

2023, VOL. 37

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

1. 経済動向：10年国債金利は上昇、物価も高止まり

世界保健機関（WHO）は新型コロナウイルスに対して5月に「世界的な公衆衛生上の緊急事態ではない」と発表し、日本においても感染症法上の取り扱いが5類移行となり終息に向かいつつある。

IMFによると世界的なサプライチェーンも回復しており、輸送費やサプライヤー納期もコロナ禍以前の水準に戻ってきているとした。

日本国内では7月の金融政策決定会合にてYCC（イールドカーブコントロール）の運用柔軟化が決定され、長期金利の変動許容幅を事実上1%まで引き上げた。

それを受けて、10年国債利回りは10月4日時点で一

時0.808%まで上昇しており、住宅ローンの固定金利も引き上げが相次いでいる。

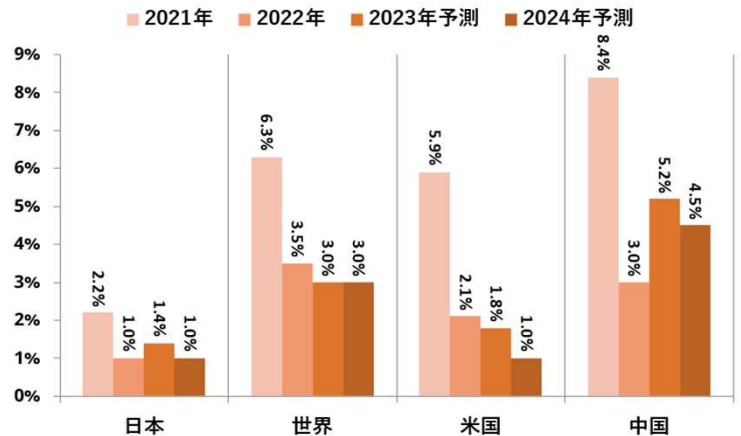
政策判断の1つの指標となる消費者物価（生鮮食品を除く総合）は、前年同月比+3.1%と2月以降3%台で推移している。

「月例経済報告等に関する関係閣僚会議資料」によると、消費者物価上昇の主要因である食料品価格は、ロシアによるウクライナ侵攻等を背景とした世界的な価格高騰により幅広い品目で価格が上昇しているとし、サービス物価では宿泊料・外食等で大きく上昇したとしている。

帝国データバンクによると、2023年の食品値上げは11月までで前年比120.4%の31,036品目になる見込みとしており、原油価格上昇による物流コストの増加や円安の長期化等により輸入品価格の上昇も今後予想されるとしている。

YCCの修正、金融緩和政策の転換など日銀の政策動向に注目するにあたって、物価上昇率や賃金上昇率にも注目したい。

主要国の経済成長の見通し



（出所）IMF（2023.7）

2. 不動産投資市場：堅調が続く不動産投資市場

世界的に経済の不透明感が再び強まっている中、低金利環境や円安などを背景として国内の投資市場は堅調となっている。

JLLによると2023年上半期の国内の不動産投資額は前年同期比+52%となっている。

アセットタイプ別では、オフィス、リテール、レジ比率が2022年通年よりも減少し、ホテルが微増、物流施設が大きく増加した。物流施設に対する投資増加の背景には、投資家の投資戦略選好の多様化、旺盛な需要を背景とした開発案件の増加があげられている。

不動産投資の先行指標と考えられる不動産鑑定問合

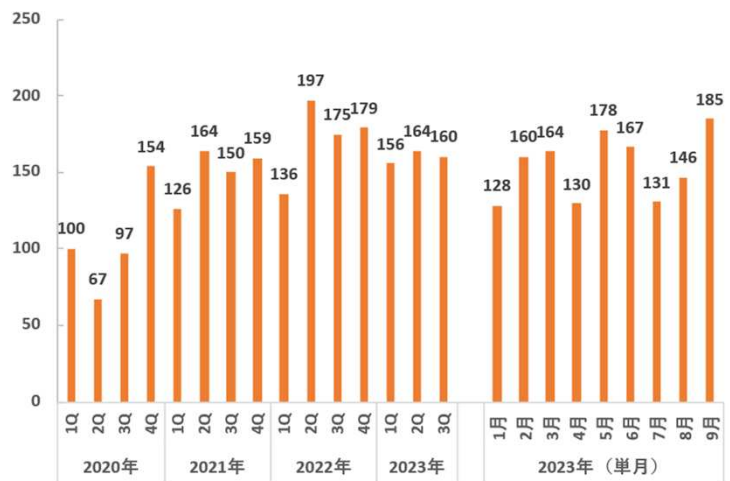
せ件数（大和不動産鑑定調査）も底堅く推移しており、コロナ禍が始まった2020年1Qと比較しても1.6倍ほどの水準となっている。

