

2022, VOL. 35

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低下

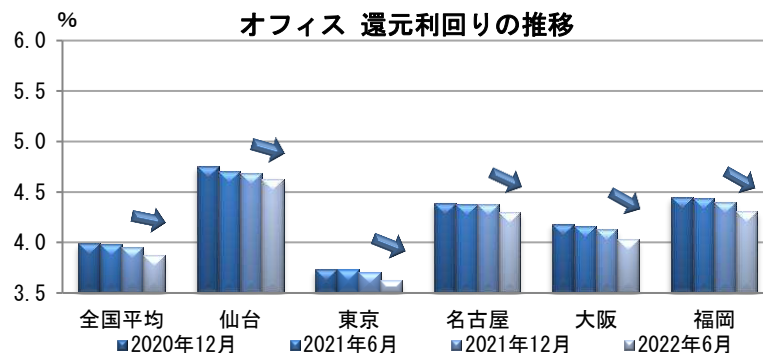
2022年6月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.08ポイントとなった。

エリア別内訳は、仙台▲0.05ポイント、東京▲0.09ポイント、名古屋▲0.07ポイント、大阪▲0.10ポイント、福岡は▲0.09ポイントとなっており、全エリアで低下した。全エリアについて、その低下幅は前期と比較してやや拡大している。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	3.99	3.98	3.95	3.87
仙台	4.75	4.70	4.68	4.63
東京	3.74	3.73	3.71	3.62
名古屋	4.39	4.38	4.37	4.30
大阪	4.18	4.16	4.13	4.03
福岡	4.44	4.44	4.40	4.31

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上昇

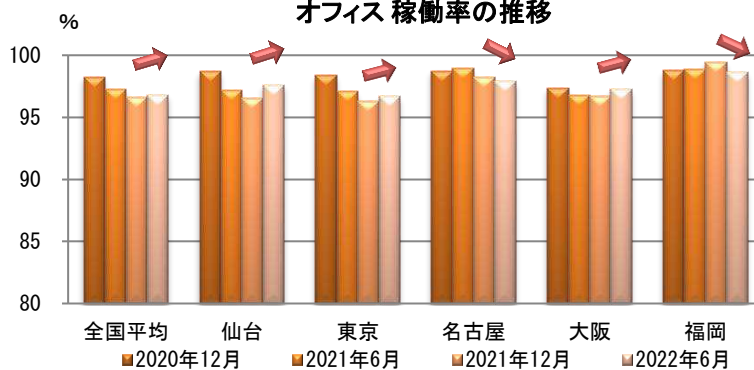
2022年6月における稼働率は、全国平均で前期比+0.25ポイントと上昇した。名古屋、福岡では低下したが、他のエリアについては上昇した。

エリア別内訳は、仙台+1.09ポイント、東京+0.36ポイント、名古屋▲0.33ポイント、大阪+0.52ポイント、福岡▲0.82ポイントとなっている。前期までは全体的に低下傾向であったが、今期は多くのエリアで上昇しており、全国的には高い稼働率を記録している。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	98.25	97.27	96.57	96.82
仙台	98.69	97.15	96.53	97.62
東京	98.38	97.10	96.30	96.66
名古屋	98.74	98.95	98.22	97.89
大阪	97.34	96.75	96.71	97.23
福岡	98.79	98.85	99.47	98.65

