

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対対策や税務対策、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」で向き合い、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

通話料
無 料

0078-60603-0654

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



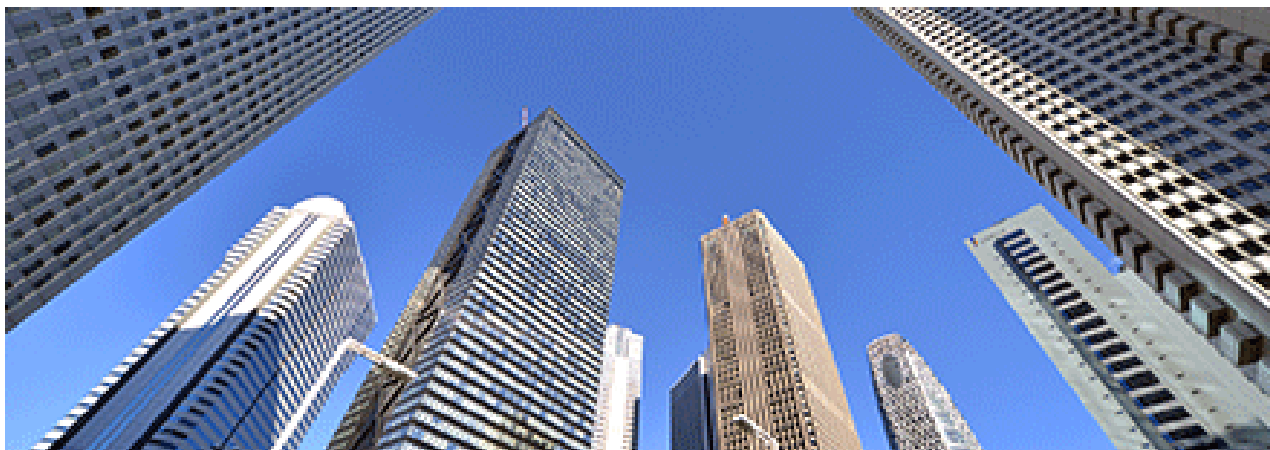
各コンテンツのご説明

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
*成約件数は、2017.1Q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。

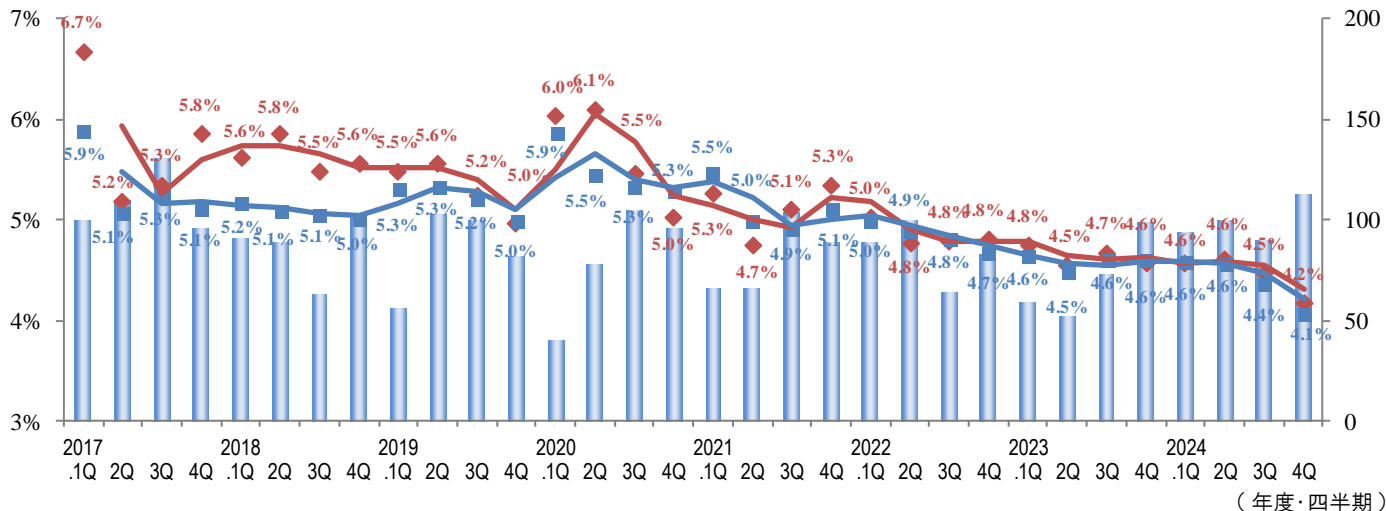
Pick Up Area <都心エリア>

(※)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

(◆ 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(2024.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	4.2%	4.5%	-0.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.1%	4.4%	-0.3pt

