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い、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

フリーコール 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。

Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

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

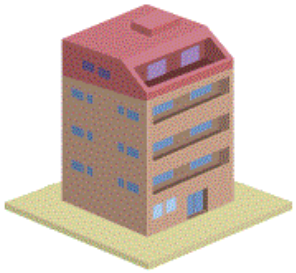
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

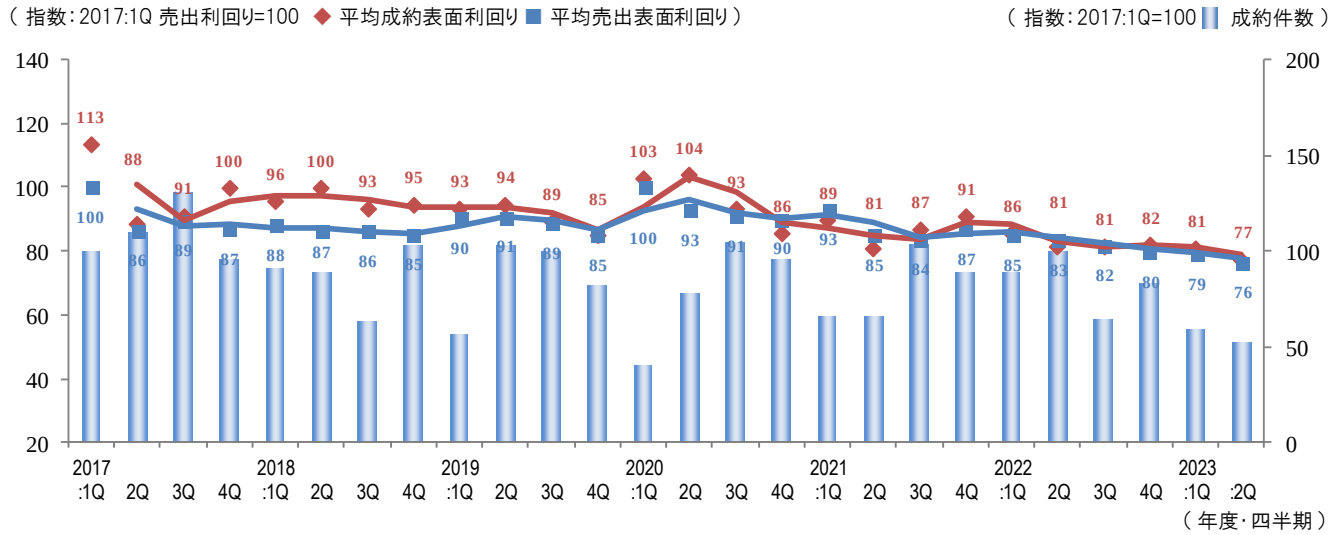
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

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（2023：1Q）との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	77	81	-3.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	79	-2.6pt

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	渋谷区本町5丁目	31,500万円	4.2%	一棟マンション	81.43㎡	255.51㎡	RC　/4F	2021/4	2.3ヶ月経過
2	中央区日本橋蛎殻町1丁目	40,000万円	4.1%	一棟ビル	113.85㎡	440.79㎡	RC　/6F	1991/4	2.2ヶ月経過
3	渋谷区神山町	73,000万円	4.4%	一棟ビル	82.34㎡	246.26㎡	鉄骨造　/3F	2023/4	2.5ヶ月経過
4	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	0.8ヶ月経過
5	港区西麻布2丁目	89,980万円	3.5%	アパート	215.28㎡	463.15㎡	RC　/3F	2024/6	6.0ヶ月経過
平均データ		61,585万円	4.0%		126.64㎡	378.07㎡			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	竣工年月	成約日
1	渋谷区大山町	38,000万円	3.3%	一棟マンション	約221㎡	約406㎡	RC　/4F	1991	2023/7
2	文京区白山	40,800万円	4.2%	一棟マンション	約95㎡	約320㎡	RC　/5F	2018	2023/9
3	渋谷区広尾	52,000万円	3.5%	一棟マンション	約119㎡	約374㎡	RC　/7F	2014	2023/8
4	新宿区高田馬場	80,000万円	3.4%	一棟マンション	約207㎡	約589㎡	RC　/5F	2022	2023/9
5	中央区築地	135,000万円	4.5%	一棟ビル	約134㎡	約788㎡	SRC　/9F	1984	2023/9
平均データ		69,160万円	3.8%		-	-			

都心エリアにおける2023年度2Qの平均成約表面利回りは4期連続で横ばいで推移していましたが、今期は77（前期比▲3.5pt）となり1年ぶりに大幅下落（価格は上昇）しました。また、平均売出表面利回りは76（前期比▲2.6pt）と下落（価格は上昇）し、6期連続の下落となりました。成約・売出ともに利回りは過去最も低い水準となり、都心部では強気なマーケットが継続していることを表す結果となりました。