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

多くのエリアで上昇、低下幅も僅少

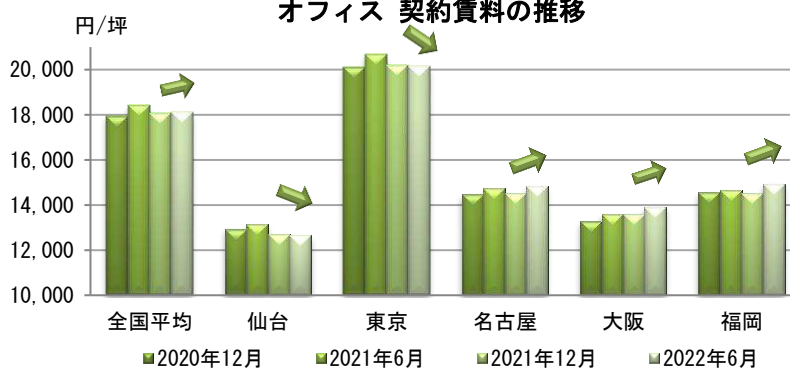
2022年6月における契約賃料は、全国平均で前期比+41円/坪とやや上昇した。仙台、東京エリアではわずかに低下したが、他のエリアでは上昇した。

エリア別内訳は、仙台▲19円/坪、東京▲64円/坪、名古屋+340円/坪、大阪+309円/坪、福岡+436円/坪となっている。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	17,936	18,410	18,078	18,119
仙台	12,938	13,154	12,685	12,666
東京	20,124	20,671	20,194	20,130
名古屋	14,477	14,731	14,502	14,842
大阪	13,262	13,614	13,611	13,920
福岡	14,557	14,644	14,494	14,930

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減少

・エリア別：全16件のうち、東京都10件、大阪府1件、愛知県1件、神奈川県1件、兵庫県1件、宮城県2件



取得物件① BIZCORE渋谷 (左)

所在地：東京都渋谷区渋谷1-3-15
 最寄駅：東京メトロ半蔵門線・銀座線・副都心線、
 東急東横線・田園都市線「渋谷」駅徒歩4分
 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、
 京王井の頭線「渋谷」駅徒歩7分
 東京メトロ半蔵門線・銀座線・副都心線「表参道」駅徒歩9分
 延床面積：3,835.11㎡
 建築時期：2020年1月

出所：ジャパンエクセレント投資法人HP

取得物件② PMO浜松町Ⅱ (右)

所在地：東京都港区芝公園2-3-6
 最寄駅：都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩2分
 JR山手線・京浜東北線「浜松町駅」駅、
 東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩6分
 都営地下鉄三田線「芝公園」駅・「御成門」駅徒歩7分
 延床面積：3,176.45㎡
 建築時期：2020年7月



出所：野村不動産マスターファンド投資法人HP

〔取得〕全16件中8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 (%)
HFR	心齋橋フロントビル	大阪府大阪市中央区南船場3-5-11	1986.11	2022.6.3	7,300百万円	6,088千円	3.8%
HFR	栄センタービル	愛知県名古屋市中区栄3-13-20	1995.3	2022.6.3	4,000百万円	2,697千円	4.0%
HFR	岩本町ツインビル	東京都千代田区岩本町2-5-12	1986.9	2022.6.3	3,380百万円	4,422千円	3.6%
HFR	岩本町ツインサカエビル	東京都千代田区岩本町2-5-12	1992.8	2022.6.3	400百万円	3,080千円	3.5%
IOR	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区東池袋3-13-3	1988.3	2022.6.20	3,840百万円	4,699千円	3.8%
KDO	江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町1-7-2	1986.11	2022.6.30	9,600百万円	5,920千円	3.3%
JEI	BIZCORE渋谷	東京都渋谷区渋谷1-3-15	2020.1	2022.8.1	6,640百万円	7,871千円	3.1%
NMF	PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園2-3-6	2020.7	2022.4.1	5,500百万円	6,991千円	3.3%

※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

〔売却〕全14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 (%)
JRE	晴海センタービル	東京都中央区晴海2-5-24	2006.11	2022.5.31	24,330百万円	3,336千円	3.4%
NBF	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2-27	1991.11	2022.7.1	3,520百万円	1,502千円	3.7%
KDO	KDX木場ビル	東京都江東区木場5-12-8	1992.10	2022.7.29	1,650百万円	1,548千円	3.1%

