

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 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

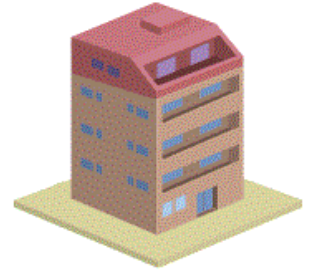
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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



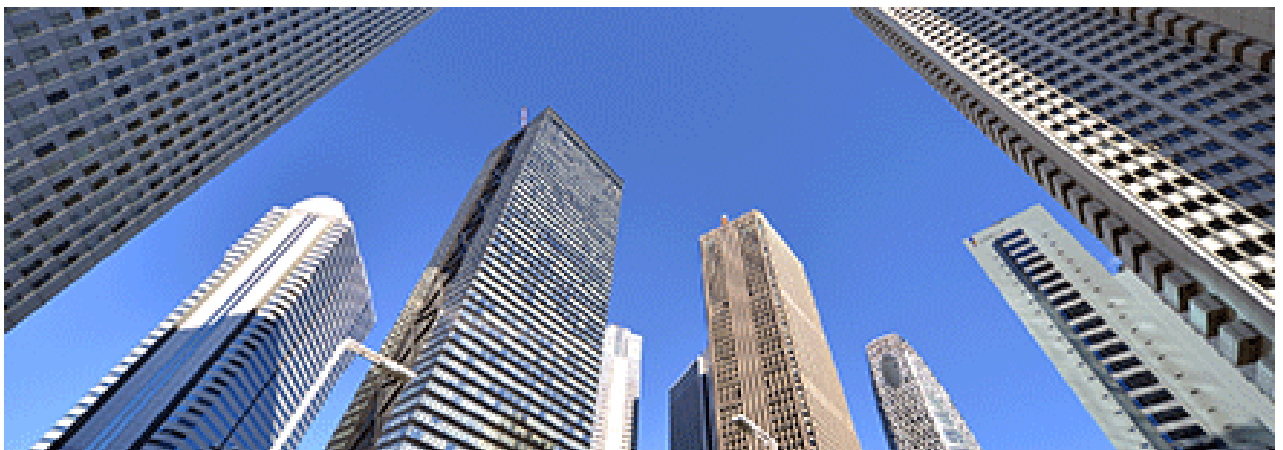
各コンテンツのご説明

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、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。

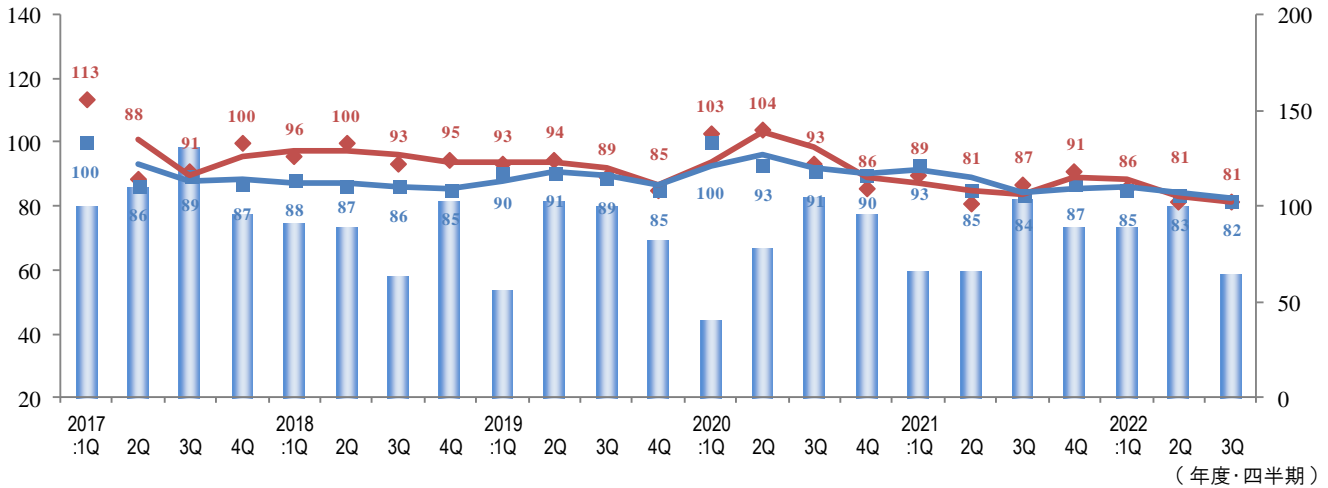
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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: 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(2022:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	81	81	+0.2pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	82	83	-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	港区新橋6丁目	50,000万円	4.5%	一棟ビル	92.29㎡	434.92㎡	RC /7F	1992/8	2.4ヶ月経過
2	千代田区岩本町1丁目	55,000万円	4.6%	一棟ビル	116.13㎡	675.84㎡	鉄骨造 /8F	1994/1	2.4ヶ月経過
3	港区赤坂6丁目	66,400万円	4.3%	一棟ビル	195.82㎡	371.77㎡	RC /4F	1988/3	3.5ヶ月経過
4	文京区音羽1丁目	86,000万円	4.2%	一棟マンション	269.65㎡	852.89㎡	RC /4F	2016/5	7.6ヶ月経過
5	港区高輪2丁目	98,000万円	3.5%	一棟ビル	290.13㎡	576.44㎡	RC /3F	1992/7	2.0ヶ月経過
平均データ		71,080万円	4.2%		192.80㎡	582.37㎡			3.6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	竣工年月	成約日
1	千代田区外神田	24,800万円	4.1%	一棟マンション	約69㎡	約234㎡	鉄骨造 /5F	2002	2022/10
2	渋谷区広尾	26,800万円	4.5%	一棟ビル	約73㎡	約306㎡	RC /6F	1991	2022/10
3	千代田区岩本町	31,500万円	4.1%	一棟ビル	約105㎡	約460㎡	RC /6F	1992	2022/12
4	港区南麻布	98,220万円	3.8%	一棟マンション	約264㎡	約728㎡	RC /7F	2018	2022/12
5	港区北青山	143,500万円	2.6%	一棟ビル	約194㎡	約392㎡	RC /3F	1999	2022/12
平均データ		64,964万円	3.8%		-	-			