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	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	5.5ヶ月経過
2	渋谷区本町2丁目	198,000万円	3.9%	一棟ビル	557.17㎡	1,595.69㎡	RC /5F	1992/2	2.3ヶ月経過
3	新宿区早稲田鶴巻町	109,600万円	3.8%	一棟マンション	135.67㎡	609.72㎡	RC /5F	2020/5	4.4ヶ月経過
4	港区赤坂2丁目	100,000万円	3.7%	一棟ビル	94.14㎡	329.33㎡	RC /7F	2023/7	2.1ヶ月経過
5	渋谷区恵比寿2丁目	94,180万円	3.5%	一棟マンション	162.24㎡	385.52㎡	RC /4F	2025/11	1.7ヶ月経過
平均データ		162,400万円	3.5%		234.06㎡	847.06㎡			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	千代田区神田岩本町	210,000万円	4.2%	一棟ビル	約138㎡	約1,001㎡	S /12F	2021	2025/3
2	港区港南	123,100万円	3.6%	一棟マンション	約264㎡	約1,046㎡	RC /8F	2002	2025/2
3	港区南麻布	120,000万円	3.9%	一棟ビル	約195㎡	約773㎡	RC /7F	1991	2025/3
4	港区南麻布	84,000万円	3.8%	一棟マンション	約224㎡	約614㎡	RC /3F	2021	2025/3
5	渋谷区恵比寿西	73,000万円	3.5%	一棟マンション	約152㎡	約362㎡	RC /4F	2022	2025/1
平均データ		122,000万円	3.8%		-	-			

都心エリアにおける2024.4Qの平均売出表面利回りならびに平均成約表面利回り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、前年同期比で増加しており、引き続き堅調なマーケットを維持しています。また、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。

■一棟マンション: 築年数の浅い物件、富裕層向け(専有面積が大きい、駐車場利用可等)の物件を中心に賃料上昇傾向が継続。

■オフィス: 大型オフィスの新規供給が少ない中で、企業の立地改善ニーズなど旺盛な需要が上回り、空室率の低下と、賃料の上昇傾向が継続。

■店舗: 都心ブランドエリアの路面店舗を中心に賃料の上昇傾向が継続しているが、上昇ペースは減速傾向。

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、現状の賃料に割安感があり、収益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している傾向が見られています。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、前期までと同様に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という比較的歌観的な見方がある一方で、前期以前から懸念されていた利上げの影響や、金融市場の不安定性、政治の不確実性も、リスク要因として現実味を帯びてきているという見方もあり、引き続き十分に注視していく必要があります。

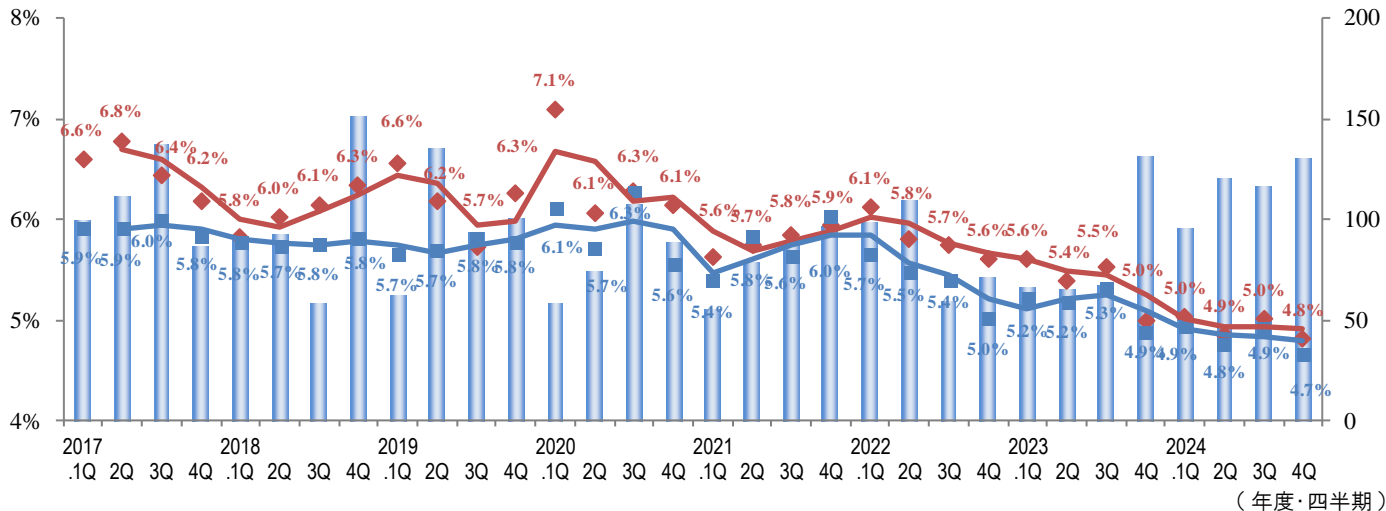
Pick Up Area <城南エリア>

(※)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

(◆ 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(2024.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	4.8%	5.0%	-0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.7%	4.9%	-0.2pt

