

## 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  
MITSUI FUDOSAN REALTY

ソリューション事業本部



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

## 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

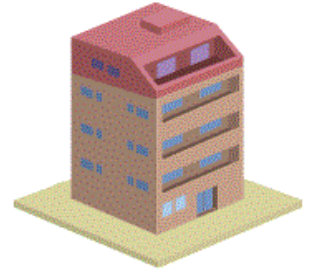
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

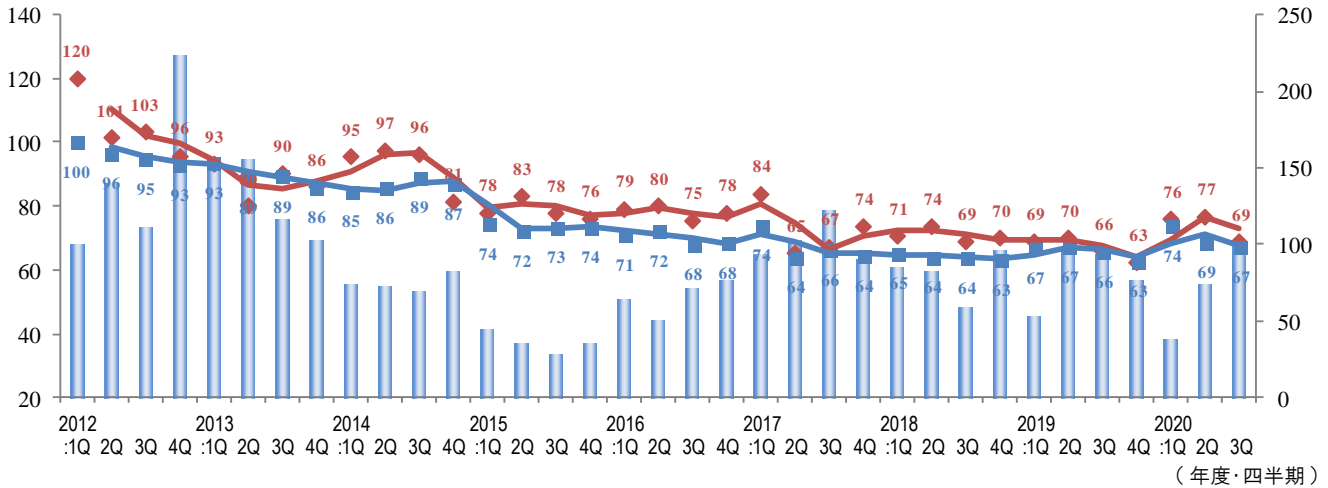
# Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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(2020:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	69	77	-7.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	67	69	-1.5pt

## 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	文京区水道2丁目	18,500万円	4.2%	一棟マンション	128.94㎡	307.88㎡	RC /5F	1971/6	3.1ヶ月経過
2	中央区新川1丁目	19,700万円	6.9%	一棟ビル	89.42㎡	276.83㎡	RC /4F	1978/4	3.7ヶ月経過
3	千代田区九段北2丁目	53,000万円	3.6%	一棟マンション	148.76㎡	414.30㎡	RC /5F	1988/6	6.7ヶ月経過
4	新宿区新宿3丁目	57,800万円	4.9%	一棟ビル	51.76㎡	174.44㎡	鉄骨造 /4F	1987/11	3.4ヶ月経過
5	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	84,000万円	4.5%	一棟ビル	225.91㎡	632.93㎡	RC /4F	1984/7	9.5ヶ月経過
平均データ		46,600万円	4.8%		128.96㎡	361.28㎡			5.3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	竣工年月	成約日
1	文京区千石	13,400万円	4.0%	一棟ビル	約147㎡	約435㎡	RC /6F	1970	2020/10
2	新宿区愛住町	23,800万円	5.2%	一棟マンション	約83㎡	約172㎡	RC /4F	2020	2020/11
3	港区芝	29,000万円	4.0%	一棟ビル	約48㎡	約201㎡	SRC /6F	2016	2020/12
4	中央区日本橋大伝馬町	35,000万円	5.8%	一棟ビル	約196㎡	約790㎡	その他 /5F	1963	2020/12
5	渋谷区本町	73,500万円	6.8%	一棟マンション	約576㎡	約1,695㎡	RC /6F	1990	2020/11
平均データ		34,940万円	5.2%		-	-			

2020年度3Qの取引件数は、例年同様の盛り上がりを見せ、1Qを底に回復傾向にあります。平均売出表面利回りは前期に比べ▲1.5pt下落(価格は上昇)、平均成約表面利回りは前期に比べ▲7.9pt下落(価格は上昇)し、売出、成約利回りの乖離幅が小さくなりました。特に、成約利回りは前期の売出利回りと同水準となり、価格についても大幅に上昇しています。これは1回目の緊急事態宣言時に様子見や活動を自粛していた多くの不動産会社が宣言解除後に積極的な仕入れスタンスに転じたこと、さらに、仕入条件を都心エリアに絞り込む傾向も増えてきたことも要因の一つと思われます。

