

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。

今後ともよろしく願い申し上げます。



ソリューション事業本部

フリーコール 0120-921-582

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。

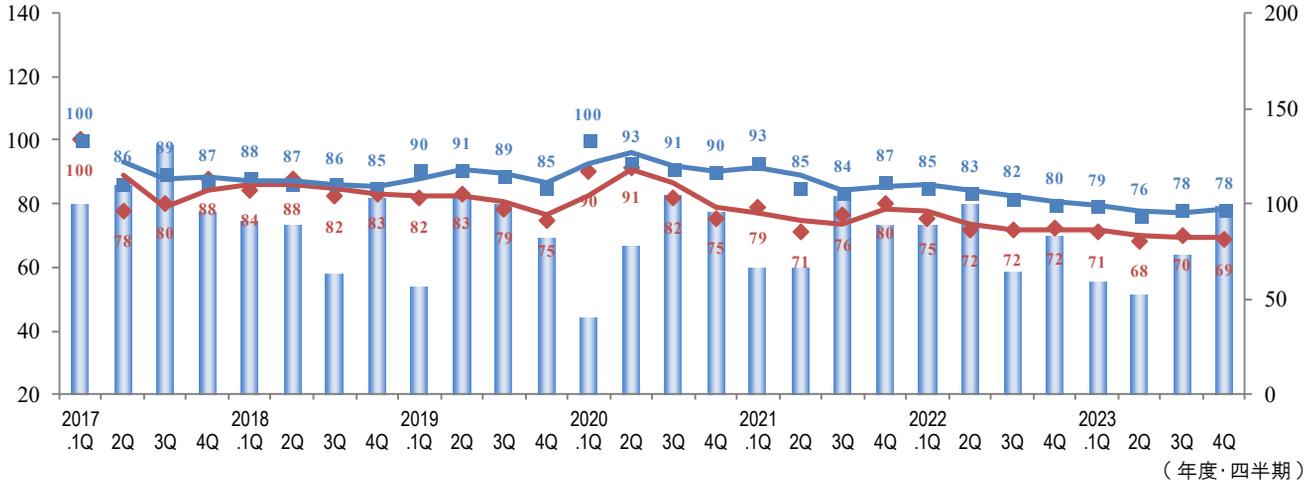
Pick Up Area <都心エリア>

(※)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(2023.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	69	70	-1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	78	0pt

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	新宿区赤城下町	41,900万円	4.1%	一棟アパート	106.61㎡	305.01㎡	RC /5F	2020/10	4.6ヶ月経過
2	渋谷区本町4丁目	44,800万円	5.0%	一棟マンション	166.28㎡	370.37㎡	RC /4F	2023/6	4.4ヶ月経過
3	中央区湊3丁目	54,900万円	3.5%	一棟マンション	85.48㎡	333.27㎡	RC /5F	2023/12	1.0ヶ月経過
4	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	3.9ヶ月経過
5	新宿区内藤町	119,100万円	3.5%	一棟ビル	88.19㎡	638.00㎡	RC /10F	2023/2	1.2ヶ月経過
平均データ		70,340万円	3.9%		121.51㎡	404.62㎡			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	渋谷区東	23,800万円	4.2%	一棟ビル	約35㎡	約136㎡	RC /5F	2003	2024/3
2	千代田区東神田	26,200万円	4.0%	一棟ビル	約66㎡	約204㎡	S /5F	2022	2024/3
3	新宿区天神町	50,000万円	3.8%	一棟マンション	約115㎡	約305㎡	RC /4F	2023	2024/2
4	中央区八丁堀	65,800万円	4.0%	一棟マンション	約87㎡	約552㎡	RC /10F	2023	2024/2
5	港区白金	100,000万円	3.7%	一棟ビル	約147㎡	約443㎡	RC /8F	2022	2024/1
平均データ		53,160万円	3.9%		-	-			

都心エリアにおける2023.4Qの利回り動向は、売出表面利回りは横ばい、成約表面利回りは1ptの下落（価格は上昇）となりました。成約表面利回りは2023.3Qでは約2年ぶりに上昇（価格は下落/前期比+2pt）となっていたが、今期は69（前期比-1pt）となり、引き続き、堅調なマーケットを維持しています。また、売出物件価格も引き続き高い水準を保っているものの、成約件数については、2023.3Qに続き、前期比および前年同期比のいずれも増加傾向がみられています。