一方、成約件数については、コロナ禍の大きな影響を受けた2020年度1Qを除いた四半期で最も少ない件数となり、売主と買主の期待利回りが乖離し、売主と買主の価格のギャップが表面化しているといえそうです。

長期間の円安が続き、インバウンド需要の回復は不動産マーケットにおいても追い風となる一方、歯止めの利かない消費者物価の上昇、目の前に迫る2024年問題など、一定の不透明感はあります。

しかしながら、コロナ禍やウクライナ問題などを乗り越えた国内の不動産市況に対し、今後も堅調に推移するとした投資家の見方は根強く、引き続き都心部においては旺盛なマーケットが継続するもの推察されます。

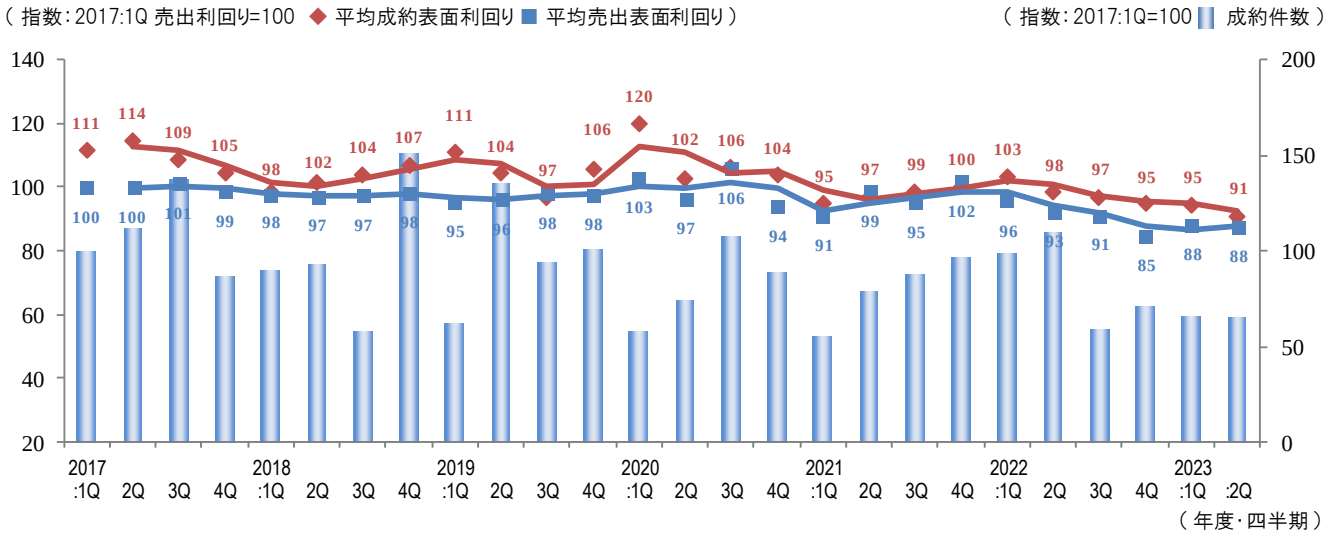
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

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



前期（2023：1Q）との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	91	95	-3.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	88	88	-0.6pt

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	大田区大森東4丁目	20,500万円	5.2%	一棟マンション	97.32㎡	168.88㎡	鉄骨造 /4F	2018/7	2.2ヶ月経過
2	世田谷区奥沢1丁目	27,800万円	5.0%	一棟ビル	142.43㎡	168.58㎡	鉄骨造 /2F	2023/6	3.5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	1.7ヶ月経過
4	大田区西蒲田6丁目	47,680万円	4.5%	一棟マンション	143.47㎡	407.29㎡	RC /4F	2022/10	5.9ヶ月経過
5	世田谷区奥沢3丁目	54,800万円	4.1%	一棟マンション	106.21㎡	492.00㎡	鉄骨造 /8F	1990/2	6.3ヶ月経過
平均データ		36,756万円	4.7%		120.10㎡	322.34㎡			3.9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	成約日
1	目黒区下目黒	19,500万円	6.2%	一棟マンション	約122㎡	約352㎡	鉄骨造 /4F	1997	2023/9
2	大田区南雪谷	21,000万円	5.5%	アパート	約150㎡	約222㎡	木造 /3F	2019	2023/9
3	目黒区自由が丘	22,000万円	3.7%	一棟マンション	約103㎡	約172㎡	RC /2F	2015	2023/8
4	大田区多摩川	26,400万円	6.2%	一棟マンション	約255㎡	約511㎡	鉄骨造 /4F	1995	2023/9
5	目黒区八雲	69,000万円	4.0%	一棟マンション	約271㎡	約552㎡	RC /3F	2021	2023/7
平均データ		31,580万円	5.1%		-	-			

