

## 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



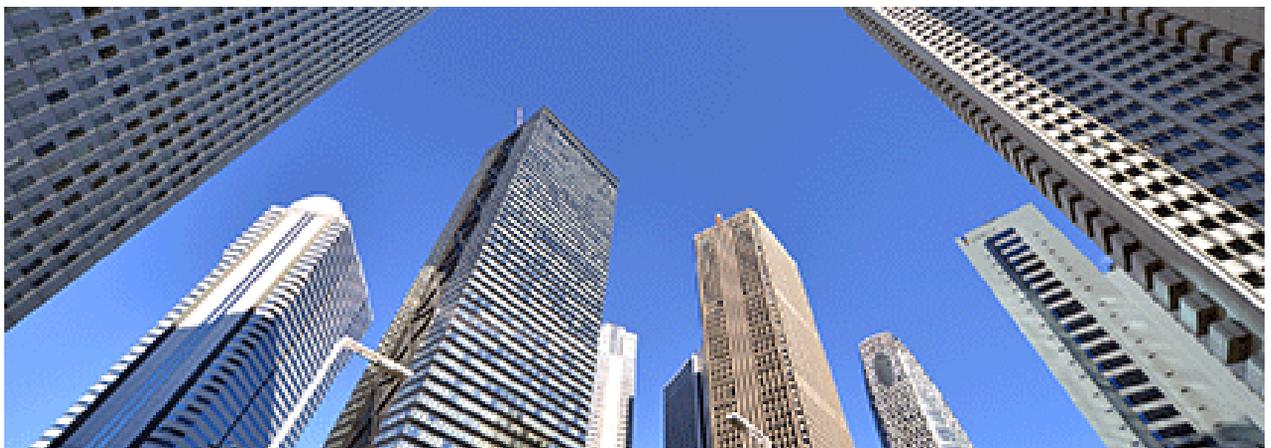
## 各コンテンツのご説明

### 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。

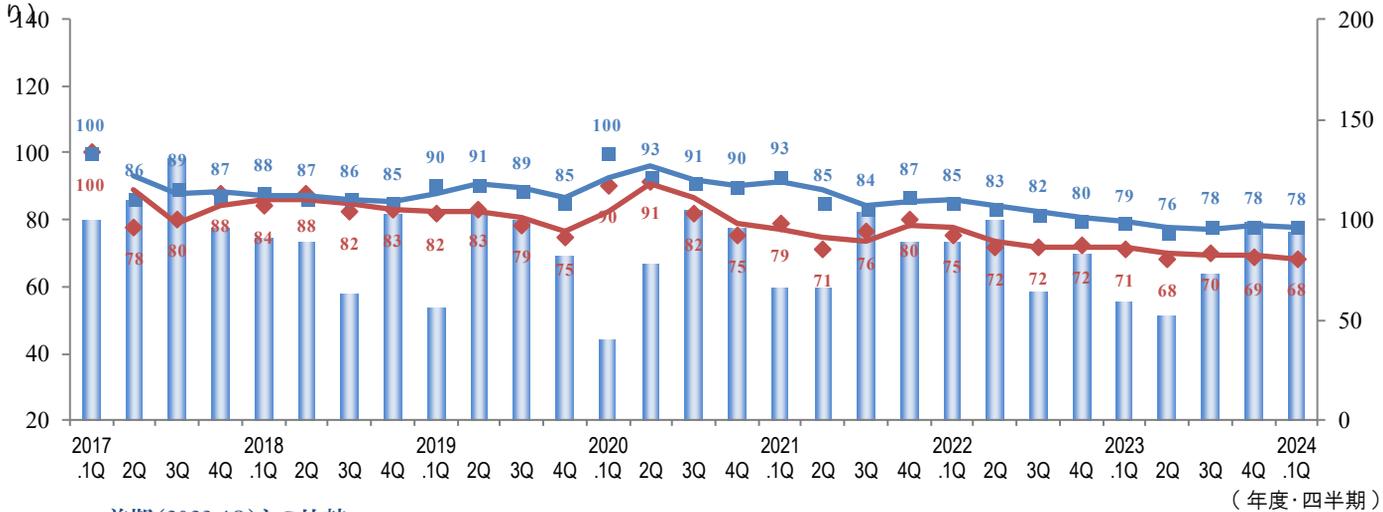
## Pick Up Area &lt;都心エリア&gt;

(※)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

(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)