今後のリスクとしては、金利動向（日銀の更なる利上げ）や、海外経済の下振れ、金融市場のボラティリティなどが挙げられ、これらについては十分に注視していく必要がありますが、利回りが横ばいに推移していくことを前提としても、リーシングマーケットにおいてレジデンス、オフィス、リテール（店舗）とも空室率の改善や、賃料上昇傾向がみられていることから、東京都心エリアの不動産投資マーケットについては、引き続き、底堅く現状を維持、あるいは緩やかな上昇を継続する好調なマーケットが続いていくという、比較的楽観的な見通しが期待されています。

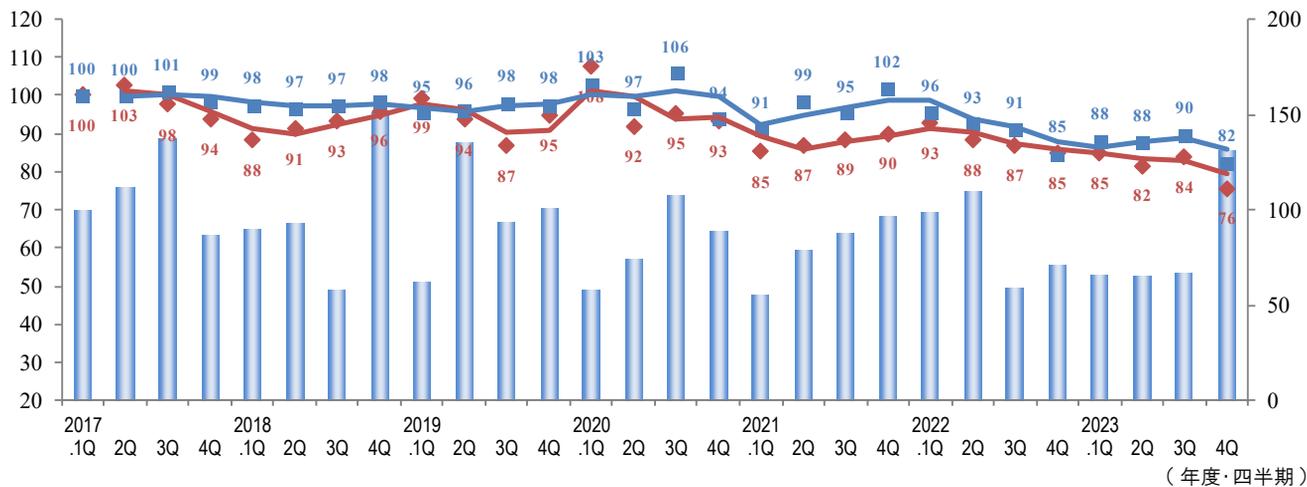
Pick Up Area <城南エリア>

(※)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(2023.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	76	84	-8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	82	90	-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	世田谷区駒沢4丁目	23,800万円	5.0%	一棟マンション	82.43㎡	225.76㎡	RC /4F	2012/4	5.3ヶ月経過
2	品川区豊町2丁目	36,500万円	3.9%	一棟マンション	190.08㎡	375.36㎡	RC /5F	2007/3	3.0ヶ月経過
3	大田区新蒲田1丁目	46,800万円	4.2%	一棟マンション	148.92㎡	475.70㎡	RC /5F	2024/3	2.1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	3.7ヶ月経過
5	目黒区下目黒2丁目	98,500万円	4.2%	一棟ビル	192.26㎡	708.26㎡	RC /5F	1992/10	5.0ヶ月経過
平均データ		51,720万円	4.3%		171.97㎡	460.64㎡			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	大田区蒲田	22,000万円	5.3%	一棟マンション	約75㎡	約297㎡	S /7F	2004	2024//1
2	品川区東品川	29,800万円	4.1%	一棟マンション	約75㎡	約206㎡	RC /5F	2022	2024/1
3	目黒区上目黒	35,600万円	4.3%	一棟マンション	約117㎡	約238㎡	RC /3F	2022	2024/3
4	世田谷区大原	60,000万円	4.0%	一棟マンション	約180㎡	約770㎡	RC /8F	2004	2024/3
5	目黒区下目黒	98,500万円	4.5%	一棟ビル	約192㎡	約708㎡	RC /5F	1992	2024/2
平均データ		49,180万円	4.4%		-	-			

城南エリアにおける2023.4Qの平均成約表面利回りは76と、前期に比べて-8ptと大きく下落(価格が上昇)し、本集計を開始した2017.1Q以来最低水準を記録しました。また、平均売出表面利回りは82と、こちらも前期に比べて-7ptと大幅に下落し、当エリアにおいて上記集計以来はじめての低水準になりました。

