

2024, VOL. 39

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

1. 経済動向：世界経済は足踏み状態に

IMFによると、世界経済は足踏み状態にあるものの、経済成長率はわずかに上昇する見込みとした。

インフレ率は2024年が5.9%、2025年は4.4%と低下する予測とし、おおむねソフトランディングに向けて進んでいるとしている。

一方、サービス価格の上昇がデysinフレの進展を妨げていることなどをリスク要因としている。

11月には米国大統領選挙が控えており、結果次第では政策の方向性が変わってくるため、注目が集まる。

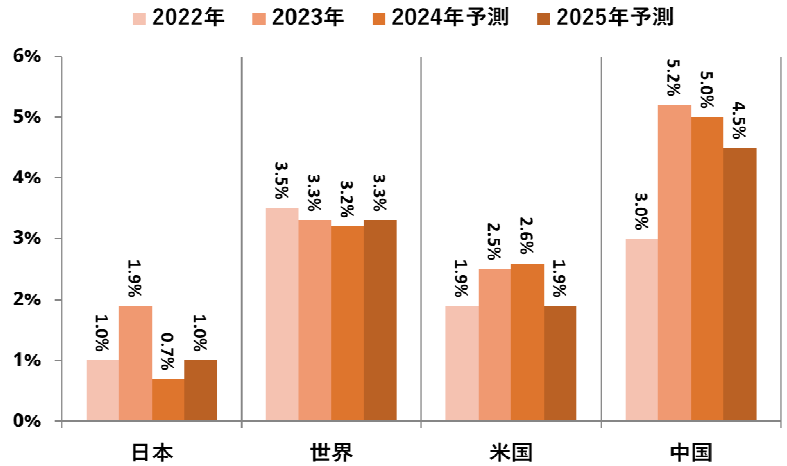
2024年4-6月期の国内実質GDP成長率は0.7%と2四半期ぶりのプラスとなり、特に個人消費が5四半期ぶりのプラスと明るい材料もみられた。

しかし、サービス消費については大きな回復がみられず、さらに消費を支える実質賃金も足元では3ヶ月ぶりにマイナスとなり懸念点もみられる。

7月の金融政策決定会合では、政策金利の引き上げを決定し、住宅ローンの変動金利などへの影響がみられている。

一方、不動産投資家には利上げをおり込んでいることもうかがえ、大きな影響は今のところみられていない。

主要国の経済成長見通し



(出所) IMF (2024.7)

2. 不動産投資市場：国内不動産投資市況は好調が続く

世界的には日本は引き続き低金利環境にあり、地政学的なリスクが低いことや円安環境などを背景に日本不動産への投資関心は高水準で推移している。

JLLによると、2024年上期の世界全体の不動産投資額は前年同期比▲4%であるのに対し、日本は同+21%となり、都市別では東京の不動産投資額が世界1位になったとしている。

セクター別ではオフィスの割合が44%と2023年通年の33%から拡大した。

また、大阪圏の不動産投資額も過去最高となっており、東京のみならず大阪圏の市況も好調にある。

不動産投資の先行指標と考えられる不動産鑑定問合わせ件数は、2023年後半頃からは通常の水準に戻りつつあったが、2024年2Qでは集計開始以来2番目となる件数となった。

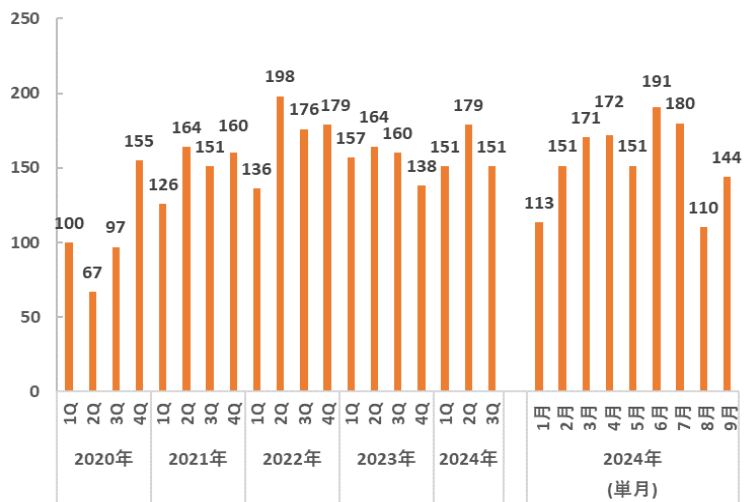
足元3Qでは、前年同期を下回っており少し失速感もみられる。

地域別では東京都では前年同期比▲2.6%とマイナスとなっているが、関西圏では+7.5%となっており、エリアによつての差もみられる。

また、アセット別の比率に大きな変化はみられないが、足元ではレジデンスの割合が51%と全体の半分を占めている。

不動産鑑定問合わせ件数

(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：引き続き地域・用途によって差はあるが、上昇傾向に

地価の動向に大きな変化は見られず、上昇基調が強まっている。2024年の都道府県地価調査に基づく全国・全用途の平均地価は3年連続で上昇し、上昇幅の拡大も継続した。

住宅地では、低金利環境を背景に住宅需要は堅調であり、特に都市中心部では地価の上昇傾向に強まりがみられる。

また、リゾート地では別荘やコンドミニアムに対する需要は継続しており、移住者用の住居などにも需要の高まりがみられ、地価も上昇している。

商業地では、都市部を中心に店舗・ホテルの堅調な需要に加え、オフィスでも空室率の改善や賃料の上昇がみられ、地価の上昇が継続している。

観光地では、観光客数の回復にともない、高い上昇となった地点もみられる。また、都心部では引き続きマンション需要との競合もみられ、再開発事業が進んでいる地域では利便性向上への期待感などからも地価は上昇している。

