

2023, VOL. 36

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12月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.05ポイントとなった。

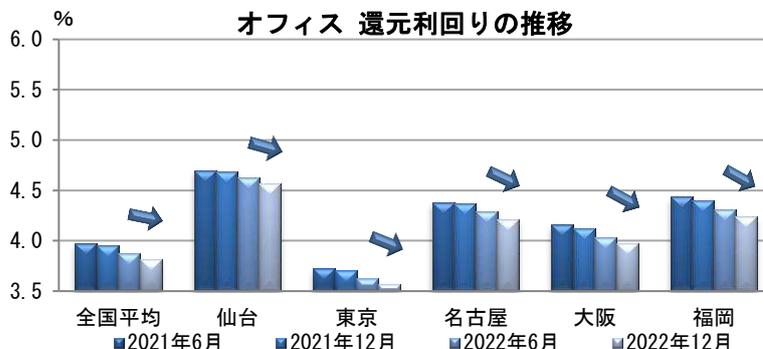
エリア別内訳は、仙台▲0.06ポイント、東京▲0.05ポイント、名古屋▲0.09ポイント、大阪▲0.05ポイント、福岡は▲0.07ポイントとなっており、全エリアで低下した。

低下幅については前期と比較し、仙台、名古屋についてはやや拡大しているが、東京、大阪、福岡については縮小している。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	3.98	3.95	3.87	3.82
仙台	4.70	4.68	4.63	4.57
東京	3.73	3.71	3.62	3.57
名古屋	4.38	4.37	4.30	4.21
大阪	4.16	4.13	4.03	3.98
福岡	4.44	4.40	4.31	4.24

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

稼働率は全国平均で僅かに低下

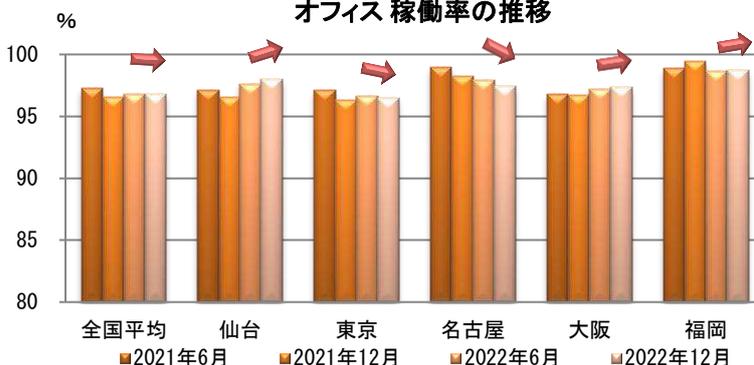
2022年12月における稼働率は、全国平均で前期比▲0.03ポイントと低下した。東京、名古屋では低下したが、他のエリアについては上昇した。

エリア別内訳は、仙台+0.39ポイント、東京▲0.15ポイント、名古屋▲0.47ポイント、大阪+0.15ポイント、福岡+0.09ポイントとなっている。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	97.27	96.57	96.82	96.79
仙台	97.15	96.53	97.62	98.01
東京	97.10	96.30	96.66	96.51
名古屋	98.95	98.22	97.89	97.42
大阪	96.75	96.71	97.23	97.38
福岡	98.85	99.47	98.65	98.74

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

多くのエリアで低下、大阪は上昇

2022年12月における契約賃料は、全国平均で前期比▲148円/坪と低下した。

大阪エリアのみ上昇し、その他のエリアはすべて前期比で低下となった。

エリア別内訳は、仙台▲124円/坪、東京▲200円/坪、名古屋▲211円/坪、大阪+243円/坪、福岡▲105円/坪となっている。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	18,410	18,078	18,119	17,971
仙台	13,154	12,685	12,666	12,542
東京	20,671	20,194	20,130	19,930
名古屋	14,731	14,502	14,842	14,631
大阪	13,614	13,611	13,920	14,163
福岡	14,644	14,494	14,930	14,825

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11件のうち、東京都5件、大阪府1件、愛知県1件、福岡県2件、北海道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 豊洲ベイサイドクロスタワー（左）