また、成約件数については5期横ばい状態が続いておりましたが、今期は大幅に増加しており、高値水準でありながら活発に取引されたことを表しております。

海外情勢や継続的な物価高など景気に影響を与える国内外のト

ピックスはあるものの、低金利が続く金融政策、歴史的な円安を背景とするインバウンド需要や建築コストの上昇など、不動産価格が大きく下落する要因は現状においては少なく、底堅いマーケットが続くものと思われます。

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、来期さらに加速していくのか、それとも反転するのか動向を注視していく必要があります。

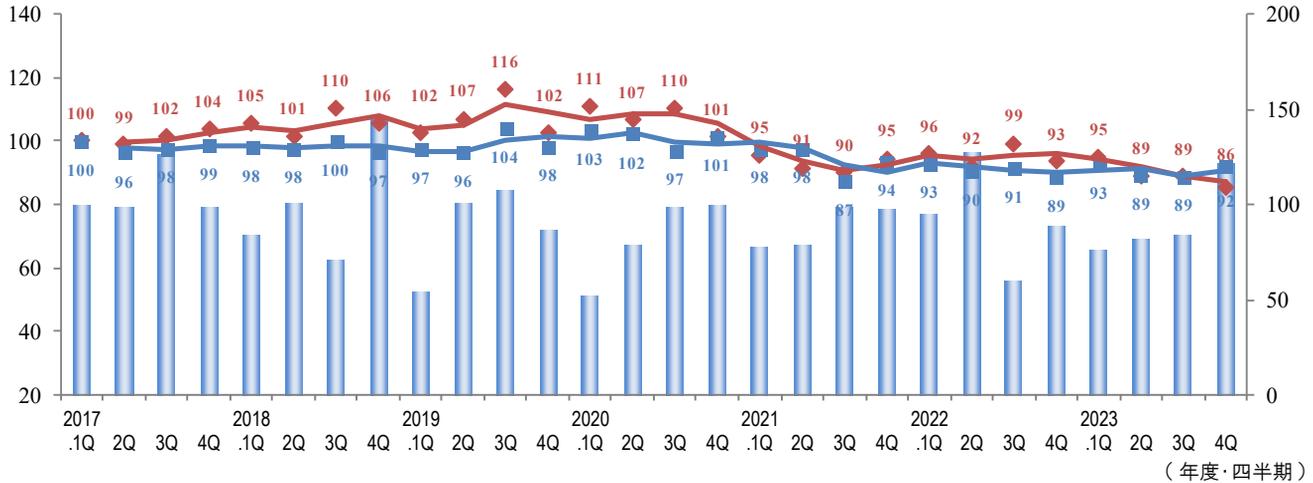
Pick Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2023.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	89	-3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	92	89	+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	中野区中央4丁目	23,830万円	4.4%	一棟マンション	122.43㎡	246.58㎡	RC /3F	2010/3	1.0ヶ月経過
2	中野区上高田3丁目	36,000万円	6.1%	一棟マンション	486.61㎡	1,176.74㎡	RC /4F	1987/5	1.6ヶ月経過
3	豊島区千早2丁目	36,000万円	4.8%	一棟マンション	163.38㎡	385.54㎡	RC /4F	2024/3	4.6ヶ月経過
4	板橋区中板橋	49,500万円	4.4%	一棟マンション	200.80㎡	422.15㎡	RC /4F	2018/10	4.6ヶ月経過
5	北区滝野川3丁目	84,000万円	5.0%	一棟マンション	473.27㎡	1,317.92㎡	RC /5F	1991/3	4.1ヶ月経過
平均データ		45,866万円	4.9%		289.30㎡	709.79㎡			3.2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	板橋区仲宿	15,500万円	5.2%	一棟マンション	約108㎡	約173㎡	RC /4F	2018	2024/1
2	北区東十条	15,800万円	4.9%	一棟マンション	約57㎡	約168㎡	RC /4F	2018	2024/1
3	中野区中野	30,020万円	4.5%	一棟マンション	約181㎡	約277㎡	S /3F	2022	2024/2
4	杉並区西荻北	33,900万円	4.5%	一棟マンション	約88㎡	約310㎡	RC /5F	2023	2024/2
5	豊島区池袋	77,750万円	4.0%	一棟マンション	約310㎡	約675㎡	RC /5F	2023	2024/3
平均データ		34,594万円	4.6%		-	-			