アセット別では商業とホテルに対する問合せ比率が2022年後半頃から引き続き高まっており、ホテルでは地方都市の物件に対する問合せ割合が大きくなっている。

都心部のみならず地方にも投資対象としての関心が高まりつつあることがうかがえる。

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

3. 地価動向：全国平均地価コロナ前への回復傾向顕著に

全体的には、景気が緩やかに回復する中、用途や地域によって差はあるものの地価の回復傾向が全国的に進んだ。2023年の都道府県地価調査（7月1日時点）に基づく全国・全用途の平均地価は2年連続で上昇し、上昇率も拡大した。

住宅地では都市中心部や生活利便性の高い地域で需要が堅調であり、地価上昇が継続している。また、都市中心部の地価上昇、生活スタイルの変化による住宅ニーズの多様化により、都市周辺部や郊外部にも地価上昇の範囲が拡大した。

商業地では、都心部では人流回復によって店舗需要も回復傾向にあり、オフィス需要も底堅く、地価の回復が進んでいる。観光地においても、インバウンドを含めた観光客の回復を受け、地価の上昇がみられる。

また、鉄道の乗り入れや延伸予定地域、再開発事業が進展している地域では、利便性や繁華性向上への期待感から地価は上昇傾向となっている。

工業地では、EC市場の拡大を背景として高速道路ICや幹線道路などへのアクセスが良好な地域では地価上昇が継続している。北海道千歳市や熊本県では、大手半導体メーカーの進出が決定したことで、従業員向けの住宅用地、関連企業のオフィス用地の需要も旺盛となっており、各用途とも高い上昇率となっている。

一方、地方圏では人口減少を背景として地価下落が続いている地点もみられる。

都道府県地価調査に基づく地価変動率

	住宅地			商業地			工業地		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
全国	▲0.5%	0.1%	0.7%	▲0.5%	0.5%	1.5%	0.8%	1.7%	2.6%
東京圏	0.1%	1.2%	2.6%	0.1%	2.0%	4.3%	2.3%	3.7%	4.7%
大阪圏	▲0.3%	0.4%	1.1%	▲0.6%	1.5%	3.6%	1.7%	3.3%	4.5%
名古屋圏	0.3%	1.6%	2.2%	1.0%	2.3%	3.4%	1.2%	2.1%	3.5%
地方4市	4.2%	6.6%	7.5%	4.6%	6.9%	9.0%	7.4%	10.3%	12.6%
その他地方圏	▲0.8%	▲0.5%	▲0.2%	▲1.0%	▲0.5%	0.1%	0.3%	1.0%	1.7%

（出所）都道府県地価調査

4. オフィス市況：東京都心では新規供給の影響もあり市況は悪化傾向

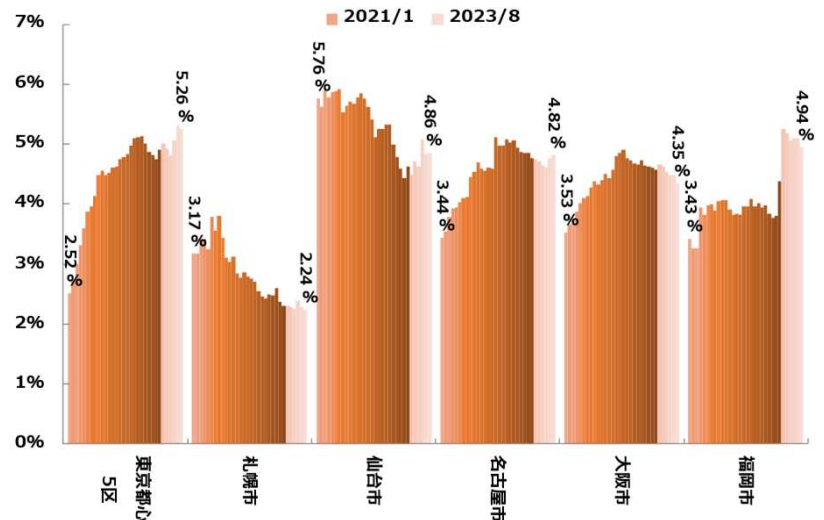
三幸エステートによると、8月の主要都市のオフィス空室率は、概ね低下（回復）傾向がみられるが、都心5区では春以降始まっている新規供給による需給バランスの緩みから、比較的高い水準となっている。

都心5区の募集賃料は横ばい傾向となっているが、札幌市ではコールセンター・IT関連企業の需要が強く、募集賃料は上昇傾向にある。建築費の高騰が続いている。建築物価調査会によると、2015年基準での事務所RC造の建築費指数は札幌で126.3、大阪は125.9、東京は123.2となっており、新規供給物件の賃料上昇や原状回復費用上昇によるテナント移転行動の鈍化などへの影響が考えられる。

また、水光熱費も上昇しており、主要オフィスREITにおける東京都の平均水光熱費は2010年以来で最高値となっており、NOIは悪化傾向にあることが考えられる。

東京都によると、テレワーク実施率は8月では前月比+0.1ポイントの45.2%となっているが前年比では▲13.3ポイントと年々低下傾向にあり、入社への回帰行動にみられるオフィス需要は上がっている。

