不動産市場動向

Real Estate Market Status

2026 Autumn

谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.



■ 免責事項

　当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。

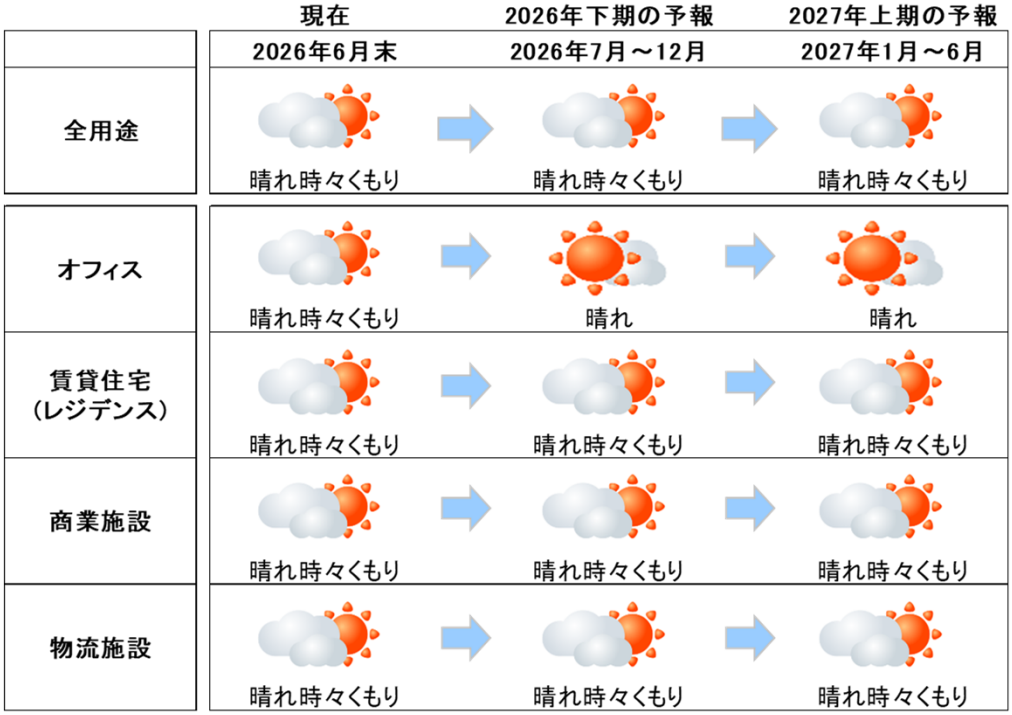
　内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。

　当レポートのいかなる部分も、その権利は株式会社谷澤総合鑑定所に帰属しており、電気的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

目　次

■ 不動産天気予報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
■ 日本国債(10年)の利回りが不動産価格に与える影響 ・・・・・・・・・・・・・・・ 3
■ 投資部門別売買動向(J-REIT)の推移 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係・・・・・・・・・ 5
■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
■ J-REITのNAV倍率推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
■ J-REITの用途別NAV倍率の比較・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
■ 東証REIT指数・ICRの推移　①オフィス ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
■ 東証REIT指数・ICRの推移　②住宅、③商業・物流等 ・・・・・・・・・・・・・ 10
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
■ 旅行・観光消費の動向(国内)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
■ 店舗売上の動向(全国)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
■ 【オフィス】MAP's [有効坪単価]都心主要3区S・Aクラス・・・・・・・・・・・ 15
■ 【オフィス】賃料単価・稼働率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
■ 【オフィス】エリア別鑑定CAPレートの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
■ 【レジデンス】エリア別の賃料単価及び稼働率の推移・・・・・・・・・・・・・ 18
■ 【レジデンス】タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移・・・・・・・・・・・・・ 19
■ 【レジデンス】賃料単価・稼働率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
■ 【レジデンス】エリア別鑑定CAPレートの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
■ 【商業施設】エリア別鑑定CAPレートの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
■ 【物流施設】エリア別鑑定CAPレートの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
■ 【ホテル】エリア別鑑定CAPレートの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
■ 【ヘルスケア施設】エリア別鑑定CAPレートの推移・・・・・・・・・・・・・・・ 25
■ 令和8年 地価調査 発表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
■ バリュエーションリサーチ部のご紹介・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
■ CASBEE評価認証業務と評価＆認証取得サポート業務のご案内 ・・・・・・・・・ 33