城西・城北エリアにおける2023.4Qの平均成約表面利回りは、前期比3pt下落(価格は上昇)し、平均売出表面利回りは前期比3pt上昇(価格は下落)しました。今期の平均成約表面利回りは、本集計を開始した2017.1Q以降で最も低い86で、平均売出表面利回りが、3期ぶりに上昇に転じ92となった事で、平均成約表面利回りが平均売出表面利回りを下回り、約2年ぶりに各利回りが逆転する結果となりました。

成約件数についても、前期から大きく伸長し2023年度で最も高い水準となり、当エリアの不動産投資マーケットは好調であると言えます。

前記の要因としては、好調な不動産マーケットの中で「売り時」と判断した売却ニーズが売出し表面利回りを押し上げ、円安ドル高を背景としたインバウンド投資

により底上げされた積極的な購入ニーズと、需給のバランスが良好となったことで、成約件数の増加に繋がったものとみられます。

2024年は長らく続いた緩和的金融政策の節目となる年になりそうです。日銀が2024年3月19日の金融政策決定会合で、マイナス金利政策の解除を決めたことで、不動産市場においても借入金利の上昇が意識されています。また物価・人件費の高騰や、円安の影響により、建築工事費用が値上がりし、建物の新築工事や改修工事への影響が出てきております。現在、国内外の投資マネーは旺盛であるものの、今後、金利、為替、物価の動向が、不動産マーケットにどのような影響を及ぼすか注視が必要です。

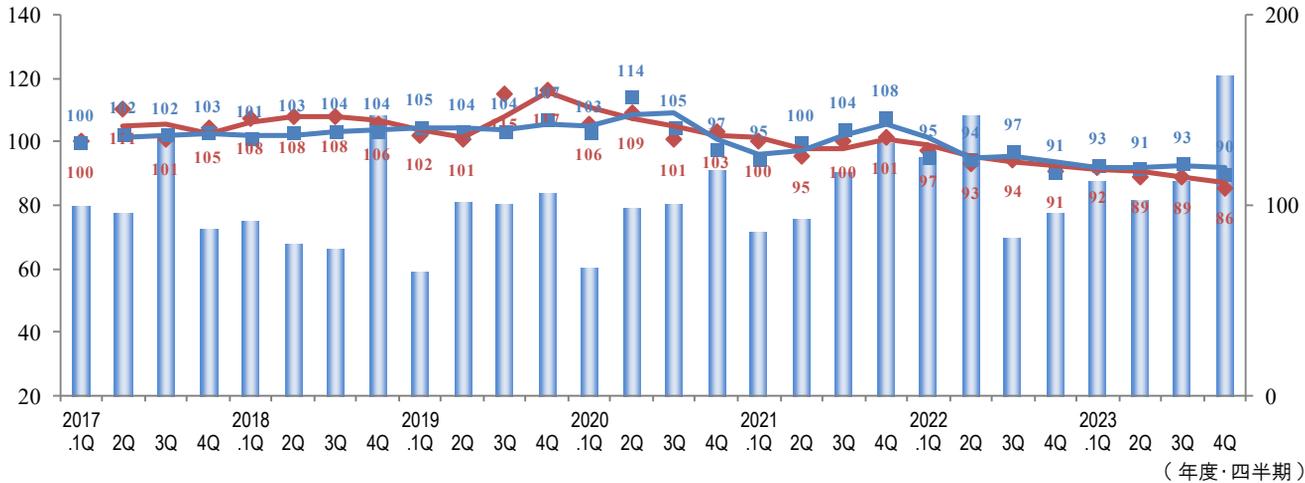
Pick Up Area <城東エリア>

(※)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(2023.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	89	-3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	90	93	-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	葛飾区鎌倉4丁目	30,360万円	5.1%	一棟マンション	515.50㎡	969.65㎡	SRC /3F	1993/4	0.7ヶ月経過
2	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 /3F	2022/12	1.6ヶ月経過
3	江戸川区南葛西5丁目	42,000万円	4.7%	一棟マンション	738.34㎡	1,064.07㎡	S /3F	1992/1	5.3ヶ月経過
4	墨田区横川4丁目	45,500万円	3.7%	一棟マンション	130.92㎡	420.26㎡	RC /5F	2023/1	4.4ヶ月経過
5	足立区扇2丁目	50,200万円	4.6%	一棟マンション	413.44㎡	769.84㎡	S /3F	2024/4	3.7ヶ月経過
平均データ		41,852万円	4.5%		384.38㎡	719.97㎡			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	葛飾区東四つ木	25,200万円	5.0%	一棟マンション	約196㎡	約324㎡	S /3F	2015	2024/2
2	墨田区緑	32,000万円	5.3%	一棟ビル	約114㎡	約498㎡	RC /7F	1992	2024/1
3	江東区住吉	45,180万円	4.3%	一棟マンション	約158㎡	約407㎡	RC /4F	2022	2024/3
4	墨田区横綱	48,500万円	4.0%	一棟マンション	約166㎡	約540㎡	RC /7F	2016	2024/3
5	江戸川区中葛西	72,000万円	4.3%	一棟マンション	約411㎡	約1,062㎡	S /6F	2021	2024/3
平均データ		44,576万円	4.6%		-	-			