城南エリアにおける2023年度2Qの平均成約表面利回りは91となり、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（価格は上昇）。また、平均売出表面利回りは88で前期からの変動はほぼありませんでした。この結果、平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの差が3ptとなり、乖離幅が縮小しました。

一方で、成約件数は4期連続で前年同期実績を下回りました。投資家の購入意欲は高く、需要はあるものの、物件価格の上昇と優良な売物件の減少が成約件数の伸び悩みにつながっているものと推察されます。

このところの円安を背景に外国人による日本国内の不動産に対する購入熱の高まりがニュースとして報じられていることを目にする機会が多くなりましたが、営業現場でもそうした事案に触れることが増えています。海外の富裕層によるインバウンド投資が引き続き活発に行われることが予想されますので、そうした需要の増加が不動産価格にどのように影響するか、その動向を注視する必要があります。

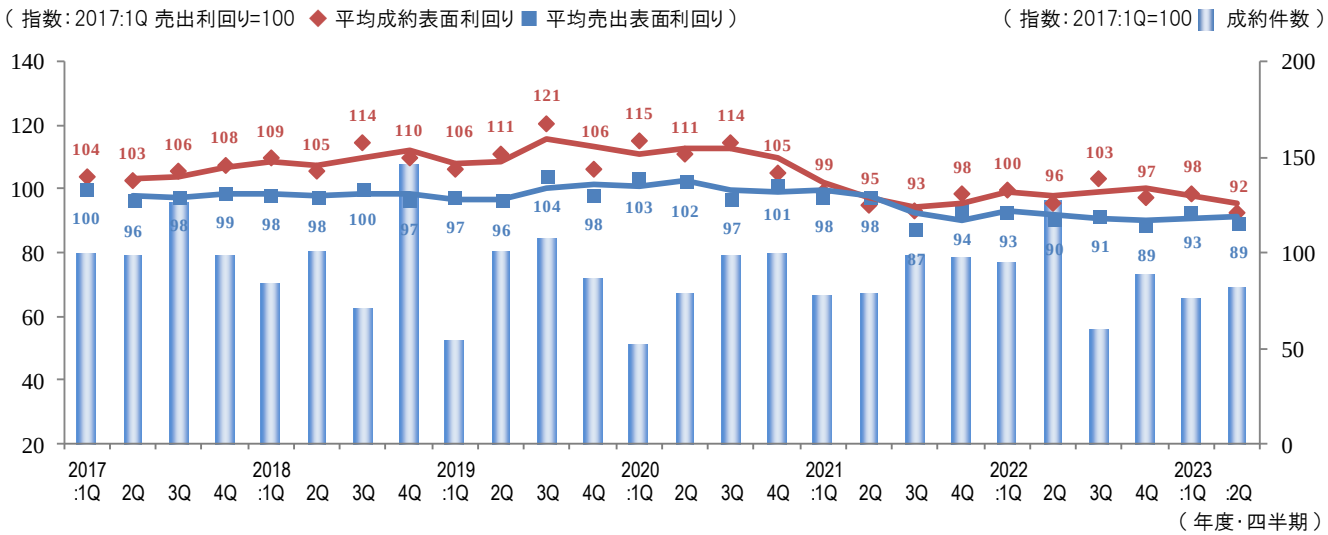
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

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



前期（2023：1Q）との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	92	98	-6.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	89	93	-3.3pt

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	杉並区高井戸西3丁目	24,800万円	5.4%	一棟マンション	471.40㎡	415.98㎡	RC /2F	1987/2	6.1ヶ月経過
2	北区豊島7丁目	25,150万円	4.6%	一棟マンション	88.28㎡	330.30㎡	鉄骨造 /7F	2023/12	1.3ヶ月経過
3	豊島区巣鴨4丁目	29,800万円	4.7%	一棟マンション	88.40㎡	277.86㎡	RC /5F	1985/3	2.5ヶ月経過
4	練馬区豊玉北5丁目	83,800万円	5.0%	一棟ビル	160.40㎡	499.68㎡	鉄骨造 /5F	2023/3	1.4ヶ月経過
5	台東区浅草橋5丁目	84,300万円	4.0%	一棟マンション	163.73㎡	730.12㎡	RC /9F	2023/3	1.4ヶ月経過
平均データ		49,570万円	4.7%		194.44㎡	450.79㎡			2.5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	杉並区和田	47,360万円	3.8%	一棟マンション	約200㎡	約435㎡	RC /4F	2023	2023/9
2	台東区元浅草	24,500万円	4.4%	一棟マンション	約58㎡	約174㎡	RC /5F	2022	2023/9
3	中野区松が丘	18,980万円	4.5%	一棟マンション	約74㎡	約185㎡	RC /4F	2023	2023/9
4	北区上十条	20,640万円	5.5%	一棟マンション	約97㎡	約436㎡	SRC /6F	1990	2023/7
5	練馬区北町	66,800万円	5.7%	一棟マンション	約1,360㎡	約1,739㎡	RC /3F	1989	2023/9
平均データ		35,656万円	4.8%		-	-			

