

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、所有状況がさまざまなお客様の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。



三井不動産リアルティ
MITSUI FUDOSAN REALTY

ソリューション事業本部



0120 - 321 - 376

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。

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

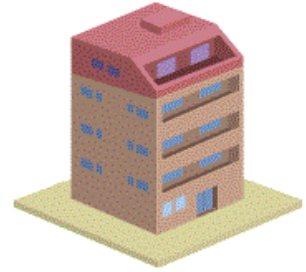
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

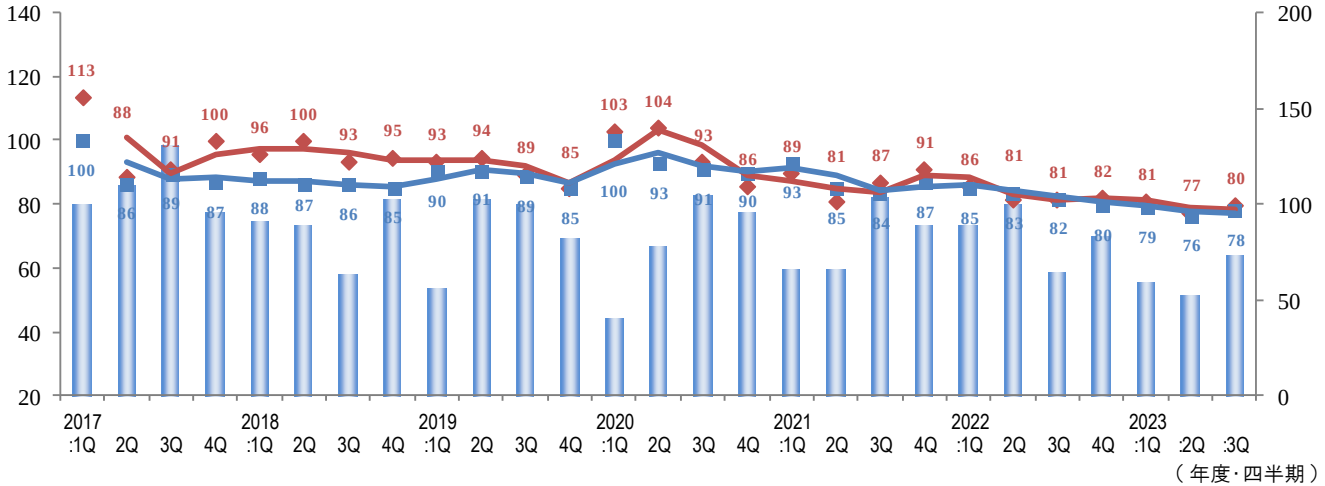
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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)



前期(2023:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	80	77	+2.1pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	78	76	+1.8pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【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	中央区佃2丁目	44,400万円	4.2%	一棟マンション	154.67㎡	519.75㎡	RC /5F	1989/8	3.5ヶ月経過
2	新宿区細工町	73,446万円	3.9%	一棟マンション	140.28㎡	484.66㎡	RC /5F	2024/3	4.0ヶ月経過
3	渋谷区神宮前5丁目	91,000万円	3.2%	一棟マンション	161.00㎡	376.43㎡	RC /4F	2023/9	1.8ヶ月経過
4	渋谷区恵比寿西1丁目	118,000万円	3.8%	一棟ビル	99.66㎡	438.67㎡	SRC /7F	1998/3	2.4ヶ月経過
5	新宿区西新宿4丁目	135,300万円	3.6%	一棟マンション	309.55㎡	894.34㎡	RC /4F	2024/5	3.3ヶ月経過
平均データ		92,429万円	3.7%		173.03㎡	542.77㎡			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	竣工年月	成約日
1	新宿区高田馬場	37,400万円	4.5%	一棟マンション	約189㎡	約342㎡	RC /4F	2017	2023/12
2	渋谷区渋谷	48,000万円	3.7%	一棟ビル	約109㎡	約489㎡	SRC /6F	1997	2023/11
3	千代田区神田神保町	49,800万円	4.0%	一棟ビル	約151㎡	約442㎡	RC /5F	2004	2023/12
4	渋谷区西原	92,800万円	3.5%	一棟マンション	約284㎡	約557㎡	RC /3F	2008	2023/12
5	港区三田	156,000万円	2.4%	一棟ビル	約339㎡	約1,505㎡	鉄骨造 /6F	2008	2023/11
平均データ		76,800万円	3.6%		-	-			

都心エリアにおける2023年度3Qの利回り動向は、成約・売出ともに表面利回りが上昇（価格が下落）しました。特に成約表面利回りは2021年第4Q以降一貫して下落基調（価格は上昇）にありましたが、今期は80（前期比+2.1pt）となり、上昇に転じました。