また、売主もコロナ禍による価格調整不安から様子見をしていましたが、市況の回復傾向を認識し、売却活動を開始するケースも増えてきました。

都心エリアでは2回目の緊急事態宣言による不動産市場への影響はさほど大きくないとの声もあることから、都心部の不動産に対する需要は今後も底堅いとみられます。ただし、コロナ禍の長期化により経済情勢が悪化し、換金目的の売り急ぎ等が増加するようであれば価格調整局面を迎える可能性もありますので、引き続き、マーケット動向を注視する必要があります。

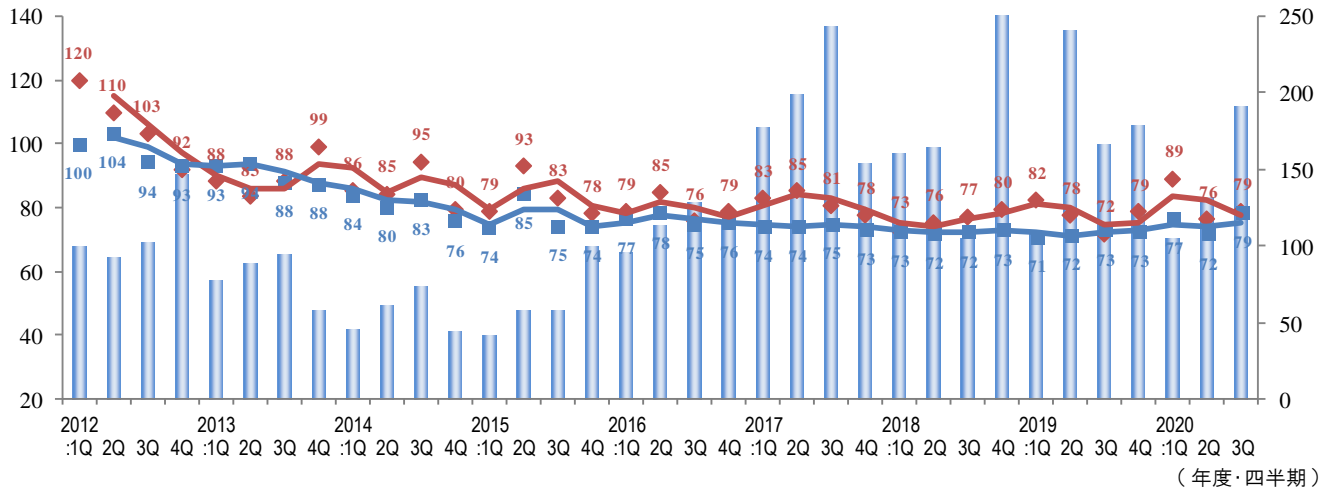
# Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2020:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	79	76	+2.7pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	79	72	+6.8pt

## 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	大田区西六郷4丁目	15,600万円	5.0%	一棟マンション	80.06㎡	191.36㎡	RC /4F	2021/2	2.7ヶ月経過
2	大田区東馬込1丁目	18,700万円	5.7%	一棟マンション	154.84㎡	234.46㎡	鉄骨造 /3F	2020/8	4.7ヶ月経過
3	目黒区自由が丘1丁目	30,200万円	4.3%	一棟ビル	57.65㎡	130.74㎡	RC /3F	2021/2	3.1ヶ月経過
4	世田谷区世田谷1丁目	36,880万円	5.3%	一棟マンション	147.08㎡	469.79㎡	RC /5F	2020/12	6.6ヶ月経過
5	品川区荏原3丁目	37,800万円	6.1%	一棟マンション	123.11㎡	710.55㎡	鉄骨造 /10F	1995/9	7.9ヶ月経過
平均データ		27,836万円	5.3%		112.55㎡	347.38㎡			5.0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	竣工年月	成約日
1	世田谷区船橋	13,800万円	5.4%	一棟マンション	約60㎡	約178㎡	RC /4F	2012	2020/10
2	世田谷区赤堤	14,200万円	7.0%	一棟マンション	約108㎡	約276㎡	RC /4F	1986	2020/11
3	世田谷区上馬	18,020万円	4.5%	一棟マンション	約70㎡	約190㎡	RC /4F	2017	2020/10
4	世田谷区太子堂	25,100万円	6.5%	一棟マンション	約171㎡	約376㎡	RC /4F	1974	2020/11
5	品川区上大崎	113,000万円	4.8%	一棟マンション	約275㎡	約832㎡	RC /4F	2021	2020/12
平均データ		36,824万円	5.6%		-	-			

