

## 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

# 0078-60603-1392

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

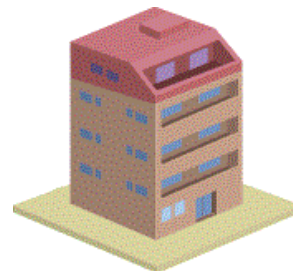
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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、2019.1Q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。

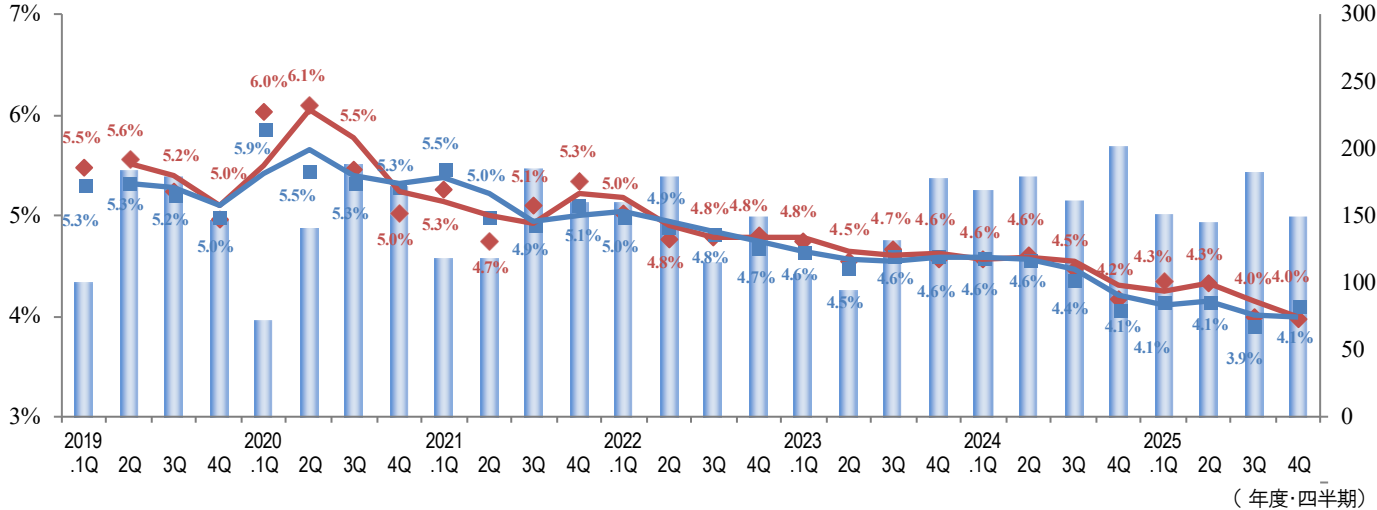
## Pick Up Area &lt;都心エリア&gt;

(※)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

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数:2019.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	4.0%	4.0%	±0.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.1%	3.9%	+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	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	3.8ヶ月経過
2	文京区本郷5丁目	223,000万円	3.2%	一棟マンション	436.49㎡	1,198.31㎡	R C /5F	2026/7	1.0ヶ月経過
3	新宿区細工町	125,000万円	3.6%	一棟マンション	140.28㎡	484.66㎡	R C /5F	2024/3	1.1ヶ月経過
4	新宿区櫻町	69,300万円	3.6%	一棟マンション	99.14㎡	332.82㎡	R C /4F	2025/6	0.5ヶ月経過
5	千代田区神田司町2丁目	45,000万円	3.6%	一棟ビル	36.58㎡	121.91㎡	R C /5F	2025/3	1.2ヶ月経過
平均データ		138,900万円	3.5%		171.32㎡	573.16㎡			1.5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	文京区千石	171,600万円	3.5%	マンション	約363㎡	約1,125㎡	R C /5F	2025	2026/3
2	中央区日本橋小伝馬町	138,000万円	4.1%	事務所	約174㎡	約812㎡	S /8F	1992	2026/3
3	港区北青山	105,000万円	3.1%	一棟ビル	約122㎡	約336㎡	S /4F	2000	2026/3
4	港区南青山	89,500万円	3.6%	一棟マンション	約223㎡	約369㎡	R C /4F	2018	2026/1
5	新宿区北新宿	84,480万円	3.8%	一棟マンション	約116㎡	約536㎡	R C /8F	2025	2026/3
平均データ		117,700万円	3.6%		-	-			

都心エリアにおける2025.4Qの平均売出表面利回りは+0.2ptの上昇(価格は低下)、平均成約表面利回りは横ばいとなっておりますが、成約件数については、前年同期比で大幅に減少傾向しており、この点については今後も注視が必要です。

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: 都心部については緩やかな賃料上昇傾向が継続。

■オフィス: 前期と同様に各企業の人材獲得のためのオフィス環境・立地改善ニーズによる旺盛な需要が継続。供給も限定的であるため、大型オフィスビルを中心に空室率低下、賃料上昇傾向が継続。

■店舗: インバウンド消費は継続し、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しているが、上昇は減速傾向。

