

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い合わ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

0078-60603-1869

営業時間／9:30～18:00

〒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

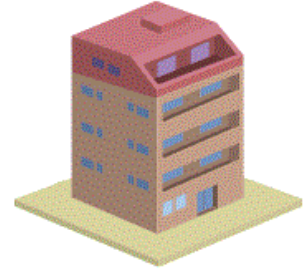
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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、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。

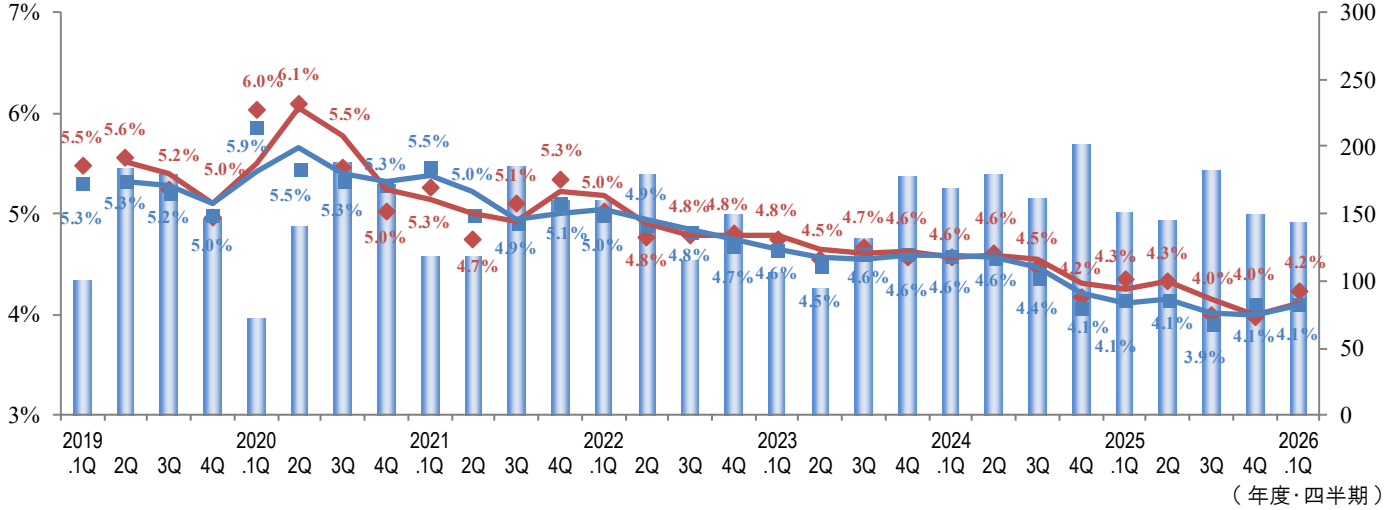
Pick Up Area <都心エリア>

(※)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: 2019.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	4.2%	4.0%	+0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	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	渋谷区渋谷2丁目	182,000万円	2.9%	一棟マンション	213.38㎡	791.82㎡	R C /9F	2013/7	1.1ヶ月経過
2	文京区小石川5丁目	129,200万円	3.5%	一棟マンション	183.82㎡	598.25㎡	R C /5F	2026/2	4.8ヶ月経過
3	新宿区富久町	110,000万円	3.6%	一棟マンション	159.82㎡	510.23㎡	R C /4F	2025/9	5.5ヶ月経過
4	渋谷区神宮前3丁目	89,800万円	3.5%	一棟ビル	250.80㎡	326.97㎡	R C /3F	1991/12	5.3ヶ月経過
5	中央区東日本橋3丁目	81,500万円	4.7%	一棟ビル	129.48㎡	492.99㎡	S /9F	1984/5	5.8ヶ月経過
平均データ		118,500万円	3.6%		187.46㎡	544.05㎡			4.5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	港区麻布十番	228,300万円	3.0%	一棟ビル	約112㎡	約583㎡	S /9F	2026	2026/4
2	文京区根津	158,000万円	3.2%	一棟マンション	約235㎡	約1,524㎡	R C /13F	2012	2026/5
3	新宿区新宿	99,800万円	4.4%	一棟ビル	約108㎡	約712㎡	S R C /9F	1982	2026/6
4	渋谷区代々木	99,000万円	4.3%	一棟マンション	約200㎡	約596㎡	R C /6F	1995	2026/6
5	千代田区神田駿河台	93,000万円	4.1%	一棟ビル	約131㎡	約760㎡	S R C /8F	1990	2026/6
平均データ		135,600万円	3.8%						

都心エリアにおける2026.1Qの平均売出表面利回りは横ばい、平均成約表面利回りは0.2ptの上昇（価格は低下）となっており、成約件数については、前年同期比でやや減少傾向となっています。

