

2021, VOL. 32

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

還元利回り Office

低下エリアと上昇エリアが混在

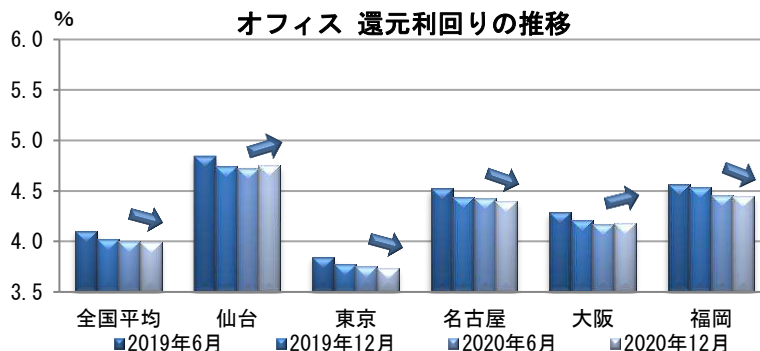
2020年12月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.01ポイントとなった。前期までと同様に低下したエリアもあれば、一部のエリアにおいては上昇した。

エリア別内訳は、仙台+0.02ポイント、東京▲0.01ポイント、名古屋▲0.04ポイント、大阪+0.01ポイント、福岡は▲0.01ポイントとなっており、低下率及び上昇率はともに小幅な動きとなった。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	4.10	4.03	4.00	3.99
仙台	4.85	4.74	4.73	4.75
東京	3.85	3.78	3.75	3.74
名古屋	4.52	4.44	4.43	4.39
大阪	4.29	4.21	4.17	4.18
福岡	4.56	4.54	4.45	4.44

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

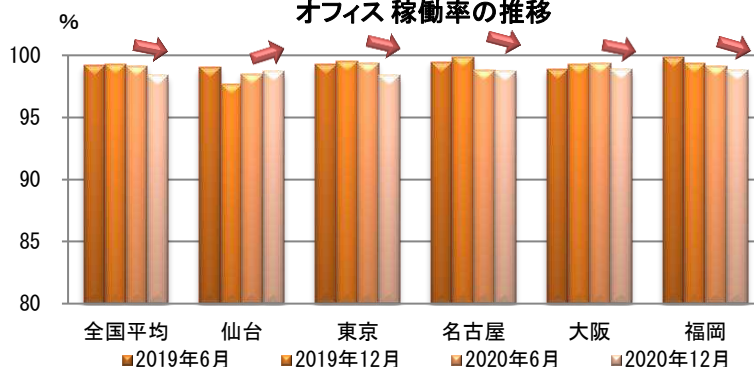
2020年12月における稼働率は、全国平均で前期比▲0.81ポイントと低下した。仙台では前期比でやや上昇したが、他のエリアについては低下した。

エリア別内訳は、仙台+0.18ポイント、東京▲1.00ポイント、名古屋▲0.06ポイント、大阪▲0.5ポイント、福岡▲0.33ポイントとなっている。今期は東京・大阪・福岡を中心に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。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	99.18	99.30	99.16	98.35
仙台	99.04	97.64	98.51	98.69
東京	99.28	99.54	99.38	98.38
名古屋	99.46	99.88	98.80	98.74
大阪	98.88	99.29	99.34	98.84
福岡	99.85	99.34	99.12	98.79

単位：％

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

多くのエリアでやや上昇

2020年12月における契約賃料は、全国平均で前期比+228円/坪と上昇した。大阪以外のエリアにおいて上昇している。

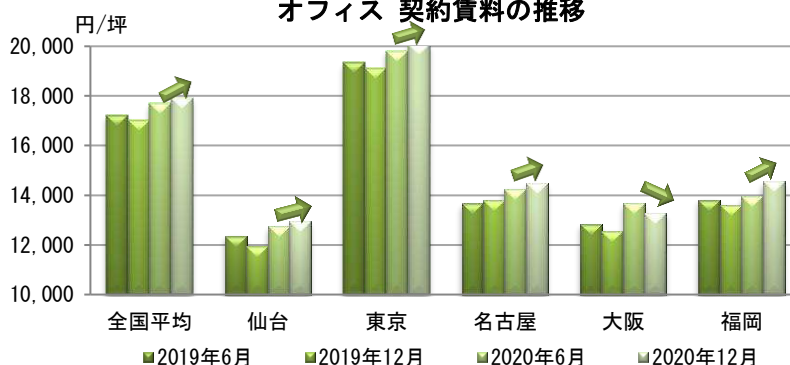
エリア別内訳は、仙台+187円/坪、東京+278円/坪、名古屋+219円/坪、大阪▲411円/坪、福岡+604円/坪となっている。