所在地：東京都江東区豊洲2-2-1

最寄駅：東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩1分

東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「豊洲」駅徒歩1分

延床面積：178,504.10㎡

建築時期：2020年3月



出所：日本プライムリアルティ投資法人HP

### 取得物件② 新宿センタービル[追加]（右）

所在地：東京都新宿区西新宿1-25-1

最寄駅：JR線・小田急線・京王線・東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅徒歩5分

都営大江戸線「都庁前」駅徒歩2分

延床面積：176,607.89㎡

建築時期：1979年10月

## 〔取得〕全11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 (%)
NBF	豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区豊洲2-2-1	2020.3	2022.11.1	14,700百万円	5,369千円	3.3%
JPR	新宿センタービル[追加]	東京都新宿区西新宿1-25-1	1979.10	2022.12.22	3,320百万円	7,074千円	3.0%
ONE	フィールド北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-4-4	2008.10	2022.12.23	3,750百万円	7,058千円	3.1%
TRE	二子玉川ライズ	東京都世田谷区玉川2-21-1	2015.6	2023.1.31	20,200百万円	479千円	3.8%
JPR	大阪堂島ビル	大阪府大阪市北区堂島2-3-5	1996.7	2023.1.11	2,460百万円	2,903千円	3.9%
IOR	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市中区錦2-2-24	1988.1	2022.11.30	1,750百万円	3,099千円	4.1%
IOR	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9	1987.10	2023.1.27	3,500百万円	3,336千円	4.3%
GOR	THE PEAK SAPPORO	北海道札幌市北区北十条西3-23-1	2021.6	2022.12.7	17,000百万円	5,415千円	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12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 (%)
TRE	東急銀座二丁目ビル	東京都中央区銀座2-15-2	2008.8	2022.11.30	8,970百万円	6,177千円	2.0%
NBF	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田890-12	1989.5	2023.1.11	24,000百万円	1,933千円	4.4%
MIR	オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南3-7-30	2002.8	2022.11.30	1,000百万円	2,068千円	7.5%

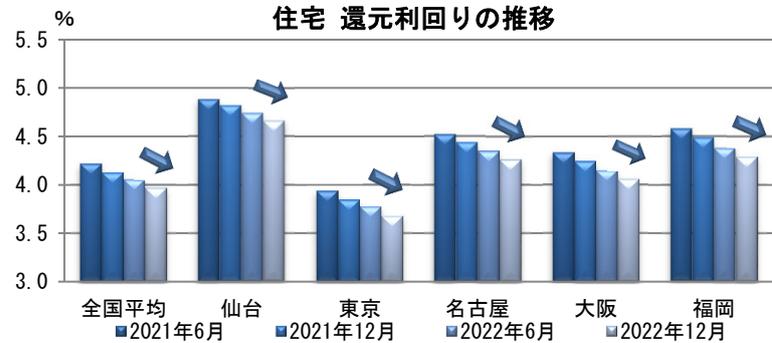
還元利回り Residential

前期同様、全エリアで低下基調

2022年12月期の還元利回りは、前期からの低下幅が大きい順に東京が前期比▲0.10ポイント、名古屋・大阪・福岡が▲0.09ポイント、仙台が▲0.08ポイントと全エリアにおいて低下基調が継続している。全国平均では▲0.09ポイントの3.97%となっており、4.0%を切る結果となった。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	4.22	4.13	4.06	3.97
仙台	4.88	4.82	4.74	4.66
東京	3.94	3.85	3.78	3.68
名古屋	4.52	4.44	4.35	4.26
大阪	4.33	4.24	4.15	4.06
福岡	4.58	4.49	4.38	4.29

