

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。



ソリューション事業本部



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 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

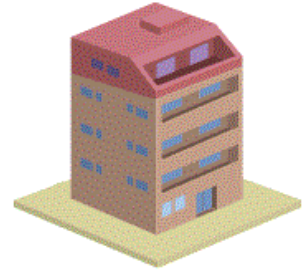
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

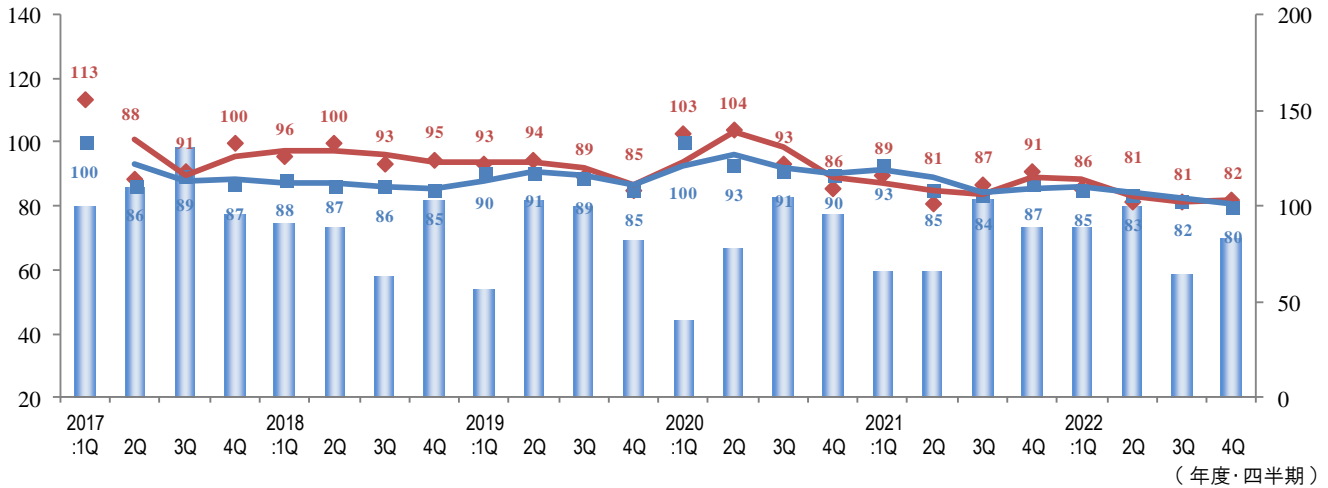
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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(2022:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	82	81	+0.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	80	82	-2.3pt

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	中央区日本橋本町4丁目	57,000万円	3.0%	一棟ビル	172.93㎡	378.89㎡	RC /4F	2017/5	4.5ヶ月経過
2	渋谷区恵比寿西1丁目	78,800万円	3.3%	一棟マンション	152.46㎡	382.09㎡	RC /4F	2022/9	7.3ヶ月経過
3	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	9.5ヶ月経過
4	中央区築地2丁目	140,000万円	4.2%	一棟ビル	133.58㎡	788.29㎡	RC /9F	1984/2	2.1ヶ月経過
5									
平均データ		90,450万円	3.7%		182.16㎡	600.54㎡			5.9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	渋谷区神宮前	80,000万円	3.1%	一棟マンション	約252㎡	約464㎡	RC /3F	2010	2023/2
2	渋谷区西原	100,880万円	3.2%	一棟マンション	約279㎡	約659㎡	RC /3F	2024	2023/2
3	文京区小石川	140,000万円	3.2%	一棟ビル	約258㎡	約1,498㎡	SRC /10F	1992	2023/2
4	千代田区神田神保町	177,659万円	3.1%	一棟ビル	約181㎡	約1,192㎡	SRC /10F	2007	2023/2
5									
平均データ		124,635万円	3.2%		-	-			

都心エリアにおける2022年度4Qの平均成約表面利回りは、82(前期比+0.4pt)で3期連続でほぼ横ばいとなりました。

また、平均売出表面利回りは前期比で-2.3pt下落(価格は上昇)して80となりました。2017年度1Q以降、成約・売出ともに利回り(価格は上昇)は依然として低い水準で推移しており、強気なマーケットが継続しているものと推測されます。