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	大田区北馬込1丁目	55,420万円	4.3%	一棟マンション	156.07㎡	405.69㎡	RC /5F	2025/9	3.4ヶ月経過
2	目黒区中央町2丁目	46,500万円	3.6%	一棟マンション	112.86㎡	325.17㎡	RC /4F	2024/10	0.5ヶ月経過
3	目黒区中町2丁目	42,500万円	4.0%	一棟マンション	256.23㎡	451.20㎡	RC /3F	1996/12	3.9ヶ月経過
4	品川区荏原4丁目	34,000万円	4.1%	一棟マンション	98.96㎡	276.80㎡	RC /3F	2024/9	4.4ヶ月経過
5	世田谷区桜新町1丁目	23,660万円	4.1%	一棟アパート	167.55㎡	162.51㎡	S /2F	2025/1	3.5ヶ月経過
平均データ		40,400万円	4.0%		158.33㎡	324.27㎡			3.1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	目黒区下目黒	101,888万円	4.3%	一棟ビル	約192㎡	約708㎡	RC /5F	1992	2025/3
2	世田谷区太子堂	65,000万円	4.5%	一棟マンション	約291㎡	約781㎡	RC /5F	1991	2025/3
3	品川区荏原	44,000万円	4.4%	一棟マンション	約154㎡	約408㎡	RC /4F	2024	2025/1
4	目黒区中町	39,000万円	4.8%	一棟ビル	約139㎡	約376㎡	RC /4F	1991	2025/3
5	大田区山王	24,000万円	4.5%	一棟マンション	約131㎡	約301㎡	RC /5F	1989	2025/3
平均データ		54,800万円	4.5%		-	-			

城南エリアにおける2024.4Qの平均売出表面利回りは4.7%、平均成約表面利回りは4.8%と、いずれも2017年の統計開始以降過去最低の水準を記録いたしました。成約件数については3Qからさらに伸長し、2024年度を通して、高値水準でありながら、多くの取引が行われました。成約と売出の平均表面利回りの差は0.1ptと乖離幅が少なく、2023.4Qから同様の状況が続いていることを鑑みても、城南エリアについては堅調なマーケットが維持されていることが伺えます。

成約表面利回りが低い水準を維持していることに加え、首都圏の賃

貸住宅の賃料は上昇傾向にあり、都心エリアにおけるオフィスビルの空室率は低下し、賃料も上昇傾向にあります。また、円安を背景としたインバウンド需要の増加も後押しになり、引き続き、投資用不動産マーケットは好況です。一方で、建築資材の価格高騰や深刻な人手不足の影響により、建築コストが上昇し、開発事業者の事業収支を圧迫している側面はより顕著となっています。また、米国の関税措置による日本経済への影響を含め、国内外の金融政策や経済環境の変化については今後より注視が必要といえます。

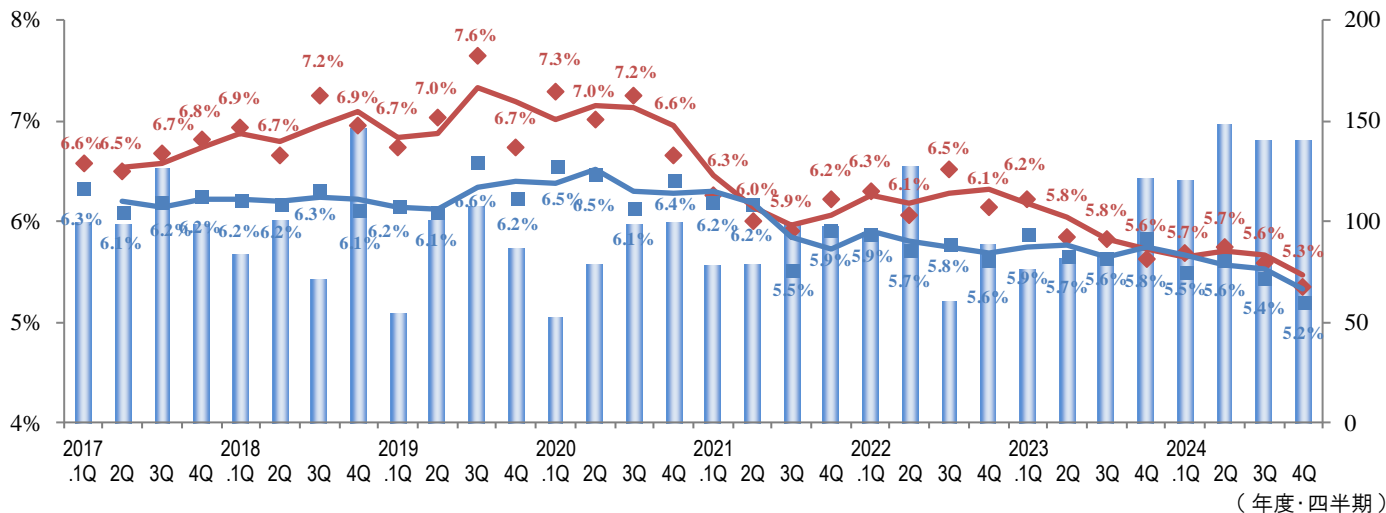
Pick Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(◆ 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(2024.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	5.3%	5.6%	-0.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	5.2%	5.4%	-0.2pt