工業地では、EC市場の拡大により、大型物流施設用地等に対する需要が高く、高速道路IC等へのアクセスが良好な地点では、引き続き高い上昇がみられる。

また、1月の地価公示に続き、大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、従業員向け住宅用地や関連企業のオフィス用地、店舗への需要が高まり、住宅地・商業地・工業地ともに高い上昇となった。

一方、令和6年能登半島地震の被災地をはじめ、災害で被害を受けた地域では、地価が大きく下落した。

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		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
全国	0.1%	0.7%	0.9%	0.5%	1.5%	2.4%	1.7%	2.6%	3.4%
東京圏	1.2%	2.6%	3.6%	2.0%	4.3%	7.0%	3.7%	4.7%	6.6%
大阪圏	0.4%	1.1%	1.7%	1.5%	3.6%	6.0%	3.3%	4.5%	6.3%
名古屋圏	1.6%	2.2%	2.5%	2.3%	3.4%	3.8%	2.1%	3.5%	3.5%
地方4市	6.6%	7.5%	5.6%	6.9%	9.0%	8.7%	10.3%	12.6%	14.1%
その他地方圏	▲0.5%	▲0.2%	▲0.1%	▲0.5%	0.1%	0.5%	1.0%	1.7%	2.3%

(出所) 国土交通省

4. オフィス市況：主要都市のオフィス空室率は概ね改善傾向に

出社回帰や人材獲得の強化などを背景にオフィス需要は安定的にみられ、全国的にみても市況は堅調に推移している。

三幸エーストによると、主要都市の空室率は概ね改善傾向がみられ、仙台市を除いて目安である5%を下回って推移している。

仙台市では、新規供給の影響で空室率は悪化していたものの、足元では堅調な需要を背景に改善傾向にある。

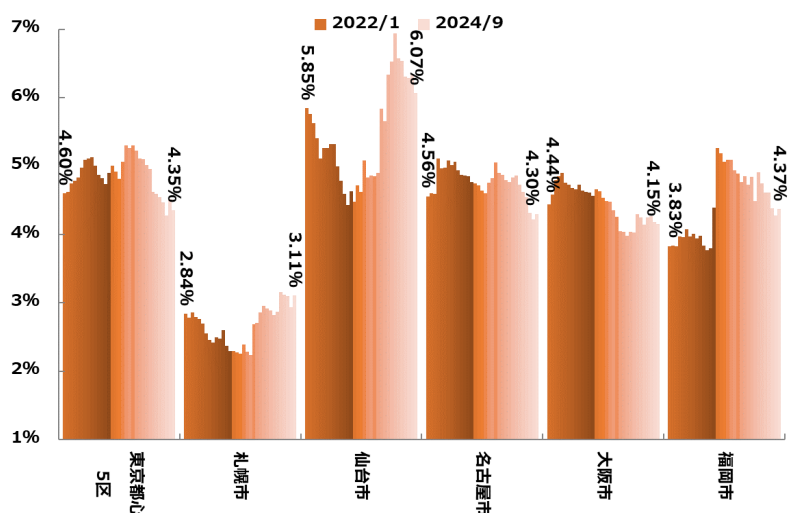
また、都心5区では昨年に大量供給があったが、新築ビルでも空室の消化が進んでおり、影響はそこまでみられていない。

