

## 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・・・、お客様のご大切な資産を「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

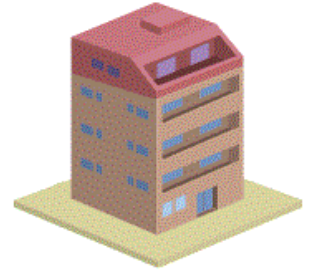
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

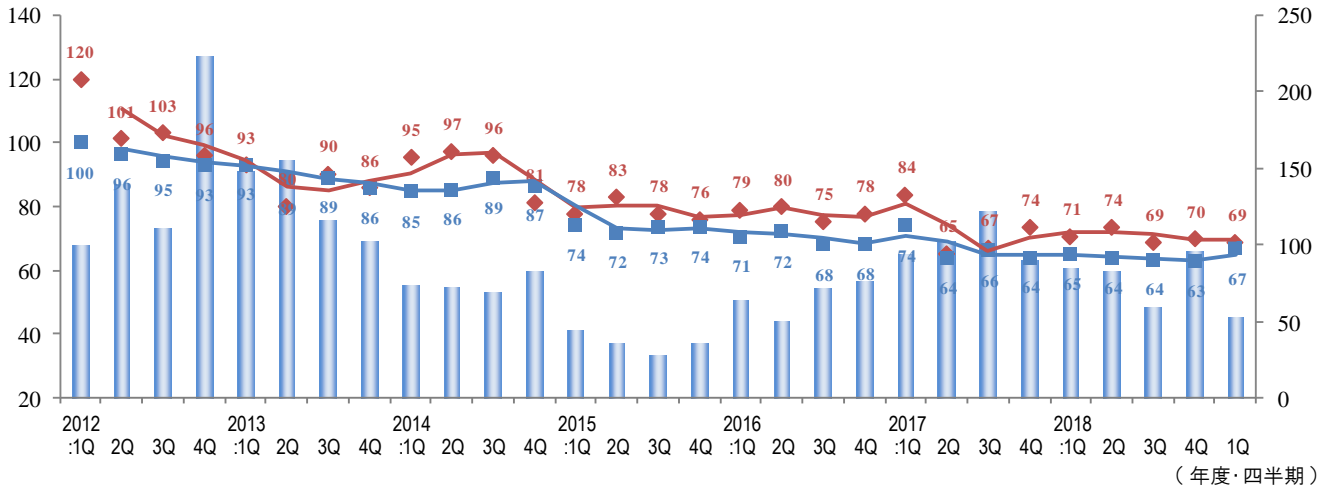
# Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	69	70	-1.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	67	63	+3.7pt

## 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	千代田区神田神保町2丁目	15,900万円	4.8%	一棟ビル	53.09㎡	124.43㎡	RC /4F	2018/7	2.3ヶ月経過
2	文京区湯島2丁目	19,800万円	6.1%	一棟ビル	145.02㎡	406.05㎡	RC /4F	1978/1	3.1ヶ月経過
3	新宿区喜久井町	32,000万円	4.0%	一棟マンション	96.27㎡	250.75㎡	鉄骨造 /5F	2007/8	2.4ヶ月経過
4	新宿区舟町	32,700万円	5.3%	一棟ビル	108.00㎡	399.52㎡	RC /5F	1969/2	1.5ヶ月経過
5	港区白金台2丁目	37,000万円	4.2%	一棟マンション	214.67㎡	372.90㎡	RC /3F	2005/2	1.9ヶ月経過
平均データ		27,480万円	4.9%		123.41㎡	310.73㎡			2.2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	文京区水道	14,500万円	5.2%	一棟マンション	約116㎡	約308㎡	RC /5F	1971	2019/06/27
2	港区東麻布	18,000万円	4.1%	一棟ビル	約87㎡	約175㎡	RC /3F	1982	2019/04/24
3	新宿区百人町	19,500万円	5.1%	一棟ビル	約172㎡	約259㎡	RC /3F		2019/06/27
4	新宿区西新宿	20,700万円	6.4%	一棟マンション	約251㎡	約404㎡	RC /3F	1981	2019/05/30
5	渋谷区本町	50,500万円	5.4%	一棟マンション	約543㎡	約861㎡	RC /4F	1987	2019/05/18
平均データ		24,640万円	5.2%		-	-			

前期2018年4Qの成約件数は増加しましたが、2019年1Qの成約件数は前期と比較し約半数の成約件数となりました。

都心エリアにおいては個人投資家や事業者、相続対策の資産家等の購入ニーズは引き続き旺盛で底堅い需要があるものの、金融機関の融資姿勢は更に引締め傾向にあるため、その影響が今回の成約件数に反映されているものと思われます。