平均売出表面利回りも同様に上昇し、強気なマーケットを維持してきた都心部ですが、マーケットの転換点となるか次期の結果が待たれるところです。また、売出物件価格の高騰が続いているものの、売主と買主の価格目線の乖離は改善されつつあり、成約件数は前期比および前年同期比のいずれもやや増加しました。

日銀が金融緩和政策の維持を決めたことで、日経平均株価が年初来高値を記録する一方で、10年物国債の利回りは上昇基調にあり、マイナス金利政策の解除時期を模索する動きもあることから金利動向に注視する必要があります。

今期は成約・売出利回りともに上昇しましたが、都心部における不動産投資マーケットについては、悲観的な見方は少なく、底堅く現状を維持するマーケットが続くものとみられます。

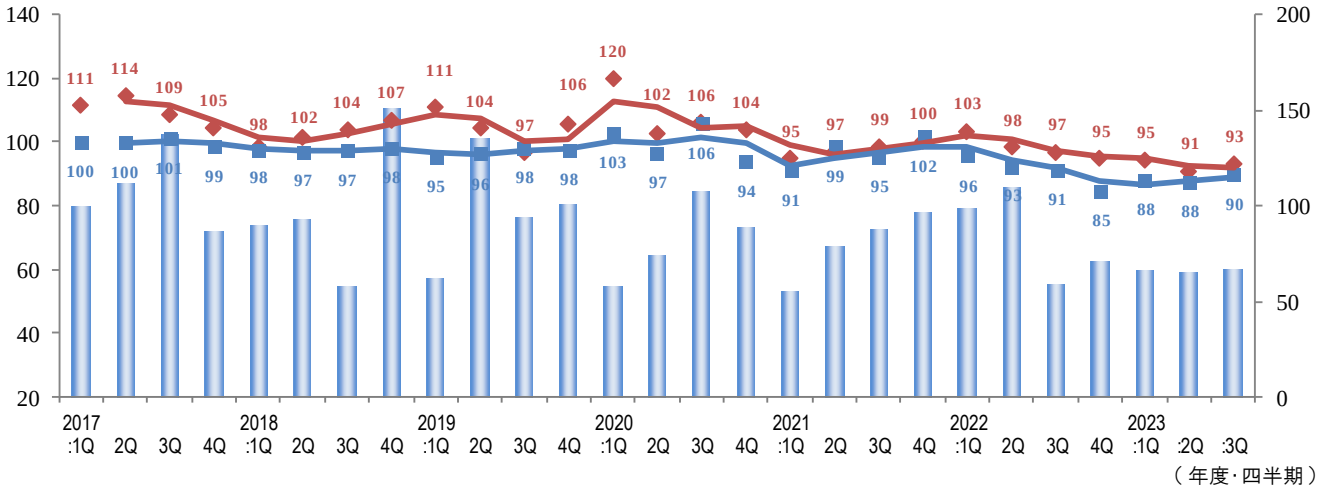
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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 売出力回り=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(2023:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	93	91	+2.3pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	90	88	+2.2pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【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	大田区蒲田1丁目	21,300万円	4.3%	一棟マンション	60.73㎡	208.04㎡	RC / 4F	2023/10	6.5ヶ月経過
2	世田谷区三軒茶屋2丁目	29,430万円	4.0%	一棟マンション	59.79㎡	208.88㎡	RC / 5F	2023/11	1.6ヶ月経過
3	世田谷区三宿1丁目	33,000万円	4.7%	一棟マンション	111.07㎡	374.96㎡	RC / 6F	1988/10	4.9ヶ月経過
4	品川区戸越1丁目	53,000万円	4.4%	一棟マンション	246.17㎡	518.12㎡	RC / 4F	2022/9	1.6ヶ月経過
5	世田谷区下馬1丁目	64,800万円	4.7%	一棟マンション	334.44㎡	1,022.25㎡	RC / 5F	1990/1	1.9ヶ月経過
平均データ		40,306万円	4.4%		162.44㎡	466.45㎡			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	竣工年月	成約日
1	大田区東蒲田	15,329万円	5.2%	一棟マンション	約106㎡	約289㎡	鉄骨造 / 4F	2006	2023/11
2	品川区西五反田	17,000万円	4.6%	アパート	約140㎡	約169㎡	軽量鉄骨造 / 2F	2001	2023/10
3	品川区小山	28,500万円	4.5%	一棟マンション	約66㎡	約273㎡	RC / 5F	2019	2023/12
4	品川区豊町	45,500万円	4.3%	一棟マンション	約190㎡	約376㎡	RC / 4F	2017	2023/10
5	大田区池上	58,000万円	5.6%	一棟マンション	約443㎡	約873㎡	RC / 4F	1989	2023/12
平均データ		32,866万円	4.8%		-	-			