■ 不動産天気予報



2026年下期は全用途では「晴れ時々くもり」、用途別ではオフィスで「晴れ」、賃貸住宅、商業施設、物流施設で「晴れ時々くもり」の予報

◆ 概況

全用途の天気予報は、2026年6月末時点が「晴れ時々くもり」、2026年下期及び2027年上期はいずれも「晴れ時々くもり」の予報となった。

用途別では、2026年6月末時点はオフィス、賃貸住宅、商業施設、物流施設全ての用途で「晴れ時々くもり」である。2026年下期は、オフィスで「晴れ」、そのほかの用途は引き続き「晴れ時々くもり」となる予報であり、2027年上期も同様である。

賃貸住宅は、東京23区を中心に賃料上昇が続き、堅調に推移している。物流施設は、東京圏で空室率が低下し、既存物件で大型成約がみられ、需給に改善の動きがみられる。

オフィスは、オフィス回帰に加え、グレードアップや拡張移転、館内増床等の需要が引き続き旺盛であり、東京23区の空室率は低水準で推移している。2027年の東京23区における大規模オフィスビルの新規供給量は44万㎡と低水準にとどまる見込みであり、今後も需給の引き締まった状況が続くと予想される。

商業施設については、百貨店、スーパー、コンビニエンスストアの売上高がいずれも前年同期を上回るなど、全体として堅調に推移している。訪日外客数は、2026年上半期に約2,109万人と高水準にあるものの、前年同期をやや下回っている。

◆「ティーマックス不動産天気予報」とは

J-REIT保有不動産から基準不動産(今回調査は250物件)を抽出し、各物件の現在～6ヵ月後、7ヵ月後～12ヵ月後のNOI(Net Operating Income)を予測し、中長期的に安定的と見込まれる基準NOIとの乖離を天気図に見立てて不動産市況の見通しを定性的に表現するもの。今回は2026年6月末時点の天気と、2026年下期(2026年7月～12月)、2027年上期(2027年1月～6月)の天気予報を公表する。

(出典) ㈱ティーマックス

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

調査概要

「ティーマックス不動産天気予報」は、①J-REITが保有する不動産から基準不動産を抽出、②基準不動産について2026年6月末時点を起点に、2026年下期(7月～12月)の6ヵ月間の予測NOI、2027年上期(1月～6月)の6ヵ月間の予測NOIを査定し、中長期的に安定的と見込まれる基準NOIとの乖離率を求め、③指定セグメントごとに集計した乖離率を天気に見立てることで天気予報図として表し、④これを6ヵ月ごとに更新するものである。

①基準不動産の用途は、オフィス，賃貸住宅(レジデンス)，商業施設，物流施設で合計250物件

選定基準は主要エリアに配慮し、オフィスは、大～中規模ビルを中心とし、主にマルチテナントビル。賃貸住宅(レジデンス)は、ワンルームとファミリータイプからそれぞれ抽出し、高級賃貸物件もカバー。商業施設は、NOI・賃料等の開示情報がある物件。物流施設は、NOI・賃料等の開示情報がある物件。