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：緩やかな上昇傾向が継続し、堅調に推移。
 ■オフィス：前期以前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。供給も引き続き限定的であるため、大型ビルを中心に空室率の低下と、賃料上昇傾向が継続。
 ■店舗：訪日外客数に減少傾向がみられ、インバウンド消費は減速も株高の影響もあり国内富裕層の消費は活発、ブランドエリアの路面店舗等視認性の高い物件については賃料の上昇傾向は継続しているが、上昇率は減速がみられる。

左記の通り、リーシングマーケットについては、各アセットで概ね好況が継続していますが、賃料上昇については減速傾向がみられてきています。前期以前から懸念されていた利上げや、建築資材、人件費の高騰による修繕費を含めた管理・修繕に係る保有コストの上昇の影響がより表面化しております。収益不動産については、今後もさらなる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りますが、先行き不透明感の高まる中で評価される物件と、そうでない物件とが明確になってきています。収益不動産の保有コストの増加、キャッシュフローの悪化による資産運用のご相談も増加してきていますので、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などございましたら、まだ具体化していなくてもお気軽にご相談いただけますと幸いです。

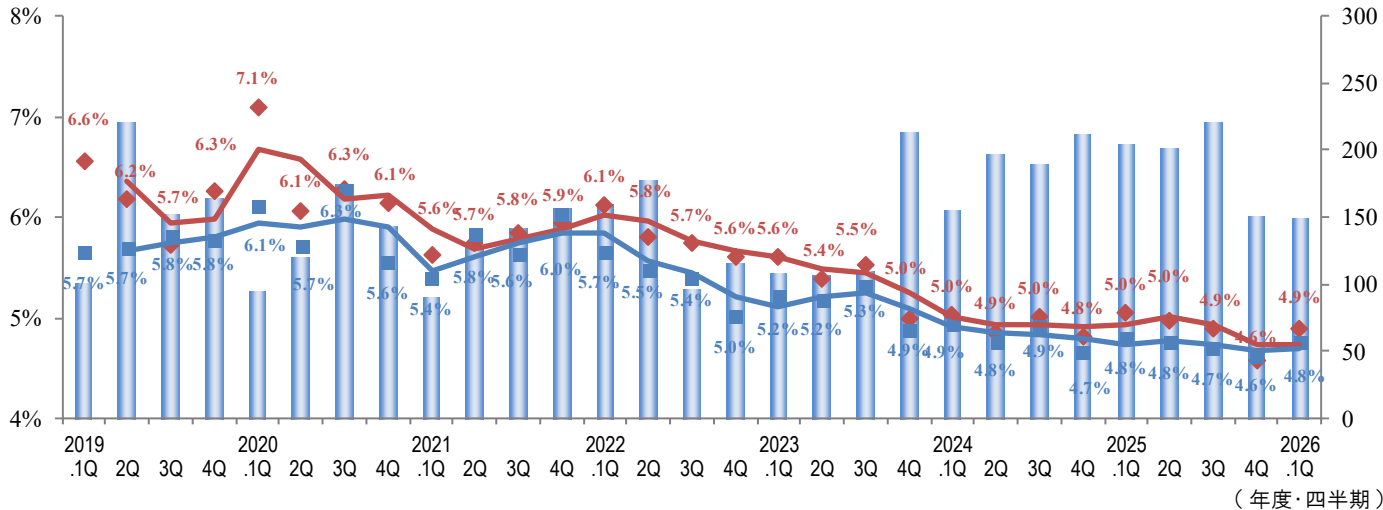
Pick Up Area <城南エリア>

(※)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: 2019.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	4.9%	4.6%	+0.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.8%	4.6%	+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	目黒区自由が丘1丁目	124,263万円	3.6%	一棟マンション	269.89㎡	817.13㎡	RC /8F	2005/8	1.0ヶ月経過
2	品川区旗の台2丁目	111,500万円	4.0%	一棟マンション	168.59㎡	630.34㎡	RC /5F	2026/2	5.5ヶ月経過
3	目黒区下目黒3丁目	74,000万円	3.5%	一棟マンション	154.64㎡	482.04㎡	RC /5F	2020/7	5.1ヶ月経過
4	大田区西蒲田6丁目	66,800万円	4.0%	一棟マンション	215.04㎡	661.99㎡	RC /4F	2021/9	5.1ヶ月経過
5	世田谷区世田谷2丁目	23,500万円	3.9%	一棟マンション	201.05㎡	229.65㎡	RC /4F	1998/9	4.6ヶ月経過
平均データ		80,000万円	3.8%		201.84㎡	564.23㎡			4.2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	目黒区上目黒	85,296万円	3.3%	一棟マンション	約235㎡	約541㎡	R C /3F	2018	2026/6
2	世田谷区太子堂	62,000万円	2.8%	一棟ビル	約110㎡	約365㎡	R C /7F	2014	2026/4
3	目黒区中目黒	45,528万円	3.6%	一棟ビル	約65㎡	約155㎡	R C /4F	2013	2026/6
4	大田区蒲田	45,000万円	5.0%	一棟ビル	約94㎡	約548㎡	S /8F	1981	2026/6
5	品川区豊町	32,500万円	4.8%	一棟マンション	約227㎡	約323㎡	R C /3F	1991	2026/6
平均データ		54,100万円	3.9%						

