

2021, VOL. 33

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

要約版

還元利回り Office

還元利回りは多くのエリアでやや低下

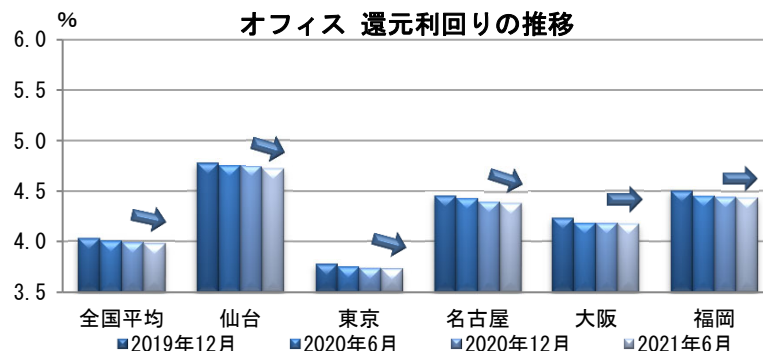
2021年6月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.01ポイントとなった。一部エリアでは横ばいとなり、他のエリアについてはやや低下した。

エリア別内訳は、仙台▲0.03ポイント、東京▲0.01ポイント、名古屋▲0.01ポイント、大阪±0ポイント、福岡は±0ポイントとなっており、変動のあったエリアについても低下率は小幅な動きとなった。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	4.03	4.01	3.99	3.98
仙台	4.78	4.75	4.75	4.72
東京	3.78	3.75	3.74	3.73
名古屋	4.45	4.43	4.39	4.38
大阪	4.23	4.18	4.18	4.18
福岡	4.50	4.45	4.44	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

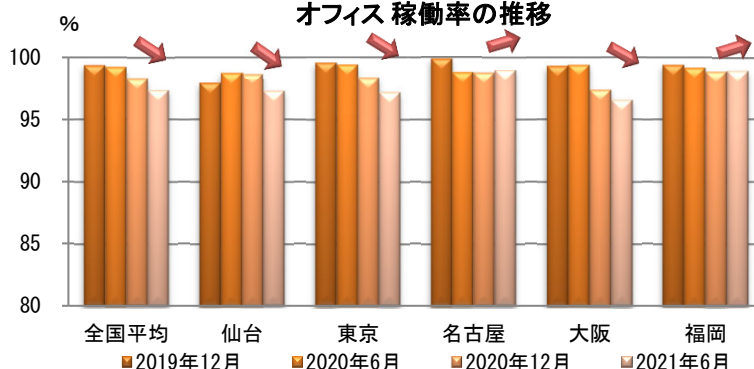
2021年6月における稼働率は、全国平均で前期比▲0.9ポイントと低下した。名古屋、福岡ではやや上昇したが、他のエリアについては低下した。

エリア別内訳は、仙台▲1.41ポイント、東京▲1.16ポイント、名古屋+0.21ポイント、大阪▲0.79ポイント、福岡+0.06ポイントとなっている。今期は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12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	99.32	99.18	98.24	97.34
仙台	97.91	98.70	98.69	97.28
東京	99.56	99.41	98.36	97.20
名古屋	99.88	98.80	98.74	98.95
大阪	99.26	99.33	97.34	96.55
福岡	99.34	99.12	98.79	98.85