## 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	新宿区内藤町	119,100万円	3.5%	一棟ビル	88.19㎡	638.00㎡	RC /10F	2024/2	4.2ヶ月経過
2	中央区日本橋筋崎町	112,200万円	3.8%	一棟マンション	108.99㎡	740.23㎡	RC /13F	2020/5	1.5ヶ月経過
3	港区赤坂2丁目	110,000万円	2.9%	一棟マンション	166.40㎡	651.06㎡	RC /11F	2015/6	0.7ヶ月経過
4	渋谷区代官山町	100,000万円	3.7%	一棟ビル	94.14㎡	329.33㎡	RC /7F	2023/7	0.6ヶ月経過
5	渋谷区恵比寿3丁目	52,000万円	3.9%	一棟マンション	228.59㎡	358.94㎡	RC /3F	2016/5	1.9ヶ月経過
平均データ		98,660万円	3.6%		137.26㎡	543.51㎡			1.8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	新宿区西新宿	121,770万円	4.0%	一棟マンション	約314㎡	約894㎡	SRC /4F	2024	2024/6
2	千代田区外神田	90,000万円	3.1%	一棟マンション	約155㎡	約770㎡	RC /9F	2020	2024/6
3	港区西麻布	89,980万円	3.5%	一棟マンション	約208㎡	約463㎡	RC /3F	2024	2024/6
4	港区南青山	56,000万円	4.3%	一棟ビル	約99㎡	約243㎡	RC /3F	2023	2024/6
5	渋谷区恵比寿	52,000万円	3.9%	一棟マンション	約229㎡	約359㎡	RC /3F	2016	2024/6
平均データ		81,950万円	3.8%		-	-			

都心エリアにおける2024.1Qの平均売出表面利回りおよび平均成約表面利回りはいずれも横ばいとなり、引き続き、堅調なマーケットを維持しています。また、成約件数についても、2023.4Qからはやや減少していますが、前年同期比では増加傾向がみられています。

東京都心部のリーシングマーケットについては、前年度からのレジデンス、オフィスにおける空室率の改善や、賃料上昇傾向が当面の間継続すると予測されていること、リテール（店舗）についてもインバウンド消費の急回復による業績への好影響もあり、特にブランドエリアの路面店舗を中心に賃料の上昇傾向がみられていることが、投

資用不動産の流通においても明るい材料となっています。

一方で今後のリスクとしては、インフレの継続、金利動向（2024年度後半に日銀の更なる利上げ懸念）、金融市場のボラティリティなどによる投資利回りの上昇圧力となり、これらについては引き続き、十分に注視していく必要があります。

全体としては、東京都心エリアの不動産投資マーケットは、空室率の改善や賃料の上昇を下支えに、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状態が続いていくという、比較的楽観的な見通しが、引き続き大勢を占めています。

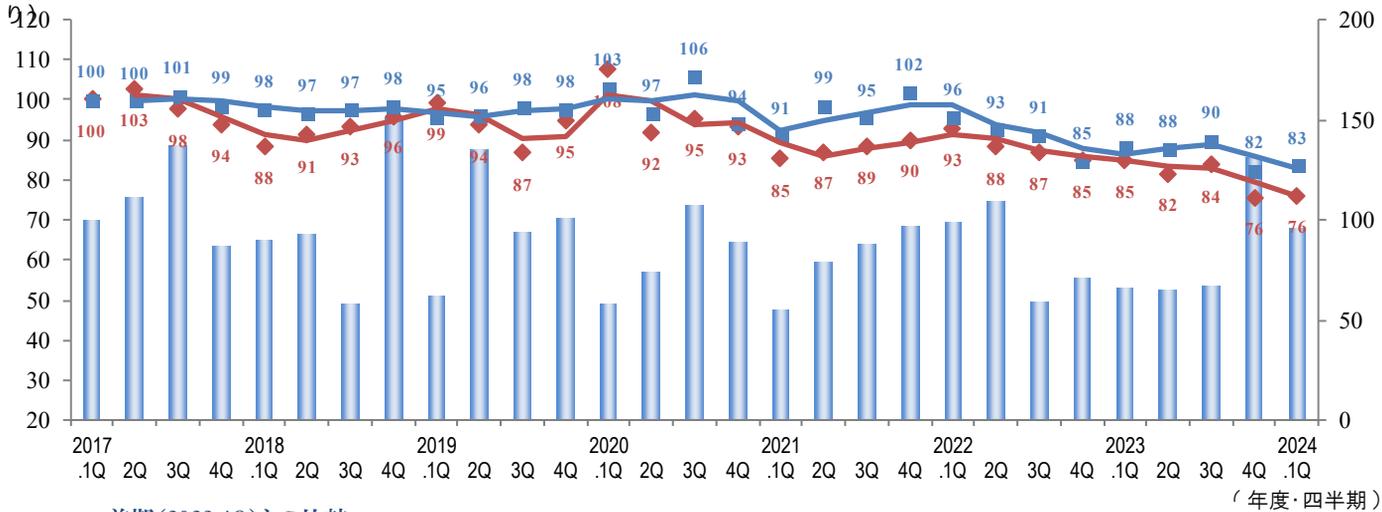
## Pick Up Area &lt;城南エリア&gt;

(※)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

(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(2023.4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	76	76	-

