

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。

私どもは、状況の異なるお客様のご不安やお悩みにきめ細かな個別コンサルティングを執行させていただくべく、単なる事業用・投資用不動産売買の仲介だけでなく、不動産を活用した相続対策や税務対策、土地有効活用の取扱い等・・・、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。

この度、投資用不動産を取り囲むマーケット動向について取り纏めた「投資用不動産マーケットレポート」を作成いたしました。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いため、その把握には客観的な視点に立つことが求められることもあります。本書が皆様方の資産形成をお考えになる際の一助となれば幸いです。

これからも、これまでに培ったノウハウ・経験と、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賜りますようお願い申し上げます。

今後ともよろしく願い申し上げます。



三井不動産リアルティ株式会社
コンサルティング営業本部



フリーコール

0120 - 321 - 376

営業時間 / 9:30~18:00 定休日 / 土曜・日曜・祝日

〒100-6019 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング

Investment

不動産投資

豊富なノウハウと最新のデータを元に、
物件選びから運営管理まで、
お一人お一人の目的にあった
不動産投資戦略をサポートします。



私ども「三井不動産リアルティ株式会社 コンサルティング営業部」では、中長期的なおお客様の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。レポートの作成にあたり、エリア特有のマーケット動向の調査・分析をはじめ、地域の情報を収集し、データ・ノウハウ・経験を日々蓄積し、お客様へ発信していければと考えています。

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……成約件数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、2012:1Q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、2012:1Q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。

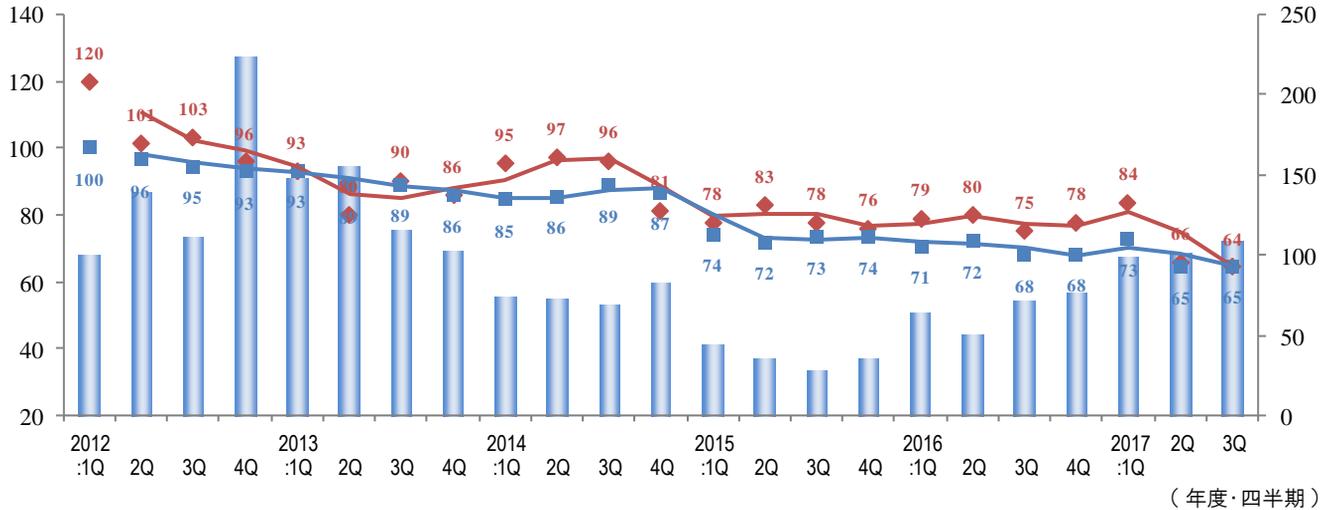
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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: 2012:1Q 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: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2017:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	64	66	-1.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	65	65	+0.2pt