左記の通り、リーシングマーケットについては、各アセットで概ね好況が継続していますが、反面かねてからの利上げ懸念や、建築資材、人件費の高騰による修繕費を含めた管理・保有コストの上昇傾向については、中東情勢に対する懸念も含め、先行き不透明感がさらに色濃くなってきています。

収益不動産については、今後、管理・保有コストの上昇が避けられない状況から、実質利回りについて現状維持または改善していくためには、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るため、収益不動産の評価についても、テナントから求められる物件と、そうでない物件とで優劣劣敗がより明確になっていくと思われます。

ご所有不動産の評価の確認や、将来を見据えた有効活用についてのご相談がございましたら、お気軽にご相談いただけますと幸いです。

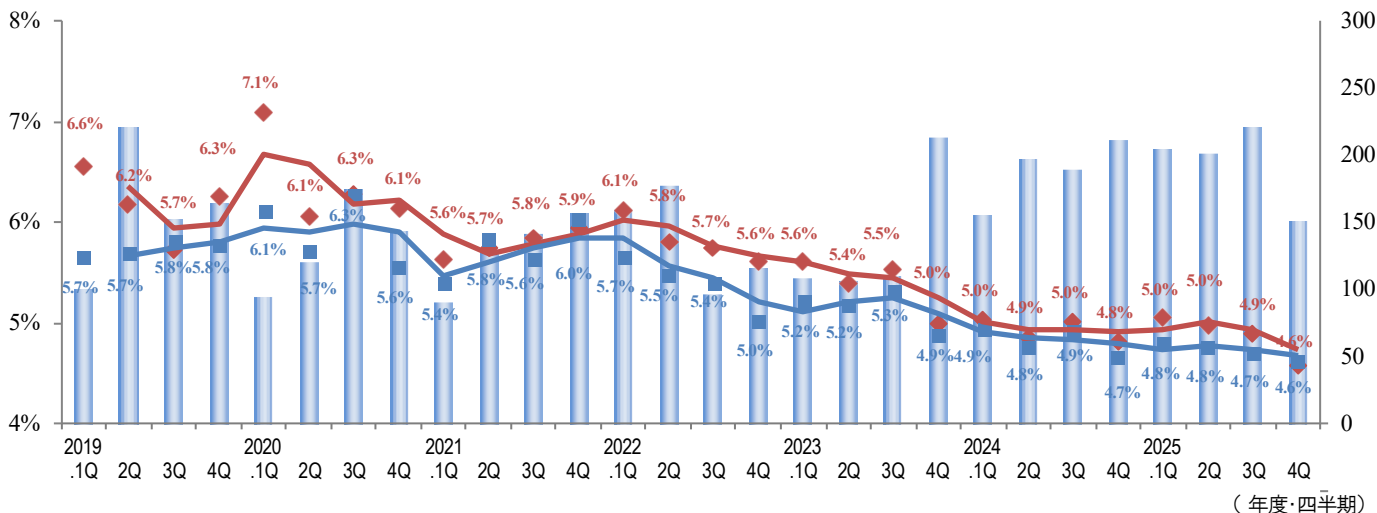
## Pick Up Area &lt;城南エリア&gt;

(※)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:2019.1Q=100 ■ 成約件数)



## 前期(2025.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	4.6%	4.9%	-0.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.6%	4.7%	-0.1pt

## ◆ 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	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	2026/3	3.8ヶ月経過
2	品川区東品川1丁目	74,000万円	3.8%	一棟マンション	157.40㎡	505.51㎡	RC /5F	2026/2	0.9ヶ月経過
3	目黒区洗足1丁目	67,200万円	4.0%	一棟マンション	112.61㎡	377.45㎡	RC /5F	2025/9	1.7ヶ月経過
4	目黒区下目黒2丁目	51,200万円	3.2%	一棟マンション	88.43㎡	296.33㎡	RC /5F	2023/8	6.0ヶ月経過
5	大田区東蒲田2丁目	49,700万円	4.0%	一棟マンション	177.57㎡	450.84㎡	RC /4F	2026/1	0.9ヶ月経過
平均データ		69,100万円	3.8%		198.68㎡	479.74㎡			2.6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	品川区小山	87,360万円	3.9%	一棟マンション	約216㎡	約593㎡	R C /4F	2026	2026/3
2	世田谷区大原	83,490万円	4.0%	一棟マンション	約192㎡	約599㎡	R C /5F	2025	2026/3
3	目黒区上目黒	79,600万円	3.5%	一棟マンション	約261㎡	約434㎡	R C /3F	2025	2026/3
4	大田区西蒲田	55,500万円	4.1%	一棟マンション	約98㎡	約397㎡	R C /6F	2024	2026/3
5	目黒区中央町	48,000万円	4.1%	一棟マンション	約261㎡	約496㎡	R C /4F	1991	2026/3
平均データ		70,800万円	3.9%		-	-			

城南エリアにおける2025.4Qの平均売出表面利回り4.6%（前期比▲0.1pt）、平均成約表面利回りは4.6%（同▲0.3pt）となり、いずれも低下（価格は上昇）しております。2019年以降で過去最低水準を記録しており、年間を通じて利回りは低水準（価格は高水準）で推移しております。