一方で、成約件数については例年の4Qと比較すると伸び悩む結果となりましたが、前期における日銀の事実上の利上げや日銀総裁

交代による金融政策の修正観測など金利動向が不透明なこともあり、一時的に慎重姿勢が表れたものと思われます。

円安や資源価格の高止まりを要因とした企業物価や消費者物価の上昇、金利動向など、実体経済には引き続き不透明な要素が多く見受けられるものの、不動産投資マーケットについては現在の状況が維持されるとみられます。投資家目線での利回り水準は限界値に到達しつつあるなか、今後も現在のマーケット状況を維持できるかについては、賃料の推移動向に注視していく必要があります。

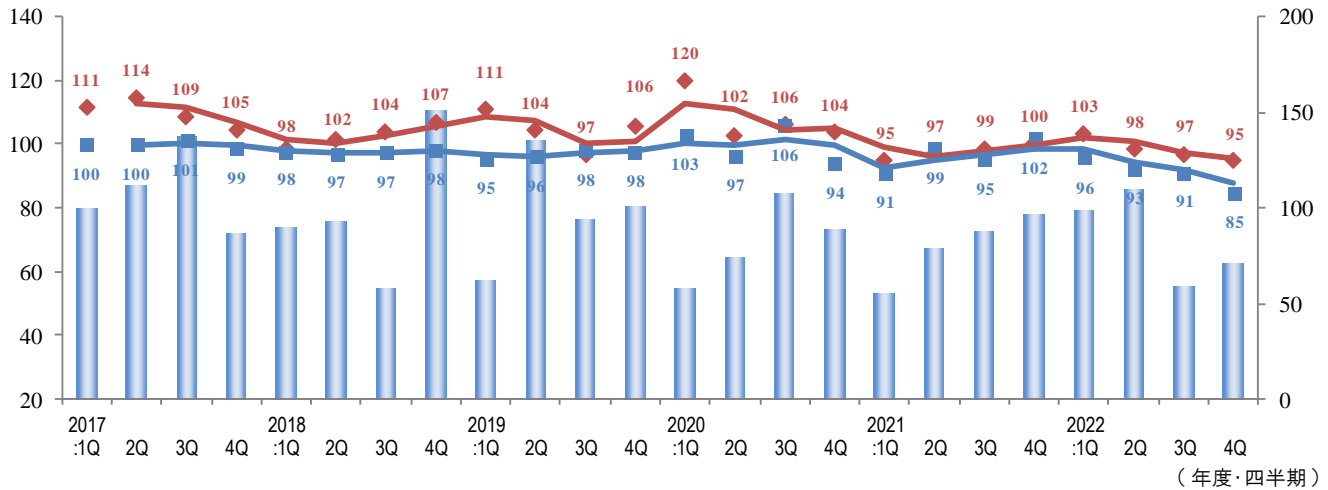
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2022:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	95	97	-2.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	85	91	-6.5pt

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	品川区東品川1丁目	27,000万円	4.6%	一棟マンション	75.37㎡	205.50㎡	RC / 5F	2022/9	4.0ヶ月経過
2	大田区田園調布本町	29,800万円	5.0%	一棟マンション	156.64㎡	507.38㎡	RC / 5F	1981/7	7.3ヶ月経過
3	大田区大森北1丁目	42,000万円	4.0%	アパート	76.36㎡	482.05㎡	鉄骨造 / 10F	2019/2	5.5ヶ月経過
4	世田谷区奥沢3丁目	54,800万円	4.1%	一棟マンション	106.21㎡	492.00㎡	鉄骨造 / 8F	1990/2	0.5ヶ月経過
5	目黒区中根2丁目	145,000万円	4.6%	一棟ビル	432.99㎡	1,547.95㎡	RC / 5F	1986/6	5.8ヶ月経過
平均データ		59,720万円	4.5%		169.51㎡	646.98㎡			4.6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	大田区久が原	22,000万円	6.0%	一棟マンション	約299㎡	約453㎡	軽量鉄骨造 / 3F	2002	2023/3
2	品川区小山	24,000万円	4.3%	一棟マンション	約106㎡	約303㎡	RC / 4F	1991	2023/1
3	世田谷区代沢	25,000万円	4.8%	一棟マンション	約171㎡	約353㎡	鉄骨造 / 3F	2011	2023/2
4	品川区荏原	73,000万円	5.3%	一棟マンション	約243㎡	約934㎡	鉄骨造 / 7F	1994	2023/1
5	品川区豊町	98,500万円		一棟マンション	約350㎡	約826㎡	RC / 5F	2023	2023/2
平均データ		48,500万円	5.1%		-	-			