主要都市のオフィス空室率（2021.1～2023.8）



（出所）三幸エステート

5. 住宅市況：新築マンション価格は上昇、都心部では中古マンション価格も上昇が続く

2023年1-8月の新設住宅着工数は前年同期比▲3.7%の548,099戸であった。

利用関係別では、持家は同▲9.5%、貸家は同+1.2%、分譲マンションは同▲2.9%、分譲戸建ては同▲5.5と貸家を除いてすべて減少した。

建設コスト高騰が着工数減少の要因の1つとなっている可能性が考えられる。

新築マンション価格は上昇が継続している。

不動産経済研究所によると、2023年上半期（1-6月）の首都圏の新築価格は前年同期比+36.3%と2年連続の上昇で過去最高値を大きく更新した。

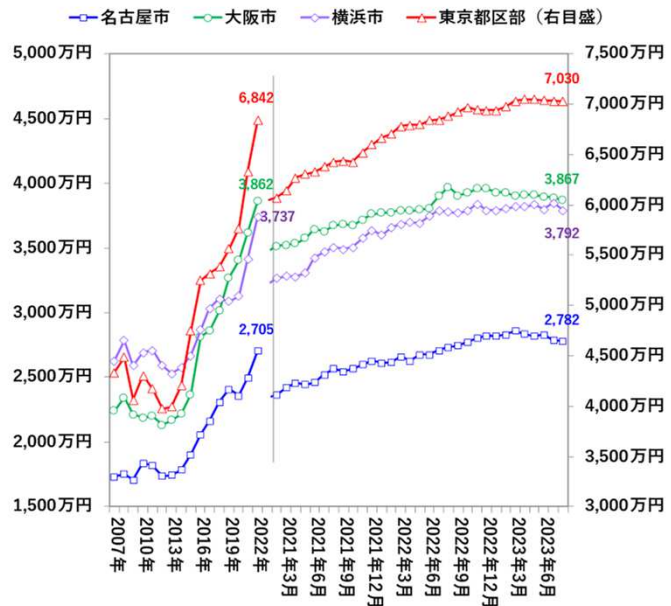
近畿圏においても同+6.0%と、1992年以来の高値となり6年連続での上昇となっている。

東京カンテイによると、東京都区部の中古マンション価

格は足元で横ばい傾向が続いており、8月では前年同月比+2.1%、前月比▲0.1%の7,030万円となっている。

一方、都心6区（千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷）では上昇傾向が続いており、前年同月比+6.0%、前月比+0.7%の10,426万円となっている。

主要都市の中古マンション70㎡価格



(出所) 東京カンテイ

6. 商業施設市況：人流回復などにより小売販売額も前年を上回って推移

インバウンドを含めた人流の増加を背景に店舗収益は回復傾向にある。日本不動産研究所、ビーエーシーアーバンプロジェクトによると、店舗の出店意欲も高まっており、特にインバウンド依存の高いエリアで増加している。

また、ラグジュアリーブランドにおいても売上は好調で、今後も出店対象となるストリートは引き続き出店需要が高いものとしている。

内閣府の月例経済報告によると個人消費は持ち直しており、先行きについても雇用・所得環境が改善する下で持ち直しが続くことが期待されるとしている。

また、商業動態統計によると8月（速報値）の小売販売額は前年同月比7.0%となっており、18カ月連続で前年比を上回って推移している。

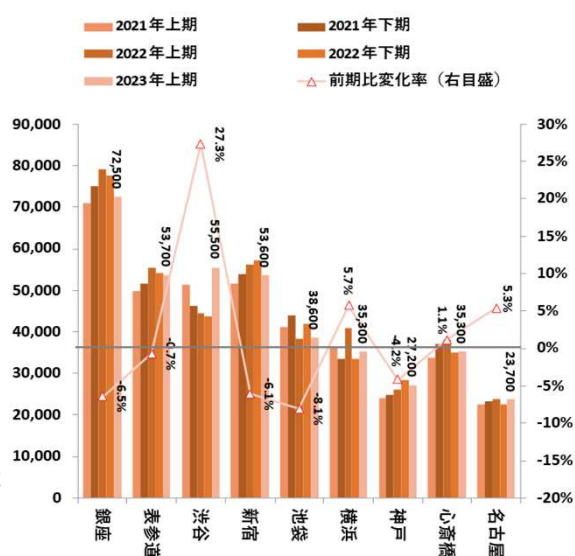
百貨店の売上も好調で、日本百貨店協会によると8月の売上

高は前年同月比+11.8%、入店客数は同+13.3%とどちらも18カ月連続でプラスとなっている。

高付加価値商材の増勢に加えて、円安を背景としたインバウンドの増加が影響している。

コロナ禍前の2019年比での売上高は▲4.2%となっているが、回復傾向は続いている。

エリア別1階店舗賃料の推移（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

7. 物流施設市況：東京圏では需給の緩みによって市況は悪化傾向

コロナ禍においては巣ごもり需要によるEC拡大等により物流施設に対する需要は旺盛であったが、東京圏ではその後の開発ラッシュの影響により需給バランスが悪化し、空室率は上昇、募集賃料は低下傾向となっている。

