

## 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。

今後ともよろしくお願ひ申し上げます。



**三井不動産リアルティ**  
MITSUI FUDOSAN REALTY

ソリューション事業本部

通話料  
無料

0078-60603-1104

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。

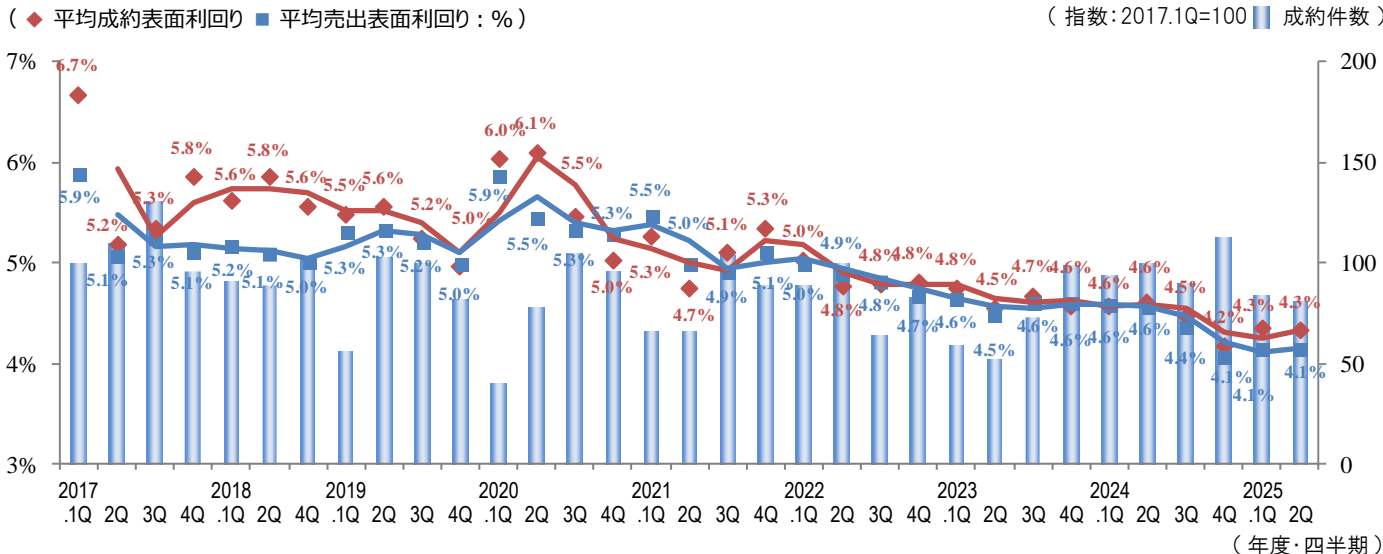


【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース（一棟マンション・一棟ビル・アパート）から抽出しております。  
・成約件数・平均成約表面利回り……四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り(想定値含む)  
・平均売出表面利回り……成約物件の売出時における表面利回りの四半期平均  
\*成約件数は、2017.1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。  
【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、変動する場合があります。

# 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



前期(2025.1Q)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
	4.3%	4.3%	±0.0pt		4.1%	4.1%	±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	渋谷区東2丁目	232,000万円	3.7%	一棟ビル	144.11㎡	728.10㎡	S /8F	1985/12	0.4ヶ月経過
2	新宿区西早稲田2丁目	135,700万円	3.5%	一棟マンション	353.05㎡	574.50㎡	R C /5F	2025/3	2.5ヶ月経過
3	渋谷区神宮前2丁目	95,000万円	3.3%	一棟マンション	185.73㎡	401.89㎡	R C /7F	2026/7	0.7ヶ月経過
4	中央区日本橋小伝馬町	95,000万円	5.0%	一棟ビル	96.91㎡	654.87㎡	S R C /4F	1972/3	3.9ヶ月経過
5	新宿区榎町	69,300万円	3.6%	一棟マンション	99.14㎡	332.82㎡	R C /10F	2025/6	0.5ヶ月経過
平均データ		125,400万円	3.8%		175.79㎡	538.44㎡			1.6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	中央区新富	155,000万円	4.8%	一棟ビル	約233㎡	約1,688㎡	S R C /10F	1984	2025/9
2	中央区銀座	120,000万円	3.7%	一棟ビル	約135㎡	約724㎡	S R C /8F	1982	2025/9
3	港区赤坂	110,000万円	2.9%	一棟マンション	約166㎡	約651㎡	R C /11F	2015	2025/9
4	港区南青山	44,400万円	3.0%	一棟マンション	約82㎡	約193㎡	R C /3F	2022	2025/9
5	渋谷区神宮前	43,500万円	3.4%	一棟ビル	約130㎡	約171㎡	R C /3F	2001	2025/9
平均データ		94,600万円	3.6%		-	-			

都心エリアにおける2025.2Qの平均売出表面利回り、平均成約表面利回りはいずれも前期比±0.0ptとなり、横ばいで推移しておりますが、成約件数については、1Qに続き前年同期比で減少となっています。次に、東京都心部のリーシングマーケットについては、以下の通りです。

