

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。

今後ともよろしく願い申し上げます。



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 コンサルティング営業部



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

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 コンサルティング営業部」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

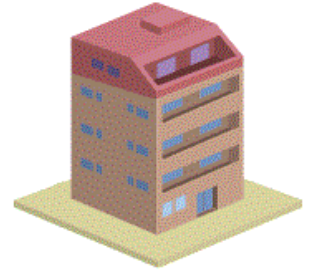
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

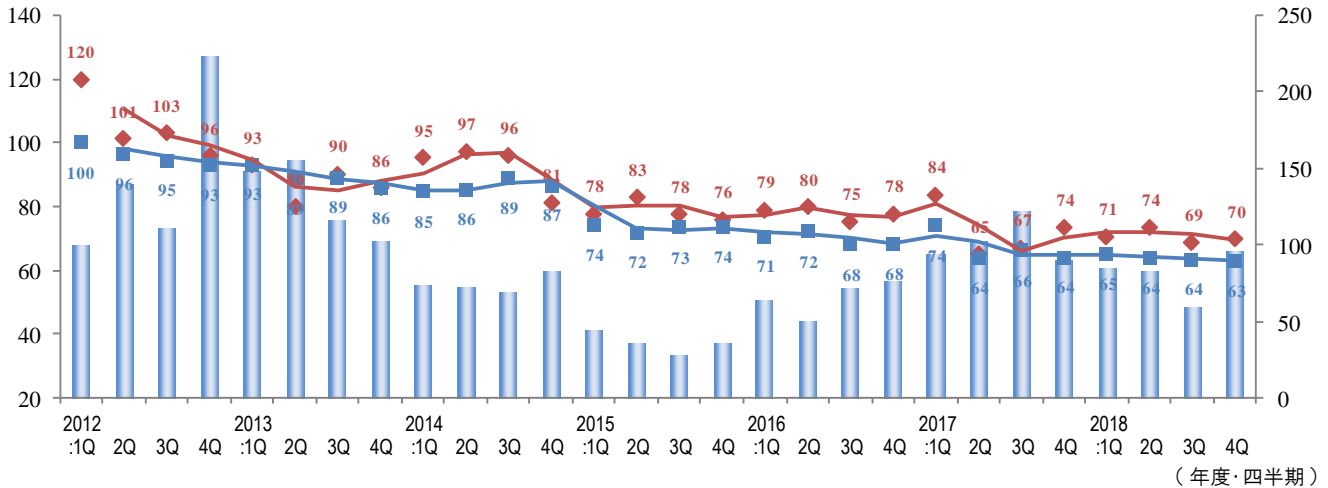
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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(2018:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	70	69	+0.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	63	64	-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	文京区千石1丁目	12,980万円	3.5%	アパート	115.80㎡	126.86㎡	軽量鉄骨造 /2F	2013/5	0.9ヶ月経過
2	千代田区内神田1丁目	21,300万円	4.2%	一棟ビル	49.02㎡	180.63㎡	鉄骨造 /5F	2018/7	1.9ヶ月経過
3	港区南青山1丁目	27,000万円	3.9%	一棟マンション	82.14㎡	187.86㎡	RC /3F	1990/4	3.5ヶ月経過
4	渋谷区渋谷2丁目	39,900万円	5.1%	一棟ビル	107.53㎡	442.54㎡	SRC /7F	1970/5	1.9ヶ月経過
5	港区白金5丁目	46,800万円	5.0%	一棟マンション	166.12㎡	461.16㎡	RC /5F	2019/5	5.4ヶ月経過
平均データ		29,596万円	4.3%		104.12㎡	279.81㎡			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	中央区日本橋人形町	8,200万円	5.5%	一棟ビル	約42㎡	約166㎡	鉄骨造 /5F	1977	2019/3
2	文京区水道	14,000万円		アパート	約116㎡	約308㎡	RC /5F	1971	2019/3
3	港区白金台	14,500万円	4.2%	アパート	約107㎡	約175㎡	木造 /3F	2001	2019/1
4	港区白金	22,500万円	5.9%	一棟マンション	約133㎡	約100㎡	鉄骨造 /4F	1985	2019/3
5	港区南青山	88,000万円		一棟マンション	約331㎡	約423㎡	RC /5F	1969	2019/3
平均データ		29,440万円	5.2%		-	-			