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	新宿区上落合3丁目	18,500万円	5.4%	一棟マンション	194.78㎡	276.46㎡	RC /3F	1991/3	9.4ヶ月経過
2	中央区湊3丁目	25,736万円	4.7%	一棟マンション	70.68㎡	240.32㎡	鉄骨造 /5F	2018/2	3.5ヶ月経過
3	千代田区九段北1丁目	29,990万円	4.8%	一棟ビル	70.90㎡	322.90㎡	RC /6F	1986/2	2.7ヶ月経過
4	渋谷区神宮前3丁目	37,000万円	3.6%	一棟ビル	107.92㎡	209.26㎡	RC /3F	2006/2	3.4ヶ月経過
5	港区白金1丁目	50,000万円	4.2%	一棟ビル	154.87㎡	501.41㎡	RC /4F	1998/11	8.4ヶ月経過
平均データ		32,245万円	4.5%		119.83㎡	310.07㎡			5.5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	成約年月
1	新宿区大久保	10,620万円	6.0%	アパート	約87㎡	約134㎡	木造 /3F	2015	2017/12
2	渋谷区恵比寿	17,800万円	6.7%	一棟マンション	約181㎡	約339㎡	RC /3F	1971	2017/12
3	中央区八丁堀	41,500万円	6.1%	一棟ビル	約117㎡	約607㎡	SRC /7F	1979	2017/12
4	中央区日本橋箱崎町	47,000万円	5.9%	一棟ビル	約154㎡	約619㎡	RC /5F	1990	2017/12
5	港区南青山			一棟ビル	約104㎡	約279㎡	RC /5F	1972	2017/10
平均データ		29,230万円	6.2%		-	-			

2017:2Qから平均成約利回りおよび平均売出し利回りに大きな変化はありませんが、両利回りに格差がない状況、つまりほぼ売出し価格にて成約している状況となっており、依然人気の高さがデータからも窺えます。

築浅の物件に限れば概ね表面利回り4%前後と高値での取引

が行なわれています。

平均成約表面利回りは5年前に比べると約60%アップの水準に達しており需要の高い状況は継続していますが、同時に価格の天井感も出てきているため今後の動きが注目されます。

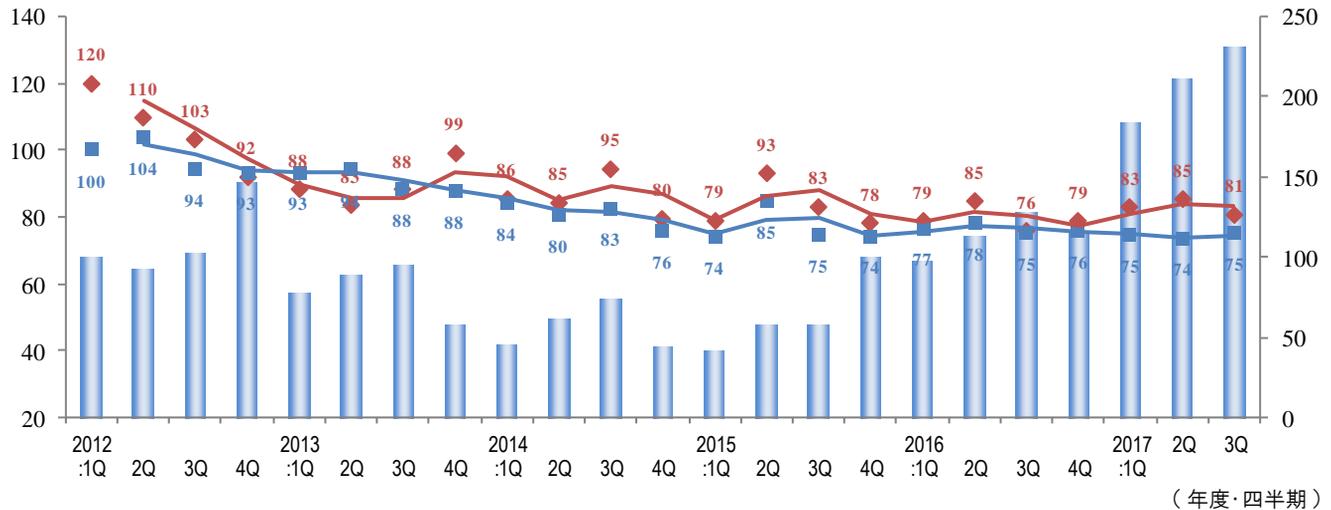
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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:2012:1Q 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:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2017:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	85	-4.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	75	74	+1.6pt

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	品川区二葉3丁目	5,580万円	6.3%	一棟マンション	97.46㎡	80.68㎡	鉄骨造 / 2F	1989/3	7.6ヶ月経過
2	大田区多摩川1丁目	7,900万円	6.7%	一棟ビル	66.55㎡	187.16㎡	鉄骨造 / 4F	1992/5	9.5ヶ月経過
3	大田区西蒲田5丁目	14,200万円	6.0%	一棟ビル	80.41㎡	286.38㎡	鉄骨造 / 5F	1985/10	2.3ヶ月経過
4	世田谷区池尻3丁目	16,000万円	6.0%	一棟マンション	127.83㎡	386.80㎡	RC / 6F	1971/5	7.4ヶ月経過
5	世田谷区桜3丁目	66,300万円	5.5%	一棟マンション	632.78㎡	1,467.08㎡	RC / 5F	1990/4	7.3ヶ月経過
平均データ		21,996万円	6.1%		201.01㎡	481.62㎡			6.8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	成約年月
1	世田谷区奥沢	14,500万円	6.5%	一棟マンション	約99㎡	約290㎡	鉄骨造 / 4F	1990	2017/10
2	大田区池上	17,000万円	6.9%	一棟マンション	約266㎡	約385㎡	鉄骨造 / 3F	1993	2017/12
3	目黒区洗足	23,000万円		一棟マンション	約224㎡	約245㎡	鉄骨造 / 3F	2017	2017/10
4	品川区西五反田	59,800万円	4.6%	一棟マンション	約242㎡	約609㎡	RC / 8F	2018	2017/10
5	目黒区五本木	105,000万円	5.3%	一棟マンション	約946㎡	約1,344㎡	RC / 4F	1991	2017/12
平均データ		43,860万円	5.8%		-	-			