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

すべてのエリアで上昇

2021年6月における契約賃料は、全国平均で前期比+504円/坪と上昇した。東京を中心に、すべてのエリアで上昇した。

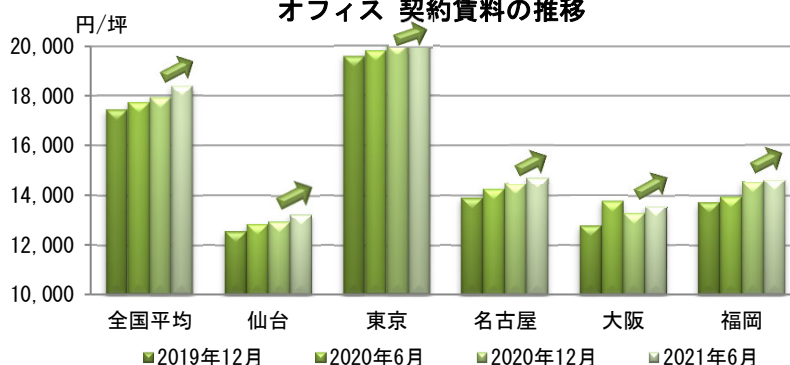
エリア別内訳は、仙台+318円/坪、東京+542円/坪、名古屋+254円/坪、大阪+301円/坪、福岡+87円/坪となっている。

前期も多くのエリアで上昇していたが、今期は上昇率がより大きなものとなった。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	17,437	17,725	17,923	18,427
仙台	12,556	12,850	12,938	13,256
東京	19,573	19,803	20,094	20,636
名古屋	13,899	14,258	14,477	14,731
大阪	12,770	13,738	13,262	13,563
福岡	13,728	13,953	14,557	14,644

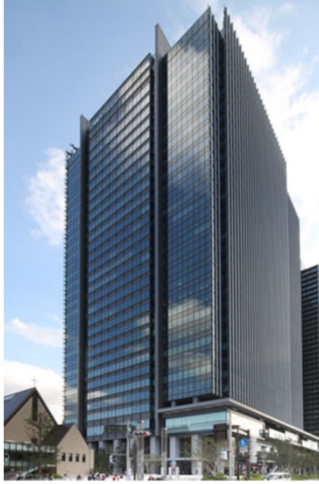
単位：円/坪、月額

オフィス 契約賃料の推移



新規取得件数は前期に比べ微減

・エリア別：全29件のうち、東京都20件、福岡県3件、茨城県1件、埼玉県1件、千葉県1件、神奈川県1件、静岡県1件、三重県1件



出所：日本ビルファンド投資法人HP

取得物件① 飯田橋グラン・ブルーム（左）

所在地：東京都千代田区富士見2-10-2
 最寄駅：JR中央線・総武線「飯田橋」駅徒歩1分
 東京メトロ・都営地下鉄各線「飯田橋」駅徒歩2分
 延床面積：122,280.29㎡
 建築時期：2014年4月



取得物件② 日立九州ビル（右）

所在地：福岡県福岡市早良区百道浜2-1-1
 最寄駅：福岡市営地下鉄「西新」駅徒歩17分
 延床面積：26,518.63㎡
 建築時期：1996年2月

出所：サンケイリアルエステート投資法人HP

〔取得〕 全29件中13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 (%)
MTR	神谷町トラストタワー	東京都港区虎ノ門4-1-1	2020.3	2021.7.1	13,980百万円	12,001千円	2.6%
TKR	ミッドビルディング四日市	三重県四日市市安島2-10-16	1991.2	2021.6.23	1,620百万円	1,394千円	5.3%
TKR	葵タワー	静岡県静岡市葵区紺屋町17-1	2010.3	2021.6.23	2,300百万円	2,660千円	4.8%
NRT	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋2-8-3	1988.4	2021.8.31	1,195百万円	4,968千円	3.7%
HFR	大崎CNビル	東京都品川区大崎5-10-10	1992.10	2021.6.4	5,160百万円	5,268千円	3.7%
SAR	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区博多駅南3-1-10	2020.8	2021.8.19	2,870百万円	3,595千円	4.1%
JEI	BIZCORE神保町	東京都千代田区神田小川町3-9-2	2017.11	2021.6.25	10,200百万円	6,408千円	3.4%
NRT	リードシー御殿山ビル	東京都品川区北品川5-12-4	1989.1	2021.8.31	1,040百万円	3,165千円	3.9%
JMF	JMFビル市ヶ谷01	東京都千代田区九段北4-2-1	2004.10	2021.4.30	20,935百万円	6,672千円	3.1%
SAR	OHAビル	東京都立川市曙町1-22-17	1990.5	2021.8.19	1,804百万円	1,782千円	4.5%
MHR	虎ノ門ヒルズ森タワー「追加4」	東京都港区虎ノ門1-23-1	2014.5	2021.8.2	7,870百万円	9,686千円	2.6%
NBF	飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区富士見2-10-2	2014.4	2021.9.30	77,600百万円	8,251千円	2.8%
SRE	日立九州ビル	福岡県福岡市早良区百道浜2-1-1	1996.2	2021.9.2	10,000百万円	1,247千円	4.3%