一五不動産情報サービスによると、東京圏の2023年7月の空室率は前期から0.8ポイント上昇した6.2%となっており、募集賃料も前期比▲1.7%と下落した。

建設費用の上昇にともない、新規供給物件の募集賃料は上昇傾向にあるが、既存物件では空室の増加の影響もあり、大きな変化はみられないとしている。

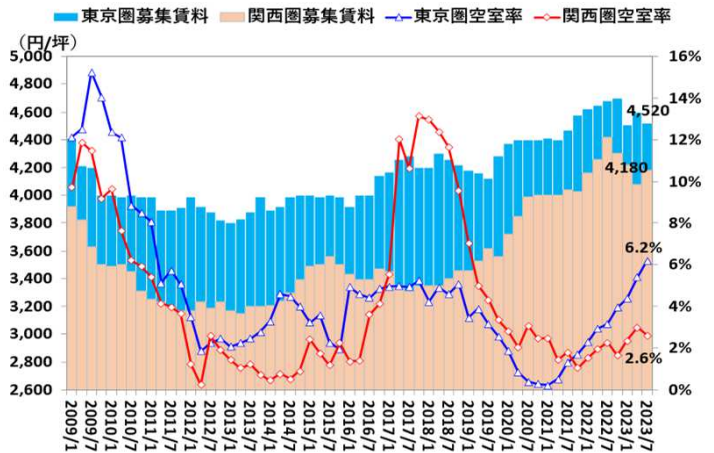
一方、関西圏では空室率は前期から0.4ポイント低下し

2.6%、募集賃料も同+2.5%と上昇しており、需給環境の改善により足元ではわずかに持ち直している。

また、本社によるアンケート調査（2023年7月）では、半年後の物流施設価格の見通しは「横ばい」の回答が66.3%、「上昇」としたのは27.2%、「下落」が6.5%となった。

建築費の高騰などを背景に上昇と回答した割合は前期より0.7ポイント増加したが、賃料水準の見通しに大きな変化がないこと、キャブレートの底が見え始めていることなどを理由として「横ばい」と回答した割合は4ポイント増加している。

物流施設の空室率・賃料



(出所) 一五不動産情報サービス

8. ホテル市況：宿泊者数はコロナ禍前の水準を上回る

日本政府観光局によると、8月の訪日外国人客数は3ヶ月連続で200万人を超え、2019年同月比85.6%の2,156,900人となった。

また、7月の国内延べ宿泊者数（第二次速報）は、5,254万人泊と前年同月比+31.9%、2019年同月比においても+1.5%とコロナ禍前を上回った。

全体の客室稼働率も58.1%と足元で上昇しており、タイプ別では特にビジネスホテルとシティホテルの好調が続いている。

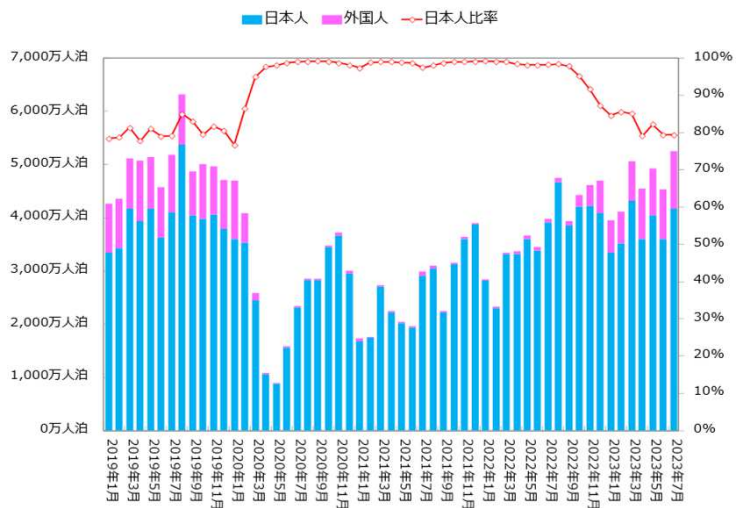
旅行客数の増加に加えて、サラリーマンの出張によるニーズも高まっていると考えられる。