2017.3Qの成約件数は統計を開始して以来最高値を記録しました。成約平均表面利回りは2016.3Qからの4期連続上昇(売買価格下落)から、2017.3Qでは下落(売買価格上昇)に推移しましたが、売出物件の表面利回りについては相変わらず横ばい傾向を保っております。

売出し価格と成約価格の乖離が3期連続で拡大していましたが今期は縮小しています。これは売主側が今の金融情勢を鑑み

マーケット状況を考慮した価格設定をした結果と考えられます。一方、購入側は都心部を中心に良質な物件への購入意欲は旺盛で成約件数増大に寄与しています。しかしながら購入者の物件選定基準は厳しさを増しており、またファイナンス面でも担保評価割れや融資手控え等の要因で商談が流れる事案も出現しています。

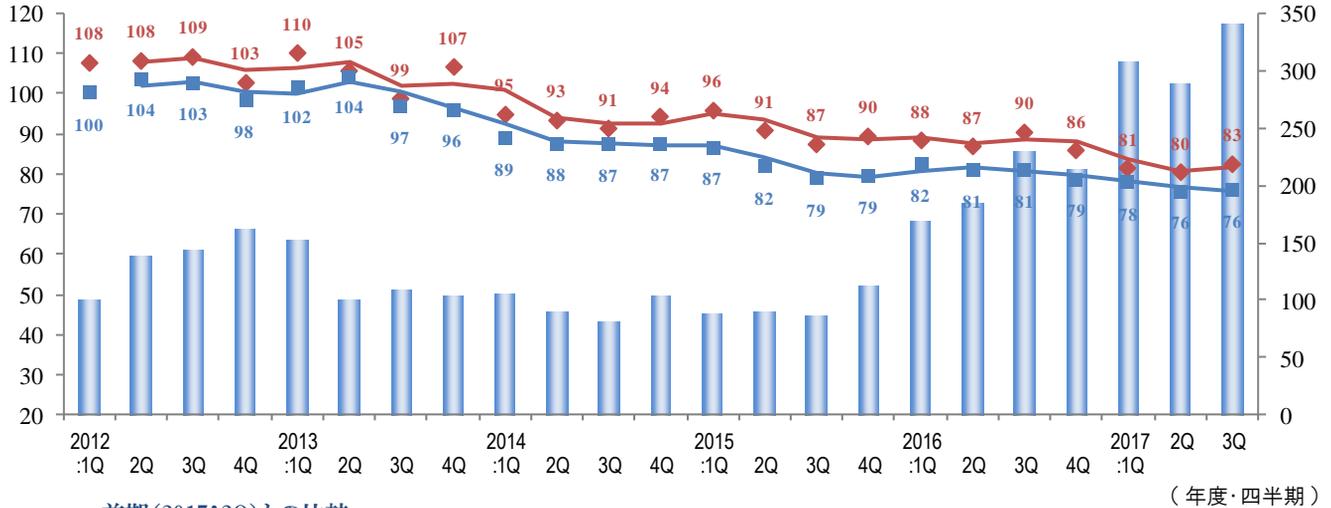
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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:2012:1Q 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:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2017:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	83	80	+2.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	76	+0.3pt

