

2025, VOL. 41

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

1. 経済動向：世界経済は減速の見通し、国内の消費も低調が続く

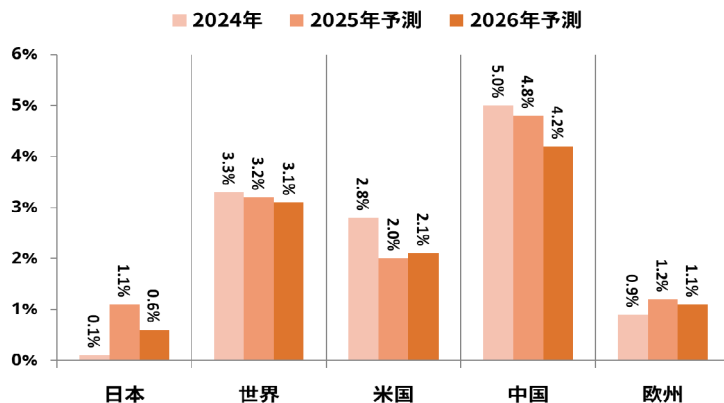
2025年4月に発表された米国の関税措置により、当初は世界経済全体で不確実性が大きく高まった。しかし、その後の各国間の交渉や新たな協定の締結、一部関税の修正・緩和措置などが進んだことで、現在では不確実性は一定程度緩和されたと考えられる。世界経済は関税導入の影響を受けてやや減速しているものの、各国の政策対応やサプライチェーンの調整により、想定されたほどの混乱や急激な景気後退は生じていない。

国際通貨基金（IMF）※1によれば、世界経済の成長率は2024年の3.3%からわずかに鈍化し、2025年は3.2%、2026年は3.1%と緩やかな減速が見込まれている。

また、日本の経済成長率もインフレと実質賃金の伸び悩みなどの要因により減速傾向にあり、低成長が続くと予想される。

2025年4～6月期の国内実質GDP成長率は、5期連続でのプラスとなる+2.2%（前期比年率・実質季節調整値）となった。しかし、大部分を占める個人消費の回復ペースは依然として緩やかであり、消費者マインドの改善には遅れがみられる。また、ESPフォーキャスト※2によると、2025年7～9月期の実質経済成長率は▲1.35%とマイナスに転じ、以降は0%台で推移する見込みとなっている。

主要国の経済成長率見通し



（出所）IMF「世界経済見通し（2025.10）」

2. 地価の動向：全国的に地価上昇が継続、住宅地・商業地ともに堅調

地域や用途によって差はあるものの、三大都市圏全体では上昇率が拡大し、地方圏においても上昇傾向が継続しており、全国的に上昇基調が続いている。2025年の都道府県地価調査（7月1日時点）によると、全国の地価は住宅地、商業地、工業地のいずれも4年連続での上昇となった。

住宅地では、引続き住宅需要が堅調であることから地価も上昇しており、特に都市中心部で高い上昇率となった。子育て環境が整備され、転入者が増加している茨城県つくば市や、観光需要の高まりを背

景にリゾートホテル等の建設が進む沖縄県宮古島市では建設作業員や従業員、さらに域内外からの移住需要が旺盛であり、このようなエリアでも高い地価の上昇がみられている。商業地においても主要都市では、店舗やオフィス需要が堅調であることから地価上昇は継続している。また、インバウンドが増加している観光地の一つである長野県白馬村では、ホテル用地やスキー場周辺の店舗需要が旺盛であることから高い上昇率となっている。

都道府県地価調査 圏域別対前年平均変動率

	住宅地			商業地			工業地		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
全国	0.7%	0.9%	1.0%	1.5%	2.4%	2.8%	2.6%	3.4%	3.4%
東京圏	2.6%	3.6%	3.9%	4.3%	7.0%	8.7%	4.7%	6.6%	6.7%
大阪圏	1.1%	1.7%	2.2%	3.6%	6.0%	6.4%	4.5%	6.3%	6.8%
名古屋圏	2.2%	2.5%	1.7%	3.4%	3.8%	2.8%	3.5%	3.5%	2.5%
地方4市	7.5%	5.6%	4.1%	9.0%	8.7%	7.3%	12.6%	14.1%	10.7%
その他地方圏	▲0.2%	▲0.1%	0.0%	0.1%	0.5%	0.6%	1.7%	2.3%	2.2%

（出所）国土交通省「令和7年都道府県地価調査」

※1 IMF「世界経済見通し 2025年10月」

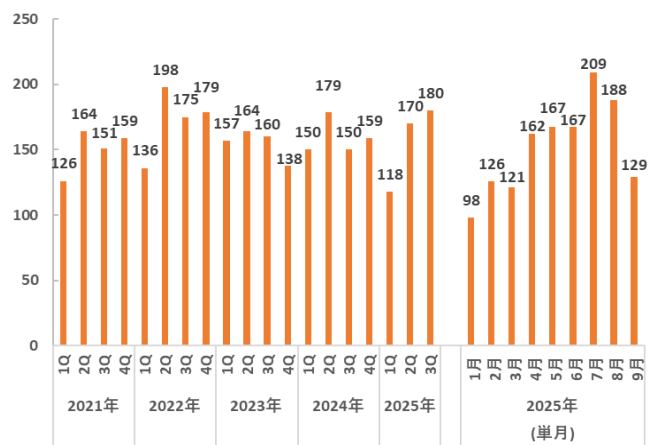
※2 公益財団法人日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査 2025年10月9日」

