

2025, VOL. 40

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

1. 経済動向：堅調な経済環境の一方で、世界経済の減速可能性

日銀は2024年7月に0.25%としていた政策金利（無担保コール翌日物金利）の誘導目標を2025年1月には0.5%へ引き上げた。今後も金利を引き上げる見込みである。ESPフォーキャスト調査※1では、政策金利の見通しについてアンケートを行ったところ、2025年6月末に0.5～0.6%（31名）、2025年12月末に0.7～0.8%（29名）、2026年6月末に1.0～1.1%（23名）と考える回答者が最も多い結果となった。2025年2月の生鮮食品及びエネルギーを除く消費者物価指数は、前年同月比で2.6%の上昇となった。2025年の春闘による平均賃上げ率も約5.4%と高水準を示す。堅調な企業収益を背景に、設備投資も増加傾向を続けている。

円安を背景にインバウンドも好調である。2025年度政府経済見通し※2によると、個人消費などの内需が増加し、実質成長率が約1.2%（2024年度実績見込みは約0.4%）となる見込みであり、2025年以降も堅調な経済環境が続くと思われる。

一方で、トランプ政権が進める関税政策により、世界経済が減速する可能性がある。経済の先行きに不確実性が増していることから、今後の情勢を引き続き注視する必要がある。

政策金利と10年国債金利の推移



（出所）財務省「国際金利情報」、日銀

2. 地価の動向：三大都市圏では全用途で継続して地価が上昇

2025年地価公示によると、三大都市圏では住宅地、商業地、工業地いずれも4年連続で上昇傾向にある。東京圏、大阪圏では上昇率が拡大しているが、名古屋圏では縮小した。中心部の東京23区、大阪市では、地価の上昇幅も拡大し、価格上昇をけん引する。都心部など、利便性や住環境の良好なエリアでの住宅需要は底堅い。

また、子育て支援を打出す流山市や大規模な商業施設の開発など、まちとしての価値向上につながる

ような取組みを行っているエリアにおいては地価上昇がみられるものの、一方で下落傾向の続くエリアもあり、二極化が進む。東京圏の商業地では、「Shibuya Sakura Stage」の再開発が行われている渋谷区桜丘や、浅草などインバウンド需要の高いエリアでは地価上昇率が高い。

東京では銀座、新宿、大阪ではうめきたエリアなど、再開発やインバウンドによる人気の高いエリアにおける場所が高価格となっている。経済動向は堅調であり、当面は地価の上昇傾向が続くと思料するが、金利動向や建築業の人手不足による建築費の高騰は継続しており、不動産取引への影響が注視される。

地価公示 圏域別対前年平均変動率

	住宅地			商業地			工業地		
	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年
全国	1.4%	2.0%	2.1%	1.8%	3.1%	3.9%	3.1%	4.2%	4.8%
東京圏	2.1%	3.4%	4.2%	3.0%	5.6%	8.2%	5.0%	6.2%	7.1%
大阪圏	0.7%	1.5%	2.1%	2.3%	5.1%	6.7%	4.0%	6.1%	7.3%
名古屋圏	2.3%	2.8%	2.3%	3.4%	4.3%	3.8%	3.3%	4.1%	3.9%
地方四市 （札幌市、 仙台市、広島市、福岡市）	8.6%	7.0%	4.9%	8.1%	9.2%	7.4%	9.6%	10.6%	9.3%
その他地方圏	0.4%	0.6%	0.6%	0.1%	0.6%	0.9%	1.4%	2.0%	2.7%

（出所）国土交通省「令和7年地価公示 42-1 地価変動率の推移」

※1 公益社団法人日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査」（2025年3月18日）。民間エコノミスト37人（機関）による予測の集計。

※2 内閣府「政府経済見通しと経済財政運営の基本的態度」（2025年1月24日）

3. 不動産投資市場：国内不動産投資市況は堅調に推移

JLL※3によると、2024年の日本の不動産投資額は9年ぶりに5兆円を超え、前年比で約63%の増加となった。ホテルへの投資額は1兆円を超えた。東京の世界都市別投資額ランキングは2位と上位に位置する。

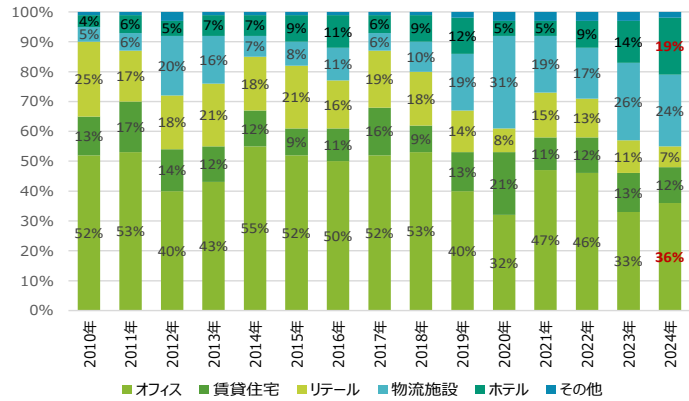
また、大阪市への転入数（社会増減）は増加傾向にあり、東京と比較して相対的に不動産価格が安く、大型の再開発も進んでいることなどから、大阪への投資意欲も高い。