また、募集賃料も仙台市を除いて前年同月を上回って推移しており、東京23区・都心5区でも緩やかではあるものの上昇基調にある。

労働需給の逼迫による人件費の上昇などもあり、建築費の高騰は未だ継続している。

建築物価調査会によると、9月における事務所RC造の建築物価指数（暫定値）は、東京では前年同月比+6.7%、大阪でも同+6.5%と引き続き天井感はみられない。

主要都市のオフィス空室率（2022.1～2024.9）



(出所) 三幸エースト

(注釈) グラフ内の数値は、2022年1月、2024年9月の値を示す

5. 住宅市況：住宅着工数は減少傾向に、都心部でのマンション価格の上昇は継続

2024年1—8月の新設住宅着工数は前年同期比▲4.05%の525,887戸であった。

利用関係別では、持家は同▲6.87%、貸家は▲0.01%、分譲マンションは▲2.31%、分譲戸建ては同▲12.74%といずれの区分でも減少となった。

引き続き高騰が続いている建築費が着工数減少の一因となっていることが考えられる。

不動産経済研究所によると、2024年上半期（1—6月）の首都圏の新築マンション価格は前年同期比▲13.5%と3年ぶりの下落となった。

近畿圏では、同+21.8%となり調査開始以来の最高値を更新した。

中古マンション価格は東京23区や大阪市で上昇が継続している。

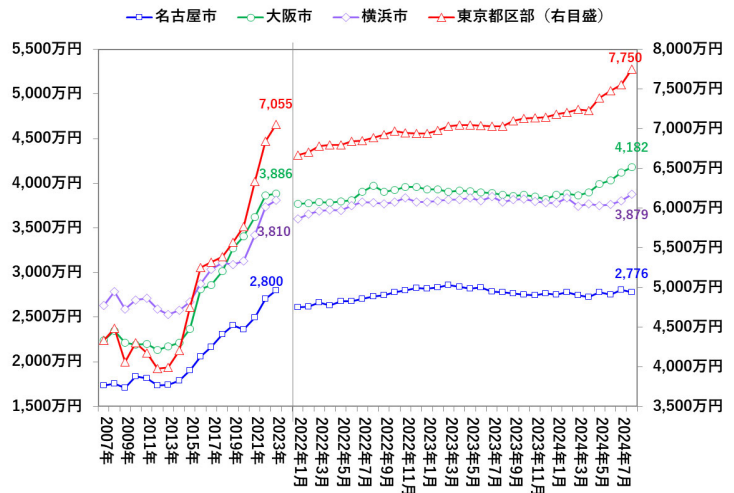
足元8月での首都圏全体では、3ヶ月ぶりに上昇に転じているが、これは東京23区の上昇によるところが大きい。

東京都下、千葉県、埼玉県、神奈川県では前月比は上昇となっているものの、前年同月比ではマイナスとなっている一方、東京23区では前年同月比+10.2%、特に都心6区では前年同月比で+22.3%と上昇が継続している。

都心部の価格高騰を受けた周辺地域の過熱感や金利上昇への懸念感などを背景に、実需層がメインとなるその他エリアと都区部との傾向の違いが鮮明になっている。

また、近畿圏でも大阪市で上昇傾向が継続しており、首都圏同様に都心部での上昇傾向がみられる。

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：小売販売額の増加は継続、インバウンド人気の高いエリアでも好調が継続

インバウンドからの人気が高いエリアでは店舗賃料は強含みの傾向にある。

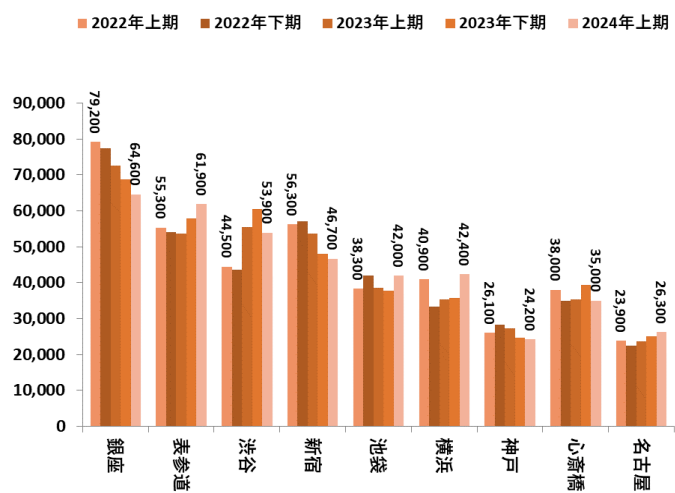
日本不動産研究所・ビーエーシーアーバンプロジェクトによると、東京都内や心斎橋、京都などでは活況な訪日客数を背景に出店意欲も高まっているとしている。商業動向統計によると、物価高などを背景に小売販売額は30ヶ月連続で前年同月を上回っている。

業態別では百貨店やコンビニでは前年同月を上回って推移しているが、7月のスーパーでは猛暑などを背景に21ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

百貨店協会によると、全国の8月の売上高は30ヶ月連続となる前年同月比+14.0%となった。

引き続きインバウンドの売上高・購買客数は増加しており、国内富裕層向けの高額商材なども好調にある。

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：引き続き東京圏では市況悪化も、関西圏では良好が継続

東京圏では、引き続き需給環境が緩んでおり、比較的好調な関西圏とは差がみられる。

一五不動産情報サービスによると、2024年7月における東京圏の空室率は前期比+0.3ポイントの7.7%と2021年4月以降上昇が継続している。

また、2024年後半も新規供給が続くことから、今後も空室の解消は進みづらいとしている。

募集賃料は同▲0.8%の4,820円/坪とわずかに下落した。建築費の上昇による募集賃料の引き上げもみられるが、需給の緩みからエリア全体では弱含み傾向にあるとしている。

一方、関西圏では堅調な需要を背景に空室率は、同▲0.2ポイントの2.7%と3期連続で改善が進んでいる。

募集賃料も安定した需給環境を背景に落ち着いており、7月時点では前期から▲0.7%とわずかに下落したものの4,180円/坪となっている。

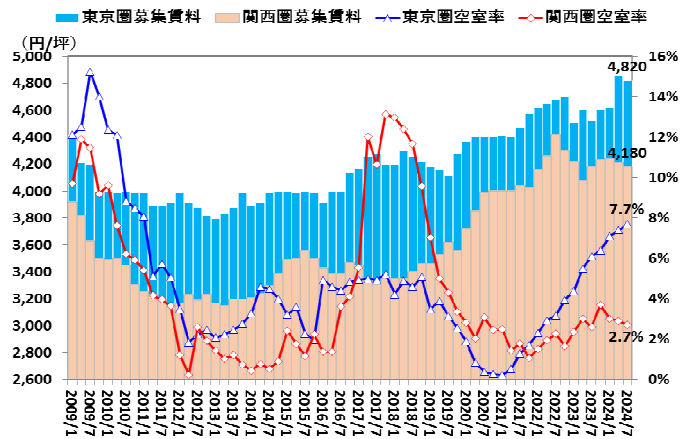
需給環境のタイト感もあり、今後は建築費上昇を折り込んだ強含みな募集賃料水準が見込まれる。