単位：%



稼働率 Residential

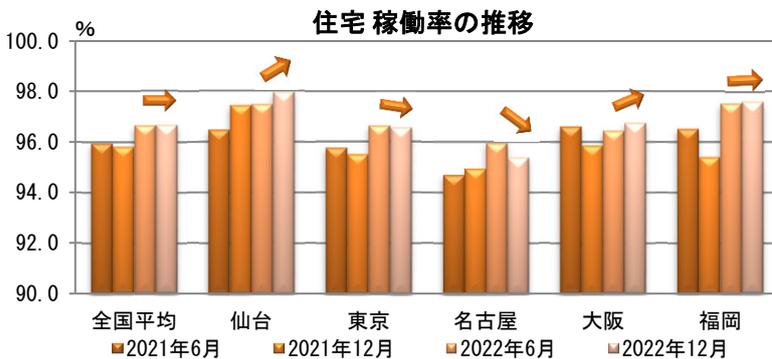
全国的に高稼働率を維持

2022年12月期の稼働率は、全国平均で前期比+0.01ポイントの96.67%となり、前期からほぼ横ばいとなった。

エリア別では、仙台が+0.48ポイント、東京が▲0.07ポイント、名古屋が▲0.57ポイント、大阪が+0.31ポイント、福岡が+0.06ポイントとエリアによりばらつきが見られるものの、上記5都市の全てで95%以上の高い稼働率が維持されている。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	95.94	95.81	96.66	96.67
仙台	96.47	97.43	97.48	97.96
東京	95.75	95.49	96.62	96.55
名古屋	94.69	94.94	95.94	95.37
大阪	96.60	95.85	96.43	96.74
福岡	96.51	95.40	97.51	97.57

単位：%



契約賃料 Residential

全国的に賃料は微増傾向

2022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▲200円/坪、仙台が±0円/坪、東京・大阪・福岡が+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から横ばいもしくは上昇しており、全国平均では、長期的に安定した賃料水準が維持されている。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	11,800	11,800	11,700	11,800
仙台	7,000	6,900	6,800	6,800
東京	13,200	13,300	13,200	13,300
名古屋	7,700	7,600	7,700	7,500
大阪	9,000	8,900	8,800	8,900
福岡	6,800	6,800	6,600	6,700

単位：円/坪、月額



## J-REIT 今期取得は17件、売却は3件

- ・エリア別：取得17件中、東京4件、大阪5件、神奈川・愛知・北海道各2件、熊本・茨城各1件  
売却3件中、東京・神奈川・愛知各1件



出所：スタートプロシード投資法人HP

### 取得物件① プロシード山下公園ザ・タワー (左)

所在地：神奈川県横浜市中区山下町27  
 最寄駅：横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅  
 徒歩約2分  
 延床面積：12,208.74 m<sup>2</sup>  
 建築時期：2007年12月  
 賃貸可能戸数：147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 KDXレジデンス尾山台 (右)

所在地：東京都世田谷区玉堤1-16-23  
 最寄駅：東急大井町線「尾山台」駅徒歩約16分  
 延床面積：3,069.04m<sup>2</sup>  
 建築時期：2022年2月  
 賃貸可能戸数：46戸

## 〔取得〕全17件中11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	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市中区山下町27	2007.12	2022.11.1	7,900百万円	3,203千円	3.8%
SPI	プロシード南砂町	東京都江東区南砂5-12-5	2021.9	2022.11.1	735百万円	2,817千円	3.8%
ADR	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市中央区辛島町4-26	2007.2	2022.11.8	4,000百万円	1,191千円	4.3%
CRR	コンフォリア鷺沼三丁目	神奈川県川崎市宮前区鷺沼3-13-2	2009.4	2022.11.25	2,620百万円	2,652千円	3.8%
UUR	グランルージュ城東	大阪府大阪市城東区成育2-12-12	2008.1	2022.12.22	1,755百万円	1,847千円	4.2%
JMF	JMFレジデンス大阪野田	大阪府大阪市福島区玉川3-1-20	2022.8	2022.12.23	1,450百万円	2,592千円	3.7%
NMF	クラウドフラット根津谷中	東京都台東区谷中1-1-26	2020.7	2023.1.6	1,400百万円	3,847千円	3.4%
KDR	KDXレジデンス尾山台	東京都世田谷区玉堤1-16-23	2022.2	2023.1.13	3,205百万円	3,942千円	3.7%
KDR	KDXレジデンス浅草	東京都台東区浅草7-2-10	2021.10	2023.1.13	932百万円	4,081千円	3.5%
MRR	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市白梅1-5-12	2022.2	2023.1.19	707百万円	1,232千円	5.0%
HFR	HF今池南レジデンス	愛知県名古屋市中千種区今池南9-10, 20	2006.11	2023.1.30	860百万円	1,600千円	3.9%