前期同様、多くのエリアで上昇はしている一方で、その上昇傾向はやや鈍化した。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	17,218	17,038	17,696	17,924
仙台	12,365	11,941	12,751	12,938
東京	19,335	19,092	19,809	20,087
名古屋	13,665	13,814	14,258	14,477
大阪	12,842	12,561	13,673	13,262
福岡	13,809	13,611	13,953	14,557

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32件のうち、東京都26件、愛知県4件、大阪府1件、宮城県1件



出所：日本ビルファンド投資法人HP

取得物件① 新宿三井ビルディング（左）

所在地：東京都新宿区西新宿2-1-1
 最寄駅：JR山手線・中央線・埼京線・小田急線・京王線
 「新宿」駅徒歩8分
 東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩2分
 都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅徒歩1分
 都営地下鉄新宿線「新宿」駅徒歩11分
 延床面積：179,696.87㎡
 建築時期：1974年9月



出所：日本ビルファンド投資法人HP

取得物件② 名古屋三井ビルディング新館（右）

所在地：愛知県名古屋市中村区名駅南1-24-20
 最寄駅：JR線「名古屋」駅徒歩7分
 地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅徒歩5分
 名鉄「名古屋」駅徒歩5分
 近鉄「名古屋」駅徒歩4分
 延床面積：16,672.44㎡
 建築時期：2011年5月

〔取得〕全32件中12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 (%)
SRE	S-GATE赤坂	東京都港区赤坂6-2-4	2015.7	2020.10.1	4,200百万円	6,995千円	3.2%
NBF	大崎ブライトタワー	東京都品川区北品川5-6-1	2015.4	2020.10.1	13,970百万円	7,608千円	3.2%
NBF	名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市中村区名駅南1-24-20	2011.5	2020.10.1	13,200百万円	3,889千円	3.7%
HLI	ヒューリック中野ビル	東京都中野区本町4-44-18	1994.10	2020.10.16	3,200百万円	4,042千円	3.9%
UUR	虎ノ門PFビル	東京都港区虎ノ門3-10-11	1986.3	2020.12.1	3,435百万円	3,152千円	3.7%
HFR	東菱ビルディング	宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1	1996.3	2020.12.17	2,501百万円	2,574千円	4.2%
IOR	いちご立川ビル	東京都立川市曙町1-21-1	1992.12	2020.12.18	3,830百万円	2,595千円	4.2%
JPR	大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区大手町1-9-5	2012.10	2020.12.24	11,400百万円	8,990千円	2.5%
NBF	新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿2-1-1	1974.9	2021.1.8	170,000百万円	5,550千円	3.3%
MIRAI	TCAビル	大阪府大阪市浪速区元町2-3-19	1994.2	2021.1.28	2,120百万円	2,181千円	4.1%
NRI	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区新橋5-12-11	2018.9	2021.2.25	1,200百万円	4,790千円	3.6%
ONE	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区本郷1-24-1	1987.12	2021.3.30	5,406百万円	4,000千円	3.7%

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

〔売却〕全25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 (%)
KDO	KDX新日本橋ビル	東京都中央区日本橋本町1-1-8	2002.11	2020.11.2	3,200百万円	3,979千円	3.7%
PIC	アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区麹町1-6-2	1987.5	2020.12.21	5,550百万円	4,304千円	3.5%
NBF	NBF南青山ビル	東京都港区南青山3-1-31	1995.1	2021.3.25	31,600百万円	10,846千円	3.0%