一方、宿泊業界の働き手不足が深刻であり、帝国データ

バンク「人出不足に対する企業の動向調査（2023年7月）」によると、

正社員が不足と感じている企業は全体で51.4%となり「旅館・ホテル」では72.6%と働き手不足による需要の取りこぼしへの懸念があげられる。

国内延べ宿泊者数の推移



(出所) 宿泊旅行統計

還元利回り Office

還元利回りは全エリアで低下

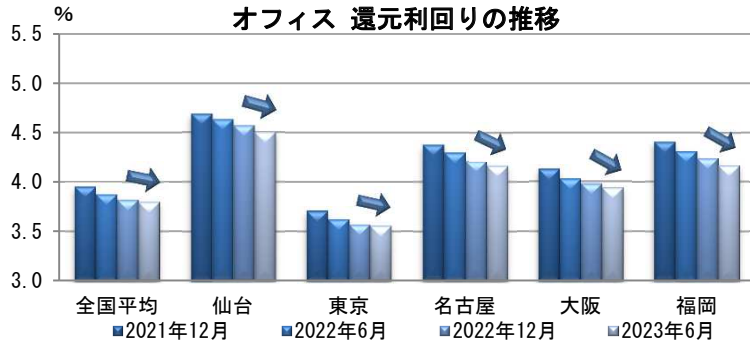
2023年6月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.02ポイントとなった。

エリア別内訳は、仙台▲0.07ポイント、東京▲0.01ポイント、名古屋▲0.05ポイント、大阪▲0.04ポイント、福岡は▲0.08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、福岡についてはやや拡大しているが、東京、大阪、名古屋については縮小している。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	3.95	3.87	3.82	3.80
仙台	4.68	4.63	4.57	4.50
東京	3.71	3.62	3.57	3.56
名古屋	4.37	4.30	4.21	4.16
大阪	4.13	4.03	3.98	3.94
福岡	4.40	4.31	4.24	4.16

単位：%



稼働率 Office

稼働率は全国平均で僅かに上昇

2023年6月における稼働率は、全国平均で前期比+0.44ポイント上昇。仙台、名古屋、福岡は低下し、他のエリアについては上昇となった。

エリア別内訳は、仙台▲0.65ポイント、東京+0.59ポイント、名古屋▲0.55ポイント、大阪+0.11ポイント、福岡▲0.82ポイントとなっている。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	96.57	96.82	96.79	97.23
仙台	96.53	97.62	98.01	97.36
東京	96.30	96.66	96.51	97.10
名古屋	98.22	97.89	97.42	96.87
大阪	96.71	97.23	97.38	97.49
福岡	99.47	98.65	98.74	97.92

単位：%



契約賃料 Office

名古屋、大阪エリアのみ上昇

2023年6月における契約賃料は、全国平均で前期比▲182円/坪と低下した。

名古屋、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▲831円/坪、東京▲395円/坪、名古屋+113円/坪、大阪+944円/坪、福岡▲172円/坪となっている。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	18,078	18,119	17,971	17,789
仙台	12,685	12,666	12,542	11,711
東京	20,194	20,130	19,930	19,535
名古屋	14,502	14,842	14,631	14,744
大阪	13,611	13,920	14,163	15,107
福岡	14,494	14,930	14,825	14,653

単位：円/坪、月額



新規取得件数は前期に比べ減少

エリア別：全7件のうち、北海道1件、東京都2件、神奈川1件、大阪府3件



取得物件① フォーキャスト堺筋本町（左）

所在地：大阪府大阪市中央区久太郎町1-6-29
 最寄駅：大阪メトロ堺筋線・中央線「堺筋本町」駅徒歩1分
 延床面積：16,392.93㎡
 建築時期：2009年7月

出所：ジャパンリアルエステート投資法人HP

取得物件② BIZCORE築地（右）

所在地：東京都中央区築地4-6-4
 最寄駅：東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩3分
 都営大江戸線「築地市場」駅徒歩4分
 東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩5分
 延床面積：6,728.37㎡
 建築時期：2019年7月



出所：ジャパンエクセレント投資法人HP

〔取得〕 全7件中5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	北浜一丁目平和ビル	大阪府大阪市中央区北浜1-1-14	2015.2	2023.6.6	3,370百万円	4,257千円	3.9%
HFR	平和不動産北浜ビル	大阪府大阪市中央区北浜2-1-5	2011.10	2023.6.6	1,650百万円	3,604千円	3.9%
HLC	ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区日本橋小舟町8-1	1994.5	2023.7.3	10,970百万円	4,886千円	3.4%
JEI	BIZCORE築地	東京都中央区築地4-6-4	2019.7	2023.7.4	9,800百万円	6,982千円	3.4%
JRE	フォーキャスト堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町1-6-29	2009.7	2023.8.31	17,215百万円	4,801千円	3.3%

※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 (%)
NUD	六番町ビル	東京都千代田区六番町6-28	1987.4	2023.5.26	10,500百万円	5,050千円	4.0%
NMF	NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通3-6-15	2008.2	2023.5.31	3,040百万円	2,670千円	4.3%
HLC	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区銀座7-3-5	1962.9	2023.6.30	21,870百万円	6,333千円	3.1%
JEI	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町66-2	1988.2	2023.6.30	16,050百万円	2,121千円	4.6%
JEI	JEI京橋ビル[一部売却]	大阪府大阪市都島区片町2-2-48	1987.4	2023.6.30	5,040百万円	1,710千円	5.0%