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	中野区沼袋2丁目	85,350万円	3.6%	一棟マンション	406.53㎡	680.87㎡	RC /3F	2025/4	5.5ヶ月経過
2	北区中里1丁目	49,600万円	3.7%	一棟マンション	90.54㎡	340.64㎡	RC /5F	2025/5	0.4ヶ月経過
3	杉並区下高井戸1丁目	45,500万円	3.8%	一棟マンション	80.60㎡	323.58㎡	RC /5F	2022/2	2.4ヶ月経過
4	豊島区巢鴨1丁目	41,000万円	4.3%	一棟ビル	102.53㎡	310.03㎡	SRC /5F	1997/4	4.4ヶ月経過
5	練馬区東大泉4丁目	38,200万円	5.2%	一棟マンション	330.67㎡	616.52㎡	RC /4F	1991/11	5.3ヶ月経過
平均データ		51,900万円	4.1%		202.17㎡	454.33㎡			3.6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	台東区清川	62,700万円	4.5%	一棟マンション	約165㎡	約762㎡	RC /10F	2024	2025/3
2	杉並区桃井	60,330万円	4.0%	一棟マンション	約193㎡	約118㎡	RC /4F	2025	2025/3
3	板橋区中丸町	47,300万円	5.4%	一棟マンション	約169㎡	約832㎡	RC /7F	1993	2025/3
4	北区岩淵町	45,700万円	4.6%	一棟マンション	約324㎡	約536㎡	RC /4F	2021	2025/3
5	練馬区豊玉上	40,000万円	5.2%	一棟マンション	約267㎡	約683㎡	RC /5F	1991	2025/3
平均データ		51,200万円	4.7%		-	-			

城西・城北エリアにおける2024.4Qの平均成約表面利回りならびに平均売出表面利回りはいずれも前期と比べ低下(=物件価格は上昇)し、2期連続で2017年の統計開始以降過去最低の水準を記録いたしました。成約件数についても、直近1年間を通して高水準の件数を維持しております。

一方で、2025年4月度に入ってから以降、アメリカのトランプ大統領による相互関税政策の発表を皮切りに、証券市場・為替相場における乱高下が発生し、日本の金融市場にも影響を及ぼす事態となりました。5月1日の日銀の金融政策決定会合では、上記影響を鑑み、現状の政策金利を維持し、追加の利上げの見送りが決定されるなど、

不動産投資を検討する上で、重要なファクターにも作用する状況となっております。

現時点では、投資用不動産マーケット全体が大きく変動しているという認識はありませんが(※)、一部の投資家・事業者の中には、不動産の売買を含め、経済マーケットを様子見する動きも始めており、投資方針として、「強気」と「弱気」の二分化が拡大することも想定されます。引き続き、マーケットの動向を注視しつつ、目的に沿った不動産投資戦略を明確化し、実践することがより一層重要となってくると言えます。(※2025年5月現在)

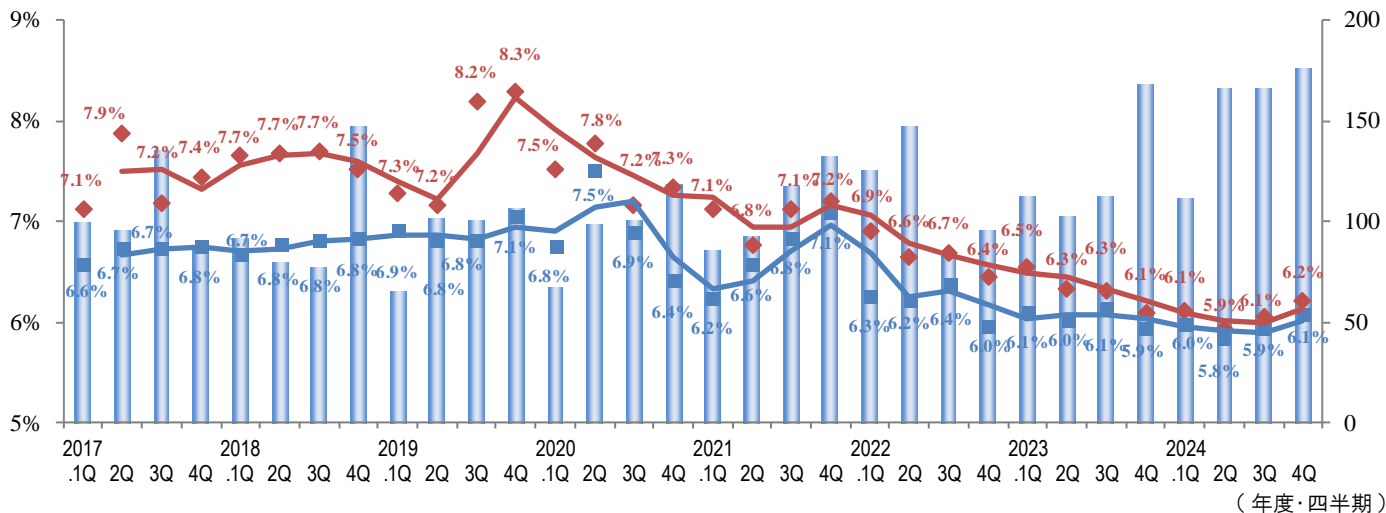
Pick Up Area <城東エリア>

(※)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

(◆ 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(2024.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	6.2%	6.1%	+0.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	6.1%	5.9%	+0.2pt