反面、一部の富裕層や優良法人に対しては積極的に融資を行う

姿勢も伺え、エリアや築年数等好条件の物件は依然として活発に取引されています。

投資用不動産に対する金融機関の融資引締め傾向が続いているほか、不動産市場は株価や金融動向、国内のみならず世界的な経済情勢の影響を受けやすいため、今後の経済動向に注視する必要があります。

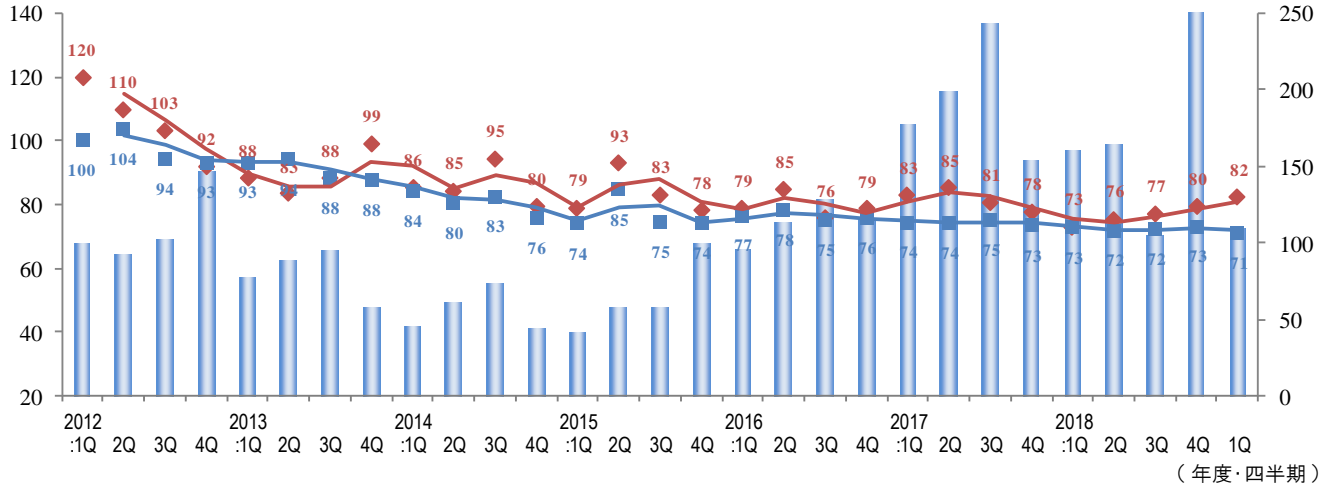
# Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	82	80	+2.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	71	73	-2.1pt

## 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	大田区大森北6丁目	21,000万円	5.0%	一棟マンション	89.06㎡	203.46㎡	RC /5F	2016/6	2.7ヶ月経過
2	品川区東品川1丁目	22,150万円	5.0%	一棟マンション	165.28㎡	383.92㎡	RC /4F	2003/6	6.2ヶ月経過
3	目黒区八雲4丁目	27,800万円	4.7%	一棟マンション	131.83㎡	315.86㎡	RC /5F	2020/3	1.3ヶ月経過
4	世田谷区南烏山6丁目	29,800万円	5.1%	一棟マンション	223.53㎡	274.56㎡	RC /4F	2010/3	5.7ヶ月経過
5	世田谷区池尻4丁目	30,800万円	4.6%	一棟マンション	198.47㎡	247.37㎡	RC /3F	2018/11	2.7ヶ月経過
平均データ		26,310万円	4.9%		161.63㎡	285.03㎡			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	品川区大井	15,650万円	7.2%	一棟マンション	約220㎡	約337㎡	鉄骨造 地上3階	1990	2019/4
2	世田谷区桜上水	18,240万円	6.2%	一棟マンション	約200㎡	約325㎡	RC 地上3階	1999	2019/4
3	世田谷区駒沢	18,500万円	5.5%	一棟マンション	約142㎡	約244㎡	RC 地上3階	1997	2019/5
4	大田区西蒲田	24,500万円	5.7%	一棟マンション	約174㎡	約300㎡	RC 地上3階	1993	2019/4
5	大田区羽田	35,300万円	5.5%	一棟マンション	約231㎡	約506㎡	RC 地上5階	2007	2019/5
平均データ		22,438万円	6.0%		-	-			