3. 不動産投資市場：堅調な国内不動産投資市況が継続

借り手側からみた金融機関の融資姿勢を表す「貸出態度判断DI※3」は、全産業・不動産業ともにプラスとなっており、良好な資金調達環境が続いていることがうかがえる。また、日本銀行によると不動産業向け貸出残高も増加が継続しており、堅調な資金需要に金融機関も応えている状況にある。世界的にも借入コストは低下しており、これらを背景に国内外から投資需要は堅調となっており、国内の不動産投資動向も好調が続いている。JLL※4によると、2025年上半期の日本の不動産投資額は、前年同期比+22%の3兆1,932億円となり、前年を上回った。

不動産投資の先行指標と考えられる不動産鑑定問合せ件数は、2025年第1四半期では国内経済や金利動向等に対する不透明感の高まりから足踏みがみられ、不動産投資についても様子見の姿勢が強まっていたと考えられる。しかし、2025年第3四半期では前年を上回る件数となった。

不動産鑑定問合せ件数
(四半期：2020年1-3月の合計=100、単月：2020年1-2月の平均=100)



(出所) 大和不動産鑑定

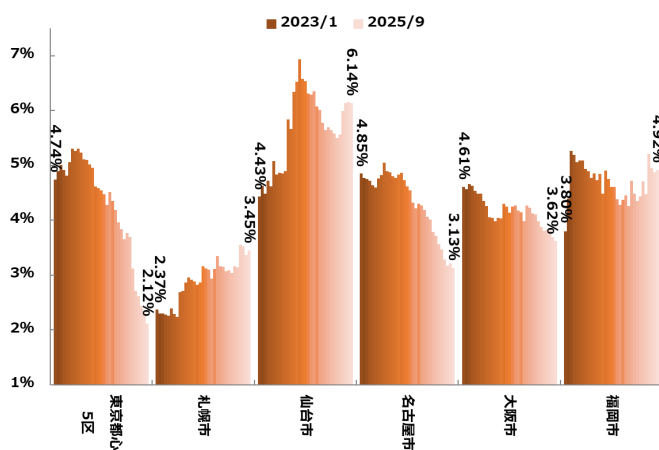
4. オフィス市況：堅調なオフィス需要を背景に、市況は好調が継続

テレワーカー割合の減少にともなう出社回帰や堅調な人材確保需要を背景に、主要都市のオフィス市況は概ね好調な状態が続いている。

三幸エーストによると、都心5区の空室率は足元で2.12%まで改善が進み、前年同月比▲2.23ポイントと急速な回復となっている。高グレードビルや好立地ビルへの選好が引続き強いものの、これらの空室が減少しているため、ビルグレードや立地条件を下げての移転もみられ、都心周辺部においても空室率の改善傾向がみられる。

札幌市や仙台市、福岡市では新築ビル供給の影響で一時的な上昇もみられるが、総じて堅調なオフィス需要が維持されている。

主要都市のオフィス空室率 (2023.1~2025.9)



(出所) 三幸エースト「市況データ」

(注) グラフ内の数値は、2023年1月と2025年9月の値を示す

※3 日本銀行「企業短期経済観測調査（日銀短観）2025年9月調査」

※4 JLL「インベストメント マーケットダイナミクス 日本 2025年第2四半期」

5. 住宅市況：新設住宅数は減少傾向、新築分譲マンションは価格上昇が続く

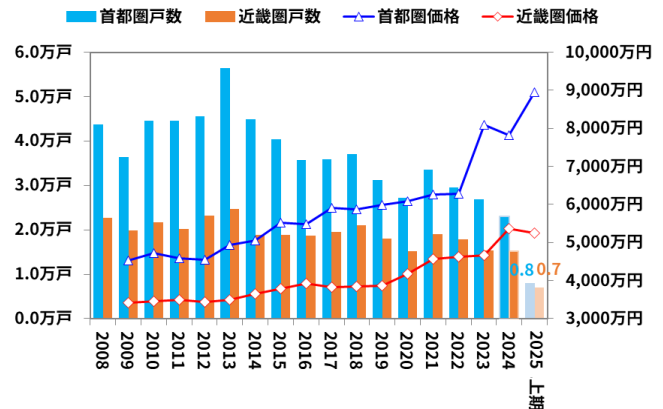
2025年1-8月における新設住宅着工数※5は、前年同月比▲8.1%の48万3,584戸となった。特に分譲マンションでは同▲16.5%と減少率が最も大きく、建築費の高騰やマンション用地の確保が困難であることなどが要因として考えられる。