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

〔売却〕 全11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 (%)
UUR	クオータタワー	東京都渋谷区渋谷2-10-10	2015.8	2021.6.1	5,800百万円	6,521千円	3.3%
MTR	東京汐留ビルディング「一部売却」	東京都港区東新橋1-9-1	2005.1	2021.7.1	13,980百万円	3,869千円	3.3%
NBF	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町2-46-1	1996.9	2021.9.30	40,000百万円	4,065千円	3.7%

還元利回り Residential

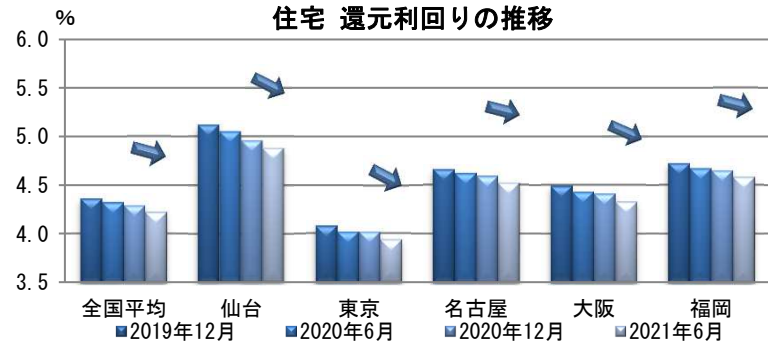
前記同様、全エリアで低下基調

2021年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台、東京、大阪が前期比▲0.08ポイント、名古屋、福岡が▲0.07ポイントとなり、全国平均では▲0.07ポイントの4.22%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的であることから、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。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	4.36	4.32	4.29	4.22
仙台	5.12	5.05	4.96	4.88
東京	4.08	4.02	4.02	3.94
名古屋	4.66	4.62	4.59	4.52
大阪	4.49	4.43	4.41	4.33
福岡	4.72	4.67	4.65	4.58

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

東京以外のエリアで回復の兆し

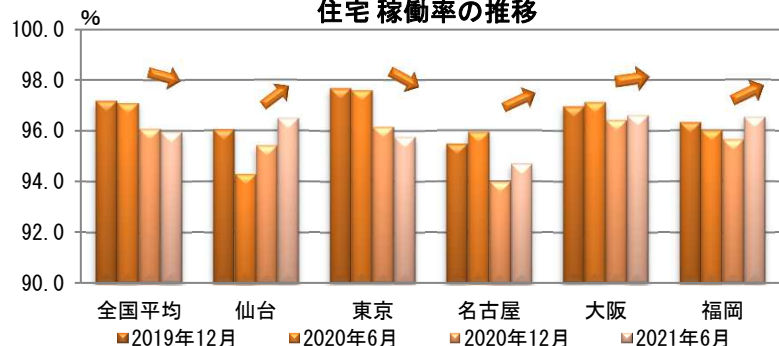
2021年6月期の稼働率は、全国平均で前期比▲0.12ポイントの95.94%となった。

エリア別では、仙台が+1.06ポイント、福岡が+0.87ポイント、名古屋が+0.70ポイント、大阪が+0.18ポイントと回復したが、東京では▲0.40ポイントとなった。ほとんどのエリアにおいてマイナスポイントを記録した前回に比べて、今回は東京以外のエリアで稼働率回復の兆しが見える。コロナウイルス感染拡大に伴い東京においては稼働率の下落に歯止めがかからないが、地方においてはその影響は比較的小さいとみられる。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	97.16	97.07	96.06	95.94
仙台	96.03	94.29	95.41	96.47
東京	97.67	97.60	96.15	95.75
名古屋	95.46	95.92	93.99	94.69
大阪	96.95	97.12	96.42	96.60
福岡	96.30	95.99	95.64	96.51