城東エリアにおける2023.4Qの平均成約表面利回りは86(前期比-3pt)、平均売出表面利回りは90(前期比-3pt)となり、平均成約表面利回りおよび平均売出表面利回りともに、更に一段階下がった(価格は上昇)結果となりました。

加えて、2017年からの統計開始以来4半期ごとの成約件数としては、本エリア内としては過去最高件数となり、活発な取引がなされた期間となりました。

好調な不動産マーケットの要因として、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・高止まりにより、(土地から取得し新規建設ではなく、)既存物件・竣工済み物件を取引対象として考える投資家・事業者が一部増加していること、売却する側の立場からは、建て替えを検討するも建築費の高騰により、収支が合わず、売却に切り替えるケースも一定数あり、その物件が市場に出てきていること、円安を背景としたインバウンド需要が高まっていることなどがあげられます。堅調なマーケットが、今後も継続していくのか、様々な角度から注視してまいります。

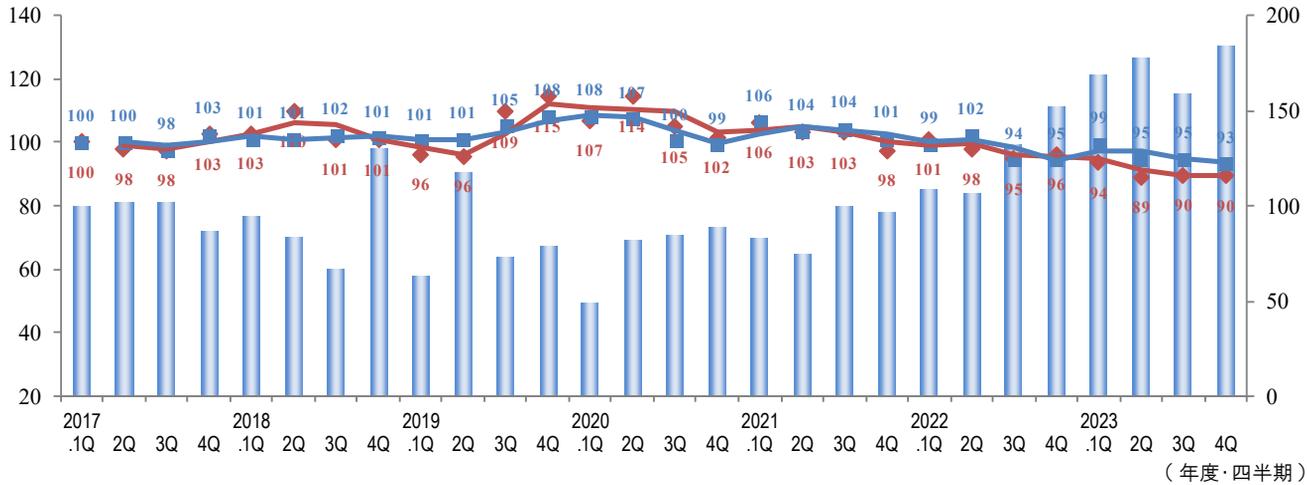
Pick Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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

(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(2023.3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	90	90	0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	93	95	-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	横浜市神奈川区六角橋2丁目	19,980万円	5.2%	一棟マンション	76.59㎡	254.33㎡	RC /5F	2022/3	3.9ヶ月経過
2	横浜市保土ヶ谷区天王町1丁目	20,000万円	5.4%	一棟マンション	133.61㎡	508.31㎡	RC /7F	1988/3	1.6ヶ月経過
3	川崎市中原区上丸子山王町1丁目	34,000万円	5.1%	一棟マンション	339.58㎡	514.90㎡	S /3F	2008/7	3.7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	5.2ヶ月経過
5	横浜市中区弥生町1丁目	52,000万円	6.0%	一棟マンション	237.97㎡	1,188.02㎡	SRC /8F	1991/9	1.6ヶ月経過
平均データ		33,796万円	5.5%		294.35㎡	676.96㎡			3.2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	横浜市港北区錦が丘	20,000万円	6.3%	一棟マンション	約486㎡	約713㎡	RC /4F	2003	2024/3
2	横浜市港北区師岡町	35,000万円	5.7%	一棟マンション	約542㎡	約457㎡	RC /3F	1990	2024/1
3	横浜市南区宮元町	48,000万円	5.5%	一棟マンション	約448㎡	約815㎡	RC /4F	2017	2024/3
4	横浜市西区中央	58,900万円	5.0%	一棟マンション	約230㎡	約986㎡	RC /7F	1990	2024/3
5	川崎市川崎区宮本町	69,800万円	7.6%	一棟マンション	約375㎡	約1,733㎡	S /5F	1994	2024/2
平均データ		46,340万円	6.0%		-	-			

