

2022, VOL. 34

要約版

# DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

還元利回り Office

還元利回りは全エリアでやや低下

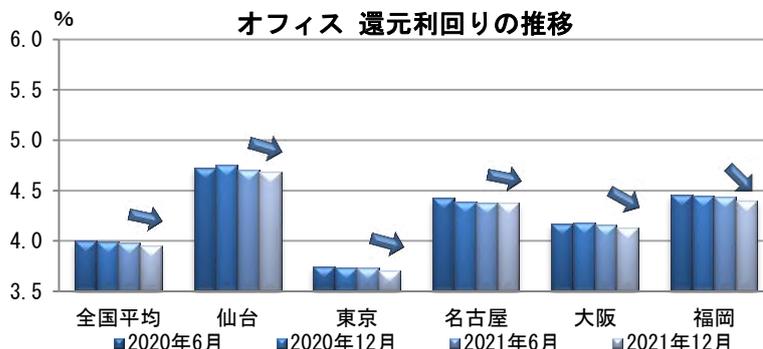
2021年12月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.03ポイントとなった。

エリア別内訳は、仙台▲0.02ポイント、東京▲0.02ポイント、名古屋▲0.01ポイント、大阪▲0.03ポイント、福岡は▲0.04ポイントとなっており、小幅な動きであるが、全エリアでやや低下した。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	4.00	3.99	3.98	3.95
仙台	4.73	4.75	4.70	4.68
東京	3.75	3.74	3.73	3.71
名古屋	4.43	4.39	4.38	4.37
大阪	4.17	4.18	4.16	4.13
福岡	4.45	4.44	4.44	4.40

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

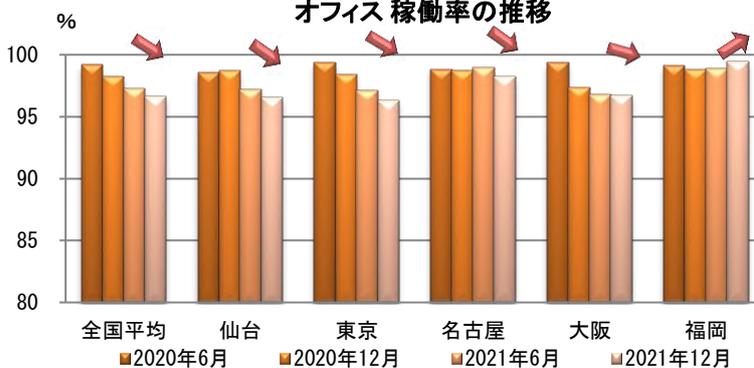
稼働率は多くのエリアで低下

2021年12月における稼働率は、全国平均で前期比▲0.7ポイントと低下した。福岡ではやや上昇したが、他のエリアについては低下した。エリア別内訳は、仙台▲0.62ポイント、東京▲0.80ポイント、名古屋▲0.73ポイント、大阪▲0.04ポイント、福岡+0.62ポイントとなっている。前期に続き、今期も多くのエリアで低下したが、全国的には未だ高い稼働率を記録している。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	99.16	98.25	97.27	96.57
仙台	98.51	98.69	97.15	96.53
東京	99.38	98.38	97.10	96.30
名古屋	98.80	98.74	98.95	98.22
大阪	99.35	97.34	96.75	96.71
福岡	99.12	98.79	98.85	99.47

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

すべてのエリアで下落

2021年12月における契約賃料は、全国平均で前期比▲332円/坪と下落した。東京を中心に、すべてのエリアで下落した。

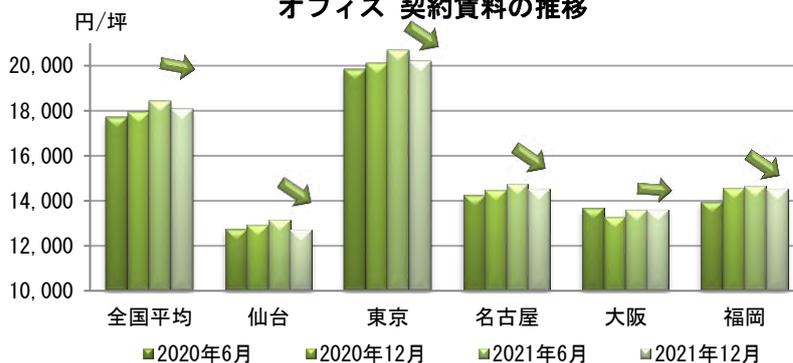
エリア別内訳は、仙台▲469円/坪、東京▲477円/坪、名古屋▲229円/坪、大阪▲3円/坪、福岡▲150円/坪となっている。

