

## 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。

今後ともよろしくお願い申し上げます。



ソリューション事業本部

通話料  
無  
料

0078-60603-0432

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。

※本紙面記載の0078から始まる問合せ先は、ひかり電話およびIP電話からの接続が出来ません。  
固定電話がうまく繋がらない場合には、誠に恐れ入りますが、携帯電話よりお問合せください。

## 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

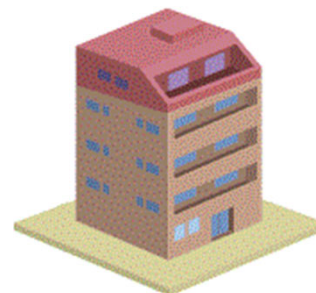
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。



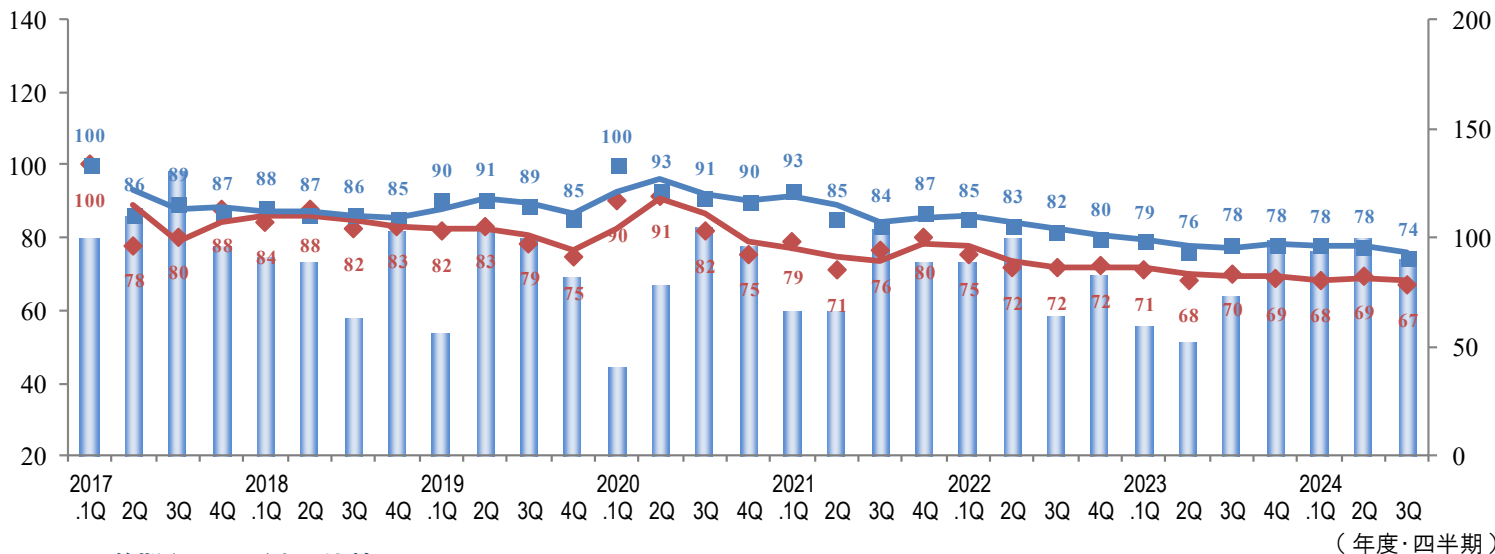
【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース(一棟マンション・一棟ビル・アパート)から抽出しております。  
・成約件数・平均成約表面利回り……四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り(想定値含む)  
・平均売出表面利回り……成約物件の売出時における表面利回りの四半期平均  
\*各グラフ推移は、2017.1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。  
(平均成約表面利回りについては、2017.1Qの平均売出表面利回りを「100」と設定した場合の指数推移としております)  
【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、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)



平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	68	69	-1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	74	78	-4pt

## 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	千代田区飯田橋2丁目	310,250万円	2.7%	一棟マンション	221.08㎡	1,315.06㎡	RC /14F	2025/2	2.6ヶ月経過
2	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	5.8ヶ月経過
3	新宿区四谷三栄町	188,179万円	3.9%	一棟ビル	218.47㎡	788.43㎡	RC /8F	2022/1	2.9ヶ月経過
4	港区赤坂2丁目	81,080万円	3.5%	一棟マンション	127.53㎡	392.50㎡	RC /4F	2025/2	2.7ヶ月経過
5	渋谷区恵比寿2丁目	59,800万円	4.0%	一棟マンション	128.78㎡	407.26㎡	RC /4F	2022/1	3.5ヶ月経過
平均データ		172,862万円	3.5%		190.87㎡	706.14㎡			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	港区芝大門	191,800万円	3.6%	一棟ビル	約131㎡	約731㎡	S /11F	2022	2024/12
2	中央区日本橋人形町	100,550万円	4.0%	一棟ビル	約188㎡	約685㎡	RC /6F	2021	2024/12
3	文京区本郷	79,800万円	3.6%	一棟マンション	約233㎡	約607㎡	RC /4F	2016	2024/12
4	港区南麻布	75,000万円	3.4%	一棟マンション	約107㎡	約411㎡	RC /5F	2021	2024/12
5	渋谷区恵比寿	61,500万円	3.8%	一棟マンション	約129㎡	約407㎡	RC /4F	2022	2024/11
平均データ		101,730万円	3.7%		-	-			