城西・城北エリアにおける2023年度2Qの成約件数は、前期より増加しました。また、平均成約表面利回りは前期比で▲6.1pt、平均売出表面利回りも前期比で▲3.3pt下落（価格は上昇）しました。

平均成約表面利回りおよび平均売出表面利回りともに、前期は上昇（価格の下落）しましたが、今期は成約件数の伸長も影響し価格上昇に転じました。

2021年第4Q以降、95を上回っていた平均成約利回りが92となり、若干後退の気配があった当エリアのマーケットですが、今期は持ち直した結果となりました。

一方で、好立地な物件は短期で成約にいたるものの、売出利回りがマーケットアウトした物件や、駅から距離のある物件などは、市場に長期滞留する状況は変わらず、二極化の傾向は続いています。

中東やウクライナ情勢、物価高、為替リスクなど国内外の実体経済は変わらず不透明な状況が続いています。今後はこうした要因が国内における投資不動産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。

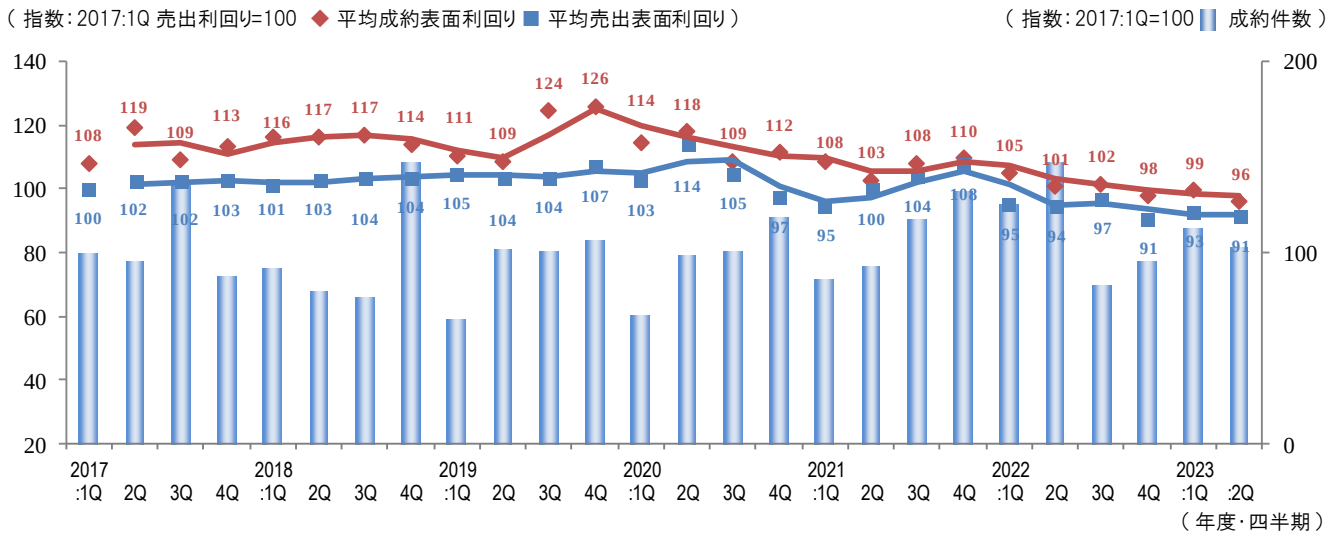
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

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



前期（2023：1Q）との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	96	99	-3.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	91	93	-1.4pt

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	足立区千住橋戸町	24,800万円	4.7%	一棟マンション	112.58㎡	247.44㎡	RC　/4F	2022/9	5.9ヶ月経過
2	江戸川区鹿骨1丁目	30,000万円	7.3%	一棟マンション	648.03㎡	1,159.29㎡	RC　/4F	1985/11	3.0ヶ月経過
3	荒川区東尾久5丁目	34,990万円	5.5%	一棟ビル	316.97㎡	690.72㎡	RC　/5F	2002/5	4.4ヶ月経過
4	荒川区南千住1丁目	55,000万円	4.1%	一棟マンション	128.05㎡	645.68㎡	RC　/10F	2023/11	2.9ヶ月経過
5	江東区南砂3丁目	70,000万円	4.5%	一棟マンション	276.13㎡	968.60㎡	RC　/8F	2007/2	4.7ヶ月経過
平均データ		42,958万円	5.2%		296.35㎡	742.35㎡			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	竣工年月	成約日
1	荒川区西尾久	15,800万円	6.2%	一棟マンション	約106㎡	約370㎡	RC　/6F	1998	2023/8
2	江戸川区瑞江	16,200万円	5.3%	一棟マンション	約99㎡	約237㎡	鉄骨造　/4F	2020	2023/9
3	葛飾区新小岩	17,412万円	5.0%	一棟マンション	約148㎡	約259㎡	鉄骨造　/3F	2006	2023/9
4	足立区興野	27,000万円	6.0%	一棟マンション	約922㎡	約719㎡	鉄骨造　/3F	1993	2023/9
5	荒川区荒川	31,000万円	4.4%	一棟マンション	約109㎡	約318㎡	RC　/5F	2020	2023/9
平均データ		21,482万円	5.4%		-	-			