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	板橋区板橋4丁目	11,800万円	7.1%	一棟マンション	99.17㎡	310.03㎡	RC /5F	1980/11	5.0ヶ月経過
2	杉並区高円寺南1丁目	12,800万円	6.5%	一棟ビル	104.52㎡	217.29㎡	鉄骨造 /4F	1972/12	6.4ヶ月経過
3	杉並区宮前2丁目	15,200万円	5.5%	一棟マンション	140.82㎡	296.68㎡	RC /3F	1997/7	5.3ヶ月経過
4	杉並区高円寺南1丁目	19,990万円	5.8%	一棟マンション	208.59㎡	291.15㎡	鉄骨造 /3F	1990/2	3.1ヶ月経過
5	中野区東中野1丁目	34,340万円	4.7%	一棟マンション	169.01㎡	455.82㎡	RC /3F	2017/3	2.1ヶ月経過
平均データ		18,826万円	5.9%		144.42㎡	314.19㎡			4.4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	成約年月
1	豊島区長崎	6,730万円	7.6%	アパート	約99㎡	約96㎡	木造 /2F	1991	2017/12
2	練馬区旭町	9,100万円	8.5%	アパート	約317㎡	約278㎡	鉄骨造 /2F	1991	2017/12
3	板橋区本町	11,000万円	6.2%	アパート	約156㎡	約235㎡	軽量鉄骨造 /3F	2003	2017/12
4	杉並区阿佐谷北	27,800万円	6.1%	一棟ビル	約158㎡	約543㎡	RC /6F	1999	2017/12
5	北区豊島	44,500万円	7.2%	一棟マンション	約672㎡	約1,124㎡	RC /5F	2007	2017/11
平均データ		19,826万円	7.1%		-	-			

2016.4Q以降、平均成約表面利回りの低下(成約価格上昇)傾向がありましたが、2017.3Qは上昇(成約価格下落)に転じております。

平均売出表面利回りは前期比で横ばいとなっていることを考えると、価格サイクルは下降局面に入りつつある可能性があります。

成約件数については2017.1Q以降、3期連続で高水準を維持していますが、前述の価格サイクルに大きな影響を与える景気や金利動向、特に金融機関の融資姿勢の変化に注視が必要です。

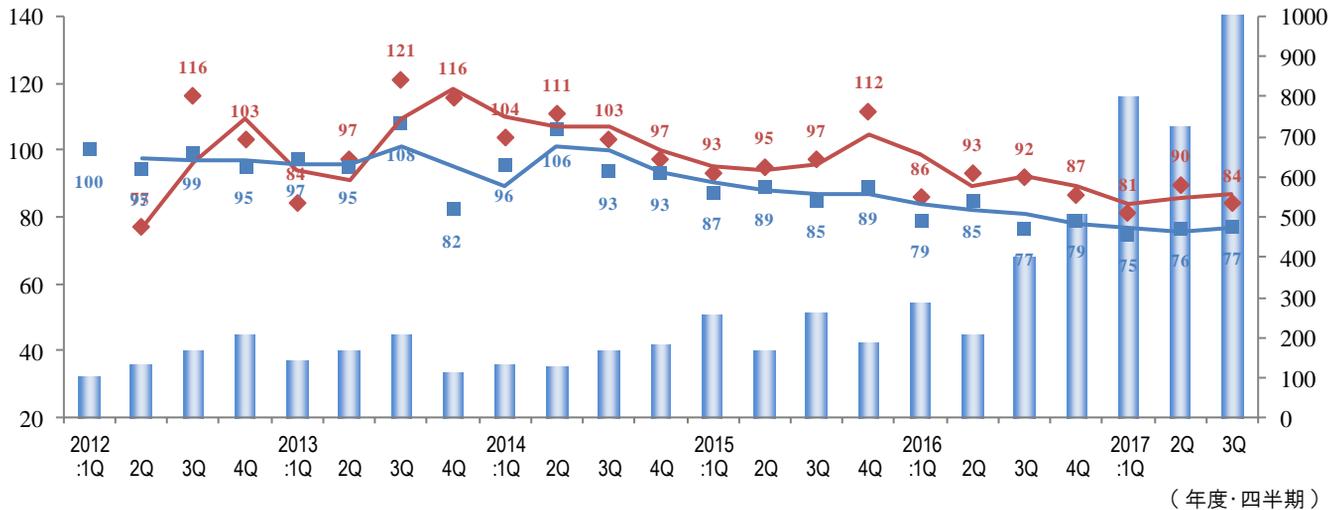
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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:2012:1Q 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:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2017:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	84	90	-5.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	76	+0.7pt