都心エリアにおける2024.3Qの平均売出表面利回り指数ならびに平均成約表面利回り指数はいずれも前期と比べ低下(=物件価格が上昇)しました。また、成約件数についても、前年同期比で増加傾向がみられており、引き続き堅調なマーケットを維持しています。東京都心部のリーシングマーケットについては、以下のような動向となっています。

- マンション: 築年数の浅い物件、専有面積の大きい物件を中心に賃料上昇傾向が継続。
- オフィス: 解約率の減少と拡張契約もあり、空室率の低下と、賃料の回復、上昇傾向への転換が見られる。
- 店舗: インバウンドニーズによる業績への好影響が継続しており、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。

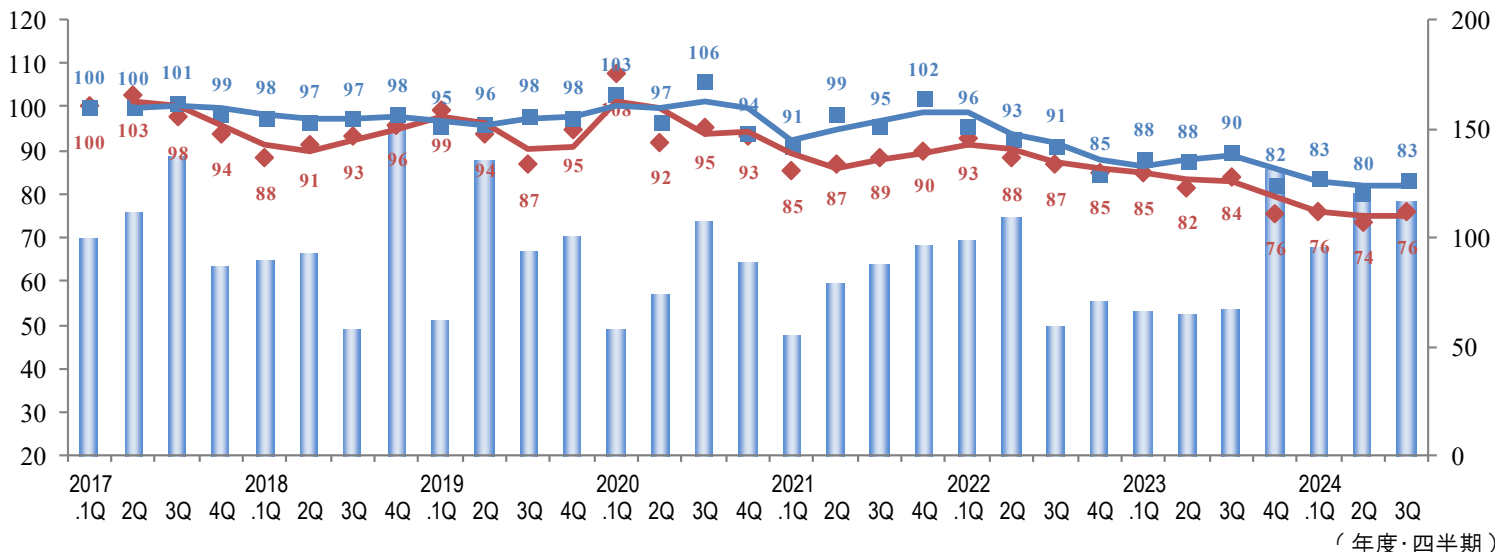
左記の状況から投資用不動産マーケットにおいても、前期から継続して、アセットタイプに関わらず賃料のアップサイドを見込める物件については、比較的低い利回りでも成約に至っています。東京都心エリアの投資用不動産マーケットの今後の見通しとしては、好調なリーシングマーケット、旺盛なインバウンドニーズ、建築資材の価格高騰や人手不足により新築物件の供給が抑制されていることを下支えに、底堅く現状を維持、あるいは緩やかに上昇していく可能性が高いという見方が大勢を占めていますが、一方で今後のリスクとして、前期までと同様にインフレの継続、利上げの影響、金融市場のボラティリティなどによる投資利回りの上昇圧力などの要因に影響を受ける可能性もあるため、引き続き十分に注視していく必要があります。

# Pick Up Area <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(2024.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	74	+2pt		83	80	+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	品川区豊町6丁目	68,800万円	3.3%	一棟マンション	141.66㎡	614.55㎡	S /10F	2002/2	1.8ヶ月経過
2	目黒区鷹番3丁目	54,500万円	3.8%	一棟マンション	208.79㎡	364.86㎡	RC /4F	2024/7	4.2ヶ月経過
3	品川区戸越1丁目	33,300万円	4.2%	一棟マンション	125.79㎡	263.58㎡	RC /4F	2020/10	4.0ヶ月経過
4	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	5.8ヶ月経過
5	世田谷区宮坂3丁目	23,800万円	4.0%	一棟マンション	105.91㎡	201.67㎡	RC /3F	2018/7	3.1ヶ月経過
平均データ		42,040万円	4.0%		159.51㎡	360.83㎡			3.8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	目黒区中町	62,000万円	3.7%	一棟マンション	約273㎡	約407㎡	RC /4F	2021	2024/12
2	大田区西蒲田	58,400万円	4.2%	一棟マンション	約176㎡	約582㎡	RC /4F	2020	2024/12
3	品川区荏原	43,200万円	3.8%	一棟マンション	約132㎡	約368㎡	RC /4F	2024	2024/11
4	目黒区原町	34,800万円	4.1%	一棟マンション	約116㎡	約370㎡	RC /5F	2009	2024/12
5	世田谷区松原	29,000万円	4.5%	一棟マンション	約264㎡	約351㎡	RC /3F	1997	2024/12
平均データ		45,480万円	4.1%		-	-			