城東エリアにおける2023年度2Qの平均成約表面利回りは96（前期比▲3.3pt）、平均売出表面利回りは91（前期比▲1.4pt）となりました。結果として、平均売出表面利回りは、最も低水準であった2022年第4Qと同水準に、平均成約表面利回りは統計開始以来最も低い水準となりました。

成約件数は、前年度同時期（2022年度2Q）には及ばないものの例年同時期に比べて件数は伸びており、当エリアの不動産取引は継続して活況であるといえます。

当エリアの不動産マーケットは、平均売出表面利回りと平均成約表面利回りの乖離はあまりみられません。売主の提示する販売価格がマーケットアウトしていない価格感であれば、一定の引き受け手（購入希望者）をみつけることができる状況といえます。

昨今の建築資材の高騰や建築業界の人手不足などから、建物価格が下落する要素は見出しづらく、土地建物の総額も当面高止まりする可能性が考えられます。ただし、各地で激化する紛争などの地政学リスク、金利上昇や為替変動といった金融関連のリスクにより、マーケットの大きな変動を与える要因を注視していく必要があると考えます。

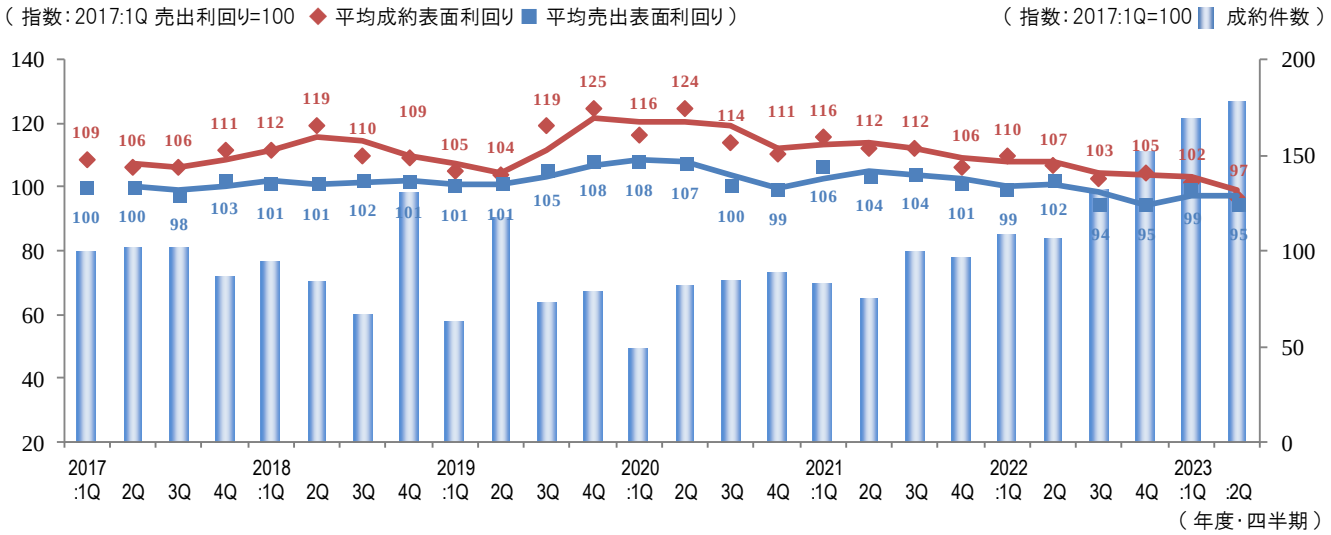
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

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



前期（2023：1Q）との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	97	102	-5.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	95	99	-4.8pt