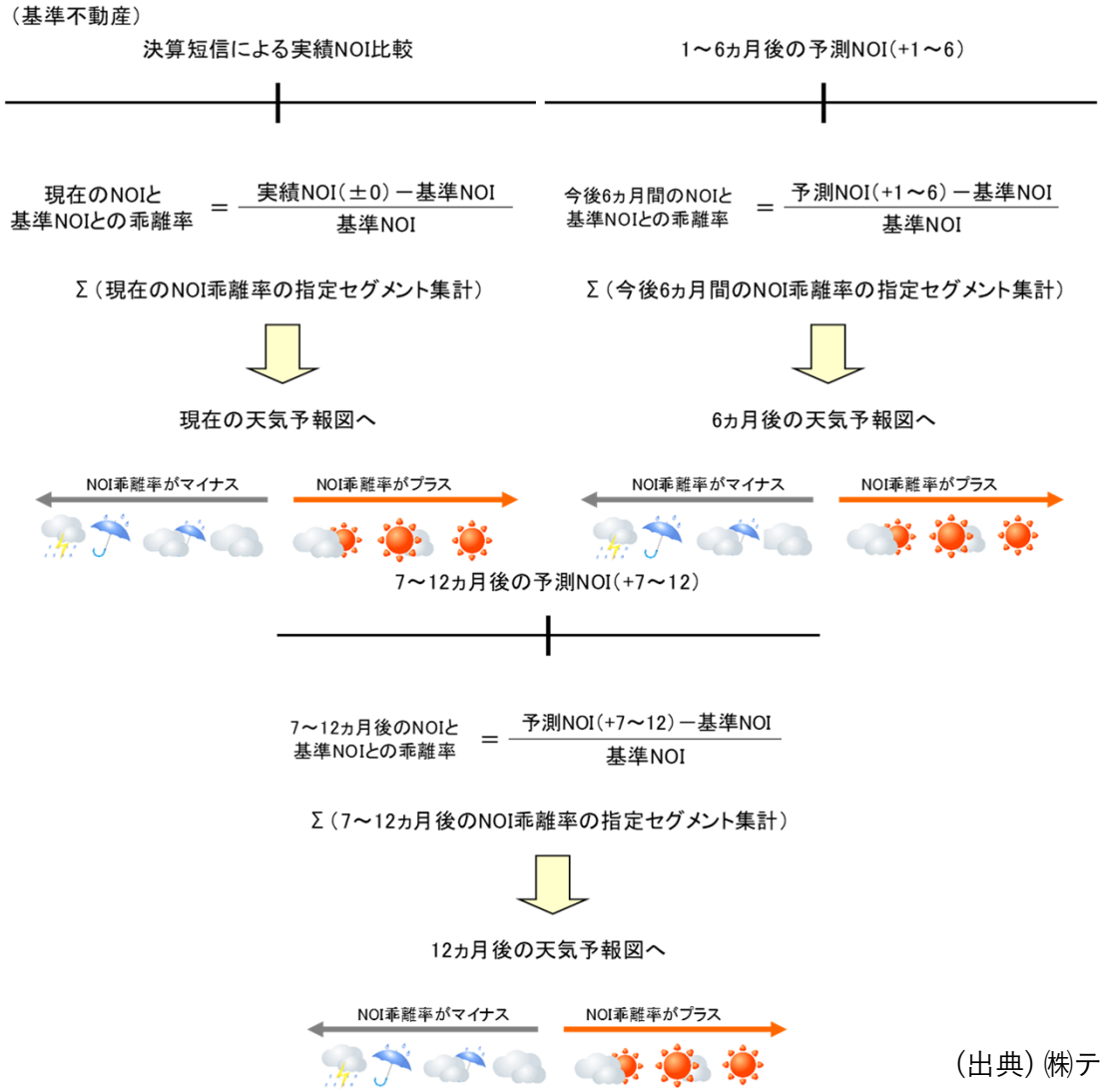
②現在を起点とし1～6ヵ月後、7～12ヵ月後の予測NOIを査定

予測NOI(Net Operating Income)は賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費，capex等は含まない)を控除した純収益を指す。本調査では、投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした6ヵ月間ごとの予測NOIを査定する。

③天気予報図の表示ルール

天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績NOI(±0)、1～6ヵ月後の予測NOI(+1～6)、7～12ヵ月後の予測NOI(+7～12)と基準NOIとの乖離率を指定セグメント別に集計する。