新設住宅数の減少にともない、新築マンションの発売戸数も減少している一方、価格は上昇傾向となっている。不動産経済研究所によると、首都圏における2025年上期の新築分譲マンション平均価格は、前年同月比+16.7%となる8,958万円と上期として過去最高価格となった。また、近畿圏においては戸当たりの平均価格は前年同月比でマイナスとなったものの、㎡単価では調査開始以来の最高値を5年連続で更新している。

これは、販売価格を抑えるために1部屋当たりの面積を縮小して販売していたことなどが背景と考えられる。

初月契約率については、首都圏では66.6%と、好不調の目安とされる70%を2年連続で下回った。一方、関西圏では77.1%と引き続き好調感がうかがえる。

新築分譲マンション発売戸数・価格



（出所）不動産経済研究所「新築分譲マンション市場動向」

（注）グラフ内の数値は、2025年上半期の発売戸数となるが、2025年の年間発売戸数の見込みは首都圏では約2.3万戸、近畿圏では約1.5万戸となっている。

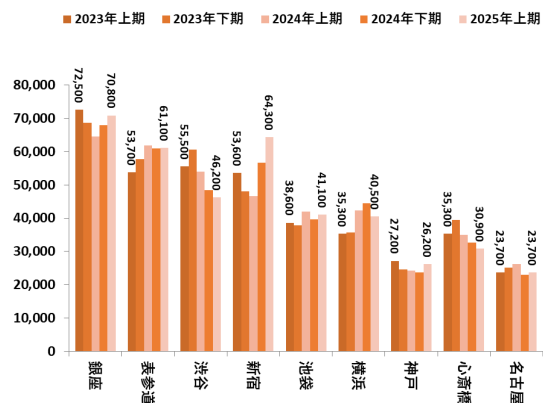
6. 商業施設市況：インバウンド需要が高いエリアで堅調な店舗需要が継続

小売販売額は、物価高騰等の影響を受けて上昇しており、2025年上期では前年同期比+2.7%となった※6。飲食料品小売業の販売額も増加しているものの、主に価格要因によるものであり、数量要因では減少幅が拡大傾向にある。こうした動きからも、消費者マインドの弱さがうかがえる。

インバウンド人気が高いエリアでは、店舗需要が増加しており、募集賃料も上昇基調となっている。2025年上期における新宿エリアでは、過去最高の賃料を記録しており、好調なインバウンド需要と飲食店等がけん引した。一方、インバウンドの消費行動には変化の兆しがみられ、円高の進行等を受けてラグジュアリー

品に対する購買意欲に基調の変化がみられる。渋谷や心斎橋などでは募集賃料の下落がみられるが、これはプライムエリアにおける優良物件の募集減少が要因であり、出店需要自体は依然として強い状況となっている。

エリア別1階店舗賃料（円/坪・月）



（出所）日本不動産研究所、ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド 2025秋」

※5 国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」

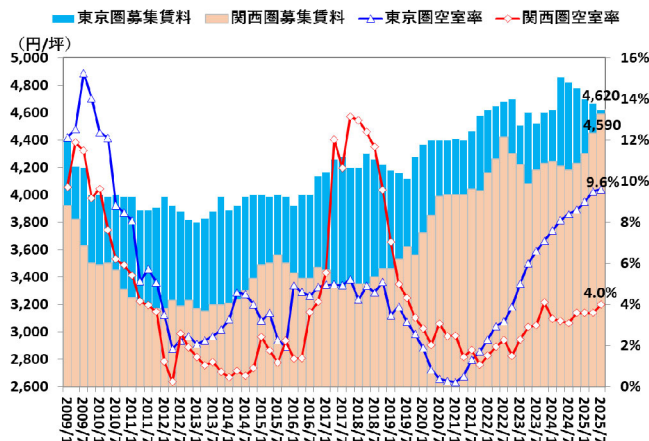
※6 経済産業省経済解析室「2025年上期小売業販売を振り返る」

7. 物流施設市況：首都圏の空室率は高止まり、関西圏もわずかに悪化

一五不動産情報サービスによると、東京圏の空室率は新規供給の影響で悪化傾向が継続している。2025年7月時点では9.6%と高水準が続いているものの、上昇幅は前期比+0.1ポイントと縮小しており、上げ止まりに兆しもみられる。募集賃料も高水準にある空室率を受けて低下傾向にあり、足元では4,620円/坪となった。エリア別では、東京湾岸部などでは堅調な需要がみられる一方、圏央道沿線などでは低調感もうかがえる。関西圏における空室率は、3期連続で横ばいとなっているが、足元ではわずかに悪化し4.0%となった。堅調な需要がみられることから需給バランスは安定しており、募集賃料も上昇傾向を維持し、東京圏の水準に近づきつつある。