城南エリアにおける2026.1Qの平均売出表面利回りは+0.2pt、平均成約表面利回りは+0.3ptと、前期比では上昇（価格は下落）となりましたが、引き続き低水準で推移しており、価格は高値圏を維持しております。都心部を中心とした収益不動産への需要は依然として強く、特に希少性の高い物件については積極的な取得姿勢が継続しております。

成約件数については前期比で概ね堅調な推移となっております。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、2024年以降同様の状況が継続していることから、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、2026.1Qでは、金融政策動向や追加利上げ観測への注目が続くなか、ミニマムタックスへの関心の高まりを背景に、不動産の保有・承継・売却に関する相談が増加しました。また、人件費や資材価格の高止まりを背景に、建築コストの上昇も引き続き市場の懸念材料となっています。今後も城南エリアの優良資産に対する需要は底堅く推移すると見込まれる一方、投資家による物件選別の目線は一段と厳しくなり、立地や収益性、将来的な資産価値を重視した投資行動が進むものと考えられます。

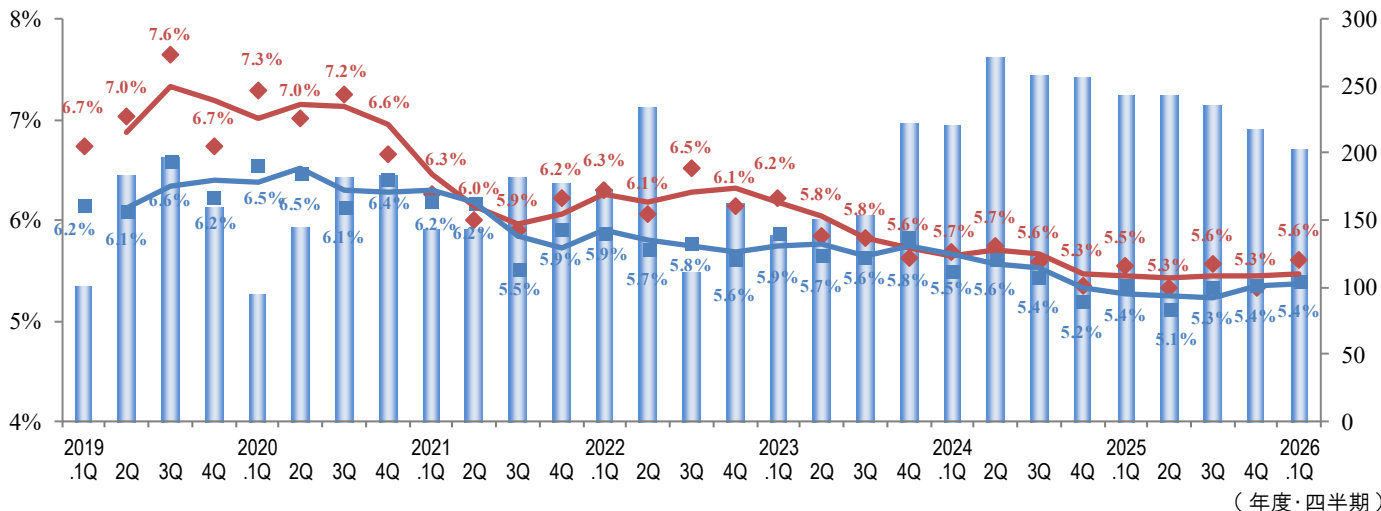
Pick Up Area <城西・城北エリア>

(※)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: 2019.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	5.6%	5.3%	+0.3pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.4%	5.4%	±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	売価価格	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	台東区蔵前3丁目	64,000万円	3.0%	一棟ビル	110.74㎡	508.90㎡	R C /10F	2019/6	4.6ヶ月経過
2	北区田端3丁目	59,800万円	3.8%	一棟マンション	141.08㎡	460.30㎡	R C /4F	2025/7	2.7ヶ月経過
3	板橋区仲町	47,800万円	4.4%	一棟マンション	100.39㎡	326.57㎡	R C /5F	2025/10	5.5ヶ月経過
4	中野区本町5丁目	35,000万円	5.2%	一棟マンション	188.66㎡	285.33㎡	S /3F	2019/8	3.5ヶ月経過
5	北区赤羽西6丁目	15,200万円	6.0%	一棟ビル	147.97㎡	315.54㎡	S /4F	1990/4	0.6ヶ月経過
平均データ		44,400万円	4.5%		137.77㎡	379.33㎡			3.4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	板橋区大山東町	65,000万円	5.2%	店舗・事務所	約218㎡	約621㎡	R C /3F	1990	2026/6
2	杉並区高円寺南	60,000万円	4.0%	一棟ビル	約96㎡	約257㎡	R C /4F	2025	2026/6
3	練馬区早宮	45,500万円	5.5%	一棟マンション	約751㎡	約692㎡	R C /4F	1984	2026/6
4	豊島区高松	34,450万円	4.0%	一棟マンション	約98㎡	約214㎡	R C /5F	2025	2026/6
5	中野区弥生町	31,800万円	5.0%	一棟マンション	約137㎡	約411㎡	R C /5F	1996	2026/6
平均データ		47,400万円	4.7%						