還元利回り Residential

今期も全エリアで低下基調が継続

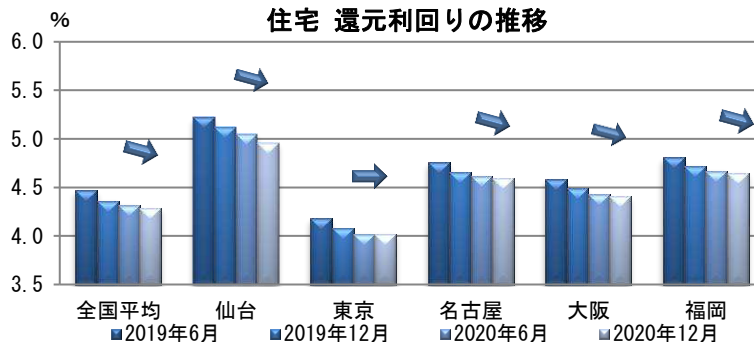
2020年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台が前期比▲0.09ポイント、名古屋が▲0.03ポイント、大阪、福岡が▲0.02ポイント、東京が横ばいとなり、全国平均では▲0.03ポイントの4.29%となった。

低下幅は前期に比較すると小さくなっており、また、横ばいエリアも出てくるなど、コロナウィルス感染拡大の影響がどの程度出てくるか、今後の注目となる。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	4.47	4.36	4.32	4.29
仙台	5.22	5.12	5.05	4.96
東京	4.18	4.08	4.02	4.02
名古屋	4.76	4.66	4.62	4.59
大阪	4.58	4.49	4.43	4.41
福岡	4.81	4.72	4.67	4.65

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

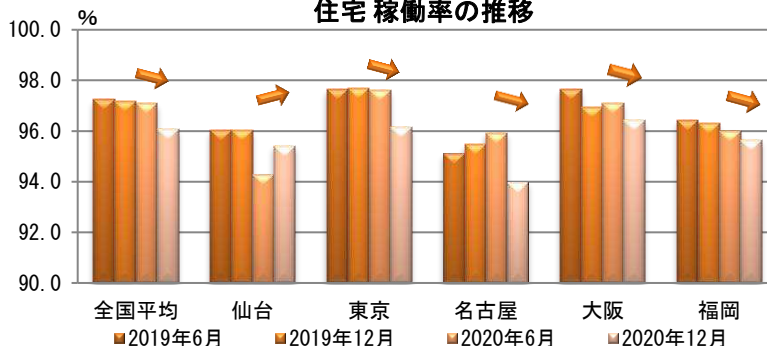
全国的に高稼働率を維持

2020年12月期の稼働率は全国平均では、前期比▲1.01ポイントの96.06%となった。エリア別では、仙台が+1.12ポイントと回復し、東京が▲1.45ポイント、名古屋が▲1.93ポイント、大阪が▲0.70ポイント、福岡が▲0.35ポイントとなった。高稼働率は維持したものの、コロナウィルス感染拡大に伴って転勤需要に変調をきたしているとの声が聞こえる。次期は異動時期の3月を迎え、都市間移動の回復が見られるかが注目される。

	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	97.25	97.16	97.07	96.06
仙台	96.04	96.03	94.29	95.41
東京	97.63	97.67	97.60	96.15
名古屋	95.11	95.46	95.92	93.99
大阪	97.63	96.95	97.12	96.42
福岡	96.43	96.30	95.99	95.64

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

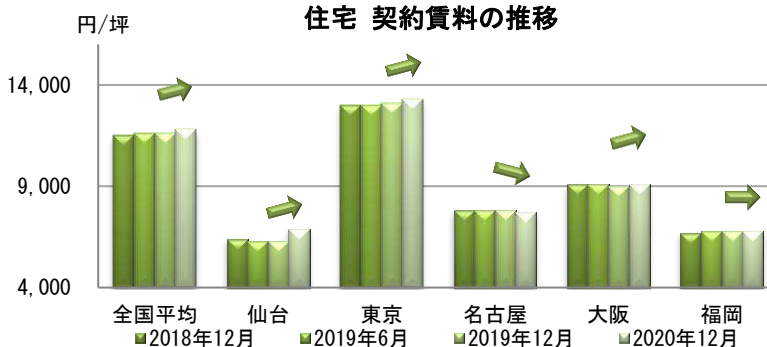
全国的に賃料は微増傾向

2020年12月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で名古屋が▲100円/坪、福岡が±0円/坪、大阪が+100円/坪、東京が+200円/坪、仙台が+600円/坪となっている。近年の賃料上昇を受けて新規賃料と現行賃料との乖離が見られ、入れ替え時の賃料上昇は継続してみられる状況である。全体的には供給が少ない状況との声が聞こえる。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年12月
全国平均	11,500	11,600	11,600	11,800
仙台	6,400	6,300	6,300	6,900
東京	13,000	13,000	13,100	13,300
名古屋	7,800	7,800	7,800	7,700
大阪	9,100	9,100	9,000	9,100
福岡	6,700	6,800	6,800	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT主要売買事例 (2020年10月～2021年2月) Residential