成約件数については前期比で大幅に減少しておりますが、年間を通じては堅調に推移しております。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年第4四半期以降、同様の状況が続いていることから、取引データに基づく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。

城南エリアにおいては、引き続き立地・性能・将来性の三要素を備えた物件に対し、国内外の富裕層による底堅い需要に支えられ、強気な価格設定のもとで安定した取引が継続すると見込まれます。

一方で、2026年1月から3月にかけては、前年末の政策金利引き上げを契機とした金利上昇圧力が市場に浸透し始めた局面となっております。加えて、追加利上げ観測や借入負担増への懸念から、不動産融資環境には一定の不透明感が残存しております。また、建築コストにつきましても人件費および資材価格の高止まりが継続しており、引き続き懸念材料として挙げられます。

今後につきましては、当面は安定した取引環境が継続すると見込まれますが、金利上昇の影響が段階的に顕在化するにつれ、低利回り物件や収益性に課題を抱える物件については価格調整圧力が生じる可能性があります。これにより、市場は一層の選別局面へ移行することが想定されます。

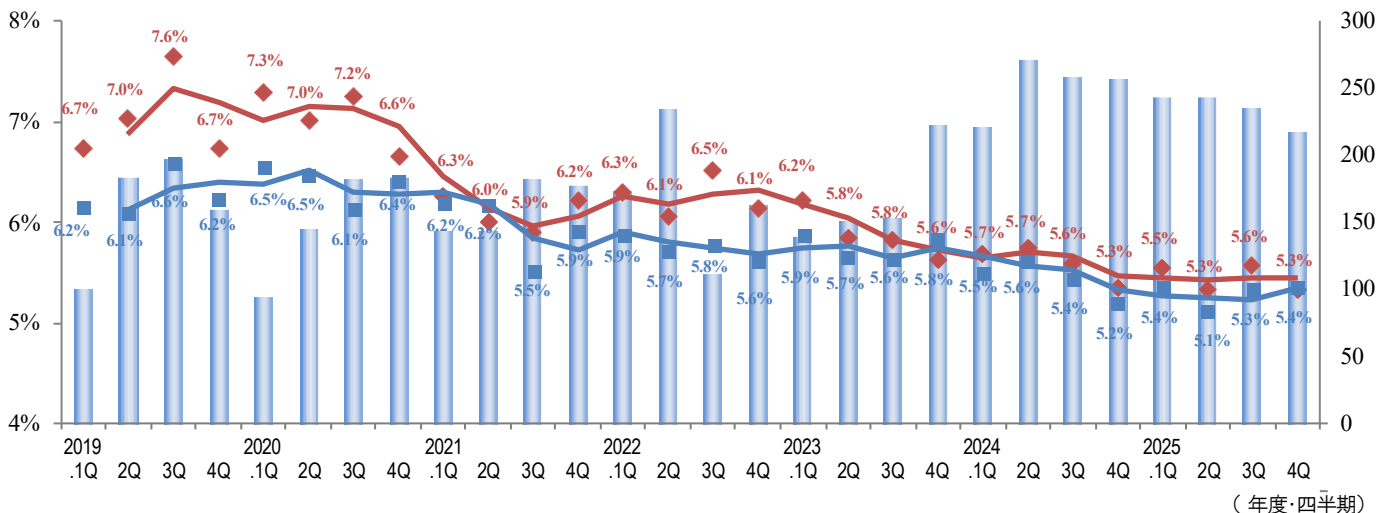
## Pick Up Area &lt;城西・城北エリア&gt;

(※)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

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り : %)

(指数:2019.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.3Q)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
	5.4%	5.3%	+0.1pt

## 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	中野区中野5丁目	68,500万円	3.6%	一棟ビル	91.55㎡	358.54㎡	S /9F	2025/6	1.7ヶ月経過
2	板橋区幸町	56,000万円	3.7%	一棟マンション	271.58㎡	461.24㎡	R C /4F	2023/5	5.2ヶ月経過
3	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	3.2ヶ月経過
4	帰宅神谷3丁目	39,200万円	4.3%	一棟マンション	109.09㎡	251.54㎡	S /4F	2025/9	2.4ヶ月経過
5	杉並区阿佐谷北2丁目	38,900万円	4.2%	一棟マンション	192.19㎡	311.76㎡	S /3F	2025/12	2.3ヶ月経過
平均データ		50,900万円	4.0%		158.33㎡	369.41㎡			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	豊島区東池袋	82,400万円	3.9%	一棟ビル	約99㎡	約512㎡	S /8F	2022	2026/3
2	中野区大和町	57,500万円	5.0%	一棟ビル	約585㎡	約833㎡	R C /3F	1990	2026/3
3	板橋区仲町	52,800万円	4.3%	一棟マンション	約142㎡	約500㎡	R C /5F	2025	2026/3
4	練馬区豊玉上	49,000万円	4.4%	一棟マンション	約307㎡	約488㎡	R C /4F	1985	2026/3
5	杉並区和田	45,700万円	4.0%	一棟マンション	約149㎡	約363㎡	R C /4F	2025	2026/3
平均データ		57,500万円	4.3%		-	-			