## 〔売却〕全3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)	当初取得額
CRR	コンフォリア西大井 準共有持分49%	東京都品川区西大井6-6-1	2007.1	2022.12.1	613百万円	3,376千円	902百万円(一棟)
KDR	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋市中区東桜1-5-10	2006.3	2022.12.20	1,180百万円	1,382千円	900百万円
MRR	アルティザ都筑中央公園 準共有持分50%	神奈川県横浜市中区都筑区荏田東4-25-5	1989.4	2023.1.11	665百万円	1,019千円	1,050百万円(一棟)

都市型 還元利回り Retail

全国的に微減で推移

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微減となった。

市況に大きな影響を与えた新型コロナウイルスは、マスク着用緩和、5類感染変更の検討、インバウンド再開等、収束の動きを見せ、今後のテナント売上の上昇や物件取得意欲の向上等が期待される。ただし、不動産市況において、物価高騰や金融政策の変更等の懸念事項も見られ、市況動向はやや不透明な状況にある。

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

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

全国的に微減で推移

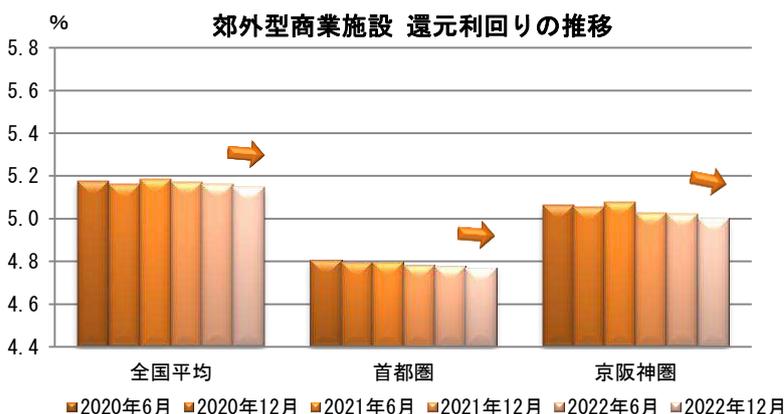
J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京、大阪の各項目において微減となった。

郊外型商業施設は2期連続で減少しており、特に日常生活に密着したネイバーフッド型SC（NSC）の高評価が続いている。

新型コロナウイルスの影響による”巣ごもり需要”を契機に高い売上が見られる業種も多いアセットであったが、現在は一服感が認められる。当面は現状の状態が継続していくものと推察されるが、上記の都市型と同様に不動産市況全体に影響を与える要因には注意が必要である。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	5.18	5.16	5.19	5.17	5.16	5.15
首都圏	4.81	4.80	4.80	4.78	4.78	4.77
京阪神圏	5.06	5.05	5.08	5.03	5.02	5.00

単位：%



契約賃料 Retail

全国的に賃料は下落基調で推移

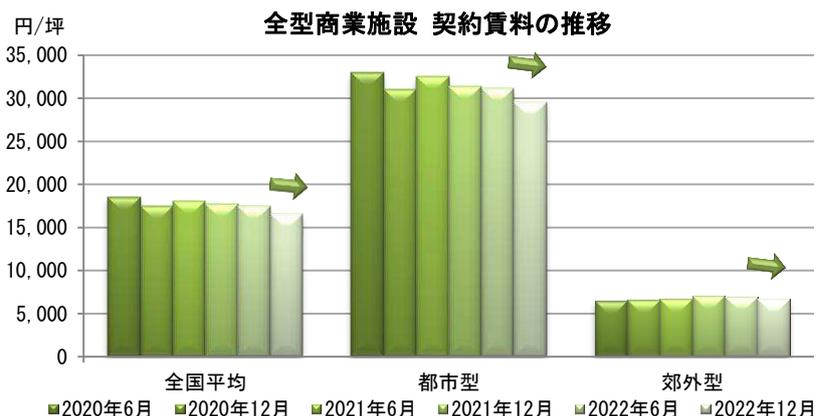
当該期間の賃料の推移は、全国平均、都市型、郊外型全てにおいて下落で推移した。

各項目での賃料下落は2期連続であり、前期比より全国平均▲5.1%、都市型▲5.2%、郊外型▲3.9%となった。

新型コロナウイルスも収束しつつあるものの、賃料の回復はやや遅れている状況である。

	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
全国平均	18,482	17,513	18,106	17,703	17,415	16,535
都市型	32,949	31,060	32,480	31,352	31,150	29,535
郊外型	6,488	6,584	6,701	7,039	6,981	6,707

