

## 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、お客様のご所有不動産に関するさまざまな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。



ソリューション事業本部

フリーコール 0120-921-582

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

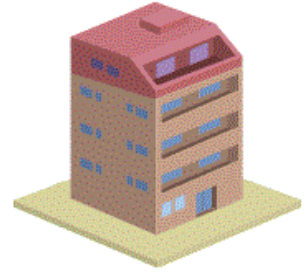
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

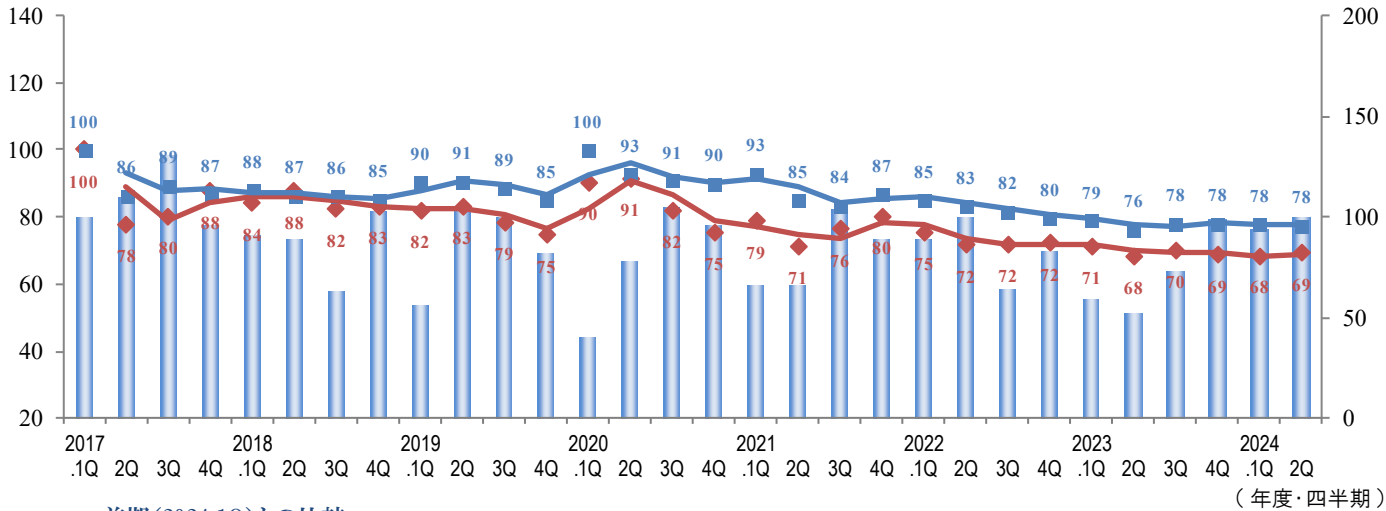
## Pick Up Area &lt;都心エリア&gt;

(※)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)



## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

## 【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	港区元麻布3丁目	225,000万円	3.4%	一棟ビル	258.47㎡	627.46㎡	RC /4F	2018/9	2.8ヶ月経過
2	新宿区市谷左内町	170,574万円	4.2%	一棟ビル	337.31㎡	898.85㎡	RC /4F	1989/7	1.1ヶ月経過
3	渋谷区東3丁目	130,000万円	3.4%	一棟ビル	136.75㎡	520.69㎡	RC /6F	2020/7	2.7ヶ月経過
4	中央区日本橋箱崎町	112,200万円	3.8%	一棟マンション	108.99㎡	740.23㎡	RC /13F	2020/5	4.5ヶ月経過
5	港区南麻布3丁目	102,800万円	3.4%	一棟マンション	231.35㎡	541.94㎡	RC /3F	2025/1	2.9ヶ月経過
平均データ		148,115万円	3.6%		214.57㎡	665.83㎡			2.8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	成約年月
1	渋谷区神宮前	200,000万円	3.6%	一棟ビル	約331㎡	約409㎡	RC /2F	2022	2024/8
2	中央区新富	98,000万円	4.4%	一棟ビル	約114㎡	約740㎡	S /9F	1990	2024/9
3	文京区本郷	79,800万円	3.6%	一棟マンション	約242㎡	約607㎡	RC /4F	2016	2024/9
4	千代田区東神田	75,000万円	3.9%	一棟ビル	約105㎡	約719㎡	S /12F	2023	2024/8
5	港区白金	69,500万円	4.2%	一棟マンション	約126㎡	約490㎡	RC /5F	2022	2024/7
平均データ		104,460万円	3.9%		-	-			

都心エリアにおける2024.2Qの平均売出表面利回りおよび平均成約表面利回りの指数はいずれも横ばいとなり、引き続き、堅調なマーケットを維持しています。また、成約件数についても、前期比、前年同期比ともに増加傾向がみられています。