2017年3Q以降、成約件数の減少が続いて降りましたが、2018年4Qの成約件数は増加に転じました。

都心エリアにおいて、この1年間の売出表面利回りはほぼ横ばい傾向で、依然として高値水準が続いており、市場の天井感が出てきている状況ですが、個人投資家や事業者、相続対策の資産家等購入ニーズは相変わらず多く底堅い需要があることから、価格相場が大きく

崩れるリスクは低いと予想できますが、価格上昇傾向については一服感否めない状況といえます。

投資用不動産に対する金融機関の融資引き締めも続いており、今後の市況の先行きに注視する必要があります。

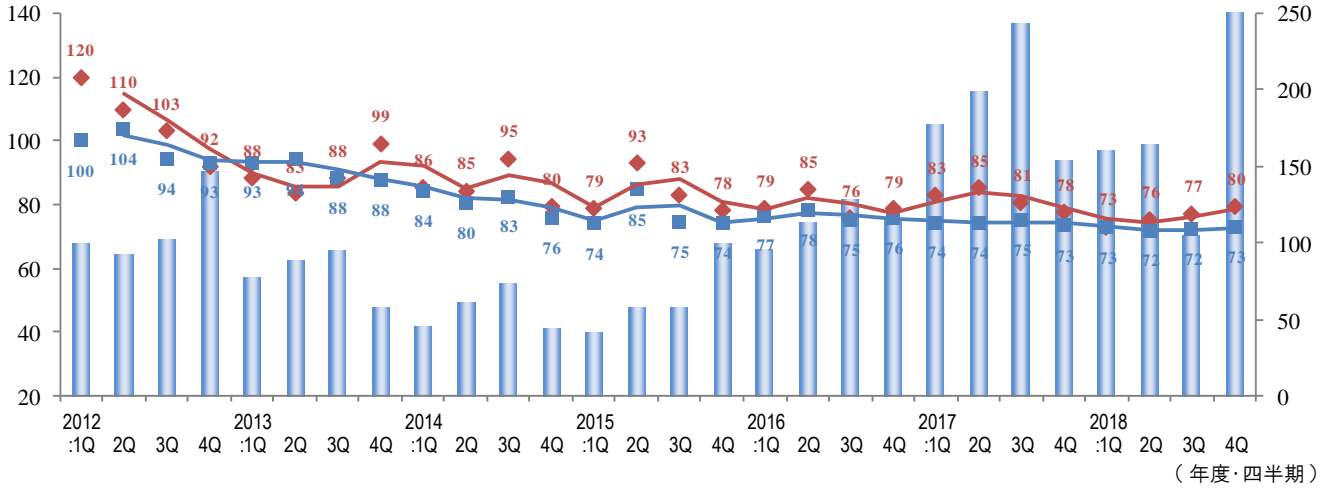
Pick' Up Area <城南エリア>

(※)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(2018:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	80	77	+2.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	73	72	+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	世田谷区野沢1丁目	24,800万円	5.1%	一棟マンション	309.48㎡	394.03㎡	RC /3F	1997/3	0.9ヶ月経過
2	世田谷区上北沢5丁目	26,000万円	6.3%	一棟マンション	265.28㎡	448.24㎡	RC /4F	1991/3	2.8ヶ月経過
3	品川区西大井6丁目	27,400万円	5.3%	一棟マンション	168.75㎡	282.27㎡	鉄骨 /3F	2018/11	4.9ヶ月経過
4	大田区上池台5丁目	33,000万円	6.0%	一棟マンション	287.04㎡	536.97㎡	鉄骨 /3F	2004/6	8.4ヶ月経過
5	目黒区目黒本町3丁目	75,050万円	5.0%	一棟マンション	416.49㎡	960.24㎡	RC /3F	2018/10	7.3ヶ月経過
平均データ		37,250万円	5.5%		289.41㎡	524.35㎡			4.9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	世田谷区岡本	24,100万円	7.2%	一棟マンション	約658㎡	約611㎡	RC /3F	1999	2019/2
2	大田区仲六郷	28,000万円	5.6%	一棟マンション	約136㎡	約387㎡	RC /4F	2019	2019/2
3	大田区萩中	29,700万円	5.5%	一棟マンション	約126㎡	約329㎡	RC /4F	2019	2019/3
4	世田谷区奥沢	49,000万円	5.0%	一棟マンション	約243㎡	約548㎡	RC /4F	2018	2019/3
5	品川区西五反田	51,000万円	5.2%	一棟マンション	約197㎡	約527㎡	RC /4F	2012	2019/3
平均データ		36,360万円	5.7%		-	-			