早稲田大学国際不動産研究所の不動産投資短期観測調査※4によると、金融機関の貸出態度は、

最近の動向について、「良い」が13%、「さほど厳しくない」が87%、「悪い」が0%であり、半年後についての回答も「さほど厳しくない」が89%を占めた。この回答からも、金融機関の融資態勢は当面は現状の姿勢が続くと思われる。今後、金利上昇の可能性があるもののその動きは緩やかであり、また、物価上昇を受けて、継続賃料においても賃料増額の交渉を行う動きもみられる。

セクター別の投資額割合としては、市況の堅調なホテル、オフィスなどへの投資意欲が高い。

セクター別投資額割合の推移



（出所） JLL「インベストメント マーケットダイナミクス 日本（2024年第4四半期）」

4. オフィス市況：オフィス空室率は概ね改善傾向に

直近1年間のリモートワーク実施率は減少傾向にあり

※5、出社回帰が進む。

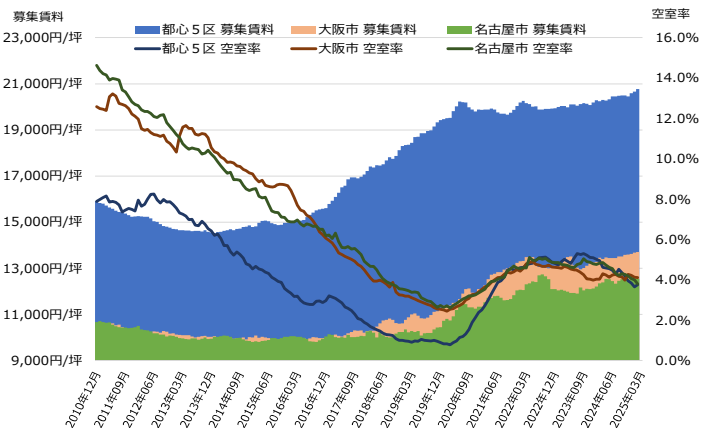
オフィスの主な借り手である非製造業では人手不足が続いており、人材獲得の強化を背景に、オフィス環境を高め、従業員が快適に過ごすための性能を備えたオフィスへのニーズが高まっている。

三幸エスレートによると、都心5区、大阪市の空室率は回復傾向を示しており、募集賃料についても緩やかな上昇傾向を示している。

2025年は、都心5区で前年の約2.8倍の供給量が予定されている※6が、既に内定の進むビルも多く、企業のオフィス需要も堅調に推移すると思われることなどから、大幅な空室率変動はないと予測される。

一方で、人材確保を目的とする企業のオフィス需要を受けて、オフィスの立地や性能による選別化が進むと料する。

オフィスの募集賃料・空室率



（出所） 三幸エスレート「市況データ」

※3 JLL「インベストメント マーケットダイナミクス 日本（2024年第4四半期）」

※4 早稲田大学国際不動産研究所「不動産投資短期観測調査 第38回調査結果の概要」（調査時点2024年6月）による。調査対象者は48社。

※5 国土交通省「令和5年度 テレワーク人口実態調査結果」

※6 三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2025」

5. 住宅市況：マンション価格は好調、賃貸市場も堅調に推移

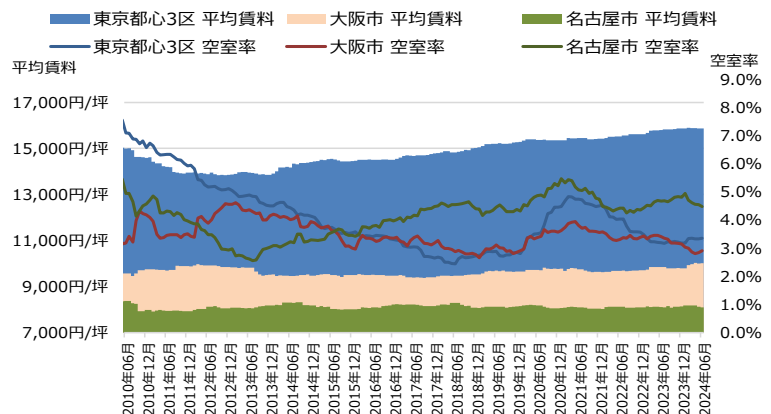
ARESによると、日本のコア不動産ファンド（上場J-REIT、非上場不動産ファンド）が保有する東京都心3区の住宅の空室率は約3%と低水準にある。居住者の入替などにより、平均賃料は緩やかに上昇傾向を示す。大阪市の空室率は2%後半と低下傾向にあるが、賃料は上昇傾向にあり、堅調な需要に支えられている。

不動産経済研究所※7によると、東京23区の新築マンションの平均価格は2023年より1億円を超過しており、その傾向は継続している。

新築マンションの価格上昇に伴い、中古マンションも上昇傾向にある。建築費の高騰、地価の上昇など

を考えると、マンション価格の上昇は継続すると思われる。都心部では富裕層向けに高額なマンションも販売されており、需要も堅調であるが、一方で、需要層にとっては購買力以上の価格帯が続いており、金利の上昇を受けて需要層の需要が減退する可能性がある。