城南エリアの売出価格は依然として高い水準にあり、平均売出表面利回りは調査開始以来最も低い71となりましたが、平均成約表面利回りは82と4四半期連続で上昇。平均売出表面利回りと平均成約表面利回りとの利回り差が広がり、売出価格は強気なものの融資や景気の先行き不透明感等を背景に、不動産価格により柔軟性が生まれていることが読み取れます。

また、積極的に取引が行われた2018年4Qから一転し、2019年1Qの取引件数は半数以下となりました。

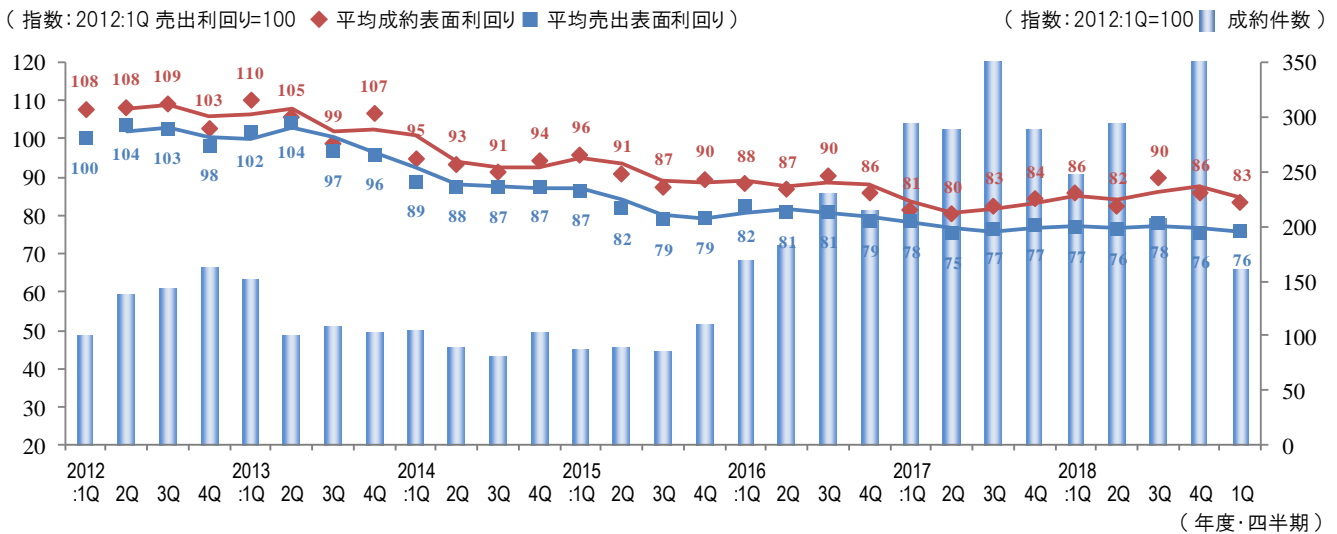
低金利を背景に、引続き個人投資家や法人が積極的な購入意思を示しているものの、高水準の売出価格やファイナンス面から実際に購入に至るプレイヤーが限られている印象です。

株価がネガティブなニュースに敏感に反応している同様、今後の投資用不動産マーケットについても引き続き注視する必要があります。

# 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



### 前期(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	83	86	-2.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	76	+0.6pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

### 【売出中の事例】

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	北区滝野川1丁目	10,520万円	6.5%	アパート	108.61㎡	175.10㎡	木造 /3F	2019/10	1.9ヶ月経過
2	杉並区高円寺北1丁目	12,190万円	6.0%	アパート	99.55㎡	101.84㎡	木造 /2F	2017/11	7.3ヶ月経過
3	中野区新井4丁目	19,800万円	8.0%	一棟マンション	284.29㎡	356.29㎡	RC /3F	1980/4	5.1ヶ月経過
4	杉並区井草4丁目	22,700万円	7.6%	一棟マンション	257.13㎡	776.85㎡	鉄骨造 /5F	1975/12	9.1ヶ月経過
5	豊島区駒込4丁目	29,800万円	6.3%	アパート	281.99㎡	389.56㎡	軽量鉄骨造 /3F	2019/11	3.8ヶ月経過
平均データ		19,002万円	6.9%		206.31㎡	359.93㎡			5.5ヶ月経過