城南エリアにおける2023年度3Qの平均成約表面利回りは93となり、本集計を開始した2017年度1Q 依頼最低水準を記録した前期(2023年度2Q)に比べて若干上昇(価格は下落)したものの、依然として低い水準を維持しています。また、平均売出表面利回りは90と、こちらも前期に比べて若干上昇しました。平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの差は3ptで乖離幅が縮小した状況が続いています。

また、成約件数は前期まで4期連続して前年同期実績を下回り、

成約件数の減少傾向が続いていましたが、今期は5期ぶりに前年同期実績を僅かながら上回る成約件数となりました。しかしながら、在庫物件数は依然として少なく品薄状態が継続しており、価格の上昇と相まって売出物件と買ニーズのマッチングは容易ではありません。

城南エリアの不動産マーケットは好況を維持していますが、今後は成約件数が伸び悩む可能性もあることから、売物件数と成約件数の動向を注視していく必要があります。

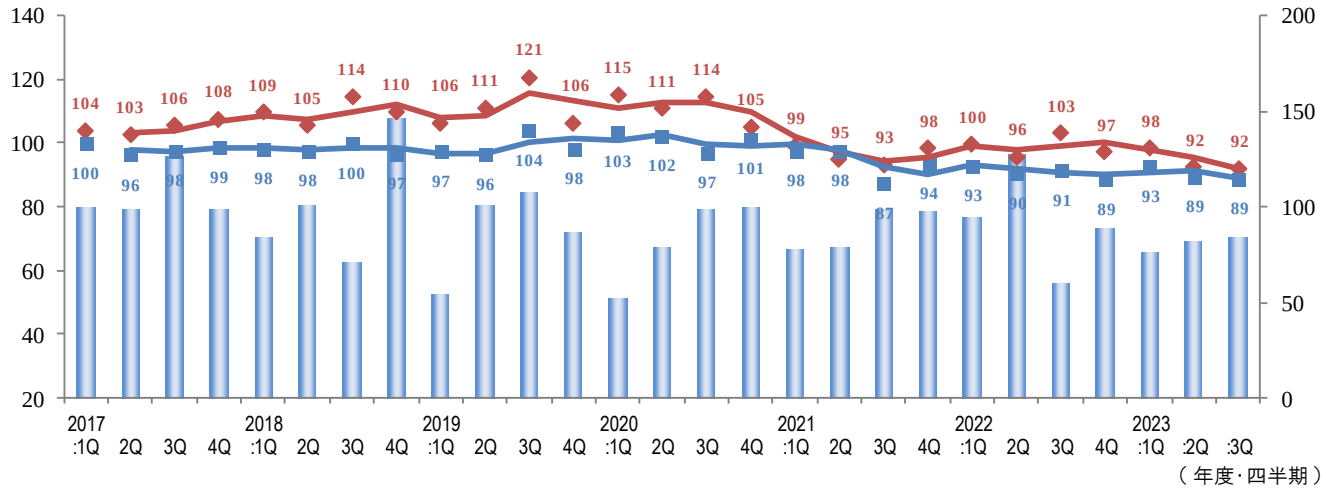
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(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(2023:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	92	92	-0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	89	89	-0.4pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【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	板橋区三園1丁目	14,500万円	6.1%	一棟マンション	256.94㎡	337.50㎡	鉄骨造 /3F	1988/4	3.1ヶ月経過
2	北区滝野川3丁目	26,000万円	4.7%	一棟マンション	212.00㎡	295.38㎡	鉄骨造 /3F	2020/1	2.1ヶ月経過
3	台東区寿4丁目	35,000万円	4.4%	一棟マンション	92.36㎡	236.95㎡	RC /5F	2023/9	1.3ヶ月経過
4	練馬区豊玉北5丁目	79,800万円	5.2%	一棟ビル	160.40㎡	499.68㎡	鉄骨造 /5F	2023/3	4.5ヶ月経過
5	豊島区東池袋3丁目	132,905万円	5.1%	一棟ビル	125.34㎡	956.85㎡	鉄骨造 /10F	1986/10	6.1ヶ月経過
平均データ		57,641万円	5.1%		169.41㎡	465.27㎡			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	竣工年月	成約日
1	練馬区豊玉北	13,500万円	6.6%	一棟マンション	約176㎡	約273㎡	RC /3F	1987	2023/12
2	北区王子本町	19,000万円	5.3%	一棟マンション	約142㎡	約258㎡	RC /3F	1989	2023/12
3	中野区上高田	24,500万円	5.5%	一棟マンション	約214㎡	約411㎡	RC /4F	1996	2023/12
4	杉並区荻窪	36,000万円	5.1%	一棟マンション	約500㎡	約620㎡	RC /3F	1990	2023/11
5	豊島区上池袋	69,375万円	4.8%	一棟マンション	約234㎡	約618㎡	RC /4F	不明	2023/12
平均データ		32,475万円	5.5%		-	-			