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	江東区白河4丁目	59,800万円	4.2%	一棟マンション	124.49㎡	487.96㎡	RC /5F	2024/7	4.5ヶ月経過
2	江東区南砂2丁目	37,700万円	5.4%	一棟ビル	112.02㎡	413.54㎡	S /7F	1977/3	5.3ヶ月経過
3	足立区日ノ出町	31,000万円	4.3%	一棟マンション	109.74㎡	290.49㎡	RC /4F	2020/4	2.3ヶ月経過
4	足立区中央本町2丁目	29,800万円	5.8%	一棟マンション	600.17㎡	790.72㎡	RC /3F	1989/9	2.3ヶ月経過
5	江戸川区平井3丁目	28,000万円	5.7%	一棟マンション	198.34㎡	590.34㎡	S /5F	1989/10	4.8ヶ月経過
平均データ		37,300万円	5.1%		228.95㎡	514.61㎡			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	江戸川区西葛西	87,000万円	5.5%	一棟マンション	約312㎡	約1,439㎡	SRC /9F	2004	2025/3
2	江戸川区一之江	53,400万円	5.0%	一棟マンション	約530㎡	約933㎡	RC /8F	2006	2025/3
3	江戸川区西葛西	39,800万円	6.2%	一棟マンション	約298㎡	約823㎡	RC /8F	1993	2025/3
4	荒川区町屋	30,800万円	6.4%	一棟マンション	約265㎡	約487㎡	RC /4F	1988	2025/3
5	葛飾区東立石	28,000万円	5.5%	一棟マンション	約393㎡	約583㎡	S /3F	2018	2025/2
平均データ		47,800万円	5.7%		-	-			

城東エリアにおける2024.4Qの平均成約表面利回りは6.2%、平均売出表面利回りは6.1%となり、2024.2Q以降の上昇トレンド(価格下落トレンド)が継続しています。一方で、成約件数は前年同時期と同様に非常に多く、2017年の統計開始以降最大の件数となったことから、活発な取引が行われていることが確認できました。

当エリア内における購入ニーズについては引き続き堅調ですが、物件の特性(最寄り駅、駅徒歩分数、築年数、遵法性等)による二極化の傾向は変わっておりません。

また、建築資材の価格高騰の流れも継続しており、遵法性が欠けている物件や築年数が古いために建て替えによる開発が検討できるような物件については、採算を取ることが難しく、購入に難色を示す買い手も増えております。

前述のとおり成約件数自体は多く、活況を維持しているものの、建築コストや借入金利、株価や為替の動向といった外部要因を含め、マーケット全体の動向についてはより注視していく必要があります。

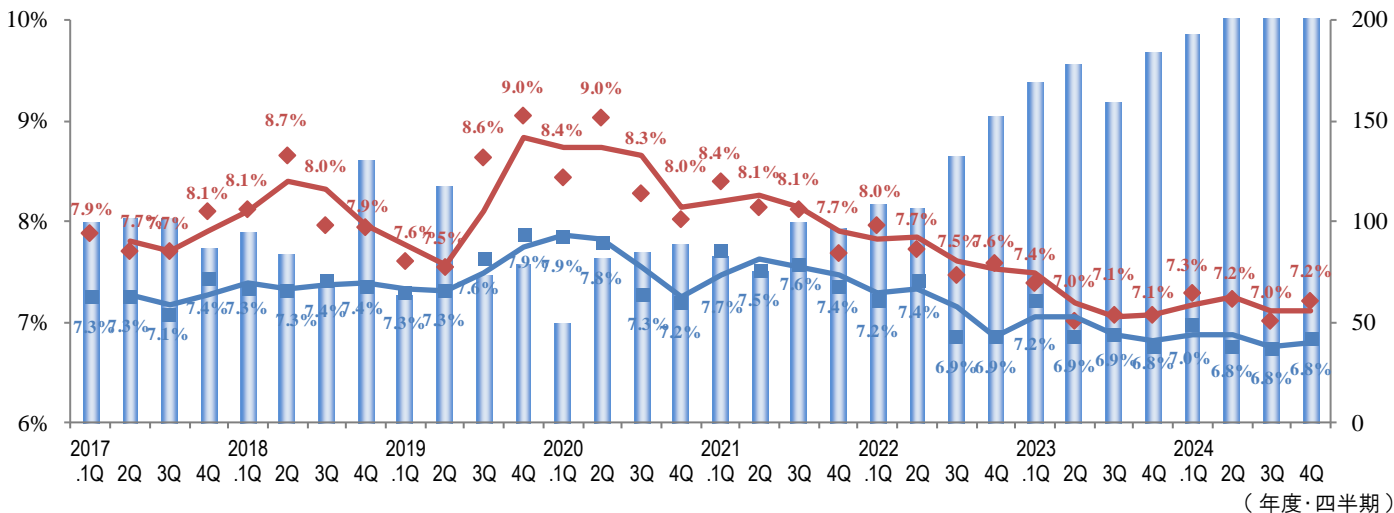
Pick Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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