城西・城北エリアにおける2025.4Qは、平均成約表面利回り5.3%、平均売出表面利回り5.4%となり、直近1年でみても共に横ばい傾向であると言えます。成約件数については、2024.2Q をピークに緩やかな減少傾向が続いており、2023.4Qと同水準となっております。

売出価格、成約価格の水準が維持されている中で、需要と供給に大きな変動はないものの、新規売出物件の減少、長期滞留不動産の増加などで、徐々に成約件数が減少傾向にある可能性も要因として考えられます。

購入検討者は、利回り水準に加え、賃料水準や稼働率、修繕履歴などの個別要素を重視する傾向が継続しており、総合的な収益性に基づく選別が行われています。その結果、駅近や築浅、安定した賃貸需要が見込まれるエリアの物件については、比較的短期間で成約に至る事例がみられます。

これに対し、賃料設定に改善余地のある物件や、空室リスクを内包する物件、あるいは売出価格が相場水準と乖離しているケースにおいては、引合いの件数が限定的となり、販売期間が長期化する傾向が継続しています。このように、市場全体として大きな価格変動は確認されないものの、個別物件ごとの競争力の差が従来以上に顕在化しているものと推察いたします。

結果として、適正な価格設定と収益性の裏付けがある物件については流動性が確保される一方で、それ以外の物件については販売戦略の見直し求められる局面もみられ、不動産市況の動向につき、今後も注視していく必要があります。

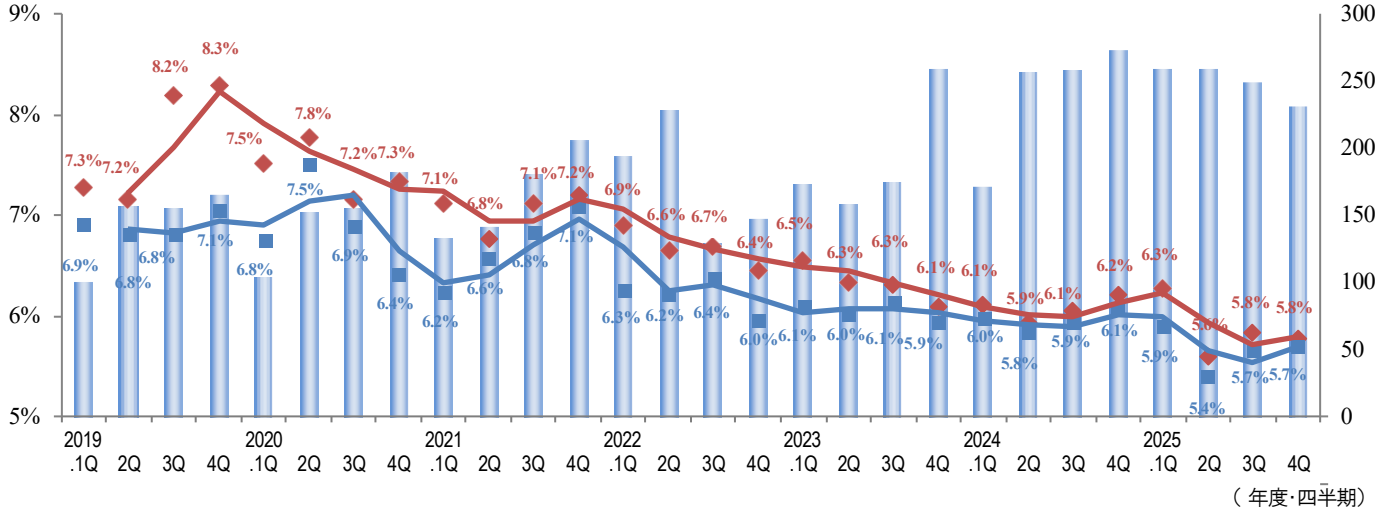
# Pick Up Area <城東エリア>

(※)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

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り:%)

(指数:2019.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	5.8%	5.8%	±0.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	5.7%	5.7%	±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	葛飾区立石5丁目	67,920万円	6.0%	一棟ビル	495.87㎡	1,224.51㎡	R C /5F	1985/8	0.8ヶ月経過
2	荒川区南千住3丁目	59,800万円	4.5%	一棟マンション	178.45㎡	613.69㎡	R C /5F	2026/3	0.9ヶ月経過
3	江東区亀戸7丁目	55,800万円	4.3%	一棟マンション	158.46㎡	523.20㎡	R C /5F	2026/2	0.9ヶ月経過
4	墨田区菊川1丁目	23,580万円	4.5%	一棟マンション	66.11㎡	183.63㎡	R C /5F	2020/11	1.2ヶ月経過
5	足立区皿沼1丁目	13,800万円	7.0%	一棟マンション	208.45㎡	406.72㎡	R C /4F	1979/5	1.0ヶ月経過
平均データ		44,200万円	5.3%		221.47㎡	590.35㎡			1.0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	荒川区南千住	53,000万円	4.5%	一棟マンション	約145㎡	約509㎡	R C /5F	2026	2026/3
2	江戸川区南小岩	40,000万円	5.2%	一棟マンション	約230㎡	約856㎡	R C /6F	1994	2026/3
3	葛飾区立石	26,800万円	5.5%	一棟マンション	約584㎡	約588㎡	R C /3F	1995	2026/3
4	葛飾区東新小岩	26,000万円	5.7%	一棟マンション	約321㎡	約561㎡	S /3F	2013	2026/3
5	足立区皿沼	12,900万円	7.5%	一棟マンション	約208㎡	約407㎡	R C /4F	1979	2026/3
平均データ		31,700万円	5.7%		-	-			