今期は東京を中心に全エリアで下落となった。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	17,710	17,936	18,410	18,078
仙台	12,751	12,938	13,154	12,685
東京	19,848	20,124	20,671	20,194
名古屋	14,258	14,477	14,731	14,502
大阪	13,673	13,262	13,614	13,611
福岡	13,953	14,557	14,644	14,494

単位：円/坪、月額

オフィス 契約賃料の推移



## 新規取得件数は前期に比べ増加

・エリア別：全34件のうち、東京都17件、福岡県2件、大阪府6件、北海道2件、愛知県1件、神奈川県2件、千葉県1件、栃木県1件、兵庫県1件、広島県1件



出所：日本ビルファンド投資法人HP

### 取得物件① 中之島三井ビルディング（左）

所在地：大阪府大阪市北区中之島3-3  
 最寄駅：京阪中之島線「渡辺橋」駅より直結徒歩1分  
 大阪メトロ四ツ橋線「肥後橋」駅徒歩2分  
 大阪メトロ御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」駅徒歩8分  
 延床面積：67,672.24㎡  
 建築時期：2002年7月

### 取得物件② グランフロント大阪（右）

所在地：大阪府大阪市北区大深町4-1（うめきた広場）  
 大阪府大阪市北区大深町4-20（南館）  
 最寄駅：JR各線「大阪」駅徒歩4分  
 延床面積：10,226.10㎡（うめきた広場）  
 181,371.39㎡（南館）  
 建築時期：2013年2月（うめきた広場）  
 2013年3月（南館）



出所：阪急阪神リート投資法人HP

## 〔取得〕 全34件中10件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV※1 (千円/坪)	CR※2 (%)
NBF	中之島三井ビルディング	大阪府大阪市北区中之島3-3-3	2002.7	2022.3.31	44,000百万円	3,530千円	3.3%
JMF	JMFビル赤坂02	東京都港区赤坂2-3-5	2011.2	2021.12.1	42,428百万円	11,494千円	2.7%
TRE	青山オーバルビル	東京都渋谷区神宮前5-52-2	1988.10	2021.12.10	18,600百万円	7,210千円	2.9%
JPR	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区大深町4-1, 4-20	※3	2021.12.24	11,800百万円	6,619千円	3.2%
JPR	グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区大深町3-1	2013.2	2021.12.24	9,500百万円	3,597千円	3.3%
JPR	東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区東1-26-20	1993.5	2022.1.18	11,300百万円	5,016千円	3.6%
XYR	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市中央区大通西5-9-2他	2020.9	2022.3.2	4,707百万円	5,009千円	4.0%
FRC	博多筑紫通りセンタービル	福岡県福岡市博多区博多駅南2-5	1992.1	2022.3.1	4,320百万円	2,382千円	4.3%
MIR	愛媛ビル・広島	広島県広島市中央区三川町2-10	1991.7	2022.1.12	2,780百万円	1,955千円	4.5%
MRR	池下ESビル	愛知県名古屋千種区覚王山通8-70-1	1997.10	2022.1.19	1,000百万円	1,600千円	4.6%

※1. CR：取得公表時の鑑定評価の数値

※2. NRV:Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価

※3. うめきた広場：2013年2月、南館：2013年3月

## 〔売却〕 全21件中3件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
TRE	世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区用賀4-10-1	1993.9	2021.12.1	22,750百万円	5,487千円	3.9%
NBF	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町2-6-12	1996.1	2022.1.31	14,400百万円	3,183千円	4.2%
TRE	赤坂四丁目ビル	東京都港区赤坂4-8-18	2003.2	2022.3.31	9,820百万円	9,188千円	3.3%