また、同社によるアンケート調査(2024年7月)では、半年後の物流施設価格の見通しは「下落」と「上昇」の回答割合が減少した一方、「横ばい」の回答が70.3%と前期の62.0%から大きく増加した。

その理由としては、キャップレートの見通しに大きな変化がないなどがあげられた。

また、賃料の半年後の見通しとしては「横ばい」が55.3%と最多となったが、「上昇」が41.5%と3期連続で回答割合が増加している。建築費の上昇や物価高の影響が賃料に転嫁されることを考えている回答者が多くなった。

物流施設の賃料・空室率



(出所) 一五不動産情報サービス

8. ホテル市況：インバウンド旅行客の増加を背景に宿泊者数の増加が継続

日本政府観光局によると、9月の訪日外客数は前年同月比+31.5%、2019年比+26.4%の287万人となり8ヶ月連続で同月過去最高値となった。また、9月時点で前年の累計である2,507万人を上回っている。

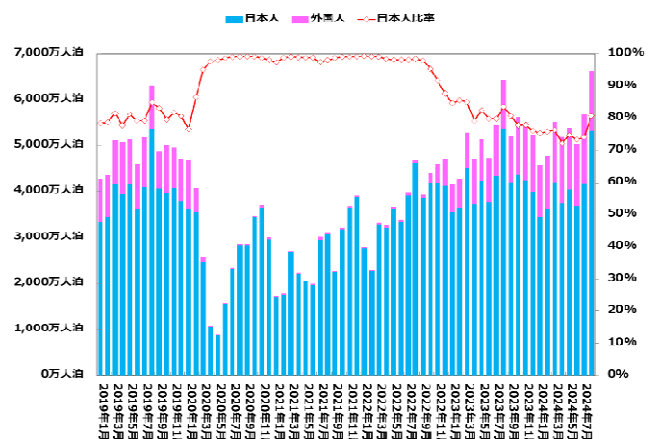
国内延べ宿泊者数も増加傾向にあり、宿泊旅行統計調査によると、8月では6,611万人（第一次速報）とコロナ禍以降で最高人数となっている。

伸び率をみると外国人は前年同月比+20.9%であるのに対し、日本人は同▲0.8%とマイナスになっており、引き続きインバウンド旅行客数の増加が総宿泊者数をけん引している。

全体の客室稼働率は8月では63.9%と前年同月比では+1.3%となっているが、2019年同月比では▲5.5%とコロナ禍前の水準にはいたっていない。

タイプ別では、ビジネスホテルとシティホテルの稼働率が70%を超えており、好調に推移しているものの、2019年比ではマイナスとなっている。

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

2024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。

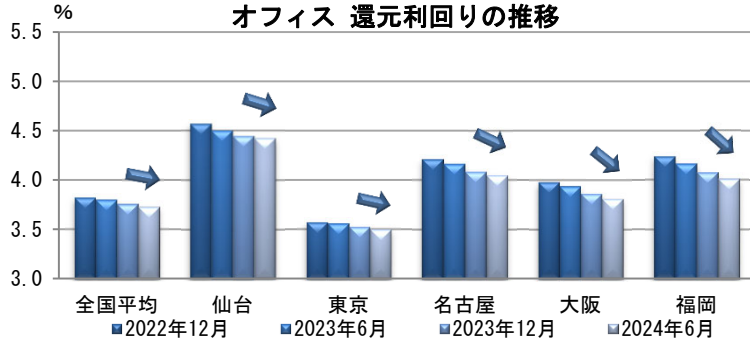
エリア別内訳は、仙台▲0.03ポイント、東京▲0.02ポイント、名古屋▲0.03ポイント、大阪▲0.06ポイント、福岡は▲0.06ポイントとなっており、全エリアで低下した。

低下幅については、全エリアで縮小している。

大阪、福岡については、仙台、東京、名古屋と比較して低下幅が大きい結果となった。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	3.82	3.80	3.75	3.73
仙台	4.57	4.50	4.45	4.42
東京	3.57	3.56	3.52	3.50
名古屋	4.21	4.16	4.08	4.05
大阪	3.98	3.94	3.87	3.81
福岡	4.24	4.16	4.07	4.01

