

はじめに

平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

私ども三井不動産リアルティは、所有状況がさまざまなお客様のご不安やお悩みに対し、きめ細かいコンサルティングをさせていただくべく、単なる事業用・投資用不動産の売買仲介だけでなく、不動産を活用した相続対策や税務対策、保有資産の有効活用等・・・、お客様の大切な資産を「活かす」という視点に立ち、幅広いお手伝いをしてまいりました。

その中で、お客様のご所有不動産の状況を把握する資料として「投資用不動産マーケットレポート」を作成しております。投資用不動産マーケットは、経済動向等、外部要因の影響を受けやすく、その現状把握には客観的な視点に立つことが求められます。本書が皆様の資産形成戦略の一助となれば幸いです。

弊社はこれからも、今までに培ってきたノウハウ、経験、そしてお客様からのご信頼を原動力に、様々なご要望に対し「One to One」で向かい合い、ご満足いただけるプランの企画・実行、アフターフォローまで長期的なサポートの実践に努めてまいります。

なお、本書に関するご感想やご要望、不動産に関するご相談等ございましたら、下記までお気軽にお問合せをいただければ幸いです。

今後ともよろしく願い申し上げます。



三井不動産リアルティ
MITSUI FUDOSAN REALTY

ソリューション事業本部



フリーコール

0120 - 321 - 376

営業時間 / 9:30～18:00 定休日 / 水曜・日曜

〒100-6019 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング

事業用不動産の情報サイト

<https://biz.mf-realty.jp/>



投資用不動産の情報サイト

<https://pro.mf-realty.jp/>



私ども「三井不動産リアルティ株式会社 ソリューション事業本部」では、お客様の中長期的な資産形成を考える一助になるべく「投資用不動産マーケットレポート」を作成しております。

弊社ホームページでは、売却物件情報の掲載、各種コンサルティング・サービス、専門家によるコラムなど、お客様にとって有益な情報を発信しておりますので、ぜひご活用ください。

データ算出対象エリア

都心エリア

港区
千代田区
中央区
渋谷区
新宿区
文京区

城南エリア

品川区
目黒区
世田谷区
大田区

城西・城北エリア

杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

城東エリア

江東区
墨田区
荒川区
江戸川区
葛飾区
足立区

横浜・川崎エリア

横浜市
川崎市



各コンテンツのご説明

Pick Up Area

エリア別に投資用不動産の平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をグラフで表しています。
周辺の実勢価格の変遷や、売出中および成約事例の詳細をご確認いただけます。

Market Overview

全エリアの総括として、過去から今期までの動向をご確認いただけます。
平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をエリア別に比較することもできます。



【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース(一棟マンション・一棟ビル・アパート)から抽出しております。
・成約件数・平均成約表面利回り……四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り(想定値含む)
・平均売出表面利回り……成約物件の売出時における表面利回りの四半期平均
*各グラフ推移は、2017:1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。
(平均成約表面利回りについては、2017:1Qの平均売出表面利回りを「100」と設定した場合の指数推移としております)
【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、変動する場合があります。

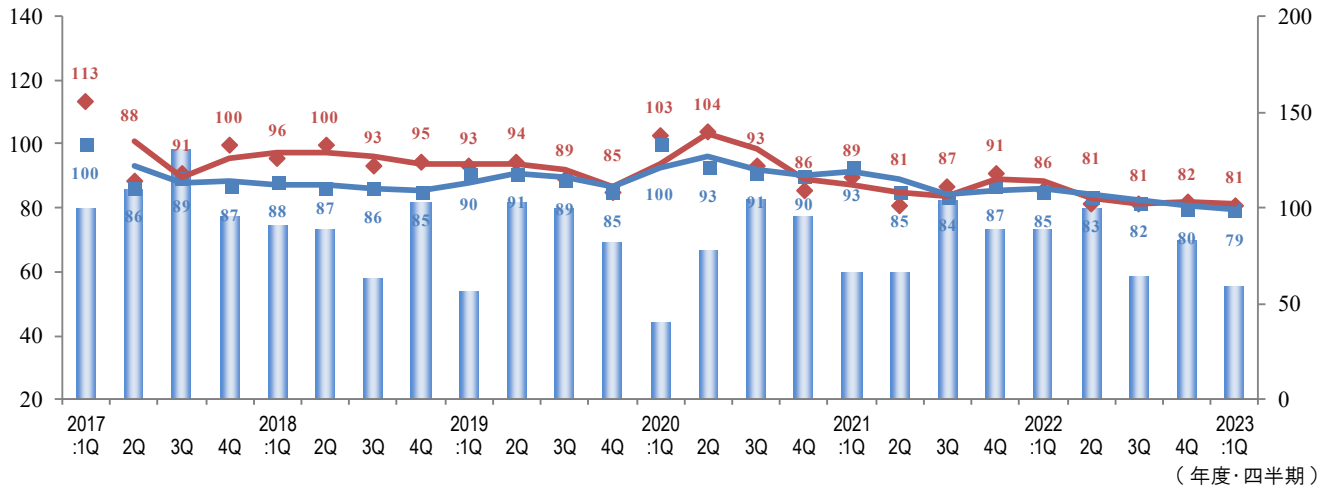
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)都心エリア:港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(指数:2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2022:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	82	-1.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	80	-0.7pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	千代田区鍛冶町2丁目	20,000万円	5.1%	一棟ビル	39.60㎡	208.14㎡	RC /5F	1962/3	5.6ヶ月経過
2	港区西麻布4丁目	26,700万円	4.0%	一棟ビル	73.32㎡	191.78㎡	RC /4F	1979/3	2.0ヶ月経過
3	港区西麻布1丁目	79,800万円	3.3%	一棟ビル	147.59㎡	292.17㎡	RC /3F	2022/12	1.9ヶ月経過
4	中央区日本橋小伝馬町	82,500万円	4.3%	一棟ビル	104.84㎡	631.38㎡	RC /10F	2020/7	1.9ヶ月経過
5	中央区築地2丁目	140,000万円	4.3%	一棟ビル	133.58㎡	788.29㎡	RC /9F	1984/2	5.1ヶ月経過
平均データ		69,800万円	4.2%		99.79㎡	422.35㎡			3.3ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	港区南麻布	45,000万円	2.1%	一棟マンション	約218㎡	約515㎡	RC /4F	1991	2023/6
2	中央区築地	45,000万円	3.7%	一棟ビル	約77㎡	約459㎡	鉄骨造 /8F	1988	2023/4
3	港区虎ノ門	57,625万円	-	一棟ビル	約919㎡	約520㎡	鉄骨造 /6F	1971	2023/6
4									
5									
平均データ		49,208万円	2.9%		-	-			