■レジデンス：緩やかに賃料上昇傾向が継続。特に富裕層向けプレミアム物件について、高単価での成約傾向が目立っている。

■オフィス：人材獲得のための企業のオフィス環境・立地改善ニーズ、およびオフィス回帰の本格化など旺盛な需要により、大型オフィスビルを中心に既存、新築ビルともに空室率低下、賃料上昇傾向が継続。

■店舗：消費者マインドは弱含みも雇用者所得の改善、インバウンド消費の継続で、都心ブランドエリアの路面店舗を中心に賃料の上昇

傾向は継続も、やや減速傾向がみられる。

左記の通り、リーシングマーケットについては好況が継続しており、投資用不動産マーケットに対してもプラス材料となりますが、一方で、投資用不動産所有者にとっては利上げの影響による借入返済額の上昇や、建築費、人件費の高騰により、修繕費を含む保有運営コストの上昇傾向もみられるため、実質利回りを維持または上げていくためには、保有コストの上昇以上の賃料上昇を実現していく必要があります。

また前期以前からの第二期トランプ政権が経済に与えている影響に加え、国内でも新しい首相、連立政権の誕生など政治の不確実性に対する警戒感は継続しており、引き続き十分に注視が必要です。

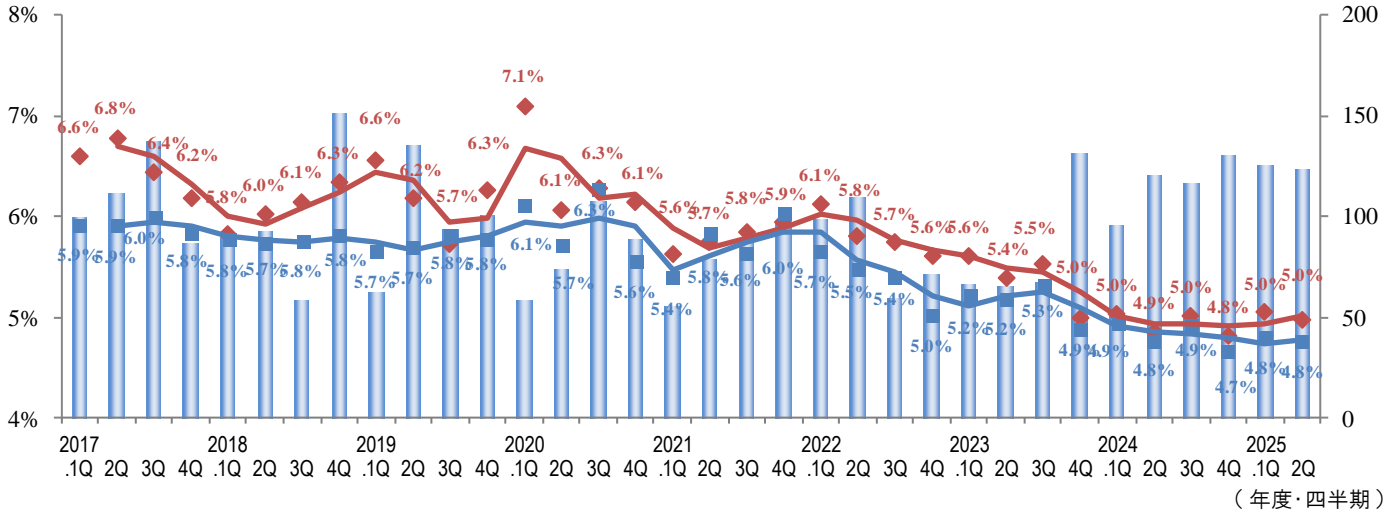
## Pick Up Area &lt;城南エリア&gt;

(※)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

(◆ 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(2025.1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	5.0%	5.0%	±0.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.8%	4.8%	±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	世田谷区羽根木2丁目	103,230万円	4.2%	一棟マンション	457.37㎡	768.57㎡	RC /4F	2026/6	2.5ヶ月経過
2	品川区荏原1丁目	90,900万円	3.8%	一棟マンション	194.32㎡	671.12㎡	RC /5F	2025/5	5.9ヶ月経過
3	大田区大森西5丁目	54,390万円	4.2%	一棟マンション	191.02㎡	537.18㎡	RC /4F	2024/6	0.2ヶ月経過
4	目黒区中央町2丁目	48,000万円	4.1%	一棟マンション	260.75㎡	496.10㎡	RC /4F	1991/3	2.7ヶ月経過
5	目黒区碑文谷6丁目	27,000万円	4.0%	一棟マンション	148.28㎡	214.14㎡	RC /2F	2005/7	4.0ヶ月経過
平均データ		64,700万円	4.1%		250.35㎡	537.42㎡			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	世田谷区上祖師谷	87,000万円	3.5%	一棟マンション	約496㎡	約997㎡	R C /4F	2010	2025/9
2	品川区中延	79,500万円	3.8%	一棟マンション	約212㎡	約708㎡	R C /5F	2024	2025/9
3	品川区小山	63,510万円	4.0%	一棟マンション	約187㎡	約458㎡	R C /4F	2025	2025/9
4	大田区仲六郷	50,000万円	4.2%	一棟ビル	約390㎡	約646㎡	R C /3F	2018	2025/9
5	目黒区目黒	25,980万円	4.8%	一棟マンション	約125㎡	約260㎡	R C /4F	1985	2025/9
平均データ		61,200万円	4.1%		-	-			