マンションの平均賃料・空室率



（出所）ARES「ARES JAPAN Property Index」

6. 商業施設市況：インバウンド人気の高いエリアでは好調が継続、SC売上高は回復傾向に

銀座、表参道など高級ブランド店が出店するインバウンドからの人気が高いエリアにおいては、店舗賃料も強含みの傾向にある。

百貨店、SC（ショッピングセンター）、チェーンストアの売上高は2019年と比較して回復傾向にある。

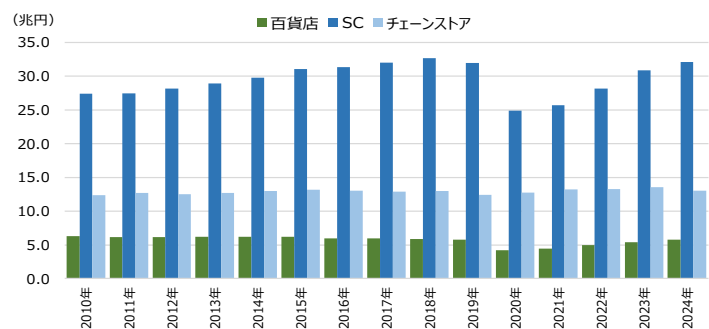
中心地域のうち、大都市※8における売上高は、前年比で約9.8%と好調である。

駅ビルや繁華街などに立地し、インバウンドによる利用が想定されるSCは好調に推移している。

周辺地域※9であっても、レジャー需要に対応する広域商圏の大型SCや観光地周辺のSCは堅調な推移がみられる。

一方で、インバウンドや国内観光客などの需要が取り込めないSCは、人口減少に伴い売上が減少する可能性を有している。SC数は2018年以降減少傾向にある。閉店する理由として、建物老朽化、他店との競合、地域の消費環境などがあるが、人口減少にどのように取組むか、明確なコンセプトを打ち出せるかが課題と思われる。

百貨店、SC、チェーンストアの売上高推移



（出所）百貨店：一般社団法人日本百貨店協会「最近の百貨店売上高の推移」

SC：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「販売統計」

チェーンストア：日本チェーンストア協会「暦年のチェーンストアの販売概況について」

※7 株式会社不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向2025年2月度」

※8 一般社団法人日本ショッピングセンター協会によると、中心地域は「人口15万人以上の各都市（東京23区を含む都市）で、商業地域が集積した中心市街地」を示し、大都市、中都市に分類される。大都市は「札幌・仙台・さいたま・千葉・東京区部・横浜・川崎・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・北九州・福岡の各市」を示す。

※9 一般社団法人日本ショッピングセンター協会によると、「中心地域以外の地域」を示す。

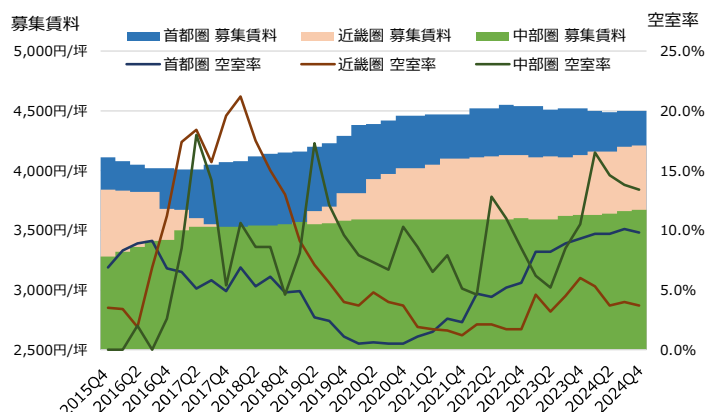
7. 物流施設市況：首都圏では高い空室率も、近畿圏では空室率が低下

首都圏の大型マルチテナント型物流施設の募集賃料は横ばい傾向にあるが、空室率は約10%と高い水準にある。首都圏においても、国道16号の外側に位置する圏央道が約15%と高い空室率であり、エリアの選別が図られている。

近畿圏の空室率は約3.7%と低下傾向にある。2025年は大量供給が予定されているが、リーシングは好調とのことで、空室率は大幅には変動しない見込みである。冷蔵、冷凍に対応した倉庫の老朽化が課題となっているが、加えて設備においても、2030年までにフロンの使用を停止し、代替フロンの対応を行うことが求められる。

これまで自用で建築されることが多かった冷蔵、冷凍倉庫だが、フロンの規制へ対応するための設備投資も高額であること、建築費高騰、地価上昇などにより、建替えや設備投資を選択せず、賃貸型の冷蔵、冷凍倉庫の需要が高まる可能性がある。冷蔵、冷凍倉庫を対象としたファンドも出てきており、今後の動向が注目される。

物流施設の募集賃料・空室率



（出所）CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」

8. ホテル市況：好調なインバウンド

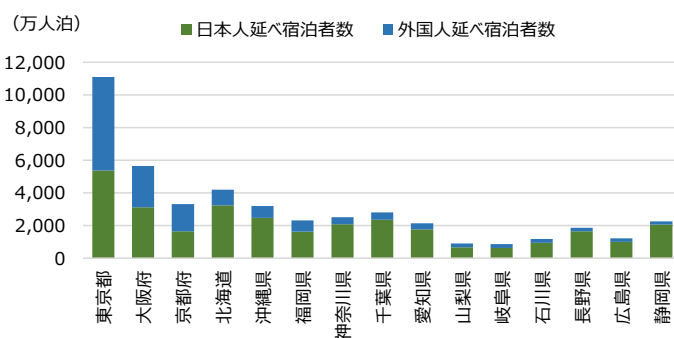
政府は2030年の訪日外国人旅行者数の目標として、6,000万人と掲げている。日本政府観光局※10によると、2024年の訪日外客数（日本を訪れた外国人旅行者の数）は約3,687万人となり、コロナ禍前の2019年（約3,188万人）を約16%上回った。2025年に入っても拡大傾向は続いている。