城南エリアにおける2024.3Qの平均売出表面利回り指数は83、平均成約表面利回り指数は76と、過去最低であった前期と比べるとそれぞれ2pt～3pt反発しているものの、依然低い水準で推移しております。成約件数についても引き続き好調に推移しており、成約と売出の平均表面利回りの乖離幅が少ない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。

今後の不動産市況をとりまく環境をみていくと、物価上昇にともなう個人消費の抑制リスクや日本銀行が政策金利を0.5%にアップしたことともなう金利上昇リスクがあげられます。また、建築資材の価格高騰に

加え、人手不足や働き方改革による労働時間の制約から生じる工事期間の長期化を受けての建築コストの上昇・高止まりがますます顕著になっております。良質な中古物件が注目される一方、物件選びがシビアになり、不動産価格の二極化がさらに進む可能性があります。

第二期トランプ政権もはじまり今後の世界経済も不透明感がますます強くなっております。株価や為替の動向に注視をしながら、マーケットの動きを見極めていくことが重要かと考えます。

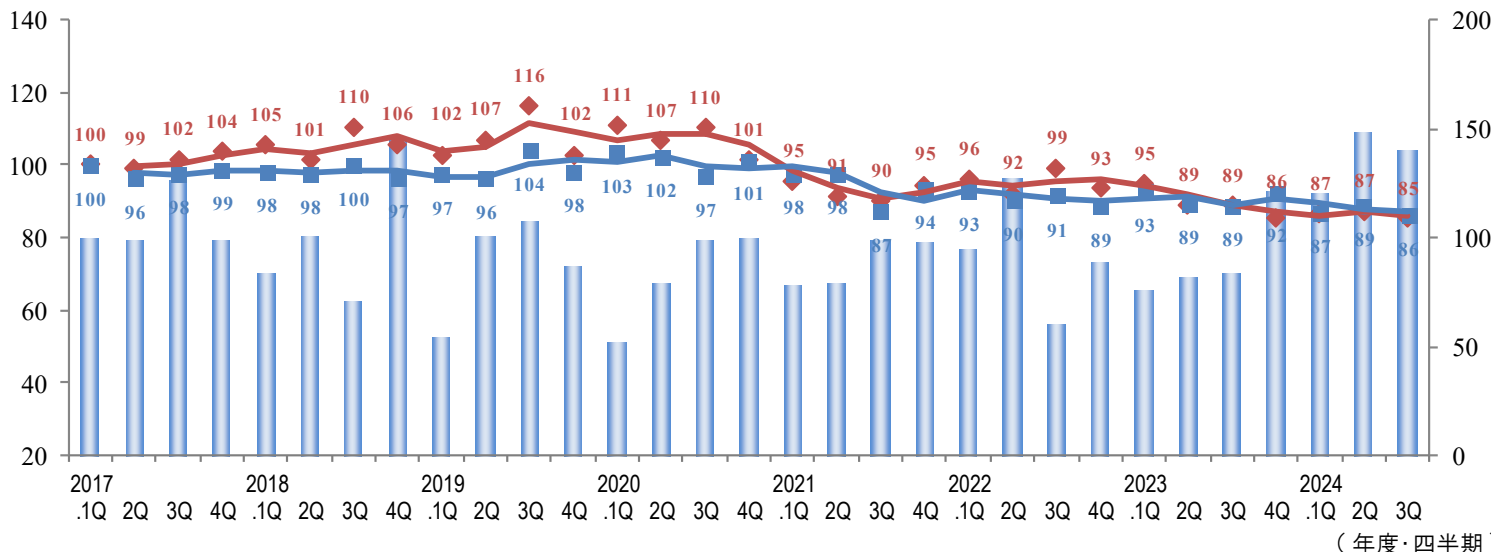
## Pick Up Area &lt;城西・城北エリア&gt;

(※)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)



## 前期(2024.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	85	87	-2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	86	89	-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	杉並区清水3丁目	57,000万円	5.0%	一棟ビル	423.39㎡	1,116.24㎡	RC /5F	1995/4	1.3ヶ月経過
2	練馬区関町南4丁目	39,800万円	5.3%	一棟マンション	463.22㎡	639.00㎡	RC /3F	1990/9	1.3ヶ月経過
3	北区岩淵町	45,700万円	4.6%	一棟マンション	294.15㎡	535.93㎡	RC /4F	2021/11	5.5ヶ月経過
4	台東区清川1丁目	62,700万円	4.5%	一棟マンション	164.79㎡	762.04㎡	RC /10F	2024/9	1.5ヶ月経過
5	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	5.5ヶ月経過
平均データ		72,640万円	4.8%		300.59㎡	779.69㎡			3.0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	成約年月
1	台東区東浅草	88,000万円	4.8%	一棟マンション	約231㎡	約933㎡	RC /9F	2024	2024/12
2	中野区中央	30,000万円	5.3%	一棟マンション	約253㎡	約532㎡	RC /3F	1992	2024/10
3	杉並区高円寺北	58,000万円	5.8%	一棟マンション	約343㎡	約1,073㎡	RC /7F	1972	2024/12
4	豊島区池袋	44,500万円	4.9%	一棟ビル	約114㎡	約481㎡	SRC /6F	1992	2024/12
5	北区赤羽台	45,000万円	4.0%	一棟マンション	約120㎡	約404㎡	RC /5F	2021	2024/12
平均データ		53,100万円	5.0%		-	-			