2023.4Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前期比、前年同期比でいずれも大きく上回る結果となりました。前期(3Q)には5四半期ぶりに減少に転じたものの、引き続きマーケットの活況がうかがえる結果となりました。

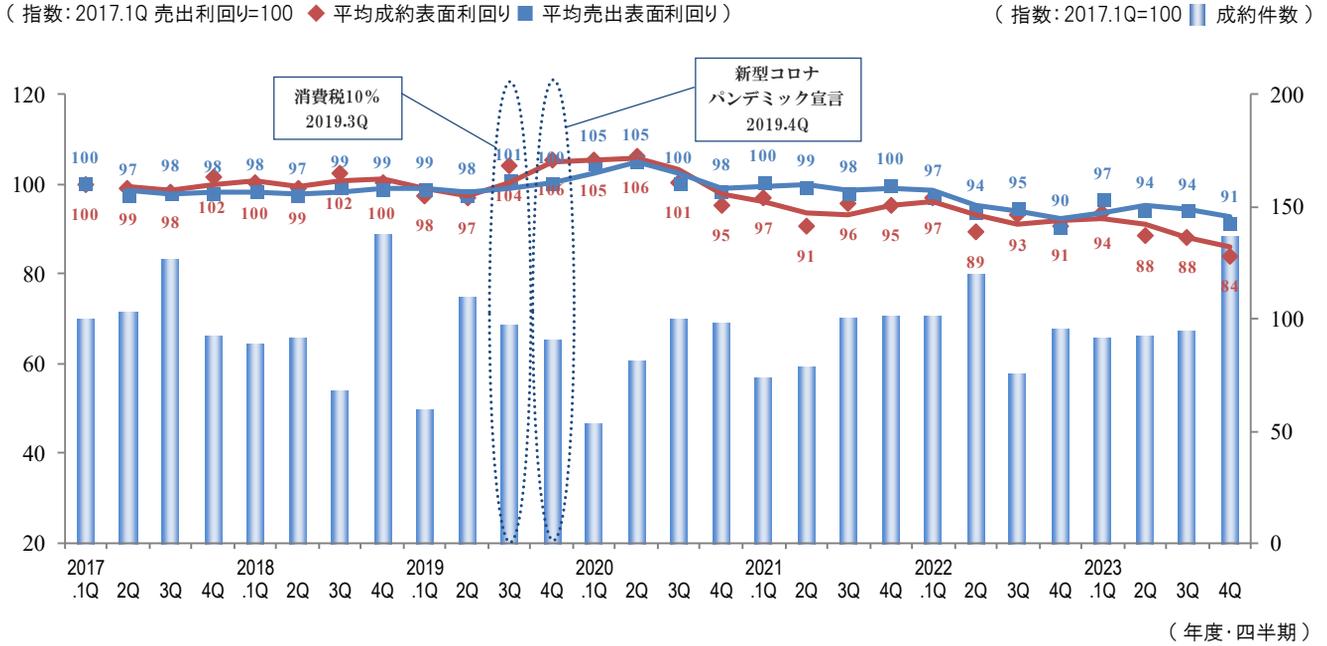
一方で、取引利回りの平均値はほぼ前期並みで推移していますが、個別の事例を見ますと立地や築年数等、条件により、同じ価格帯の取引においても4%台から7%台と、取引利回りにはかなりの乖離がみられます。また、成約に要する期間や価格(値引き)交渉のレベルにも格差が目立ってきており、市場における二極化の傾向が更に顕著となっています。収益用不動産マーケットが過熱する中、投資家の選別はより厳しくなっています。

また、開発用地の取引に目を転じると、建設コストの高騰は更に進んでおり、その他の経費削減や販売価格転嫁では追いつかず、土地仕入値を圧迫するようなケースも散見されてきています。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働くため、マンション、戸建とともに、事業用地の値動きについては不透明な状況が続くものと考えられます。