東京都心部のリーシングマーケットについては、レジデンスにおいては賃料上昇傾向が継続、オフィスについても空室率の改善や、賃料の下げ止まり、一部では上昇傾向への転換が見られ、リテール店舗についてもインバウンド消費による業績への好影響もあり、都心ブランドエリアの路面店舗を中心に賃料の上昇、回復傾向が継続しているため、投資用不動産の流通においても、アセットタイプに関わらず、賃料のアップサイドを見込める物件については、比較的低い利回りでも成約に至っている

事例が散見されています。

東京都心エリアの不動産投資マーケットの今後の見通しとしては、空室率の改善および賃料の上昇傾向、旺盛なインバウンドニーズを下支えに、底堅く現状を維持、あるいは緩やかに上昇していく堅調なマーケットが継続していく可能性が高いという、楽観的な見方が比較的多く見られていますが、一方で今後のリスクとして、前期と同様にインフレの継続、金利動向（更なる利上げ懸念）、金融市場のボラティリティなどによる投資利回りの上昇圧力が挙げられ、これらについては、今回の衆議院議員総選挙や、米大統領選以降に国内外の情勢や経済動向が変化した場合、その影響を受けて変動していく可能性もあるため、引き続き十分に注視していく必要があります。

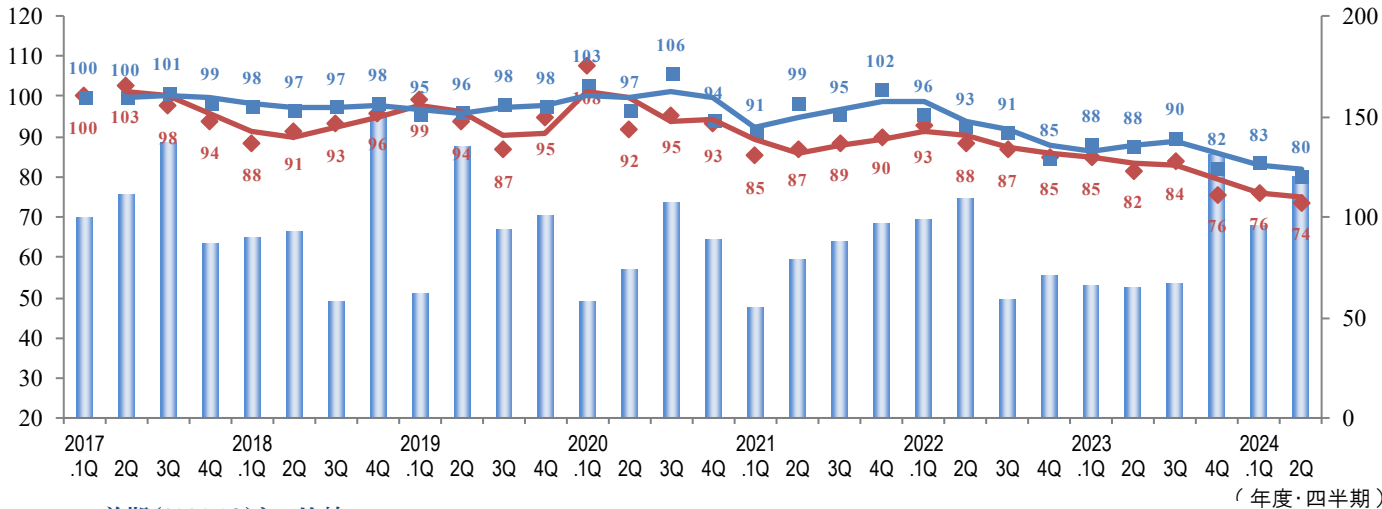
## Pick Up Area &lt;城南エリア&gt;

(※)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(2024.1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	74	76	-2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	80	83	-3pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

## 【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	品川区西中延2丁目	75,000万円	4.0%	一棟マンション	211.99㎡	698.06㎡	RC /5F	2024/3	5.5ヶ月経過
2	世田谷区上野毛3丁目	54,800万円	4.3%	一棟マンション	184.56㎡	526.03㎡	S /4F	2008/10	2.7ヶ月経過
3	目黒区目黒本町4丁目	43,700万円	3.8%	一棟マンション	99.08㎡	347.45㎡	RC /5F	2023/1	3.7ヶ月経過
4	大田区田園調布本町	41,000万円	5.2%	一棟マンション	259.49㎡	771.63㎡	RC /7F	1991/4	2.7ヶ月経過
5	大田区池上3丁目	29,800万円	4.5%	一棟マンション	215.40㎡	359.48㎡	RC /4F	1992/10	2.8ヶ月経過
平均データ		48,860万円	4.4%		194.10㎡	540.53㎡			3.5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	成約年月
1	品川区西中延	75,000万円	4.0%	一棟マンション	約212㎡	約698㎡	RC /5F	2024	2024/9
2	目黒区目黒本町	43,500万円	4.5%	一棟マンション	約288㎡	約563㎡	RC /4F	1998	2024/9
3	目黒区下目黒	37,000万円	3.8%	一棟マンション	約74㎡	約200㎡	RC /4F	2022	2024/9
4	世田谷区桜	30,800万円	4.8%	一棟マンション	約105㎡	約340㎡	RC /4F	2022	2024/9
5	大田区東雪谷	27,280万円	4.1%	一棟マンション	約208㎡	約314㎡	RC /2F	2005	2024/9
平均データ		42,716万円	4.2%		-	-			