還元利回り Residential

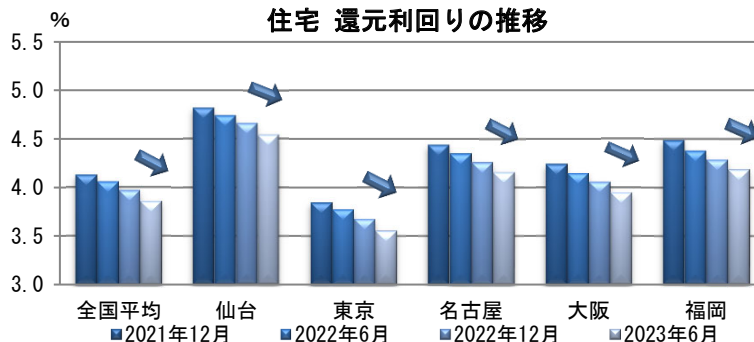
前期同様、全エリアで低下基調

2023年6月期の還元利回りは、前期からの低下幅が大きい順に、仙台・東京が前期比▲0.12ポイント、大阪が▲0.11ポイント、名古屋・福岡が▲0.10ポイントであり、全国平均では▲0.11ポイントとなった。全エリアにおいて前期よりも低下幅が拡大しており、低下基調が続いている。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	4.13	4.06	3.97	3.86
仙台	4.82	4.74	4.66	4.54
東京	3.85	3.78	3.68	3.56
名古屋	4.44	4.35	4.26	4.16
大阪	4.24	4.15	4.06	3.95
福岡	4.49	4.38	4.29	4.19

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

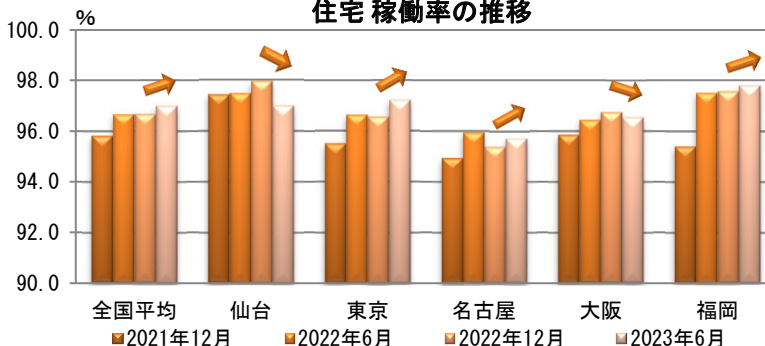
2023年6月期の稼働率は、全国平均で前期比+0.32ポイントの96.99%となり、前期から上昇した。

エリア別では、東京が+0.65ポイント、名古屋が+0.33ポイント、福岡が+0.23ポイントと上昇した。一方、仙台が▲0.97ポイント、大阪が▲0.21ポイントと下落したが、2都市ともに96%台の高い水準が維持されている。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	95.81	96.66	96.67	96.99
仙台	97.43	97.48	97.96	96.99
東京	95.49	96.62	96.55	97.20
名古屋	94.94	95.94	95.37	95.70
大阪	95.85	96.43	96.74	96.53
福岡	95.40	97.51	97.57	97.80

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

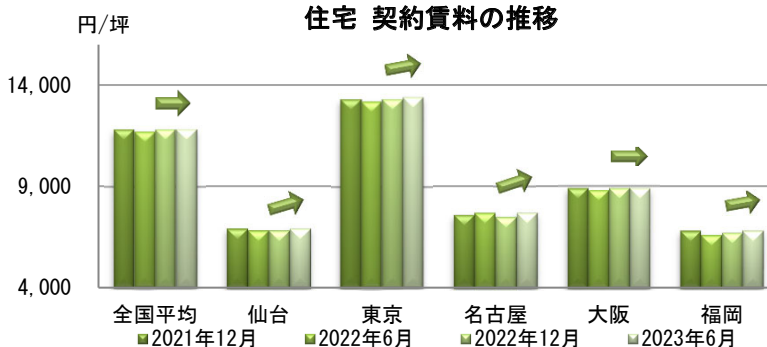
2023年6月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で名古屋が+200円/坪、仙台・東京・福岡が+100円/坪、大阪が±0円/坪となっている。

契約賃料は全エリアにおいて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12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	11,800	11,700	11,800	11,800
仙台	6,900	6,800	6,800	6,900
東京	13,300	13,200	13,300	13,400
名古屋	7,600	7,700	7,500	7,700
大阪	8,900	8,800	8,900	8,900
福岡	6,800	6,600	6,700	6,800