城西・城北エリアにおける2024.3Qの平均成約表面利回り指数ならびに平均売出表面利回り指数はいずれも前期と比べ低下(=物件価格は上昇)し、どちらも2017年の統計開始以降過去最低の水準となっております。

築浅の物件や都心寄りの物件を中心に、成約物件・売出物件共に、利回りが低下した中ではありますが、成約件数については前期に引き続き高水準を維持しており、当エリアの投資用不動産マーケットの状況は非常に好調であると言えます。

2024年度に入って以降、円安を追い風にした旺盛なインバウンドニーズもあり、好調なマーケットが継続しており、今後の展望について楽観的な見方も出来る一方で、建設業界では建築資材の価格高騰や人手

不足の深刻化などの課題がより顕著になっており、建築コストが新規開発現場の収支を圧迫し、開発の見直しを行う現場なども出て参りました。また、日銀による政策金利の引き上げも、投資用不動産マーケットに影響を及ぼす可能性が懸念されております。

市況に変化があった際に、価格の後追いをしないためにも、マーケットの動向を注視しながら、「出口の戦略」を事前に検討する事が重要です。

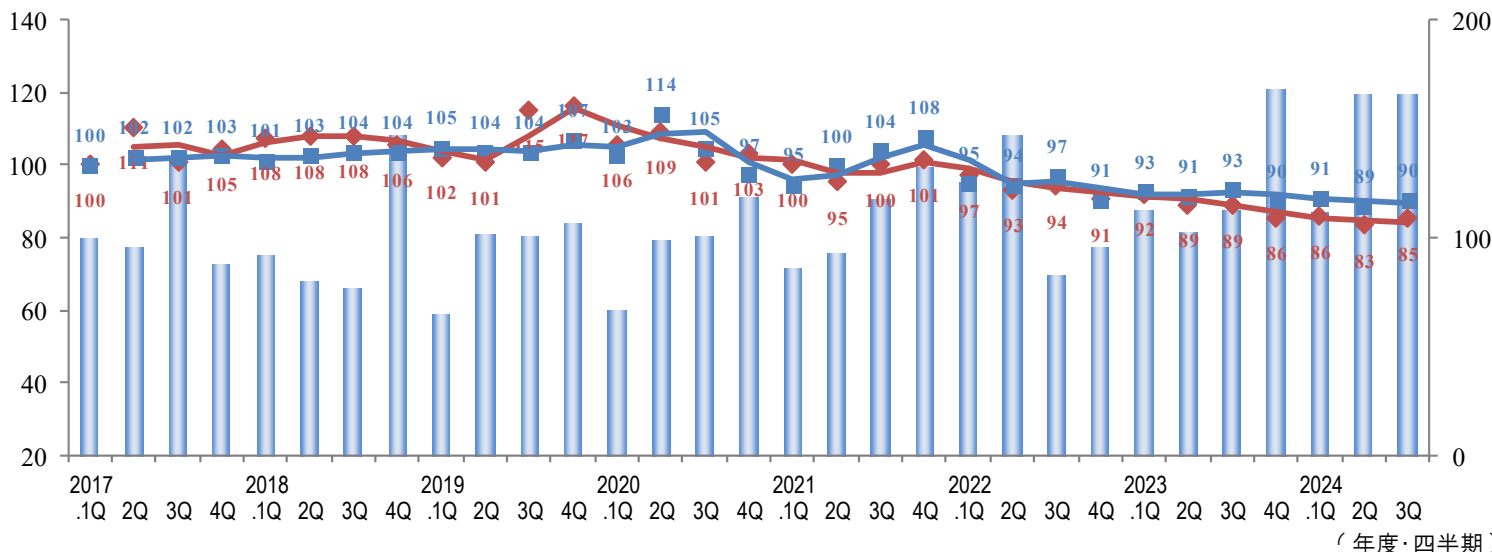
## Pick Up Area &lt;城東エリア&gt;

(※)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)



## 前期(2024.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	85	83	+2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	90	89	+1pt

## 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6丁目	160,000万円	5.3%	一棟マンション	714.06㎡	2,601.03㎡	SRC /9F	1991/7	5.7ヶ月経過
2	足立区梅田2丁目	22,000万円	4.6%	一棟マンション	96.97㎡	241.76㎡	S /4F	2019/8	5.1ヶ月経過
3	荒川区東日暮里5丁目	24,000万円	4.5%	一棟マンション	88.56㎡	246.78㎡	RC /4F	2020/9	5.5ヶ月経過
4	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	4.0ヶ月経過
5	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	5.4ヶ月経過
平均データ		63,900万円	4.6%		248.77㎡	874.06㎡			5.1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	成約年月
1	葛飾区青戸	29,000万円	5.3%	一棟マンション	約288㎡	約737㎡	RC /5F	1997	2024/12
2	江戸川区南篠崎町	41,500万円	4.5%	一棟マンション	約318㎡	約766㎡	S /4F	2018	2024/12
3	江東区扇橋	42,000万円	4.7%	一棟マンション	約95㎡	約347㎡	RC /5F	2024	2024/12
4	荒川区荒川	45,800万円	5.2%	一棟ビル	約93㎡	約433㎡	SRC /8F	2001	2024/12
5	墨田区本所	43,000万円	4.4%	一棟マンション	約165㎡	約547㎡	RC /7F	2017	2024/10
平均データ		40,260万円	4.8%		-	-			