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

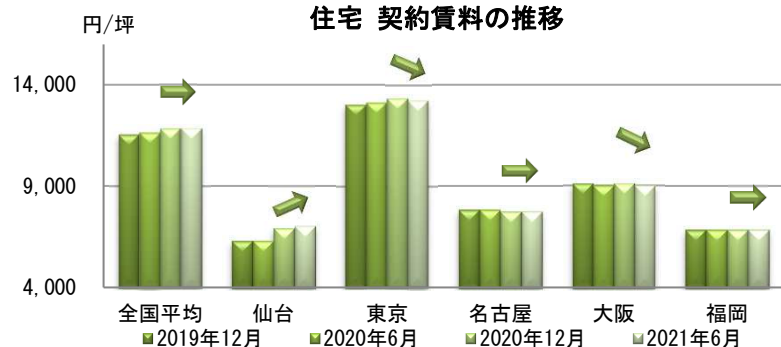
全国的に賃料は横ばい

2021年6月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で東京が▲100円/坪、大阪が▲100円/坪、名古屋が±0円/坪、福岡が±0円/坪、仙台が+100円/坪となっている。
前期と比較して好調な稼働率を記録したことを鑑みると、住宅の賃貸市場は全体的に好転の兆しがみえる。

	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	11,500	11,600	11,800	11,800
仙台	6,300	6,300	6,900	7,000
東京	13,000	13,100	13,300	13,200
名古屋	7,800	7,800	7,700	7,700
大阪	9,100	9,000	9,100	9,000
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53件、売却は6件。

- ・エリア別：取得53件中、東京17件、愛知9件、大阪4件、千葉3件、神奈川3件、福岡3件、北海道3件、三重2件、静岡2件、埼玉1件、宮城1件、新潟1件、群馬1件、京都1件、鹿児島1件、熊本1件
売却6件中、東京2件、千葉1件、神奈川1件、静岡1件、愛知1件



取得物件① パークアクシス木場キャナル ウェスト (左)

所在地：東京都江東区塩浜2-4-35
 最寄駅：東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約11分
 延床面積：5,438.12㎡
 建築時期：2018年10月
 賃貸可能戸数：住戸146戸、店舗等1区画

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② エンブルエール草薙駅前 (右)

所在地：静岡県静岡市清水区中之郷3-1-29
 最寄駅：JR東海道本線「草薙」駅徒歩1分
 延床面積：6,486.26㎡
 建築時期：2021年2月
 賃貸可能戸数：200戸



出所：東海道リート投資法人HP

〔取得〕全53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 (%)
KDR	KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	東京都大田区南六郷3-9-13	2021.4	2021.5.6	780百万円	3,201千円	3.8%
NRT	インベリアル鳳	大阪府堺市西区鳳西町1-77-1	2007.10	2021.8.31	845百万円	1,196千円	4.3%
SRR	S-FORT熱田花町	愛知県名古屋市中区熱田花町2-3	2017.9	2021.5.31	836百万円	1,832千円	4.3%
SRR	S-FORT堀田通	愛知県名古屋市中区瑞穂区堀田通7-14-1	2019.4	2021.5.31	487百万円	1,566千円	4.7%
SRR	S-FORT春日井	愛知県春日井市如意申町7-2-7	1989.5	2021.5.31	464百万円	669千円	4.7%
SRR	S-RESIDENCE名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南3-15-6	2021.1	2021.8.3	665百万円	2,060千円	4.1%
DLI	グランカーサ板橋EAST	東京都北区滝野川7-20-2	2021.1	2021.6.23	955百万円	3,499千円	3.7%
NRT	是空弁天	大阪府大阪市港区弁天4-1-14	2006.4	2021.8.31	506百万円	1,575千円	4.3%
TKR	エンブルエール草薙駅前	静岡県静岡市清水区中之郷3-1-29	2021.2	2021.6.23	2,000百万円	1,126千円	5.2%
NAF	パークアクシス木場キャナルウエスト	東京都江東区塩浜2-4-35	2018.10	2021.6.29	4,660百万円	3,798千円	3.7%