### 【成約した事例】

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	5,980万円	7.6%	一棟マンション	約234㎡	約104㎡	RC 地上5階	1997	2019/4
2	北区上中里	6,980万円	7.4%	アパート	約84㎡	約99㎡	木造 地上2階	2014	2019/5
3	北区滝野川	7,700万円	7.0%	アパート	約86㎡	約98㎡	木造 地上2階	2015	2019/5
4	板橋区前野町	13,200万円	7.5%	アパート	約171㎡	約273㎡	木造 地上3階	2018	2019/6
5	杉並区成田東	15,000万円	6.8%	一棟マンション	約338㎡	約304㎡	RC 地上2階	1991	2019/6
平均データ		9,772万円	7.3%		-	-			

2019年1Qの成約件数は前年同期並びに前々年同期と比較しても大幅減となりました。

平均成約利回りについては若干下落しているものの、平均売出表面利回りは前期から上昇しており、投資用不動産に対する売手と買手の不動産市況に関する認識が一致しつつある状況を表しているように感じます。

物件の個別要因としても、遵法性・交通利便性・建物構造などの違いにより流通性・流動性にも差異が認められ、今後も流通性の格差がさらに広がっていく傾向が見受けられます。

不動産業者所有の高価格帯の木造系一棟アパートなどについては、水面下で大幅な値引き販売しているとの情報も増加しています。

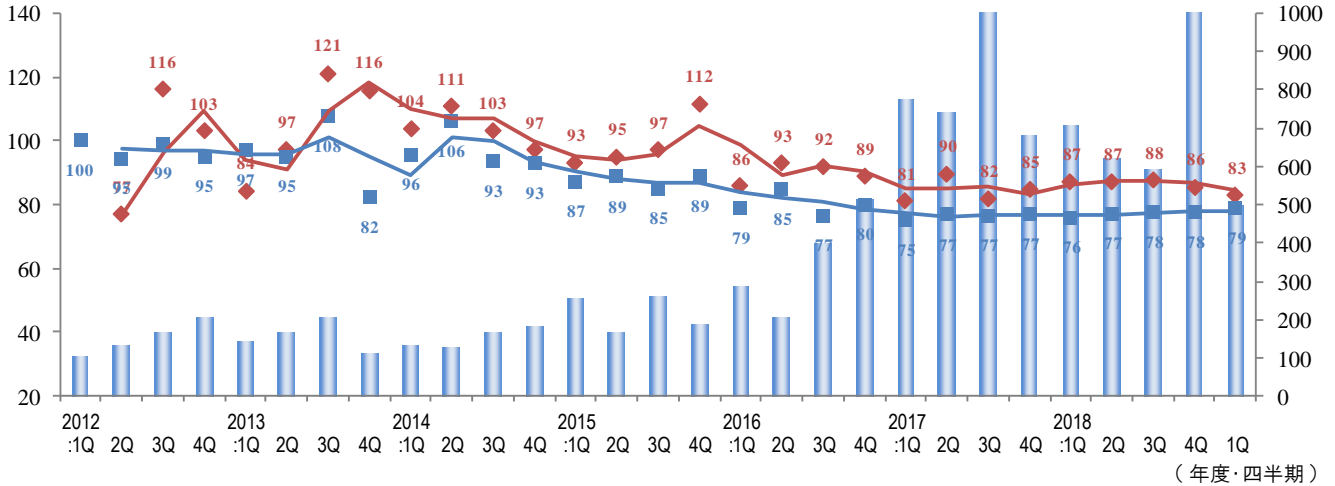
# Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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

(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(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	83	86	-2.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	78	+1.0pt

## 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	江戸川区松島4丁目	11,120万円	6.7%	アパート	119.54㎡	157.98㎡	木造 /3F	2019/10	3.5ヶ月経過
2	足立区江北1丁目	13,000万円	7.5%	一棟マンション	237.56㎡	399.46㎡	鉄骨造 /4F	1989/5	0.8ヶ月経過
3	江東区大島5丁目	19,800万円	6.1%	アパート	161.77㎡	330.87㎡	木造 /3F	2019/3	4.5ヶ月経過
4	墨田区江東橋5丁目	25,800万円	5.0%	一棟マンション	132.42㎡	370.22㎡	RC /5F	2017/7	4.9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	5.6ヶ月経過
平均データ		21,504万円	6.3%		189.76㎡	416.33㎡			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	葛飾区東四つ木	12,240万円	8.0%	アパート	約176㎡	約261㎡	木造 /3F	2019	2019/6
2	墨田区緑	15,700万円	7.4%	一棟ビル	約119㎡	約350㎡	RC /5F	1980	2019/5
3	江東区木場	19,800万円	5.4%	一棟マンション	約83㎡	約231㎡	RC /5F	2019	2019/5
4	墨田区八広	30,000万円	5.2%	一棟マンション	約396㎡	約610㎡	鉄骨造 /3F	2015	2019/5
5	江東区深川	不明	-	アパート	約81㎡	約190㎡	軽量鉄骨造 /3F	2018	2019/6
平均データ		19,435万円	6.5%		-	-			