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	83	82	+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	目黒区下目黒2丁目	98,500万円	4.4%	一棟ビル	192.26㎡	708.26㎡	RC /5F	1992/10	0.5ヶ月経過
2	世田谷区豪徳寺2丁目	75,000万円	4.0%	一棟マンション	211.99㎡	698.06㎡	RC /5F	2024/3	5.0ヶ月経過
3	世田谷区北沢1丁目	43,700万円	3.8%	一棟マンション	99.08㎡	347.45㎡	RC /5F	2023/1	0.2ヶ月経過
4	大田区大森中1丁目	34,000万円	4.3%	一棟マンション	256.65㎡	447.60㎡	RC /5F	1991/7	2.7ヶ月経過
5	世田谷区代沢3丁目	22,800万円	4.7%	一棟マンション	97.32㎡	168.88㎡	S /4F	2018/7	2.9ヶ月経過
平均データ		54,800万円	4.2%		171.46㎡	474.05㎡			2.3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	成約年月
1	世田谷区北沢	47,500万円	4.0%	一棟マンション	約234㎡	約433㎡	RC /3F	2019	2024/6
2	新宿区西落合	46,750万円	4.9%	一棟マンション	約228㎡	約546㎡	S /4F	1990	2024/6
3	新宿区西落合	35,600万円	3.9%	一棟マンション	約54㎡	約253㎡	RC /5F	2021	2024/6
4	新宿区西落合	33,600万円	3.7%	一棟マンション	約75㎡	約226㎡	RC /4F	2023	2024/6
5	目黒区碑文谷	27,400万円	5.0%	一棟ビル	約222㎡	約370㎡	S /3F	1991	2024/6
平均データ		38,170万円	4.3%		-	-			

城南エリアにおける2024.1Qの平均成約表面利回り指数は76と、本集計を開始した2017.1Q以来の最低水準を記録した前期(2023.4Q)と同水準になりました。また、平均売出表面利回り指数は83と、こちらも前期と同水準になりました。

また、成約件数については大幅に増加した前期と比較すると減少したものの、前年同期比を超えており、高値水準でありながら堅調に取引されています。

歴史的な円安や、それともなう物価上ぶれリスクの是正を意識した日銀の利上げ政策をきっかけに、急激な円高・株価の急落がおき、その後乱高下しております。不動産価格は株価にやや遅れて連

動する傾向があるため、今後の金融市場の動向は注視していく必要があります。とはいえピークよりは正されたとしても、依然として円安・低金利であることは変わりませんし、建築コストの上昇は続いておりますので、今後もしばらくは、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、来期再度上昇するのか、それとも反転するのか動向を見極める必要があります。

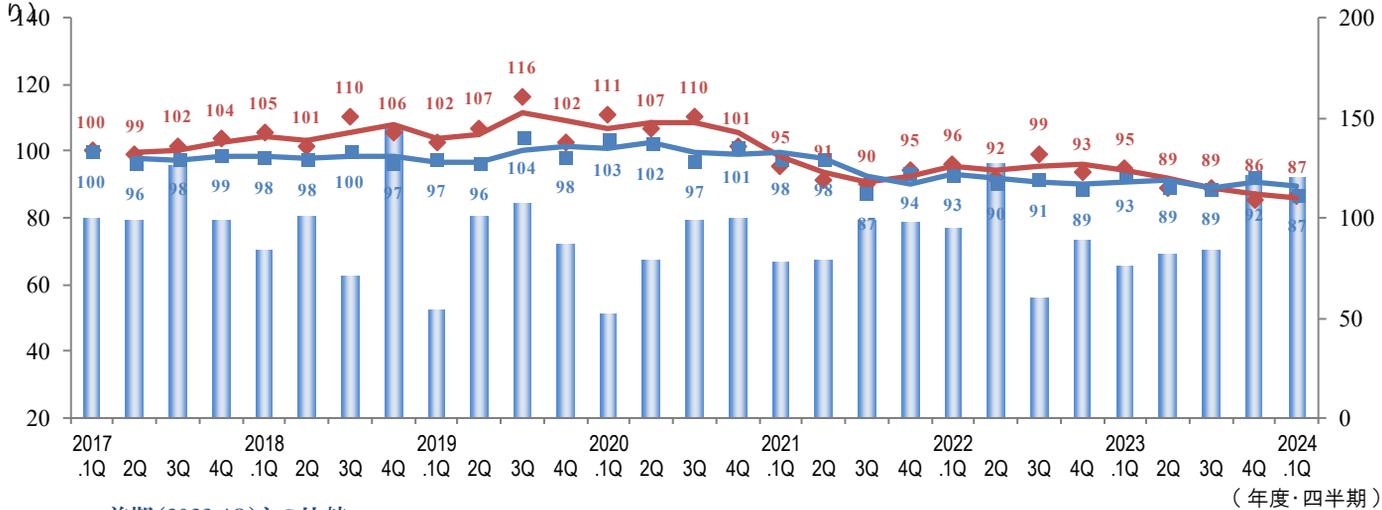
## Pick Up Area &lt;城西・城北エリア&gt;

(※)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

(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)