還元利回り Residential

前期同様、全エリアで低下基調

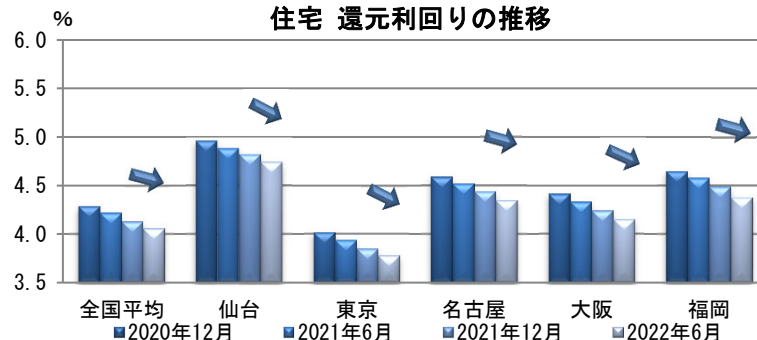
2022年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に福岡が前期比▲0.11ポイント、大阪と名古屋が▲0.09ポイント、仙台が▲0.08ポイント、東京が▲0.07ポイントとなり、全国平均では▲0.07ポイントの4.06%となった。

新型コロナウイルスの流行は依然として完全な終息には至らないが、他のアセットと比較してキャッシュフローが安定的なレジデンスアセットの需要は強く、利回りの低下傾向は続いており、特に地方エリアにおける利回りの低下が顕著である。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	4.29	4.22	4.13	4.06
仙台	4.96	4.88	4.82	4.74
東京	4.02	3.94	3.85	3.78
名古屋	4.59	4.52	4.44	4.35
大阪	4.41	4.33	4.24	4.15
福岡	4.65	4.58	4.49	4.38

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

全エリアにて稼働率上昇

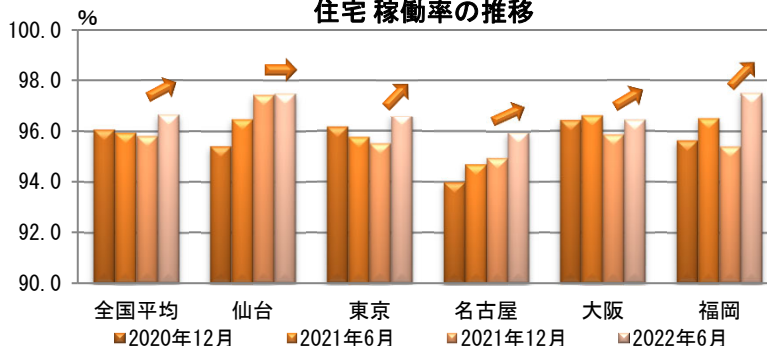
2022年6月期の稼働率は、全国平均で前期比+0.85ポイントの96.66%となり、3期ぶりの上昇となった。

エリア別では、上昇順に福岡が+2.11ポイント、東京が+1.13ポイント、名古屋が+1.00ポイント、大阪が+0.58ポイント、仙台が+0.05ポイントと回復した。各エリアともに約96%以上の稼働率となっており、過年度と比較して高い稼働率となっている。また、福岡の稼働率が顕著に上昇しているが、企業がコロナ後を見据えて人材を再度投下し始めた影響が大きいものと考えられる。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	96.06	95.94	95.81	96.66
仙台	95.41	96.47	97.43	97.48
東京	96.15	95.75	95.49	96.62
名古屋	93.99	94.69	94.94	95.94
大阪	96.42	96.60	95.85	96.43
福岡	95.64	96.51	95.40	97.51

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

全国的に賃料は低下

2022年6月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で福岡が▲200円/坪、仙台、東京、大阪が▲100円/坪、名古屋が+100円/坪となっている。