(◆ 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(2024.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	7.2%	7.0%	+0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	6.8%	6.8%	±0.0pt

◆ 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	横浜市西区楠町	55,000万円	6.0%	一棟ビル	138.43㎡	815.97㎡	S / 9F	1992/1	2.1ヶ月経過
2	横浜市中区野毛町3丁目	45,000万円	6.6%	一棟ビル	118.77㎡	461.87㎡	RC / 7F	1994/9	2.1ヶ月経過
3	川崎中原区小杉町1丁目	35,500万円	5.8%	一棟マンション	208.26㎡	665.51㎡	RC / 5F	1986/7	5.7ヶ月経過
4	川崎川崎市川中島1丁目	33,090万円	4.5%	一棟マンション	142.80㎡	344.78㎡	RC / 4F	2024/10	4.6ヶ月経過
5	横浜市鶴見区佃野町	27,350万円	4.8%	一棟マンション	88.08㎡	338.83㎡	S / 5F	2025/5	0.7ヶ月経過
平均データ		39,200万円	5.5%		139.27㎡	525.39㎡			3.1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	横浜市中区南仲通	64,000万円	5.2%	一棟ビル	約135㎡	約707㎡	SRC / 7F	1993	2025/3
2	横浜市港南区日野南	37,000万円	7.1%	一棟マンション	約589㎡	約1,287㎡	RC / 4F	1986	2025/2
3	川崎市麻生区百合丘	36,000万円	5.3%	一棟マンション	約608㎡	約552㎡	RC / 3F	2005	2025/1
4	横浜市南区高砂町	29,200万円	6.0%	一棟マンション	約221㎡	約930㎡	RC / 7F	1990	2025/3
5	横浜市南区榎町	22,750万円	5.0%	一棟マンション	約155㎡	約291㎡	S / 3F	2025	2025/3
平均データ		37,800万円	5.7%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2024.4Qの成約件数は直近2期に引き続きほぼ横並びの結果となりましたが、前年同期の件数を上回り、2Qから続き2017年の統計開始以降最多の水準を記録しました。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ます。都内と比較し金額の上昇幅は少ないものの、成約件数は増えており、引き続きマーケットが活況に推移したといえます。

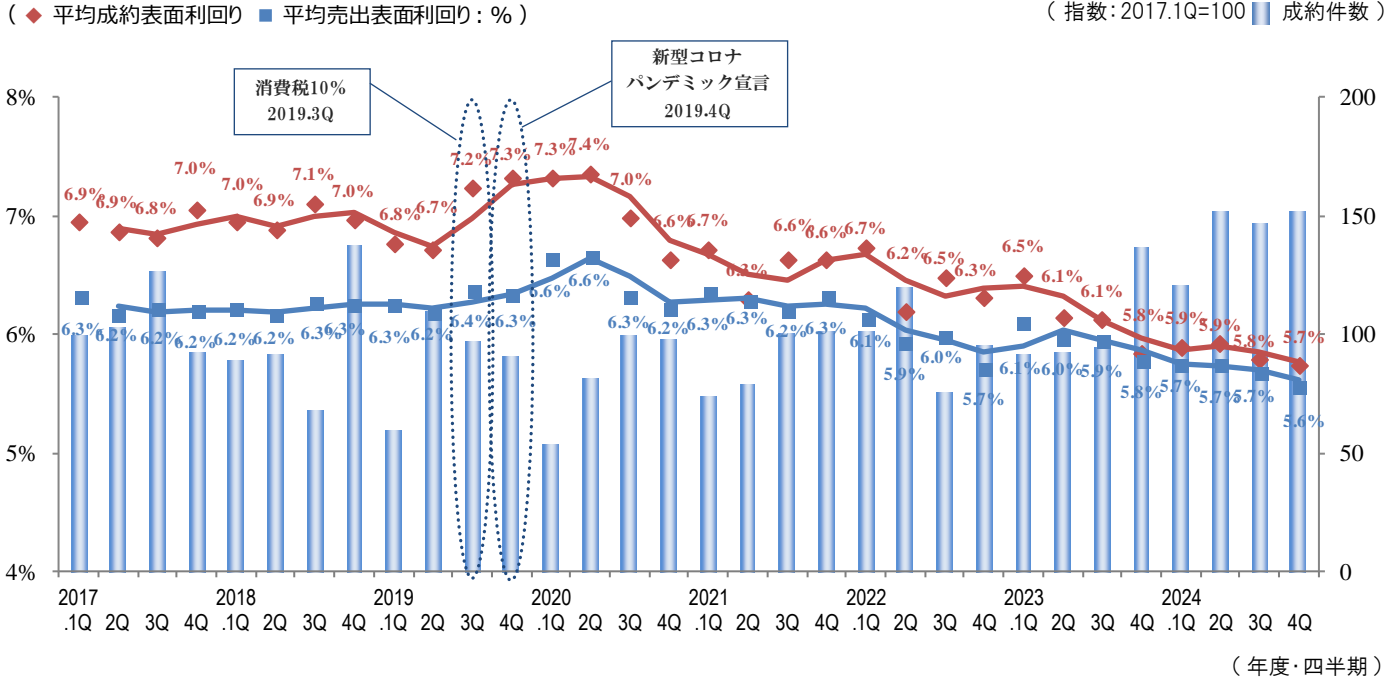
ただし、取引の傾向を個別にみますと、物件の条件により成約までの期間や成約表面利回り（物件価格）に著しい差異が生じてきており、中心部と郊外部の二極化の傾向はより顕著に現れてきています。投資用不動産マーケットが過熱する中、投資家の選別はより慎重さを増してきていると推測されます。