冷凍・冷蔵倉庫の活況が続いている。冷凍食品需要の拡大や既存物件の建て替え需要に加え、高めの賃料設定が可能であることなどを背景に開発が進んでいる。

物流施設の募集賃料・空室率



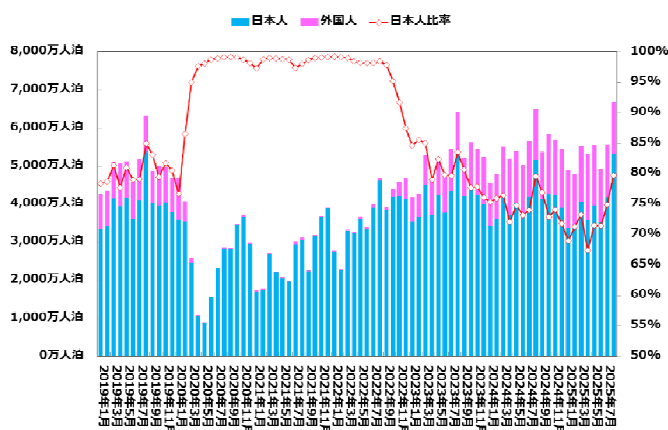
（出所）一五不動産情報サービス
「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2025年7月時点）」

8. ホテル市況：訪日外国人数、消費額ともに増加が継続

日本政府観光局※7によると、2025年9月の訪日外客数は前年同月比+13.7%の327万人となり、9月までの累計では3,165万人（同+17.7%）と過去最速で3,000万人を超えた。オーバーツーリズムなどの課題も指摘されているものの、外国人旅行者数は増加傾向が継続している。それにともない、訪日外国人旅行消費額※8も増加しており、2025年7-9月期では前年同期比+11.1%となった。宿泊料金の上昇もあり、費目別構成比では宿泊費の割合が36.6%（前年同期は33.9%）へと増加した。

国内延べ宿泊者数は、2025年1-8月（一次速報値）で前年同期比+1.5%とわずかに増加している。足元では日本人宿泊者数が8ヶ月ぶりに前年同月を上回った。一方、これまで宿泊者数全体の増加をけん引していた外国人宿泊者数は、前年同月比で伸びが鈍化傾向にあり、停滞感もうかがえる。

国内延べ宿泊者数



（出所）国土交通省観光庁「宿泊旅行統計」

※7 日本政府観光局「訪日外客統計（2025年9月推計値）」

※8 国土交通省観光庁「インバウンド消費動向調査 2025年7-9月期の調査結果の概要」

還元利回り Office

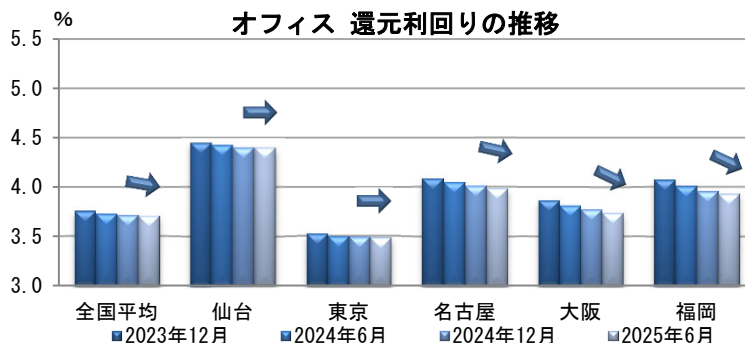
還元利回りは複数のエリアで僅かに低下

2025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。

エリア別内訳は、仙台±0ポイント、東京±0ポイント、名古屋▲0.02ポイント、大阪▲0.03ポイント、福岡は▲0.03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。

	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	3.75	3.73	3.71	3.70
仙台	4.45	4.42	4.40	4.40
東京	3.52	3.50	3.49	3.49
名古屋	4.08	4.05	4.01	3.99
大阪	3.87	3.81	3.77	3.74
福岡	4.07	4.01	3.96	3.93

単位：%



稼働率 Office

稼働率は全国平均で僅かに上昇

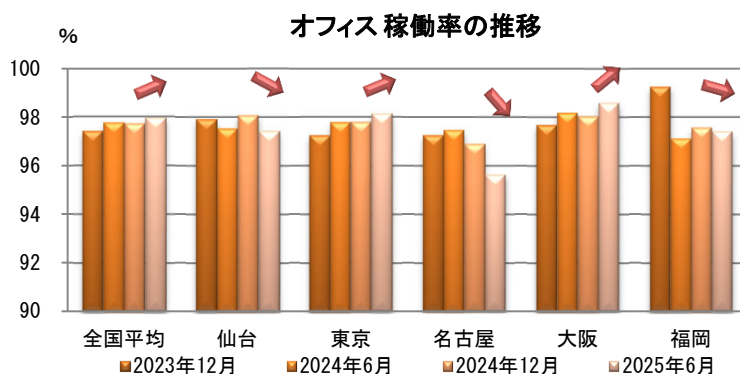
エリア別では東京、大阪が上昇

2025年6月における稼働率は、全国平均で前期比+0.23ポイントと上昇。仙台、名古屋については比較的大きな低下が見られたが、東京、大阪については上昇が見られた。