都心エリアにおける2023年度1Qの平均成約表面利回りは、81 (前期比-1.0pt) で4期連続でほぼ横ばいとなりました。

また、平均売出表面利回りは前期比で-0.7pt下落 (価格は上昇) して79となりました。2020年度のコロナ禍で利回りが上昇したものの、2017年度1Q以降、成約・売出ともに利回り (価格は上昇) は依然として低い水準で推移しており、強気なマーケットが継続しています。

一方、成約件数は2017年度1Q以降、コロナ禍の大きな影響を受けた2020年度1Qを除いた四半期で最も少ない件数となりました。

物件価格が上昇するなか、売主の希望価格と買主の期待利回りの乖離が大きくなり、売主・買主の価格合意が難しい局面となり、成約件数が伸び悩んだものと思料されます。

建設コストの高止まりや消費者物価の上昇に加え、金利の先高感等の要因により実体経済だけではなく、不動産マーケットにおいても一定の不透明感はあるものの、国内外の投資家の投資意欲は引き続き旺盛です。売り手市場と見た投資家の売却相談が増加傾向にあるなかで、今後内外の投資家の動向がマーケットにどのような影響をもたらすのか、注視していく必要があります。

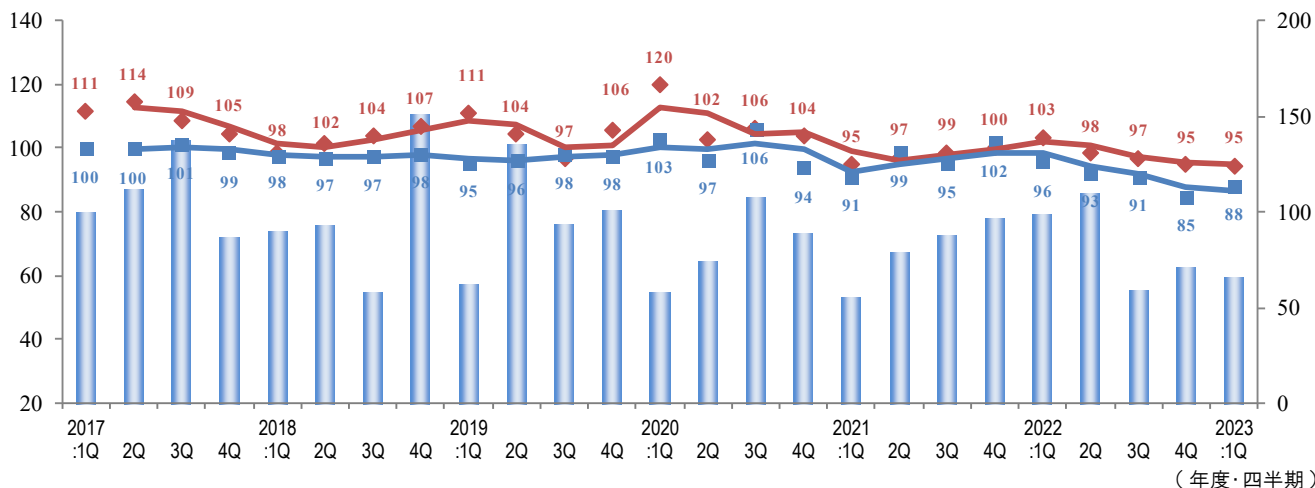
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)城南エリア:品川区、目黒区、世田谷区、大田区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(指数:2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2022:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	95	95	-0.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	88	85	+3.4pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	世田谷区大原1丁目	21,780万円	4.0%	一棟マンション	93.98㎡	154.56㎡	鉄骨造 /3F	2021/8	6.1ヶ月経過
2	目黒区原町2丁目	34,300万円	3.8%	一棟マンション	134.87㎡	273.11㎡	RC /5F	2022/2	5.2ヶ月経過
3	大田区西蒲田6丁目	47,680万円	4.5%	一棟マンション	143.47㎡	407.29㎡	RC /4F	2022/10	3.1ヶ月経過
4	世田谷区奥沢3丁目	54,800万円	4.1%	一棟マンション	106.21㎡	492.00㎡	鉄骨造 /8F	1990/2	3.5ヶ月経過
5	世田谷区新町2丁目	89,800万円	4.7%	一棟マンション	511.14㎡	1,227.98㎡	RC /8F	1993/5	2.4ヶ月経過
平均データ		49,672万円	4.2%		197.93㎡	510.99㎡			4.1ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	品川区東大井	25,800万円	5.7%	一棟マンション	約258㎡	約458㎡	RC /4F	1985	2023/6
2	大田区蒲田	45,500万円	4.8%	一棟マンション	約317㎡	約545㎡	鉄骨造 /3F	2015	2023/6
3	世田谷区奥沢	49,020万円	5.1%	一棟マンション	約293㎡	約534㎡	RC /3F	2006	2023/6
4	品川区上大崎	53,000万円	3.1%	一棟マンション	約313㎡	約386㎡	鉄骨造 /3F	2002	2023/4
5	目黒区洗足	不明	-	一棟マンション	約170㎡	約515㎡	RC /5F	2023	2023/5
平均データ		43,330万円	4.7%		-	-			