城東エリアにおける2024.3Qの平均成約表面利回り指数は85、平均売出表面利回り指数は90となり、前期からはそれぞれ上昇（価格は下落）は見られますが、直近1年程度でみると概ね同水準での推移となりました。また、取引件数は前期と同様非常に多く、活発な取引が継続して行われている様子です。

当エリア内での購入ニーズは変わらず堅調ですが、都心寄りの繁華性の高い駅が最寄りである物件や、駅までの距離が至近など好立地かつ築年数が浅い物件には買い手が集まっている一方で、駅から遠く、融資が付きづらい築年数の古い物件に関しては長期滞留が目立ち、二極化の傾向があります。特に、築年数が古く、本来であれば建て替えが

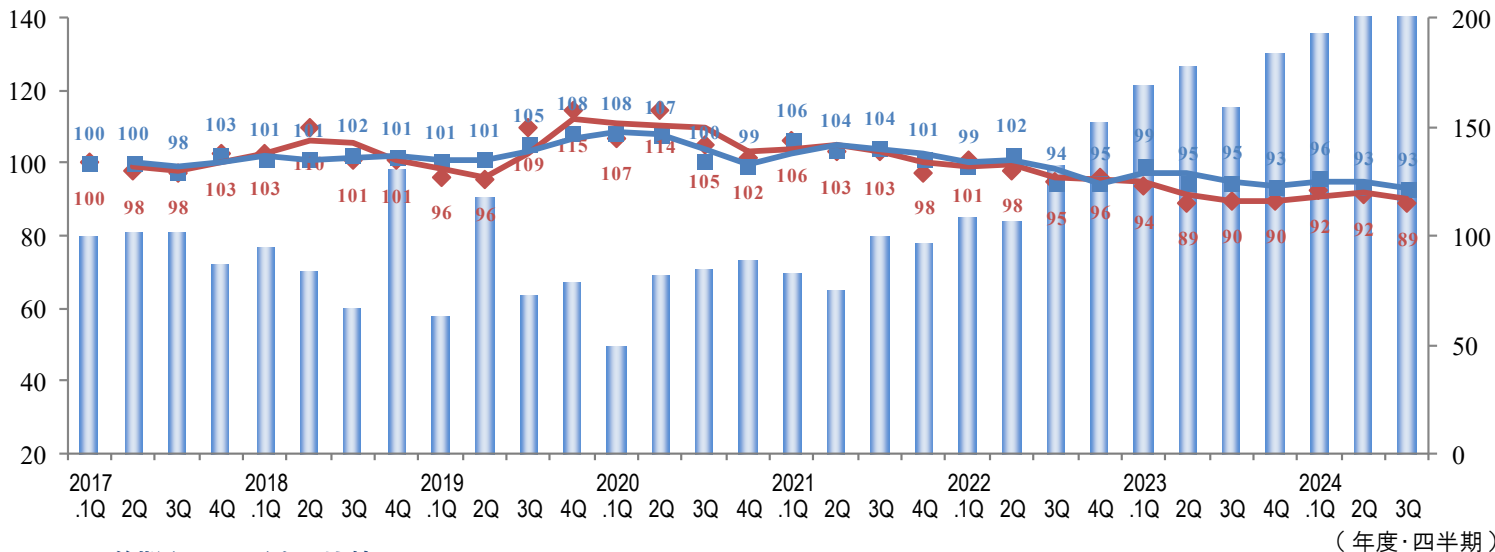
視野に入るような物件については、建築資材の価格高騰が要因となり、土地を取得し、建て替えた場合の収支を検証してもよい結果に至らないケースが増えてまいりました。先述の通り、マーケットは継続して活況であり、現時点においては、土地価格に大きくマイナス反映されることは全体的に少ない印象ですが、建築コストの更なる高騰や借入金利の上昇などの要因により、変化が生じる懸念があります。

# 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)



平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	91	92	-1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	93	93	-