## 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	豊島区池袋4丁目	83,759万円	5.0%	一棟マンション	473.27㎡	1,317.92㎡	RC /1F	1991/3	1.9ヶ月経過
2	練馬区早宮3丁目	33,600万円	5.0%	一棟マンション	365.38㎡	462.93㎡	RC /3F	1991/9	0.2ヶ月経過
3	杉並区上高井戸1丁目	33,500万円	4.7%	一棟マンション	360.00㎡	544.13㎡	RC /3F	1989/3	0.3ヶ月経過
4	台東区橋場1丁目	29,800万円	5.0%	一棟マンション	122.66㎡	440.01㎡	RC /5F	2024/5	3.5ヶ月経過
5	板橋区高島平8丁目	29,000万円	5.8%	一棟マンション	294.43㎡	520.20㎡	RC /5F	1987/3	3.0ヶ月経過
平均データ		41,932万円	5.1%		323.15㎡	657.04㎡			1.8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	杉並区西荻北	120,000万円	6.0%	一棟ビル	約447㎡	約1,338㎡	RC /5F	2017	2024/6
2	北区王子	40,000万円	4.2%	一棟マンション	約207㎡	約422㎡	RC /4F	2024	2024/6
3	中野区中央	35,000万円	4.3%	一棟マンション	約294㎡	約416㎡	RC /3F	1991	2024/6
4	台東区入谷	32,000万円	4.2%	一棟マンション	約122㎡	約302㎡	RC /4F	2023	2024/5
5	板橋区大谷口北町	28,000万円	5.8%	一棟マンション	約489㎡	約626㎡	RC /4F	1988	2024/6
平均データ		51,000万円	4.9%		-	-			

城西・城北エリアにおける2024.1Qの平均成約表面利回り指数は、前期比1pt上昇（価格は下落）し、平均売出表面利回り指数は前期比5pt下落（価格は上昇）しました。それぞれの利回りの差が0ptとなっており、引き続き、需要と供給の均衡点に近いところでマーケットが動いている様子が伺えます。

成約件数についても、前期に引き続き、高水準を維持できており、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。

好調なマーケットの一方で、建築工事費用の高騰が続いており、新規事業の見直しや、工事が遅延となる例が出て参りました。

既存物件についても、改修工事費用が高騰している事で、保有物件の処分を検討する事業者が増加しており、現状、均衡が取れている需給バランスに、変化が生じる可能性があります。

建築工事費用以外にも、為替・株価の動向や、日銀が引き上げを決定した政策金利等、不動産投資マーケットに影響を及ぼす可能性があるトピックスが現状多くあるため、今後もマーケットの動きを注視していく必要があります。

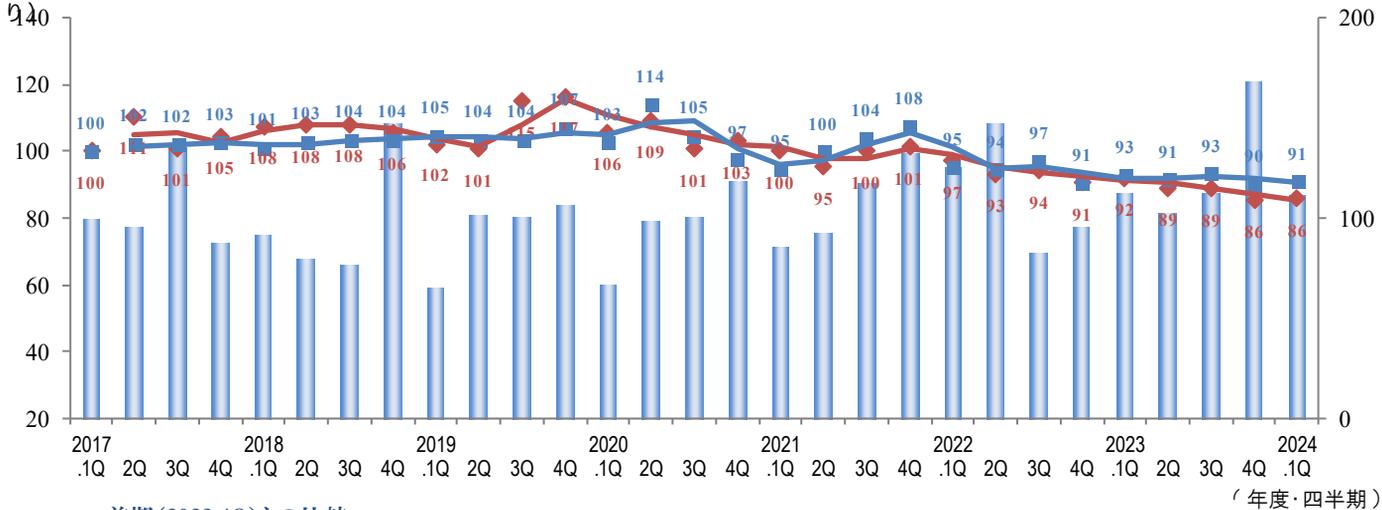
## Pick Up Area &lt;城東エリア&gt;

(※)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(2023.4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	86	-