城南エリアにおける2023年度1Qの平均成約表面利回りは95で前期から変動はなく、2017年度1Q以降の最低水準を維持しています。また、平均売出表面利回りは、前期まで4期連続で下落しましたが、2023年度1Qは前期比+3.4ptと反転上昇し、88となりました(価格は下落)。

平均売出利回りは前期比でやや上昇したものの、成約・売出利回りともに低い水準にあることから、本年度も好況が続いていることが伺えます。

また、利回りが低水準で推移する一方、成約件数は3期連続で前年同期実績を下回りました。平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの乖離幅が拡大していることから、売主と買主の価格ギャップが生じているものと推察され、価格の高止まりと優良な売物件の市場供給の減少が成約件数の伸び悩みにつながっているものと考えられます。引き続き利回りおよび成約件数の動向を注視し、投資用不動産マーケットの把握に努めてまいります。

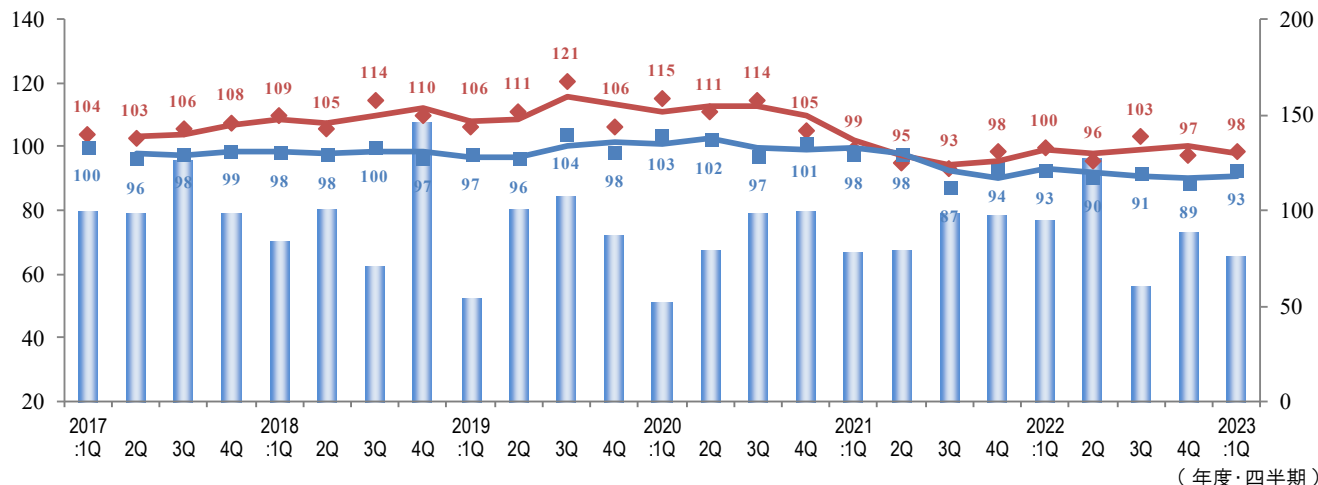
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)城西・城北エリア:杉並区、中野区、練馬区、豊島区、板橋区、北区、台東区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(指数:2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2022:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	98	97	+1.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	93	89	+4.1pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	中野区鷺宮5丁目	17,000万円	5.5%	一棟マンション	84.85㎡	235.56㎡	RC /5F	1984/10	3.3ヶ月経過
2	板橋区西台3丁目	18,500万円	5.7%	一棟マンション	338.00㎡	441.27㎡	RC /3F	1982/6	6.2ヶ月経過
3	中野区野方3丁目	19,000万円	5.8%	一棟マンション	252.90㎡	357.20㎡	RC /3F	1987/12	1.1ヶ月経過
4	北区志茂2丁目	33,000万円	5.3%	一棟マンション	114.44㎡	544.88㎡	鉄骨造 /7F	2002/10	1.7ヶ月経過
5	練馬区石神井町3丁目	46,800万円	5.0%	一棟マンション	329.13㎡	740.97㎡	RC /5F	1989/10	4.4ヶ月経過
平均データ		26,860万円	5.5%		223.86㎡	463.98㎡			3.3ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	練馬区南大泉	15,500万円	7.4%	一棟マンション	約227㎡	約524㎡	RC /4F	1997	2023/5
2	杉並区上高井戸	19,500万円	5.7%	一棟マンション	約171㎡	約296㎡	RC /4F	2007	2023/4
3	杉並区阿佐谷南	19,500万円	5.3%	一棟マンション	約50㎡	約199㎡	RC /5F	2022	2023/5
4	練馬区石神井台	20,800万円	6.3%	一棟マンション	約148㎡	約494㎡	鉄骨造 /5F	2007	2023/4
5	板橋区大山金井町	25,000万円	5.9%	一棟マンション	約148㎡	約526㎡	鉄骨造 /6F	1992	2023/4
平均データ		20,060万円	6.1%		-	-			