売出価格は比較的高い水準にあるものの、成約価格は三四半期連続の下落となり、利回りは更に上昇した。

しかしながら、物件価格に柔軟性が出てきたことにより取引件数は増加。5四半期ぶりに、約250件もの取引が行われた。

所謂サラリーマン投資家を中心に、依然として不動産に対する金融機関の融資消極姿勢は続いているものの、割安感のある不動産に

対しては、富裕層や不動産会社が引き続き積極的に購入意思を示している。

今後のマーケットについても、株価がネガティブなニュースに敏感に反応し、下落しているように、今後の収益用不動産マーケットについても、引き続き注意深く注視していく必要がある。

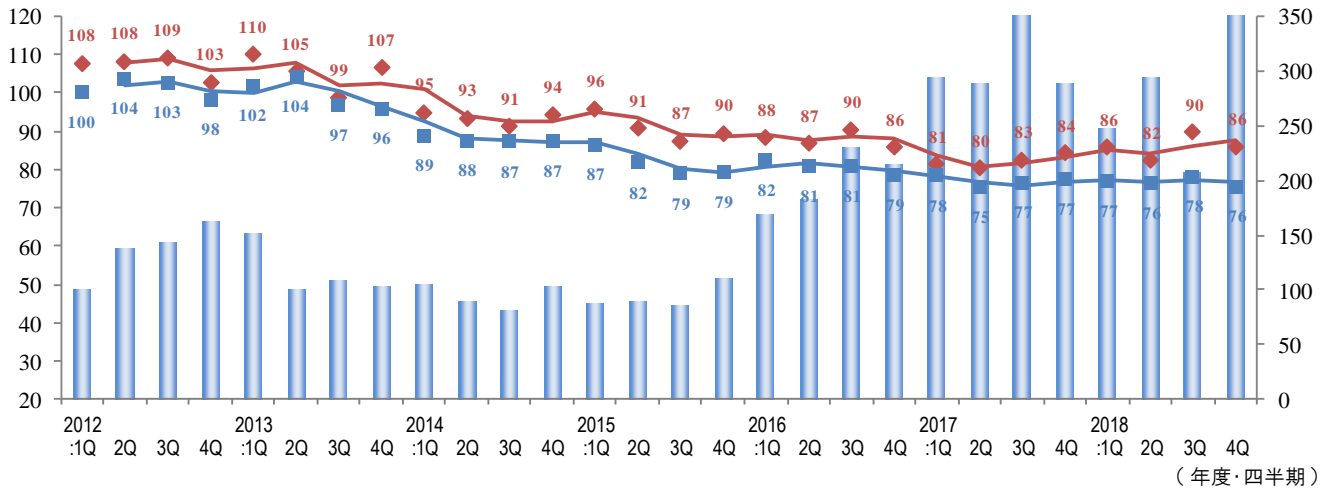
Pick' Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2018:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	90	-3.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	78	-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	杉並区上高井戸2丁目	11,300万円	7.5%	アパート	165.28㎡	178.20㎡	木造 /2F	1986/2	0.6ヶ月経過
2	板橋区前野町6丁目	13,700万円	7.2%	アパート	170.64㎡	272.82㎡	木造 /3F	2018/12	7.1ヶ月経過
3	中野区新井4丁目	21,000万円	8.0%	一棟マンション	284.29㎡	356.29㎡	RC /3F	1980/4	2.7ヶ月経過
4	中野区沼袋2丁目	34,200万円	6.5%	一棟マンション	441.84㎡	647.91㎡	RC /4F	1985/7	5.0ヶ月経過
5	板橋区高島平1丁目	35,800万円	7.6%	一棟マンション	439.11㎡	1,265.10㎡	RC /6F	1982/4	2.9ヶ月経過
平均データ		23,200万円	7.4%		300.23㎡	544.06㎡			3.7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	中野区上高田	10,000万円	7.2%	アパート	約161㎡	約133㎡	木造 /2F	2008	2019/3
2	中野区野方	12,000万円	7.0%	アパート	約112㎡	約116㎡	木造 /2F	2011	2019/2
3	練馬区豊玉上	12,600万円	8.3%	一棟マンション	約81㎡	約432㎡	鉄骨造 /8F	2000	2019/3
4	豊島区上池袋	16,500万円	7.0%	一棟マンション	約262㎡	約403㎡	RC /3F	1990	2019/3
5	板橋区大山東町	28,000万円	6.7%	一棟マンション	約512㎡	約596㎡	鉄骨造 /3F	1996	2019/3
平均データ		15,820万円	7.3%		-	-			