城南エリアにおける2024.2Qの平均売出表面利回り指数は80と、本集計を開始した2017.1Q以来最低水準となりました。また、平均成約表面利回り指数も74となり、こちらも計測以来の最低水準を記録しました。

成約件数についても引き続き好調に推移しており、前期・前年同期と比べても上昇いたしました。成約と売出の平均表面利回りの乖離幅が縮小した状況が今期も続いていることを考えても、城南エリアにおいては、高値水準でありながら、売・買のバランスもとれ、堅調に取引されていることがうかがえます。

10月に複数の金融機関が変動金利の引上げを行うなど、金利上昇の兆しがみえてきました。日本の衆議院選挙では自民党・公明党の与党が過半数割れとなり、政権運営が難しくなった反面、与野党において政策論争が活発化されるという期待感もあります。また、今回の米大統領選の結果を受けての株価や為替の動向についても注視する必要がありますが、短期的な動きにとらわれず、冷静に市況を見極めていくことが肝要と考えます。

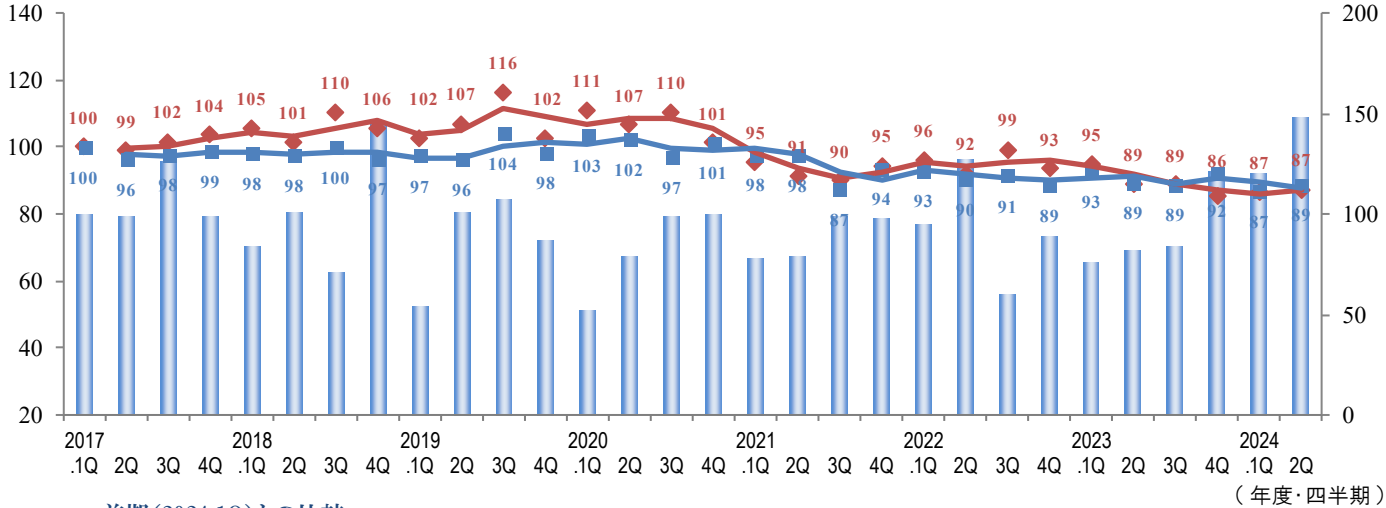
## Pick Up Area &lt;城西・城北エリア&gt;

(※)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)



平均成約表面利回り

今期

前期

変動

87

87

-

平均売出表面利回り

今期

前期

変動

89

87

+2pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

## 【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	豊島区南池袋2丁目	158,000万円	4.4%	一棟ビル	157.42㎡	845.25㎡	SRC /7F	1986/11	2.6ヶ月経過
2	中野区中央2丁目	49,920万円	4.2%	一棟マンション	191.60㎡	386.84㎡	RC /4F	2024/12	3.7ヶ月経過
3	北区中十条3丁目	40,000万円	7.4%	一棟マンション	411.00㎡	1,197.41㎡	RC /5F	1978/4	1.0ヶ月経過
4	台東区東浅草2丁目	38,500万円	4.9%	一棟マンション	146.82㎡	615.72㎡	S /8F	2019/5	3.0ヶ月経過
5	杉並区浜田山4丁目	34,800万円	4.0%	一棟マンション	355.70㎡	338.07㎡	RC /3F	1993/3	5.5ヶ月経過
平均データ		64,244万円	5.0%		252.51㎡	676.66㎡			3.2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	成約年月
1	練馬区関町北	66,000万円	5.2%	一棟マンション	約1,014㎡	約1,303㎡	RC /6F	1993	2024/9
2	杉並区高円寺北	57,500万円	5.8%	一棟マンション	約343㎡	約1,073㎡	RC /7F	1972	2024/9
3	台東区上野	53,000万円	4.6%	一棟ビル	約65㎡	約224㎡	RC /5F	1982	2024/9
4	中野区東中野	39,800万円	5.0%	一棟マンション	約224㎡	約320㎡	RC /3F	1985	2024/9
5	豊島区池袋	36,000万円	5.1%	一棟ビル	約96㎡	約409㎡	RC /5F	1984	2024/9
平均データ		50,460万円	5.1%		-	-			