城西・城北エリアにおける2023年度3Qの平均成約表面利回りは前期と変わらず、平均売出表面利回りも89で前期とほぼ変わりませんでした。成約件数は前期と同水準でしたが、前年同期比では大きく伸長しました。

前期2023年度2Qの平均成約表面利回りは、本集計を開始した2017年度1Q以降で最も低い利回りとなりましたが、今期も同水準となり、当エリアの不動産投資マーケットは好調を維持しているといえます。都心部を中心に円安を背景としたインバウンド投資が活発で

あることもマーケットが好況である要因の一つと考えられます。

好調なエリア・物件がある一方で、郊外や駅距離など立地に難のある物件等については、市場に長期滞留する物件が散見されることから、不動産市場における二極化の状況は続いています。

海外情勢や日銀の金融政策、継続的な物価高、働き方改革関連法に係る2024年問題など、景気に影響を与える国内外のトピックスも様々あることから、こうした要因が国内における不動産投資マーケットにどのように影響を及ぼすのか常に注視していく必要があります。

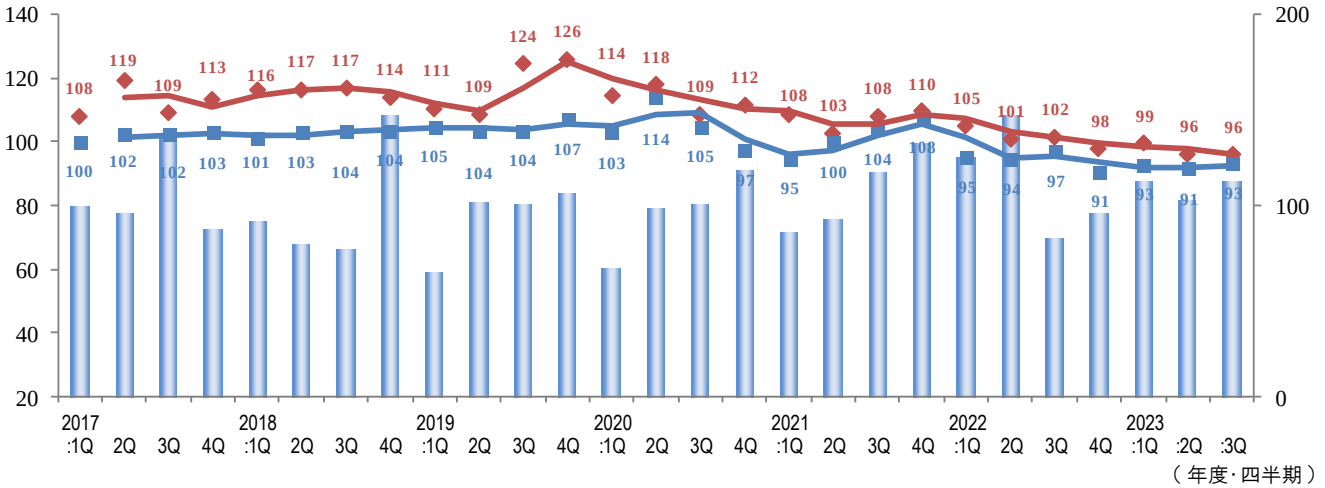
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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

(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(2023:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	96	96	-0.3pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	93	91	+1.7pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【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	墨田区東駒形1丁目	29,800万円	4.7%	一棟マンション	161.15㎡	467.62㎡	RC /5F	1991/7	1.8ヶ月経過
2	荒川区東日暮里6丁目	36,000万円	4.4%	一棟マンション	100.37㎡	325.84㎡	RC /5F	2023/10	5.7ヶ月経過
3	江東区亀戸3丁目	41,200万円	4.2%	一棟マンション	123.68㎡	376.05㎡	RC /5F	2022/12	3.0ヶ月経過
4	足立区扇2丁目	50,200万円	4.6%	一棟マンション	413.44㎡	769.84㎡	鉄骨造 /3F	2024/4	2.3ヶ月経過
5	江戸川区西小岩2丁目	54,900万円	6.3%	一棟マンション	284.19㎡	1,227.74㎡	RC /7F	1998/3	2.5ヶ月経過
平均データ		42,420万円	4.8%		216.57㎡	633.42㎡			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	竣工年月	成約日
1	江東区大島	43,000万円	4.3%	一棟マンション	約109㎡	約526㎡	鉄骨造 /9F	2021	2023/12
2	江戸川区西小岩	54,900万円	6.3%	一棟マンション	約284㎡	約1,228㎡	RC /7F	1998	2023/12
3	荒川区南千住	55,000万円	4.1%	一棟マンション	約128㎡	約646㎡	RC /10F	2023	2023/12
4	江東区南砂	61,800万円	5.1%	一棟マンション	約276㎡	約969㎡	RC /8F	2007	2023/11
5	墨田区両国	78,000万円	4.3%	一棟マンション	約131㎡	約751㎡	RC /9F	2020	2023/12
平均データ		58,540万円	4.8%		-	-			