城西・城北エリアにおける2026.1Qの投資用不動産市場では、平均成約表面利回り5.6%(前期比+0.3pt、価格は下落)、平均売出表面利回り5.4%(前期同水準)となりました。売価価格および成約価格共に、直近1年間では大きな変動はないと言えます。

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今期も続いております。これは、新たな供給の減少に加え、売却に時間を要する物件が増えていることから、市場全体の取引成立件数が徐々に縮小している状況と推察されます。

金利の上昇も不動産市場に大きな影響を及ぼします。金融機関を利用して不動産投資を検討する方にとっては、キャッシュフローの悪化等により、新規で不動産投資に手を更に出しづらくなる一方、潤沢な資金をもつ方は、引き続き不動産へ変わらず資金を投入していく姿勢がみられます。

また、売却を検討されている方に目を向けると、今年の4月1日に成立した令和8年度税制改正により、高額な譲渡益への課税強化(いわゆる「ミニマタックス」)が来年1月1日から適用開始することを受け、適用を回避するため、今年中の売却を目指す今年ならではの動きも確認されております。

不動産市場では、積極的に投資機会を追求する層と、リスク回避を優先する層とのスタンスの違いがより鮮明になっている印象があります。こうした環境下では、市場環境の変化を継続的に把握しながら、自らの投資目的に適した方針を定め、それに基づく行動を徹底することが重要となります。不動産に関する税制も変化していることから、知識のアップデートをするためにも、不動産の専門家のアドバイスをまずは聞いてみるのも手かと思われます。