城西・城北エリアにおける2024.2Qの平均成約表面利回りは、前期から横ばいで推移し、平均売出表面利回り指数は前期比2pt上昇（価格は下落）しました。

それぞれの利回りの差は小さくなっており、前期に引き続き、需要と供給の均衡点に近いところでマーケットが動いている様子が伺えます。2023年度以降、平均成約表面利回り、平均売出表面利回りの差が小さい状況が続いており、需給のバランスの取れた、良い市場環境が形成されつつあると思料します。

安定したマーケット環境が好影響を及ぼし、成約件数についても、前期比122%の結果となり、2017年の統計開始以来、最高件

数を記録しました。以上の事からも、現状、当エリアの投資用不動産マーケットは非常に好調であると言えます。

マーケットは好調に推移している一方で、「建築費高騰」、「日銀の追加利上げ」など、今後も気になるトピックスが多くあります。投資マインドの変化がマーケットに及ぼす影響を注視しながら、「売り時・買い時」のタイミングを逃さないことが重要です。

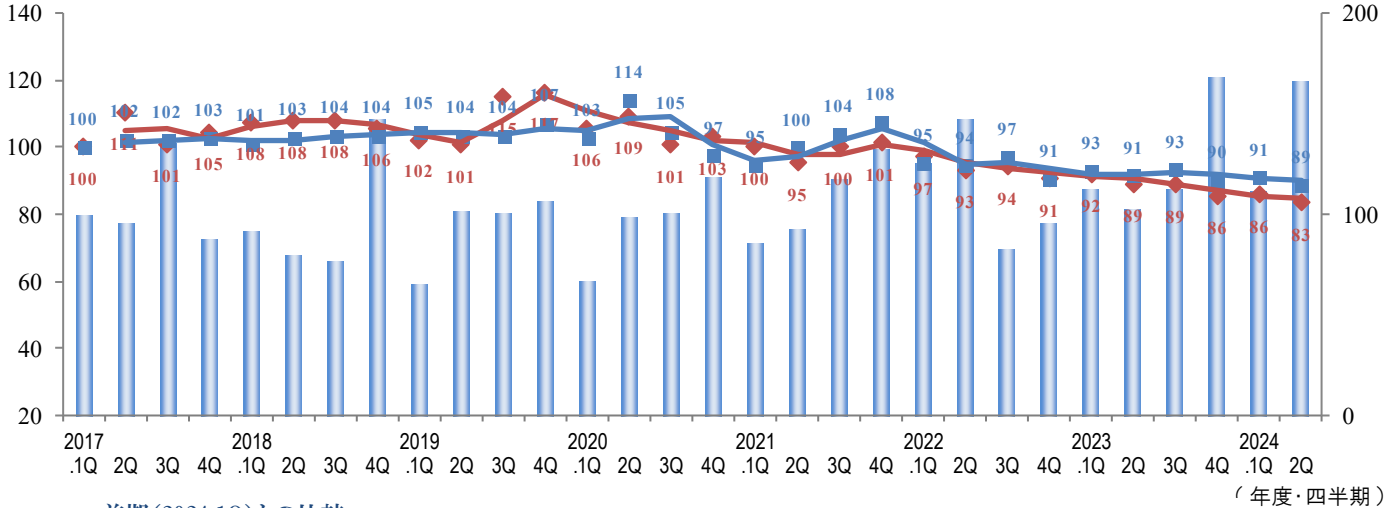
## Pick Up Area &lt;城東エリア&gt;

(※)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)