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	91	90	+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	江東区大島3丁目	132,000万円	4.6%	一棟マンション	954.74㎡	2,138.18㎡	RC /5F	1990/2	1.4ヶ月経過
2	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 /4F	1992/1	3.7ヶ月経過
3	足立区中川2丁目	32,000万円	5.7%	一棟マンション	340.20㎡	511.90㎡	RC /4F	1987/10	1.5ヶ月経過
4	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	3.7ヶ月経過
5	墨田区千歳3丁目	24,000万円	5.0%	一棟ビル	96.11㎡	377.60㎡	S /7F	1992/4	2.5ヶ月経過
平均データ		52,072万円	5.0%		528.98㎡	1,012.28㎡			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	荒川区南千住	46,128万円	4.5%	一棟マンション	約202㎡	約499㎡	RC /4F	2024	2024/6
2	江東区南砂	37,300万円	6.0%	一棟マンション	約262㎡	約949㎡	RC /8F	1991	2024/6
3	江戸川区北小岩	34,500万円	5.8%	一棟マンション	約326㎡	約1,126㎡	RC /5F	1990	2024/6
4	足立区一ツ家	30,000万円	7.1%	一棟マンション	約451㎡	約1,070㎡	S /5F	1993	2024/6
5	墨田区菊川	25,000万円	4.6%	一棟マンション	約101㎡	約265㎡	RC /4F	2008	2024/6
平均データ		34,586万円	5.6%		-	-			

城東エリアにおける2024.1Qの平均成約表面利回り指数および平均売出表面利回り指数はいずれも横ばいとなり、引き続き堅調なマーケットを維持しています。

過去直近1年間の市況に目を向けると、国内外の金利動向、建築・建材費の大幅な価格上昇など変動因子は随所にみられるものの、急激な価格や利回りの変動は現段階で見られませんが、平均成約表面利回りが、緩やかに下降（価格は上昇）していることがみとれます。ただ、この状況を踏まえ、今後も投資活動を活発に推進していこうという考えと一旦様子を見て留まろうとする考えの

二極化が更に進んでいる印象を受けます。

引き続き好調なマーケットといえる環境下とはいえませんが、投資・事業用不動産を購入し、保有管理し、最終的に処分（売却）する一連のどの部分をもみてもここ数年と比較して難易度は高まっているといえるでしょう。今後の展望に作用しそうな出来事として7月31日には、日銀が金融政策決定会合にて、政策金利を0.25%程度に引き上げることを決めました。また8月に入り、世界同時株安が進むなど、これらの出来事が、不動産市況および投資家・事業者のマインドにどのような影響を与えていくのか注目していきたいと思ひます。

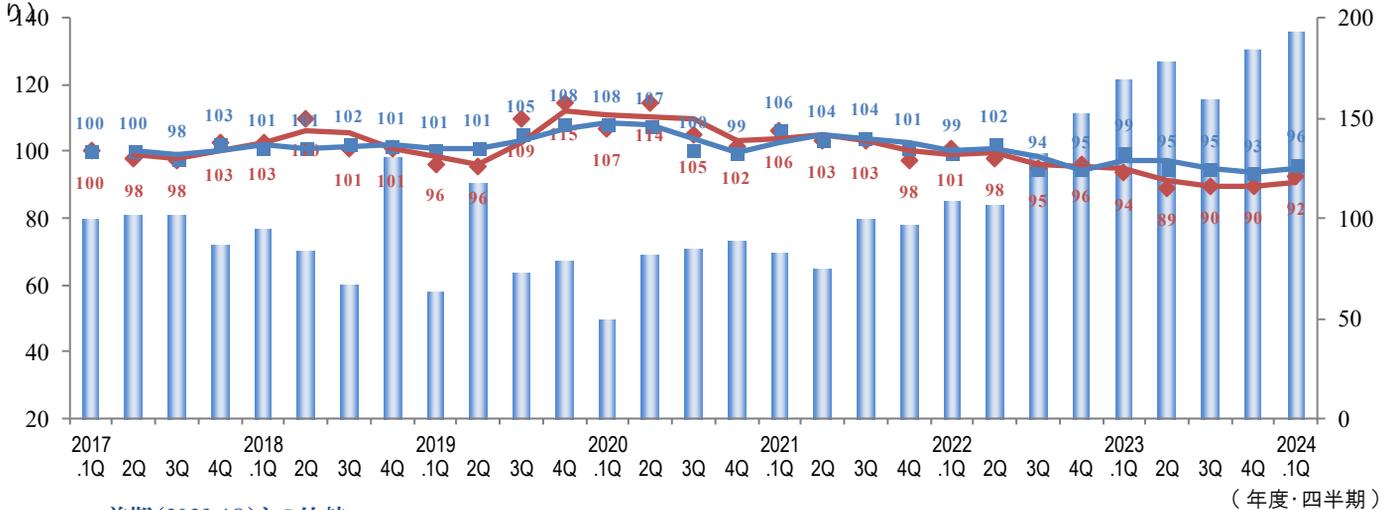
## Pick Up Area &lt;横浜・川崎エリア&gt;