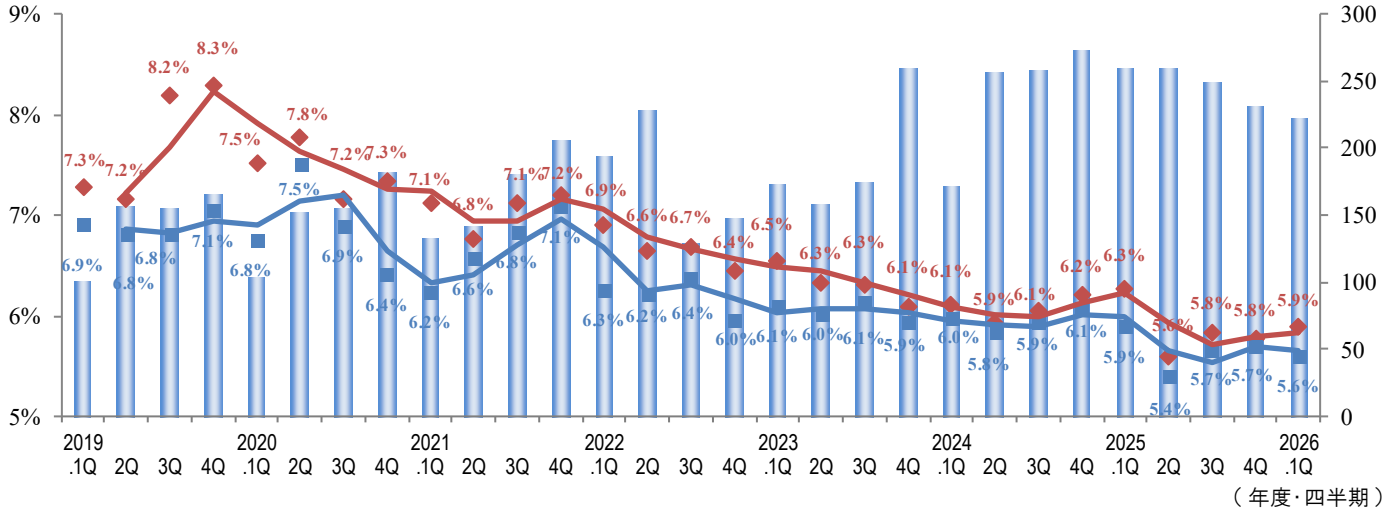
Pick Up Area <城東エリア>

(※)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(2025.4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	5.9%	5.8%	+0.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	5.6%	5.7%	-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	売却価格	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	荒川区東日暮里3丁目	189,000万円	4.9%	一棟マンション	954.76㎡	3,236.20㎡	R C /7F	1991/2	5.8ヶ月経過
2	江東区東陽1丁目	64,000万円	3.7%	一棟マンション	170.37㎡	571.88㎡	R C /5F	2019/4	5.4ヶ月経過
3	墨田区菊川3丁目	45,400万円	4.0%	一棟マンション	156.42㎡	279.28㎡	R C /4F	2026/4	4.8ヶ月経過
4	葛飾区亀有4丁目	31,800万円	4.4%	一棟マンション	69.55㎡	203.28㎡	R C /5F	2025/2	5.5ヶ月経過
5	江戸川区東小岩6丁目	26,300万円	6.0%	一棟マンション	297.18㎡	435.67㎡	R C /3F	1990/9	4.5ヶ月経過
平均データ		71,300万円	4.6%		329.66㎡	945.26㎡			5.2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	荒川区東尾久	89,400万円	5.6%	一棟マンション	約332㎡	約1,733㎡	R C /9F	1986	2026/6
2	墨田区江東橋	56,500万円	5.6%	一棟ビル	約151㎡	約599㎡	S /5F	1990	2026/6
3	江戸川区中葛西	49,800万円	5.3%	一棟マンション	約266㎡	約1,021㎡	R C /7F	1991	2026/6
4	葛飾区東金町	29,420万円	5.0%	一棟マンション	約107㎡	約364㎡	S /5F	2026	2026/5
5	足立区千住中居町	22,650万円	7.5%	一棟マンション	約269㎡	約675㎡	R C /4F	1965	2026/5
平均データ		49,600万円	5.8%						

2026年第1四半期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が5.9%（前期比+0.1pt）、平均売出表面利回りが5.6%（同▲0.1pt）となりました。成約利回りと売出利回りとの間には若干の乖離がみられるものの、その差は限定的であり、需給バランスや市場環境に大きな変化が生じている状況ではないと考えられます。また、成約件数は2025.3Q以降減少傾向にあるものの、一定の取引水準は維持されており、市場は概ね安定的に推移しております。

一方で、投資家の物件選定基準はより厳格化しており、利回りのみならず、賃料水準や稼働率、修繕履歴、将来的な収益性などを総合的に勘案した投資判断が行われています。その背景には、金利上昇局面の継続による資金調達コストの上昇や、建築コストの高止まりなどの影響があるものと考えられます。

このような環境下においても、駅近立地や築浅物件、再開発エリア内の物件など、安定した賃貸需要や将来的な成長性が期待できる物件については、低利回り帯であっても比較的短期間で成約に至る事例が見られます。一方、築年数の経過した物件や立地優位性に乏しい物件、売出価格が市場水準と乖離している物件では引合いが限定的となり、販売期間が長期化する傾向がみられます。

このように、市場全体としては安定した取引環境が維持されているものの、個別物件の競争力による評価の差は従来以上に顕在化しており、投資家による選別姿勢は一段と強まっています。今後も城東エリアの投資用不動産市場は底堅く推移するものと見込まれますが、金利動向や建築コストの推移など外部環境の変化を注視する必要があり、適正な価格設定と安定した収益性を備えた物件が選好される傾向は継続するものと考えられます。

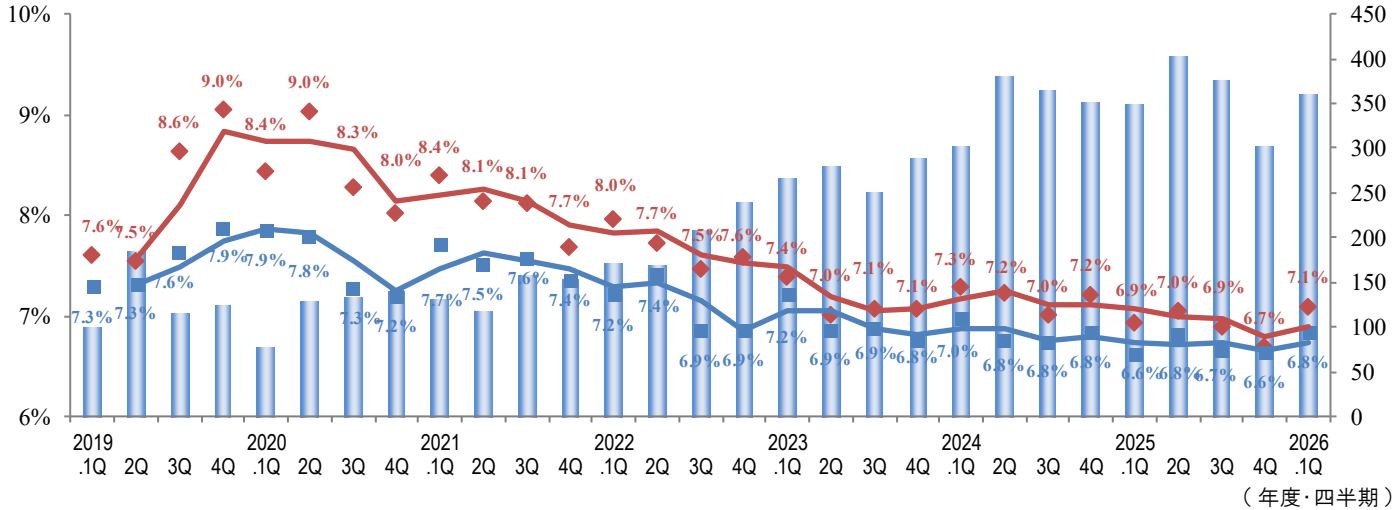
Pick Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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: 2019:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2025.4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	7.1%	6.7%	+0.4pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	6.8%	6.6%	+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	横浜市鶴見区栄町通4丁目	57,000万円	5.7%	一棟マンション	399.82㎡	753.61㎡	R C /6F	1991/5	5.0ヶ月経過
2	横浜市磯子区森2丁目	39,800万円	4.6%	一棟マンション	129.93㎡	317.79㎡	R C /5F	2026/1	5.5ヶ月経過
3	横浜市戸塚区名瀬町	39,800万円	6.8%	一棟マンション	943.32㎡	1,485.45㎡	R C /4F	1993/3	2.1ヶ月経過
4	横浜市南区別所5丁目	18,800万円	7.1%	一棟マンション	308.84㎡	610.07㎡	R C /4F	1988/5	1.3ヶ月経過
5	横浜市中区山元町5丁目	18,500万円	5.2%	一棟マンション	243.69㎡	354.80㎡	R C /3F	1994/9	0.8ヶ月経過
平均データ		34,800万円	5.9%		405.12㎡	704.34㎡			2.9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	竣工年月	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%						