平均成約  
表面利回り

今期

前期

変動  
-3pt平均売出  
表面利回り

今期

前期

変動  
-2pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

## 【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	江戸川区南葛西3丁目	95,000万円	5.0%	一棟マンション	468.08㎡	1,999.79㎡	SRC /10F	1993/7	2.7ヶ月経過
2	江東区深川1丁目	58,500万円	4.3%	一棟ビル	74.48㎡	373.07㎡	RC /8F	2020/7	2.4ヶ月経過
3	江東区東陽1丁目	55,000万円	4.4%	一棟マンション	269.76㎡	907.65㎡	RC /6F	1990/7	1.0ヶ月経過
4	荒川区南千住5丁目	53,300万円	4.3%	一棟マンション	153.22㎡	494.80㎡	RC /5F	2024/12	3.0ヶ月経過
5	足立区中川2丁目	32,000万円	5.7%	一棟マンション	340.20㎡	511.90㎡	RC /4F	1987/10	4.5ヶ月経過
平均データ		58,760万円	4.7%		261.15㎡	857.44㎡			2.7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	成約年月
1	足立区足立	55,500万円	6.2%	一棟マンション	約608㎡	約1,719㎡	RC /7F	1991	2024/9
2	墨田区向島	40,000万円	4.2%	一棟マンション	約98㎡	約343㎡	RC /5F	2024	2024/9
3	江東区三好	37,880万円	5.1%	一棟マンション	約75㎡	約308㎡	RC /5F	2023	2024/9
4	江戸川区松島	34,800万円	6.0%	一棟マンション	約200㎡	約709㎡	S /6F	2005	2024/9
5	葛飾区東四つ木	30,500万円	5.8%	一棟マンション	約262㎡	約579㎡	S /4F	2005	2024/9
平均データ		39,736万円	5.5%		-	-			

城東エリアの2024.2Qの平均成約表面利回り指数は3pt、平均売出表面利回り指数は2ptそれぞれ前期比下落（価格は上昇）しました。城東エリアの平均成約表面利回り指数は83となり、2017.1Qの統計開始以来最も低い値となりました。

取引としては成約利回りと売出利回りの差が小さい中で、売主・買主間の価格合意形成ができており、取引件数も前年同期と比較して多いことから、現状は売主の設定する価格設定に購入者側が追従できているものとみています。城東エリアの不動産マーケットは、引き続き堅調であると言えます。

不動産を取り巻く環境の変化をみていくと、「大手5銀行が10月より住宅ローンの基準金利を0.15%引き上げ」「2024年上期の首都圏の新築分譲マンション売戸数は過去最少、平均価格は建築費・労務費が高騰し、価格が最高となる。（不動産経済研究所発表）」「第50回衆議院選挙では、自民党が大きく議席を減らし、自民・公明の与党で過半数を下回る。」「米大統領選挙にてトランプ氏が当選」など注視が必要な事柄が並びます。投資・事業用不動産マーケットにも程度の差はあれど、何らかの影響がある可能性が考えられます。

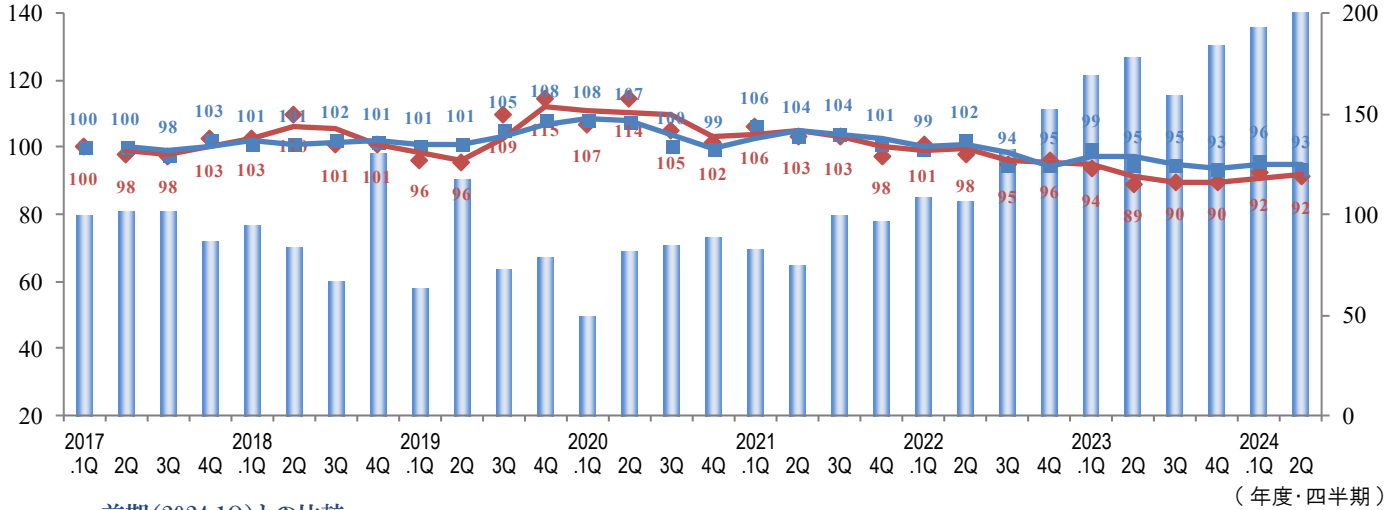
## Pick Up Area &lt;横浜・川崎エリア&gt;

(※)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)



(年度・四半期)