2024年における訪日外客数を国籍別にみると、韓国、台湾が2019年水準を上回るものの、中国は7割程度の水準に留まった。2025年1月には春節に伴う大型連休があり、2019年1月の水準を大幅に上回ったものの、中国経済の動向によるところも大きく、今後も不確実性が高い。

また、アジア圏以外にも、消費単価の高い欧米からの訪日外客数も2019年と比較して増加している。

都道府県別の延べ宿泊者数※11が最も多いのは東京都、次いで大阪府、京都府、北海道、沖縄県の順に並ぶ。観光需要の回復はエリアにより偏在傾向がみられる。東京都、大阪府、京都府のみで約6割を占めており、インバウンドによる影響もエリアにより二極化している。

上位15都道府県の延べ宿泊者数（2024年）



（出所）国土交通省観光庁「宿泊旅行統計 第2次速報 推移表」

※10 日本政府観光局「訪日外客統計（2025年2月推計値）」（2025年3月19日）

※11 国土交通省観光庁「宿泊旅行統計 第2次速報 推移表」

還元利回り Office

還元利回りは全エリアで低下

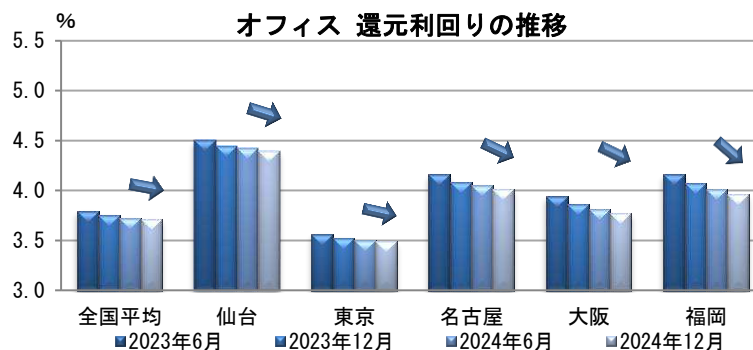
2024年12月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.02ポイントとなった。

エリア別内訳は、仙台▲0.02ポイント、東京▲0.01ポイント、名古屋▲0.04ポイント、大阪▲0.04ポイント、福岡は▲0.05ポイントとなっており、全エリアで低下した。

低下幅については、名古屋のみ拡大した。名古屋、大阪、福岡については、仙台、東京と比較して低下幅が大きい結果となった。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	3.80	3.75	3.73	3.71
仙台	4.50	4.45	4.42	4.40
東京	3.56	3.52	3.50	3.49
名古屋	4.16	4.08	4.05	4.01
大阪	3.94	3.87	3.81	3.77
福岡	4.16	4.07	4.01	3.96

単位：%



稼働率 Office

稼働率は全国平均で僅かに低下

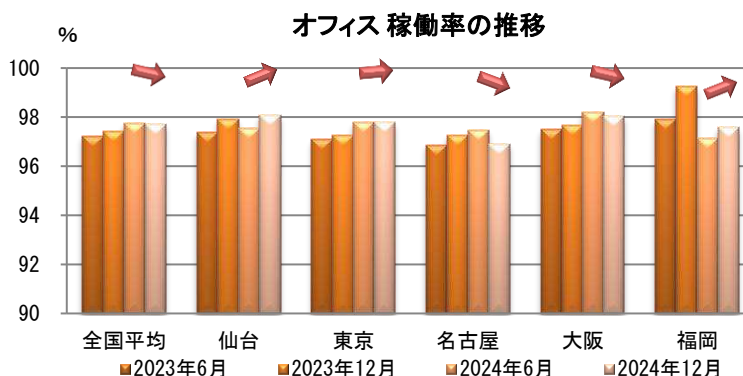
エリア別では仙台、東京、福岡が上昇

2024年12月における稼働率は、全国平均で前期比▲0.03ポイントと低下。名古屋については比較的大きな低下が、仙台については比較的大きな上昇が見られた。

エリア別内訳は、仙台+0.54ポイント、東京+0.02ポイント、名古屋▲0.57ポイント、大阪▲0.16ポイント、福岡+0.44ポイントとなっている。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	97.23	97.41	97.76	97.73
仙台	97.36	97.92	97.53	98.07
東京	97.10	97.25	97.78	97.80
名古屋	96.87	97.25	97.47	96.90
大阪	97.49	97.69	98.19	98.03
福岡	97.92	99.25	97.13	97.57

単位：%



契約賃料 Office

全国平均は低下

エリア別では仙台、大阪が上昇

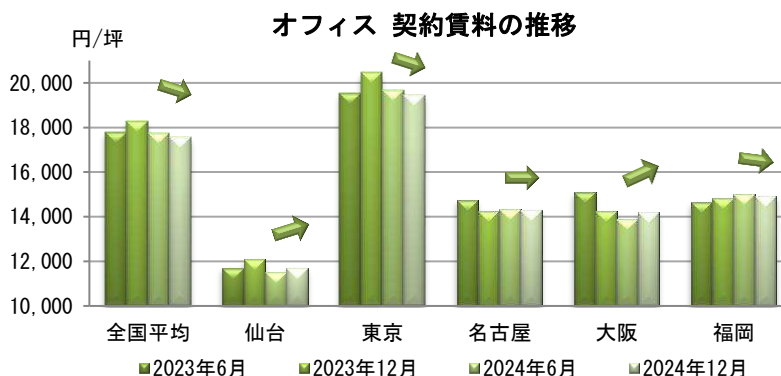
2024年12月における契約賃料は、全国平均で前期比▲172円/坪と低下した。

仙台、大阪エリアのみ前期比で上昇し、その他のエリアではすべて低下となった。

エリア別内訳は、仙台+200円/坪、東京▲212円/坪、名古屋▲8円/坪、大阪+301円/坪、福岡▲83円/坪となっている。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	17,789	18,277	17,746	17,574
仙台	11,711	12,099	11,505	11,705
東京	19,535	20,454	19,662	19,450
名古屋	14,744	14,266	14,321	14,313
大阪	15,107	14,243	13,886	14,187
福岡	14,653	14,825	15,013	14,930