2025.4Qの城東エリアにおける投資用不動産市場では、平均成約表面利回り・平均売出表面利回りがいずれも5.8%と前期比で横ばいとなり、利回り水準は安定的に推移しました。ただし、この横ばいは市場の均衡や価格調整の収束を意味するものではなく、投資家の判断軸が多様化する中で、個別物件の特性や外部環境の変化がより強く影響し始めていることを反映した結果と考えられます。

マクロ環境では、金利上昇局面の継続が投資家の期待利回りに影響し、資金調達コストの上昇が取得判断を慎重化させています。加えて、建築費の高騰により新築供給の採算性が厳しくなる一方、既存ストックの相対的価値が再評価される動きも見られます。さらに、株価上昇を背景としたリスク資産への資金流入が続き、一部投資家では不動産以外のアセットとの比較検討が進むなど、資金配分の最適化を意識した動きが強まっています。

エリア内の個別動向を見ると、築年数の浅い物件や駅近・再開発エリアの物件など、将来的にキャッシュフローの安定性が見込まれる物件は依然として需要が堅調で、低利回り帯でも成約に至るケースが確認できます。一方で、築年数の経過した物件や立地優位性に乏しい物件では、投資家の利回り要求が高まり、価格設定に慎重さが求められる状況が続いています。

また、売出価格を強気に設定した物件では成約までのリードタイムが長期化する傾向が見られ、前期比で取引件数が減少していることも相まって、投資家の選別姿勢が一段と強まっていることがうかがえます。

利回りが横ばいで推移した当期の結果のみで市場の方向性を断定することはできませんが、金利動向、建築費の推移、株式市場の変動といった外部環境が投資判断に与える影響は大きく、今後もこれらの要因を注視しながら取引動向を継続的にモニタリングする必要があります。

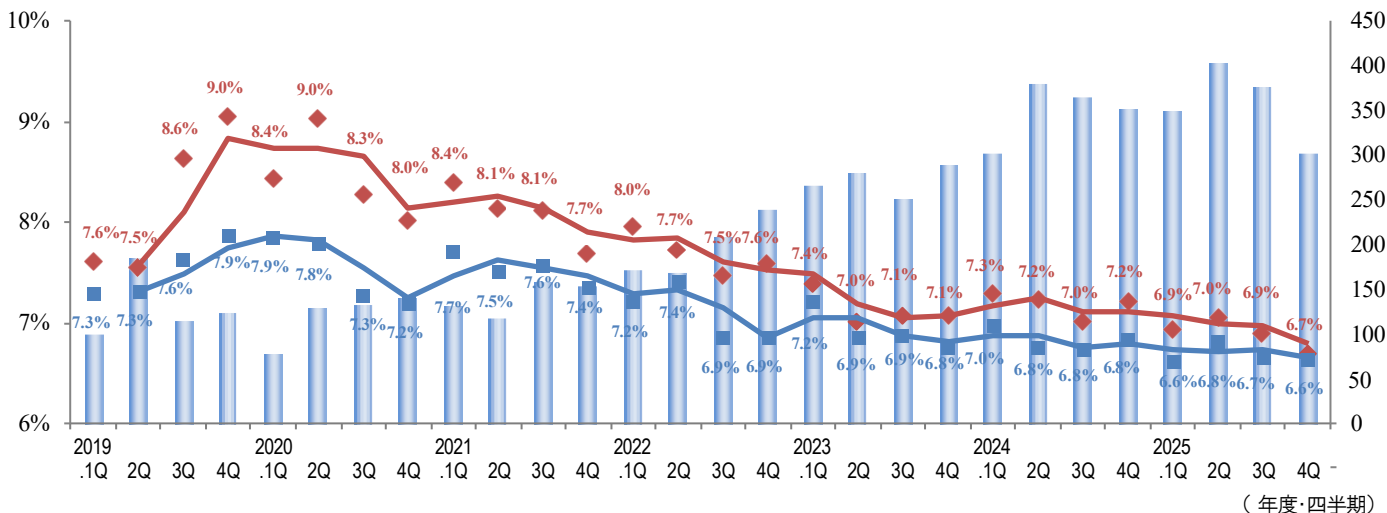
## Pick Up Area &lt;横浜・川崎エリア&gt;

(※)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

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り : %)

(指数:2019.1Q=100 ■ 成約件数)



## 前期(2025.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	6.7%	6.9%	-0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	6.6%	6.7%	-0.1pt