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	川崎市宮前区宮前平3丁目	13,500万円	7.2%	一棟マンション	165.00㎡	329.96㎡	RC /4F	1990/10	1.5ヶ月経過
2	横浜市旭区中希望が丘	21,000万円	6.2%	アパート	166.00㎡	335.94㎡	木造 /3F	2019/9	6.2ヶ月経過
3	横浜市西区伊勢町1丁目	34,700万円	5.0%	一棟マンション	142.14㎡	498.97㎡	RC /7F	2011/2	1.4ヶ月経過
4	川崎市麻生区上麻生5丁目	46,024万円	6.7%	一棟マンション	604.99㎡	1,193.00㎡	RC /5F	1993/10	4.6ヶ月経過
5	横浜市緑区中山1丁目	56,800万円	5.5%	一棟マンション	325.24㎡	1,318.11㎡	RC /9F	1993/7	0.4ヶ月経過
平均データ		34,405万円	6.1%		280.67㎡	735.20㎡			2.8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	竣工年月	成約日
1	横浜市緑区長津田	26,800万円	6.3%	一棟マンション	約415㎡	約480㎡	鉄骨造 /3F	2003	2023/9
2	横浜市鶴見区矢向	32,000万円	7.0%	一棟マンション	約489㎡	約1,039㎡	RC /5F	1990	2023/9
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	2023/9
4	横浜市磯子区中原	45,000万円	5.9%	アパート	約812㎡	約807㎡	軽量鉄骨造 /3F	2015	2023/9
5	横浜市神奈川区三ツ沢上町	95,000万円	6.1%	一棟マンション	約780㎡	約2,803㎡	RC /6F	1985	2023/9
平均データ		46,720万円	6.3%		-	-			

2023年度2Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、上期末の駆け込みもあり前期実績を大きく上回り、前年同期比でも大きく伸長しました。前期に続き、本調査開始以降で最多の取引件数を更に大きく更新し、成約事例の利回りも小幅ながら低下傾向が続いています。投資マネーは引き続き旺盛であり、収益用不動産の価格は引き続き強含みで推移しているといえそうです。

ただ、個別の取引内容を分析すると、中心部・繁華なエリアと郊外部・駅距離のあるエリアとでは、成約迄の期間の長短や価格に大きな乖離がみられ、二極分化の傾向が更に顕著となっています。

周辺環境を俯瞰すれば、資材・エネルギー・人件費のいずれもが高騰していることから建設コストの上昇が続いており、取引において土地負担額を圧迫するようなケースもみられるようになりました。このため事業用地の価格については一部のプライム立地を除き、一旦落ち着きを見せる可能性があるものと考えられます。

年末に向け、横浜・川崎エリアの収益不動産マーケットが急激に変動する蓋然性は高くはないものと推測されますが、長期金利の動向や不安定な世界情勢等も含め、投資家動向次第では若干の軟化を見せる可能性はあり、慎重にマーケットを注視していく必要がありそうです。

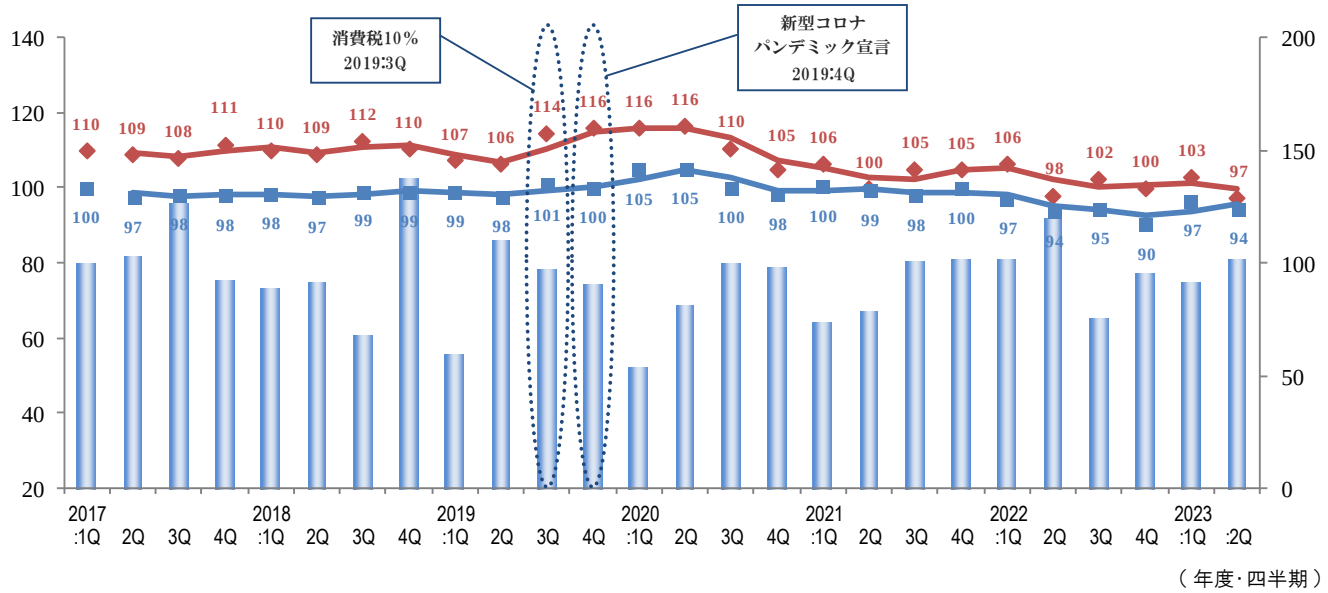
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