エリア別内訳は、仙台▲0.64ポイント、東京+0.35ポイント、名古屋▲1.27ポイント、大阪+0.56ポイント、福岡▲0.16ポイントとなっている。

	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	97.41	97.76	97.73	97.96
仙台	97.92	97.53	98.07	97.43
東京	97.25	97.78	97.80	98.15
名古屋	97.25	97.47	96.90	95.63
大阪	97.69	98.19	98.03	98.59
福岡	99.25	97.13	97.57	97.41

単位：%



契約賃料 Office

すべてのエリアで上昇

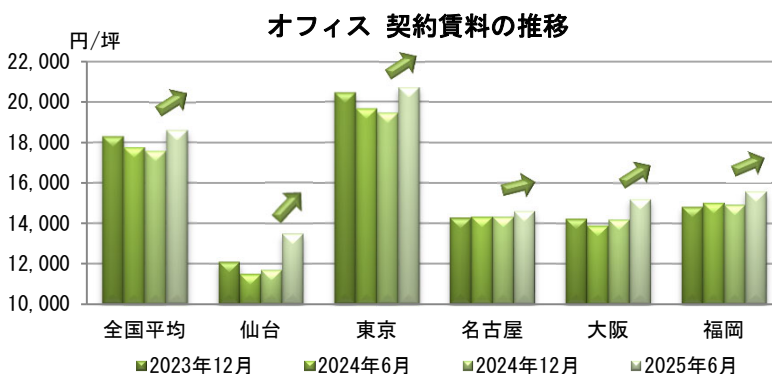
2025年6月における契約賃料は、全国平均で前期比+1,012円/坪と上昇した。

エリア別内訳は、仙台+1,788円/坪、東京+1,254円/坪、名古屋+299円/坪、大阪+1,018円/坪、福岡+664円/坪となっている。

前期は複数のエリアで低下が見られたが、今期はすべてのエリアで大きな上昇が見られた。

	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	18,277	17,746	17,574	18,586
仙台	12,099	11,505	11,705	13,493
東京	20,454	19,662	19,450	20,704
名古屋	14,266	14,321	14,313	14,612
大阪	14,243	13,886	14,187	15,205
福岡	14,825	15,013	14,930	15,594

単位：円/坪、月額



新規取得件数は前期比で増加

全7件エリア別：北海道1件、埼玉県1件、東京都2件、神奈川県1件、富山県1件、大阪府1件



取得物件① 京町堀スクエア（左）

所在地：大阪府大阪市西区京町堀1-8-33
 最寄駅：大阪メトロ四つ橋線「肥後橋」駅徒歩4分
 延床面積：5,367.12㎡
 建築時期：1988年3月

出所：平和不動産リート投資法人HP

売却物件① 赤坂ガーデンシティ（右）

所在地：東京都港区赤坂4-15-1
 最寄駅：東京メトロ丸の内線、銀座線「赤坂見附」駅徒歩7分
 東京メトロ銀座線、半蔵門線、都営大江戸線「青山一丁目」駅徒歩7分
 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩8分
 延床面積：46,776.76㎡
 建築時期：2006年1月



出所：積水ハウス株式会社HP

〔取得〕全7件中7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	パークイースト札幌「追加」	北海道札幌市中央区南一条東1-3	1985.11	2025.6.4	1,440百万円	3,261千円/坪	3.9%
HFR	京町堀スクエア	大阪府大阪市西区京町堀1-8-33	1988.3	2025.6.4	3,385百万円	3,292千円/坪	3.6%
HLC	ヒューリック新宿ビル	東京都新宿区新宿3-25-1	2014.10	2025.6.27	26,350百万円	34,334千円/坪	2.4%
NBF	Dタワー富山	富山県富山市牛島町9-5	2024.2	2025.6.30	9,000百万円	2,786千円/坪	4.6%
NRT	浦和ガーデンビル「追加」	埼玉県さいたま市浦和区高砂2-8-16	2024.2	2025.7.1	9,600百万円	6,142千円/坪	3.7%
MHR	虎ノ門ヒルズ森タワー「追加」	東京都港区虎ノ門1-23-1	2014.5	2025.7.1	7,820百万円	13,254千円/坪	2.4%
NBF	フロンティア武蔵小杉 N棟・S棟	神奈川県川崎市中原区中丸子13-2	2010.2	2025.7.2	29,000百万円	4,499千円/坪	3.6%

※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9件中9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 (%)
KDXR	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川4-10-13	1993.1	2025.5.16	5,570百万円	2,257千円/坪	3.9%
NRT	FORECAST新常盤橋	東京都中央区日本橋本石町3-1-2	1991.8	2025.5.27	2,700百万円	4,390千円/坪	3.8%
SHR	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂4-15-1	2006.1	2025.5.30	54,600百万円	7,635千円/坪	3.1%
DOI	Daiwa月島ビル「一部売却」	東京都中央区月島4-16-13	1996.7	2025.5.30	2,940百万円	3,845千円/坪	3.8%
HLC	ヒューリック神谷町ビル「一部売却」	東京都港区虎ノ門4-3-13	1985.4	2025.6.27	23,450百万円	6,746千円/坪	3.0%
NUD	かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高津区坂戸3-2-1	1989.7	2025.6.30	5,214百万円	1,123千円/坪	6.2%
HHR	汐留イーストサイドビル	東京都中央区築地5-4-18	2007.8	2025.6.30	3,360百万円	5,233千円/坪	3.5%
HFR	HF浜松町ビルディング	東京都港区芝大門2-12-9	1991.12	2025.6.30	2,500百万円	3,719千円/坪	3.5%
NRT	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿4-3-17	1980.11	2025.7.1	10,000百万円	4,241千円/坪	3.3%