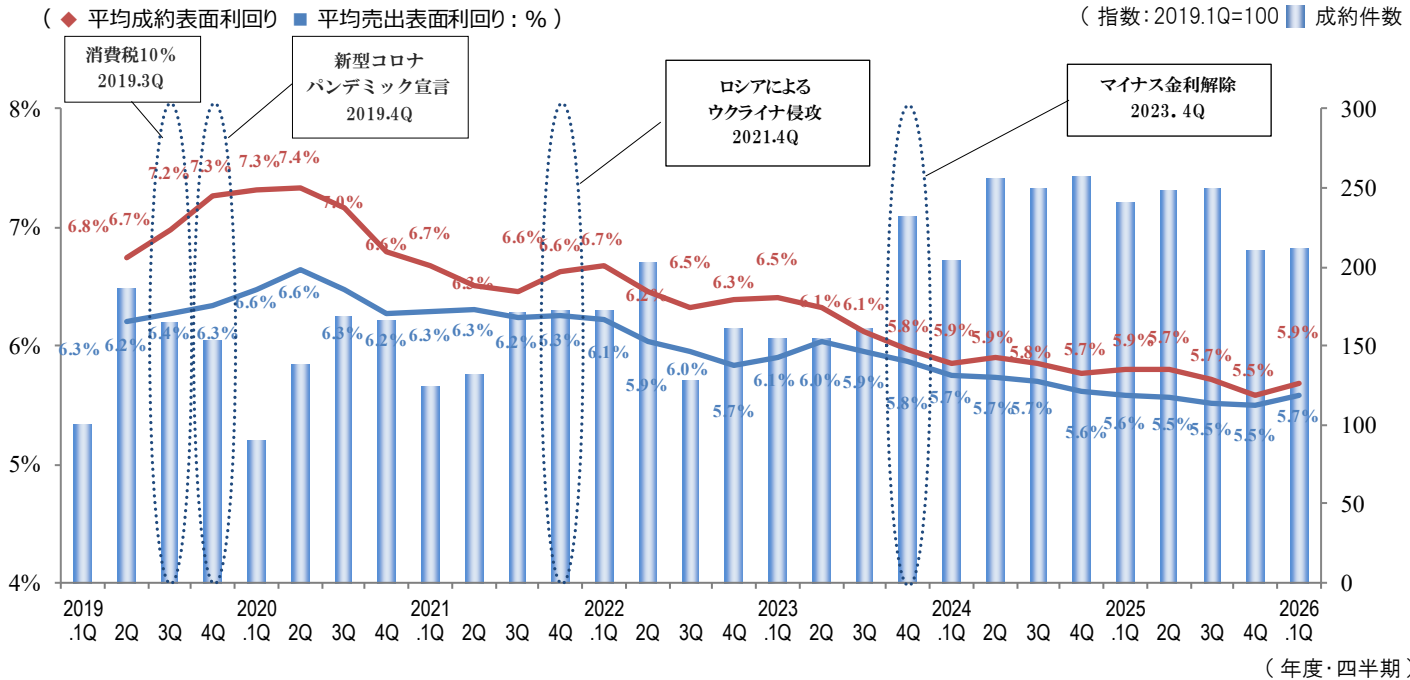
横浜・川崎エリアにおける2026.1Qの利回りの平均値は成約・売出ともに上昇し(価格は下落)、横ばいながらやや低下傾向が続いていましたが、統計開始以降最も低かった前期より再度反転いたしました。とくに成約は0.4pt上昇し7%台となりました。ただし、成約件数については、前期が直近2年間の中では最も少ない件数ではありましたが、再度上昇しました。引き続きマーケットは、活況に推移したといえます。他エリアと比較しても取引件数は多くなっておりますが、東京の都心部と比較すると単価が低く、高利回りが見込める本エリアは投資がしやすいと判断されていると思われます。