都心エリアにおける2022年度3Qの平均成約表面利回りは、81(前期比+0.2pt)でほぼ横ばい、平均売出表面利回りは前期比-0.15ptの下落(価格は上昇)し、82となりました。

2017年度1Q以降、依然として成約・売出ともに利回りは低水準(価格は上昇)で推移し、投資家等の購入者層の期待利回りの上昇は都心部では見受けられないものの、成約件数は前年同期および前期を大きく下回りました。例年3Qは取引件数が伸長する時期となりますが、成約・売出利回りの推移と比較すると活況なマーケット

が継続しているとは一概に捉えにくい状況となりました。

成約件数が減少した要因としては米国のインフレ抑制に対する継続的な利上げとそれに追随する形での日銀の事実上の利上げに市場参加者が過度に反応した結果が表れたものと思われます。

都心部のマーケットにおいては、今後も先行き不透明な経済環境に敏感に反応することが想定されるため、当エリアの取引件数の推移とともに、都心外周部のマーケット状況についても注視する必要があります。

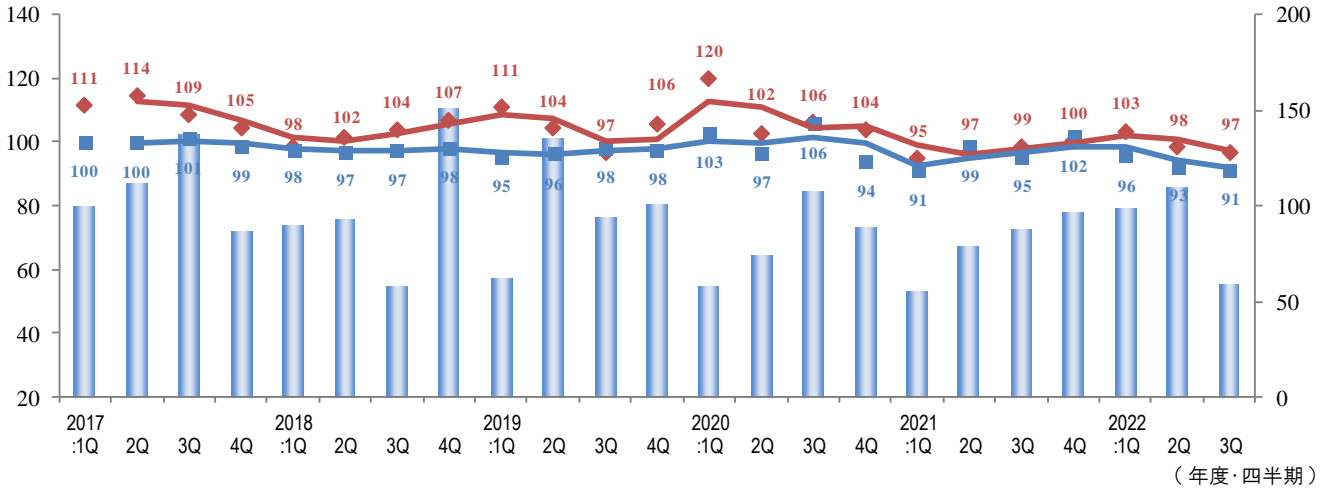
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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: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(2022:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	97	98	-1.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	91	93	-1.2pt