城東エリアにおける2023年度3Qの平均成約表面利回りは96、平均売出表面利回りは93（前期比+1.7pt）となりました。平均売出表面利回りはこの1年間はほぼ横ばい傾向にあり、平均成約表面利回りとの開差も小さく、安定的に推移しています。

当エリアの不動産マーケットは引き続き堅調といえますが、高価格（低利回り）で物件を取得した投資家・事業者が比較的短期間で投資の出口を迎えることは年々難しくなっています。「欲しいけれども、買えない。」という声は以前に比べて増加する一方で、リスクを懸念し

て「無理をしてまで、買わない。」方針により、買主の希望水準に満たない物件については、市場での滞留や販売が長期化してしまうケースもみられます。

昨今の建築資材の高騰や建築業界の人手不足などによる新築建物価格の上昇・高止まりや、金利上昇時における資金調達不安、消費者マインドの変化の可能性など、不動産価格の変動要因は複雑に絡み合っており、マーケットを見極めるための状況整理および方向性の判断がより一層と求められます。

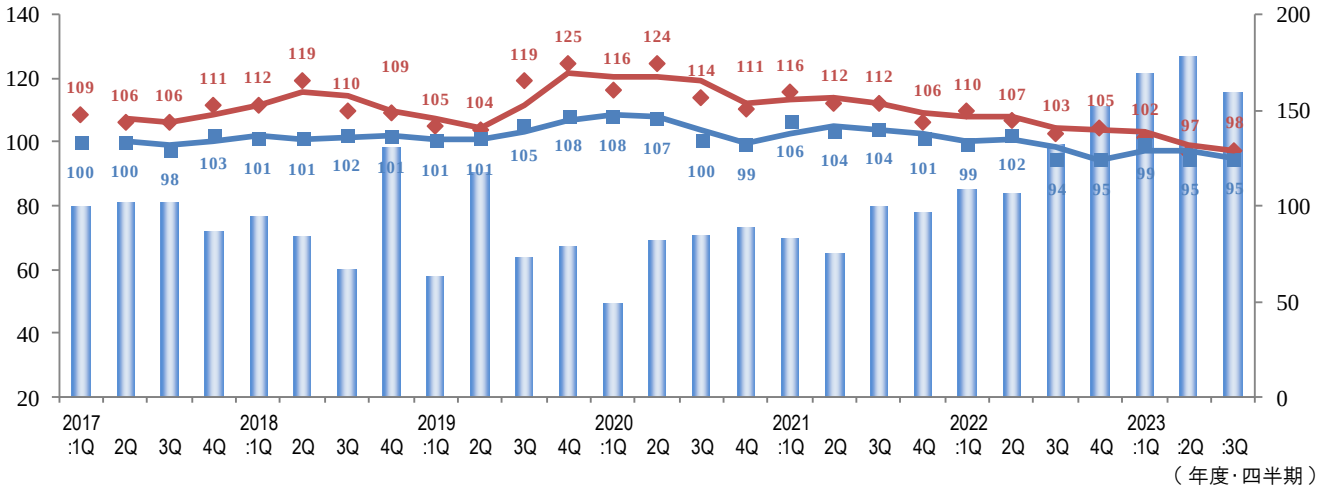
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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