城南エリアにおける2022年度4Qの平均成約表面利回りは、前期比-2.2ptとなり、3期連続で下落しました（価格は上昇）。

また、平均売出表面利回りは85で前期比-6.5ptの大幅な下落となり、4期連続で下落しました（価格は上昇）。この結果、平均成約表面利回り、平均売出表面利回りともに2017年度1Q以降で最も低い水準となりました。平均成約表面利回り、平均売出表面利回りともに低下傾向で推移していますが、その乖離幅が拡大傾向にあることも注目されます。

利回りの低下が進む一方で、成約件数は2期連続で前年同期実績を下回りました。物件価格が上昇するなか、売主の希望価格と買主の期待利回りの乖離が大きくなり、売主・買主の価格合意が成立し難い状況に陥り、成約件数が伸び悩んでいる可能性があります。

引き続き利回りおよび成約件数の動向を注視し、投資用不動産マーケットの把握に努めてまいります。

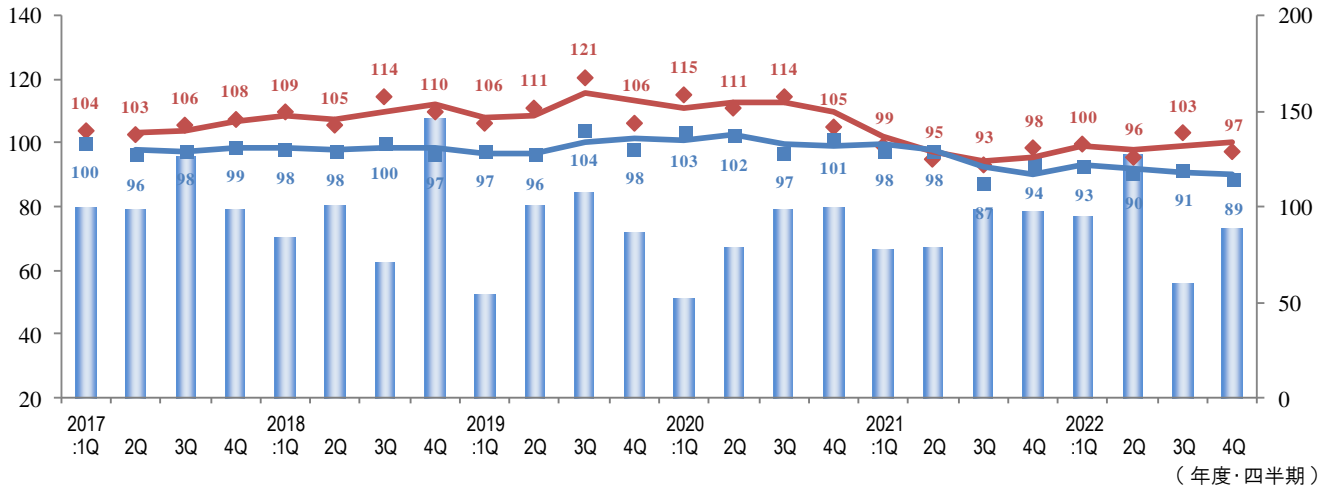
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2022:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	97	103	-6.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	89	91	-2.7pt

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	板橋区熊野町	23,300万円	5.3%	一棟マンション	137.28㎡	274.55㎡	RC /4F	2017/3	4.9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	6.5ヶ月経過
3	中野区中野5丁目	29,800万円	4.7%	一棟ビル	53.32㎡	111.91㎡	鉄骨造 /3F	2019/7	2.2ヶ月経過
4	北区王子4丁目	42,000万円	5.4%	一棟マンション	96.69㎡	550.32㎡	鉄骨造 /10F	2023/3	2.0ヶ月経過
5	杉並区阿佐谷南1丁目	44,990万円	5.0%	一棟マンション	189.35㎡	595.82㎡	RC /7F	1996/7	3.3ヶ月経過
平均データ		32,778万円	5.4%		136.99㎡	411.11㎡			3.8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	成約日
1	杉並区和泉	9,300万円	5.8%	一棟マンション	約96㎡	約153㎡	鉄骨造 /3F	1986	2023/2
2	豊島区池袋	16,000万円	4.0%	一棟マンション	約105㎡	約201㎡	RC /4F	2014	2023/3
3	杉並区善福寺	17,300万円	6.7%	アパート	約381㎡	約298㎡	木造 /2F	1991	2023/3
4	中野区中央	18,500万円	5.9%	一棟マンション	約253㎡	約262㎡	RC /2F	1994	2023/1
5	板橋区高島平	40,500万円	5.5%	一棟マンション	約253㎡	約730㎡	RC /6F	1997	2023/3
平均データ		20,320万円	5.6%		-	-			