城南エリアにおける2020年度3Qのマーケットは、平均売出表面利回りは79（前期比+6.8pt）、平均成約表面利回りも79（前期比+2.7pt）となり共に上昇しました（価格は下落）。成約利回りは2015年以來の高い水準となり、成約と売出の利回りが同水準となりました。

利回りの上昇により、特に居住用賃貸物件を中心に購入マインドが上昇、3Qは2Qに引き続いて成約件数が増加し、コロナ禍以降、最も多くの取引が行われる結果となりました。

緊急事態宣言が発出された2020年度4Q以降のマーケットにおいても、居住用賃貸物件については、引き続き個人・法人を問わず堅調な需要が見込まれますが、店舗・事務所等の事業用賃貸物件については、エリアや物件特性により様子見傾向が見受けられること、また金融機関の融資についても依然慎重姿勢であることから、悲観・楽観シナリオ両面を想定しつつ、エリアや商品性等も考慮したバランス良い投資判断を行う必要があります。

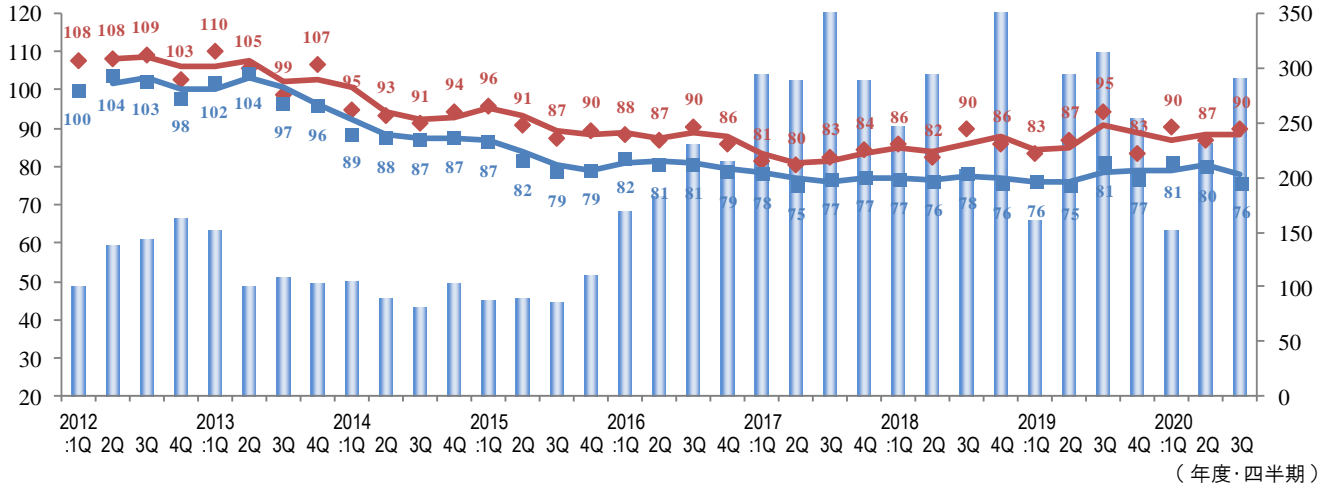
## Pick'Up Area &lt;城西・城北エリア&gt;

(※)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: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(2020:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	90	87	+3.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	80	-4.1pt

## 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	杉並区堀ノ内3丁目	12,500万円	7.0%	アパート	198.51㎡	190.66㎡	木造 /2F	2007/3	5.8ヶ月経過
2	練馬区氷川台3丁目	14,500万円	7.0%	アパート	177.95㎡	268.57㎡	木造 /3F	2015/12	3.3ヶ月経過
3	練馬区豊玉北6丁目	15,800万円	8.2%	一棟ビル	82.64㎡	401.39㎡	RC /5F	1979/2	4.4ヶ月経過
4	豊島区池袋2丁目	29,800万円	10.3%	一棟ビル	109.64㎡	341.76㎡	RC /4F	1963/9	4.7ヶ月経過
5	中野区沼袋2丁目	34,200万円	6.8%	一棟マンション	441.84㎡	647.91㎡	RC /4F	1985/7	7.2ヶ月経過
平均データ		21,360万円	7.9%		202.12㎡	370.06㎡			5.1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	竣工年月	成約日
1	板橋区板橋	7,600万円	7.9%	一棟マンション	約111㎡	約205㎡	鉄骨造 /3F	1985	2020/10
2	杉並区阿佐谷北	10,000万円	8.0%	アパート	約165㎡	約165㎡	木造 /2F	2011	2020/11
3	豊島区東池袋	11,000万円	5.4%	一棟ビル	約71㎡	約129㎡	鉄骨造 /3F	1999	2020/12
4	板橋区常盤台	22,500万円		一棟ビル	約414㎡	約926㎡	RC /4F	1998	2020/12
5	杉並区永福	28,800万円		一棟マンション	約248㎡	約740㎡	RC /5F	1992	2020/10
平均データ		15,980万円	7.1%		-	-			