還元利回り Residential

前記同様、全エリアで低下基調

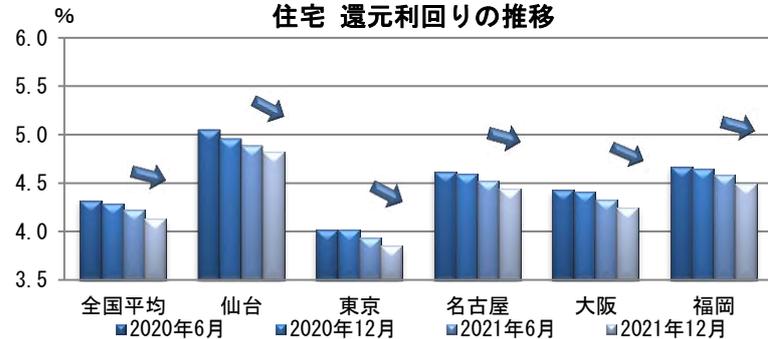
2021年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、東京、大阪、福岡が前期比▲0.09ポイント、名古屋が▲0.08ポイント、仙台が▲0.06ポイントとなり、全国平均では▲0.09ポイントの4.13%となった。

低下幅は前期に比較すると大きくなっている。新型コロナウイルスの流行は依然として収まらないが、他のアセットと比較してキャッシュフローが安定であることから、共同住宅については需要が底堅く、利回りは低下傾向にある。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	4.32	4.29	4.22	4.13
仙台	5.05	4.96	4.88	4.82
東京	4.02	4.02	3.94	3.85
名古屋	4.62	4.59	4.52	4.44
大阪	4.43	4.41	4.33	4.24
福岡	4.67	4.65	4.58	4.49

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

3期連続で緩やかな下落

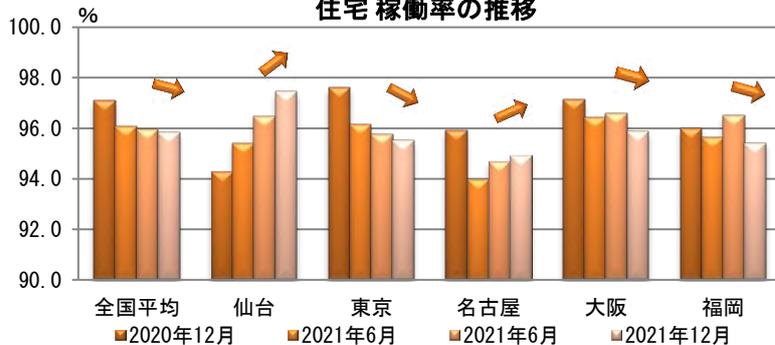
2021年12月期の稼働率は、全国平均で前期比▲0.13ポイントの95.81%となった。

エリア別では、仙台が+0.96ポイント、名古屋が+0.25ポイントと回復したが、東京は▲0.26ポイント、大阪は▲0.75ポイント、福岡は▲1.11ポイントとなった。各エリア動きはバラバラではあるものの、依然として95%程度の稼働は維持している。内訳としては東京のワンルームはやや苦戦を強いられている一方、ファミリーは全般的に堅調な推移がみられる。

	2020年12月	2021年6月	2021年6月	2021年12月
全国平均	97.07	96.06	95.94	95.81
仙台	94.29	95.41	96.47	97.43
東京	97.60	96.15	95.75	95.49
名古屋	95.92	93.99	94.69	94.94
大阪	97.12	96.42	96.60	95.85
福岡	95.99	95.64	96.51	95.40

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

全国的に賃料は横ばい

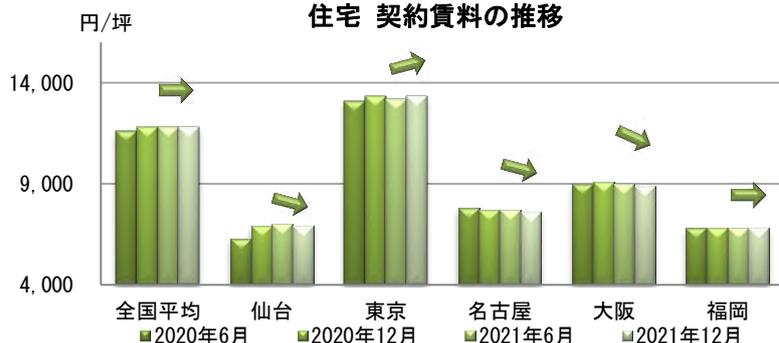
2021年12月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で仙台、名古屋、大阪が▲100円/坪、東京が+100円/坪、福岡が±0円/坪となっている。

契約賃料は概ね前期水準を維持しつつも、フリーレントや敷金・礼金の設定の見直しなどにより、募集条件としては緩和されているものが多くみられる。依然として入替時の賃料上昇は見られるものの、更新時における賃料上昇は厳しい状況にあるものと考えられる。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	11,600	11,800	11,800	11,800
仙台	6,300	6,900	7,000	6,900
東京	13,100	13,300	13,200	13,300
名古屋	7,800	7,700	7,700	7,600
大阪	9,000	9,100	9,000	8,900
福岡	6,800	6,800	6,800	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