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	品川区東品川1丁目	28,260万円	4.4%	一棟マンション	75.37㎡	205.50㎡	RC /5F	2022/9	1.2ヶ月経過
2	大田区大森南2丁目	37,000万円	5.7%	一棟マンション	341.42㎡	860.76㎡	RC /4F	1993/4	2.0ヶ月経過
3	品川区東中延2丁目	43,000万円	6.1%	一棟マンション	464.37㎡	501.22㎡	鉄骨造 /4F	1990/4	9.8ヶ月経過
4	世田谷区駒沢3丁目	49,800万円	3.7%	一棟マンション	214.87㎡	447.32㎡	RC /5F	1987/4	7.4ヶ月経過
5	品川区荏原4丁目	81,400万円	4.7%	一棟マンション	242.99㎡	934.39㎡	鉄骨造 /7F	1994/1	1.9ヶ月経過
平均データ		47,892万円	4.9%		267.80㎡	589.84㎡			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	成約日
1	目黒区原町	12,400万円	4.9%	一棟マンション	約106㎡	約152㎡	鉄骨造 /3F	2004	2022/10
2	大田区大森北	16,100万円	6.0%	アパート	約179㎡	約251㎡	軽量鉄骨造 /3F	2003	2022/10
3	世田谷区世田谷	28,000万円	6.5%	一棟マンション	約226㎡	約606㎡	鉄骨造 /4F	1995	2022/10
4	品川区大井	31,000万円	4.8%	アパート	約242㎡	約298㎡	鉄骨造 /3F	2005	2022/11
5	目黒区中目黒	41,000万円	4.2%	一棟マンション	約136㎡	約329㎡	RC /5F	2017	2022/10
平均データ		25,700万円	5.3%		-	-			

城南エリアにおける2022年度3Qの平均成約表面利回りは前期比-1.3ptの97となり、前期に続いて下落し平均成約価格も上昇しました。また、平均売出表面利回りは91となり、こちらも前期比-1.2ptの下落となりました(価格は上昇)。なお、平均売出表面利回りは、2017年度1Q以降で最も低い水準であった2021年度1Qと同水準まで低下しました。平均成約表面利回り、平均売出表面利回りともに低下しており、物件価格が高水準を維持していることがうかがえます。

一方で、売出件数と成約件数とはやや減少傾向にあり、売出物件の不足が成約件数の伸び悩みにつながっている可能性があります。また、今後貸出金利が上昇した場合には、売出表面利回りと購入希望者の期待利回りとの乖離が広がることにより、マッチングが難しくなり、成約件数が伸び悩むことが懸念されます。金利動向と投資家の投資マインドの変化が不動産マーケットに及ぼす影響を引き続き注視していく必要があります。

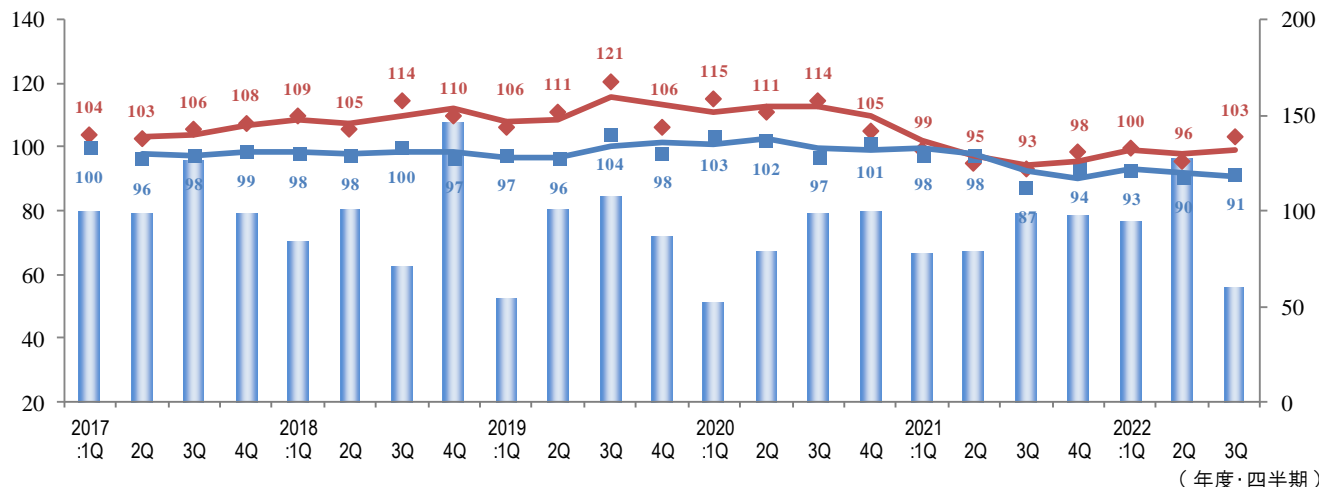
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(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(2022:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
		103	96