Market Overview ＜全体総括＞

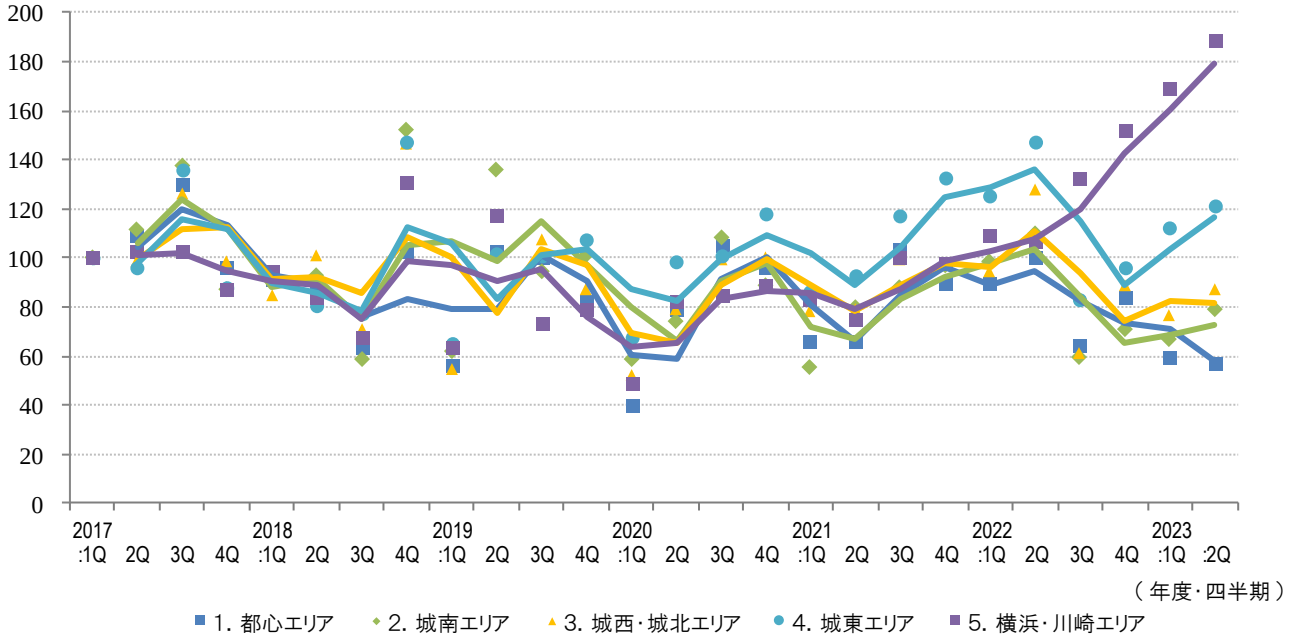
5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数　推移

（ 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 ）



エリア別の成約件数　推移

（ 指数：2017:1Q=100　成約件数 ）



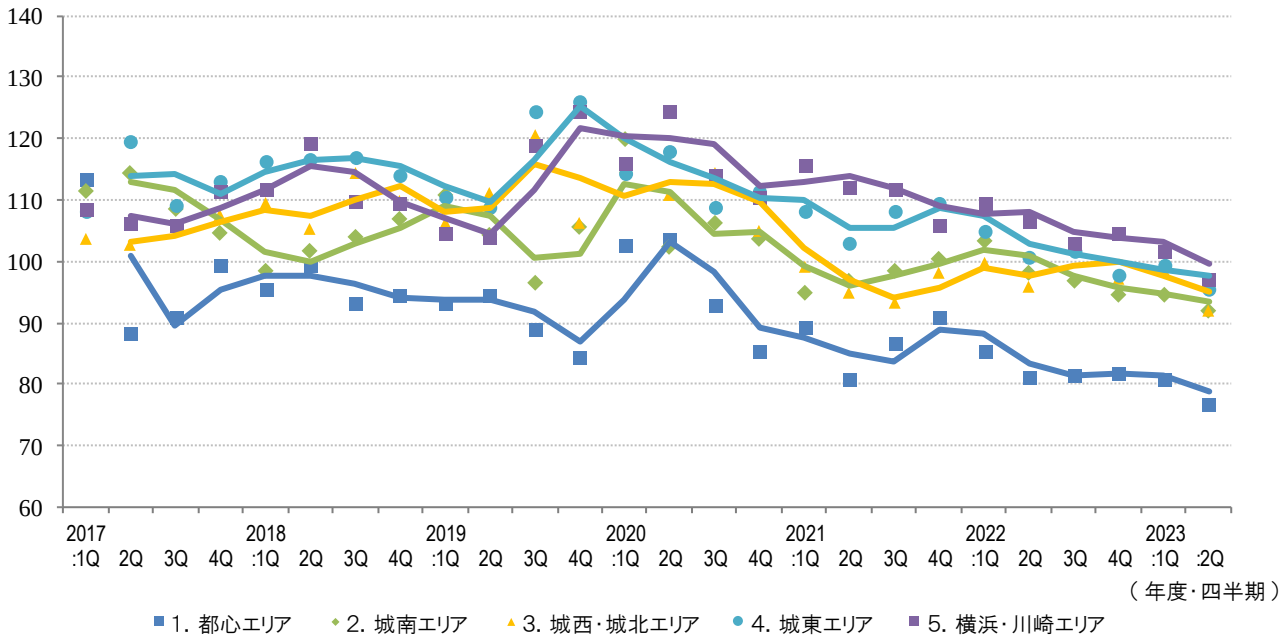
Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.