## J-REIT 今期取得は29件、売却は18件。

- ・エリア別：取得29件中、東京10件、神奈川5件、大阪4件、埼玉4件、千葉3件、愛知2件、栃木1件  
売却18件中、大阪4件、愛知4件、福岡4件、兵庫3件、東京1件、京都1件、滋賀1件



### 取得物件① JMFビル広尾01 (左)

所在地：東京都港区南麻布5-1-11  
最寄駅：東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約4分  
延床面積：5,237.81㎡  
建築時期：2007年11月  
賃貸可能戸数：住戸30戸、店舗等

出所：日本都市ファンド投資法人HP

### 取得物件② KDXレジデンス横濱紅葉坂 (右)

所在地：神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6-1  
最寄駅：JR京浜東北・根岸線外「桜木町」駅徒歩8分  
延床面積：6,566.59㎡  
建築時期：2021年2月  
賃貸可能戸数：75戸



出所：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人HP

## 〔取得〕全29件中10件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
SHR	プライムメゾン目黒	東京都目黒区三田2-10-39	2018.8	2021.9.1	2,310百万円	5,717千円	3.5%
TLR	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市おおたかの森西1-3-2	2019.8	2021.9.2	2,840百万円	2,196千円	4.3%
TLR	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区台東2-13-10	2021.3	2021.9.2	2,300百万円	4,254千円	3.4%
TLR	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市高津区末長4-19-25	2021.6	2021.9.2	1,900百万円	不明	4.1%
DLI	セレニテ日本橋ブリエ	大阪府大阪市浪速区日本橋東1-6-7	2021.1	2021.10.1	2,606百万円	2,599千円	4.0%
DLI	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市淀川区木川東4-11-1	2021.2	2021.10.1	4,310百万円	2,701千円	4.1%
ADR	レジディア西天満	大阪府大阪市北区西天満3-3-21	1999.4	2021.10.7	2,950百万円	2,170千円	4.3%
JMF	JMFビル広尾01	東京都港区南麻布5-1-11	2007.11	2021.10.29	10,000百万円	8,005千円	3.0%
TLR	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市磯子区森1-7-6	1997.6	2021.11.25	1,900百万円	2,457千円	4.7%
KDR	KDXレジデンス横濱紅葉坂	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6-1	2021.2	2021.12.10	5,000百万円	3,564千円	3.9%

## 〔売却〕全18件中5件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	当初取得額
HFR	HF九大病院前レジデンス	福岡県福岡市博多区千代4-30-8	2007.1	2021.11.29	641百万円	1,162千円	1,840百万円
KDR	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区北町1-27-9	2007.2	2021.12.16	580百万円	2,004千円	1,080百万円
MRR	アルティザ博多駅南 (一部売却)	福岡県福岡市博多区博多駅南5-16-19	2006.6	2021.12.22	350百万円	1,151千円	585百万円
MRR	アルティザ博多駅南 (一部売却)	福岡県福岡市博多区博多駅南5-16-19	2006.6	2022.1.26	350百万円	1,151千円	297百万円
XYR	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市東区千早5-4-25	2006.10	2022.1.31	1,640百万円	1,054千円	307百万円

都市型 還元利回り Retail

全国的に横ばいで推移

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均、東京で横ばい、大阪は下落の推移となった。

コロナウイルス蔓延に伴う、「まん延防止等重点措置」についても、3月21日をもって全面解除となり、時短営業が続いていた飲食店等に売上改善の兆しが見え始めた。今後さらなる感染者の減少、市況の回復により不透明な投資環境からの脱却が期待される。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	3.75	3.71	3.67	3.67	3.67	3.67
東京	3.49	3.45	3.40	3.41	3.42	3.42
大阪	3.70	3.67	3.64	3.60	3.67	3.64