城東エリアの売出表面利回りに大きな変動は見受けられないものの成約表面利回りはここ1年では下落傾向にあり、売主と買主との利回り目線が近づきつつある状況に見受けられます。

ただし、他のエリアと比べ飛躍的に取引件数が増加していた城東エリアですが、2019年1Qにおいては、過去2年間において最も取引件数の少ない四半期となりました。

アパートや小規模な投資用不動産が比較的多いこのエリアでは、ファミリー投資家を対象とする物件の取引が目立つエリアでしたが、金融機関の引締めによる影響を最も大きく受けているエリアの一つとも言え、今後の不動産市場や取引現場において金融機関に動向がどのような影響を及ぼすのか注目されるところです。

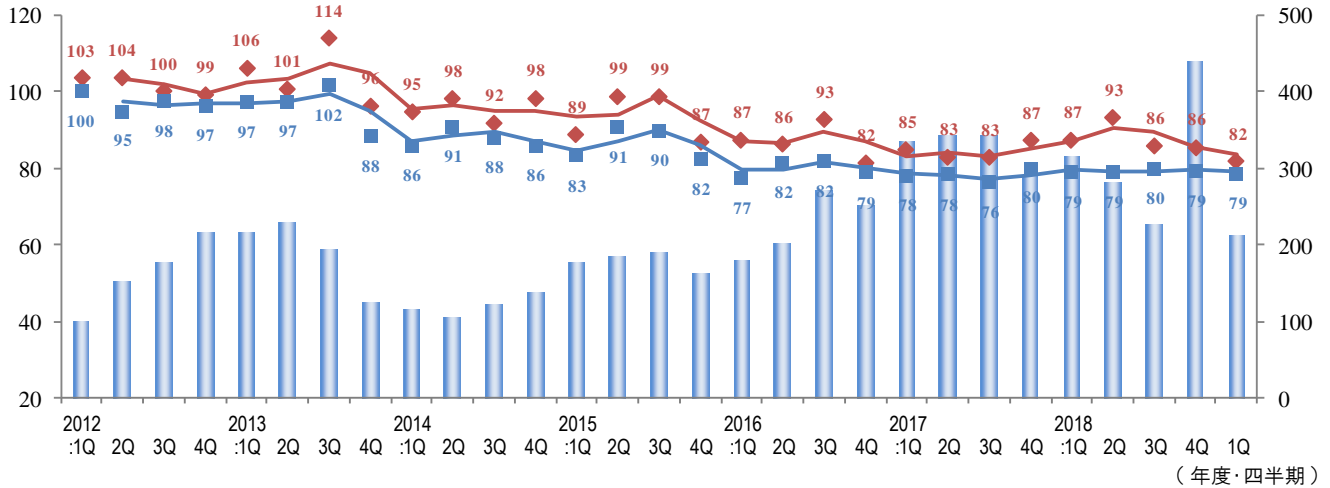
# Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	82	86	-3.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	79	-0.8pt

## 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	横浜市神奈川区松本町4丁目	17,300万円	5.4%	一棟マンション	78.48㎡	248.70㎡	RC /5F	2018/12	3.5ヶ月経過
2	川崎市多摩区登戸	18,000万円	6.5%	一棟マンション	171.96㎡	329.70㎡	RC /4F	1989/3	4.9ヶ月経過
3	横浜市港北区大倉山5丁目	25,000万円	6.3%	一棟マンション	298.49㎡	473.25㎡	RC /4F	1992/3	4.1ヶ月経過
4	川崎市中原区中丸子	31,300万円	5.7%	一棟マンション	73.34㎡	385.19㎡	RC /5F	2016/7	3.8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	9.7ヶ月経過
平均データ		27,920万円	6.3%		189.50㎡	550.99㎡			5.2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	横浜市青葉区青葉台	7,700万円	5.9%	アパート	約173㎡	約169㎡	軽量鉄骨造 /2F	2000	2019/6
2	川崎市川崎区伊勢町	8,000万円	9.9%	アパート	約159㎡	約240㎡	木造 /2F	2004	2019/6
3	川崎市中原区	10,300万円	5.6%	アパート	約140㎡	約179㎡	軽量鉄骨造 /3F	2007	2019/5
4	川崎市幸区東小倉	12,900万円	6.2%	一棟マンション	約165㎡	約253㎡	軽量鉄骨造 /3F	2009	2019/6
5	川崎市多摩区西生田	18,000万円	6.3%	一棟マンション	約159㎡	約351㎡	RC /4F	2006	2019/6
平均データ		11,380万円	6.8%		-	-			