単位：円/坪、月額



新規取得件数は前期比で減少

全3件エリア別：東京都1件、愛知県1件、京都府1件



出所：日本都市ファンド投資法人HP

取得物件① JMFビル名古屋栄01（左）

所在地：愛知県名古屋市中区栄3-11-31
最寄駅：名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅、
東山線「伏見」駅から各徒歩9分
延床面積：13,770.17㎡
建築時期：2008年9月



出所：東海道リート投資法人HP

取得物件② AIG京都ビル（右）

所在地：京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478
最寄駅：JR山陰本線「丹波口」駅徒歩9分
延床面積：3,953.55㎡
建築時期：2001年9月

〔取得〕全3件中3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 (%)
JMF	JMFビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄3-11-31	2008.9	2024.12.2	9,689百万円	3,567千円/坪	3.7%
JRE	八王子ファーストスクエア [追加]	東京都八王子市明神町3-20-6	1996.7	2024.12.13	255百万円	1,682千円/坪	4.5%
TRI	AIG京都ビル	京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478	2001.9	2024.12.19	1,510百万円	1,888千円/坪	4.0%

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

※2. CR: 取得公表時の鑑定評価の数値

〔売却〕全10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)	CR (%)
DOI	Daiwa月島ビル	東京都中央区月島4-16-13	1996.7	2024.11.29	3,920百万円	3,845千円/坪	3.8%
NMF	NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木2-4-9	1974.4	2024.12.20	13,500百万円	6,602千円/坪	3.2%
NRT	Shinto GINZA EAST	東京都中央区築地3-1-10	1990.9	2024.12.23	1,690百万円	3,921千円/坪	3.5%
KDXR	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町3-11-9	2008.3	2025.1.31	1,730百万円	3,739千円/坪	3.9%
KDXR	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿2-8-6	1989.8	2025.1.31	2,890百万円	3,907千円/坪	3.6%

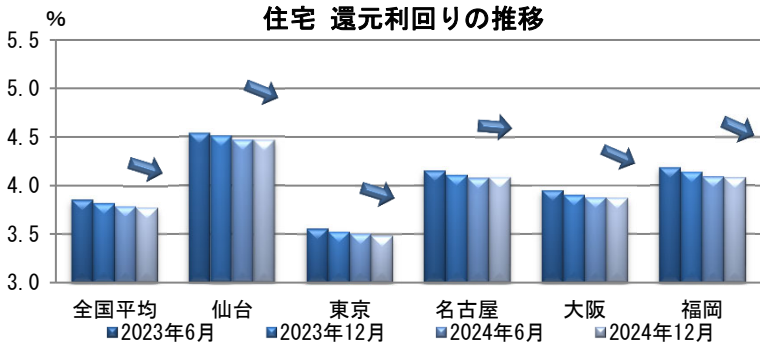
還元利回り Residential

全国的に低下基調が継続

2024年12月期の還元利回りは、全国平均で前期比▲0.02ポイントとなった。
エリア別内訳は、東京が前期比▲0.02ポイント、仙台・大阪・福岡が▲0.01ポイント、名古屋が+0.01ポイントであった。
低下幅は縮小傾向にあり、名古屋はプラスに転じたものの、全国的には依然として低下基調が継続している。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	3.86	3.82	3.79	3.77
仙台	4.54	4.51	4.47	4.46
東京	3.56	3.53	3.51	3.49
名古屋	4.16	4.11	4.08	4.09
大阪	3.95	3.90	3.88	3.87
福岡	4.19	4.14	4.09	4.08

単位：%



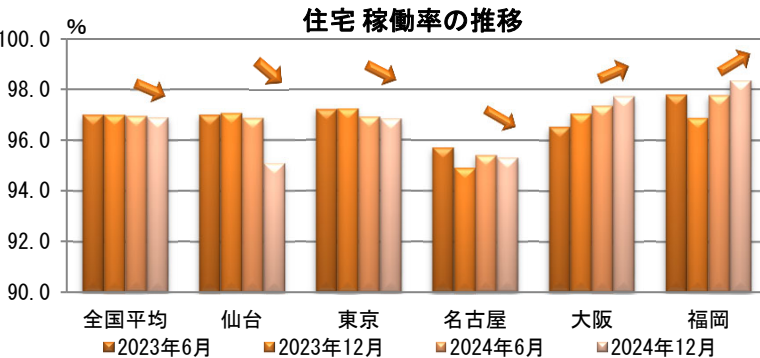
稼働率 Residential

全国的に高稼働率を維持

2024年12月期の稼働率は、福岡が+0.59ポイント、大阪が+0.36ポイントと上昇した。
一方、東京が▲0.08ポイント、名古屋が▲0.10ポイント、仙台が▲1.77ポイントと下落した。
右グラフ期間中は、各エリアにおいて上昇や低下を繰り返しているものの、今期の全国平均は96.89%であり、高い稼働率を維持している。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	96.99	96.99	96.95	96.89
仙台	96.99	97.06	96.86	95.09
東京	97.20	97.22	96.90	96.82
名古屋	95.70	94.91	95.39	95.29
大阪	96.53	97.06	97.37	97.73
福岡	97.80	96.88	97.77	98.36