城西・城北エリアにおける2023年度1Qの平均成約表面利回りは、前期比+1.4ptの98となり、平均成約価格は下落しました。また、平均売出表面利回りは93となり、こちらも前期比4.1pt上昇し、売出価格も下落しました。前期に上昇した成約件数は減少に転じ、当エリアのマーケットの勢いにやや陰りが見えてきました。

今期の成約件数が減少した要因としては、前期に成約利回り・売出利回りともに下落（価格は上昇）し、売り手側の強気な姿勢に対し、買い手側が慎重な姿勢を示したものと考えられます。

当エリア内での購入ニーズは依然として堅調ですが、最寄り駅至近

など好立地の物件には買い手側からの反響が集中する一方で、最寄り駅から距離のあるなど立地条件の劣る物件の中には長期滞留する物件もあり、二極化の傾向にあります。

都心部を中心に訪日外国人観光客の増加や円安を追い風としたインバウンド需要の回復に期待感が高まっていますが、物価の高止まりや国際情勢の動向（ウクライナ情勢、米欧の金融政策、中国経済の回復）など先行きは不透明なこともあり、今後これらの要因が国内の不動産マーケットにどのような影響を及ぼすのか、注視していく必要があります。

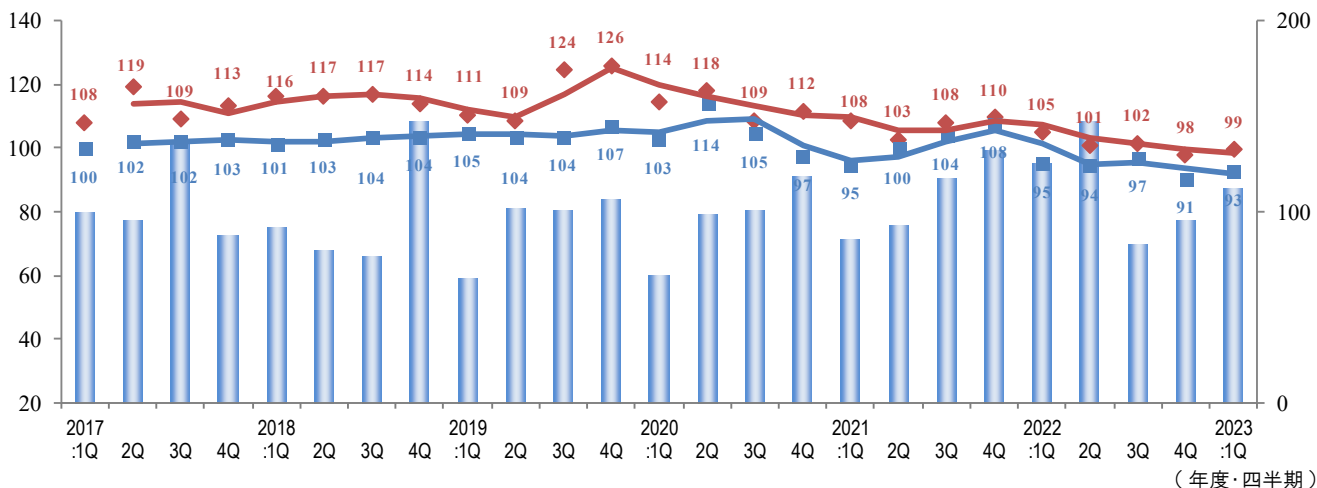
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)城東エリア:江東区、墨田区、荒川区、江戸川区、葛飾区、足立区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(指数:2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2022:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	99	98	+1.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	93	91	+2.2pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	江戸川区西小岩3丁目	26,800万円	5.2%	一棟マンション	238.01㎡	558.19㎡	SRC /5F	1992/5	2.2ヶ月経過
2	墨田区向島5丁目	27,000万円	4.1%	一棟マンション	92.36㎡	284.21㎡	RC /5F	2022/3	1.8ヶ月経過
3	荒川区東尾久5丁目	34,990万円	5.5%	一棟ビル	316.97㎡	690.72㎡	RC /5F	2002/5	1.6ヶ月経過
4	荒川区東日暮里2丁目	37,500万円	4.5%	一棟マンション	132.84㎡	557.04㎡	鉄骨造 /8F	2020/11	2.2ヶ月経過
5	江東区南砂3丁目	70,000万円	4.5%	一棟マンション	276.13㎡	968.60㎡	RC /8F	2007/2	2.0ヶ月経過
平均データ		39,258万円	4.8%		211.26㎡	611.75㎡			1.9ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	江東区白河	15,700万円	5.0%	一棟マンション	約56㎡	約163㎡	鉄骨造 /4F	2016	2023/5
2	葛飾区東堀切	16,650万円	5.0%	一棟マンション	約187㎡	約238㎡	鉄骨造 /3F	2016	2023/6
3	足立区千住橋戸町	17,500万円	5.1%	一棟マンション	約140㎡	約195㎡	鉄骨造 /3F	2021	2023/4
4	足立区日ノ出町	25,000万円	4.8%	一棟マンション	約142㎡	約270㎡	鉄骨造 /4F	2020	2023/4
5	墨田区千歳	33,000万円	4.6%	一棟マンション	約105㎡	約438㎡	RC /8F	2010	2023/6
平均データ		21,570万円	4.9%		-	-			

