

鑑定セミナー

直近の市場動向を踏まえた 鑑定評価に必要な 商業施設賃料の見方・考え方



矢木 達也 氏
ピーエーシー・アーバンプロジェクト



伊藤 晃規 氏
大和不動産鑑定



渡邊 布味子 氏
ニッセイ基礎研究所



司会
白倉 健二 氏
日本不動産研究所

常に複雑かつ個別性が強いと、今までの業務の中で感じておりました。特にこの10年を見ると、ファンダバブルがあり、そこから落ち込んで回復し、さらにコロナ禍・アフターコロナで消費者の行動が大きく変わるなど、取り巻く背景が激変しています。そういった中で、契約形態も複雑になり、直近では店舗だけではなく複合用途で開発するような事例も多く、アセットとしては非常に面白く、かつつかみづらいたということが間違いなくあると思います。本日は、この分野にお詳しい方ばかりですので、そのあたりのお話を聞きながら議論ができればと思っています。

○白倉 最後になりましたが、伊藤さんからもお願いいたします。

○伊藤 大和不動産鑑定の伊藤と申します。本日はよろしくお願ひします。

弊社の主たる業務としましては、不動産の鑑定会社として、一般案件や証券化案件等の鑑定評価業務だけでなく、固定資産税路線価に係るコンサルティング業務、ER（エンジニアリング・レポート）作成業務、土壤汚染調査業務、機械設備や棚卸資産など動産の時価評価業務、海外資産の評価やデューデリジェンス業務など、多岐にわたる業務を行っております。

私が弊社に入社してそろそろ7年ほど経ちますが、入社後は東京本社にて一般案件や証券化案件、立退料や各種賃料系の業務、再開案件など、幅広いアセットの鑑定評価業務に携わってきました。2022年からは商業チームのチームリーダーを努め、RSC（リージョナル型ショッピングセンター、大規模商圏を持つ大型SC）やNSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター、小規模商圏をターゲットとするSC）等の商業アセットの評価に携わるとともに、

セミナー業務も行わせていただいております。

入社以前は建設コンサルティング会社で橋

梁の設計を行っていました。昔から建築業界に興味があり、一念発起して不動産鑑定士を目指したという経緯になります。異業種でもチャレンジできる分野でもあるので、不動産鑑定士に興味を持ってこの雑誌を読まれている方も、これを機にぜひチャレンジしてみたいと思います。

商業アセットについては、皆様がおっしゃるよう個別性が高いので、賃料の把握やキャップレートの設定が非常に難しい部分があります。本日はそのような話を皆様とさせていただきながら、いろいろな知見を得られればと思っています。

商業施設賃料の最近の動向

○白倉 それでは、1つ目のテーマとして、商業施設賃料の最近の動向、特にコロナ禍から最近までの動きについて、皆様から伺いたいと思います。

その前に、私が所属する日本不動産研究所と、今回ご登壇いただいている矢木さんのビーエーシー・アーバンプロジェクトとで共同制作し、半年ごとに公表しているレポート「賃料トレンド」を紹介したいと思います（資料1）。

同レポートは、東京都内では銀座、表参道、渋谷、新宿、池袋の5エリアと、地方の主要エリアである札幌、仙台、横浜、名古屋市栄、大阪市心斎橋、京都市四条河原町、神戸、福岡市天神の全国13エリアについて、半年ごとの出店動向や募集賃料のトレンド、実際に我々が見聞きしている賃貸マーケットの状況などを踏まえ、それらを基に今後の賃料動向や予測・見通しなどを、エリアごとにまとめています。

私もこのレポートの作成に5年以上関与しており、この5年間という時間軸の中で、店舗の賃料に影響を与える要因、例えばコロナ禍は非常に大きな影響を与えましたし、その影響が徐々に減少するとともに人流が復活し、さらにインバウンドの復活、インフレといった新たな要因が生じてきました。そういっ



PROFILE

伊藤 晃規（いとう あきのり）

大和不動産鑑定株式会社 東京本社 鑑定本部 鑑定1部課長
不動産鑑定士、技術士補（建設部門）

建設コンサルタント会社にて橋梁の設計業務に従事した後、2017年に大和不動産鑑定株式会社に入社。以後、東京本社にて一般案件、証券化案件、立退料や各種賃料系の業務、再開案件等、多様なアセットの鑑定評価業務に携わる。2022年からは商業チームのチームリーダーを努め、RSCやNSC等の商業アセットの評価に携わるとともに、セミナー業務も担う