前期同様、成約件数は増加していますが、平均成約表面利回りは3.0pt上昇（価格は下落）、平均売出表面利回りは4.1pt下落（価格は上昇）となりました。

成約利回りと売出利回り乖離が大きくなっていることから、売手と買手の目線の開きを表している見方もでき、今後、成約件数が減少する可能性を含んでみるとみることができます。

年明け2回目の緊急事態宣言に伴う不動産市場の反応については、特に飲食等の商業系テナントに関しては大きな影響が予測され、

これらのテナントの動向には注意が必要になると考えられます。

また、居住用不動産市場については、年明け以降、売却物件への引き合いがやや鈍化している地域も出てきているようです。

事業用不動産市場においては、大企業による都心部の大規模な自社ビルの売却が発表されるなど、緊急事態宣言発令による景況感の悪化が、一部企業の業績に大きな影響を及ぼしつつあることから、経済情勢や取引動向等を注意深く見守る必要があります。

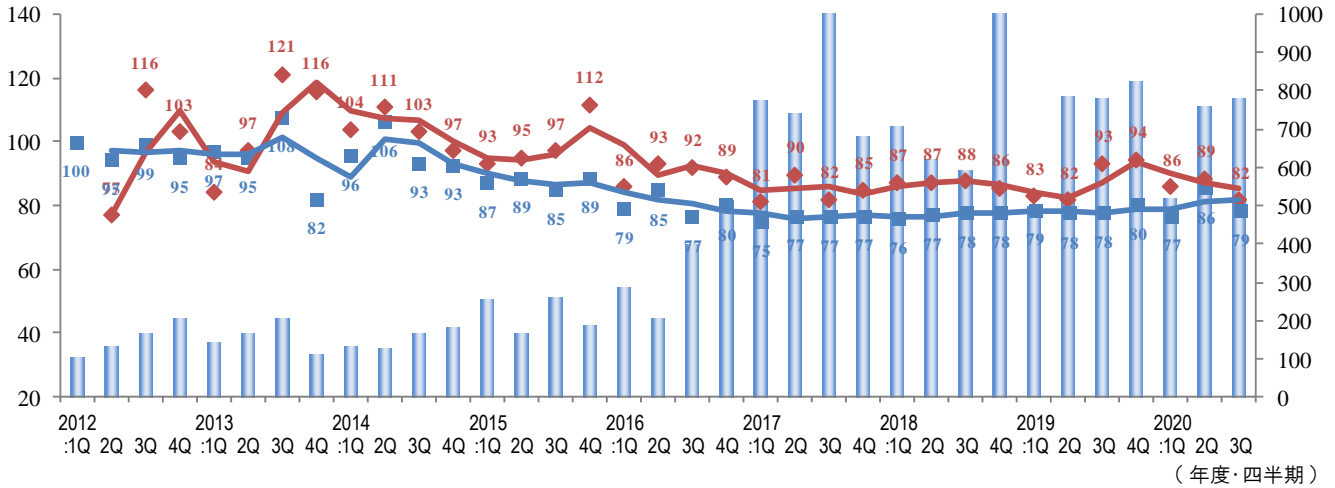
# Pick' Up Area <城東エリア>

(※)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

(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(2020:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	82	89	-6.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	86	-6.9pt

## 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	葛飾区細田5丁目	17,500万円	6.8%	一棟マンション	446.00㎡	591.51㎡	RC 地上3階	1990/11	1.5ヶ月経過
2	江戸川区南篠崎町1丁目	21,720万円	9.0%	一棟マンション	371.07㎡	626.94㎡	鉄骨造 地上3階	1991/10	3.9ヶ月経過
3	墨田区横川4丁目	26,860万円	6.0%	一棟マンション	189.64㎡	590.55㎡	鉄骨造 地上4階	1993/3	1.7ヶ月経過
4	江東区森下4丁目	29,280万円	6.5%	一棟マンション	195.67㎡	559.14㎡	鉄骨造 地上7階	1989/3	2.5ヶ月経過
5	江東区高橋	41,600万円	6.0%	一棟マンション	175.26㎡	725.49㎡	鉄骨造 地上7階	1996/11	6.6ヶ月経過
平均データ		27,392万円	6.9%		275.53㎡	618.73㎡			3.3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	竣工年月	成約日
1	江戸川区西小岩	9,260万円	6.0%	アパート	約123㎡	約202㎡	軽量鉄骨造 /3F	2008	2020/10
2	江戸川区小松川	11,000万円	7.6%	一棟マンション	約241㎡	約269㎡	軽量鉄骨造 /3F	2009	2020/12
3	江東区亀戸	19,250万円	6.7%	アパート	約193㎡	約300㎡	木造 /3F	2017	2020/12
4	墨田区八広	27,700万円	7.7%	一棟ビル	約531㎡	約758㎡	RC /5F	1988	2020/11
5	葛飾区細田	42,080万円	7.0%	一棟マンション	約1,021㎡	約1,235㎡	RC /3F	1991	2020/12
平均データ		21,858万円	7.0%		-	-			