(※)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

(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)



平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	92	90	+2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	96	93	+3pt

## ◆ 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	横浜市緑区中山1丁目	51,800万円	6.0%	一棟マンション	325.24㎡	1,318.11㎡	RC /9F	1993/7	1.2ヶ月経過
2	横浜市磯子区磯子3丁目	34,800万円	6.6%	一棟マンション	407.03㎡	850.28㎡	RC /4F	1991/3	1.2ヶ月経過
3	横浜市磯子区磯子3丁目	32,800万円	6.9%	一棟マンション	407.03㎡	850.28㎡	RC /4F	1991/3	4.2ヶ月経過
4	横浜市南区真金町2丁目	29,960万円	6.0%	一棟マンション	87.10㎡	320.30㎡	RC /5F	2025/7	1.4ヶ月経過
5	横浜市西区藤棚町1丁目	21,000万円	5.9%	一棟マンション	160.23㎡	514.50㎡	S /4F	1988/9	1.0ヶ月経過
平均データ		34,072万円	6.3%		277.33㎡	770.69㎡			1.8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	横浜市中区太田町	73,800万円	6.0%	一棟ビル	約185㎡	約1,062㎡	SRC /8F	1991	2024/6
2	横浜市保土ヶ谷区権太坂	43,500万円	6.9%	一棟マンション	約1,404㎡	約2,231㎡	RC /5F	1995	2024/6
3	川崎市中原区木月	34,000万円	6.1%	一棟マンション	約364㎡	約860㎡	S /4F	1993	2024/6
4	横浜市鶴見区佃野町	21,000万円	6.4%	一棟マンション	約232㎡	約476㎡	RC /4F	1991	2024/6
5	横浜市神奈川区六角橋	19,770万円	5.3%	一棟マンション	約77㎡	約254㎡	RC /5F	2022	2024/6
平均データ		38,414万円	6.1%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2024.1Qの成約件数は、前期比、前年同期比ともに大きく上回る結果となり、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、利回りの平均値を見ますと、大きな変化ではないものの、成約・売出とともに前期より上昇（取引価格では下落）となりました。あくまで平均値であり、すなわち価格下落に振れる可能性が高まったという訳ではありませんが、成約件数自体は増加しているものの、条件により成約利回りにはかなりの乖離がみられるのも事実です。市場における二極化の傾向は更に顕著となっており、不動産投資マーケットが過熱する中、投資家の選別がより厳しくなっているといえます。

一方、解体や新築、リノベーション等、建築工事費用の高騰は更

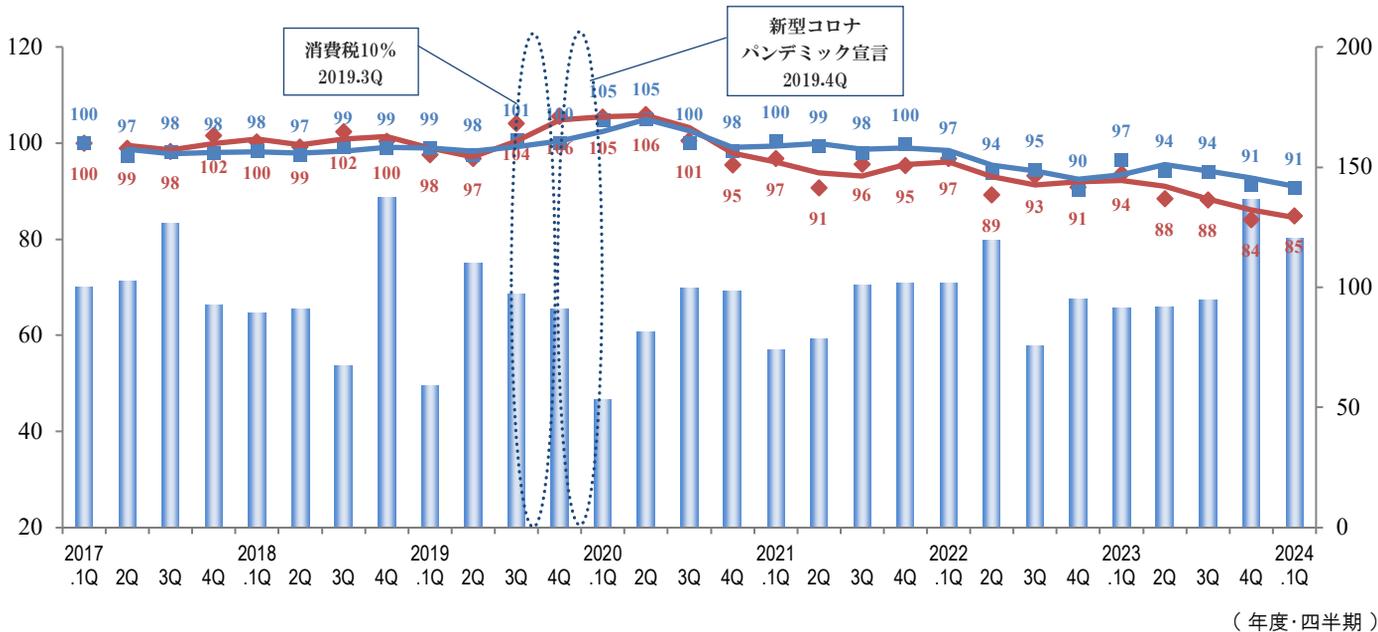
に進み、開発用地の取引では土地価格を圧迫するケースが増加しています。都心部と比較して相対的に土地単価の低い郊外部においてこの影響は大きく作用するため、事業用地の値動きについては不透明な状況が続くものと考えられます。