城南エリアにおける2025年2Qの平均売出表面利回りは4.8%（前期比±0.0pt）、平均成約表面利回りは5.0%（前期比±0.0pt）となりました。売出・成約ともに前期比で変動はなく、直近1年間の推移を見ても、利回りは概ね横ばい傾向にあります。

成約件数は前期比で減少したものの、その幅は限定的で、過去1年間の各四半期と同様に高水準を維持しています。また、売出と成約の平均表面利回りの乖離幅も引き続き小さく、2023年4Q以降、同様の状況が続いていることから、城南エリアのマーケットは安定的に推移しているといえます。

城南エリアの投資用不動産マーケットは、住宅・商業が混在する特有の環境と高い居住ニーズを背景に、安定かつ堅調な市況を維持しています。一方で、土地取得・建築コストの上昇や開発余地の減少により、既存ストックを含め取引の選別化が進んでいます。

城南エリアは「居住環境×資産性×収益安定性」を兼ね備えた成熟市場として位置づけられ、需給バランスの良好さから中長期的にも安定したトレンドが続くことが期待されますが、投資採算を大きく左右する地価高騰や金利上昇は、都心のみならず城南エリアでも高値圏を維持しており、利回りを圧迫するリスクには引き続き注視が必要です。

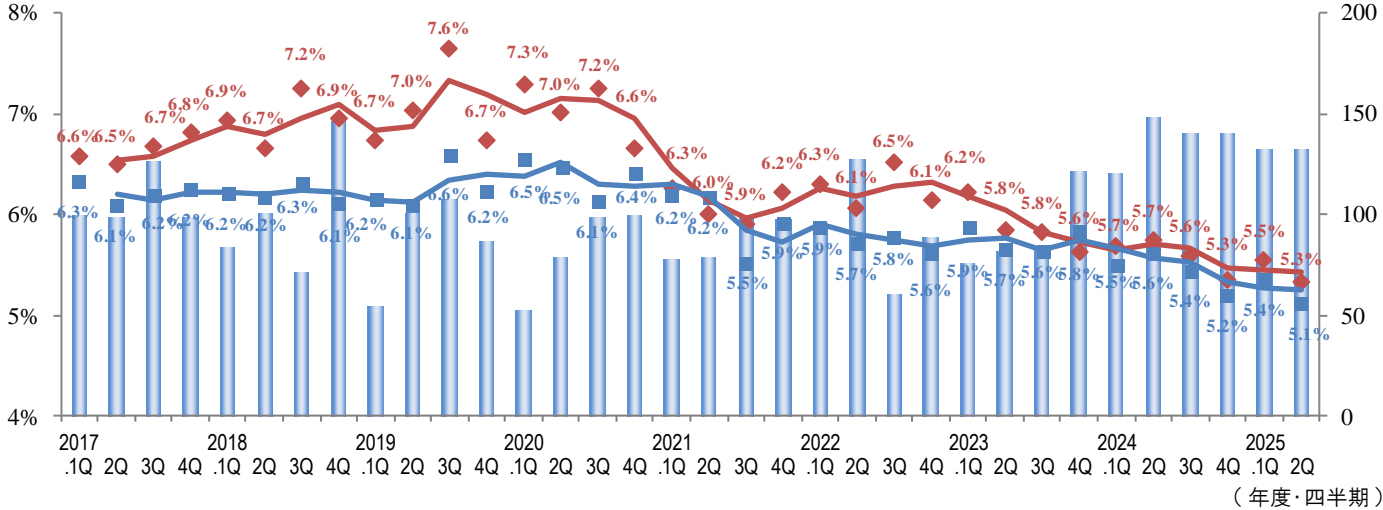
## Pick Up Area &lt;城西・城北エリア&gt;

(※)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

(◆ 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(2025.1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	5.3%	5.5%	-0.2pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.1%	5.4%	-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	台東区花川戸1丁目	139,500万円	3.6%	一棟マンション	112.22㎡	749.49㎡	R C /12F	2020/10	0.4ヶ月経過
2	中野区本町3丁目	93,800万円	4.3%	一棟マンション	186.71㎡	685.75㎡	R C /5F	2025/11	6.1ヶ月経過
3	杉並区高円寺南2丁目	82,500万円	4.1%	一棟マンション	265.19㎡	596.45㎡	R C /4F	2026/9	1.1ヶ月経過
4	豊島区西池袋4丁目	52,000万円	4.1%	一棟マンション	127.25㎡	463.95㎡	R C /6F	2003/4	2.7ヶ月経過
5	板橋区常盤台1丁目	39,600万円	4.3%	一棟マンション	115.99㎡	378.35㎡	R C /7F	2024/3	3.4ヶ月経過
平均データ		81,500万円	4.1%		161.47㎡	574.80㎡			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	豊島区南池袋	73,000万円	4.9%	事務所	約159㎡	約552㎡	S /5F	1992	2025/9
2	板橋区板橋	59,000万円	5.2%	一棟マンション	約528㎡	約1,293㎡	R C /5F	1991	2025/9
3	中野区上高田	46,000万円	4.2%	一棟マンション	約150㎡	約544㎡	R C /6F	2020	2025/9
4	台東区元浅草	43,900万円	3.9%	一棟マンション	約198㎡	約502㎡	R C /5F	2009	2025/9
5	中野区中野	32,100万円	4.5%	一棟マンション	約60㎡	約177㎡	R C /5F	2025	2025/9
平均データ		50,800万円	4.5%		-	-			