還元利回り Residential

全国的に下げ止まり、横ばい圏内

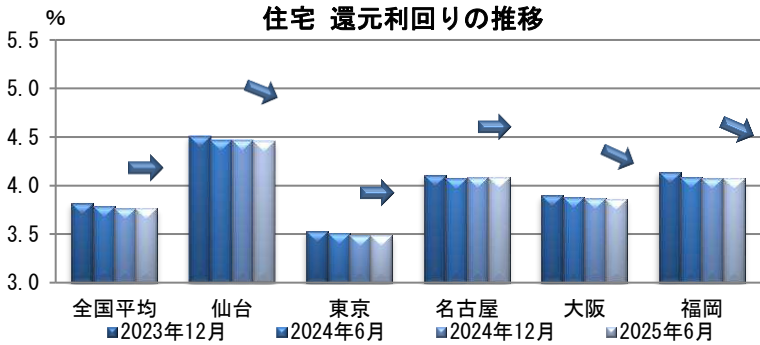
2025年6月期の還元利回りは、全国平均で横ばいとなった。

エリア別では、仙台・大阪・福岡が前期比▲0.01ポイントの小幅低下、東京・名古屋はいずれも横ばいであった。

低下幅が縮小し、全体としては下げ止まりの様相であるものの、水準自体は依然として低位での推移が続いている。

	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	3.82	3.79	3.77	3.77
仙台	4.51	4.47	4.46	4.45
東京	3.53	3.51	3.49	3.49
名古屋	4.11	4.08	4.09	4.09
大阪	3.90	3.88	3.87	3.86
福岡	4.14	4.09	4.08	4.07

単位：%



稼働率 Residential

全国的に高稼働率を維持

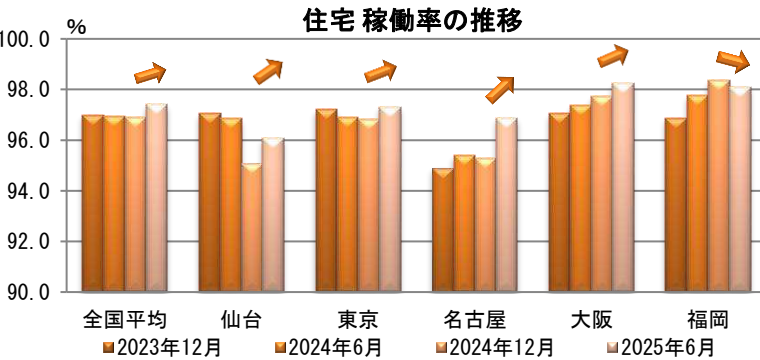
2025年6月期の稼働率は、全国平均で前期比+0.51ポイントと上昇した。

エリア別では、前期比で仙台が+0.99ポイント、東京が+0.48ポイント、名古屋が+1.59ポイント、大阪が+0.51ポイントといずれも上昇、福岡は▲0.27ポイントと小幅に反落した。

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97.40%であり、高い稼働率を維持している。

	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	96.99	96.95	96.89	97.40
仙台	97.06	96.86	95.09	96.08
東京	97.22	96.90	96.82	97.30
名古屋	94.91	95.39	95.29	96.88
大阪	97.06	97.37	97.73	98.24
福岡	96.88	97.77	98.36	98.09

単位：%



契約賃料 Residential

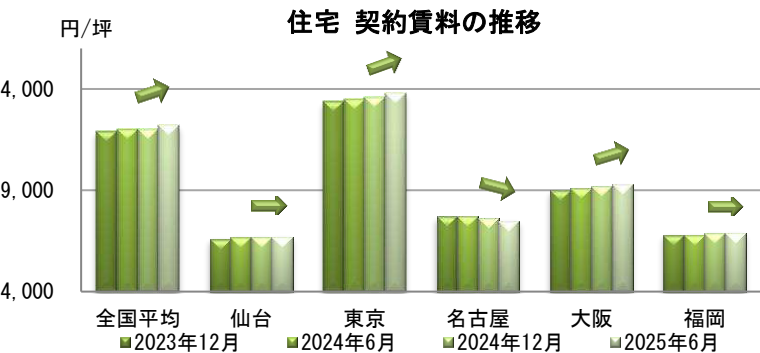
全国平均は引き続き上昇傾向

2025年6月期における各エリアの契約賃料は、前期比で東京が+200円/坪、大阪が+100円/坪、仙台・福岡が横ばい、名古屋が▲100円/坪となった。全国平均は+200円/坪と2期ぶりに上昇している。