城西・城北エリアにおける、2022年度4Qの平均成約表面利回りは、前期比-6.0ptの97となり、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89となり、こちらも前期比-2.7pt下落し、売出価格は上昇しました。前期に落ち込んだ成約件数は、増加に転じ、2022年度1Qの水準程度まで回復しました。

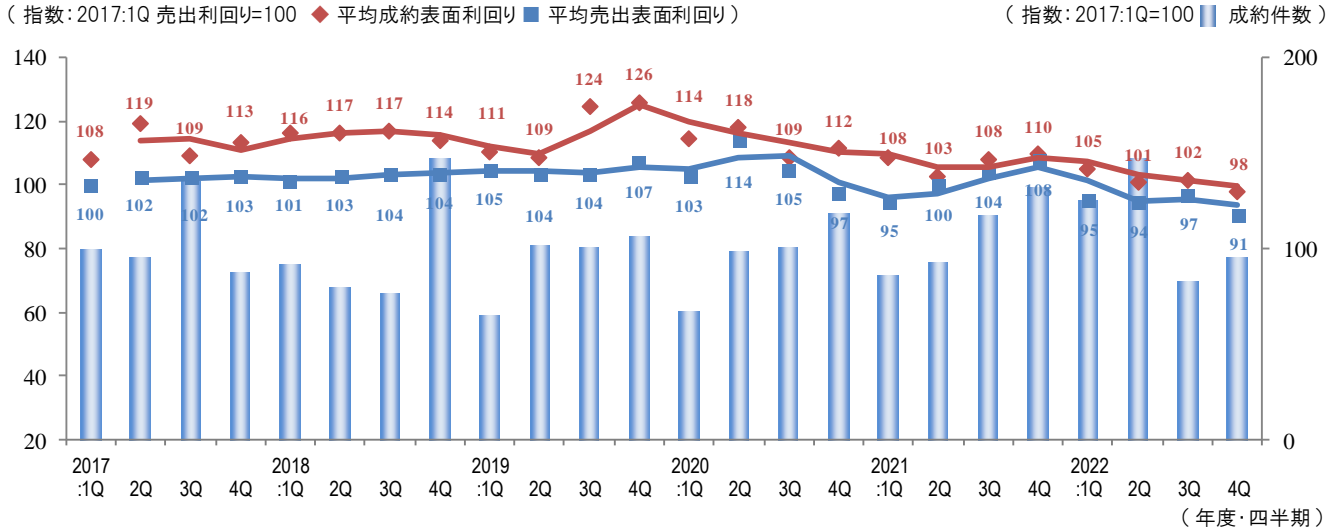
今期に成約件数が増加した要因としては、前期に成約利回り・売出利回りともに上昇（価格は下落）し、都心エリアや城南エリアと比較して割安感が生じたことで、城西・城北エリアの物件に購入希望者の注目が集まったものとみられます。

2023年度は、アフターコロナによるサービス消費・インバウンド消費の増加や、大手企業による賃金ベースアップ等、明るいニュースもある一方、昨年度から続く物価高の影響や為替の変動、国内外の金融政策修正など先行きを見通しにくい状況が継続しており、圭勢情勢の動き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



前期(2022:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	98	102	-3.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	91	97	-6.4pt

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	荒川区南千住3丁目	19,500万円	5.0%	アパート	60.62㎡	184.14㎡	RC /5F	2020/10	0.7ヶ月経過
2	江東区大島2丁目	20,220万円	4.0%	一棟マンション	98.37㎡	197.44㎡	鉄骨造 /4F	2018/5	4.0ヶ月経過
3	江東区北砂2丁目	20,800万円	4.7%	一棟マンション	66.46㎡	246.12㎡	鉄骨造 /6F	2012/2	9.4ヶ月経過
4	荒川区東尾久2丁目	29,600万円	4.7%	一棟マンション	94.14㎡	348.00㎡	RC /5F	2022/12	7.0ヶ月経過
5	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	4.4ヶ月経過
平均データ		30,109万円	4.5%		87.46㎡	310.02㎡			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	江戸川区東葛西	12,960万円	6.0%	アパート	約129㎡	約173㎡	木造 /3F	2023	2023/2
2	足立区綾瀬	14,000万円	7.1%	一棟マンション	約184㎡	約375㎡	鉄骨造 /3F	1994	2023/3
3	荒川区西日暮里	16,000万円	5.4%	一棟マンション	約86㎡	約227㎡	鉄骨造 /4F	2016	2023/2
4	江戸川区江戸川	26,500万円	7.4%	アパート	約803㎡	約875㎡	木造 /2F	2010	2023/2
5	江東区南砂	42,000万円	7.3%	一棟マンション	約528㎡	約726㎡	鉄骨造 /3F	1987	2023/2
平均データ		22,292万円	6.6%		-	-			