(指数: 2017:1Q 売出力回り=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(2023:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	98	97	+0.9pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	95	95	+0.1pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【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	川崎市中原区木月4丁目	12,780万円	5.0%	一棟マンション	117.12㎡	214.32㎡	鉄骨造 /4F	1991/12	3.7ヶ月経過
2	横浜市港南区日野4丁目	16,000万円	10.1%	一棟マンション	488.50㎡	1,051.70㎡	RC /5F	1974/7	6.7ヶ月経過
3	横浜市南区山王町3丁目	25,000万円	6.6%	一棟マンション	186.71㎡	681.36㎡	SRC /10F	1991/6	3.0ヶ月経過
4	川崎市宮前区鷺沼2丁目	43,000万円	5.8%	一棟マンション	684.00㎡	919.24㎡	RC /4F	1989/3	3.2ヶ月経過
5	横浜市中区矢口台	55,000万円	5.8%	一棟マンション	980.36㎡	982.90㎡	RC /2F	1988/2	5.8ヶ月経過
平均データ		30,356万円	6.7%		491.34㎡	769.90㎡			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	竣工年月	成約日
1	横浜市神奈川区三ツ沢上町	17,800万円	6.4%	一棟マンション	約280㎡	約425㎡	RC /3F	2003	2023/11
2	横浜市中区山田町	26,500万円	6.2%	一棟マンション	約155㎡	約550㎡	RC /6F	1990	2023/12
3	川崎市川崎区大島	34,800万円	6.4%	一棟マンション	約407㎡	約563㎡	鉄骨造 /3F	2017	2023/12
4	川崎市麻生区万福寺	48,000万円	6.9%	一棟マンション	約589㎡	約1,119㎡	RC /6F	1990	2023/10
5	川崎市川崎区砂子	48,000万円	5.1%	一棟マンション	約215㎡	約841㎡	RC /6F	1994	2023/12
平均データ		35,020万円	6.2%		-	-			

2023年度3Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前年同期比では大きく上回ったものの、前期(2Q)比では下回る結果となりました。前期比での件数減少は2022年度2Q以来5四半期ぶりであり、マーケットの過熱感に対する警戒から一旦踊り場を迎えたのか否か、次期の推移に注視が必要です。

一方、取引利回りはほぼ前期並みで推移しており、投資家サイドの収益用不動産に対する価格感自体に大きな変化はないものと考えられます。

ただ、個別の取引内容を見ますと、中心部・繁華性のあるエリアと郊外部・利便性に劣るエリアでは、成約に至る期間や価格交渉のレベルに大きな乖離がみられ、二極化の傾向が更に顕著となっています。

また、建設コストの高値水準は継続しており、その他のコストの削減では追いつかずに土地購入費を圧迫するような取引も散見されます。都心部と比較して相対的に土地単価の低い郊外部においては特にこの影響が大きく、事業用地の価格については、一旦落ち着きを見せる可能性もあるものと考えられます。

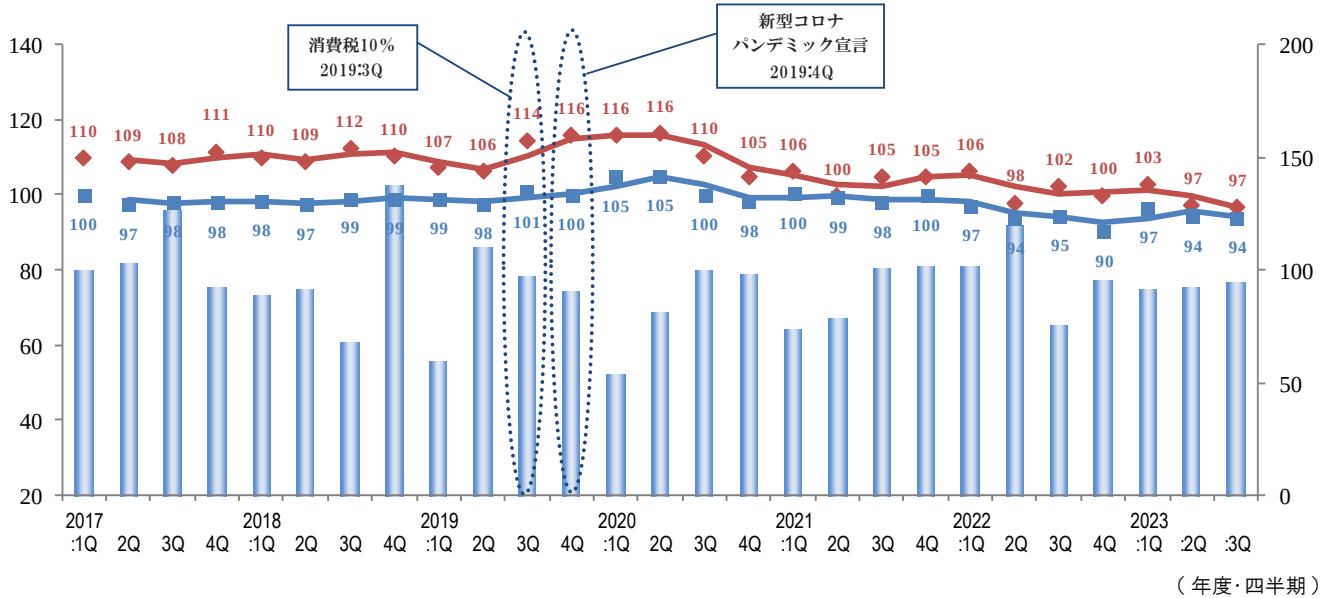
株価が底堅いこともあり、収益不動産マーケットにおいて短期的な変動の可能性は高くないと推測されるものの、当面は金利動向や投資家マインドの推移を慎重に注視していく必要があります。