城東エリアにおける2020年度3Qの成約件数は、前期同様の高水準を維持しており、1Qを底に回復傾向が続いています。平均売出表面利回り・平均成約表面利回りともに前期に比べ▲3.9ptの下落となり、売出、成約共に価格が上昇しました。城東エリアの長期的な推移を確認すると、平均成約利回りについては概ね80台で安定して推移していることが読み取れます。

今期の取引が活発に行われていた要因としては、需要面では主なプレーヤーである不動産会社が様子見から積極的な仕入れスタンスに転じたこと、供給面では価格調整局面を危惧していた所有者が、

コロナ禍においても好調を維持する不動産市況を受け、売却活動を開始するケースが増えてきたこと等が挙げられます。

しかしながら、店舗や事務所等の一部の事業用不動産については、テナントからの減賃要求や新規賃料の下落などによる一般投資家層の購入マインドの低下が懸念されるほか、金融機関の融資についても慎重な姿勢が見受けられることから、二度目の緊急事態宣言が今後不動産マーケットにどのような影響を及ぼすかについて、引き続き注視していく必要があります。

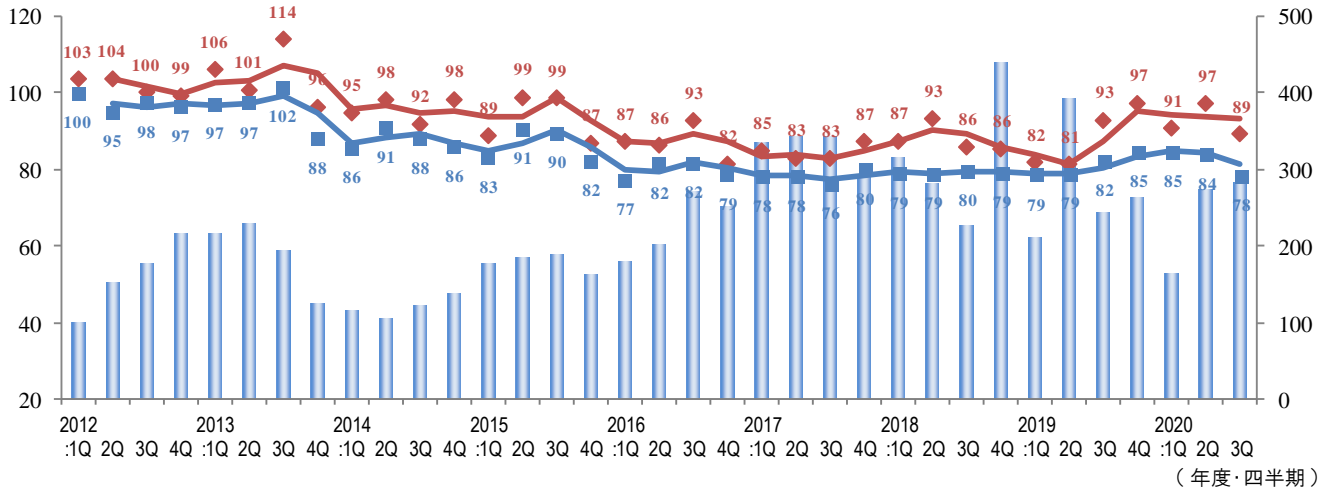
# Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2020:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	89	97	-8.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	84	-5.6pt