J-REIT 今期取得は28件、売却は15件。

- ・エリア別：取得28件中、東京5件、神奈川7件、愛知6件、大阪7件、北海道1件、福岡2件
売却15件中、東京9件、北海道3件、宮城2件、千葉1件



出所：日本アコモデーションファンド投資法人HP

取得物件① パークアクシス東陽町・親水公園（左）

所在地：東京都江東区南砂2-34-4
 最寄駅：東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩約10分
 延床面積：9,450.49㎡
 建築時期：2014年8月
 賃貸可能戸数：住戸67戸、店舗等1区画

取得物件② シティヒルズ安堂寺（右）

所在地：大阪府大阪市中央区安堂寺2-4-1
 最寄駅：大阪メトロ谷町線外「谷町六丁目」駅徒歩4分
 延床面積：2,906.41㎡
 建築時期：2008年3月
 賃貸可能戸数：69戸



出所：日本リート投資法人HP

〔取得〕全28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 (千円/坪)	CR (%)
NAF	パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区南砂2-34-4	2014. 8	2020. 10. 1	2,233百万円	3,021千円	4.0%
SAI	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台40-1	1994. 2	2020. 10. 16	3,506百万円	887千円	4.6%
DLI	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区中馬込3-29-11	2020. 5	2020. 10. 22	602百万円	3,434千円	3.8%
NRI	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺2-4-1	2008. 3	2020. 10. 30	1,750百万円	2,233千円	4.1%
NRI	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南1-9-11	2014. 1	2020. 10. 30	950百万円	1,911千円	4.2%
NRI	天神東レジデンス	福岡県福岡市博多区古門戸町7-4	2005. 8	2020. 10. 30	913百万円	1,612千円	4.3%
UUR	UURコート茨木東中条	大阪府茨木市東中条町12-11	2009. 2	2020. 12. 1	1,665百万円	1,503千円	4.5%
TRI	T's garden センター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央42-13	2007. 1	2020. 12. 17	1,140百万円	2,064千円	4.1%

〔売却〕全15件中8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
SRI	S-FORT宮町	宮城県仙台市青葉区宮町1-1-62	2001. 3	2020. 11. 27	1,160百万円	1,673千円	1,085百万円
DHR	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西21-1-47	2007. 8	2020. 12. 21	720百万円	1,109千円	411百万円
CRR	コンフォリア市川妙典	千葉県市川市塩焼1-9-10	2007. 4	2020. 12. 22	805百万円	1,798千円	606百万円
CRR	コンフォリア西馬込	東京都大田区西馬込2-35-8	2005. 8	2020. 12. 22	1,261百万円	2,362千円	990百万円
ADR	レジディア経堂	東京都世田谷区経堂4-15-4	2005. 2	2020. 12. 25	357百万円	2,296千円	286百万円
HFR	HF高輪レジデンス	東京都港区三田4-17-22	2003. 2	2021. 1. 22	1,130百万円	2,825千円	749百万円
ADR	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区代々木1-3-3	2007. 3	2021. 1. 28	919百万円	3,570千円	732百万円
DHR	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市中央区北一条西21-2-1	2008. 2	2021. 1. 29	2,055百万円	1,084千円	1,740百万円

都市型 還元利回り Retail

全国的に横ばいで推移

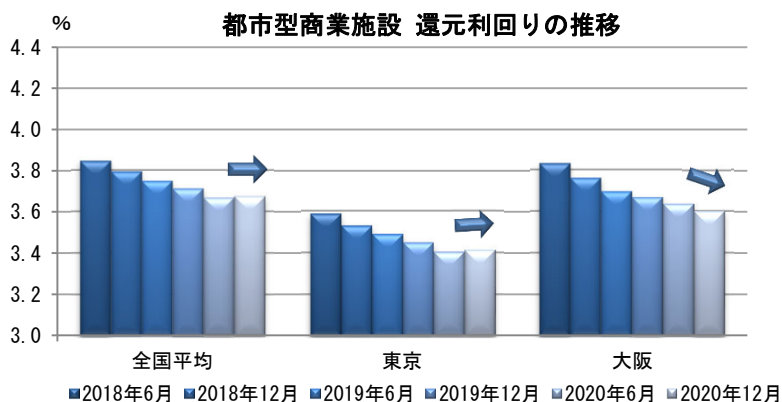
J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均で横ばいの推移となった。