東京・大阪の賃料は直近4期についていずれも上昇傾向にあり、大都市の賃料上昇が全国平均を押し上げる形となっている。

	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	11,900	12,000	12,000	12,200
仙台	6,600	6,700	6,700	6,700
東京	13,400	13,500	13,600	13,800
名古屋	7,700	7,700	7,600	7,500
大阪	9,000	9,100	9,200	9,300
福岡	6,800	6,800	6,900	6,900

単位：円/坪、月額



J-REIT 今期取得は15件、売却は19件

- ・エリア別：取得15件中、東京9件、埼玉3件、大阪・千葉・神奈川各1件
売却19件中、東京・愛知各5件、大阪・宮城・神奈川各2件、福岡・静岡・群馬各1件



出所：日本リート投資法人HP

取得物件① アーバネックス戸越銀座（左）

所在地：東京都品川区平塚3-16-34
最寄駅：東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約7分
延床面積：3,203.64㎡
建築時期：2006年5月
賃貸可能戸数：80戸



出所：大和証券リビング投資法人HP

取得物件② グランカーサ高井田（右）

所在地：大阪府東大阪市高井田西6-2-31
最寄駅：Osaka Metro中央線「高井田」駅徒歩約9分
延床面積：5,809.80㎡
建築時期：2023年9月
賃貸可能戸数：177戸

〔取得〕全15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 (%)
HFR	HF西巣鴨レジデンス	東京都北区滝野川3-37-6	2021.9	2025.5.9	1,040百万円	4,657千円	3.1%
HFR	HF東武練馬レジデンス	東京都板橋区徳丸1-32-8	2021.6	2025.5.9	1,050百万円	3,765千円	3.2%
SHR	エスティメゾン大塚	東京都豊島区西巣鴨1-3-4	2006.9	2025.5.16	1,160百万円	4,198千円	3.4%
NRT	アーバネックス戸越銀座	東京都品川区平塚3-16-34	2006.5	2025.5.27	2,700百万円	4,215千円	3.1%
NRT	アンビックス・ブリア	千葉県船橋市西船3-3-21	2006.2	2025.5.27	805百万円	2,076千円	3.7%
SHR	エスティメゾン西横浜	神奈川県横浜市西区南浅間町23-4	2006.3	2025.5.30	580百万円	3,178千円	3.6%
SHR	エスティメゾン浦和II	埼玉県さいたま市浦和区常盤1-5-23	2025.4	2025.5.30	1,430百万円	3,661千円	3.5%
DLI	グランカーサ高井田	大阪府東大阪市高井田西6-2-31	2023.9	2025.7.3	3,200百万円	2,219千円	3.9%

〔売却〕全19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
HFR	HF東心斎橋レジデンス	大阪府大阪市中央区東心斎橋1-4-20	2006.9	2025.5.30	1,460百万円	2,103千円	566百万円
NMF	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番2-14-14	2006.12	2025.6.25	非公開	3,042千円	775百万円
NMF	プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34-10	1987.10	2025.6.25	非公開	1,760千円	951百万円
MRR	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市川崎区田町2-6-5	1998.3	2025.6.30	1,360百万円	1,147千円	780百万円
NRT	メルヴィ洗足	東京都大田区北千束1-10-1	2002.9	2025.6.30	820百万円	3,180千円	740百万円
ADR	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5-1	1997.3	2025.7.4	1,352百万円	1,241千円	900百万円
ADR	レジディア丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内2-2-10	2007.1	2025.7.10	1,190百万円	1,674千円	972百万円
SRR	S-FORT元浜	静岡県浜松市中央区元浜町33-28	2007.3	2025.7.31	300百万円	850千円	239百万円

都市型 還元利回り Retail

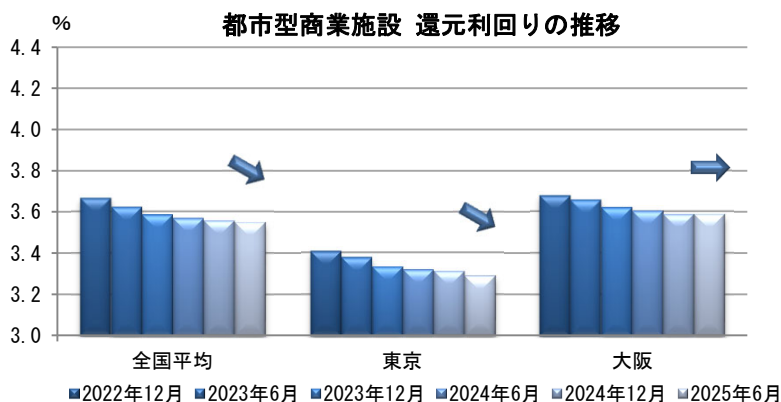
首都圏は続落、大阪は横這い

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京において下落が継続し、大阪は横這いにて推移した。

経済産業省発表の商業動態統計速報（2025年8月分）によると小売業販売額は直近2ヶ月下落で推移し、これらを踏まえ8月までのトレンドを「一進一退の小売業販売」とした。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	3.67	3.62	3.59	3.57	3.56	3.55
東京	3.41	3.38	3.33	3.32	3.31	3.29
大阪	3.68	3.66	3.62	3.60	3.59	3.59