## 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	横浜市栄区笠間1丁目	10,406万円	7.3%	アパート	120.66㎡	182.85㎡	木造 /3F	2020/8	7.5ヶ月経過
2	横浜市瀬谷区瀬谷4丁目	11,800万円	7.1%	一棟マンション	178.00㎡	478.72㎡	RC /5F	1989/3	6.6ヶ月経過
3	横浜市鶴見区佃野町	13,500万円	7.5%	一棟マンション	105.66㎡	337.03㎡	鉄骨造 /5F	1988/4	3.3ヶ月経過
4	川崎市川崎区東門前3丁目	20,000万円	6.4%	一棟マンション	85.78㎡	309.60㎡	RC /5F	2020/9	6.4ヶ月経過
5	横浜市南区南吉田町1丁目	25,000万円	6.6%	一棟ビル	267.00㎡	497.66㎡	SRC /4F	1991/1	7.5ヶ月経過
平均データ		16,141万円	7.0%		151.42㎡	361.17㎡			6.3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	竣工年月	成約日
1	横浜市港南区大久保	6,900万円	10.6%	一棟マンション	約233㎡	約315㎡	鉄骨造 /3F	1986	2020/10
2	横浜市金沢区富岡東	8,070万円	8.1%	アパート	約124㎡	約186㎡	木造 /3F	2017	2020/11
3	横浜市鶴見区生麦	8,600万円	8.5%	アパート	約126㎡	約193㎡	木造 /3F	2020	2020/11
4	川崎市中原区木月	9,700万円	6.9%	一棟マンション	約149㎡	約210㎡	鉄骨造 /3F	1990	2020/11
5	横浜市南区大岡	13,300万円	7.5%	一棟マンション	約265㎡	約533㎡	RC /4F	1989	2020/12
平均データ		9,314万円	8.3%		-	-			

2020年度3Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、ほぼ前期並みの水準となり、前年同期を上回りました。

表面利回りについても、成約案件・売出案件ともに平均値では前期より若干の下落（価格は上昇）となり、経済活動の再開が投資用不動産マーケットにも好影響を及ぼしたことが見て取れます。

前期に続き極端な値動きは見られなかったものの、郊外部や駅遠立地、築年の経過した物件等、一般的な投資家選好から敬遠されがちな物件においては10%を超える利回りでの成約事例が散見され

ある程度の価格交渉を受忍したうえで成約となる傾向が伺えます。

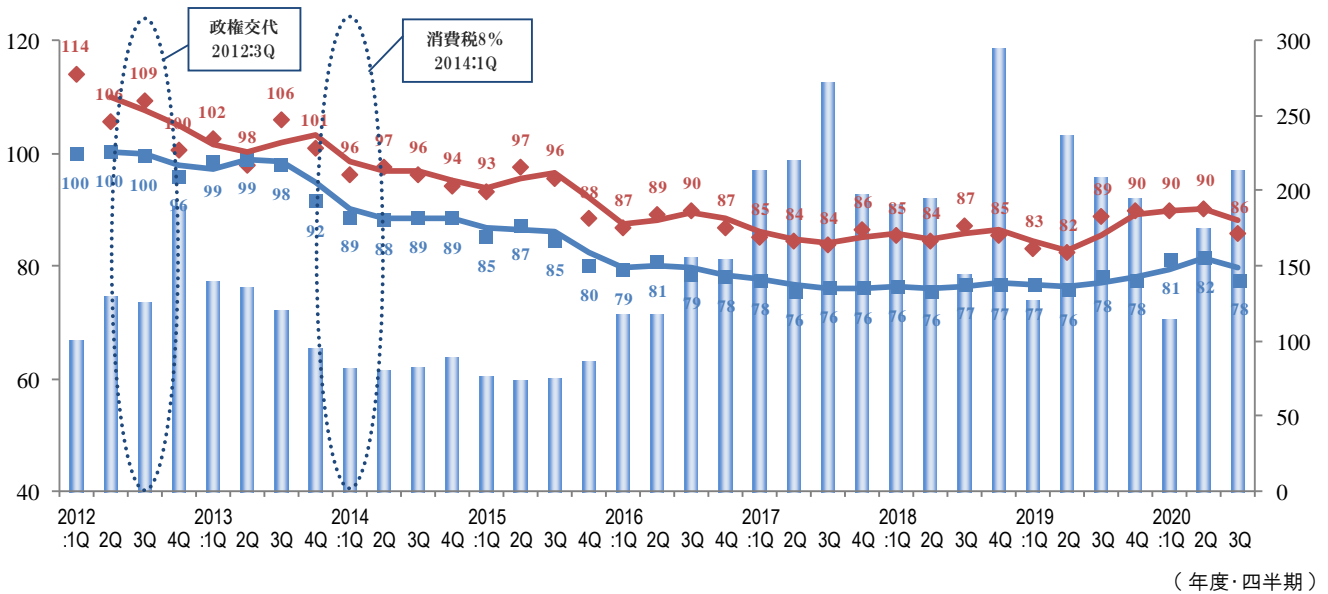
マーケットにおける需給バランスについては、株価動向も顕著であるように“投資マネーの活性化”により購入ニーズが旺盛な一方、稼働率や賃料水準に不透明さが拭えない中でも、もう少し先行きを見定めようとするオーナーが多いことから、売却案件数は伸び悩んでいます。

年始の2度目の緊急事態宣言発令による4Qの動向、ひいては今年度のマーケットがどのように落ち着くのか、実体経済の情勢や株価、金融の動向も含め、さらに注視していく必要があります。