株価は堅調でもあり、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、為替動向もあり金利の先高感が拭えない中、当面は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そうです。

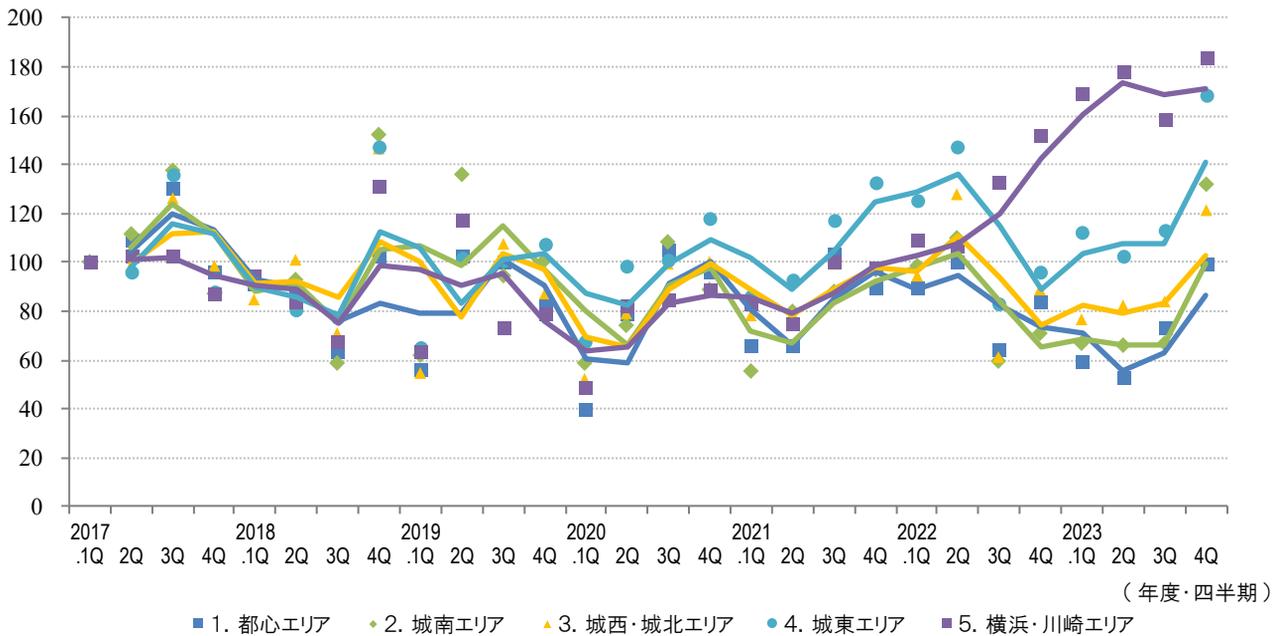
Market Overview <全体総括>

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

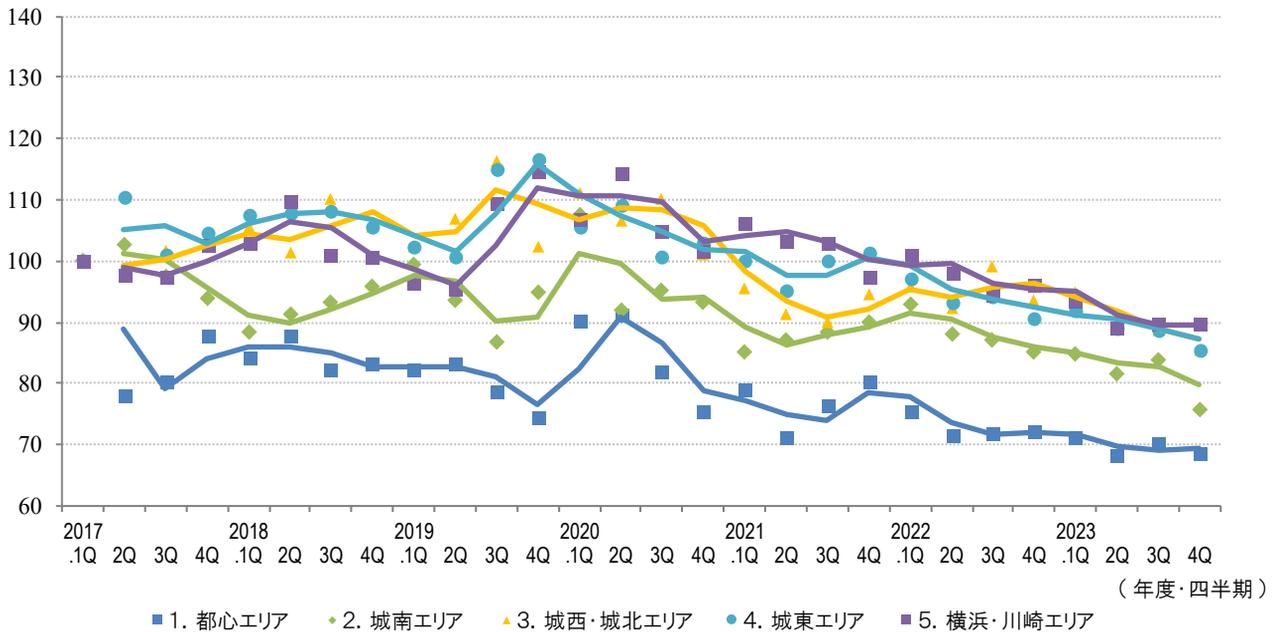
(指数: 2017.1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