2018.4Qにつきましては、成約件数が大きく増加し、前期で上昇した平均表面利回りも下落（売出中物件。成約事例とも）しており、2018.1Qとほぼ同等の水準に戻っている状況です。

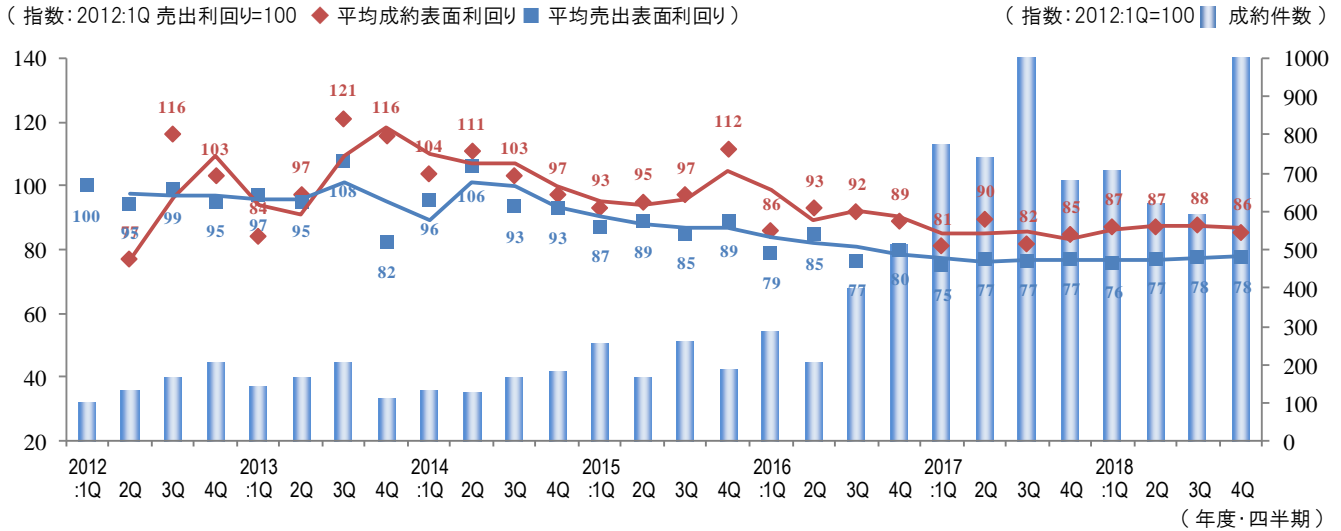
但し、売出中物件の中にも、表面利回り7%以上で成約に至っていない物件もあり、立地や築年数、積算評価などの表面利回りに表

れない部分で人気に優劣がついている状況となっているようです。金融機関の不動産投資に対する融資姿勢は更に厳しくなっている感があり、個人投資家のみならず一部宅建業者の中にも、慎重に購入していく方針を打ち出している話を耳にする機会が増加しております。

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



前期(2018:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	88	-2.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	78	+0.0pt

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	足立区梅島1丁目	11,980万円	7.4%	アパート	132.23㎡	361.80㎡	RC /4F	1976/2	5.6ヶ月経過
2	墨田区緑2丁目	15,700万円	7.4%	一棟ビル	119.24㎡	349.73㎡	RC /5F	1980/12	4.9ヶ月経過
3	江東区大島5丁目	20,300万円	5.9%	アパート	161.77㎡	330.87㎡	木造 /3F	2019/3	2.0ヶ月経過
4	荒川区東日暮里6丁目	24,000万円	5.1%	一棟マンション	102.70㎡	283.12㎡	RC /4F	2018/4	2.7ヶ月経過
5	江戸川区中葛西2丁目	37,800万円	6.4%	一棟ビル	297.52㎡	823.10㎡	RC /8F	1993/7	3.2ヶ月経過
平均データ		21,956万円	6.4%		162.69㎡	429.72㎡			3.7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	足立区千住緑町	4,300万円	8.7%	一棟マンション	約90㎡	約229㎡	鉄骨造 /3F	1984	2019/3
2	葛飾区鎌倉	7,180万円	7.2%	アパート	約85㎡	約117㎡	木造 /2F	2018	2019/3
3	江東区大島	9,700万円	7.7%	一棟マンション	約114㎡	約210㎡	鉄骨造 /3F	2006	2019/1
4	墨田区立川	10,400万円	7.5%	一棟マンション	約96㎡	約217㎡	鉄骨造 /4F	2005	2019/3
5	江東区亀戸	24,000万円	6.0%	一棟マンション	約361㎡	約486㎡	鉄骨造 /4F	2006	2019/3
平均データ		11,116万円	7.4%		-	-			