単位：%



稼働率 Office

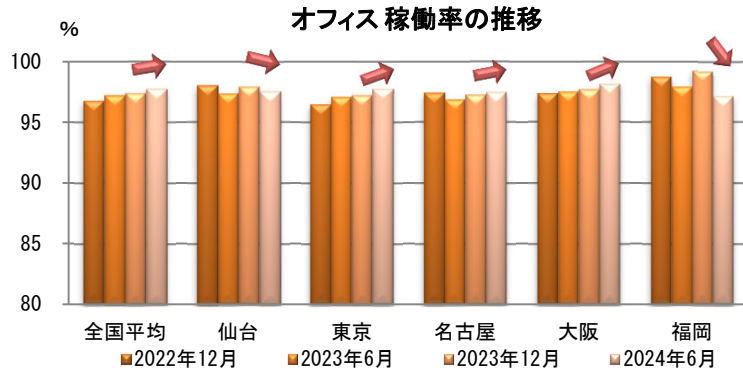
稼働率は全国平均で僅かに上昇

2024年6月における稼働率は、全国平均で前期比+0.35ポイント上昇。仙台、福岡以外のエリアで上昇しており、東京、大阪については比較的大きな上昇が見られたが、福岡については大きな低下が見られた。

エリア別内訳は、仙台▲0.39ポイント、東京+0.53ポイント、名古屋+0.22ポイント、大阪+0.50ポイント、福岡▲2.12ポイントとなっている。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	96.79	97.23	97.41	97.76
仙台	98.01	97.36	97.92	97.53
東京	96.51	97.10	97.25	97.78
名古屋	97.42	96.87	97.25	97.47
大阪	97.38	97.49	97.69	98.19
福岡	98.74	97.92	99.25	97.13

単位：%



契約賃料 Office

全国平均は低下

エリア別では名古屋、福岡が上昇

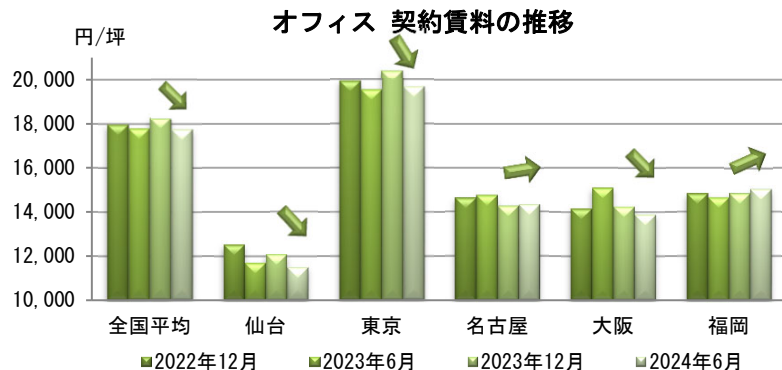
2024年6月における契約賃料は、全国平均で前期比▲531円/坪と低下した。

名古屋、福岡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▲594円/坪、東京▲792円/坪、名古屋+55円/坪、大阪▲357円/坪、福岡+188円/坪となっている。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	17,971	17,789	18,277	17,746
仙台	12,542	11,711	12,099	11,505
東京	19,930	19,535	20,454	19,662
名古屋	14,631	14,744	14,266	14,321
大阪	14,163	15,107	14,243	13,886
福岡	14,825	14,653	14,825	15,013

単位：円/坪、月額



新規取得件数は前期比で増加

全14件エリア別：北海道1件、東京都7件、大阪府2件、福岡県4件



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件① 天神ノースフロントビル（左）

所在地：福岡県福岡市中央区天神4-4-20
 最寄駅：福岡市地下鉄空港線「天神」駅徒歩5分
 延床面積：6,893.91㎡
 建築時期：2010年1月

取得物件② いちご秋葉原イーストビル（右）

所在地：東京都千代田区神田佐久間町2-19
 最寄駅：東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩1分
 JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩3分
 延床面積：2,776.30㎡
 建築時期：1988年3月



出所：いちごオフィスリート投資法人HP

〔取得〕 全14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 (%)
OJR	天神ノースフロントビル	福岡県福岡市中央区天神4-4-20	2010.1	2024.8.29	6,350百万円	4,413千円/坪	3.4%
IOR	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区神田佐久間町2-19	1988.3	2024.5.30	3,240百万円	5,303千円/坪	3.4%
IOR	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区西五反田2-18-3	1985.3	2024.5.30	3,950百万円	4,846千円/坪	3.5%
HFR	北2条ビル	北海道札幌市中央区北二条東1-2-9	1990.2	2024.6.6	1,535百万円	2,569千円/坪	3.9%
HFR	進和江坂ビル	大阪府吹田市江坂町1-13-33	1990.1	2024.6.14	5,001百万円	2,478千円/坪	4.3%

※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 (%)
SHR	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川6-7-29	2011.2	2024.5.1	61,000百万円	5,716千円/坪	3.1%
HFR	HF日本橋浜町ビルディング	東京都中央区日本橋浜町1-2-1	1987.2	2024.6.3	3,520百万円	2,676千円/坪	4.3%
UUR	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580-1	1987.4	2024.6.28	19,000百万円	1,692千円/坪	4.3%
KDO	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋3-13-5	1974.4	2024.6.28	7,110百万円	4,088千円/坪	3.6%
JEI	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷2-38-16	1991.2	2024.7.11	6,150百万円	3,656千円/坪	4.1%