2025.2Qの城西・城北エリアにおける平均成約表面利回りおよび平均売出表面利回りは、前期(2025.1Q)から共に低下し価格が上昇する展開となりました。前期は微増ながら利回りが上昇(価格下落)してそれまでの価格上昇に不服感が見られたものの、今期は再び利回りが低下に転じる形となり、特に売出表面利回りの低下幅をみると、売り手側の強気な価格設定姿勢がみてとれます。

また、成約件数は、前期比同水準を維持し、引き続き、マーケットの活発さが維持されていますが、二極化傾向も引き続き観察されます。購入検討者の手が届く利回り水準物件には比較的短期間で買い手が現れる一方、マーケット離れた低利回りで売り出された物件は買い手付かず長期化する傾向は以前と変化はありません。

今期も先述の通り、取引自体は活発ですが、買い手は適正価格を見極める姿勢を崩しておらず、売り手としては現実的な利回り設定が成約への鍵となっています。

日本全体の動きをみると女性初の新総理が誕生し、それを受けて日経平均株価は、5万円を超える動きも見られ、投資市場全体が活況の様子をみせています(2025年10月現在)。現在のところ不動産マーケット全体としては好調を維持していますが、金利および建築費の推移、エリアごとの需給動向などにアンテナを張り、今後の動きに注視してまいります。

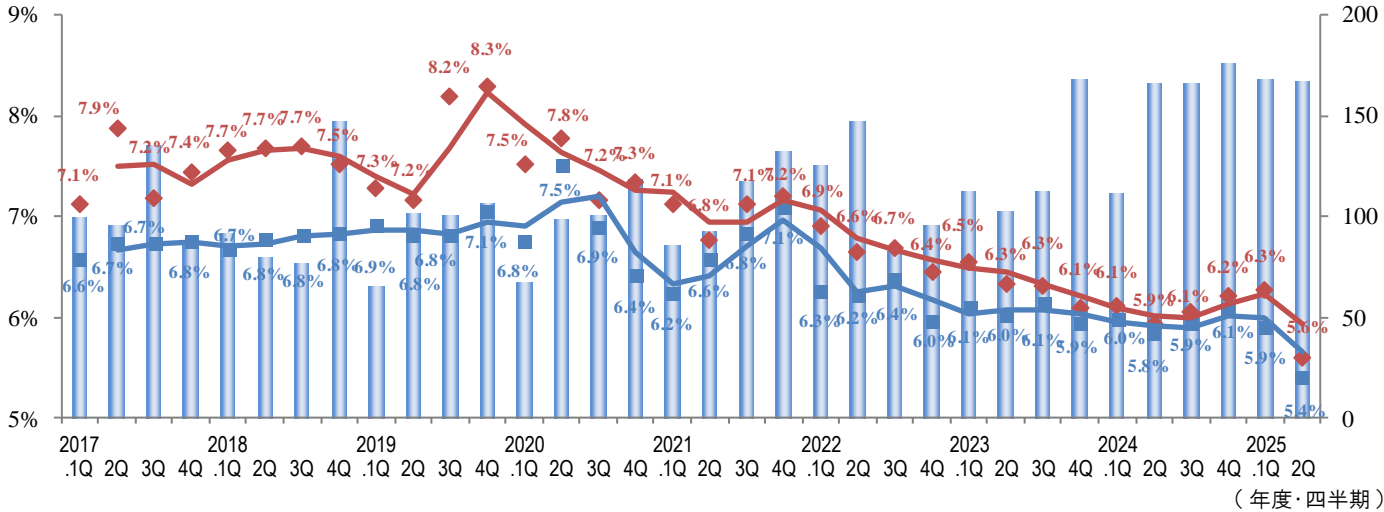
## Pick Up Area &lt;城東エリア&gt;

(※)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

(◆ 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(2025.1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	5.6%	6.3%	-0.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	5.4%	5.9%	-0.5pt