時短営業の要請などもあり、売り上げを維持していくことが困難な飲食店などの撤退も散見され、投資環境での評価は不透明な状況が続いている。

また、インバウンドにて売上が下支えされていたようなエリアについては今後も注視する必要がある。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	3.85	3.79	3.75	3.71	3.67	3.67
東京	3.59	3.53	3.49	3.45	3.40	3.41
大阪	3.83	3.76	3.70	3.67	3.64	3.60

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

全国的に横ばいで推移

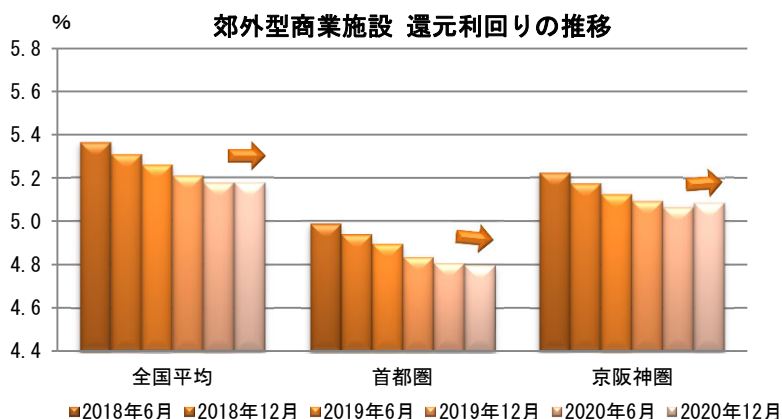
J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、概ね横ばいで推移している。

変動幅については、いずれも僅少である。

コロナ禍では、郊外のスーパーマーケットで売上を伸ばした一方、ショッピングセンターに入居するアパレル等の専門店は売上を落としており、影響の方向感は多様である。今後の売買マーケットへの影響に注視が必要である。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	5.36	5.31	5.26	5.21	5.18	5.18
首都圏	4.99	4.94	4.90	4.84	4.81	4.80
京阪神圏	5.22	5.17	5.12	5.09	5.06	5.08

単位：%



契約賃料 Retail

先行きには不透明感

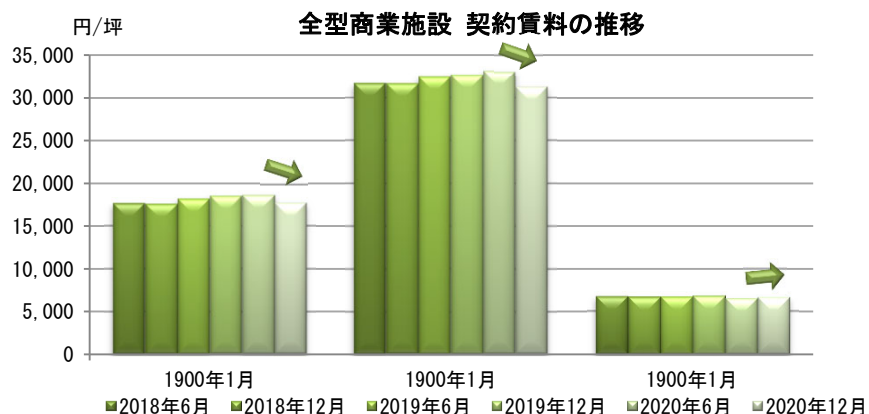
当該期間の賃料の推移は、全国平均及び都市型で賃料が下落、郊外型では微増した。

今後の傾向としては、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特に都心部の飲食店を中心に売り上げを維持することが困難になっており、空室も増加していることから賃料の下げ圧力が強まっているものと思料する。