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

全国的に微減で推移

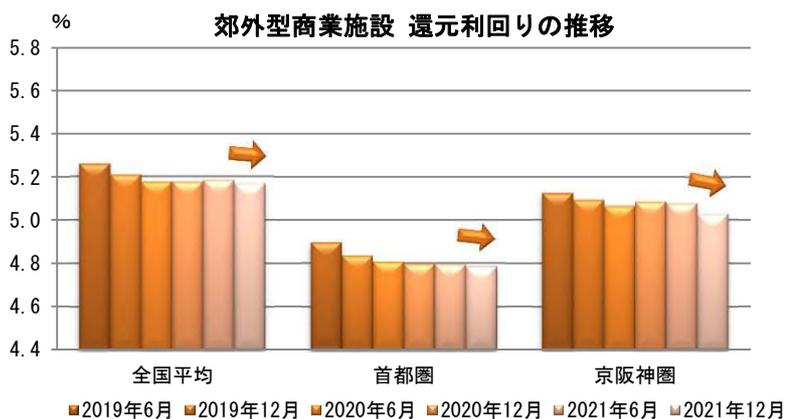
J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均で微減で推移している。

近年における郊外型商業施設の選好性は2極化しており、大型SCよりも日常生活に密着したネイバーフッド型SCの方がより評価されている。さらに、コロナウイルス蔓延の状況が、当該選好性にさらに拍車をかけている。

今後コロナウイルスが収束することに伴い、大型SCについても、人流の回復及び顧客購買意欲の上昇等による売上の上昇が期待される。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	5.26	5.21	5.18	5.18	5.18	5.17
首都圏	4.90	4.84	4.81	4.80	4.80	4.78
京阪神圏	5.12	5.09	5.06	5.08	5.08	5.03

単位：%



契約賃料 Retail

都市型賃料が大幅下落

当該期間の賃料の推移は、都市型で賃料が大幅に下落している一方で、郊外型ではやや上昇で推移した。

コロナ禍による営業自粛や外食を避ける消費者行動から、都市型施設については売上が取れず契約賃料が大幅下落したと思料される。

一方、郊外型においては、平均賃料としては軟調な状態が続いていたが、今期はやや上昇に転じ今後の回復が期待される。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月
全国平均	13,406	13,509	12,889	12,348	12,337	11,835
都市型	29,071	28,587	27,991	27,326	26,237	21,750
郊外型	7,080	7,010	6,795	6,550	6,682	7,373

単位：円/坪、月額



## 取得件数 前期に比べ約20件減少

取得物件エリア別：関東地方6件、中部地方2件、近畿地方3件、中国地方1件、九州地方1件



出所：ケネディクス商業リート投資法人HP

### 取得物件① キテラタウン福岡長浜（左）

所在地：福岡県福岡市中央区港1-10-1  
 最寄駅：市営地下鉄「赤坂」「大濠公園」駅  
 延床面積：10,217.38㎡  
 建築時期：2020年11月  
 主たる用途：物販・サービス

### 取得物件② H-CUBE MINAMIAOYAMA（右）

所在地：東京都港区南青山5-7-1  
 最寄駅：東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線  
 「表参道」駅  
 延床面積：801.24㎡  
 建築時期：2020年2月  
 主たる用途：物販・サービス



出所：阪急阪神リート投資法人HP

## 〔取得〕全13件中10件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
JRE	グランフロント大阪（うめきた広場・南館） (準共有持分49%)	大阪府大阪市北区大深町4	2013.2 2013.3	2021.10.1	11,250百万円	6,311千円	3.2%
JRE	グランフロント大阪（北館） (準共有持分49%)	大阪府大阪市北区大深町3-1	2013.2	2021.10.1	9,750百万円	3,687千円	3.3%
KRR	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市中央区港1-10-1	2020.11	2021.10.1	6,000百万円	3,121千円	4.5%
JMF	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町4-44-35	2021.9	2021.11.26	5,000百万円	5,768千円	3.8%
HHR	H-CUBE MINAMIAOYAMA	東京都港区南青山5-7-1	2020.2	2021.12.14	6,650百万円	28,395千円	3.2%
MRR	光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台2-1-3	1988.4	2022.1.4	2,040百万円	1,057千円	4.7%
MIR	ツルミフォーガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2-1	1985.9	2022.1.12	5,300百万円	—	4.2%
MIR	ビッグモーター岐阜店（底地）	岐阜県羽島郡岐南町八剣7-12	—	2022.1.12	1,080百万円	—	4.2%
XYR	パロー勝川店（底地） (準共有持分50%)	愛知県春日井市小野町2-1-1	—	2022.1.31	3,245百万円	—	DR4.1%
KRR	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台2-2-2	1992.2	2022.3.1	2,553百万円	2,779千円	4.3%