ここ1年間減少傾向が続いていた取引件数が2018年度4四半期には過去最高水準まで増加しました。

城東エリアは、アパートをはじめ小規模な収益物件が多いエリアであり最近の金融情勢引締めの影響で減少傾向にありましたが、この第4四半期においては、比較的低単価の収益物件が動くこととなったように見受けられます。一時的なものなのか一定量の取引が持続するのか今後注目されるところです。

城東エリアの成約表面利回り・売出表面利回りはこの1年間にはほぼ横這い傾向であり、取引相場は落ち着いている状況に見えます。

江東区や墨田区の駅近高容積エリアは相変わらず賃貸の需要も高く、取引価格も高水準を維持しておりますが、駅からの距離がある物件や、アパート用地などは、取引の価格目線が下がってきております。

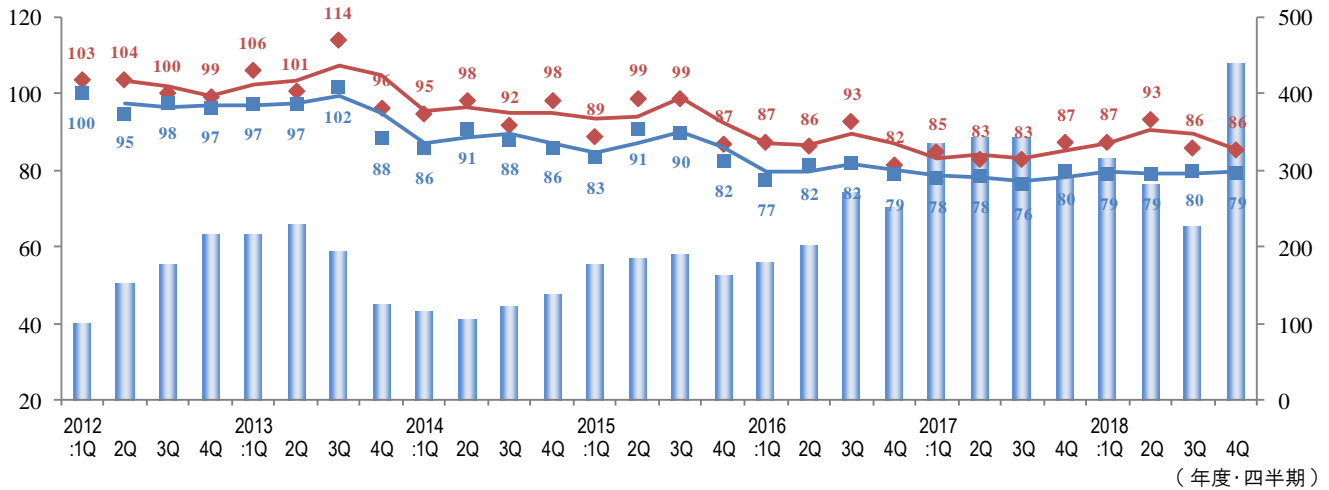
Pick' Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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: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(2018:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	86	-0.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	80	-0.5pt

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	横浜市港南区最戸2丁目	11,000万円	6.8%	アパート	195.99㎡	197.08㎡	木造 /2F	2011/10	9.9ヶ月経過
2	横浜市青葉区市ヶ尾町	19,500万円	6.9%	一棟マンション	329.16㎡	636.19㎡	RC /4F	1988/3	4.9ヶ月経過
3	川崎市多摩区登戸	24,500万円	7.4%	一棟マンション	406.60㎡	779.01㎡	RC /5F	1986/3	2.9ヶ月経過
4	横浜市保土ヶ谷区宮田町1丁目	26,000万円	6.1%	一棟ビル	139.99㎡	572.79㎡	RC /7F	1991/6	6.7ヶ月経過
5	横浜市緑区中山町	48,000万円	6.6%	一棟マンション	325.24㎡	1,318.11㎡	RC /9F	1993/7	7.3ヶ月経過
平均データ		25,800万円	6.3%		279.40㎡	700.64㎡			6.4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	横浜市港北区大倉山	5,600万円	7.9%	アパート	約105㎡	約96㎡	木造 /2F	1986	2019/3
2	横浜市港北区菊名	8,000万円	10.2%	一棟マンション	約148㎡	約226㎡	鉄骨造 /3F	1992	2019/2
3	横浜市金沢区町屋町	8,800万円	8.1%	アパート	約133㎡	約215㎡	木造 /3F	2019	2019/1
4	横浜市港南区上大岡西	24,000万円	7.2%	一棟ビル	約334㎡	約776㎡	RC /4F	1987	2019/3
5	横浜市鶴見区岸谷	42,700万円	6.9%	一棟マンション	約763㎡	約982㎡	RC /5F	1992	2019/2
平均データ		17,820万円	8.1%		-	-			