## ◆ 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	江東区大島8丁目	69,600万円	4.4%	一棟マンション	132.22㎡	469.36㎡	R C /5F	2025/3	5.2ヶ月経過
2	江戸川区西小岩2丁目	52,000万円	5.0%	一棟マンション	246.88㎡	1,096.58㎡	S R C /11F	1991/10	3.7ヶ月経過
3	江東区亀戸3丁目	49,900万円	4.2%	一棟マンション	79.43㎡	303.50㎡	R C /5F	2025/6	0.0ヶ月経過
4	江戸川区北小岩1丁目	27,900万円	7.4%	一棟マンション	647.91㎡	1,045.55㎡	R C /4F	1980/11	4.8ヶ月経過
5	江戸川区篠崎町6丁目	21,800万円	6.0%	一棟マンション	392.51㎡	495.73㎡	S /3F	1995/9	4.0ヶ月経過
平均データ		44,200万円	5.4%		299.79㎡	682.14㎡			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	荒川区荒川	55,000万円	5.0%	一棟ビル	約93㎡	約433㎡	S R C /8F	2001	2025/9
2	江東区清澄	45,400万円	4.0%	一棟マンション	約99㎡	約340㎡	R C /5F	2025	2025/9
3	江東区東砂	35,800万円	6.4%	一棟マンション	約379㎡	約624㎡	S /4F	1988	2025/9
4	墨田区江東橋	31,900万円	5.3%	一棟マンション	約83㎡	約517㎡	S R C /9F	1988	2025/9
5	江戸川区鹿骨	30,000万円	7.3%	一棟マンション	約648㎡	約1,159㎡	R C /4F	1985	2025/9
平均データ		39,600万円	5.6%		-	-			

城東エリアにおける2025.2Qの実績は、一定の成約件数を維持しつつ、平均成約表面利回りは前期比-0.7ptの5.6%、平均売出表面利回りは前期比-0.5ptの5.4%と、いずれも2017年度以降で最も低い水準となりました。成約案件を詳細に見ると、表面利回り4%台で成約している築浅物件（新築物件を含む築5年以内の一棟マンション）の件数増加が確認され、これらが全体の平均利回りを押し下げる要因のひとつと考えられます。ただし、アセットタイプや築年数、駅距離などの条件によって利回りにはばらつきがあるため、当期のデータだけで相場上昇と断定するのは早く、次期以降の動向を継続的に注視する必要があります。

売出物件についても同様に利回りの低下（価格上昇）が見られ、築浅物件の売出件数増加が影響しています。

投資家の多くは駅近や再開発エリア、築浅物件を好み、空室リスクを回避する意識が強いことや、賃料アップサイドが期待できる物件を積極的に取得している傾向があります。そのため、条件に合致しない物件の場合、適正価格を設定しないと売却が長期化するリスクがあり、戦略的な価格設定が重要となります。

今後も成約・売出価格や利回り、取引件数や売出件数の推移により市場の需給バランスは変化し得るため、引き続き慎重な動向確認が重要となります。

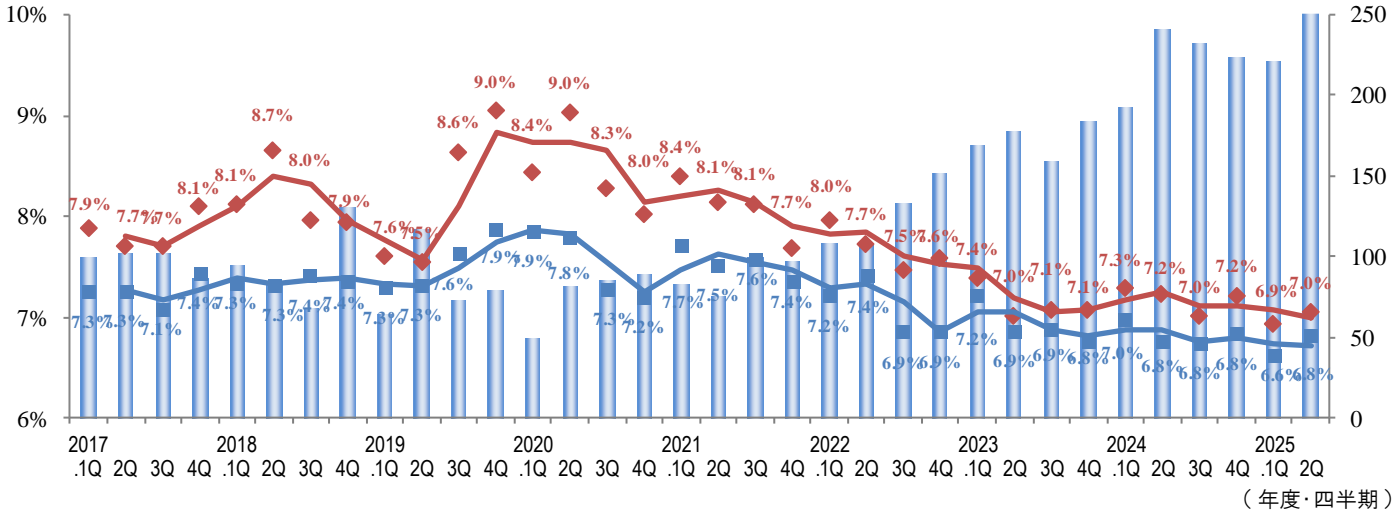
# Pick Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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)