金融政策の転換により「金利のある世界」が現実的となり、今後資金調達面での難易度が上がることにより、買い手サイドの投資判断には少なからぬ影響が生じるものと想定されます。また、為替の影響もあり継続していた株高傾向にも調整局面が訪れている中、不動産投資マーケットにおいても不透明要素が増加していくと想定され、更なる注視が肝要です。

# Market Overview <全体総括>

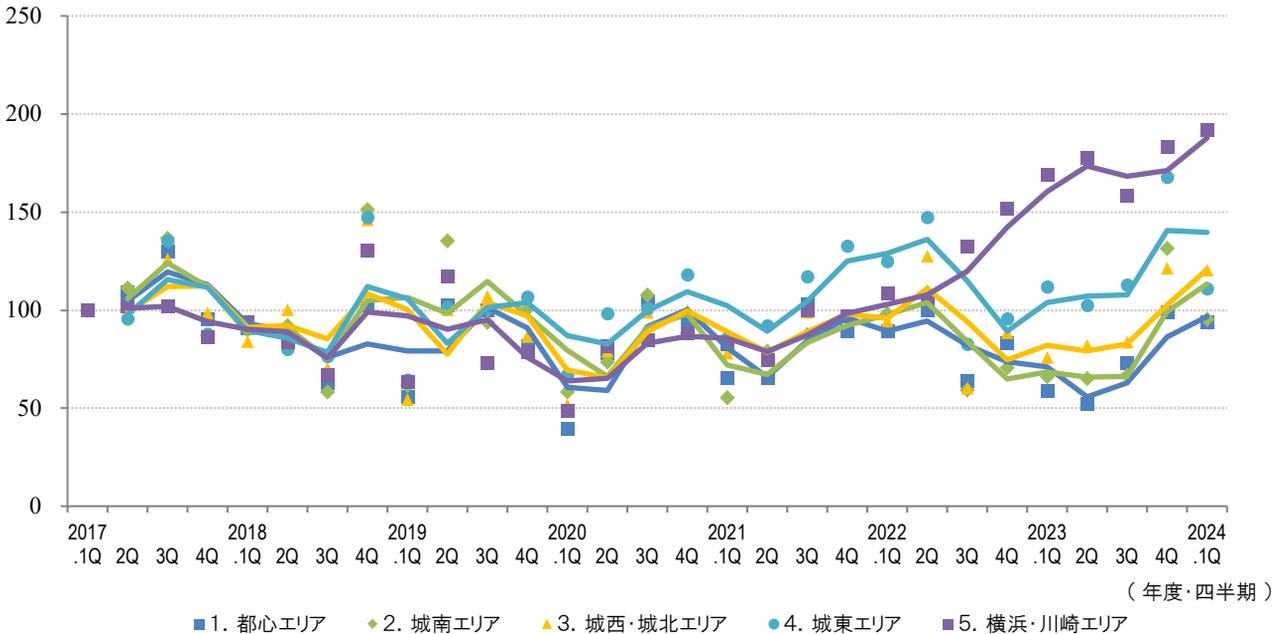
## 5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移