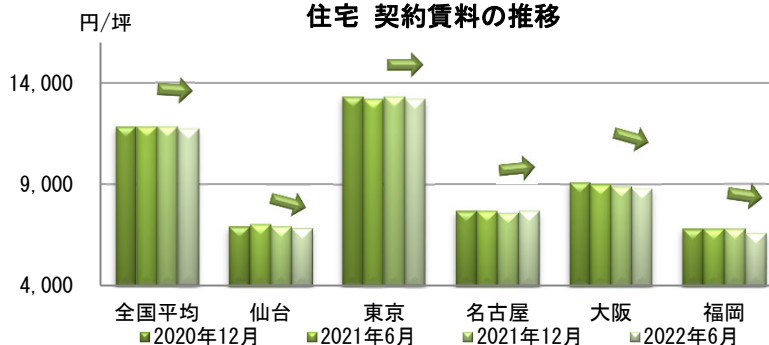
契約賃料は名古屋エリアを除き前期水準より低下した。

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。今期も、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12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	11,800	11,800	11,800	11,700
仙台	6,900	7,000	6,900	6,800
東京	13,300	13,200	13,300	13,200
名古屋	7,700	7,700	7,600	7,700
大阪	9,100	9,000	8,900	8,800
福岡	6,800	6,800	6,800	6,600

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 今期取得は10件、売却は5件。

- ・エリア別：取得10件中、東京4件、大阪2件、埼玉1件、千葉1件、熊本1件、福岡1件
売却5件中、東京3件、北海道1件、京都1件



取得物件① KDXレジデンス八王子大塚 (左)

所在地：東京都八王子市大塚628-3
最寄駅：多摩都市モノレール線「大塚・帝京大学」駅 徒歩5分
延床面積：2,914.23㎡
建築時期：2022年2月
賃貸可能戸数：110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



取得物件② コンフォリア北沢 (右)

所在地：東京都世田谷区北沢1-24-8
最寄駅：小田急小田原線「東北沢」駅 徒歩4分
延床面積：3,789.49㎡
建築時期：2022年6月
賃貸可能戸数：76戸

出所：コンフォリア・レジデンシャル投資法人HP

〔取得〕全10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 (%)
SPI	プロシード石川台	東京都大田区東雪谷2-24-7	2021.11	2022.5.10	810百万円	2,554千円	3.9%
KDR	KDXレジデンス津田沼Ⅱ	千葉県船橋市前原西4-13-25	2012.9	2022.5.20	920百万円	1,939千円	4.2%
KDR	KDXレジデンス八王子大塚	東京都八王子市大塚628-3	2022.2	2022.6.1	1,490百万円	1,792千円	4.2%
TLR	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市西区立売堀4-4-5	2017.12	2022.6.1	3,479百万円	3,039千円	3.5%
TLR	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市高井田本通7-5-30	2015.3	2022.6.1	942百万円	2,061千円	4.1%
HFR	HF川口駅前レジデンス	埼玉県川口市栄町3-2-24	2021.9	2022.6.3	1,260百万円	2,175千円	3.9%
HFR	HF東尾久レジデンス	東京都荒川区東尾久8-32-5	2022.1	2022.6.3	1,210百万円	2,236千円	4.1%
CRR	コンフォリア北沢	東京都世田谷区北沢1-24-8	2022.6	2022.7.1	3,816百万円	4,370千円	3.7%
MRR	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市中央区新町1-5-10	2021.8	2022.7.5	520百万円	1,084千円	4.9%
ADR	レジディア博多東	福岡県福岡市博多区吉塚6-5-21	2007.3	2022.7.6	845百万円	1,365千円	4.1%

〔売却〕全5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白山レジデンス	東京都文京区向丘1-7-12	2000.1	2022.5.27	4,508百万円	2,529千円	2,350百万円
HFR	HF芝公園レジデンス	東京都港区芝3-14-15	2003.8	2022.5.27		3,042千円	836百万円
HFR	HF三田レジデンス	東京都港区三田3-3-6	2004.3	2022.5.27		3,060千円	1,080百万円
UUR	UURコート札幌篠路亭番館	北海道札幌市北区篠路三条6-4-32	2008.9	2022.7.4	600百万円	373千円	870百万円
NAF	ドーミー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51	2006.2	2022.7.28	405百万円	1,189千円	374百万円