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
		91	90

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	板橋区高島平1丁目	20,300万円	5.6%	一棟マンション	309.00㎡	505.89㎡	RC /4F	1983/5	1.7ヶ月経過
2	杉並区西荻北3丁目	23,800万円	6.6%	一棟マンション	208.30㎡	522.95㎡	RC /6F	1989/1	3.6ヶ月経過
3	北区西ヶ原4丁目	35,000万円	5.5%	一棟マンション	318.97㎡	254.37㎡	RC /4F	2007/5	6.2ヶ月経過
4	豊島区南長崎5丁目	44,600万円	5.5%	一棟マンション	251.79㎡	734.26㎡	RC /5F	1991/5	5.2ヶ月経過
5	練馬区豊玉上2丁目	44,800万円	5.5%	一棟マンション	221.48㎡	934.34㎡	RC /6F	1996/2	5.2ヶ月経過
平均データ		33,700万円	5.7%		261.91㎡	590.36㎡			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	成約日
1	中野区中野	11,000万円	6.4%	アパート	約89㎡	約128㎡	鉄骨造 /3F	2004	2022/11
2	練馬区大泉町	14,000万円	7.6%	一棟マンション	約438㎡	約467㎡	RC /2F	1991	2022/10
3	練馬区柴町	21,520万円	7.1%	一棟マンション	約217㎡	約508㎡	RC /3F	1989	2022/11
4	杉並区高井戸西	24,800万円	5.4%	一棟マンション	約471㎡	約416㎡	RC /2F	1987	2022/11
5	板橋区板橋	85,500万円	6.7%	一棟マンション	約550㎡	約2,055㎡	RC /8F	1993	2022/12
平均データ		31,364万円	6.6%		-	-			

城西・城北エリアにおける2022年度3Qの成約件数は、前期より大幅に減少し、コロナ初期の2020年1Qに近い水準まで落ち込みました。また、平均成約表面利回りは103（前期比+7.3pt）、平均売出表面利回りは91（前期比+1.0pt）で共に上昇（価格は下落）し、平均成約表面利回りは2021年1Q以降最も高い水準となりました。今期は平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの乖離が2020年4Q以降で最も大きくなり、売り手と買い手の希望価格に開きが出てきたようです。

開差の要因としては低水準の売出利回りに買い手が慎重姿勢を

強めたことが挙げられます。このため市場に長期滞留する物件が増加し、当エリアにおける価格の調整局面の兆しが表面化したと考えられます。

国内の経済情勢においても、依然高騰を続ける物価や不安定な為替、加えて日銀の金融緩和政策の修正に伴う長期金利の上昇、4月の日銀総裁の交代など、先行き不透明な状況であり、こうした不安要素が買い手の購入マインドに影響を及ぼす懸念があります。利回り推移に加え、経済情勢にも引き続き注視していく必要があります。

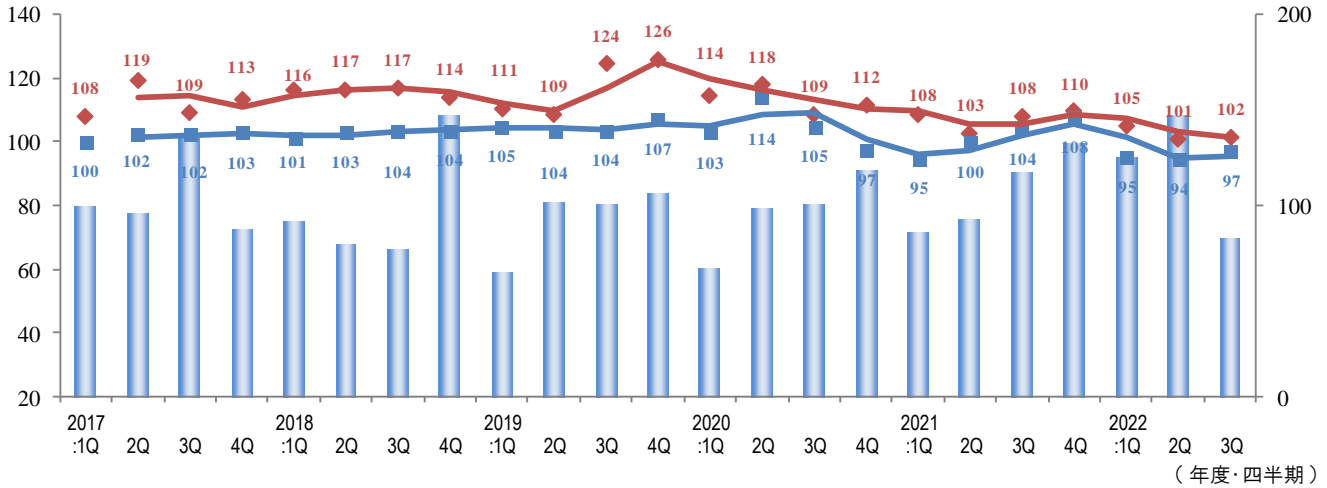
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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: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(2022:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	102	101	+0.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	97	94	+2.5pt