当エリアの今期の成約件数は、低水準だった昨期から一転、過去最高の取引件数を記録いたしました。

また、平均成約表面利回りは、前期に比べ低下したものの、引き続き、8%前後の高水準となっております。

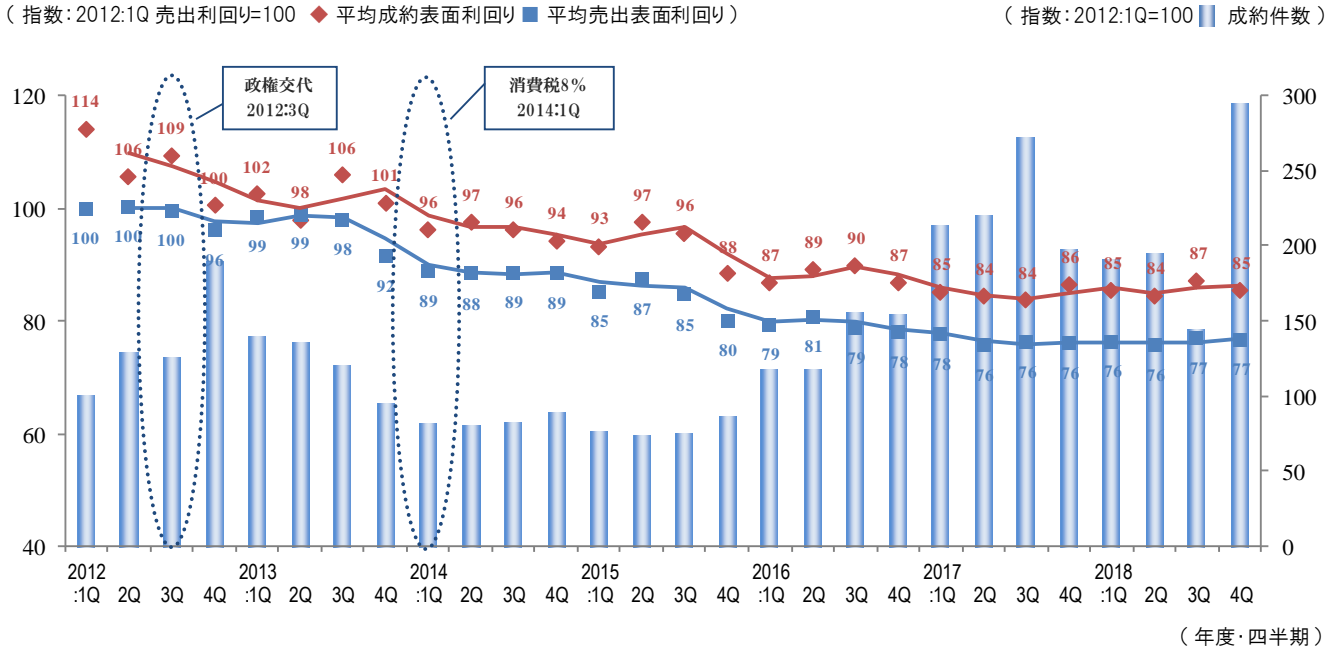
郊外部の空室リスクの高い物件を中心に、投資用不動産に対する金融機関の慎重な融資姿勢が続いております。そのため、投資家層