都市型 還元利回り Retail

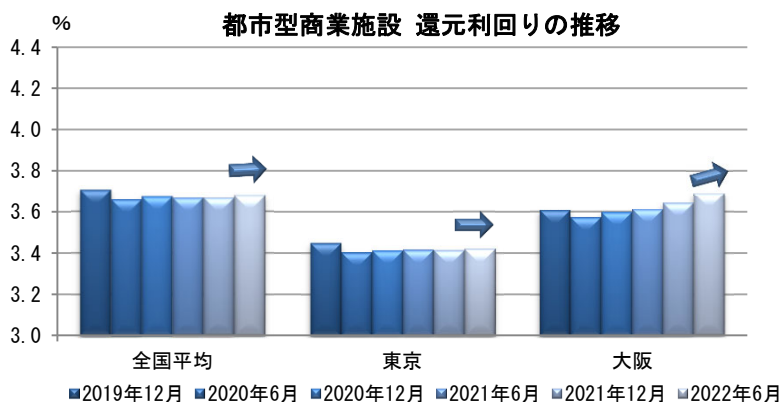
全国的にはほぼ横ばいも、
大阪でやや上昇基調

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京でほぼ横ばい、大阪はやや上昇の推移となった。

商業施設に大きな影響を与えた新型コロナウイルスもやや収束化の動きを見せ、都市型商業施設も売上の改善及び人流の回復が見受けられる。今後はいまだ回復しきれていないインバウンドの復活をきっかけにコロナ禍前への市況の回復が期待される。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	3.70	3.66	3.67	3.67	3.67	3.68
東京	3.45	3.40	3.41	3.42	3.42	3.42
大阪	3.61	3.58	3.60	3.61	3.64	3.69

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

全国的に微減で推移

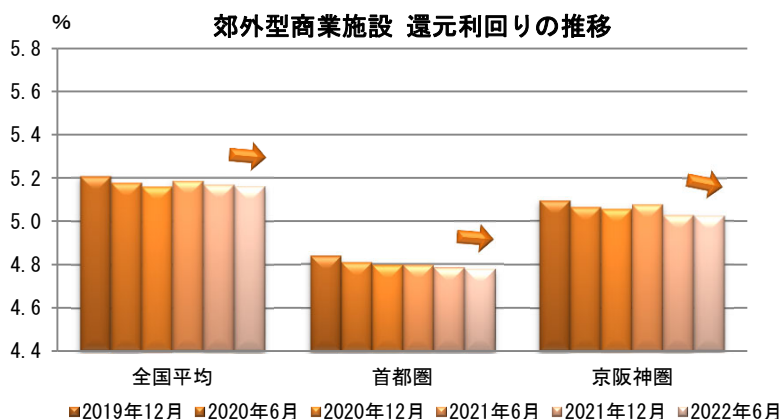
J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均で微減で推移している。

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(RSC)よりも日常生活に密着したネイバーフッド型SC(NSC)の方がより評価されている。さらに、新型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た。

なお、新型コロナウイルスは、やや収束化の動きを見せているものの、郊外型商業施設の選好性に大きな変化は見受けられず、当面は現状の状態が継続していくものと推察される。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	5.21	5.18	5.16	5.19	5.17	5.16
首都圏	4.84	4.81	4.80	4.80	4.78	4.78
京阪神圏	5.09	5.06	5.05	5.08	5.03	5.02