城東エリアにおける2022年度4Qの平均成約表面利回りは98(前期比-3.9pt、価格は上昇)、平均売出表面利回りは91(前期比-6.4pt、価格は上昇)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以降で最も低い水準にあった2022年第2Qよりもさらに低い水準となりました。一方で、成約件数は前年同期を下回る件数となりました。

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。需給バランスは引き続き需

要が多いことから、物件価格の上昇につながっています。ただし、駅距離のある立地に所在する物件や築年数の経過した物件の利回りは上昇しつつあり、「駅近、築浅」物件との差が広がり、今後、投資対象としての二極化がより進んでいくと予想されます。

なお、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、不動産価格は今後も「維持」していくのか、「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、堅調な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。

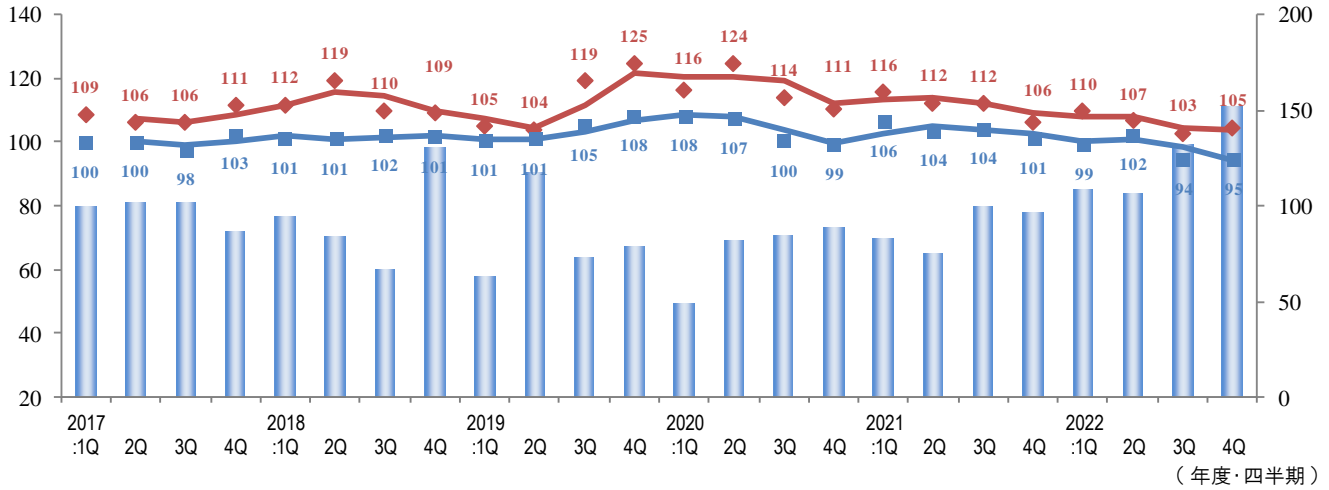
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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: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(2022:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	105	103	+1.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	95	94	+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	川崎市高津区北見方1丁目	13,000万円	5.2%	アパート	194.94㎡	204.51㎡	鉄骨造 /2F	2014/3	5.6ヶ月経過
2	横浜市都筑区北山田2丁目	22,800万円	6.1%	一棟ビル	199.61㎡	732.31㎡	鉄骨造 /4F	1997/7	1.4ヶ月経過
3	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	9.5ヶ月経過
4	横浜市南区永楽町1丁目	59,600万円	4.8%	一棟マンション	211.49㎡	978.30㎡	RC /10F	2007/8	2.9ヶ月経過
5	川崎市麻生区万福寺2丁目	63,000万円	5.3%	一棟マンション	589.00㎡	1,118.93㎡	RC /6F	1990/12	0.8ヶ月経過
平均データ		37,740万円	5.5%		294.78㎡	697.41㎡			4.0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	横浜市緑区寺山町	13,500万円	6.3%	一棟ビル	約159㎡	約393㎡	鉄骨造 /4F	1997	2023/3
2	川崎市高津区梶ヶ谷	18,100万円	6.7%	一棟マンション	約221㎡	約437㎡	RC /4F	1991	2023/1
3	川崎市中原区上小田中	27,800万円	5.2%	一棟マンション	約104㎡	約379㎡	RC /5F	2022	2023/3
4	川崎市宮前区有馬	33,800万円	6.7%	一棟マンション	約854㎡	約1,319㎡	RC /4F	1989	2023/1
5	横浜市旭区二俣川	50,000万円	6.4%	一棟マンション	約1,224㎡	約1,465㎡	RC /5F	1990	2023/3
平均データ		28,640万円	6.3%		-	-			