城東エリアにおける2023年度1Qの平均成約表面利回りは99(前期比+2.2pt、価格は下落)、平均売出表面利回りは93(前期比+2.2pt、価格は下落)となりました。平均成約表面利回り・平均売出表面利回りはともに2017年1Q以降で最も低い水準となった2022年第4Qからわずかに上昇しましたが、依然として低い水準にあります。

年度初めとなる1Qは、例年では成約件数が減少する時期となりますが、当エリアの利回りは都心エリアや城南エリアと比較すると相対的に高いこと、需給バランスがよく売主・買主の価格合意を形成しやすい

環境が継続していることから、今期の成約件数は前期を上回る結果となり、2017年度以降の1Qと比較しても過去最高の成約件数となりました。

国内外の社会情勢、金融政策に大きな動きがないかぎり、当エリアの不動産投資マーケットは当面の間維持されるものと思われますが、すでに慎重な姿勢をみせている投資家も一定数みられます。不動産関連の各指標の確認、投資家マインドの把握を行い、随時の状況把握に努めてまいります。

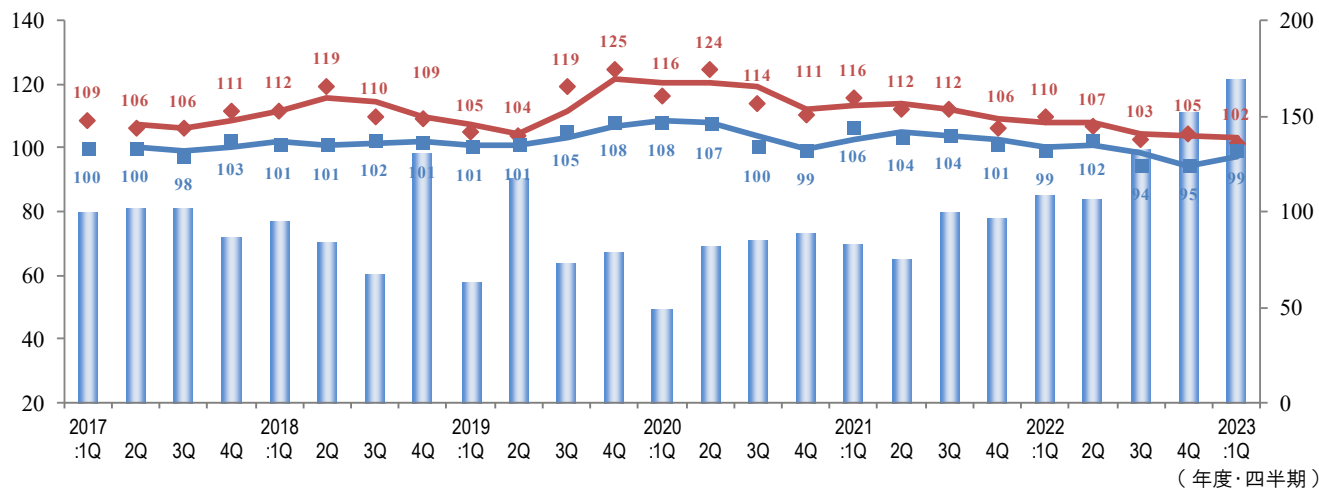
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)横浜・川崎エリア:横浜市、川崎市