## 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	横浜市戸塚区上矢部町	55,000万円	6.2%	一棟ビル	743.39㎡	951.87㎡	S /3F	2022/9	3.1ヶ月経過
2	川崎市中原区上丸子山王町2丁目	27,300万円	4.3%	一棟アパート	88.09㎡	243.32㎡	R C /5F	2026/4	1.9ヶ月経過
3	横浜市港北区篠原北2丁目	24,456万円	5.0%	一棟アパート	462.43㎡	356.90㎡	W /2F	2022/3	0.7ヶ月経過
4	横浜市金沢区寺前1丁目	16,800万円	7.3%	一棟アパート	304.12㎡	680.92㎡	S /4F	1988/12	3.0ヶ月経過
5	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	4.4ヶ月経過
平均データ		27,700万円	5.4%		351.64㎡	503.54㎡			2.6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	川崎市幸区中幸町	63,000万円	4.2%	一棟マンション	約122㎡	約716㎡	S /10F	2026	2026/3
2	横浜市神奈川区広台太田町	37,000万円	6.4%	一棟マンション	約298㎡	約998㎡	S R C /7F	1988	2026/3
3	横浜市神奈川区青木町	34,800万円	5.3%	一棟ビル	約114㎡	約377㎡	R C /5F	1990	2026/3
4	横浜市磯子区森	34,500万円	4.3%	一棟マンション	約130㎡	約318㎡	R C /5F	2026	2026/3
5	川崎市中原区上平間	26,620万円	5.0%	一棟マンション	約236㎡	約359㎡	S /3F	2025	2026/3
平均データ		39,200万円	5.0%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2025.4Qの利回りの平均値は成約・売出ともに微減となり、統計開始以降最も低くなりました。(価格は上昇)。成約件数は直近2年間の中では最も少ない件数ではありましたが、まだ多くの取引がなされており、引き続きマーケットが活況に推移したといえます。来期以降件数が盛り返すのか、落ち込んでいくのか注目すべきポイントです。

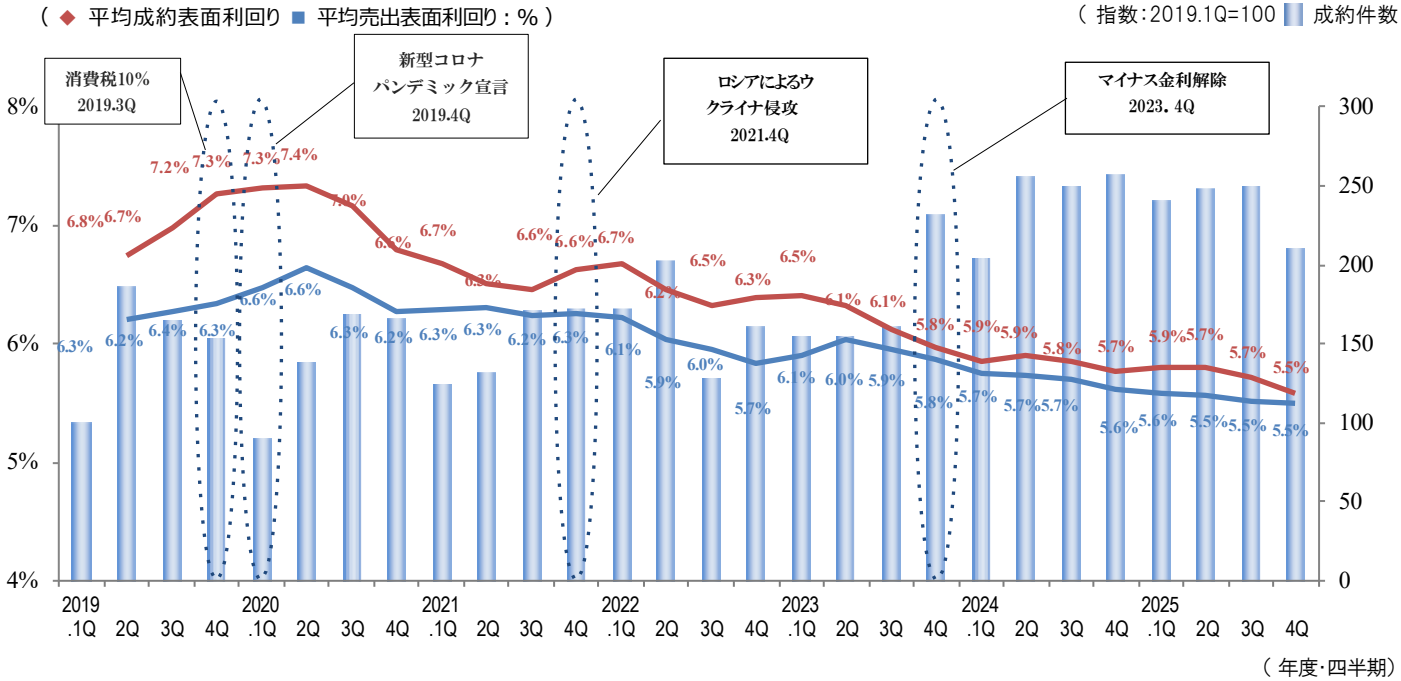
横浜・川崎エリアを中心にお探しの方も多ですが、東京の都心部に比較すると単価が低く、高利回りが見込める本エリアを検討し始めた顧客層も一定数みられます。ただ、ご検討の際には、駅からの距離や周辺環境など、選別はより慎重さを増しており、本エリアにおいても中心部と郊外部の二極化の傾向は引き続き見受けられます。