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	葛飾区東四つ木4丁目	12,500万円	6.5%	一棟マンション	279.09㎡	439.79㎡	鉄骨造 /3F	1988/4	9.0ヶ月経過
2	江戸川区西小岩3丁目	13,500万円	6.7%	一棟マンション	143.85㎡	377.48㎡	鉄骨造 /5F	1997/10	2.1ヶ月経過
3	江東区亀戸1丁目	16,800万円	4.8%	一棟マンション	74.38㎡	185.16㎡	鉄骨造 /4F	2018/3	4.8ヶ月経過
4	荒川区東日暮里5丁目	18,900万円	5.4%	一棟マンション	86.03㎡	299.45㎡	鉄骨造 /5F	2017/5	9.1ヶ月経過
5	江東区深川1丁目	29,800万円	5.0%	一棟ビル	112.35㎡	458.86㎡	RC /6F	1989/4	5.9ヶ月経過
平均データ		18,300万円	5.7%		139.14㎡	352.15㎡			6.2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	成約年月
1	葛飾区新小岩	12,000万円	7.7%	一棟ビル	約109㎡	約381㎡	SRC /4F	1986	2017/12
2	墨田区東向島	12,500万円	6.2%	一棟マンション	約132㎡	約244㎡	鉄骨造 /3F	2016	2017/12
3	江東区扇橋	15,500万円	6.5%	一棟マンション	約138㎡	約448㎡	鉄骨造 /4F	1990	2017/10
4	墨田区押上	19,000万円	4.2%	一棟マンション	約189㎡	約298㎡	鉄骨造 /3F	2013	2017/11
5	江東区東陽	24,000万円	5.5%	一棟マンション	約227㎡	約538㎡	鉄骨造 /5F	1986	2017/10
平均データ		16,600万円	6.0%		-	-			

成約表面利回りは、2017.2Qに比べ今期は若干下降し価格の上昇傾向が見られましたが、売出し表面利回りに大きな変化は見受けられません。

2016.4Q以降成約件数が大きく増加していますが、要因は新築物件が同期間に大量供給された影響と考えられます。総じて城東エリアの築浅物件の利回り感他エリアと大きな差はありません。

んが、マイクロ立地条件や築年数によって価格格差が大きくなるのが当エリアの特徴です。

最近話題になっているシェアハウスやアパートも多く、また事業者の土地仕入れの意欲の高いエリアであるため、当面取引件数においては高い水準が続くと思われます。

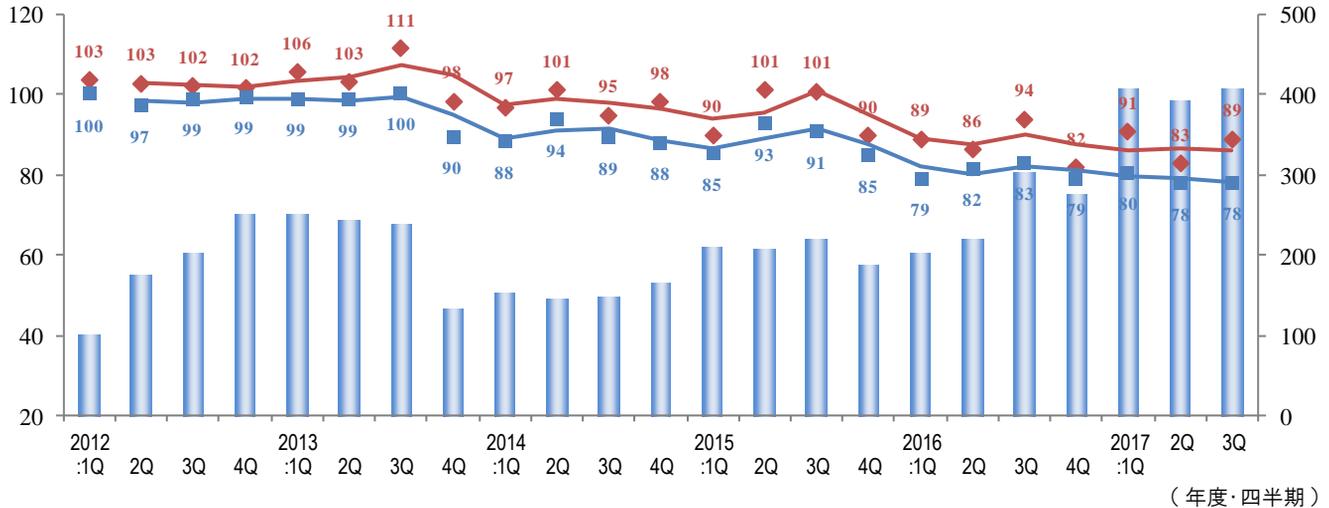
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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:2012:1Q 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:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2017:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	89	83	+6.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	78	+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	横浜市磯子区洋光台6丁目	15,200万円	6.3%	一棟マンション	306.96㎡	464.59㎡	RC /3F	1998/5	9.6ヶ月経過
2	横浜市西区宮崎町	18,000万円	7.1%	一棟マンション	139.13㎡	345.00㎡	鉄骨造 /5F	1988/9	6.3ヶ月経過
3	横浜市鶴見区豊岡町	30,800万円	6.1%	一棟ビル	180.15㎡	502.53㎡	鉄骨造 /5F	1988/8	13.7ヶ月経過
4	横浜市青葉区新石川1丁目	35,000万円	5.5%	一棟マンション	844.00㎡	659.43㎡	RC /3F	1997/2	6.2ヶ月経過
5	藤沢市湘南台4丁目	44,500万円	6.7%	一棟マンション	756.37㎡	1,242.14㎡	RC /4F	1993/6	6.7ヶ月経過
平均データ		28,700万円	6.3%		445.32㎡	642.74㎡			8.5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	成約年月
1	相模原市緑区向原	4,300万円	9.7%	アパート	約499㎡	約255㎡	軽量鉄骨造 /2F	1994	2017/11
2	横浜市神奈川区松見町	10,000万円	7.5%	アパート	約139㎡	約149㎡	木造 /2F	2017	2017/11
3	横浜市港北区大豆戸町	13,110万円	6.7%	アパート	約188㎡	約173㎡	木造 /2F	2018	2017/10
4	横浜市青葉区つつじが丘	14,600万円	7.8%	一棟マンション	約252㎡	約503㎡	RC /4F	1987	2017/12
5	川崎市宮前区犬蔵	43,000万円	6.9%	一棟マンション	約707㎡	約1,347㎡	RC /4F	1990	2017/12
平均データ		17,002万円	7.7%		-	-			