〔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
NUR	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区平河町2-4-4	2002.11	2021.5.7	2,850百万円	2,906千円	1,840百万円
SRR	S-FORT葵一丁目	愛知県名古屋市中区葵1-13-6	2009.2	2021.5.31	1,150百万円	1,740千円	1,080百万円
SRR	S-FORT相模原	神奈川県相模原市中央区相模原2-4-4	2007.1	2021.5.31	627百万円	1,730千円	585百万円
SRR	S-FORT静岡本通	静岡県静岡市葵区本通6-1-8	2006.7	2021.5.31	310百万円	1,124千円	297百万円
SPI	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡5-10-8	2004.1	2021.7.1	336百万円	1,844千円	307百万円
TLR	アルファスペース都立大	東京都目黒区中根2-5-20	1990.4	2021.7.15	652百万円	2,267千円	589百万円

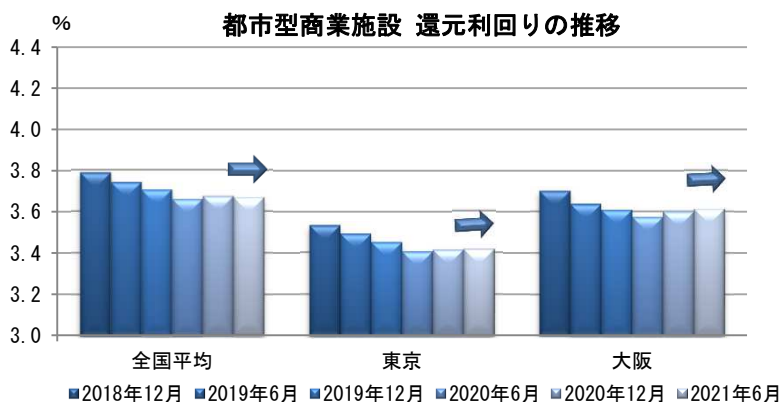
都市型 還元利回り Retail

全国的にほぼ横ばいで推移

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、跡貸しも難航しており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エリアについては今後も注視する必要がある。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	3.79	3.74	3.70	3.66	3.67	3.67
東京	3.53	3.49	3.45	3.40	3.41	3.42
大阪	3.70	3.64	3.61	3.58	3.60	3.61

単位：％



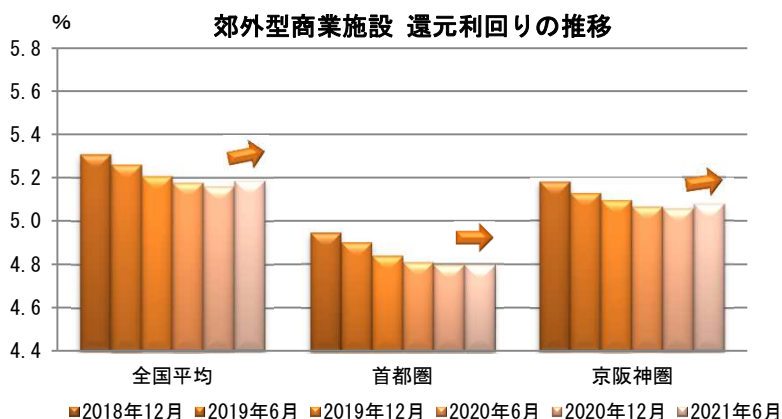
郊外型 還元利回り Retail

全国的に微増で推移

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では売上を落としており、影響の方向感には多様である。昨今の売買マーケットにおいては、郊外の大規模モール型SCよりもネーバーフッド型SCの方がより評価されており、郊外型の中でも選好性が分かれる傾向にある。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	5.31	5.26	5.21	5.18	5.16	5.19
首都圏	4.94	4.90	4.84	4.81	4.80	4.80
京阪神圏	5.18	5.13	5.09	5.06	5.05	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、郊外型ではほぼ横ばいで推移した。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12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
全国平均	12,621	13,293	13,419	12,479	12,161	11,888
都市型	26,809	28,298	27,911	27,206	26,400	25,242
郊外型	6,946	7,168	7,096	6,795	6,611	6,682