2026年春に発生したナフサショックそのものは概ね落ち着いたものの、建築コストの上昇は引き続き顕著であり、エリア・立地状況によっては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。新築開発が難しくなることで、築浅で状態がよい既存建物については相対的に価格は強含みになりやすくなります。

また、金利上昇にともない、投資家が期待する利回りも上がってきているため、賃料があがらない不動産は今後検討されづらくなる懸念があります。その為、駅の距離や環境など立地による二極化はさらに進んでいくと考えられます。

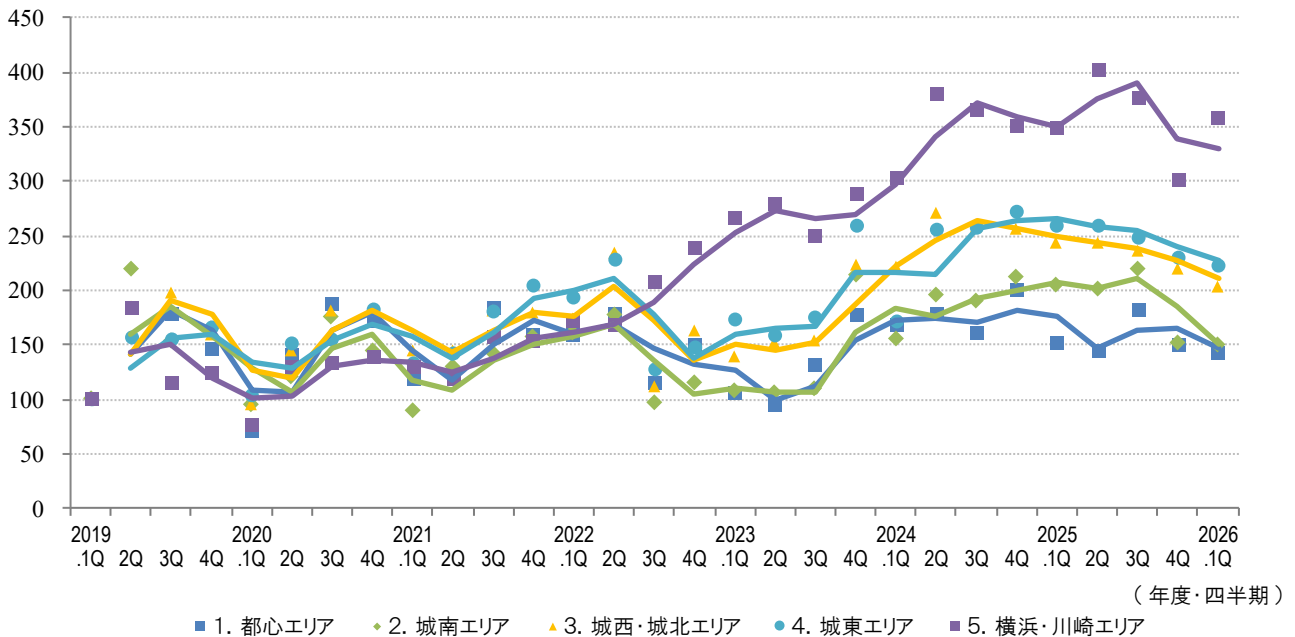
Market Overview <全体総括>

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

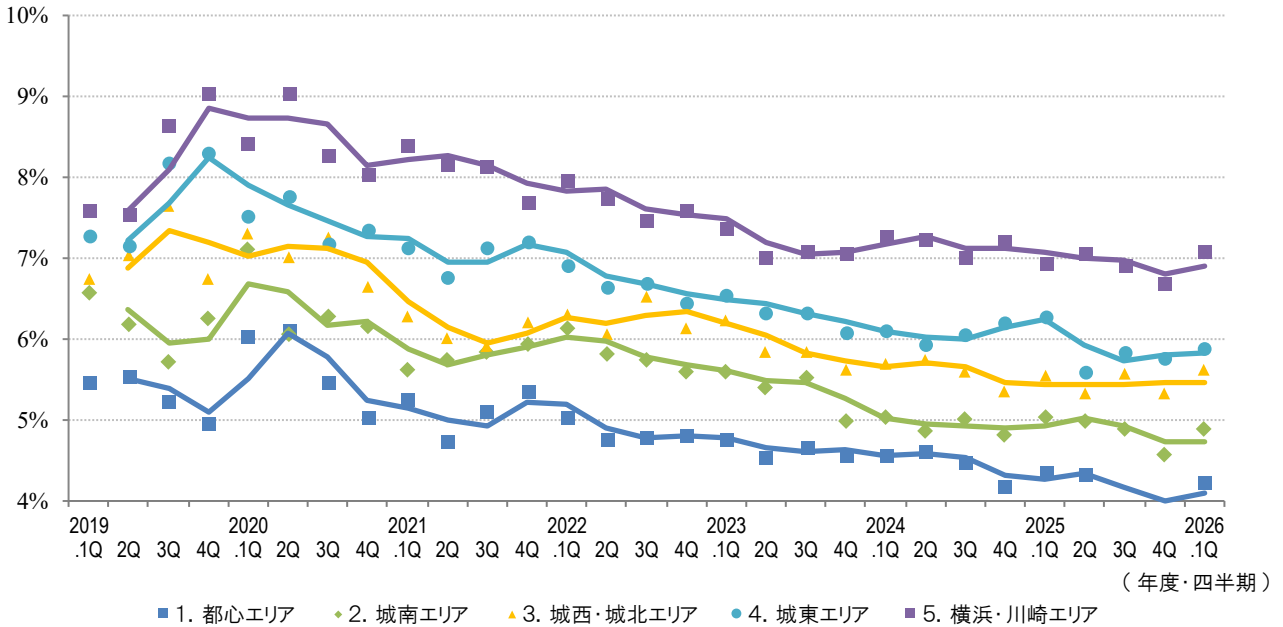
(指数：2019.1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