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(指数:2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2022:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	102	105	-2.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	99	95	+4.9pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	川崎市多摩区三田1丁目	19,990万円	6.5%	一棟マンション	344.45㎡	470.31㎡	RC /4F	1989/3	5.6ヶ月経過
2	横浜市神奈川区六角橋2丁目	21,880万円	4.8%	一棟マンション	76.59㎡	254.33㎡	RC /5F	2022/3	1.4ヶ月経過
3	横浜市都筑区北山田2丁目	22,800万円	6.1%	一棟ビル	199.61㎡	732.31㎡	鉄骨造 /4F	1997/7	9.5ヶ月経過
4	川崎市中原区上小田中6丁目	30,800万円	5.7%	一棟ビル	96.83㎡	353.06㎡	RC /6F	1995/3	2.9ヶ月経過
5	川崎市麻生区万福寺2丁目	63,000万円	5.3%	一棟マンション	589.00㎡	1,118.93㎡	RC /6F	1990/12	0.8ヶ月経過
平均データ		31,694万円	5.7%		261.30㎡	585.79㎡			4.0ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	横浜市瀬谷区三ツ境	11,500万円	7.0%	アパート	約510㎡	約429㎡	鉄骨造 /2F	1988	2023/6
2	川崎市川崎区渡田山王町	20,500万円	5.2%	アパート	約289㎡	約454㎡	鉄骨造 /3F	2013	2023/5
3	川崎市中原区新城	22,730万円	6.7%	一棟ビル	約123㎡	約391㎡	RC /4F	1978	2023/6
4	横浜市神奈川区西神奈川	30,000万円	5.9%	一棟マンション	約192㎡	約581㎡	RC /9F	1993	2023/4
5	川崎市中原区新丸子町	99,800万円	4.8%	一棟マンション	約347㎡	約1,132㎡	RC /10F	2012	2023/6
平均データ		36,906万円	5.9%		-	-			

2023年度1Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前期実績を大きく上回り、前年同期比でも大きく伸長しました。前期に続き、本調査開始(2017年度)以降で最多の取引件数を更新し、成約事例の利回りも小幅ながら低下傾向が続いています。投資マネーは引き続き旺盛であり、収益用不動産の価格は概ね強含みで推移していると言えます。

取引の内容をみますと、中心部・繁華なエリアと郊外部・駅距離のあるエリアとでは、成約に至る期間の長短や価格に大きな乖離がみられるケースが多く、二極化の傾向はより顕著に表れています。

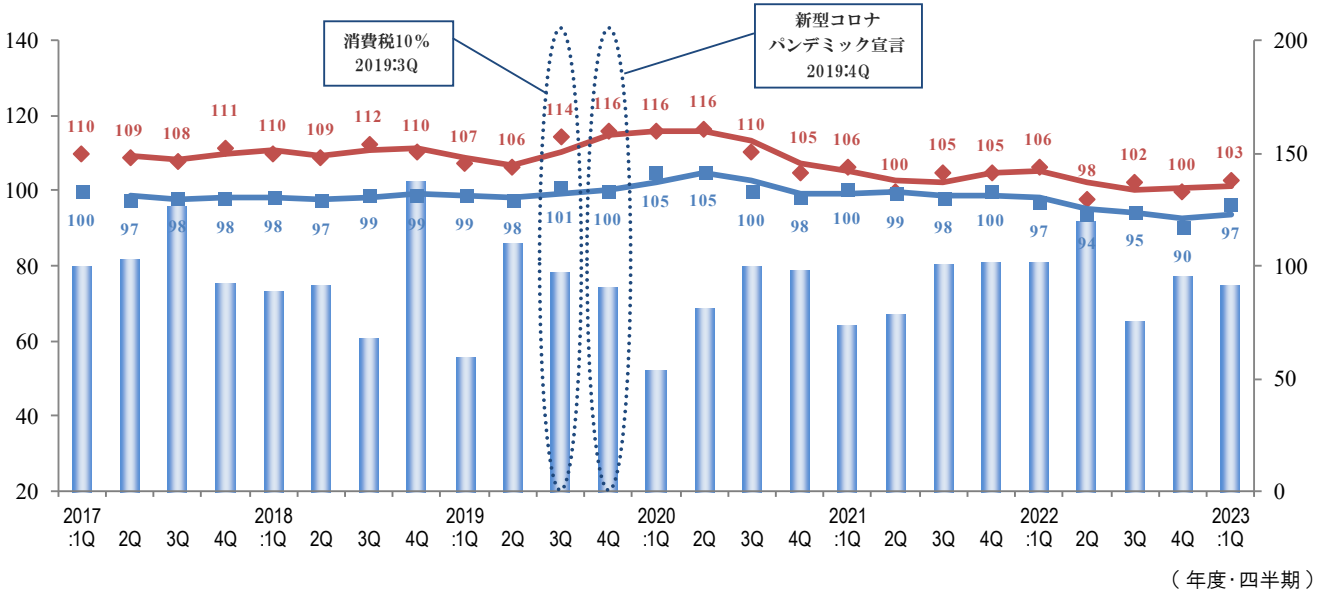
さらに、周辺環境においては資材・エネルギー・人件費のいずれもが高騰していることから建設コストは上昇が続いており、土地負担額を圧迫するケースもみられます。このため一部のプライム立地を除き、用地価格は一旦落ち着きを見せる可能性があります。