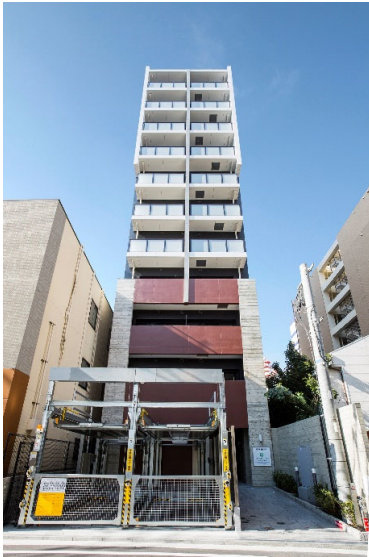
単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 今期取得は11件、売却は7件

- ・エリア別：取得11件中、東京・大阪・愛知各3件、福岡・北海道各1件
売却7件中、東京・福岡各2件、大阪・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 グランカーサ渡辺通（左）

所在地：福岡県福岡市中央区清川2-6-4
最寄駅：福岡市地下鉄七隈線「渡辺通」駅徒歩約9分
延床面積：1,322.65㎡
建築時期：2017年2月
賃貸可能戸数：40戸



出所：日本リート投資法人HP

取得物件② プラウランド堀田（右）

所在地：愛知県名古屋市瑞穂区堀田通7-19
最寄駅：名鉄本線「堀田」駅徒歩約5分
延床面積：4,191.36㎡
建築時期：2008年8月
賃貸可能戸数：108戸

〔取得〕全11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 (%)
SRR	S-RESIDENCE南円山	北海道札幌市中央区南六条西25-2-21	2022.1	2023.5.8	410百万円	1,239千円	4.6%
SRR	S-FORT大森山王	東京都品川区西大井4-22-20	2016.9	2023.6.30	361百万円	3,029千円	3.6%
SRR	S-FORT上池台	東京都大田区上池台4-2-13	2017.3	2023.6.30	353百万円	3,049千円	3.7%
DLI	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市中央区清川2-6-4	2017.2	2023.7.3	668百万円	2,039千円	3.7%
NRT	ミュージズ両国Ⅱ	東京都墨田区両国2-2-6	2002.11	2023.7.14	630百万円	2,682千円	3.9%
NRT	南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市西区南堀江3-7-6	2008.2	2023.7.14	805百万円	2,053千円	4.0%
NRT	南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市西区南堀江3-7-4	2008.2	2023.7.14	770百万円	2,091千円	4.0%
NRT	南堀江アパートメントトリオ	大阪府大阪市西区南堀江3-6-10	2008.2	2023.7.14	250百万円	1,922千円	4.0%
NRT	プラウランド堀田	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通7-19	2008.8	2023.7.14	1,375百万円	1,317千円	4.4%

〔売却〕全7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
UUR	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄5-21-26	2006.3	2023.6.1	1,450百万円	1,287千円	1,570百万円
SRR	S-FORT博多東Ⅰ	福岡県福岡市博多区榎田1-10-7	2003.2	2023.6.28	502百万円	1,368千円	389百万円
SRR	S-FORT博多東Ⅱ	福岡県福岡市博多区榎田1-10-22	2003.2	2023.6.28	500百万円	1,368千円	382百万円
SRR	S-FORT熊本船場	熊本県熊本市中央区船場町下1-23	2008.1	2023.6.28	1,055百万円	1,025千円	1,010百万円
NRT	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市長田中1-4-12	1999.3	2023.6.30	1,050百万円	1,541千円	1,180百万円

都市型 還元利回り Retail

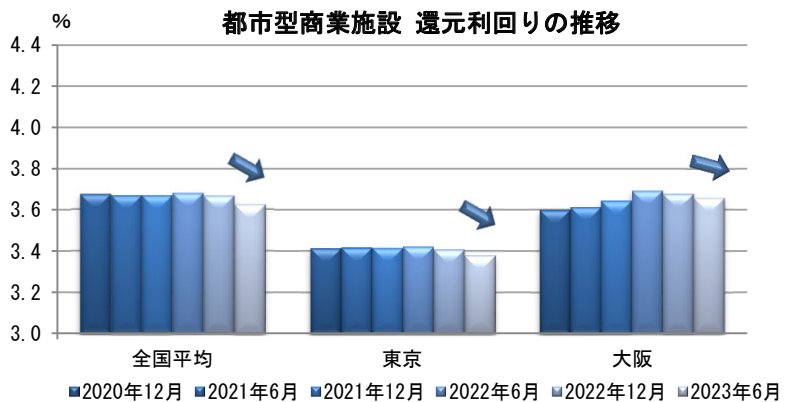
全国的に下落基調で推移

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前期に続き下落傾向が継続した。

新型コロナウイルスの感染症法上の分類が「5類」に移行して数ヶ月が経過し、消費の回復が鮮明になっている。日本百貨店協会開示の「2023年7月 全国百貨店売上高概況」において、百貨店の売上は17ヶ月連続のプラスとなった。また、売上はコロナ禍前の2019年比では1.5%減までに近づき、2020年2月以降、最高額を更新した。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	3.67	3.67	3.67	3.68	3.67	3.62
東京	3.41	3.42	3.42	3.42	3.41	3.38
大阪	3.60	3.61	3.64	3.69	3.68	3.66