# Market Overview <全体総括>

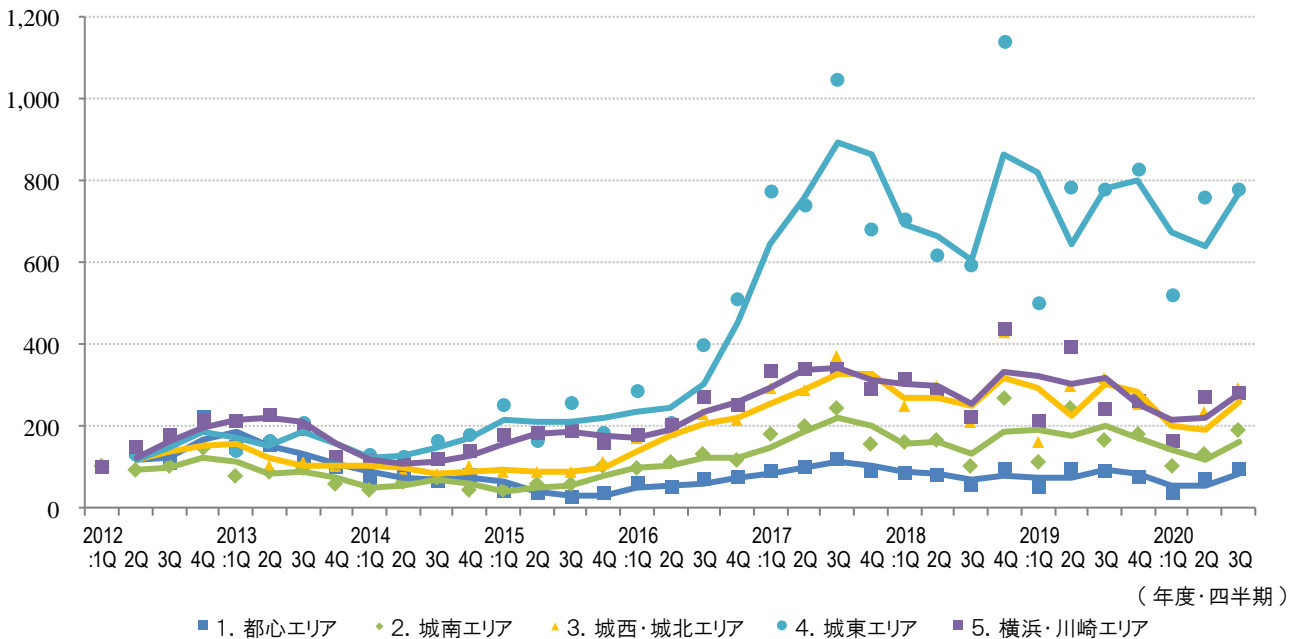
## 5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移

(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)



## エリア別の成約件数 推移

(指数: 2012:1Q=100 成約件数)