当エリアの今期の成約件数は過去最高を記録した昨期から一転、昨期の半数以下となり、2016年2Q以来の低水準となりました。

平均成約表面利回りは下落傾向にあります。これは価格の上昇を反映しているというよりは、高利回りの郊外部のアパート等の成約件数の減少によるものと思われます。

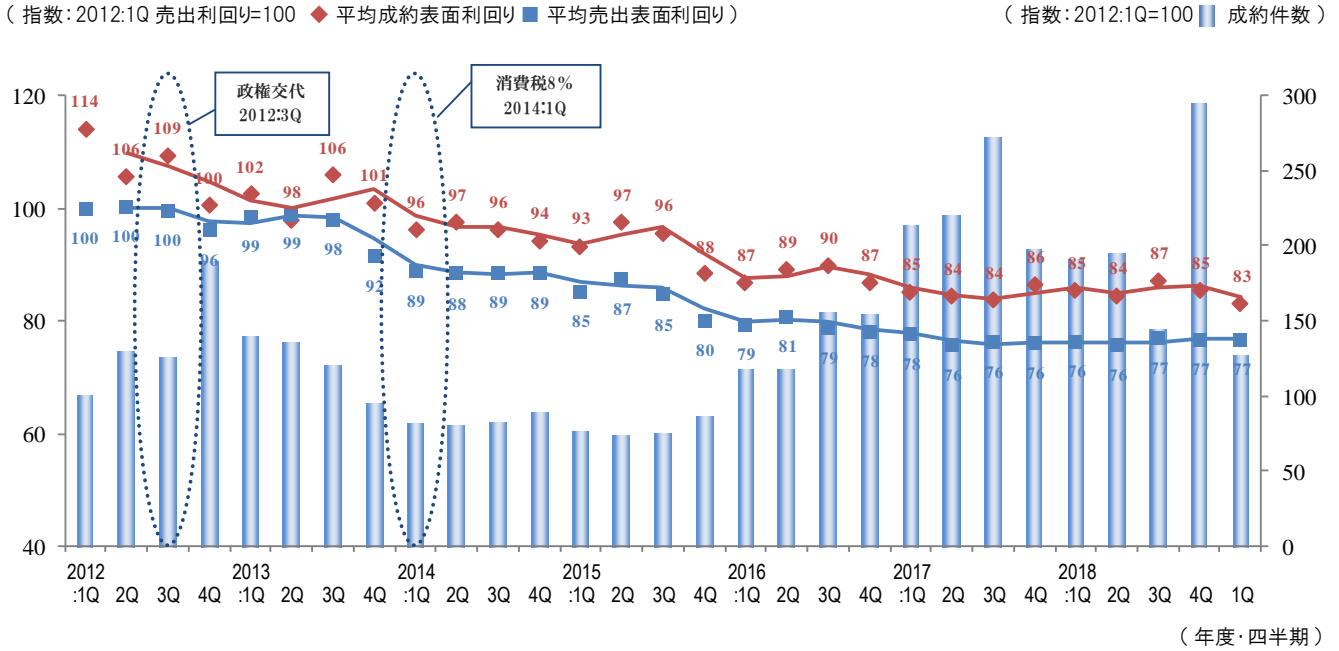
郊外部のアパート等を中心に、投資用不動産に対する金融機関

の慎重な融資姿勢が続いており、購入時に以前より多額の自己資金を求められることから、一般投資家層の購入意思決定が長期化しているものと思われます。また、それに伴い不動産業者の購入姿勢も慎重になり、全体として成約件数が減少しています。