単位：%



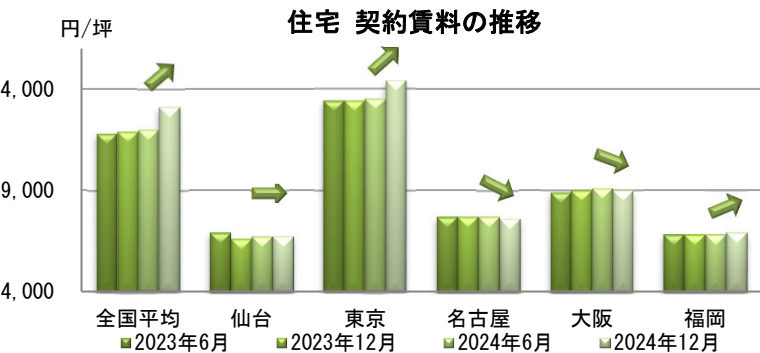
契約賃料 Residential

東京で上昇が顕著

2024年12月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で東京が+900円/坪、福岡が+100円/坪、仙台が±0円/坪、名古屋・大阪が▲100円/坪となった。
名古屋・大阪が微減であったものの、その他の都市では前期比同水準もしくは増加で推移している。特に東京を中心とする首都圏の上昇は顕著で、全国平均を大きく引き上げる形となった。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	11,800	11,900	12,000	13,100
仙台	6,900	6,600	6,700	6,700
東京	13,400	13,400	13,500	14,400
名古屋	7,700	7,700	7,700	7,600
大阪	8,900	9,000	9,100	9,000
福岡	6,800	6,800	6,800	6,900

単位：円/坪、月額



J-REIT 今期取得は15件、売却は11件

- ・エリア別：取得15件中、東京9件、神奈川2件、大阪・千葉・長崎・大分各1件
売却11件中、宮城3件、大阪・兵庫各2件、東京・千葉・愛知・熊本各1件



出所：大和証券リビング投資法人HP

取得物件① グランカーサ東中野（左）

所在地：東京都中野区東中野1-45-7
最寄駅：JR中央線・総武線「東中野」駅徒歩約2分
都営地下鉄大江戸線「東中野」駅徒歩約5分
延床面積：1,103.88㎡
建築時期：2023年6月
賃貸可能戸数：32戸



出所：サムティ・レジデンシャル投資法人HP

取得物件② S-FORT西九条（右）

所在地：大阪府大阪市此花区西九条3-4-66
最寄駅：JR各線・阪神電鉄阪神なんば線「西九条」駅徒歩約6分
延床面積：1,328.47㎡
建築時期：2009年1月
賃貸可能戸数：46戸

〔取得〕全15件中9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 (%)
CRR	キャンパスヴィレッジ千歳烏山	東京都世田谷区南烏山4-4-9	2023.3	2024.11.1	4,126百万円	3,552千円	3.9%
DLI	グランカーサ東中野	東京都中野区東中野1-45-7	2023.6	2024.11.1	1,174百万円	5,077千円	3.1%
CRR	コンフォリア北池袋	東京都板橋区熊野町2-6	2024.10	2024.11.15	1,790百万円	3,739千円	3.6%
SRR	S-FORT西九条	大阪府大阪市此花区西九条3-4-66	2009.1	2024.11.29	657百万円	1,923千円	3.9%
SRR	S-FORT大分岩田町	大分県大分市岩田町3-26-2	2018.7	2024.11.29	911百万円	1,036千円	4.9%
SRR	S-FORT八王子南	東京都八王子市上野町18-18	2007.3	2024.11.29	749百万円	1,995千円	4.0%
NHR	INSURANCE BLDG Ⅷ (豊四季)	千葉県柏市豊四季庚塚229-1	2007.1	2024.12.3	1,590百万円	1,304千円	4.0%
NHR	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場1-4-1	1999.3	2024.12.3	1,259百万円	1,258千円	3.9%
NHR	押上パークスクエア	東京都墨田区押上2-33-7	1991.9	2024.12.3	2,163百万円	2,587千円	3.5%

〔売却〕全11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市川レジデンス	千葉県市川市相之川4-8-13	2003.3	2024.11.15	670百万円	2,783千円	430百万円
SRR	S-FORT新大阪ravis	大阪府大阪市淀川区西中島3-14-18	2006.2	2024.12.20	730百万円	1,869千円	635百万円
SRR	S-FORT東別院	愛知県名古屋市中区平和2-10-18	2007.3	2024.12.20	780百万円	1,442千円	720百万円
DHR	カスターリア都立大学	東京都目黒区緑が丘1-4-1	1968.9	2025.1.31	600百万円	2,109千円	648百万円
DLI	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市青葉区支倉町2-50	2007.3	2025.1.31	2,200百万円	1,303千円	1,240百万円