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	足立区千住橋戸町	18,000万円	5.0%	一棟マンション	140.22㎡	195.01㎡	鉄骨造 /3F	2021/2	1.1ヶ月経過
2	江戸川区西葛西8丁目	37,100万円	5.0%	一棟マンション	240.77㎡	578.44㎡	鉄骨造 /5F	2020/2	1.7ヶ月経過
3	江東区福住1丁目	47,800万円	4.4%	一棟マンション	112.92㎡	413.40㎡	RC /5F	2022/11	4.1ヶ月経過
4	江東区新大橋3丁目	60,423万円	4.0%	一棟マンション	117.70㎡	574.41㎡	鉄骨造 /10F	2022/2	1.6ヶ月経過
5	墨田区太平2丁目	66,000万円	4.0%	一棟マンション	155.86㎡	602.97㎡	RC /7F	2023/1	5.0ヶ月経過
平均データ		45,865万円	4.5%		153.49㎡	472.85㎡			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	墨田区立川	11,500万円	5.5%	一棟ビル	約101㎡	約202㎡	鉄骨造 /3F	1992	2022/12
2	江戸川区北小岩	12,000万円	4.5%	一棟マンション	約116㎡	約348㎡	鉄骨造 /4F	1991	2022/11
3	足立区梅島	22,500万円	5.5%	一棟マンション	約144㎡	約257㎡	鉄骨造 /4F	2023	2022/11
4	江戸川区西葛西	32,200万円	7.2%	一棟マンション	約395㎡	約927㎡	鉄骨造 /5F	1991	2022/10
5	江東区大島	70,000万円	5.2%	一棟ビル	約405㎡	約1,112㎡	鉄骨造 /4F	1981	2022/12
平均データ		29,640万円	5.6%		-	-			

城東エリアにおける2022年度3Qの成約件数は、前年同期を大きく下回る件数となりました。平均成約表面利回りは102（前期比+0.8pt、価格は下落）、平均売出表面利回りは97（前期比+2.5pt、価格は下落）となりました。平均成約表面利回り・平均売出表面利回りはともに2017年1Q以降でもっとも低い水準にあった2022年第2Qから僅かながら後退した結果となりました。

海外投資家のインバウンド需要は都心部から当エリアにも徐々に波及してきており、足元の投資不動産マーケットは大きな混乱もなく引き続き全体としては堅調との印象です。ただし、郊外エリアの不動

産や築年数が経過した老朽化不動産、駅距離のある立地に所在する不動産等については、投資家の期待利回りは上昇しつつあります。現在の市況や価格水準には波及していないものの、売出物件の市場滞留が長期化すると調整局面を迎えることも見込まれます。

ウクライナ問題の長期化や米国の金利上昇、国内のエネルギー価格の上昇や物価高などの不安要素から、今後不動産価格は「維持」していくのされるのか、「下落」傾向となるのかの転換点が近づいているのかもしれませんが、当エリアの不動産マーケットを注意深く見ていく必要がありそうです。

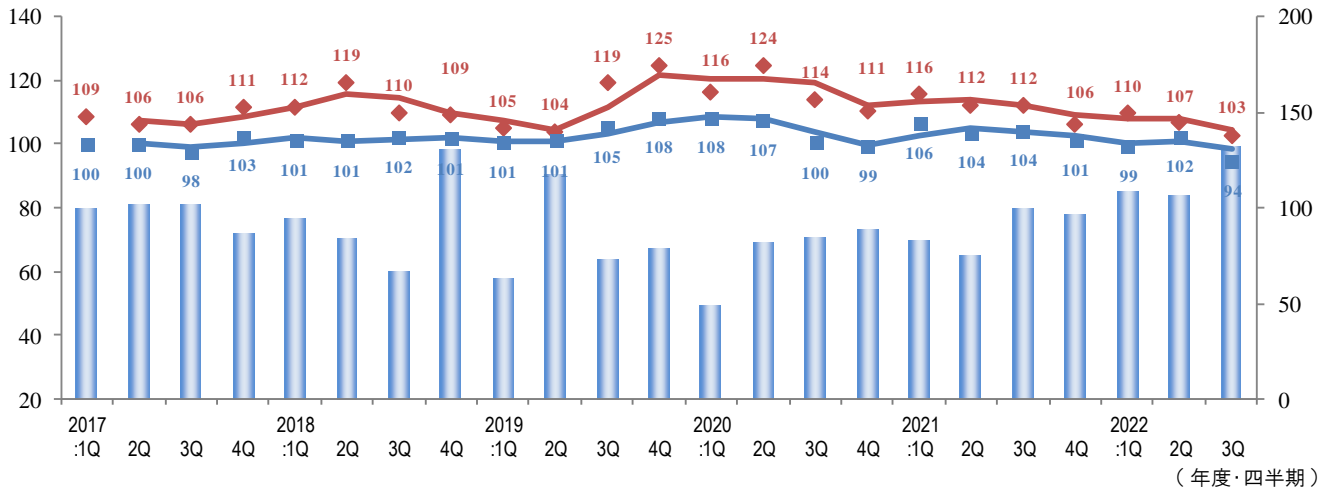
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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: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(2022:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	103	107	-3.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	94	102	-7.9pt