2022年度4Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、3Q実績を大きく上回り、前年同期比でも大きく伸長しました。本調査開始(2017年度)以降で最多の件数となりましたが、成約事例、売出中物件いずれも利回りはほぼ横ばいで推移しました。マーケットの活況は継続しているものの、価格的には一旦落ち着きを見せた形といえます。

個別の取引をみますと、中心部・繁華なエリアと郊外部・駅距離のあるエリアとでは、成約に至る期間や価格に大きな乖離がみられるケースが多く、二極化の傾向はより顕著に表れています。

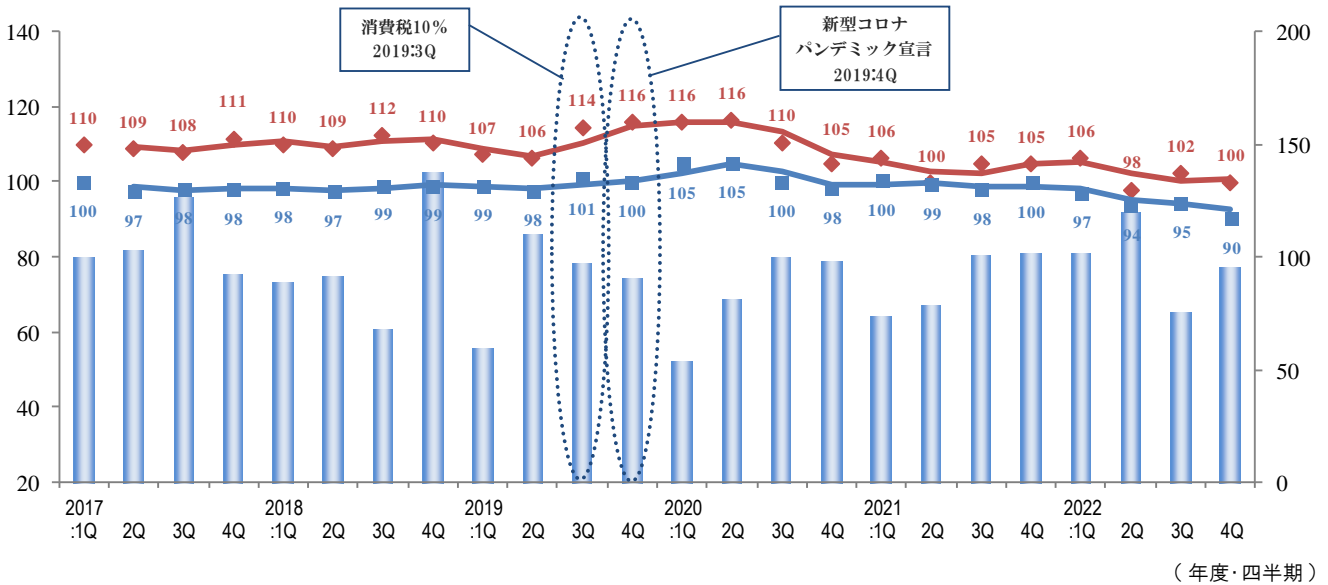
建設コスト高や不安定な為替動向、消費者物価の上昇に加え、拭えない金利の先高感等、实体经济のみならず不動産マーケットにおいても不透明な要素は少なからずあるため、国内外の投資マネーは引き続き旺盛ではあるものの、一部で慎重な動きも出てきています。

2023年度において横浜・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高くはないものと推測されますが、今後の金融政策の変化や投資家動向次第では若干の軟化を見せる可能性は残されており、慎重にマーケットを注視していく必要があります。