や不動産業者の購入姿勢も慎重になってきておりますが、一方で駅から近い優良物件で値ごろ感があるものには、引き続き根強い人気があり、取引が活発に行われております。

投資用不動産マーケットは、経済情勢や株価の動向に敏感に影響を受けるため、今後の動向が注目されます。

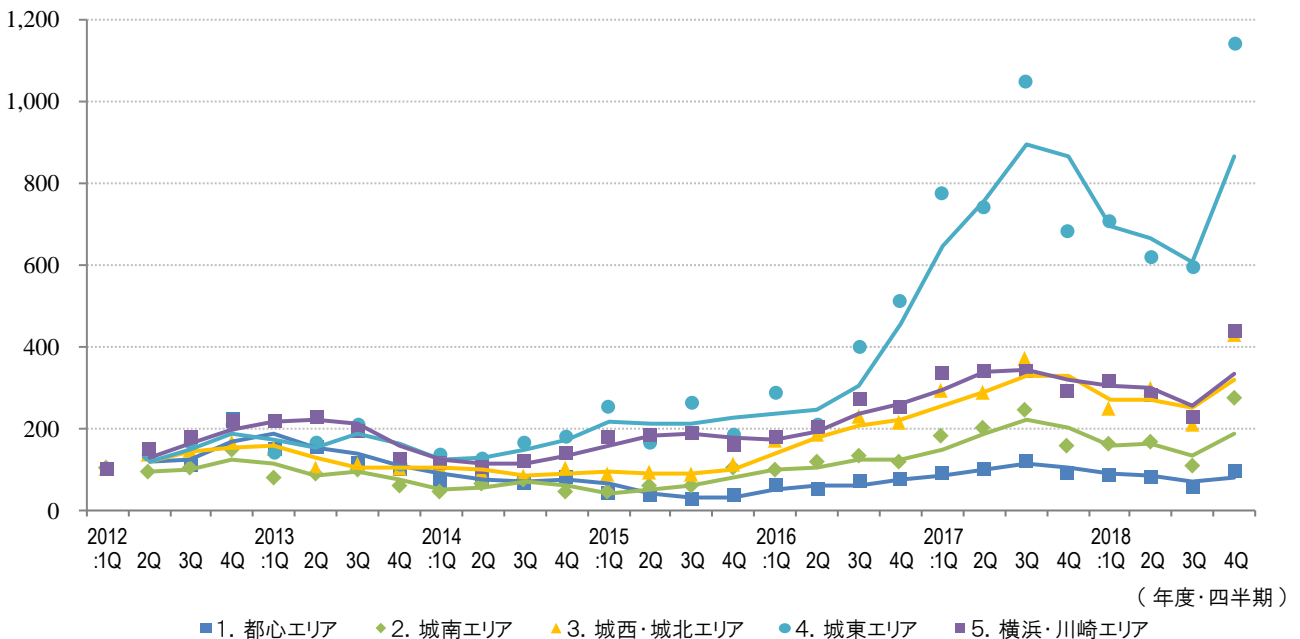
Market Overview <全体総括>

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

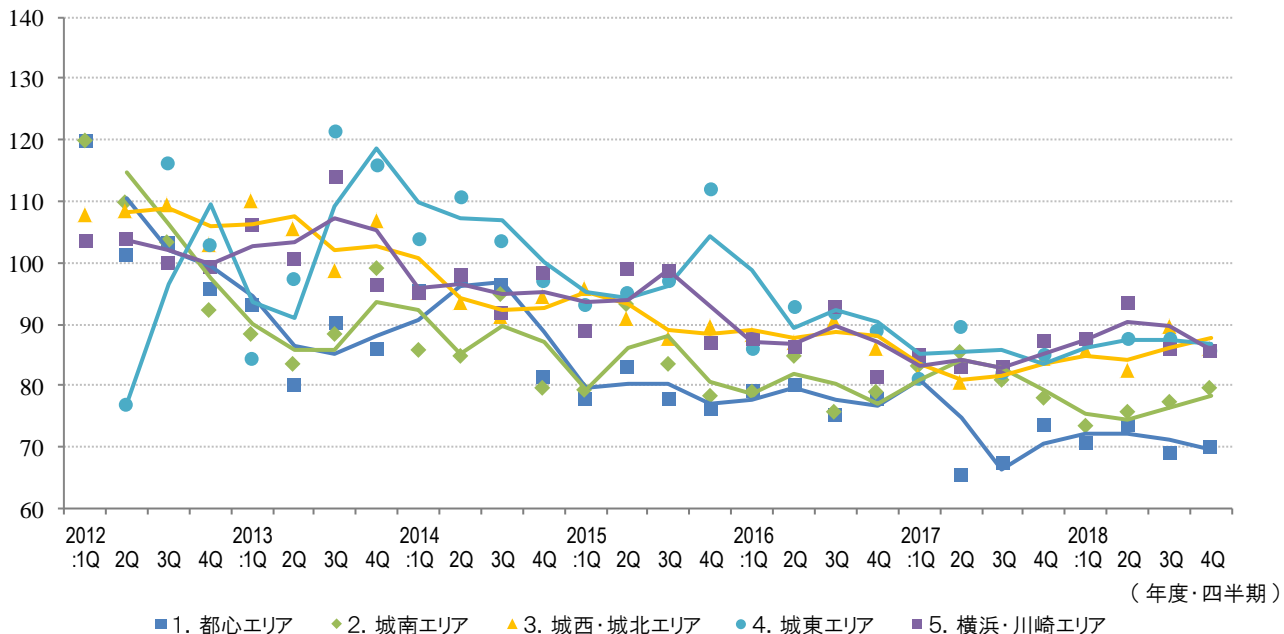
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