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	横浜市中区根岸町3丁目	11,500万円	6.8%	一棟マンション	181.78㎡	380.53㎡	鉄骨造 /3F	1986/7	3.8ヶ月経過
2	川崎市多摩区中野島5丁目	15,800万円	6.0%	アパート	206.41㎡	252.20㎡	木造 /2F	2021/3	7.9ヶ月経過
3	横浜市港北区綱島西2丁目	25,000万円	5.9%	一棟マンション	254.54㎡	346.60㎡	RC /3F	1986/7	2.3ヶ月経過
4	川崎市幸区塚越3丁目	30,300万円	6.1%	一棟マンション	278.84㎡	453.00㎡	RC /4F	1991/10	7.6ヶ月経過
5	川崎市中原区木月1丁目	79,800万円	5.3%	一棟マンション	661.12㎡	1,194.10㎡	RC /4F	1989/5	1.7ヶ月経過
平均データ		32,480万円	6.0%		316.54㎡	525.29㎡			4.7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	横浜市港北区菊名	10,000万円	7.4%	アパート	約366㎡	約280㎡	軽量鉄骨造 /2F	1989	2022/12
2	横浜市西区宮ヶ谷	11,350万円	6.3%	アパート	約331㎡	約307㎡	軽量鉄骨造 /2F	1999	2022/10
3	川崎市中原区木月	16,720万円	6.3%	一棟マンション	約139㎡	約250㎡	鉄骨造 /3F	2006	2022/11
4	横浜市戸塚区吉田町	25,800万円	4.7%	一棟マンション	約164㎡	約409㎡	RC /5F	2011	2022/11
5	横浜市神奈川区片倉	45,000万円	6.5%	一棟マンション	約1,647㎡	約816㎡	RC /3F	1999	2022/11
平均データ		21,774万円	6.2%		-	-			

2022年度3Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、1・2Qを大きく上回り、前年同期比でも大きく伸長しました。また成約事例、売出中物件の利回りを見ますと、いずれも前期比を下回る（価格上昇）水準であり、マーケットの活発な状況が継続しているものと推測されます。ただし同数値はあくまで全体の「平均値」であり、各取引を個別に見ると、中心部ではより高値での値動きが散見されるのに対し、郊外部や駅距離のある物件、築年の古い物件が早期成約を期して価格を下げる（表面利回りが上昇）動きが目立ってきており、同じエリア内でも二極化の傾向がより顕著になっています。

資源価格の高止まりを要因としたコスト高や不安定な為替動向による消費者物価の上昇、金利動向等、实体经济には引き続き不透明要素が多く見受けられますが、国内外の投資マネーは変わらず旺盛であり、4Qにおいても横浜・川崎エリアの収益不動産マーケットが急激に変動する可能性は低いものと推測されます。

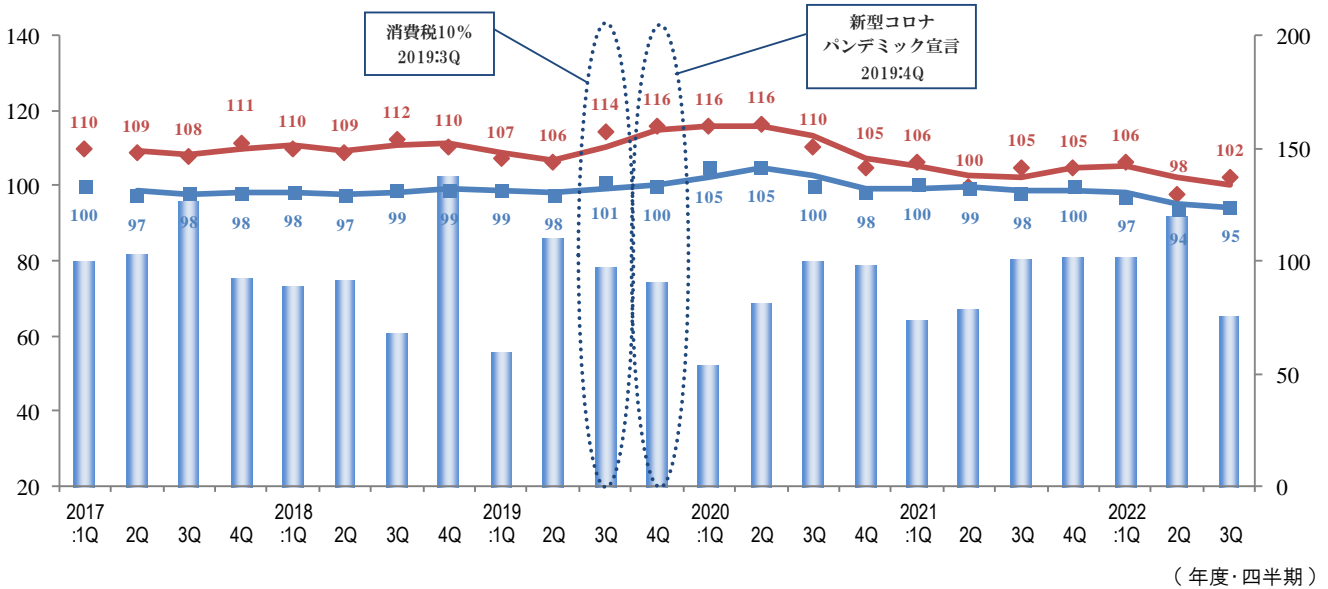
とはいえ、今後の金融政策の変化や消費者動向次第では実需（居住用）マーケットが若干の軟化を見せる可能性はあり、慎重に注視していく必要がありそうです。