## 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	川崎市川崎区渡田向町	42,000万円	4.7%	一棟マンション	174.75㎡	603.66㎡	S /5F	2025/10	3.8ヶ月経過
2	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㎡	R C /5F	1981/3	5.2ヶ月経過
3	川崎市麻生区高石3丁目	20,100万円	6.9%	一棟マンション	370.61㎡	601.72㎡	R C /4F	1991/3	4.5ヶ月経過
4	川崎市中原区木月4丁目	15,000万円	4.1%	一棟マンション	160.19㎡	284.68㎡	S /3F	1990/3	1.0ヶ月経過
5	川崎市川崎区桜本1丁目	14,900万円	6.0%	一棟アパート	297.96㎡	281.16㎡	S /2F	1998/9	4.3ヶ月経過
平均データ		25,200万円	5.4%		229.89㎡	449.76㎡			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	川崎市高津区二子	45,600万円	5.0%	一棟マンション	約212㎡	約417㎡	R C /4F	2023	2025/9
2	横浜市神奈川区西神奈川	41,500万円	7.2%	一棟マンション	約191㎡	約843㎡	R C /6F	1980	2025/9
3	横浜市神奈川区二ツ谷町	36,800万円	5.1%	一棟ビル	約141㎡	約553㎡	R C /6F	1990	2025/9
4	横浜市西区浜松町	27,000万円	4.9%	一棟ビル	約106㎡	約322㎡	R C /5F	2024	2025/7
5	横浜市西区西浅間町	26,000万円	6.5%	一棟マンション	約270㎡	約585㎡	R C /5F	1988	2025/9
平均データ		35,400万円	5.7%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2025.2Qの利回りの平均値は成約・売出ともに微増となり(価格は下落)、2024.1Qから下がり傾向が続いていましたが、今期反転しました。なお、成約件数は過去最高水準であった2024.2Qを超え、2017年の統計開始以降最高値となりました。価格上昇にやや陰りはみえるものの、依然として多くの取引がされており、引き続きマーケットが活況に推移しています。

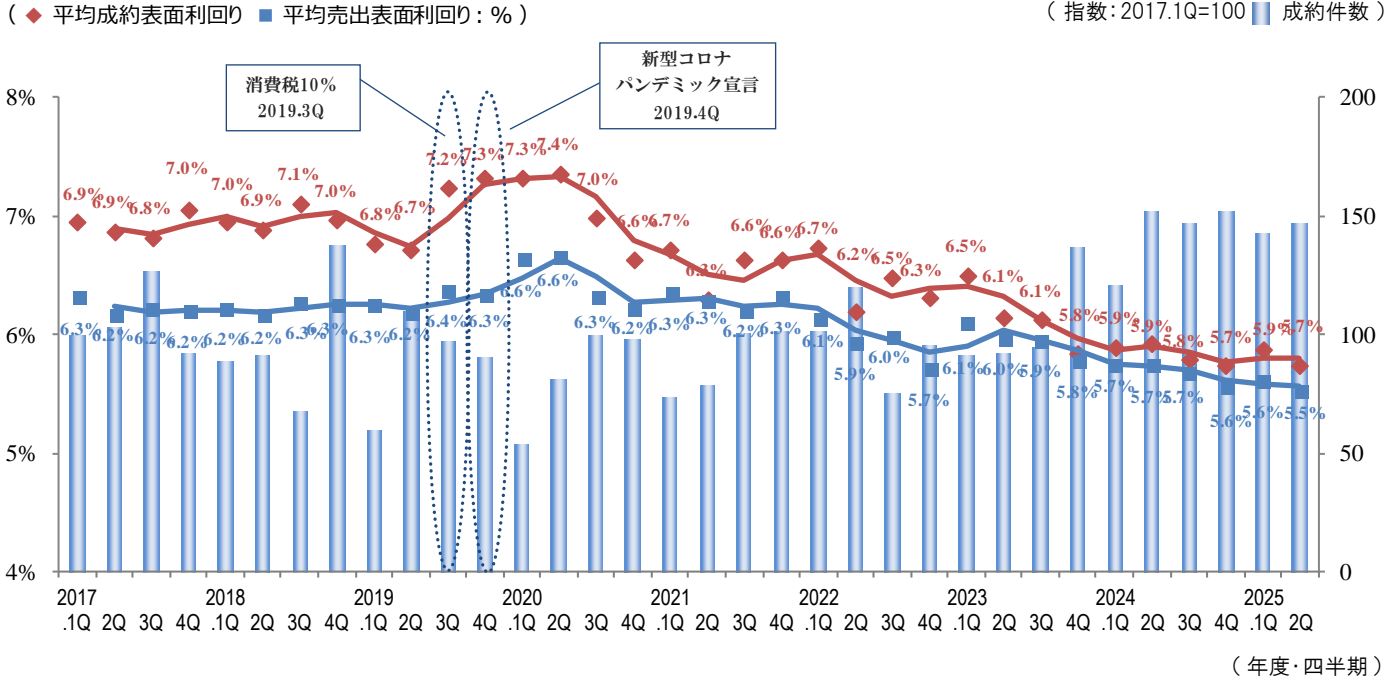
東京の都心部に比較すると売出価格が低く、高利回りが見込める横浜・川崎エリアを検討する顧客層も一定数みられますが、本エリアにおいても中心部と郊外部の二極化の傾向は引き続き顕著に現れており、投資家の選別はより慎重さを増してきていると推測されます。