## 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	横浜市神奈川区六角橋2丁目	27,480万円	4.5%	一棟マンション	112.68㎡	354.77㎡	S /5F	2024/12	4.2ヶ月経過
2	川崎市川崎区中島2丁目	22,680万円	6.0%	アパート	231.40㎡	346.06㎡	W /3F	2025/2	5.3ヶ月経過
3	川崎市中原区小杉町1丁目	35,500万円	5.8%	一棟マンション	208.26㎡	665.51㎡	RC /5F	1986/7	2.8ヶ月経過
4	横浜市神奈川区片倉4丁目	49,800万円	6.5%	一棟マンション	1,012.22㎡	1,740.82㎡	RC /4F	1988/6	1.5ヶ月経過
5	横浜市港北区綱島西1丁目	34,000万円	5.4%	一棟ビル	145.92㎡	477.57㎡	RC /5F	1981/3	2.4ヶ月経過
平均データ		33,892万円	5.6%		342.10㎡	716.95㎡			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	成約年月
1	横浜市神奈川区片倉	25,300万円	5.6%	一棟マンション	約177㎡	約323㎡	RC /3F	2024	2024/12
2	横浜市南区浦舟町	23,000万円	5.5%	一棟マンション	約149㎡	約305㎡	RC /4F	2018	2024/12
3	横浜市港北区日吉	20,400万円	7.0%	アパート	約176㎡	約330㎡	S /3F	1985	2024/12
4	横浜市中区翁町	18,500万円	6.8%	一棟ビル	約149㎡	約554㎡	RC /4F	1969	2024/12
5	川崎市川崎区下並木	67,350万円	6.1%	一棟マンション	約521㎡	約1,088㎡	RC /6F	2014	2024/10
平均データ		30,910万円	6.2%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2024.3Qの成約件数はほぼ前期並みでしたが、前年同期比では大きく上回り、2Qと同様に2017年の統計開始以来最大の水準となりました。また、利回りの平均値は成約・売出ともにほぼ前期並みの数値となっており、引き続きマーケットが活況に推移したといえます。

ただし、取引の傾向を個別にみまると、物件の条件により成約までの期間や成約利回り（物件価格）に著しい差異が生じてきており、中心部と郊外部の二極化の傾向はより顕著に現れてきています。投資用不動産マーケットが過熱する中、投資家の選別はより慎重さを増してきていると推測されます。

建築資材の価格高騰は収束の方向が見えておらず、開発用地やリノベーション前提の築古物件の取引において、建築コストが物件価格を圧迫するケースが急増しています。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、特に建築コスト負担率が高くなる小規模事業用地については、今後、価格が弱含みで推移する可能性が高くなってきています。

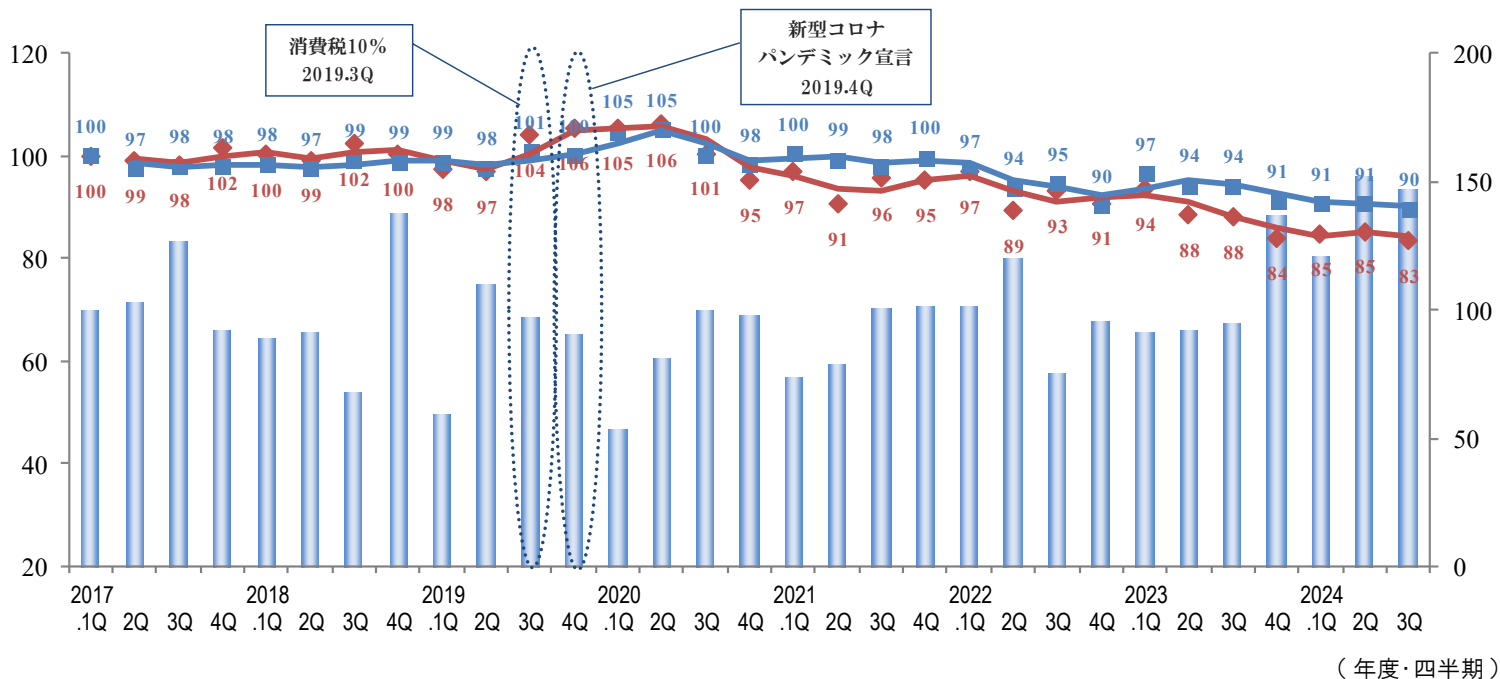
現実となった「金利のある世界」において、投資家の購入意欲の変化によるマーケットへの影響など、経済環境の変化による不透明要素は増してきており、今後の情勢を緊張感をもって注視していく必要があります。