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

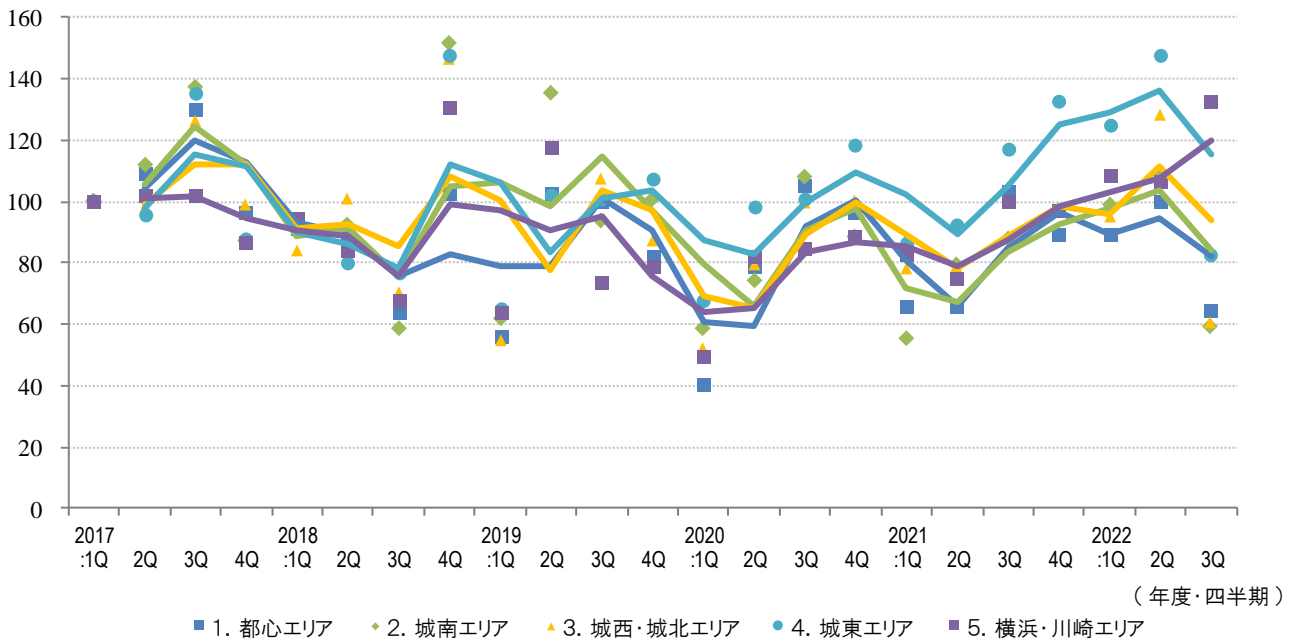
(指数: 2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2017:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

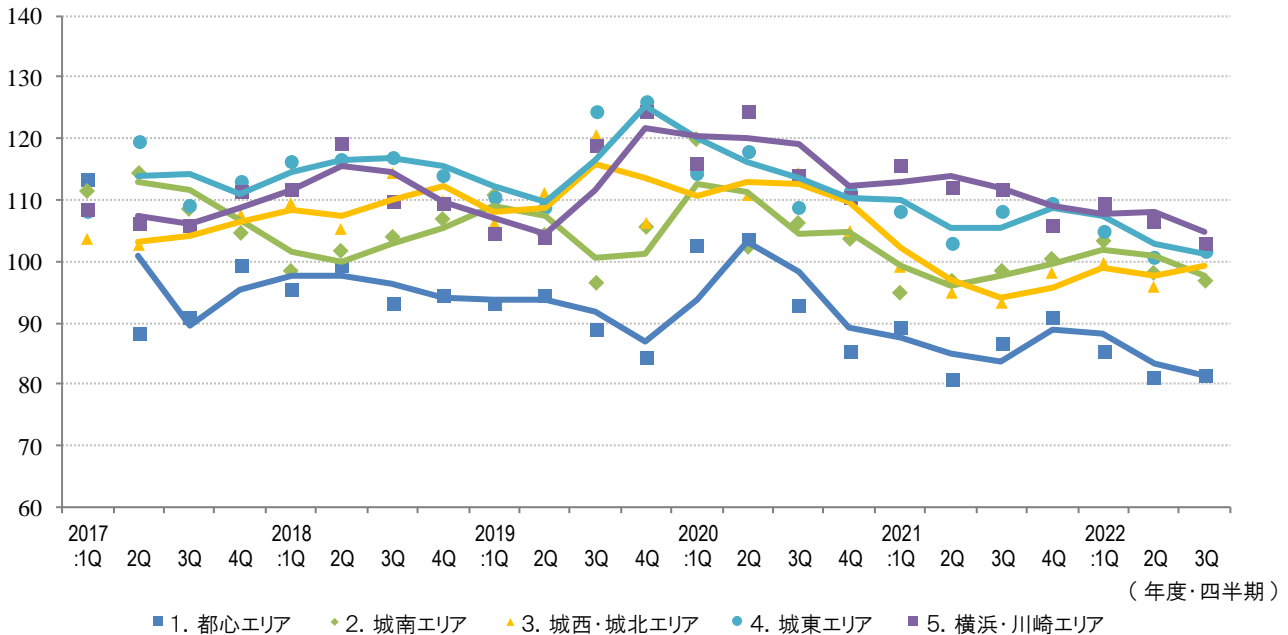
(指数: 2017:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