Market Overview <全体総括>

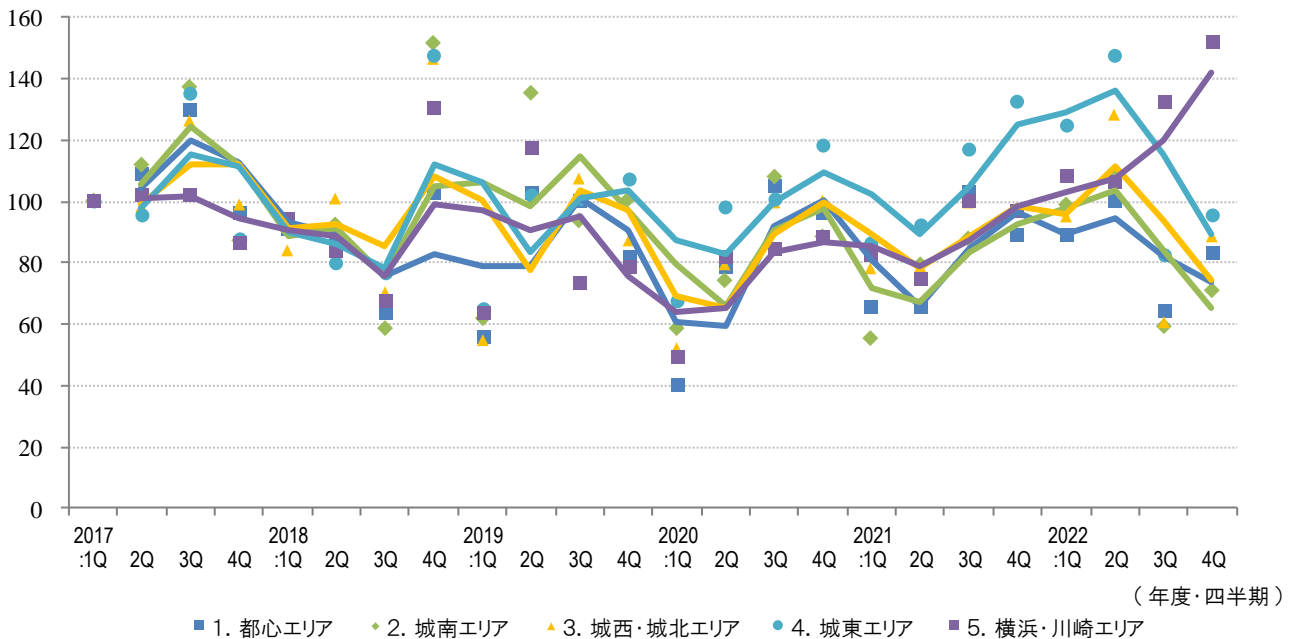
5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移

(指数: 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

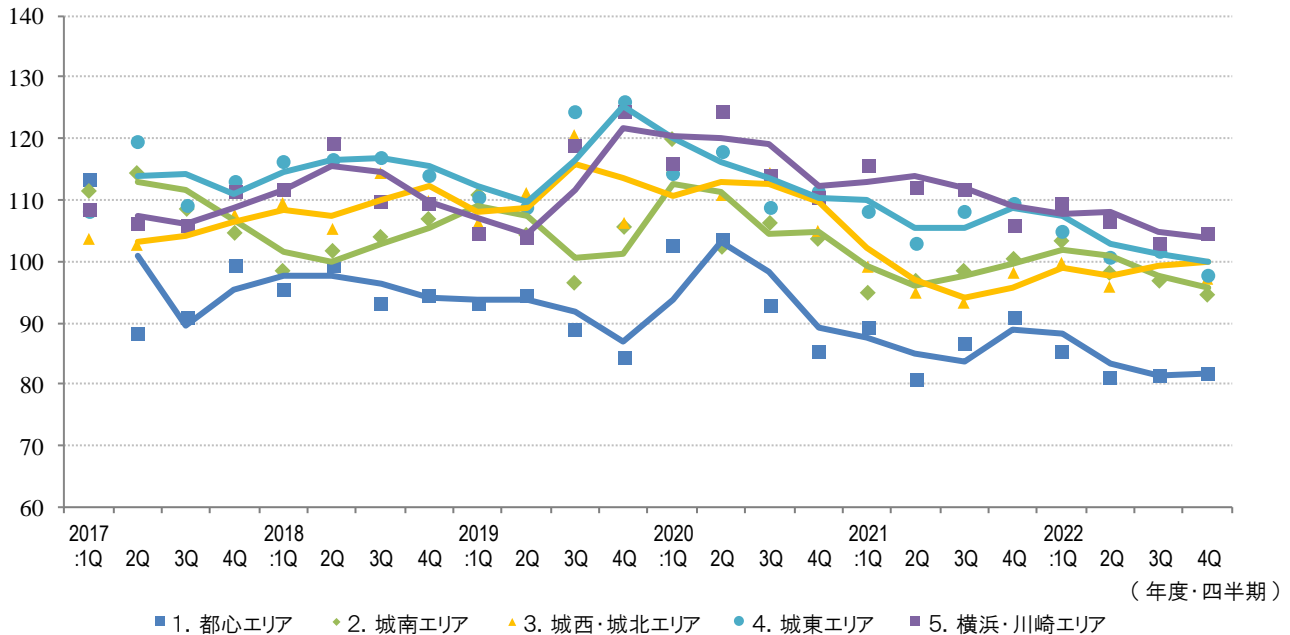
(指数: 2017:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