還元利回り Residential

前期同様、全エリアで低下基調

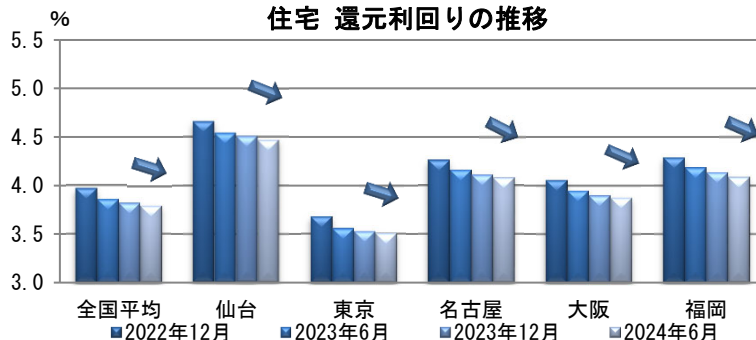
2024年6月期の還元利回りは、前期からの低下幅が大きい順に、福岡が前期比▲0.05ポイント、仙台が▲0.04ポイント、名古屋が▲0.03ポイント、東京・大阪が▲0.02ポイントであり、全国平均では▲0.03ポイントとなった。

全エリアにおいて、依然として低下基調が継続している。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	3.97	3.86	3.82	3.79
仙台	4.66	4.54	4.51	4.47
東京	3.68	3.56	3.53	3.51
名古屋	4.26	4.16	4.11	4.08
大阪	4.06	3.95	3.90	3.88
福岡	4.29	4.19	4.14	4.09

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

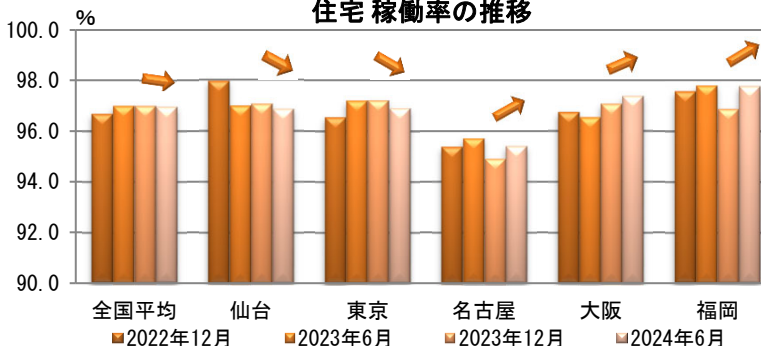
2024年6月期の稼働率は、福岡が+0.89ポイント、名古屋が+0.48ポイント、大阪が+0.31ポイントと上昇した。一方、仙台が▲0.20ポイント、東京が▲0.32ポイントと下落した。

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96.95%であり、高い稼働率を維持している。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	96.67	96.99	96.99	96.95
仙台	97.96	96.99	97.06	96.86
東京	96.55	97.20	97.22	96.90
名古屋	95.37	95.70	94.91	95.39
大阪	96.74	96.53	97.06	97.37
福岡	97.57	97.80	96.88	97.77

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

全国平均は引き続き微増傾向

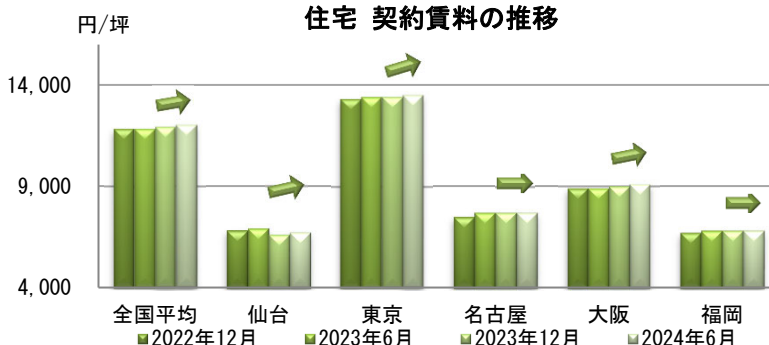
2024年6月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で仙台・東京・大阪が+100円/坪、名古屋・福岡が±0円/坪となった。仙台を除く各エリアでは、直近4期における賃料は低下することなく前期比同水準もしくは増加で推移している。

今期の全国平均は前期比+100円/坪と微増し、全国的に安定した賃料水準を保っている。

	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	11,800	11,800	11,900	12,000
仙台	6,800	6,900	6,600	6,700
東京	13,300	13,400	13,400	13,500
名古屋	7,500	7,700	7,700	7,700
大阪	8,900	8,900	9,000	9,100
福岡	6,700	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5件、売却は5件

- ・エリア別：取得5件中、東京2件、大阪・千葉・神奈川各1件
売却5件中、東京2件、大阪・静岡・愛知各1件



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件① クロスレジデンス神田神保町（左）

所在地：東京都千代田区神田神保町1-5-8
最寄駅：東京メトロ半蔵門線・都営新宿線・都営三田線
「神保町」駅徒歩約1分
延床面積：1,653.89㎡
建築時期：2024年4月
賃貸可能戸数：44戸

取得物件② エスティメゾン南行徳（右）

所在地：千葉県市川市相之川3-11-11
最寄駅：東京メトロ東西線「南行徳」駅徒歩約6分
延床面積：1,217.33㎡
建築時期：2008年6月
賃貸可能戸数：50戸