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、この影響はより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、価格が弱含みで推移しはじめております。

トランプ政権になり、関税政策をはじめ不透明な部分も多く、為替や株価も日々大きく変動しております。購入者の投資判断にも大きな影響を及ぼす要因であり、引き続き注視が必要です。

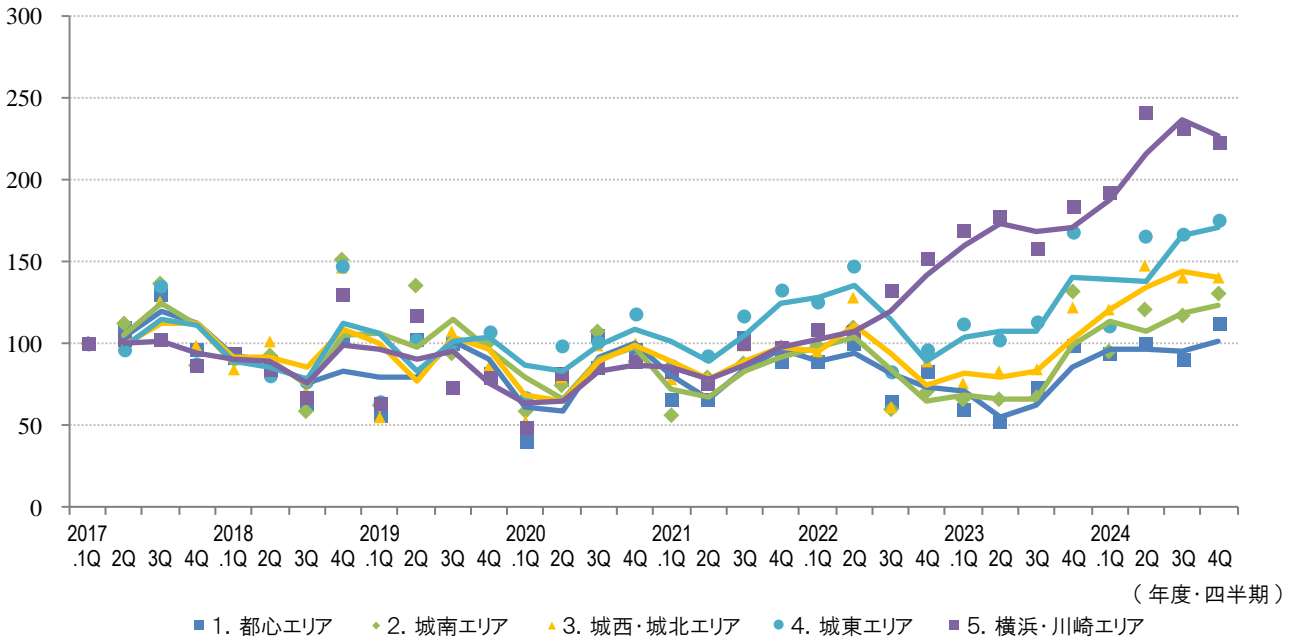
Market Overview <全体総括>

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



エリア別の成約件数 推移

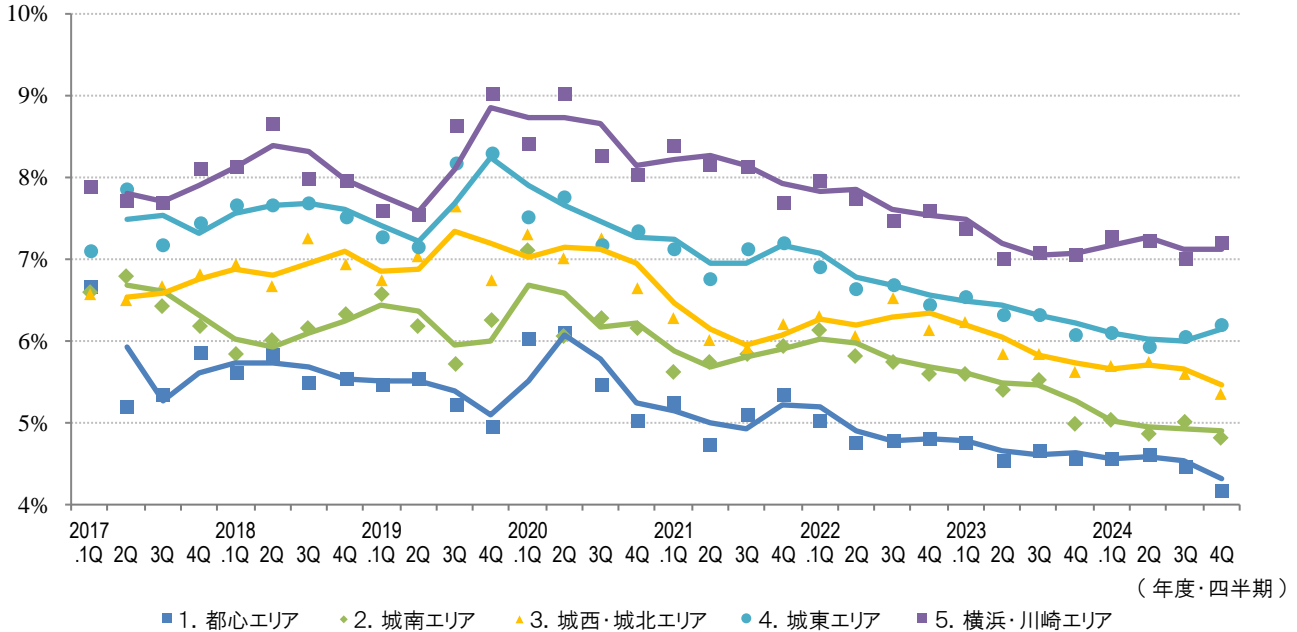
(指数：2017.1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