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

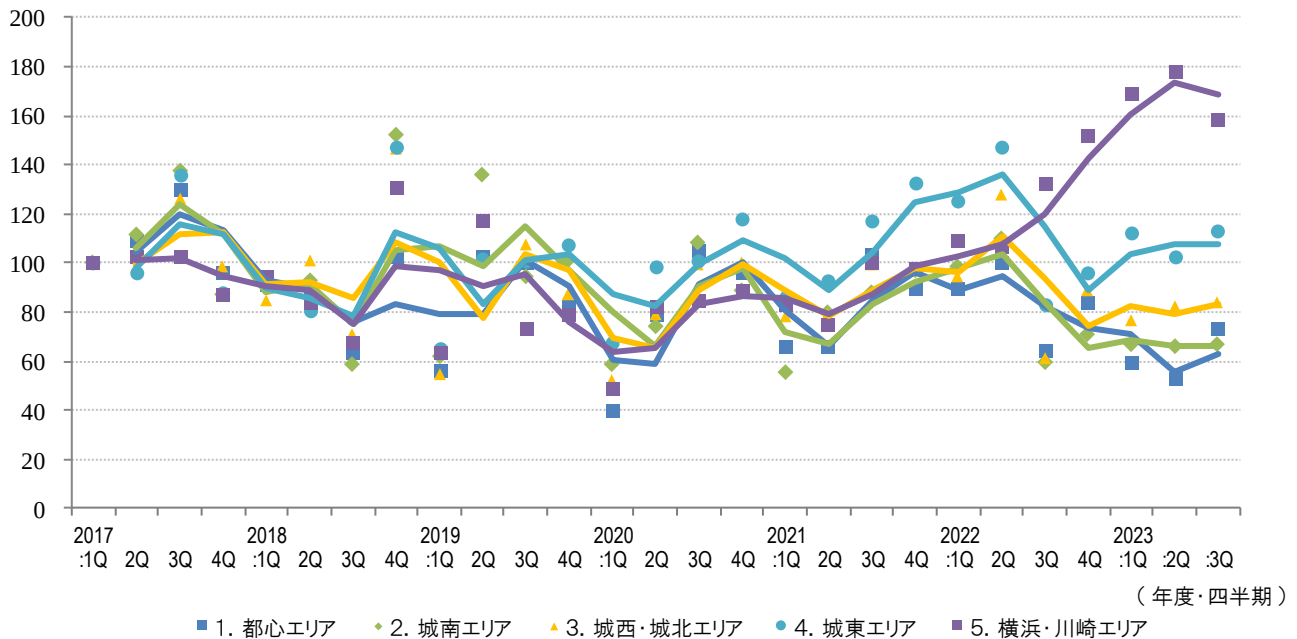
(指数: 2017:1Q 売出力回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2017:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

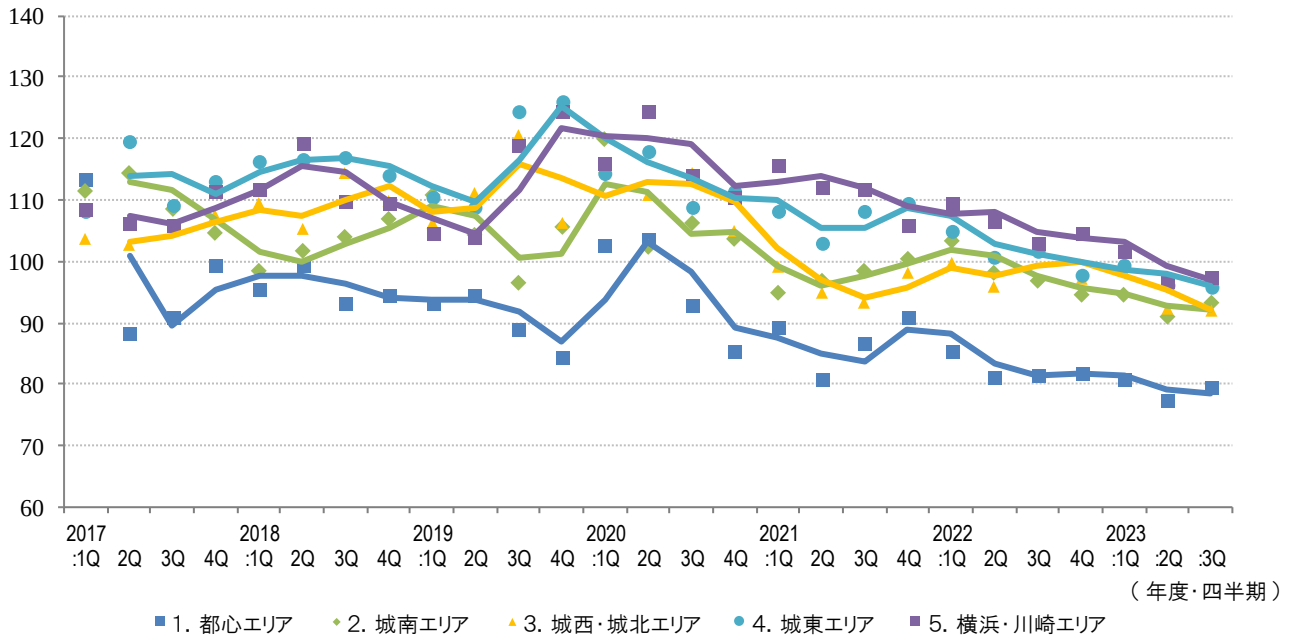
(指数: 2017:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