出所：積水ハウス・リート投資法人HP

〔取得〕全5件中4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 (%)
SHR	エスティメゾン南行徳	千葉県市川市相之川3-11-11	2008.6	2024.5.31	950百万円	2,827千円	3.7%
OJR	クロスレジデンス神田神保町	東京都千代田区神田神保町1-5-8	2024.4	2024.5.31	2,275百万円	6,430千円	3.0%
NMF	プライムアーバン西日暮里	東京都荒川区西日暮里1-49-10	2004.2	2024.6.27	981百万円	2,904千円	3.4%
TRE	ISM綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東1-15-16	1999.2	2024.7.5	1,000百万円	3,849千円	3.4%

〔売却〕全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
SPI	プロシード錦糸町	東京都墨田区亀沢4-6-9	2005.7	2024.5.14	2,385百万円	3,201千円	2,140百万円
SPI	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉4-19-6	1991.11	2024.6.28	285百万円	1,928千円	268百万円
NRT	是空弁天	大阪府大阪市港区弁天4-1-14	2006.4	2024.6.28	485百万円	1,630千円	506百万円
SRR	S-FORT静岡天王町	静岡県静岡市葵区天王町4-10	2005.10	2024.6.28	1,140百万円	1,323千円	969百万円
MRR	アルティザ千代田「一部売却」	愛知県名古屋市中区千代田4-4-22	2017.9	2024.6.28	480百万円	1,924千円	392百万円

都市型 還元利回り Retail

全国的に下落基調が継続

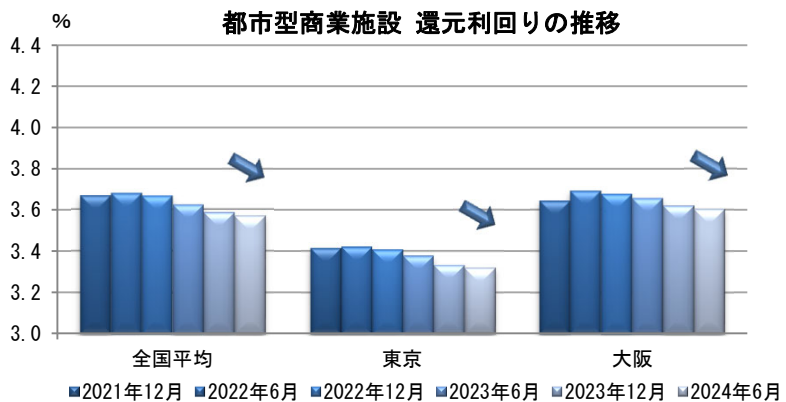
J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京、大阪の各項目において4期にわたり下落が継続した。

経済産業省発表の商業動態統計速報（2024年8月分）によると小売業販売額は順調に伸長し、トレンドは「上昇傾向にある小売業販売」と報告されている。

売買においては2024年9月にはJR各線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅を最寄駅とし、飲食店舗を主として構成される「CONZE（コンツェ）恵比寿」が売買されるなどの動きも見られた。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	3.67	3.68	3.67	3.62	3.59	3.57
東京	3.42	3.42	3.41	3.38	3.33	3.32
大阪	3.64	3.69	3.68	3.66	3.62	3.60

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

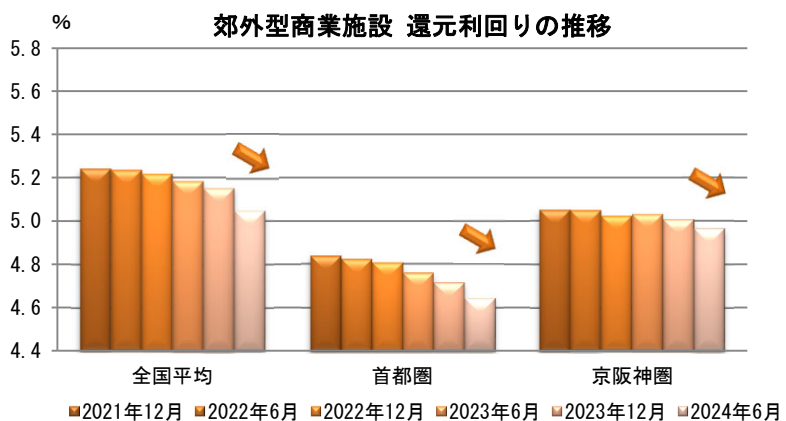
全国的に下落基調が継続

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、首都圏、京阪神圏の各項目において下落した。2021年12月から2024年6月までを比較すると、全国平均▲0.19%、首都圏▲0.20%、京阪神圏▲0.08%と首都圏で一層下落圧力が強いことが確認された。

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、今夏は猛暑の影響もあり夏物商材の稼働が前年を上回り、SC売上高の前年度月比からプラスとなった。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	5.24	5.23	5.22	5.18	5.15	5.05
首都圏	4.84	4.82	4.81	4.76	4.71	4.64
京阪神圏	5.05	5.05	5.02	5.03	5.01	4.97