2Qにおいても、横浜・川崎エリアの収益不動産マーケットが急激に変動する蓋然性は高いものとは推測されますが、今後の金融環境の変化や投資家動向次第では若干の軟化を見せる可能性は残されており、慎重にマーケットを注視していく必要がありそうです。

Market Overview <全体総括>

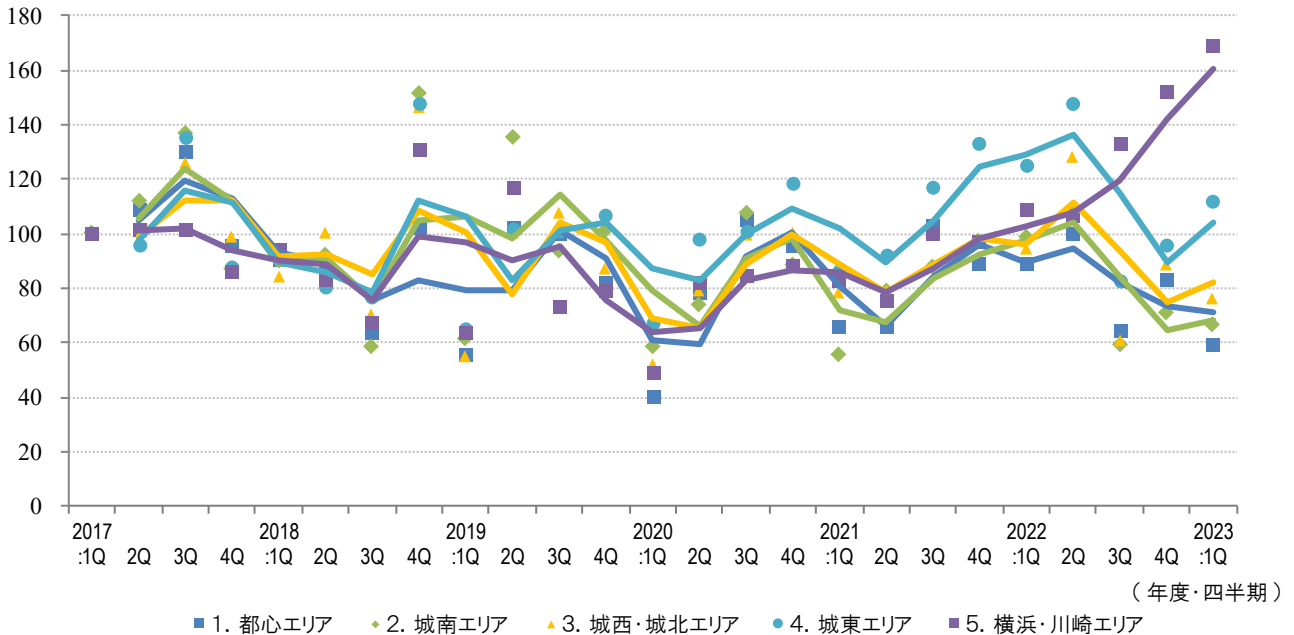
5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移

(指数: 2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り) (指数: 2017:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

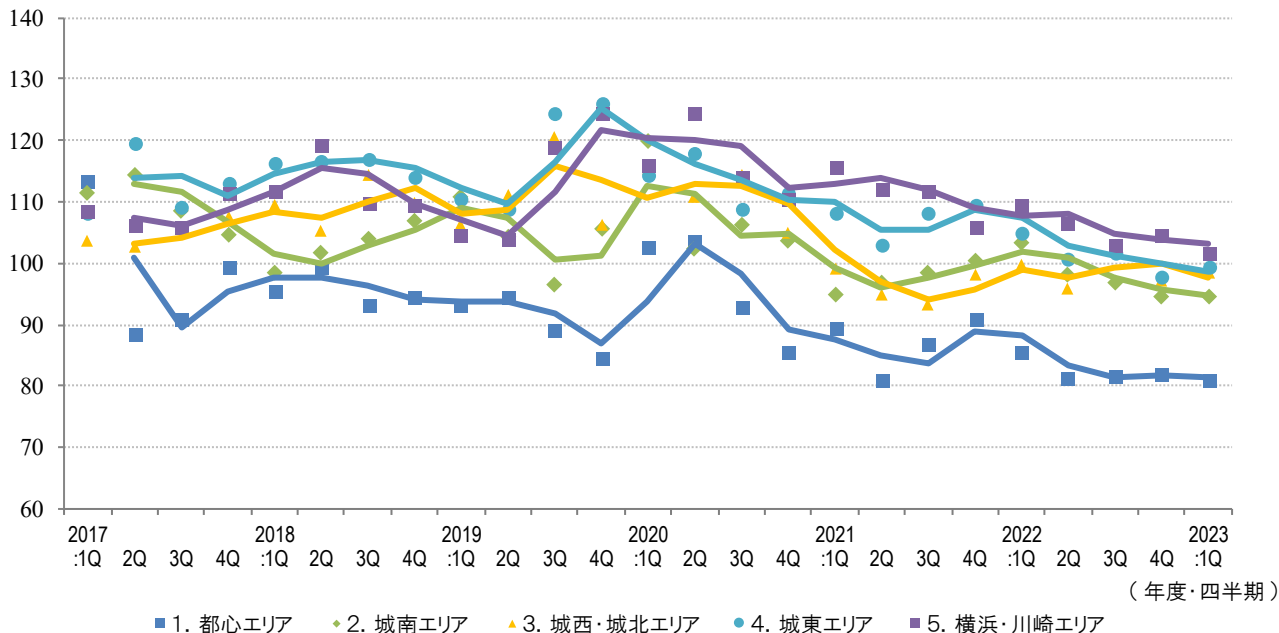
(指数: 2017:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