郊外型においても、好調不調の業種が混在しており、平均賃料としては軟調な状態にあるものと思料する。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
全国平均	17,588	17,539	18,138	18,451	18,539	17,657
都市型	31,662	31,652	32,413	32,607	33,074	31,241
郊外型	6,714	6,634	6,675	6,747	6,466	6,584

単位：円/坪、月額



取得件数 前期に比べ大幅に減少、全2物件

・取得物件エリア別：中部地方1件、中国地方1件



出所：タカラレーベン不動産投資法人HP

売却物件① Almost Blue(左)

所在地：東京都港区南青山6-4-6
 最寄駅：東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線
 「表参道」駅
 延床面積：2,053.03㎡
 建築時期：2001年12月
 主たる用途：物販・賃貸事務所

売却物件② イオンモール大和（右）

所在地：神奈川県大和市下鶴間1-2-6
 最寄駅：小田急江ノ島線「鶴間」駅
 延床面積：85,226.68㎡
 建築時期：2001年11月
 主たる用途：物販・飲食・サービス



出所：日本都市ファンド投資法人HP

〔取得〕全2件中2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 (%)
ARI	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市常田2-12-18	2004. 6	2020. 10. 15	5,350百万円	300千円	6.5%
TLR	イオンスタイル尾道（底地）	広島県尾道市天満町17-50	—	2021. 3. 1	900百万円	—	4.7%

〔売却〕全8件中8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
SAI	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市東区長嶺西1-5-1	2007. 8	2020. 10. 15	3,500百万円	900千円	4,180百万円
HLI	ヒューリック大森ビル	東京都品川区南大井6-28-12	2017. 1	2020. 10. 16	3,705百万円	—	3,420百万円
NRI	光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台2-1-3	1988. 4	2020. 11. 17	2,158百万円	1,157千円	2,063百万円
KRR	代官山アドレス・ディセ（一部売却）	東京都渋谷区代官山町17-6	2000. 8	2020. 12. 1	2,657百万円	4,001千円	5,390百万円
JMF	イオンモール大和（一部売却）	神奈川県大和市下鶴間1-2-6	2001. 11	2020. 12. 21	8,600百万円	663千円	16,823百万円
TRI	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市北初富8-1	2003. 6	2021. 3. 31	386百万円	700千円	310百万円
HLI	オーキッドスクエア	東京都千代田区有楽町1-2-11	2009. 1	2021. 3. 1	1,945百万円	—	3,502百万円
TLR	Almost Blue	東京都港区南青山6-4-6	2001. 12	2021. 3. 19	5,047百万円	12,300千円	6,520百万円

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	投資法人が決算時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	投資法人が決算時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	投資法人が決算時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	HLI	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	NRI	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	IOJ	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
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。		PIC	プレミアム投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
		TRE	東急リアル・エステート投資法人	SHR	積水ハウス・リート投資法人
		GOR	グローバル・ワン不動産投資法人	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
		UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人	SRI	サムティ・レジデンシャル投資法人
		MTR	森トラスト総合リート投資法人	HMIC	ヘルスケア&メディカル投資法人
		INV	インヴィンシブル投資法人	NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
		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	LSL	ラサールロジポート投資法人
		JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人	SAI	スターアジア不動産投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	MIRAI	投資法人みらい
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	MTHR	森トラスト・ホテルリート投資法人
		IOR	いちごオフィスリート投資法人	MRR	マリモ地方創生リート投資法人
		DOI	大和証券オフィス投資法人	MFLP	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		HHR	阪急阪神リート投資法人	OOM	大江戸温泉リート投資法人
		SPI	スターツプロシード投資法人	MEL	三菱地所物流リート投資法人
		JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人	CRE	CREロジスティクスファンド投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人	XYM	ザイマックス・リート投資法人
		NAF	日本アコモデーションファンド投資法人	TLR	タカラレーベン不動産投資法人
		MHR	森ヒルズリート投資法人	IAL	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
		IIF	産業ファンド投資法人	EJR	エスコンジャパンリート投資法人
		ADR	アドバンス・レジデンス投資法人	SRE	サンケイリアルエステート投資法人
		KDR	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	CRR	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		API	アクティビア・プロパティーズ投資法人	NPR	日本プロロジスリート投資法人
		DHR	大和ハウスリート投資法人	HRR	星野リゾート・リート投資法人
		GLP	GLP投資法人	SLR	SOSiLA物流リート投資法人
		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

2021年4月