また、賃料上昇の傾向はあるものの、それを上回る建築コストの上昇により、開発事業者の事業収支を圧迫するケースが引き続き見られており、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ています。

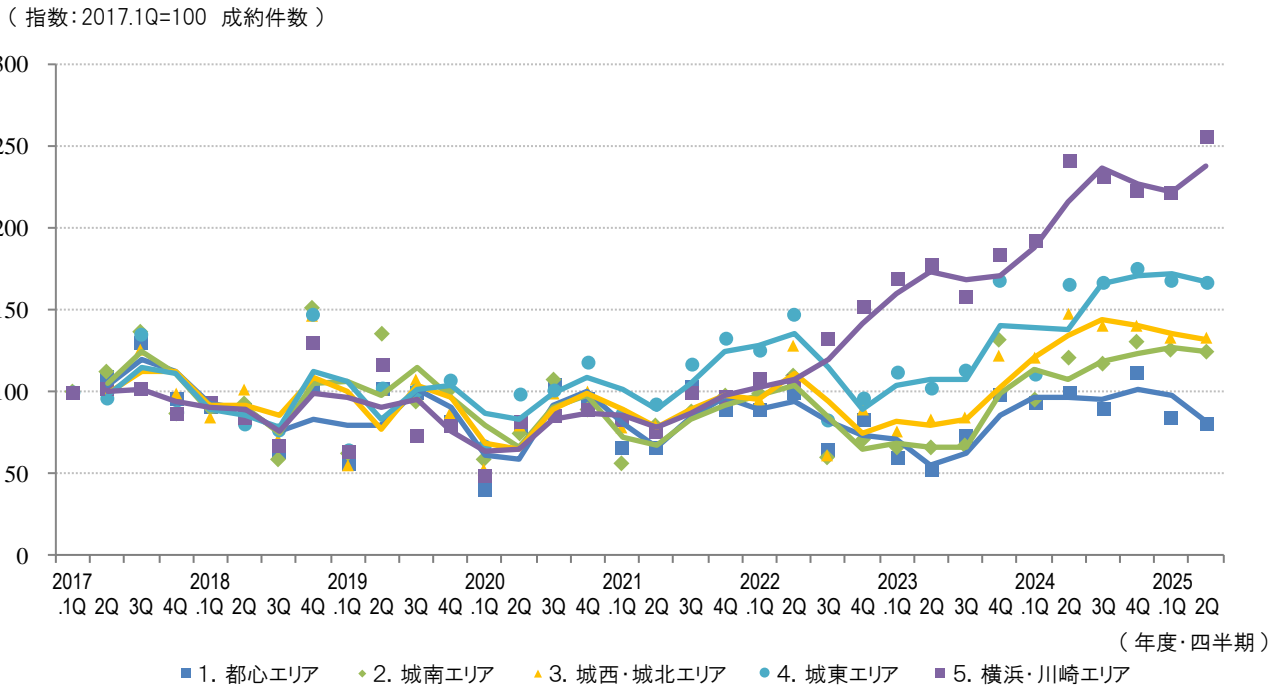
政権も変わり、株価がはじめて5万円を超えるなど、経済が大きく変動しておりますが、依然不透明な状況が続いております。為替や株価をはじめ、国内外の金融政策や経済環境の変化については今後より注視が必要です。