2017.3Qは、2017.1Qと並び統計開始以降、最高水準の成約件数を記録し、引き続き当エリアのマーケット状況は活況であることが確認されました。

平均成約利回りは、2Qと比べ若干上昇(成約価格下落)しましたが、今期は価格1億円以下の比較的利回りの高いアパートの取引が数多く行われた結果であると思われます。

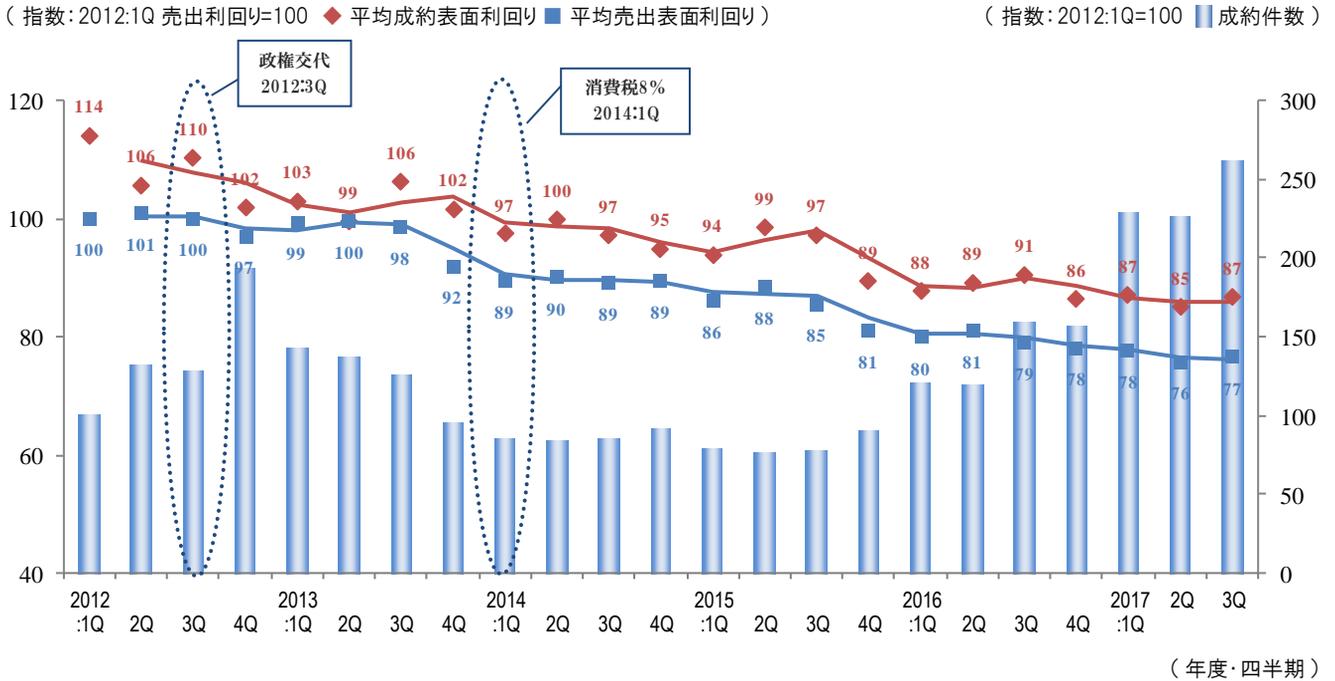
一部金融機関の融資姿勢が慎重になったこともあり、不動産業

者の買取姿勢がやや慎重になる中、高利回りが期待できる横浜・川崎エリアのアパートについては、個人投資家を中心に堅調に取引が行われています。