## ◆ 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

## 【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	川崎市幸区塚越2丁目	67,500万円	5.6%	一棟マンション	362.01㎡	1,070.04㎡	RC /6F	1992/7	5.3ヶ月経過
2	横浜市緑区中山1丁目	51,800万円	6.0%	一棟マンション	325.24㎡	1,318.11㎡	RC /9F	1993/7	4.2ヶ月経過
3	横浜市神奈川区平川町	32,900万円	4.3%	一棟マンション	106.67㎡	358.27㎡	RC /5F	2024/1	1.4ヶ月経過
4	横浜市保土ヶ谷区宮田町1丁目	31,500万円	5.3%	一棟ビル	139.99㎡	572.79㎡	RC /7F	1991/6	2.1ヶ月経過
5	横浜市中区曙町3丁目	26,800万円	5.3%	一棟マンション	89.48㎡	384.27㎡	RC /7F	1992/11	1.2ヶ月経過
平均データ		42,100万円	5.3%		204.68㎡	740.70㎡			2.8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	成約年月
1	横浜市中区千代崎町	62,800万円	5.5%	一棟マンション	約508㎡	約961㎡	RC /4F	1987	2024/9
2	横浜市鶴見区生麦	45,000万円	6.6%	一棟マンション	約520㎡	約978㎡	SRC /7F	1988	2024/9
3	横浜市磯子区磯子	34,900万円	6.5%	一棟マンション	約407㎡	約850㎡	RC /4F	1991	2024/9
4	川崎市中原区今井南町	31,800万円	5.6%	一棟マンション	約267㎡	約456㎡	S /3F	1988	2024/9
5	横浜市港北区日吉本町	22,000万円	6.0%	一棟ビル	約41㎡	約123㎡	S /5F	2024	2024/9
平均データ		39,300万円	6.0%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2024.2Qの成約件数は、前期比・前年同期比ともに大きく上回り、1Qに続き計測開始以来の最多件数を更新しました。また、1Qにおいてやや弱含みの方向に振れた利回りの平均値は、成約・売出ともに前期よりも下落（成約価格としては上昇）となり、引き続きマーケットが活況下にあることを示した形となりました。

しかしながら個別の取引内容をみまると、物件の条件により成約までの期間や成約利回り（価格）にかなりの差異が出てきており、市場における二極化傾向はやはり顕著です。投資用不動産のマーケットが過熱する中、投資家の選別はより厳しくなってきたといえます。

一方、解体やリノベーション等を含めた建設工事費用の高騰は収まる見込みが立たず、開発用地の取引において建設コストが土地価格を圧迫するケースが頻出しています。都心部と比較し相対的に土地単価の低い横浜・川崎エリアではこの影響は大きく作用するため、開発を前提とする事業用地の値動きについては、不透明な状況が続くものと考えられます。

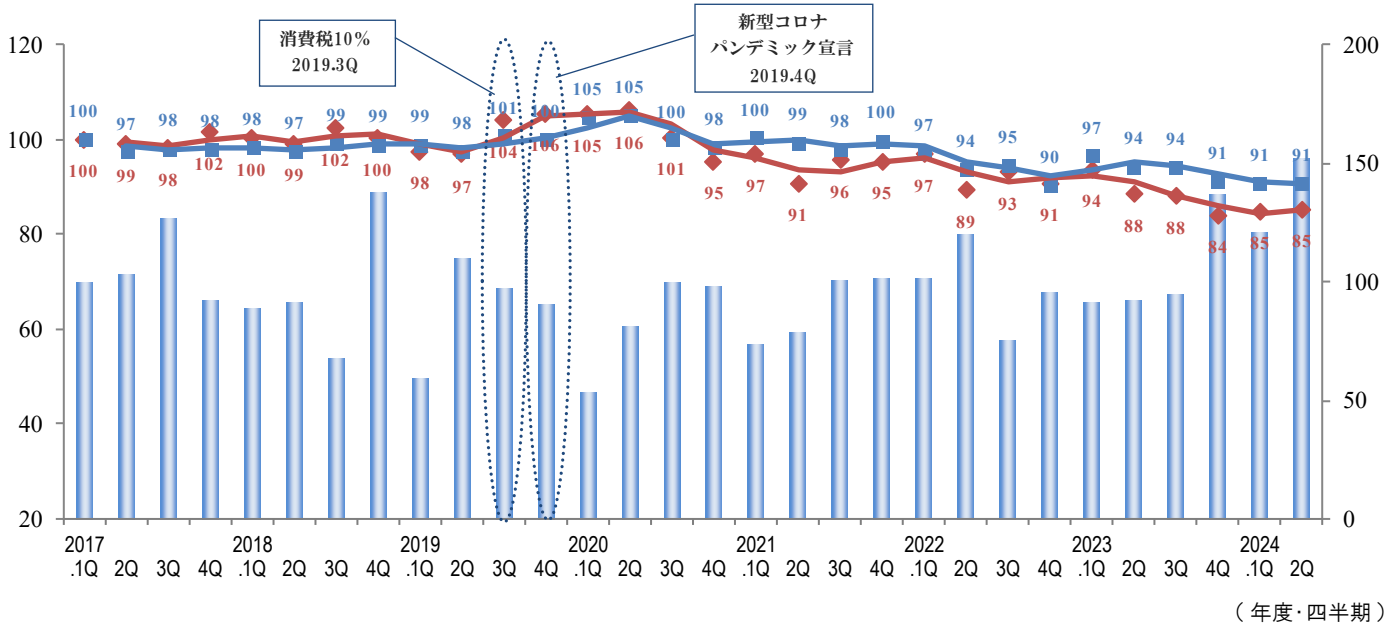
今後の日・米政権の政策によっては、為替や株価等に少なからぬ影響が及ぶ可能性がある中、マーケットにおける不透明要素が増加することがあれば、買い手側の投資判断に大きな影響が生じるものと想定されるため、情勢には引き続き注視が必要です。