# 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



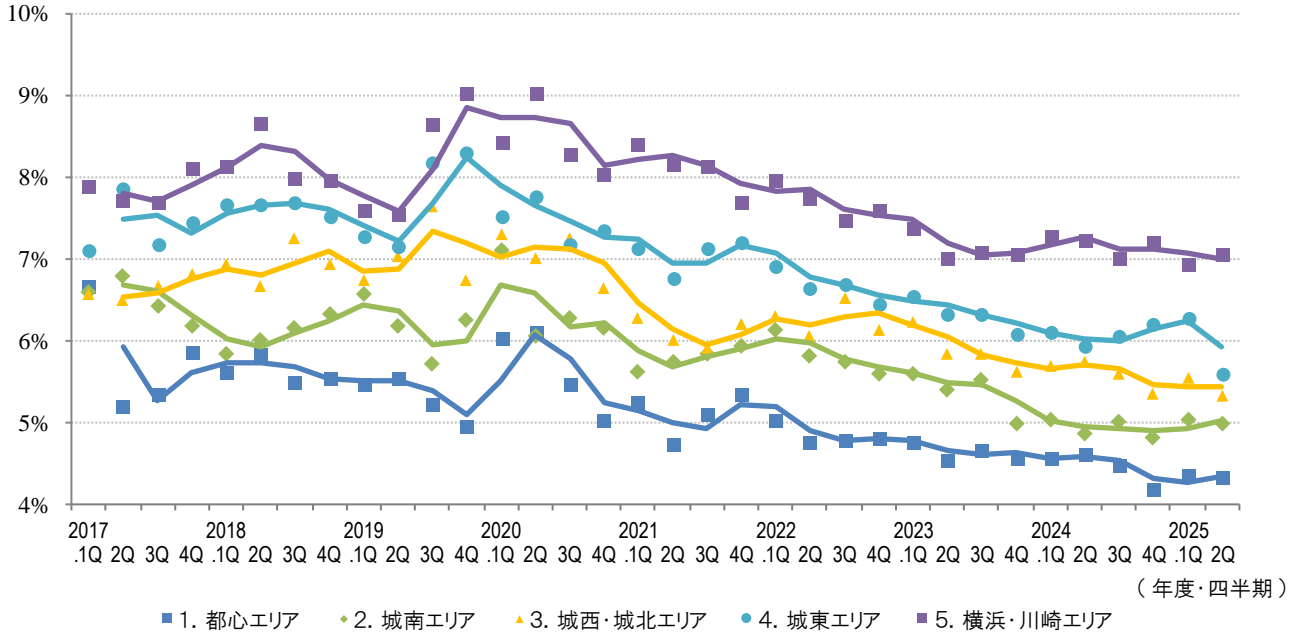
## エリア別の成約件数 推移



# Market Overview <全体総括>

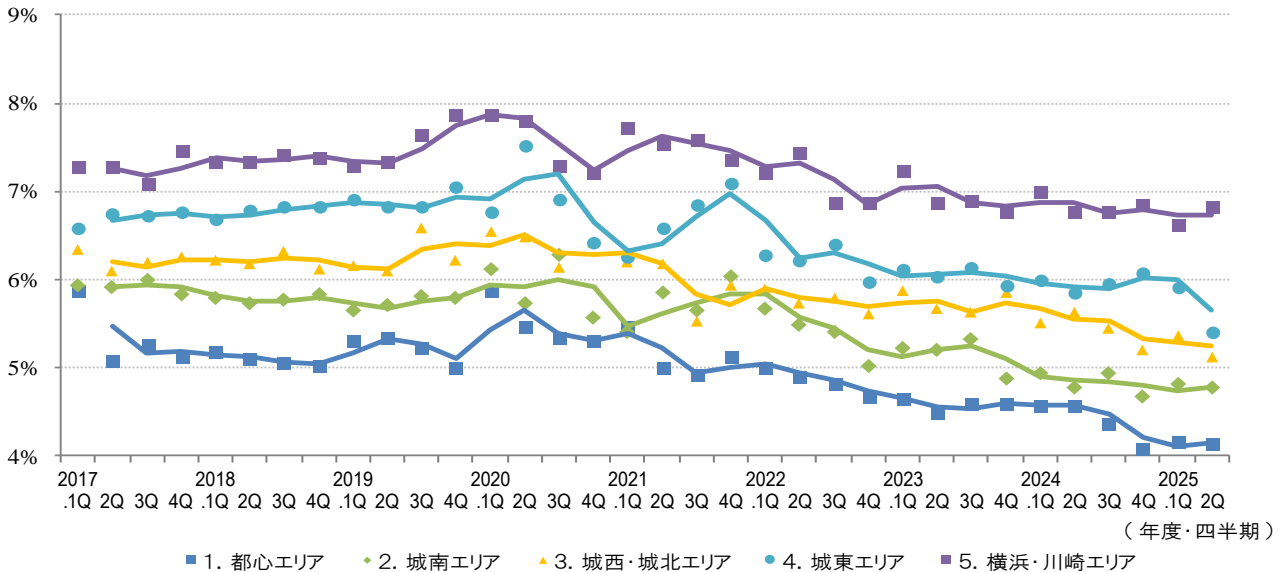
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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: %)



2025.2Qの投資用不動産市場は、平均成約表面利回りが都内各エリアでは横ばいもしくは低下の傾向にあり、一方、横浜・川崎エリアでは微増に転じる動きとなりました。成約件数は都心で前年同期比減少、城南で前期比減少するなど一部で調整が見られておりますが、全体としては高水準を維持しており、マーケットの活況は続いています。

一方で、取引の二極化の傾向は依然としてあり、主に利回りの要因により、成約までのスパンに違いが見られます。投資家の購入意欲に減退は見られないものの、より慎重さを増してきている様相です。

外部環境では、金利上昇や建築コスト・人件費の高騰により保有コス

トが増加する中、実質利回りを確保するためには賃料上昇の実現が不可欠です。また、国内外の政治・経済の不確実性は依然として高く、慎重な市場動向の見極めが求められます。

私たち三井不動産リアルティ ソリューション事業本部は、全国に広がる情報ネットワークと専門性の高い提案力、迅速かつ的確な実行力を兼ね備えた「成功戦略」のスペシャリストです。お客様一人ひとりの課題に寄り添い、最適なソリューションを導き出すことで、不動産の可能性を最大限に引き出します。まずはお気軽にご相談ください。