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

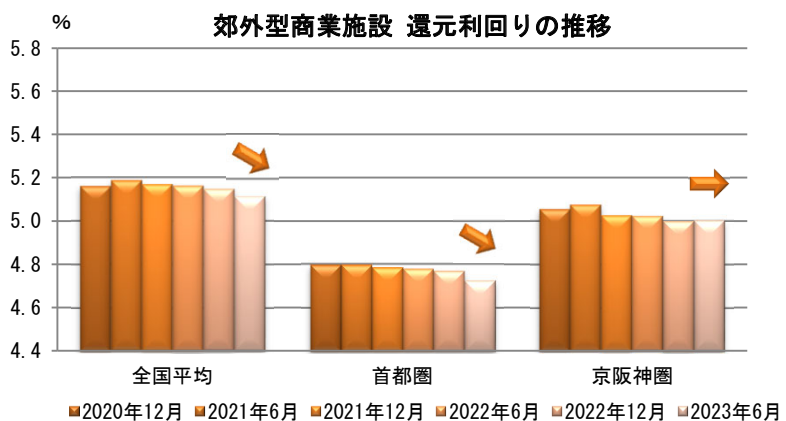
全国平均・首都圏は4期連続下落

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、首都圏は前期に続き下落傾向が継続し、京阪神圏は横這いとなった。

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。ただし、郊外型商業施設の運用上の安定性から一定の需要の底堅さは認められ、還元利回りは全国平均・首都圏において4期連続での下落傾向を見せた。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	5.16	5.19	5.17	5.16	5.15	5.11
首都圏	4.80	4.80	4.78	4.78	4.77	4.72
京阪神圏	5.05	5.08	5.03	5.02	5.00	5.00

単位：%



契約賃料 Retail

全国的に賃料は上昇基調で推移

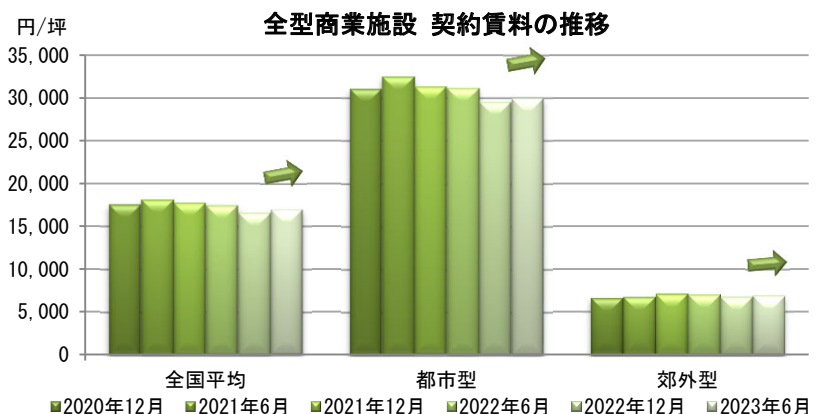
当該期間の賃料の推移は、全国平均、都市型、郊外型全てにおいて上昇で推移した。

各項目での賃料上昇は、前期比より全国平均+2.3%、都市型+1.4%、郊外型+1.5%となった。

「アフターコロナ」を迎え、商業販売額は回復基調が続いているが、一方でガソリン価格高騰や最低賃金改定、インボイス制度の本格施行や物流2024年問題などテナントの経営コストも高騰しているため、売上の回復と賃料の推移には今後とも注視する必要がある。

	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	17,513	18,106	17,703	17,415	16,535	16,916
都市型	31,060	32,480	31,352	31,150	29,535	29,941
郊外型	6,584	6,701	7,039	6,981	6,707	6,809

単位：円/坪、月額



取得件数 前期に比べ約10件減少



出所：ユナイテッドアーバン投資法人HP

取得物件① 東松戸ショッピングセンター（左）

所在地：千葉県松戸市東松戸2-5-1
 最寄駅：JR武蔵野線、北総鉄道北総線、
 京成成田スカイアクセス線「東松戸」駅
 延床面積：33,985.12㎡ ※全体延床面積
 建築時期：2018年1月
 主たる用途：物販

売却物件① イトーヨーカドー東大和店（右）

所在地：東京都東大和市桜が丘2-142-1
 最寄駅：西武拝島線「玉川上水」駅
 延床面積：53,374.72㎡ ※全体延床面積
 建築時期：2003年11月
 主たる用途：物販



出所：イトーヨーカドーHP

〔取得〕全1件中1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 (%)
UUR	東松戸ショッピングセンター	千葉県松戸市東松戸2-5-1	2018.1	2023.6.1	2,200百万円	1,760	4.9%

〔売却〕全1件中1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
FRI	イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市桜が丘2-142-1	2003.11	2023.6.23	6,650百万円	588	8,120百万円

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 フロント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10月