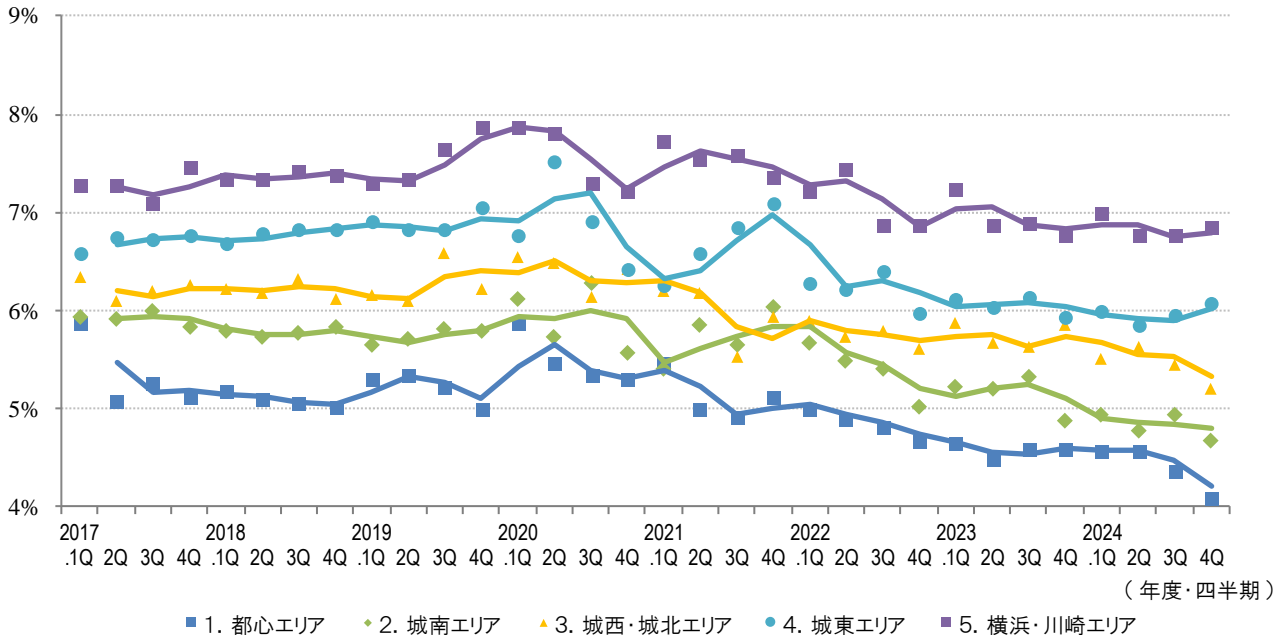
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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

(平均売出表面利回り: %)



2024.4Qの各エリアの平均成約表面利回りは、前期と比べ都心、城南、城西・城北エリアでそれぞれ0.2pt～0.3pt低下、城東および横浜・川崎エリアで0.1pt～0.2pt上昇し、総合してエリア全体では0.1pt低下の結果となりました。平均売出表面利回りも平均成約表面利回りと同様の動向となっており、こちらは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、前々期を上回り、2017年の統計開始以降最多の水準を記録しました。

総合して、首都圏の投資用不動産マーケットは引き続き堅調に推移

しており、多くのエリアで成約件数が増加し、活発な取引が行われている様子が伺えます。一方で、建築資材の価格高騰や深刻な人手不足の影響による建築コストの上昇や、それにとまなう物件価格の上昇は以前にも増して顕著となってきており、米国の関税政策など、投資家の判断に影響を与える新たな外部要因も現出しはじめています。私たちソリューション事業本部は、全国に広がる情報力、専門性の高い提案力、迅速かつ的確な実行力をもつ、「成功戦略」のスペシャリストとして、引き続き皆さまに最適なプランをご提供します。まずはお気軽にご相談ください。