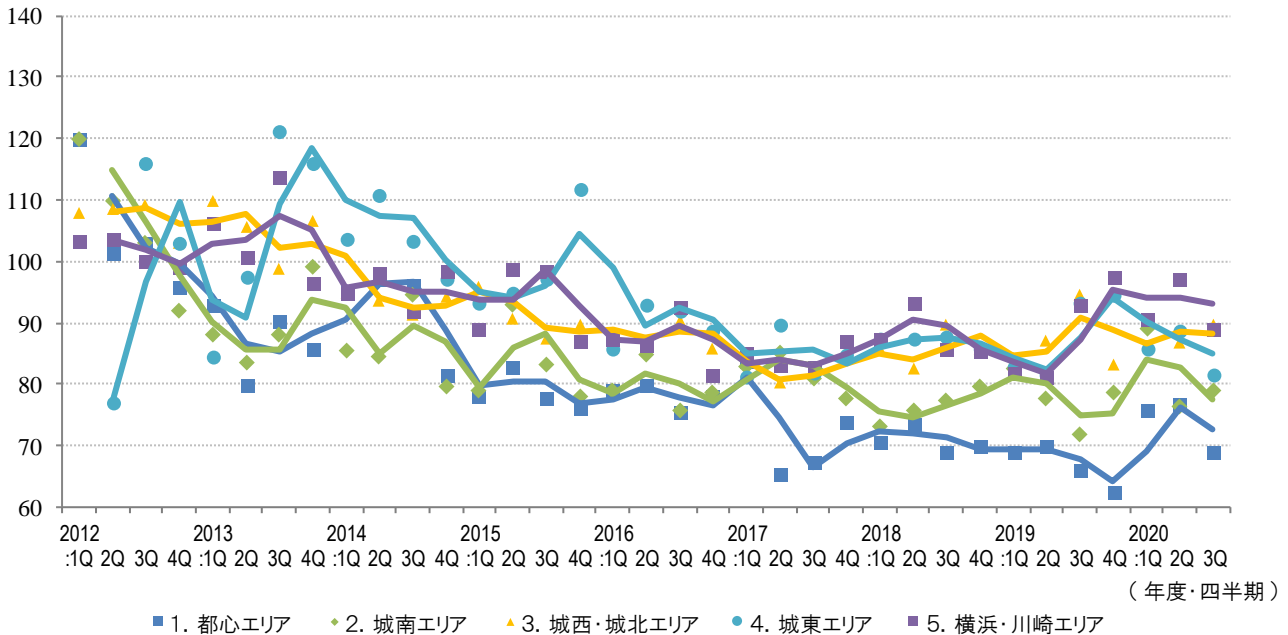




# Market Overview <全体総括>

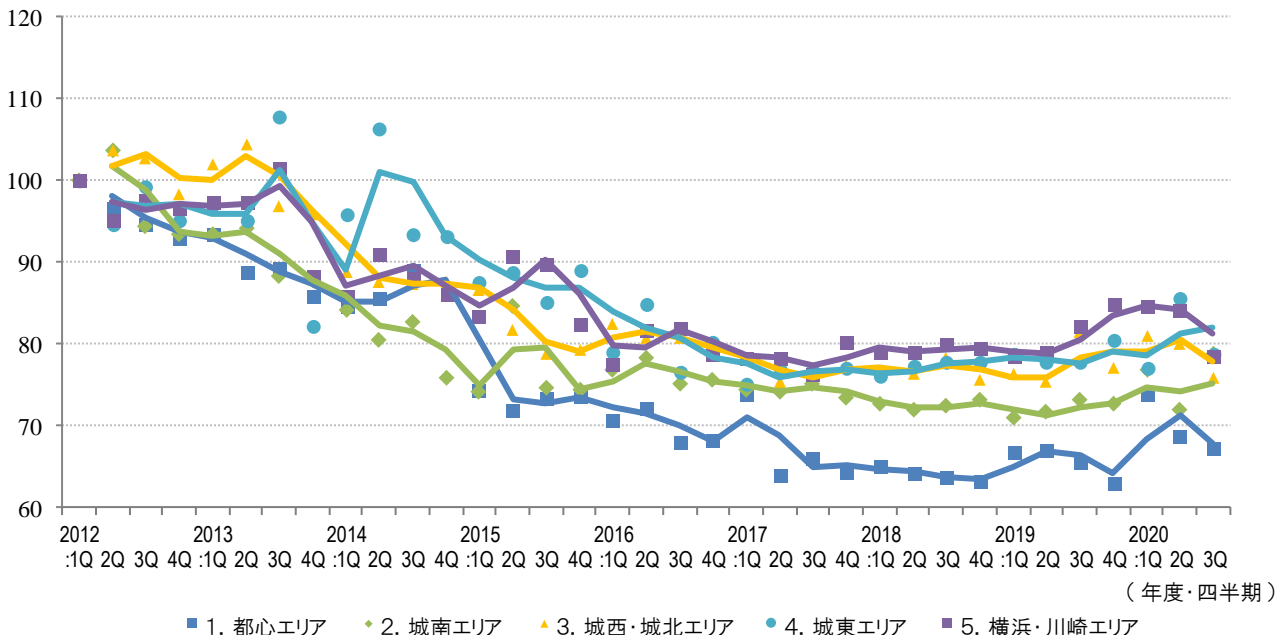
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期の取引件数は、全体では前四半期比で増加しました。コロナ禍以前の2019年度3Qの取引件数を上回っており、秋以降も不動産市場は引き続き好調に推移したことが確認できます。不動産市場に限れば、短期的にはコロナウイルスの影響は大きくなかったといえます。

平均成約表面利回りは都心、城東、横浜・川崎エリアで下落（価格は上昇）、城南、城西・城北エリアで上昇（価格は下落）しました。前期に引き続き成約利回りが下落（価格は上昇）したのは都心エリアのみですので、都心エリアの強さが目立ちます。また、平均売出表面利回りについては城南エリアは上昇しましたが、他の4エリアはすべて下落しており、売主優位の市場が読み取れます。

しかしながら、城西エリアと横浜・川崎エリアでは成約・売出利回りの差が1.0%以上あり、これらのエリアでは売主と買主の価格目線が乖離しているものとみられます。

年明けに2回目の緊急事態宣言が発令されましたが、現在のところ不動産市場に大きな混乱はみられず、引き続き回復基調にあるとみられます。コロナウイルスによりこれまでの生活・社会様式の大きな転換が求められるなか、不動産についても様々な不動産テックが進展し、自社ビルのおバランズなどの動きも目立つようになってきました。今後は経済情勢だけでなく不動産に関するこれらのトレンドにも目を向けていく必要があると見られます。