単位：%



契約賃料 Retail

全国的に賃料は下落基調で推移

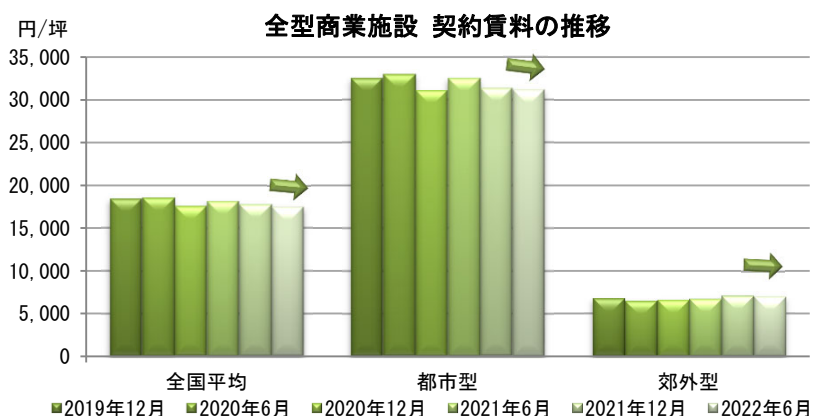
当該期間の賃料の推移は、全国平均、都市型、郊外型全てにおいて下落で推移した。

新型コロナウイルスの影響による営業自粛や外食を避ける消費者行動から、売上が減少した都市型施設の契約賃料は下落が続いており、新型コロナウイルスがやや収束化した現在においても賃料はやや軟調な動きを見せている。

また、郊外型においては、平均賃料は軟調な状態が続いていたところ、前期は平均賃料が回復の基調を見せたが、今期は再度下落に転じた。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
全国平均	18,400	18,482	17,513	18,106	17,703	17,415
都市型	32,490	32,949	31,060	32,480	31,352	31,150
郊外型	6,770	6,488	6,584	6,701	7,039	6,981

単位：円/坪、月額



取得件数 前期に比べ約10件減少



出所：ケネディクス商業リート投資法人HP

取得物件① サンストリート浜北（左）

所在地：静岡県浜松市浜北区平口5695
 最寄駅：遠鉄バス「サンストリート浜北」
 延床面積：34,236.71㎡ 他
 建築時期：2007年7月 他
 主たる用途：物販



出所：スターアジア不動産投資法人HP

取得物件② あべのnini（右）

所在地：大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-5-10
 最寄駅：JR各線・OsakaMetro各線「天王寺」駅
 延床面積：4866.82㎡
 建築時期：2012年1月
 主たる用途：サービス

〔取得〕全5件中5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 (%)
KRR	サンストリート浜北 (準共有持分10%)	静岡県浜松市浜北区平口5695	2007.7 2007.11 2009.8	2022.4.15	1,200百万円	733	5.3%
KRR	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市小松原町11-2 他	1998.2 2010.11	2022.4.28	4,080百万円	370	4.8%
UUR	ガリバー八王子みなみ野店	東京都八王子市みなみ野6-20-1	2018.8	2022.6.30	1,500百万円	599	4.3%
SAR	あべのnini	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-5-10	2012.1	2022.8.18	9,500百万円	9,022	3.9%
TLR	家電住まいる館× YAMADAweb.com奈良本店	奈良県奈良市柏木町463-4	2008.11	2022.9.2	4,850百万円	1,631	5.2%

〔売却〕全6件中6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ビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前4-9-9	2008.4	2022.4.21	1,850百万円	—	2,234百万円
HFR	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	東京都港区高輪2-15-8	1994.6	2022.6.3	1,110百万円	3,400	1,220百万円
FRI	イトーヨーカドー東大和店 (準共有持分10%)	東京都東大和市桜が丘2-142-1	2003.11	2022.6.24	950百万円	600	11,600百万円
API	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場3-10-11	2008.3	2022.6.30	5,100百万円	6,642	4,725百万円
JPR	JPR梅田ロフトビル (準共有持分30%)	大阪府大阪市北区茶屋町16-7	1990.4	2022.6.30	17,500百万円	3,100	13,000百万円
MHR	ラフォーレ原宿(底地) (準共有持分7%)	東京都渋谷区神宮前1-11-6	—	2022.7.1	2,898百万円	53,400	21,820百万円

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リート投資法人
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 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会社

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）／横浜支社／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10月