# 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

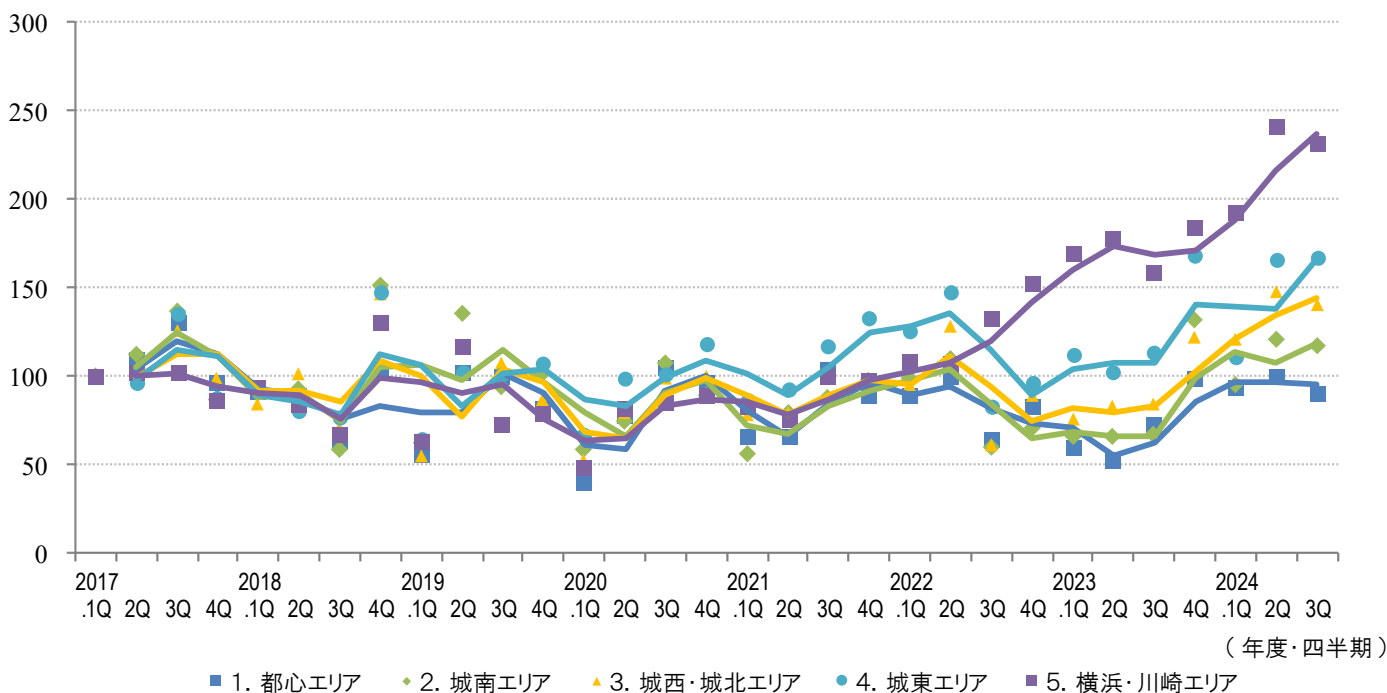
(指数: 2017.1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



## エリア別の成約件数 推移

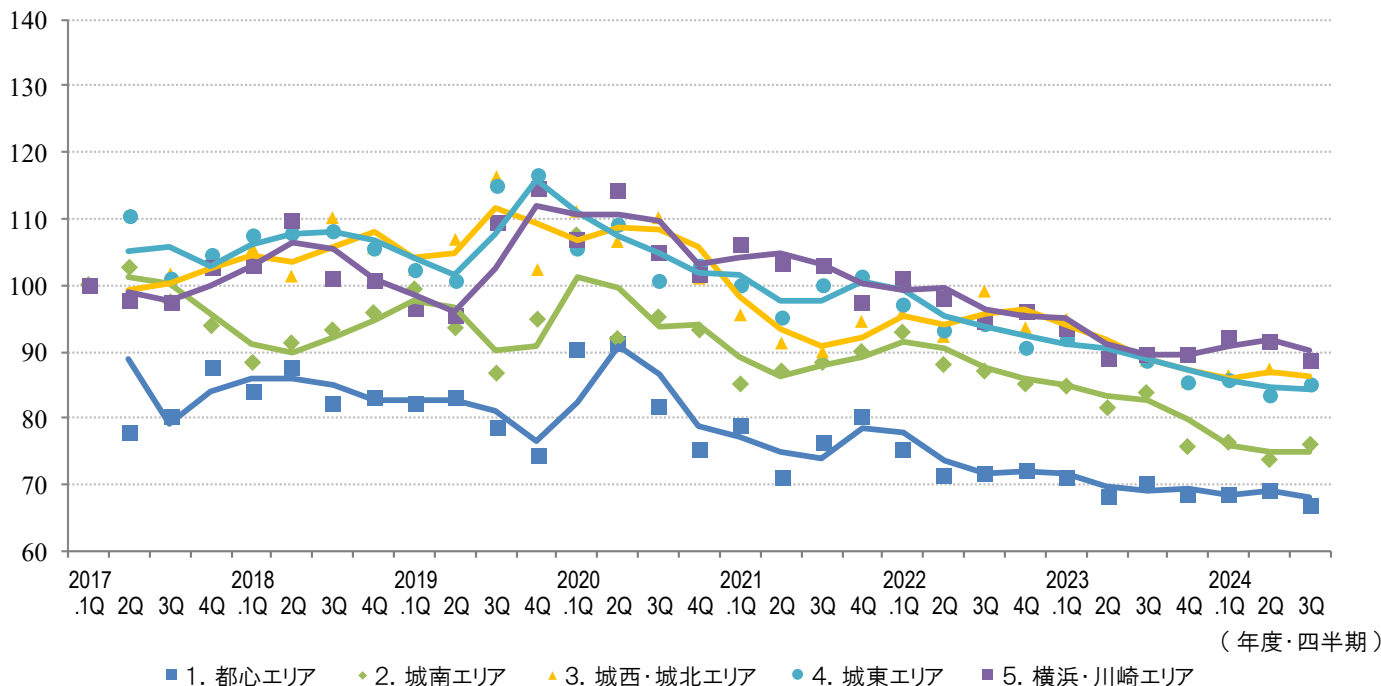
(指数: 2017.1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