## 〔売却〕全14件中5件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	当初取得額
JMF	Gビル南青山01	東京都港区南青山5-4-48	2009.2	2021.12.1	10,110百万円	—	6,430百万円
KRR	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区中根1-14-18	1992.6	2021.12.27	—	—	2,820千円
HHR	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%)	東京都品川区東品川2-2-8	1991.6 1993.4	2021.12.10	8,600百万円	3,224百万円	9,405百万円
NMF	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野1-4-13	2008.11	2022.1.31	—	—	1,700百万円
OJR	スポーツクラブ香里園	大阪府寝屋川市日新町2-15	2002.11	2022.2.1	1,256百万円	—	1,600百万円

J-REITレポートに記載されている各数値の算定方法ならびに略称等については、以下の通りです

還元利回り	投資法人が決算期に公表する鑑定評価の期末還元利回りを、エリア別に算出した平均値	NBF 日本ビルファンド投資法人	ONE Oneリート資法人
稼働率	投資法人が決算期に公表する運用不動産の期末稼働率を、エリア別に算出した平均値	JRE ジャパンリアルエステイト投資法人	ARI イオンリート投資法人
契約賃料	投資法人が決算期に公表する運用不動産の収入から求めた貸床単価を、エリア別に算出した平均値	JMF 日本都市ファンド投資法人	HLC ヒューリックリート投資法人
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示	OJR オリックス不動産投資法人	NRT 日本リート投資法人
CR	Cap Rateの略 還元利回りを表示 なお、取得公表時の鑑定評価の数値であり必ずしも売買価格の内容と一致するものではありません。	JPR 日本プライムリアルティ投資法人	TSR トーセイ・リート投資法人
主要売買事例については、東京証券取引所等の公表資料をもとに弊社で加工したものです。		NUD NTT都市開発リート投資法人	SHR 積水ハウス・リート投資法人
		TRE 東急リアル・エステート投資法人	KRR ケネディクス商業リート不動産投資法人
		GOR グローバル・ワン不動産投資法人	SRR サムティ・レジデンシャル投資法人
		UUR ユナイテッド・アーバン投資法人	HCM ヘルスケア&メディカル投資法人
		MTR 森トラスト総合リート投資法人	NMF 野村不動産マスターファンド投資法人
		INV インヴィンシブル投資法人	LLR ラサールロジポート投資法人
		FRI フロンティア不動産投資法人	IHR いちごホテルリート投資法人
		HFR 平和不動産リート投資法人	SAR スターアジア不動産投資法人
		JLF 日本ロジスティクスファンド投資法人	MIR 投資法人みらい
		FRC 福岡リート投資法人	MTH 森トラスト・ホテルリート投資法人
		KDO ケネディクス・オフィス投資法人	MRR マリモ地方創生リート投資法人
		IOR いちごオフィスリート投資法人	MFL 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		DOI 大和証券オフィス投資法人	SPA 大江戸温泉リート投資法人
		HHR 阪急阪神リート投資法人	MEL 三菱地所物流リート投資法人
		SPI スタートアップリート投資法人	CRE CREロジスティクスファンド投資法人
		JHR ジャパン・ホテル・リート投資法人	XYR ザイマックス・リート投資法人
		JEI ジャパンエクセレント投資法人	TLR タカラレーベン不動産投資法人
		NAF 日本アコモデーションファンド投資法人	IAL 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
		MHR 森ヒルズリート投資法人	EJR エスコンジャパンリート投資法人
		IIF 産業ファンド投資法人	SRE サンケイリアルエステート投資法人
		ADR アドバンス・レジデンス投資法人	CRR コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		KDR ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	NPR 日本プロロジスリート投資法人
		API アクティブピア・プロパティーズ投資法人	HRR 星野リゾート・リート投資法人
		DHR 大和ハウスリート投資法人	SLR SOSiLA物流リート投資法人
		GLP GLP投資法人	TRI 東海道リート投資法人
		DLI 大和証券リビング投資法人	

本誌は、英語版のほか、関西版・九州版・東海版・東北版を発行しております。



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.  
**大和不動産鑑定株式會社**

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 パレスサイドビル ☎ 03-5219-3210 📠 03-5219-3220

大阪本社 〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル ☎ 06-6536-0600 📠 06-6536-7744

東北支社（仙台）／名古屋支社／京都支社／奈良支社／九州支社（福岡）／北九州支社／神戸事務所

2022年4月