天気予報図

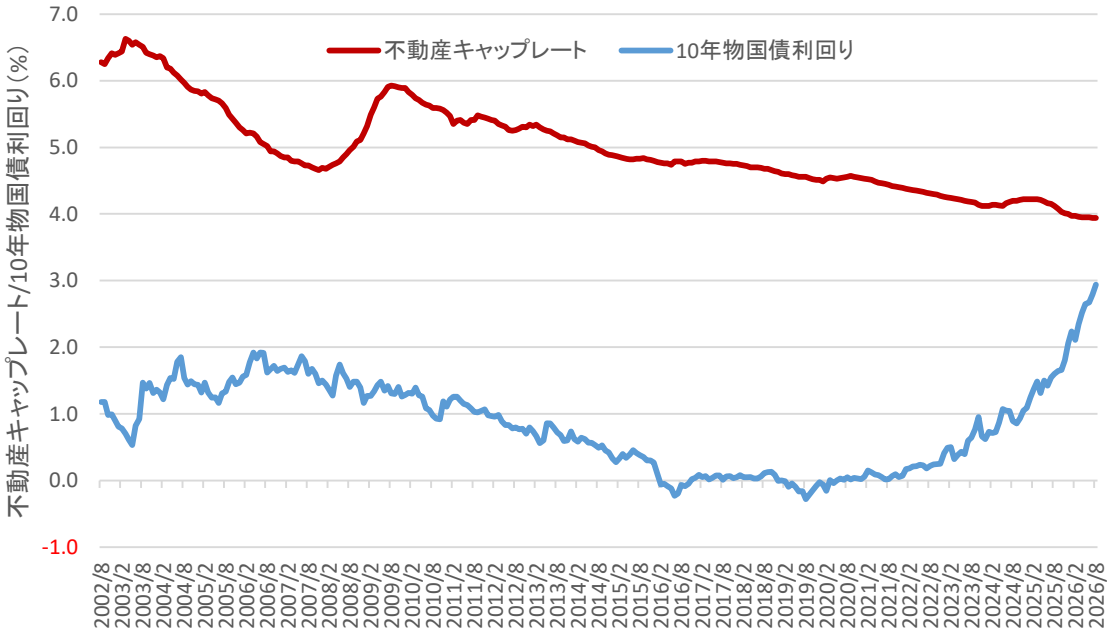


(出典) ㈱ティーマックス

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

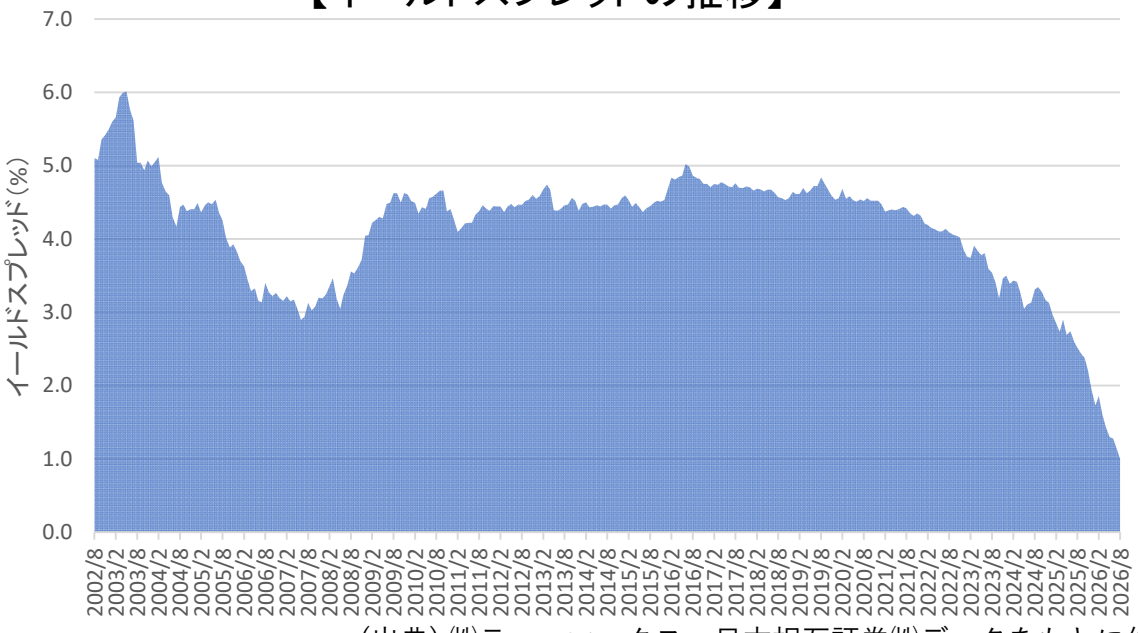
■ 日本国債(10年)の利回りが不動産価格に与える影響

【不動産キャップレートと10年物国債利回りの推移】



(出典)キャップレート：㈱ティーマックス、10年物国債利回り:日本相互証券㈱

【イールドスプレッドの推移】

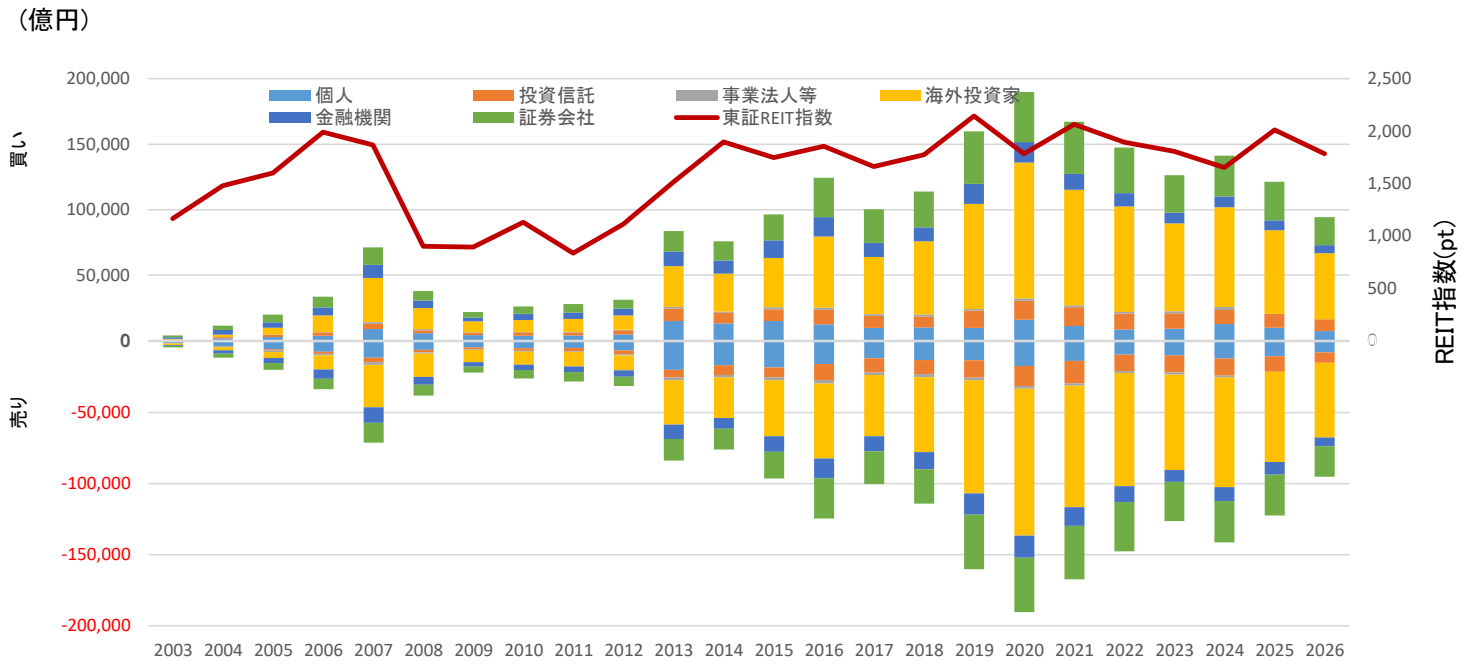


(出典) ㈱ティーマックス、日本相互証券㈱データをもとに作成

◆ 日銀の追加利上げ以降、10年物国債利回りには上昇傾向が続いており、直近では3%近傍での推移となっている。これに対して、我が国における不動産マーケットは堅調に推移しており、キャップレートは現在までのところ低水準を維持し、上昇傾向はみられていない。近年、特に、オフィス、賃貸住宅等の賃料上昇を背景として、NOIの期待成長率が上昇するなど不動産マーケットを下支えする要因もあることから、現在までのところ国債利回りの不動産キャップレートへの影響は限定的となっている。しかしながら、今後も国債利回りの上昇が不動産マーケットに与える影響を注視する必要がある。