建築コストの上昇は引き続き顕著であり、賃料上昇の傾向はあるものの、地形的にも造成が必要なエリアも多く、開発事業者が事業に取り組むことが難しいケースも散見しております。特に建築コスト負担率が高くなる小規模事業用地や変形地については、価格が弱含みで推移しております。

株価が一時6万円を超えるなど最高値更新が続いている一方、金利の上昇や物価高など、依然不透明な状況が続いております。高騰が続いていた都心部の中古マンション市況もやや陰りがみえ、一部では下落の傾向もでております。中東情勢がどのタイミングで落ち着くかも今後の大きなポイントであり、引続き国内外の金融政策や経済環境の変化については注視が必要といえます。

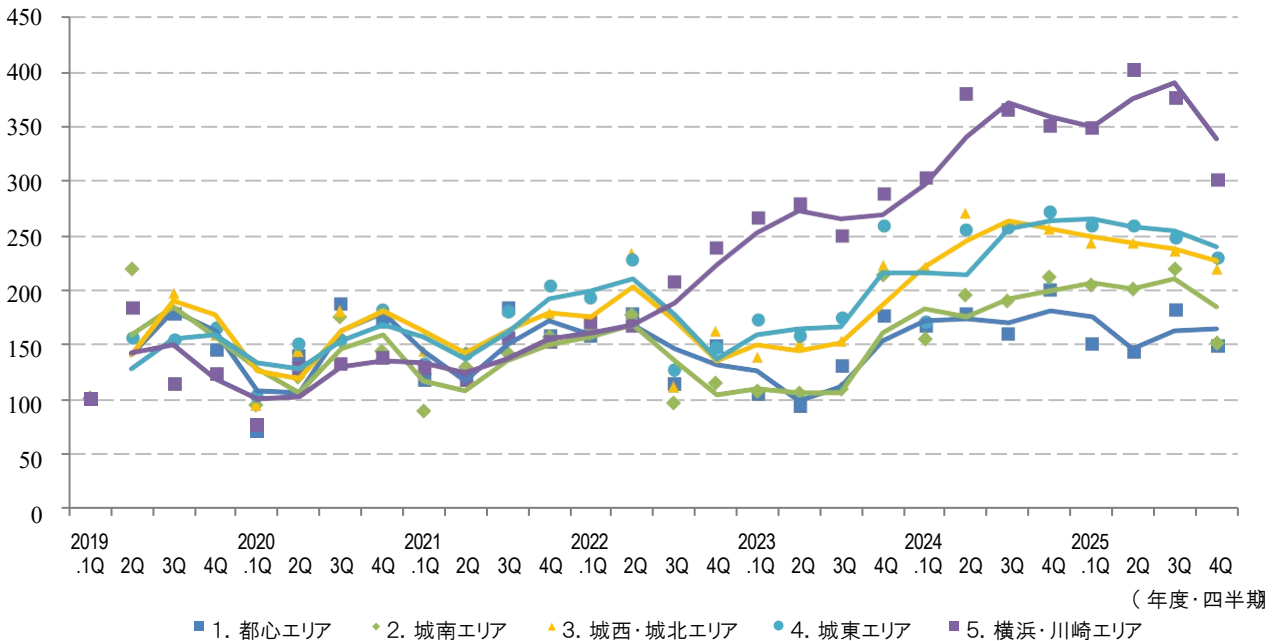
# Market Overview <全体総括>

## 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



## エリア別の成約件数 推移

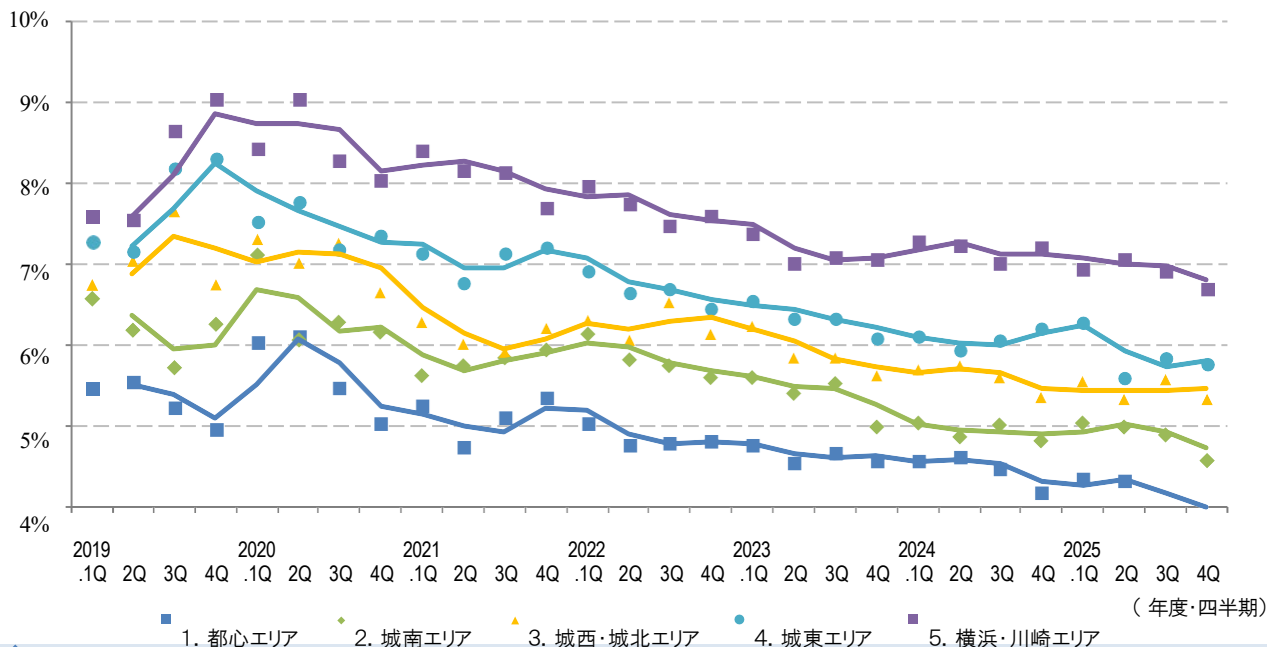
( 指数：2019.1Q=100 成約件数 )