投資用不動産市場は、経済情勢や株価、金融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。

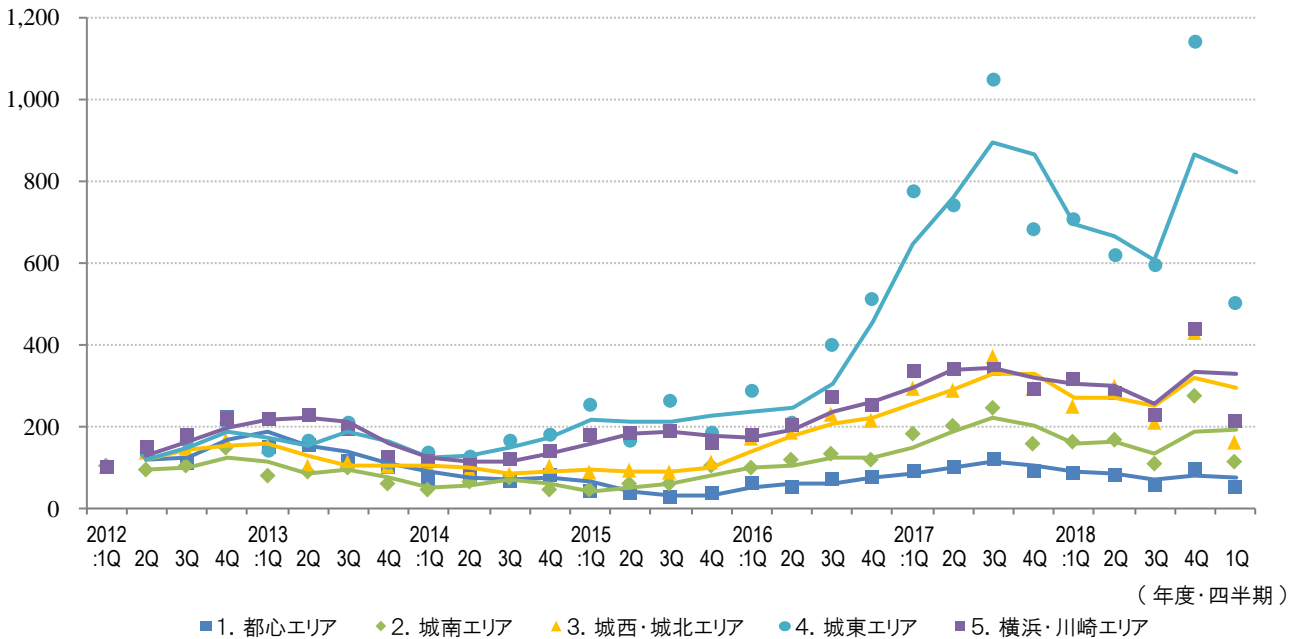
# Market Overview <全体総括>

## 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)

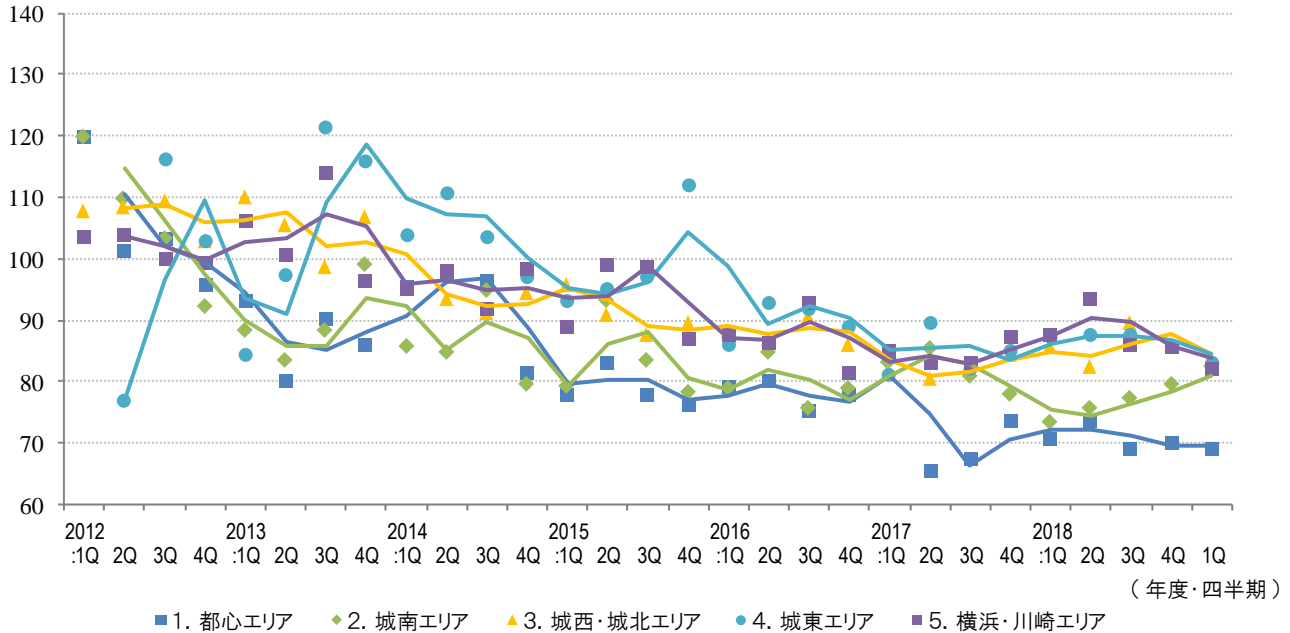




# Market Overview <全体総括>

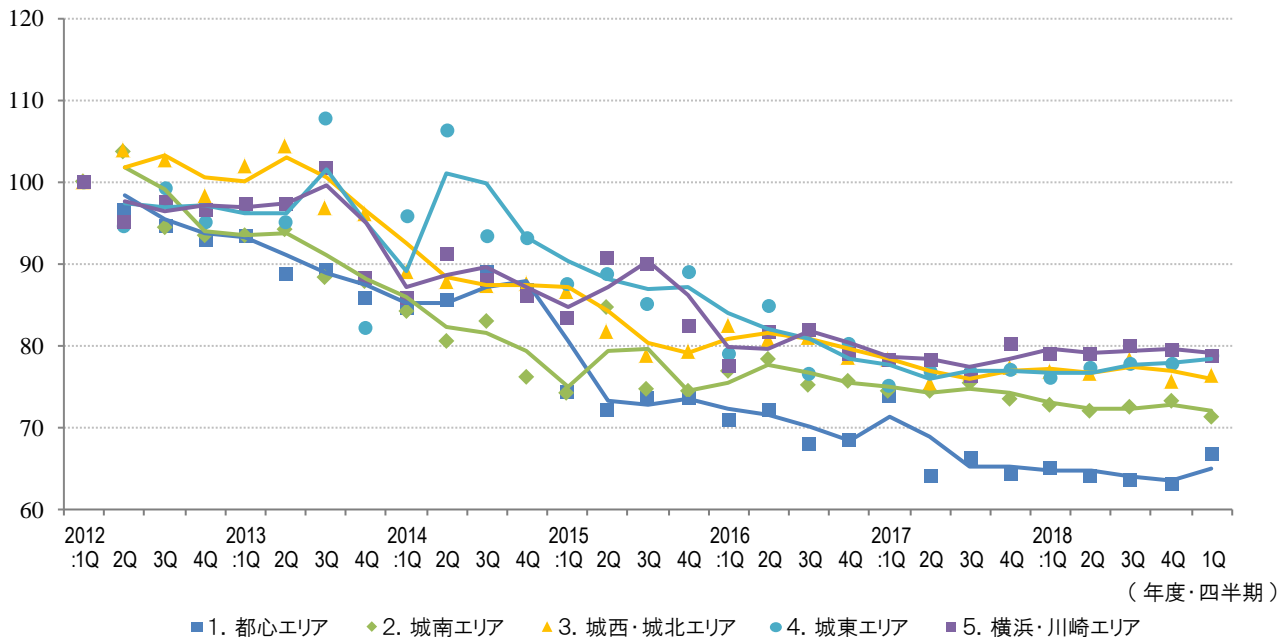
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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:2012:1Q=100 平均売出表面利回り)



2019年1Qの取引件数は前四半期の約半数程度と大きく減少しました。過去2年において第1四半期の取引件数は前第4半期の件数を上回っていたこと、今回全てのエリアで取引件数が減少していることから、今後取引件数が回復するか否か動向を注視する必要があります。

今期の全エリアの平均売出表面利回りについては横ばい傾向が続いており、平均成約表面利回りも低下傾向にあります。城南エリアでは平均成約表面利回りは大きく上昇し、同エリアの平均成約表面利回りとの利回り差が前期より拡大したことから、強気一辺倒の売り手市場から買い手の利回り目線を意

識した取引が増えたことが伺えます。

投資用不動産については資力を有する富裕層や資産管理会社等の堅調な需要が認められるものの、金融機関の融資姿勢は引締め傾向が継続しています。このような中、引続き積極的な仕入を展開する事業者、在庫販売を優先する事業者、市況様子見の事業者など各社のスタンスの違いが見受けられます。一方で世界的な低金利を背景に国内外の機関投資家、J-REIT等のファンドは積極的に大型物件の取得を進めており、需給が逼迫する状況が継続しています。