都市型 還元利回り Retail

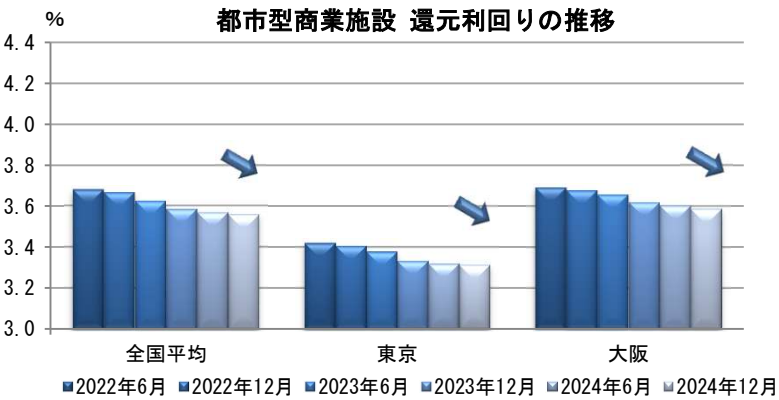
全国的に下落基調が継続

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京、大阪の各項目において下落が継続した。

経済産業省発表の商業動態統計速報（2025年2月分）によると小売販売額は順調に伸長しており、2月までのトレンドを「緩やかな上昇傾向にある小売販売業」とした。売買においては、2025年2月「東京ガーデンテラス紀尾井町」が売却されたほか、同月に「東急PLAZA銀座」が買収されることが発表され、大型案件の活発な動きが見られた。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	3.68	3.67	3.62	3.59	3.57	3.56
東京	3.42	3.41	3.38	3.33	3.32	3.31
大阪	3.69	3.68	3.66	3.62	3.60	3.59

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

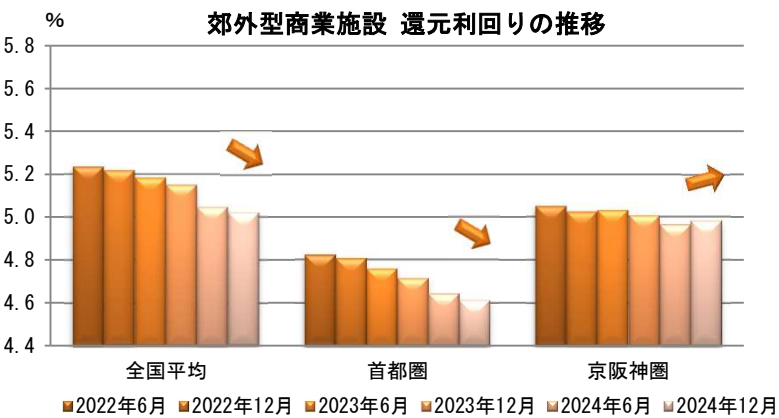
首都圏は続落、京阪神圏は一服感

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、首都圏において下落し、京阪神圏はやや上昇した。全国的に下落圧力には一服感が見られ、変動幅は縮小傾向にある。

直近の売上に関しては一般社団法人日本ショッピングセンター協会発表の「SC販売統計調査報告書」に基づく、今冬は全国的に気温が低く冬物商材の稼働が良好であったほか、インバウンド客の来館なども好調で前年を上回る売り上げが続いた。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	5.23	5.22	5.18	5.15	5.05	5.02
首都圏	4.82	4.81	4.76	4.71	4.64	4.61
京阪神圏	5.05	5.02	5.03	5.01	4.97	4.98

単位：%



契約賃料 Retail

インバウンド需要は堅調

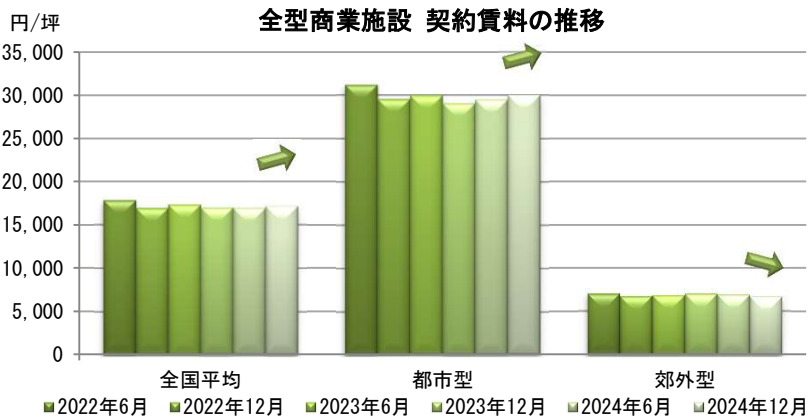
当該期間の賃料の推移は、全国平均、都市型の賃料上昇が見られた。

都市型商業施設における賃料は、引き続きインバウンド需要の恩恵を受ける店舗が好調に推移しており、賃料水準も強含みで推移している。

一方、郊外型商業施設における賃料の下落は、高坪単価の物件の閉業や資産の入れ替えにより、当該物件が集計対象から除外されたことによるものであり、継続して運用されている物件においては、顕著な賃料下落は確認されなかった。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	17,793	16,888	17,284	16,939	16,886	17,103
都市型	31,150	29,535	29,941	29,032	29,470	29,989
郊外型	6,974	6,685	6,790	6,931	6,819	6,620

単位：円/坪、月額



今期の取得件数11件、売却件数12件



出所：フロンティア投資法人HP

取得物件① 三井ショッピングパーク
ららぽーと愛知東郷（左）

所在地：愛知県愛知郡東郷町
東郷中央土地区画整理事業62街区1 外
最寄駅：名古屋鉄道豊田線「日進」駅
延床面積：182,989.99㎡ ※公簿面積
建築時期：2020年7月
主たる用途：店舗・駐車場・保育所