# 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

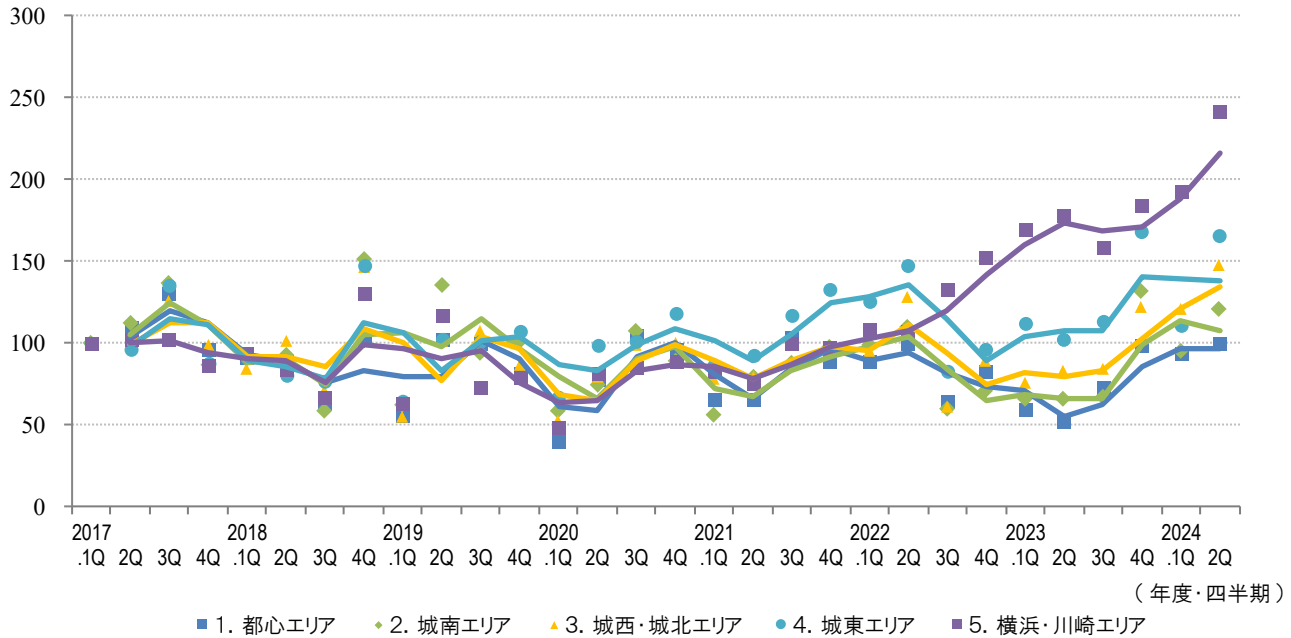
(指数: 2017.1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



## エリア別の成約件数 推移

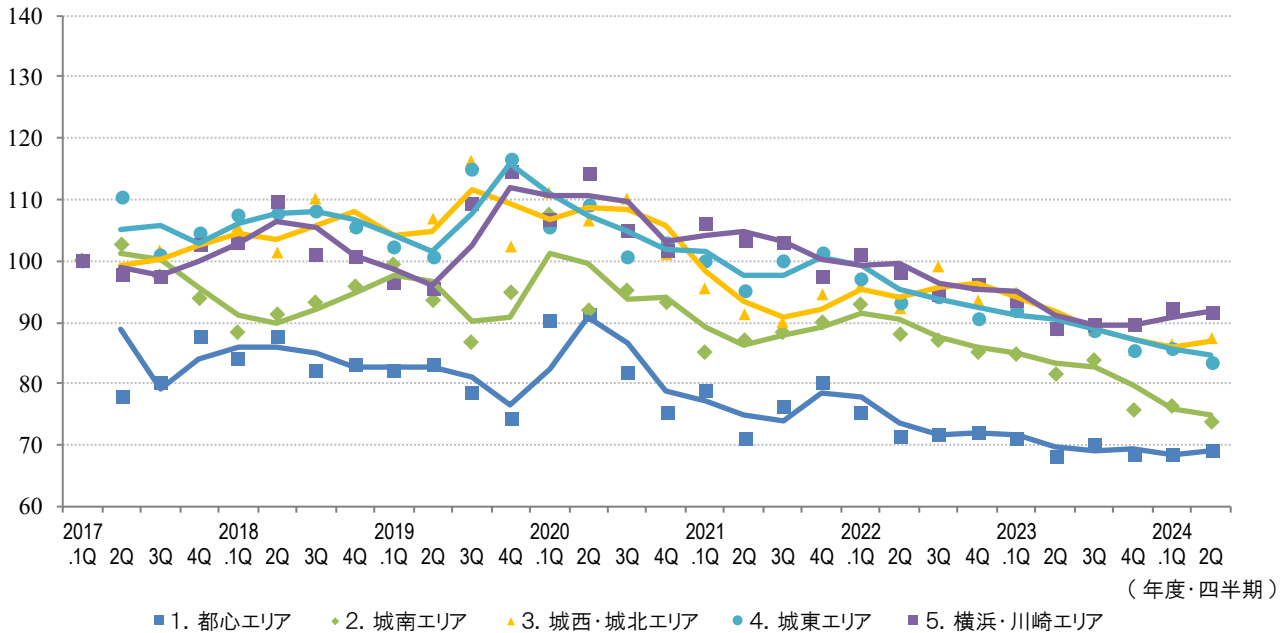
(指数: 2017.1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