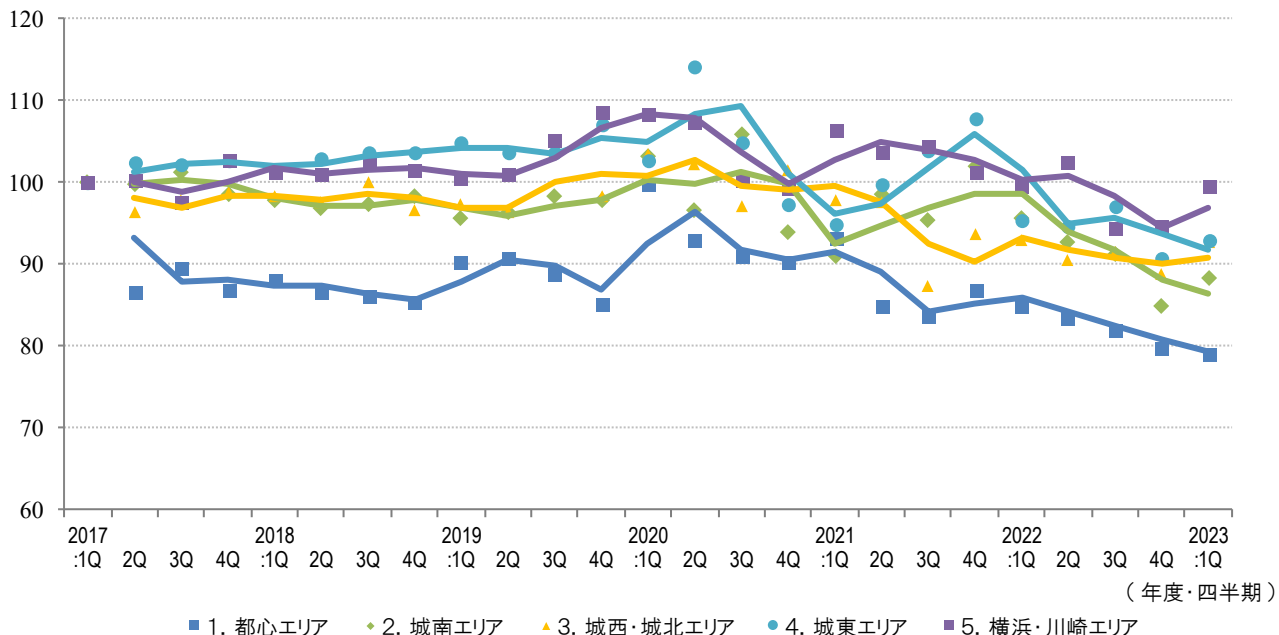
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(指数: 2017:1Q 売出利回り=100 平均成約表面利回り)



エリア別の平均売出表面利回り 推移

(指数: 2017:1Q=100 平均売出表面利回り)



2022年度4Qの各エリアの利回り動向は、都心、城南エリアの成約利回りは前期とほぼ同水準、城西・城北、城東エリアの成約利回りは前期比プラスとなり、横浜エリアの成約利回りは下落しました。売出表面利回りは都心エリアで下落（価格は上昇）しましたが、他の4エリアはやや上昇し、売出価格は下落しました。都内の利回りは依然低い水準にあり、都内の投資用不動産マーケットは引き続き好調といえそうです。

成約件数については、前期に続き都内4エリア全てにおいて前年同期比で減少、前期比では城東エリアは増加しましたが、ほかの3エリアでは減少しました。

一方で横浜・川崎エリアは前期に続き2017年度以降で過去最高の取引件数となり、エリアにより明暗がわかれました。今期はすべてのエリアで成約利回りと売出利回りの開差が縮小し、売主と買主の価格目線の乖離も改善されていると思われませんが、物件価格の高騰が取引件数の減少を招いているといえそうです。

コロナ禍の終息による消費の活発化やインバウンド需要の回復、日経平均株価の堅調な推移など明るいニュースも見受けられるようになりましたが、国内物価の上昇や日銀の金融政策の変更など経済情勢の先行きには不透明感もあります。経済動向が不動産投資市場にどのような影響を及ぼすか慎重に見極める必要があります。