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

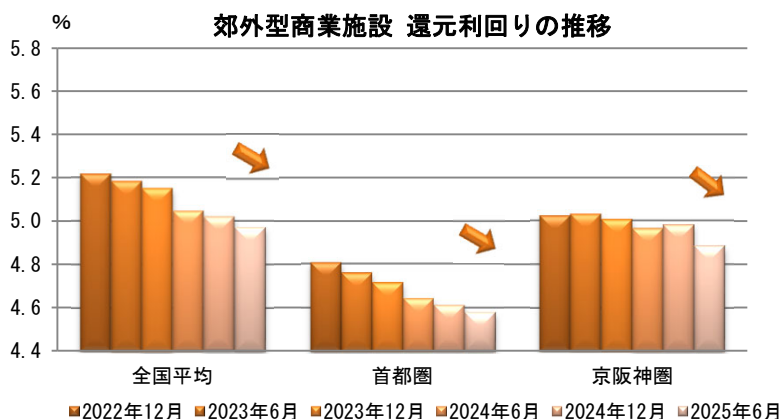
首都圏、京阪神圏は続落

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、首都圏、京阪神圏において下落した。

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、今夏は夏休みイベント集客や休日日数が多かったほか、台風による臨時休業や時短営業がなかったことにより、前年超えとなったSCが多かった、とのことである。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	5.22	5.18	5.15	5.05	5.02	4.97
首都圏	4.81	4.76	4.71	4.64	4.61	4.58
京阪神圏	5.02	5.03	5.01	4.97	4.98	4.88

単位：%



契約賃料 Retail

契約賃料は堅調に推移

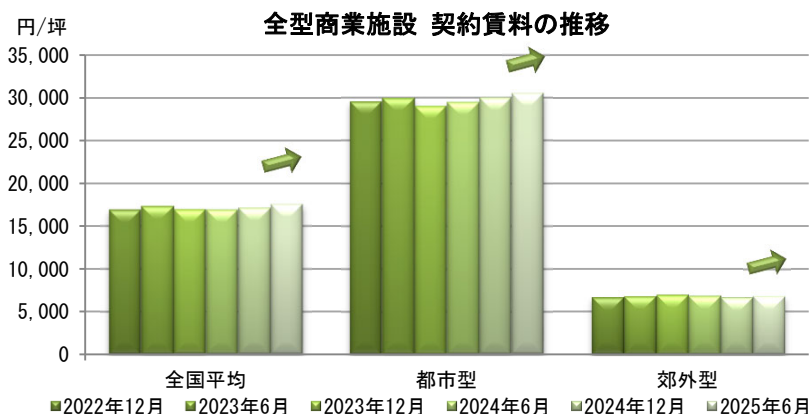
当該期間の賃料の推移は、全国平均、都市型、郊外型で賃料上昇が見られた。

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については、物価高の影響もあり横這いからやや上昇傾向で推移している。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
全国平均	16,888	17,284	16,939	16,886	17,103	17,516
都市型	29,535	29,941	29,032	29,470	29,989	30,495
郊外型	6,685	6,790	6,931	6,819	6,620	6,793

単位：円/坪、月額



今期の取得件数2件、売却件数4件



出所：日本都市ファンド投資法人

取得物件① クロス向ヶ丘（左）

所在地：神奈川県川崎市多摩区登戸2779-1
 最寄駅：小田急電鉄小田原線「向ヶ丘遊園」駅
 延床面積：9,205.46㎡
 建築時期：2023年11月
 主たる用途：店舗

売却物件① JMFビル神宮前01（右）

所在地：東京都渋谷区神宮前3-30-12
 最寄駅：東京メトロ千代田線「明治神宮前〈原宿〉」駅
 延床面積：2,040.74㎡
 建築時期：2009年6月
 主たる用途：店舗



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 (%)
JMF	クロス向ヶ丘	神奈川県川崎市多摩区登戸2779-1	2023. 11	2025. 4. 1	4,800百万円	2,343千円/坪	3.8%
HHR	イオンモール猪名川	兵庫県川辺郡猪名川町白金2-1	1998. 4	2025. 4. 23	11,500百万円	612千円/坪	5.1%

〔売却〕全4件中4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
MRR	MRRおおむた	福岡県大牟田市大字唐船69-3	2005. 3	2025. 5. 30	713百万円	363千円/坪	1,265百万円
KDXR	COMBOX光明池	大阪府和泉市室堂町824-36	2004. 3	2025. 6. 30	6,000百万円	738千円/坪	5,830百万円
UUR	iEMi関内 (旧：アクティオーレ関内)	神奈川県横浜市中区真砂町3-31	2007. 9	2025. 7. 1	2,160百万円	3,683千円/坪	2,410百万円
JMF	JMFビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前3-30-12	2009. 6	2025. 7. 11	5,460百万円	10,764千円/坪	5,520百万円



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10月