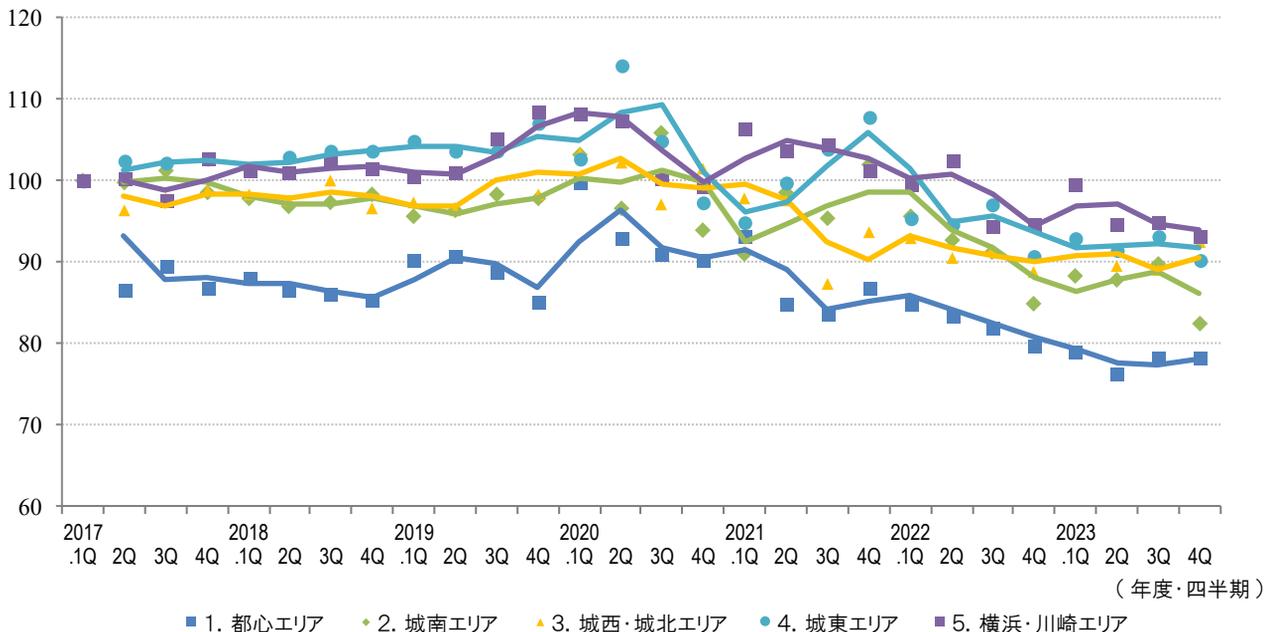
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2023.4Qの各エリアの利回り動向は、成約表面利回りは横浜・川崎エリアを除くすべてのエリアで低下の動きとなりました。エリア全体では前期比-4ptとなり、2017年の観測開始以降の最低値を更新しています。売出表面利回りは、城西・城北エリアにおいては+3pt、都心エリアで横ばい、他の3エリアは低下の動きとなりました。特に城南エリアでは、成約・売出ともに大きく利回りが低下しております。

成約件数については、各エリアとも軒並み増加しており、全体としては2018.4Qの過去最多に次ぐ件数となりました。

ウィズコロナからアフターコロナに転換し約一年、引き続き首都圏のマーケットは堅調に推移しており、投資家の活発な購入ニーズが伺えます。今後は為替や金利、物価の動向に注目が集まるのはもちろんのこと、11月には米大統領選も控えており、マーケットに及ぼす影響について注視したいところです。