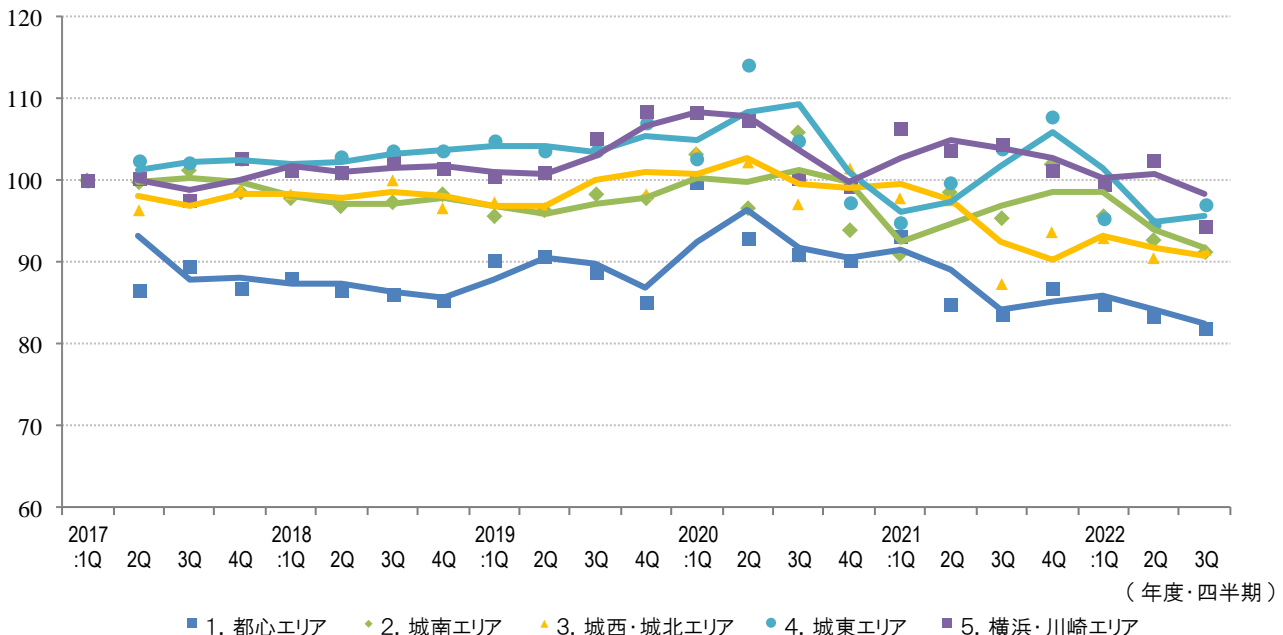
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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=100 平均売出表面利回り)



2022年度3Qの取引件数は、2019年度4Q以降で最も多い取引件数を記録した前期から大幅な減少となり、2021年度1Qに近い水準まで落ち込みました。エリア別では、横浜・川崎エリアについては増加しましたが、都内の各エリアは減少しました。取引件数が減少した要因としては売出物件の市場供給が減少したというよりも、マーケットサイクルの先行きを察じ、様子見の市場参加者が増加傾向にあるためとみられます。

利回りについては、城南、横浜・川崎の両エリアでは成約・売出表面利回りともに下落（価格は上昇）しました。都心エリアは成約表面利回りは81でほぼ横ばいでしたが、売出表面利回りは-1.5pt下

落し、成約表面利回りと売出表面利回りがほぼ同水準となり引き続き堅調なマーケットとみられます。一方で、城北・城西、城東エリアでは成約表面利回り・売出表面利回りともに下落（価格は上昇）しました。特に城西・城北エリアでは成約表面利回りと売出表面利回りの差が前期6ptから12ptに拡大し、ここ1年程堅調に推移していた同エリアの投資用不動産マーケットの転換点となるか次回以降の調査に注目です。

国内においては昨年12月下旬に日銀が事実上の利上げを行ったことから、今後の金利動向が不動産市場にどのような影響を及ぼすか慎重に見極める必要があります。