単位：%



契約賃料 Retail

賃料増額の動きも活発化

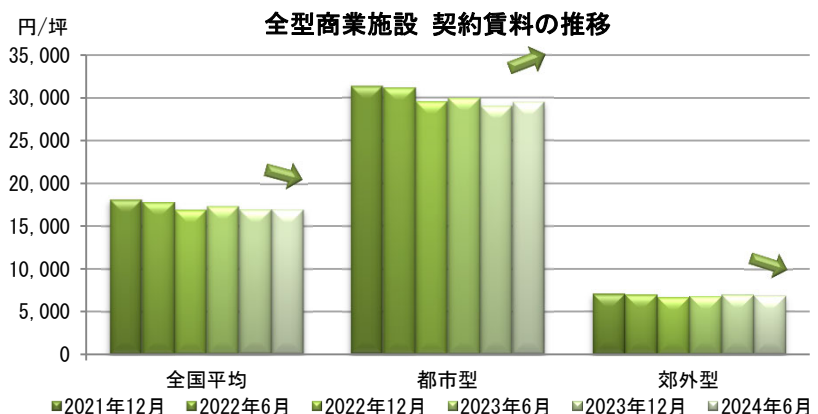
当該期間の賃料の推移は、全国平均、郊外型の賃料下落、都市型の賃料上昇が見られた。

特に都市型商業施設の賃料において、インバウンドの恩恵を受ける店舗が好調で、賃料も強含みで推移している。また、普通賃貸借契約によるテナントへの賃料増額請求も活発化していることが確認された。

一方で、帝国データバンクによると2024年1月-9月の飲食店の倒産件数が過去最多ペースで発生しており、物価高騰による収益圧迫、人手不足などが原因に挙げられる。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
全国平均	18,090	17,793	16,888	17,284	16,939	16,886
都市型	31,352	31,150	29,535	29,941	29,032	29,470
郊外型	7,039	6,974	6,685	6,790	6,931	6,819

単位：円/坪、月額



前期比 取得件数17件、売却件数10件増加

※前期取得件数内、吸収合併件数を除く



出所：KDX不動産投資法人HP

取得物件① イーアス春日井（左）

所在地：愛知県春日井市六軒屋町東丘22
 最寄駅：JR中央本線「春日井」駅
 延床面積：70,021.59㎡ ※全体延床面積
 建築時期：1991年10月
 主たる用途：店舗・遊技場・駐車場・変電所

売却物件① A-FLAG骨董通り（右）

所在地：東京都港区南青山5丁目4番40号
 最寄駅：東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線
 「表参道」駅
 延床面積：3,358.28㎡ ※全体延床面積
 建築時期：1992年1月
 主たる用途：店舗、事務所、車庫



出所：アクティビア・プロパティーズ投資法人HP

〔取得〕全18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 (%)
TLR	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市狭間町1456	2017.4	2024.3.4	4,710百万円	1,374	4.5%
KDO	イーアス春日井 (準共有持分30%) (追加取得)	愛知県春日井市六軒屋町東丘22	1991.10	2024.3.25	6,135百万円	1,704	4.5%
NMF	MEFULL千歳烏山	東京都世田谷区南烏山5-19-11	2021.1	2024.4.24	1,880百万円	5,456	4.0%
FRI	ヤオコー相模原光が丘店	神奈川県相模原市光が丘2-18-160	2014.6	2024.5.1	2,000百万円	1,385	4.6%
EJR	支倉メディカルビル	宮城県仙台市青葉区支倉町1-31	2013.3	2024.6.28	1,400百万円	1,857	4.8%
EJR	tonarie大和高田 (準共有持分50%) (追加取得)	奈良県大和高田市幸町3-18	2018.10	2024.6.28	4,058百万円	1,861	4.9%
EJR	fab南大沢	東京都八王子市南大沢2-3	2001.12	2024.6.28	3,600百万円	1,415	5.2%
FRI	ヤオコー西大宮店	埼玉県さいたま市西区西大宮4-5-1	2019.1	2024.7.1	2,500百万円	1,927	4.5%

〔売却〕全11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
UUR	ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鶴沼海岸1-3-16	2007.12	2024.3.29	2,150百万円	2,463	1,800百万円
API	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山5-4-40	1992.1	2024.5.31	5,000百万円	6,222	4,370百万円
EJR	ヨシツヤストア西春店	愛知県北名古屋市鹿田若宮3926-10	1994.9	2024.6.27	4,000百万円	500	4,610百万円
MTHR	橋本MTRビル (共有持分2分の1)	神奈川県相模原市緑区西橋本5-4-3	2005.8	2024.4.23	4,250百万円	698	7,460百万円
FRI	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 (準共有持分44.4%)	東京都杉並区桃井3-5-1	2004.12	2024.5.1	2,086百万円	2,979	3,560百万円
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	2024.8.30	1,860百万円	—	9,260百万円

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
		KDO 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 (旧大江戸温泉リート投資法人)
		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	ADL アドバンス・ロジスティクス投資法人
		JEI ジャパンエクセレント投資法人	EJR エスコンジャパンリート投資法人
		NAF 日本アコモデーションファンド投資法人	SRE サンケイリアルエステート投資法人
		MHR 森ヒルズリート投資法人	CRR コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		IIF 産業ファンド投資法人	NPR 日本プロロジスリート投資法人
		ADR アドバンス・レジデンス投資法人	HRR 星野リゾート・リート投資法人
		DLI 大和証券リビング投資法人	SLR SOSiLA物流リート投資法人
		API アクティブピア・プロパティーズ投資法人	
		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

2024年10月