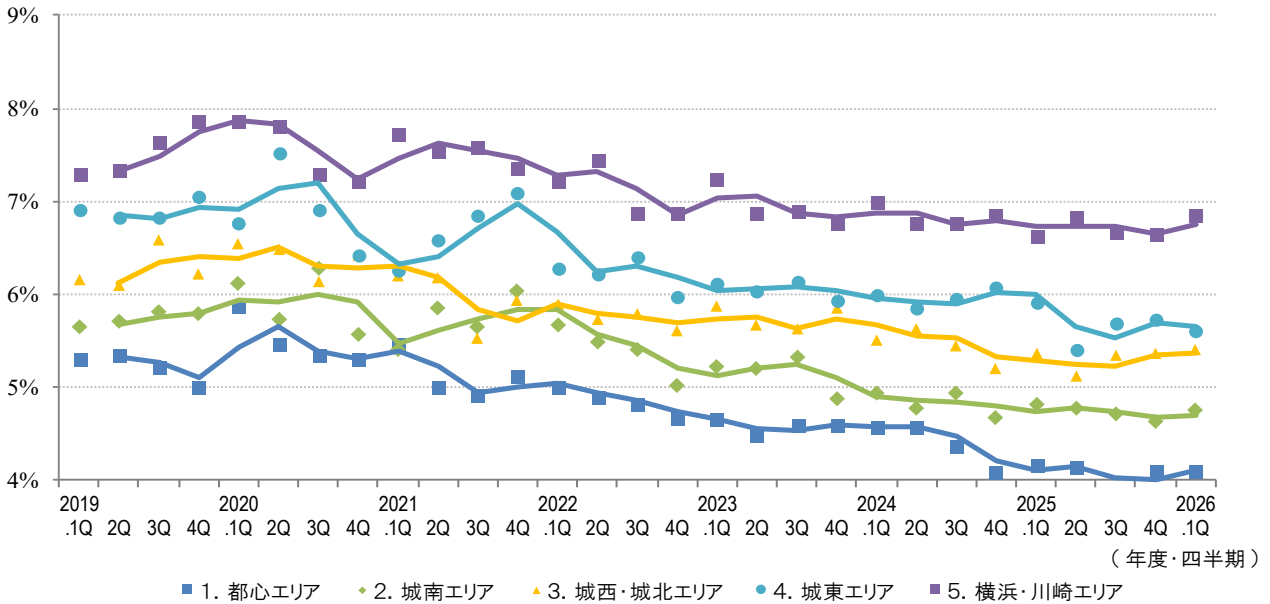
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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: %)



2026.1Qの投資用不動産マーケットは、平均利回り水準が概ね安定的に推移し、全体としては底堅い状況が継続しました。一方で、成約件数についてはエリアごとに多寡が見られ、投資家による物件選別の傾向が一段と強まっています。特に、都心部や人気住宅地における希少性の高い物件、安定した賃貸需要が見込める物件については引き続き旺盛な需要が見られる一方、収益性や立地条件に課題のある物件については販売期間の長期化が見られるなど、市場の二極化が進行しています。

また、外部環境においては、日本銀行の金融政策や追加利上げ観測を背景とした金利上昇圧力が継続していることに加え、建築資材価格や人件費の高止まりによる建築コストの上昇が不動産市場全体へ影響を及ぼしています。

さらに、2027年1月から適用開始予定のいわゆる「ミニマムタックス」への関心の高まりを受け、資産承継や不動産売却を見据えた相談も増加傾向にあります。このような環境下において、市場参加者は表面利回りのみならず、実質的な収益性や将来的な賃料上昇余地、保有コストの増加リスクを含めた総合的な投資判断を重視する傾向を強めています。今後も良好な立地や高い競争力を有する物件に対する需要は底堅く推移すると見込まれます。

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、市場環境の変化を的確に捉えた情報と提案力を強みに、お客様一人ひとりの資産運用方針に寄り添い、売却・購入・有効活用・資産承継まで幅広いソリューションを提供してまいります。投資用不動産に関するご相談がございましたら、ぜひお気軽にお声がけください