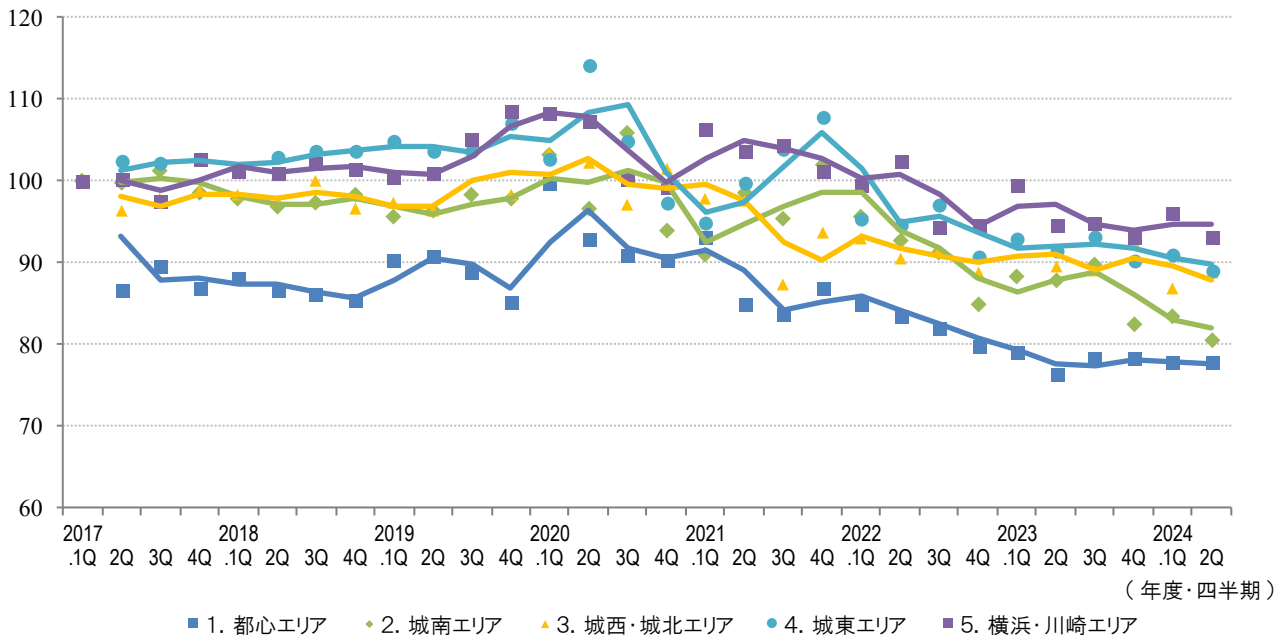
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2024.2Qの各エリアの平均成約表面利回り指数は、各エリアともに横ばいもしくは0.1pt～0.2ptの下落の動きとなっており、総合してエリア全体では前期比同等の数値となりました。平均売出表面利回り指数も平均成約利回り指数とほぼ同様の動向となっており、こちらもエリア全体では横ばいの推移となりました。

成約件数については、前期は前々期と比し大幅に下落したエリアが目立ったものの、今期についてはすべてのエリアにおいて前期および前年同期の成約件数を上回る結果となり、特に城西・城北エリア、

横浜・川崎エリアにおいては、2017.1Qの統計以来過去最高の成約件数となりました。

総合して堅調な市況が続いている様子が伺えますが、前述の各エリア担当のコメントのとおり、投資不動産マーケット、金融マーケットに少なからず影響を及ぼすと想定されるいくつかのトピックスが控えている状況であり、引き続きさまざまな側面から市場を観察することが求められる状況といえます。