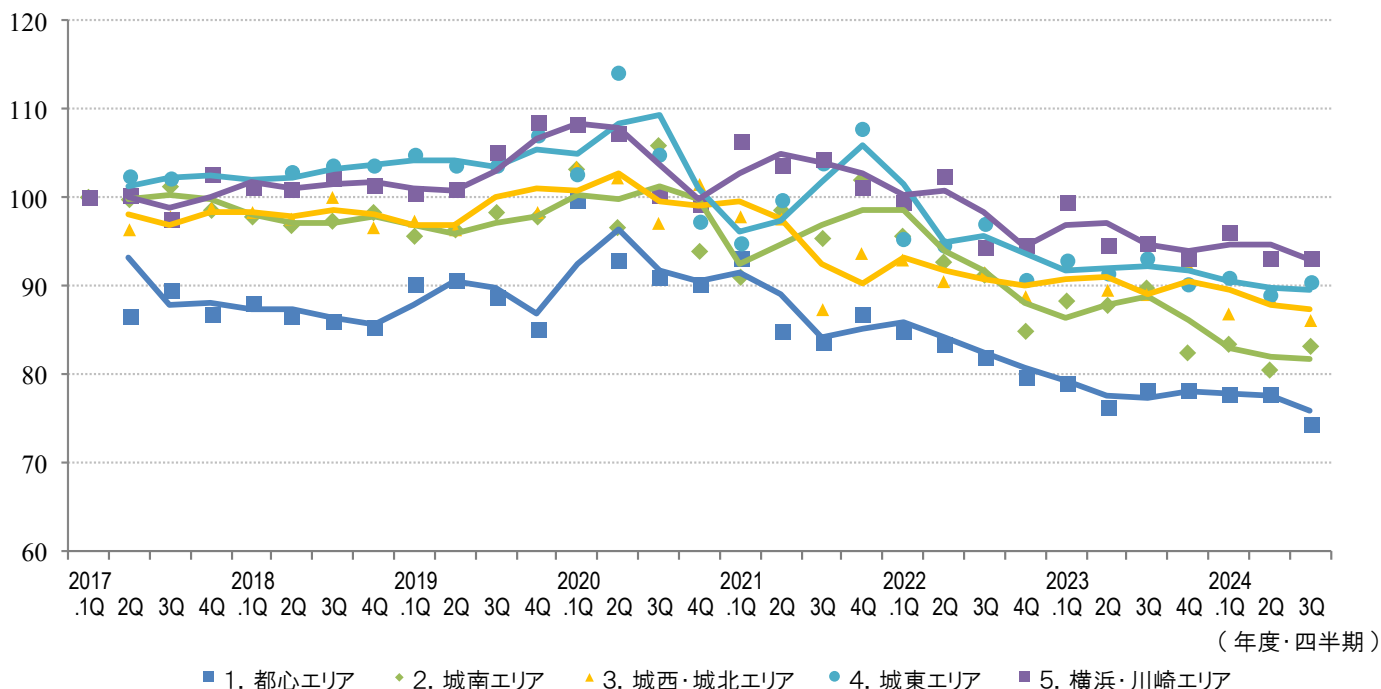
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2024.3Qの各エリアの平均成約表面利回り指数は、前期と比べ都心、城西・城北、横浜川崎エリアでそれぞれ1pt～2pt低下、城南および城東エリアで2pt上昇し、総合してエリア全体では2pt低下の結果となりました。平均売出表面利回り指数も平均成約表面利回り指数とほぼ同様の動向となっており、こちらはエリア全体では1pt低下の推移となりました。

成約件数については前期を下回るものの、計測開始以来2番目に多い件数を記録しており、引き続き好調なマーケット推移が伺えます。

総合して堅調な市況が続いている様子ではありますが、前述の各エリア担当のコメントのとおり、建築費をはじめとするコストの上昇や、国内外の金利動向など、今後も投資用不動産マーケットに影響を及ぼすと想定されるいくつかの懸念事項があり、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。三井不動産リアルティソリューション事業本部では、変化し続けるマーケットに対応するオーダーメイドの成功戦略を提供いたします。どうぞお気軽にご相談ください。