単位：円/坪、月額



取得件数 前期に比べ大幅に増加

取得物件エリア別：北海道地方1件、関東地方13件、中部地方3件、近畿地方12件、中国地方3件、九州地方2件



出所：ケネディクス商業リート投資法人HP

取得物件① キテラタウン調布（左）

所在地：東京都調布市菊野台1-33-3
最寄駅：京王線「柴崎」駅
延床面積：23,588.18㎡
建築時期：2017年4月
主たる用途：物販・飲食・サービス



出所：フロンティア不動産投資法人HP

取得物件② 銀座5丁目グローブ（右）

所在地：東京都中央区銀座5-6-10
最寄駅：東京メトロ銀座線・丸の内線・日比谷線
「銀座」駅
延床面積：627.09㎡
建築時期：2020年2月
主たる用途：物販・飲食

〔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 (千円/坪)	CR (%)
TLR	DCMダイキ尾道店（底地）	広島県尾道市天満町17-21	2000.9	2021.4.1	1,170百万円	486千円	5.3%
KRR	キテラタウン調布	東京都調布市菊野台1-33-3	2017.4	2021.4.21	10,500百万円	3,254千円	4.8%
JMF	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2-8-5	2017.10	2021.4.30	9,000百万円	29,773千円	3.2%
UUR	LEVENおたかの森	千葉県流山市おたかの森南3-8	2017.7	2021.6.30	3,800百万円	2,154千円	4.2%
TLR	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市西区大字高木1480-2	1998.12	2021.7.1	2,520百万円	742千円	4.4%
FRI	竹下通りスクエア	東京都渋谷区神宮前1-16-4	2015.1	2021.7.1	6,190百万円	14,062千円	3.5%
FRI	銀座5丁目グローブ	東京都中央区銀座5-6-10	2020.2	2021.7.1	5,620百万円	33,204千円	2.8%
EJR	ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市高宮町字養老田1516-1	2000.10	2021.8.3	300百万円	443千円	—
TLR	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋南区豊田4-9-47	1996.7	2021.9.2	7,800百万円	630千円	4.6%
API	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区新宿3-5-6	1992.9	2021.9.10	18,400百万円	13,433千円	3.5%

〔売却〕全7件中7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
KRR	ユニクス伊奈（準共有持分20%）	埼玉県北足立郡伊奈町学園2-188-1	2006.3	2021.4.9	1,048百万円	—	—
UUR	クオーツタワー	東京都渋谷区渋谷2-10-10	2015.8	2021.6.1	5,800百万円	6,521千円	5,700百万円
FRC	キャナルシティ博多・B グランドビル	福岡県福岡市博多区住吉1-2-82	1996.4	2021.6.1	7,700百万円	—	—
INV	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡3-1-50	—	2021.7.2	3,660百万円	1,437千円	—
KRR	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口1-17-20	2006.8	2021.8.2	1,500百万円	1,675千円	1,280百万円
JMF	イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5	2005.1	2021.8.12	10,350百万円	573千円	13,744百万円
TRE	代官山フォーラム	東京都渋谷区猿楽町17-16	1993.2	2021.8.31	4,250百万円	5,794千円	4,136百万円

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	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	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。		NUR	NTT都市開発リート投資法人	TSR	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	SRR	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	HCM	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	LLR	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	SAR	スターアジア不動産投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	MIR	投資法人みらい
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	MTH	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	MFL	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	SPA	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	XYR	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	TKR	東海道リート投資法人

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

2021年10月