(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

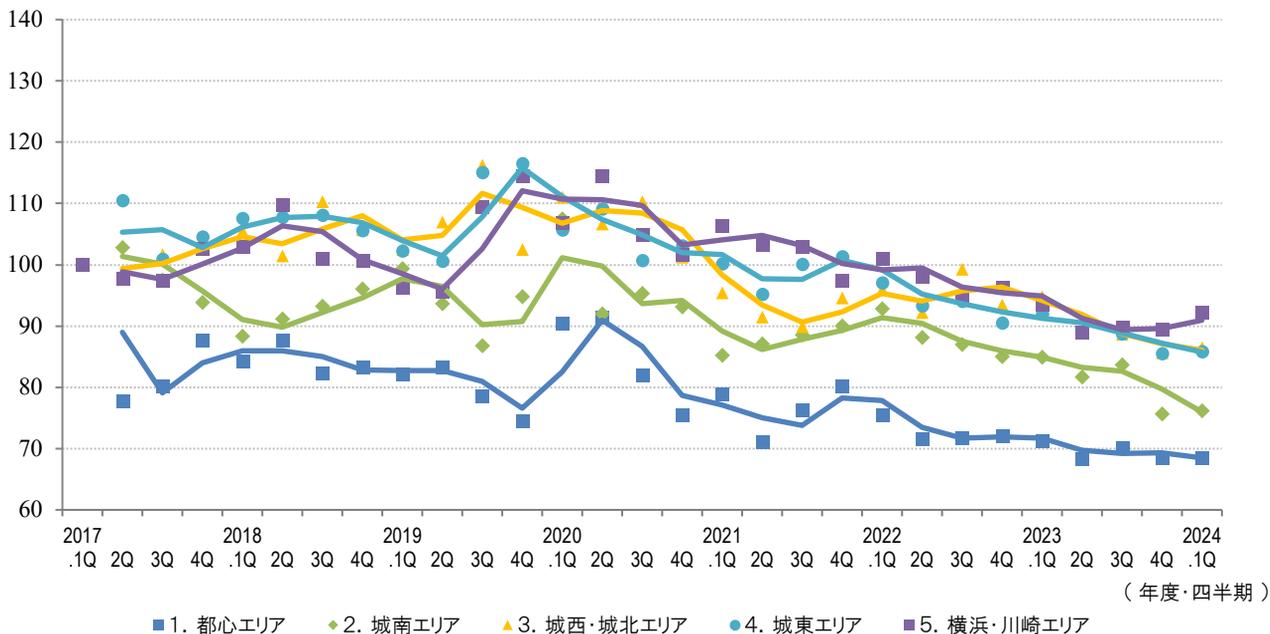
(指数: 2017.1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

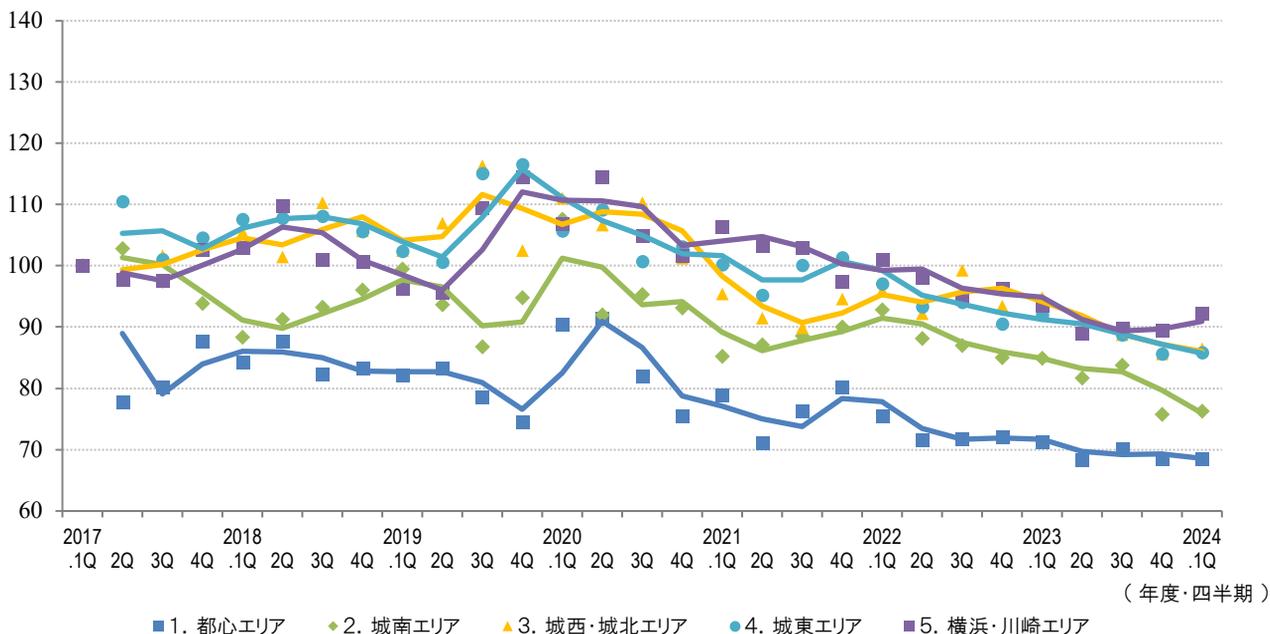
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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 売出利回り=100 平均成約表面利回り)



2024.1Qの各エリアの平均成約表面利回りは、都心、城南、城東エリアで横ばい、城西・城北、横浜・川崎エリアで上昇の動きとなりました。エリア全体では前期比+1ptとなり、依然として低水準で推移をしています。平均売出表面利回りは、都心、城南エリアで横ばい、城西・城北エリアで下落、城東、横浜・川崎エリアで上昇の動きとなりました。

成約件数については横浜・川崎エリアで増加、城西・城北エリアで横ばい、都心、城南、城東エリアで減少の推移となりました。

前期を大きく下回るエリアが目立つものの、引き続き高水準での推移となっております。

8月には日経平均が過去最大の暴落となるなど、金融政策の転換が投資家に大きな影響を与えたことが見て取れましたが、不動産投資マーケットへの余波がどれほどとなるのか、非常に注目が集まっています。