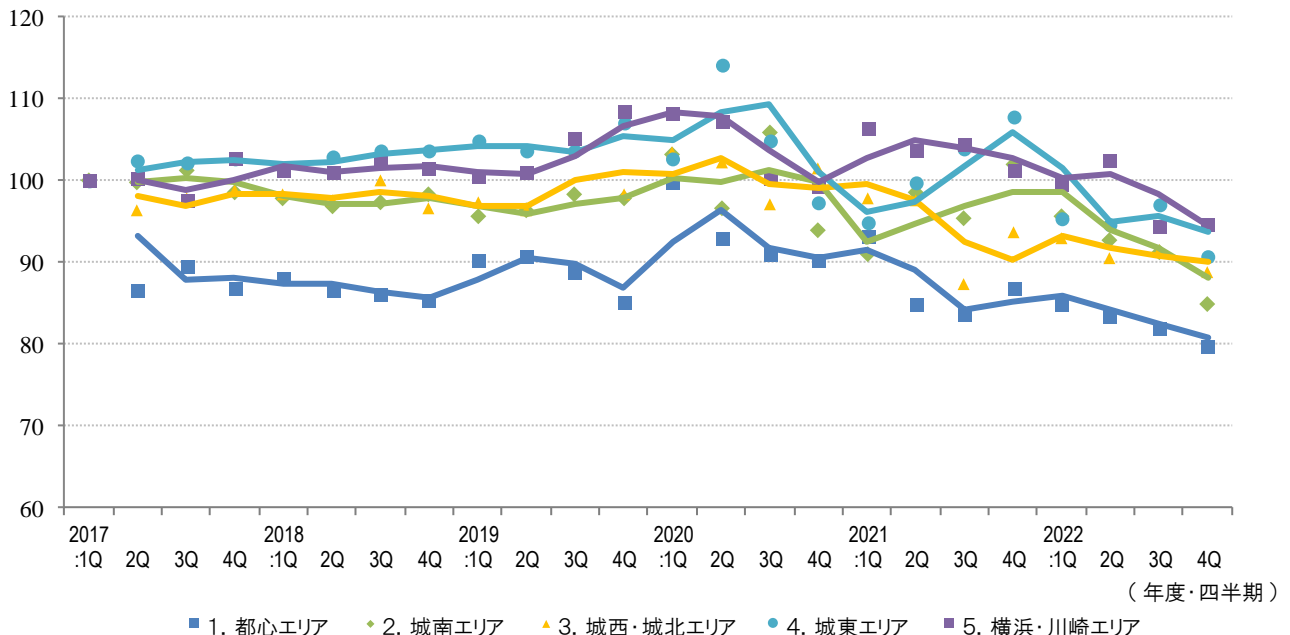
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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4Qの各エリアの利回り動向は、都心エリアの成約利回りは前期と同水準、売出利回りは下落、城南、城西・城北、城東エリアは成約・売出利回りともに前期比で下落しました。前回のレポートでは城西・城北エリアの成約表面利回りと売出表面利回りの差に着目しましたが、前期の成約・売出利回りは12ptの大きな開きがありましたが、今期は8ptで乖離幅が縮小しました。都内の利回りは依然低い水準にあり、都内の投資用不動産マーケットは好調といえそうです。また、横浜・川崎エリアでは成約利回りは上昇、売出利回りは横ばいとなりマーケットは堅調なものの落ち着いている印象です。取引件数については、都内各エリア、横浜・川崎エリアすべて前期を上回る件数を記録しました。

ただし、都内4エリアの取引件数は前年同期比では減少となり、利回り面からみた投資用不動産マーケットとは景色が異なるようです。物件価格の高騰が取引件数の減少を招いているものと推察されます。一方で横浜・川崎エリアの前年同期比の取引件数は約15%程度伸長しており2017年度1Q以降で最も多くの取引件数を記録しました。

コロナ禍の終息による消費の活発化やインバウンド需要の回復など明るいニュースも見受けられるようになりましたが、国内物価の上昇や米国の金融機関の破綻など経済情勢の先行きに不透明感もあることから、経済情勢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。