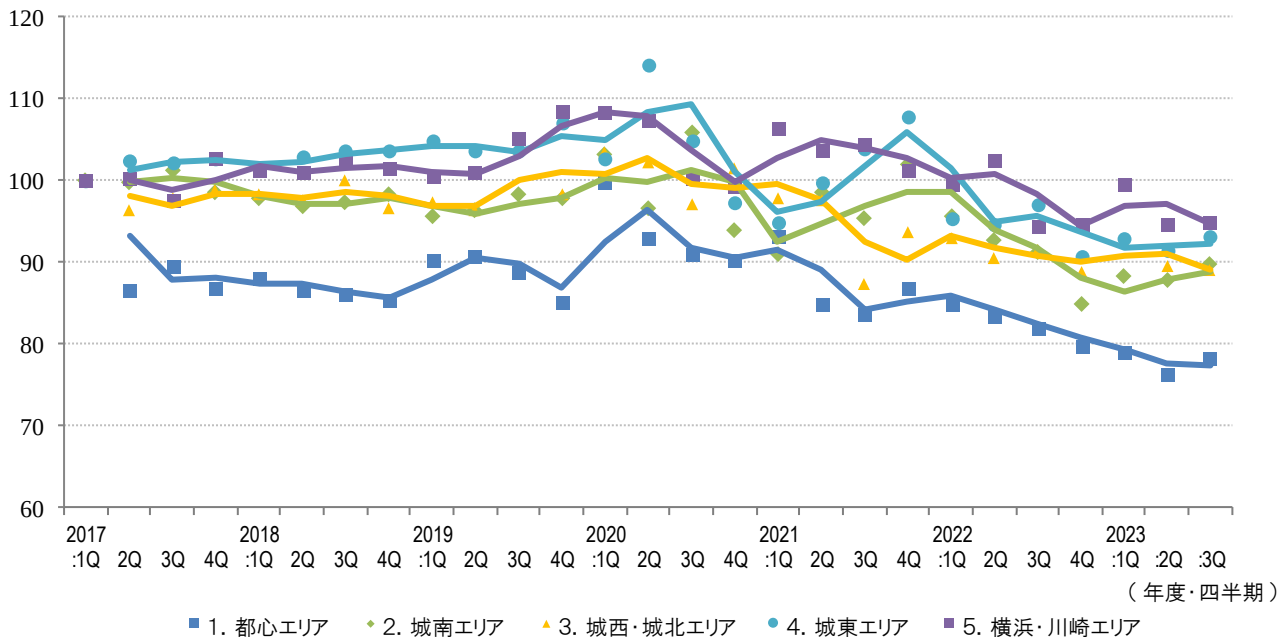
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2023年度3Qの各エリアの利回り動向は、成約表面利回りは城北・城西、城東、横浜・川崎エリアではほぼ横ばい、都心、城南エリアでは微増となりました。上昇したエリアもありましたが、エリア全体では横ばいで2017年以降の最低水準を維持しています。都心部エリアの利回り上昇は、前期に過去最低の利回りであったことの反動とみられます。

売出表面利回りは城西・城北、横浜・川崎エリアではほぼ横ばい、他の3エリアでは前期比で微増となりました。各エリアともに成約と売出利回りの開差が2pt～3ptで両利回りが均衡した状況であること

から、投資用不動産マーケットは引き続き堅調に推移しているといえそうです。

成約件数については、前期比で都心、城東エリアは増加、城南、城西・城北エリアは微増、横浜・川崎エリアは減少となりましたが、同エリアの取引件数は2017年以降過去3番目の件数でした。

年明け以降国内外の株式相場は好調を維持し、日銀短観業況判断D.I.や景気動向指数などの各指標も好調な経済を示していますが、マイナス金利政策の解除時期が話題になるなど、不動産市場に大きな影響を与える金利動向などにも注視する必要があります。