順調に上昇を続けた株価もやや不安定な動きを見せる中、今後の不動産の投資マーケットの動向が注視されます。

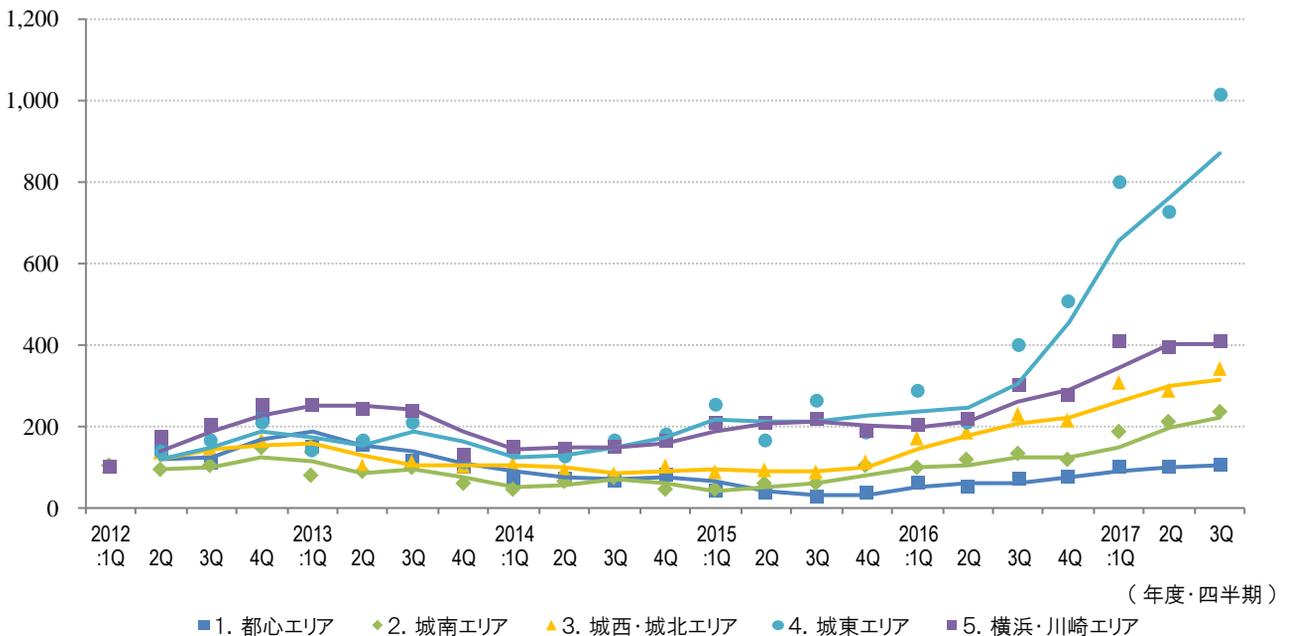
Market Overview <全体総括>

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

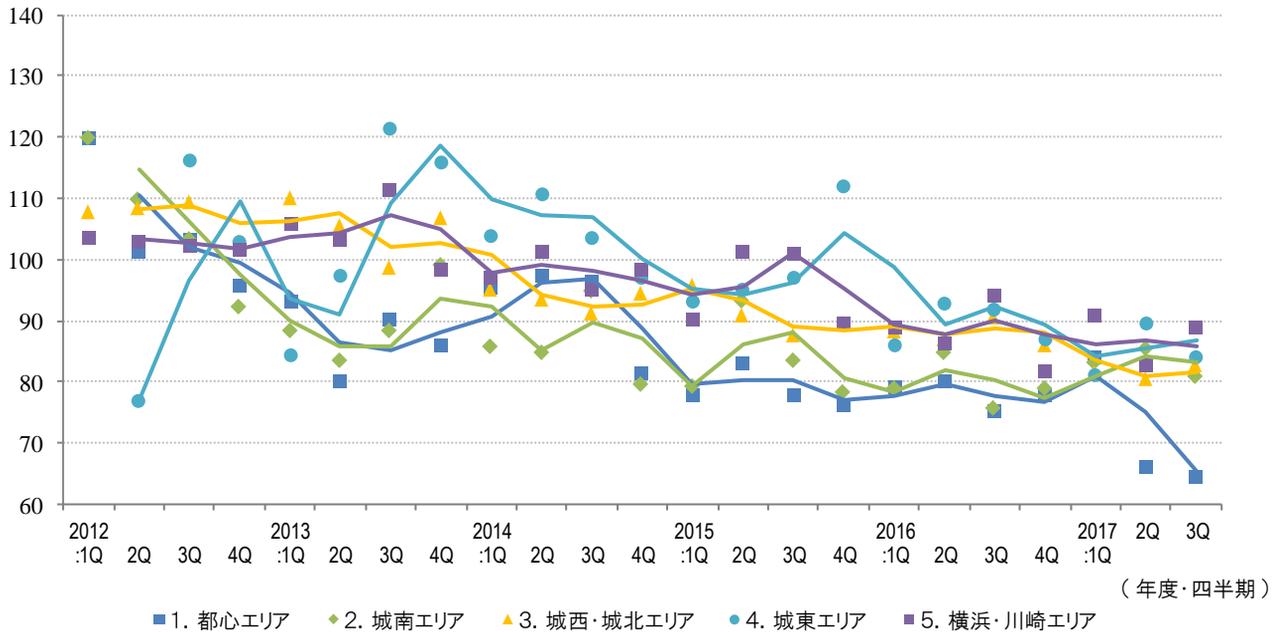
(指数:2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