2023 / 2Q　2023年7月～9月の動向

Market Overview ＜全体総括＞

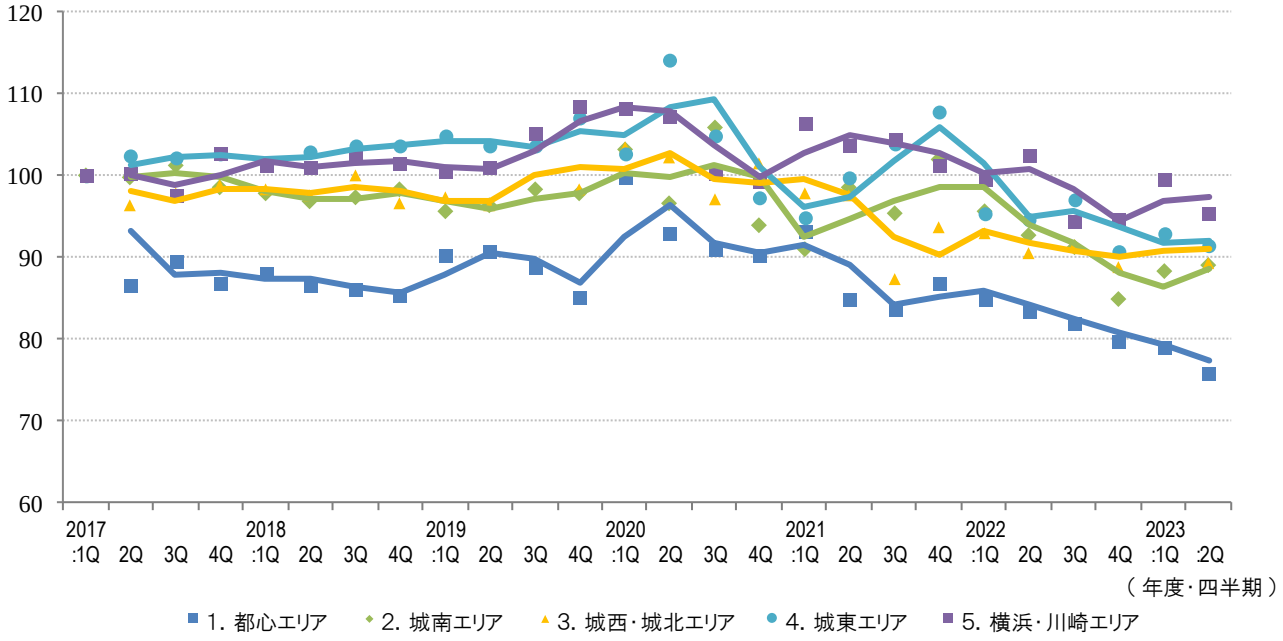
エリア別の平均成約表面利回り　推移

（ 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2Qの各エリアの利回り動向は、成約表面利回りはすべてのエリアで前期より下落しました。売出表面利回りは城南エリアは横ばいとなりましたが、他の4エリアは前期より下落しました。前期は都心エリアの強さが目立ち、価格が下落したエリアもありましたが、都内の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、城西・城北エリア、横浜・川崎エリアでは前期比で増加しました。特に横浜・川崎エリアの取引件数は過去最高となりました。

前期に続き、今期もすべてのエリアで成約利回りと売出利回りの開差が縮小し、売主と買主の価格目線の乖離は改善されていると思われますが、物件価格の高騰により取引件数が減少したものとみられます。

都内の新築分譲マンションの価格は過去最高水準となり、都心部の中古マンションの成約単価も上昇するなど、都心部の不動産市場は活況を呈していますが、円安や物価の高騰、金利上昇など不動産市場に大きな影響を与える要因にも注視するがあります。

Copyright© Mitsui Fudosan Realty Co., Ltd. All Rights Reserved.