出所：ヒューリック リート投資法人HP

売却物件① ダイニングスクエア秋葉原ビル

所在地：東京都千代田区神田佐久間町1-16-2
最寄駅：JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅
延床面積：2,354.88㎡
建築時期：1993年6月
主たる用途：事務所、商業施設

〔取得〕全11件中6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 (%)
JMF	Gビル神宮前10	東京都渋谷区神宮前4-5-6	2012. 5	2024. 10. 9	7,020百万円	8,528	4.0%
JMF	JMFビル横浜港北01	神奈川県横浜市都筑区中川中央1-30-1	2013. 9	2024. 10. 9	5,477百万円	2,035	4.7%
JMF	ユニモちはら台	千葉県市原市ちはら台西3-4-1	2007. 8	2024. 10. 31	30,000百万円	2,080	4.8%
KDXR	アシコタウンあしかが飲食店棟 (建築（増築）による追加取得)	栃木県足利市大月町字南耕地3-2	2024. 10	2024. 10. 31	155百万円	—	—
UUR	モレラ岐阜	岐阜県本巣市見延字下河原1392-2 外	2006. 4	2025. 1. 31	1,800百万円	1,596	4.9%
FRI	三井ショッピングパークららぽーと 愛知東郷（準共有持分30%）	愛知県愛知郡東郷町 東郷中央土地区画整理事業62-1 外	2020. 7	2025. 3. 26	10,950百万円	649	4.8%

〔売却〕全12件中10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
KDXR	リソラ大府ショッピング テラス	愛知県大府市柊山町1-98	2008. 3	2025. 1. 31	6,455百万円	1,072	6,430百万円
HLC	ダイニングスクエア 秋葉原ビル	東京都千代田区神田佐久間町1-16-2	1993. 6	2025. 1. 31	4,450百万円	6,781	3,200百万円
MIR	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区渋谷1-23-18	1984. 10	2025. 2. 17	5,900百万円	11,463	3,200百万円
MIR	ミ・ナーラ	奈良県奈良市二条大路南1-3-1	1989. 9	2025. 2. 17	2,650百万円	202	4,944百万円
JMF	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%)	北海道札幌市東区東苗穂二条3-1-1	2003. 6	2025. 2. 28	1,860百万円	—	7,408百万円
DHR	フォレオひらかた	大阪府枚方市高野道1-20-10	2006. 11	2025. 3. 3	5,665百万円	1,143	4,578百万円
JMF	イトーヨーカドー綱島店 (準共有持分40%)	神奈川県横浜市港北区綱島西2-8-1	1982. 3	2025. 3. 3	3,600百万円	—	5,000百万円
GOR	品川シーサイドウエストタワー (準共有持分50%)	東京都品川区東品川4-12-2	2004. 8	2025. 3. 27	12,440百万円	3,356	12,000百万円
UUR	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台1-1-3	2000. 11	2025. 3. 31	5,400百万円	1,376	6,770百万円
ARI	イオンモール山形南	山形県山形市若宮3-7-8	2000. 11	2025. 3. 31	1,500百万円	93	1,350百万円

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
		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
		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
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	OJR オリックス不動産投資法人	NRT 日本リート投資法人
		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
		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
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	TRE 東急リアル・エステート投資法人	SRR サムティ・レジデンシャル投資法人
		GOR グローバル・ワン不動産投資法人	HCM ヘルスケア&メディカル投資法人
		UUR ユナイテッド・アーバン投資法人	NMF 野村不動産マスターファンド投資法人
NRV	Net Rentable Valueの略賃貸可能床面積当りの坪単価を表示	MTR 森トラストリート投資法人	LLR ラサールロジポート投資法人
		INV インヴィンシブル投資法人	IHR いちごホテルリート投資法人
		FRI フロンティア不動産投資法人	SAR スターアジア不動産投資法人
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。	HFR 平和不動産リート投資法人	MIR 投資法人みらい
		JLF 日本ロジスティクスファンド投資法人	MRR マリモ地方創生リート投資法人
		FRC 福岡リート投資法人	MFL 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		KDXR KDX不動産投資法人	NHR 日本ホテル&レジデンシャル投資法人
		IOR いちごオフィスリート投資法人	MEL 三菱地所物流リート投資法人
		DOI 大和証券オフィス投資法人	CRE CREロジスティクスファンド投資法人
		HHR 阪急阪神リート投資法人	XYR ザイマックス・リート投資法人
		SPI スターツプロシード投資法人	TLR タカラレーベン不動産投資法人
		JHR ジャパン・ホテル・リート投資法人	EJR エスコンジャパンリート投資法人
		JEI ジャパンエクセレント投資法人	SRE サンケイリアルエステート投資法人
		NAF 日本アコモデーションファンド投資法人	CRR コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		MHR 森ヒルズリート投資法人	NPR 日本プロロジスリート投資法人
		IIF 産業ファンド投資法人	HRR 星野リゾート・リート投資法人
		ADR アドバンス・レジデンス投資法人	SLR SOSiLA物流リート投資法人
		DLI 大和証券リビング投資法人	
		API アクティビア・プロパティーズ投資法人	
		DHR 大和ハウスリート投資法人	
		GLP GLP投資法人	
		TRI 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

2025年4月