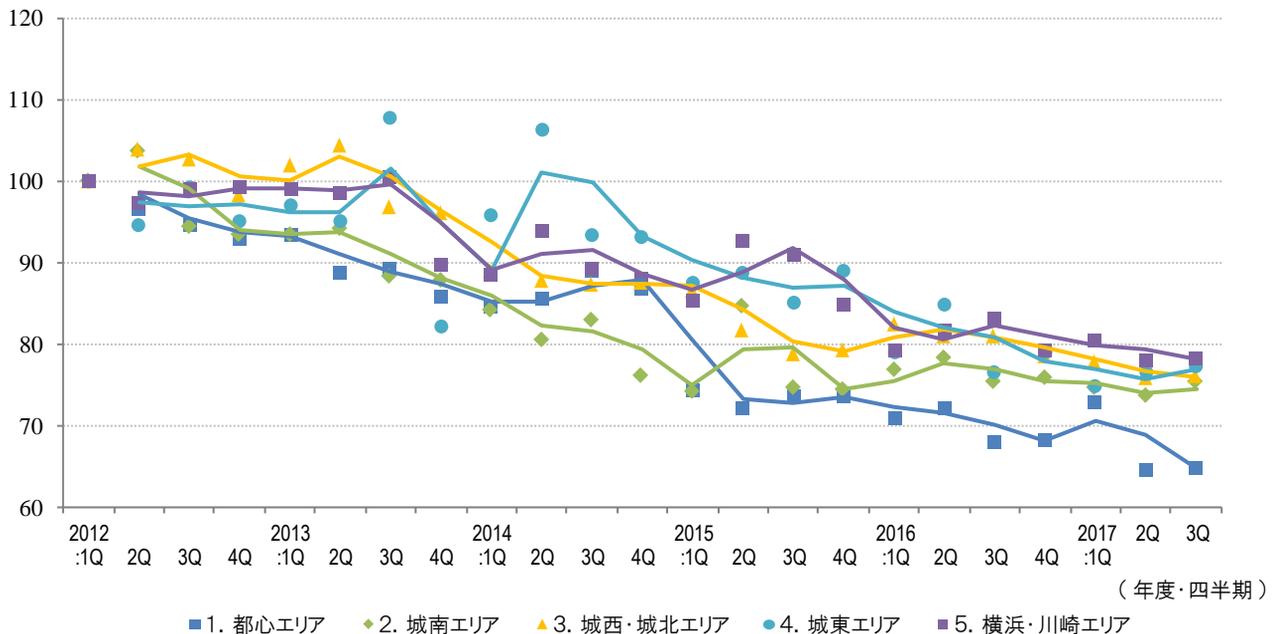
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(指数:2012:1Q 売出力回り=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:2012:1Q=100 平均売出表面利回り)



各エリアの成約件数、平均成約表面利回り、平均売出表面利回りの推移については上記のとおりです。

2017.3Q全体での成約件数は、2012年以降で最高値を記録しており不動産投資マーケットは好調を維持との見方に変動はありません。エリア別では新築物件の供給が増加した「城東エリア」が大きく件数を伸ばしていますが、他のエリアは微増となっています。

平均成約表面利回りについては、品薄感のある「都心エリア」に

おいては過去最低の利回り水準となるなど、依然として都心人気を反映する形となりました。このまま価格高騰が継続するのか反転が見られるのか注目されます。

総じて堅調な取引状況ではありますが、金融機関の融資姿勢の変化、株価の動きなどが投資マーケットにおいては大きな影響を及ぼしますので今後の動きに引き続き注視が必要と思われます。