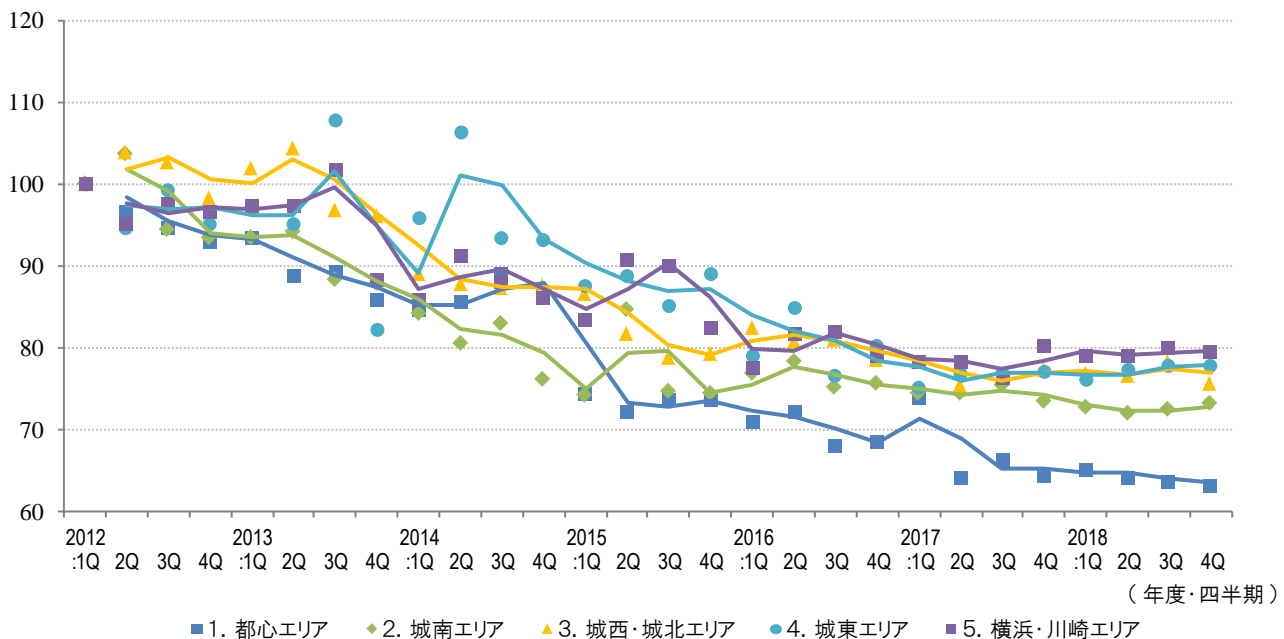
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2018年度の第4四半期は年度末でもあり、全てのエリアで取引件数が増加し、特に城東エリアにおいては過去最高水準の件数となりました。他方、価格が高止まりし、利回り水準が過去最低水準で推移する都心部の取引件数は微増に留まりました。

今期の平均売出表面利回りについては、都心部では低下傾向が継続していますが、他のエリアではほぼ横ばいとなりました。また、エリア別の平均成約表面利回りは都心、城東、横浜・川崎エリアでは引き続き低下していますが、城南、城西・城北エリアでは上昇傾向にあります。平均成約表面利回りと平均売出表面利回りとの利回り差は2018年度を通じてほぼ横ばいで推移しましたが、今後も利回り差が

横ばいで推移するか否かに留意する必要があります。

投資用不動産に対する金融機関の融資姿勢は引締傾向が継続しており、駅距離や間取り、構造等物件個別の収益性が厳しく審査されることから、比較的短期間で成約する物件と市場に滞留してしまう物件の二極化が進むとみられます。

不動産市場は金利や株式市場等の影響を大きく受けますが、米中の貿易摩擦やイギリスのEU離脱問題等世界経済に大きな影響を与える問題の先行きに不透明感があることから、これらの問題にも注視する必要があります。