単位：円/坪、月額



## 取得件数 前期に比べ約6件増加



出所：スターツプロシード投資法人HP

## 取得物件① 篠崎ツインプレイス (左)

所在地：東京都江戸川区篠崎7-20-19

最寄駅：都営新宿線「篠崎」駅

延床面積：(20番街区) 3,371.10㎡  
(21番街区) 505.99㎡

建築時期：(20番街区) 2008年3月

(21番街区) 2008年4月

主たる用途：物販

## 取得物件② H-CUBE MINAMIAOYAMA II (右)

所在地：東京都港区南青山5-5-1

最寄駅：東京メトロ各線「表参道」駅

延床面積：448.41㎡

建築時期：2021年12月

主たる用途：物販



出所：阪急阪神リート投資法人HP

## 〔取得〕全11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 (%)
SP1	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区篠崎7-20-19	2008.3	2022.11.1	1,500百万円	1,274	4.8%
HHR	H-CUBE KITAAOYAMA	東京都港区北青山3-13-7	2021.2	2022.12.1	1,410百万円	12,760	3.1%
HHR	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	東京都港区南青山5-5-1	2021.12	2022.12.1	3,468百万円	27,385	3.1%
JPR	FUNDES天神西通り	福岡県福岡市中央区天神2-3-21	2022.3	2023.1.11	3,310百万円	11,257	3.5%
MRR	MRR千歳	北海道千歳市住吉2-7-8	2019.8	2023.1.19	471百万円	1,097	5.1%
MRR	MRR岩見沢	北海道岩見沢市五条東6-3-9	2018.10 2019.9	2023.1.19	572百万円	954	5.1%
MRR	MRR函館	北海道函館市日吉町4-16-31	2018.9	2023.1.19	390百万円	970	4.9%
MRR	MRR江別	北海道江別市野幌住吉町37-2	2018.6 2018.7	2023.1.19	649百万円	986	5.1%

## 〔売却〕全2件中2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
JPR	JPR梅田ロフトビル9 (準共有持分30%)	大阪府大阪市北区茶屋町16-7	1990.4	2022.12.23	5,250百万円	2,490	3,900百万円
FRI	イトーヨーカドー東大和店 (準共有持分20%)	東京都東大和市桜が丘2-142-1	2003.11	2022.12.23	1,900百万円	588	2,320百万円

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	MRR マリモ地方創生リート投資法人
		KDO ケネディクス・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
		IOR いちごオフィスリート投資法人	SPA 大江戸温泉リート投資法人
		DOI 大和証券オフィス投資法人	MEL 三菱地所物流リート投資法人
		HHR 阪急阪神リート投資法人	CRE CREロジスティクスファンド投資法人
		SPI スタートアップリート投資法人	XYR ザイマックス・リート投資法人
		JHR ジャパン・ホテル・リート投資法人	TLR タカラレーベン不動産投資法人
		JEI ジャパンエクセレント投資法人	ADL アドバンス・ロジスティクス投資法人
		NAF 日本アコモデーションファンド投資法人	EJR エスコンジャパンリート投資法人
		MHR 森ヒルズリート投資法人	SRE サンケイリアルエステート投資法人
		IIF 産業ファンド投資法人	CRR コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		ADR アドバンス・レジデンス投資法人	NPR 日本プロロジスリート投資法人
		KDR ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	HRR 星野リゾート・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	SLR SOSiLA物流リート投資法人
		DHR 大和ハウスリート投資法人	TRI 東海道リート投資法人
		GLP GLP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

2023年4月