# Market Overview <全体総括>

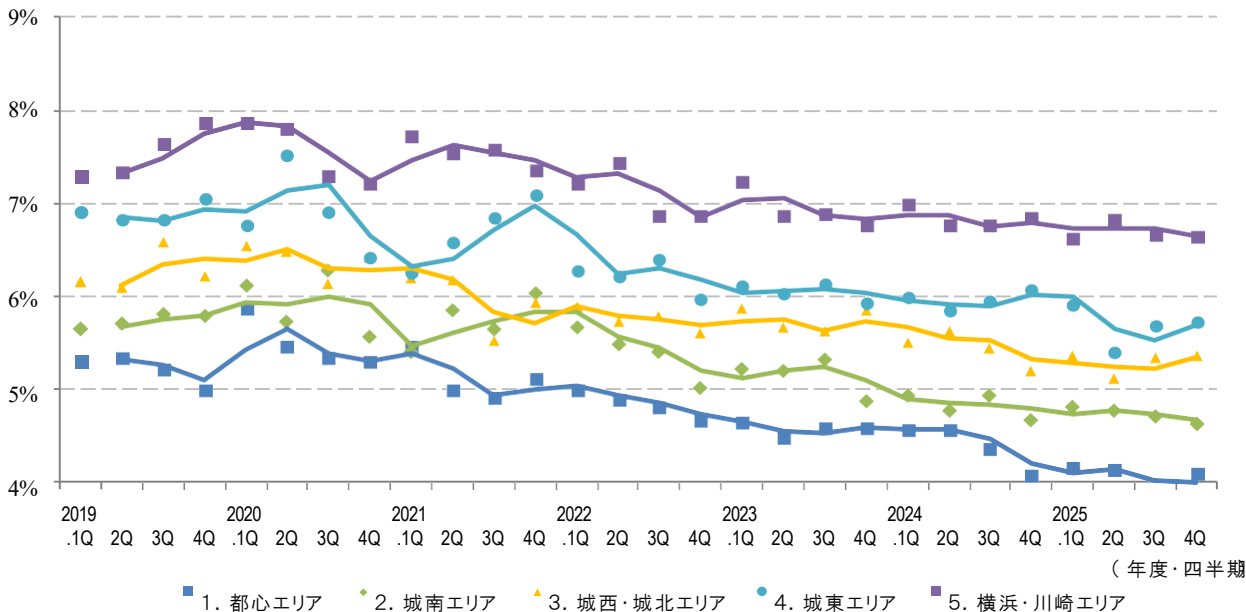
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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:%)



2025.4Qの投資用不動産マーケットは、平均利回り水準が概ね横ばいで推移し、表面的には安定的な様相を呈しました。一方、各エリアで共通して成約件数の減少傾向が確認されており、3Qに城東エリアで顕在化した投資家の選別姿勢が他エリアにも波及・浸透しつつある局面と捉えられます。

特に都心エリアでは、成約利回り横ばいの一方で成約件数が前年同期比で大幅に減少し、これまでの旺盛な取引から潮目が変わりつつある兆候が見られました。城南エリアでは平均利回りが2019年以降の最低水準となる4.6%を記録し、国内外の富裕層需要を背景に競争力の高いエリアへの資金集中が一段と鮮明になっています。マーケット全体として「質」を重視する局面への移行が着実に進行しているものと捉えられます。

外部環境においては、前年末の政策金利引き上げを契機とした金利上昇圧力の浸透に加え、追加利上げ観測、中東情勢をはじめとする地政学リスク、株価上昇を背景とした資金配分の見直しなど、投資判断に影響を及ぼす要因が複層化しており、表面利回りのみならず実質利回りや中長期的な収益性を見極める視点がこれまで以上に重要となっています。

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強みに、市場環境の変化を的確に捉えた分析と提案を通じて、お客様一人ひとりの投資戦略に寄り添い、不動産の可能性を最大限に引き出す最適なソリューションを提供してまいります。ぜひお気軽にご相談ください。