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 投資部門別売買動向(J-REIT)の推移



(出典)東京証券取引所の資料を基に作成
注）2026年は1月から8月までの集計値であることに留意。

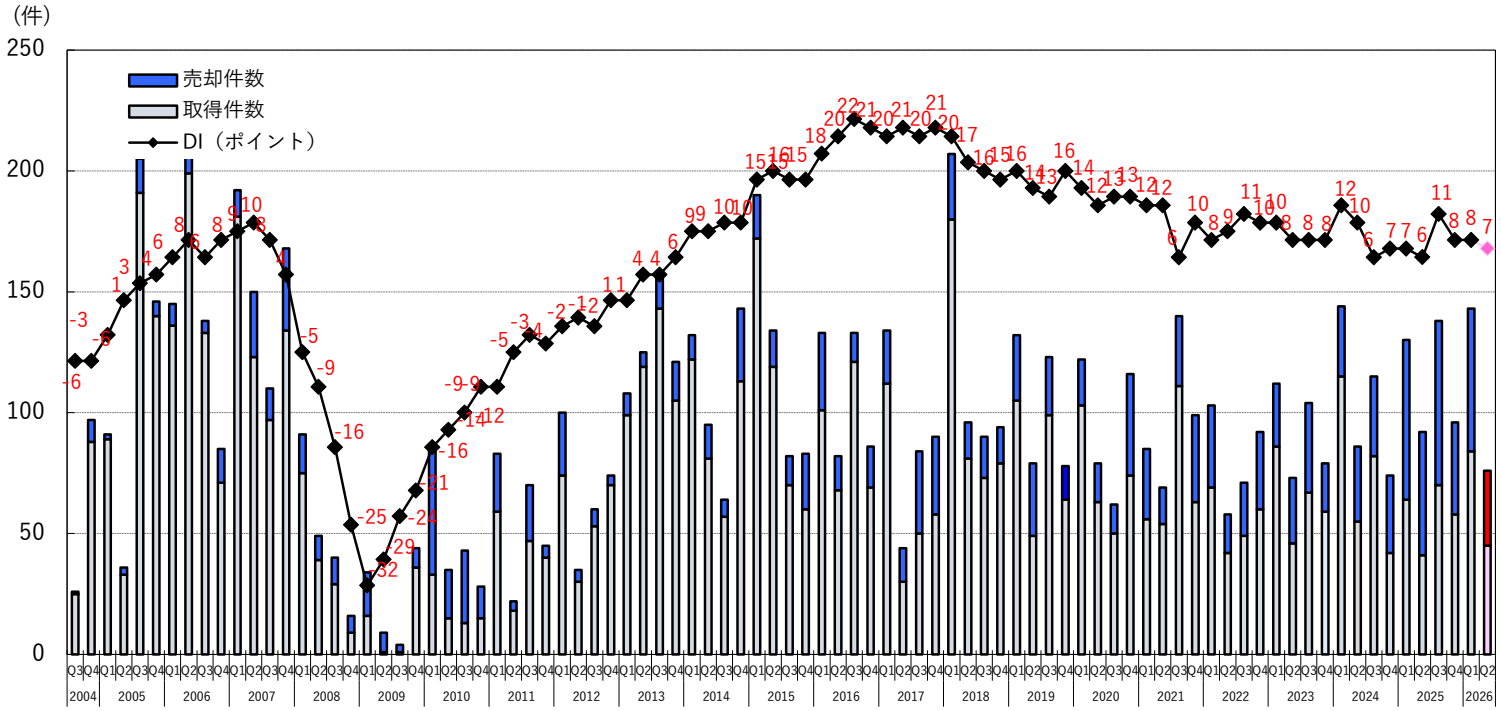
◆ 2006年及び2007年のREIT価格上昇の背景として海外投資家による大幅な買い越しが観測されていた。

◆ 2011年以降についても再びREIT価格が上昇してきたが、当期間において特に海外投資家の売買額が大きく、当投資家は概ね買い越しであった。

◆ しかしながら、直近である2026年の売買状況をみると、金融機関は買い越しとなっているが、売買シェアが大きい海外投資家は売り越しとなっている。

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係



日銀短観DI(金融機関貸出態度)、2026年Q2は7ポイントへ低下し一桁台が継続、物件取得件数は前年同期比で増加する一方、売却件数は減少へ

◆日銀が発表している金融機関の不動産向け貸出態度（DI）は、2025年Q4の8ポイントから2026年Q1も8ポイントと横ばいで推移したが、直近の2026年Q2は7ポイントへ低下し、一桁台での推移が続いている。

◆J-REITによる不動産取引件数は、2026年Q1で取得84件・売却59件、Q2で取得45件・売却31件となった。前年同期（Q1：取得64件・売却66件、Q2：取得41件・売却51件）と比較すると、取得件数は増加する一方、売却件数は減少している。

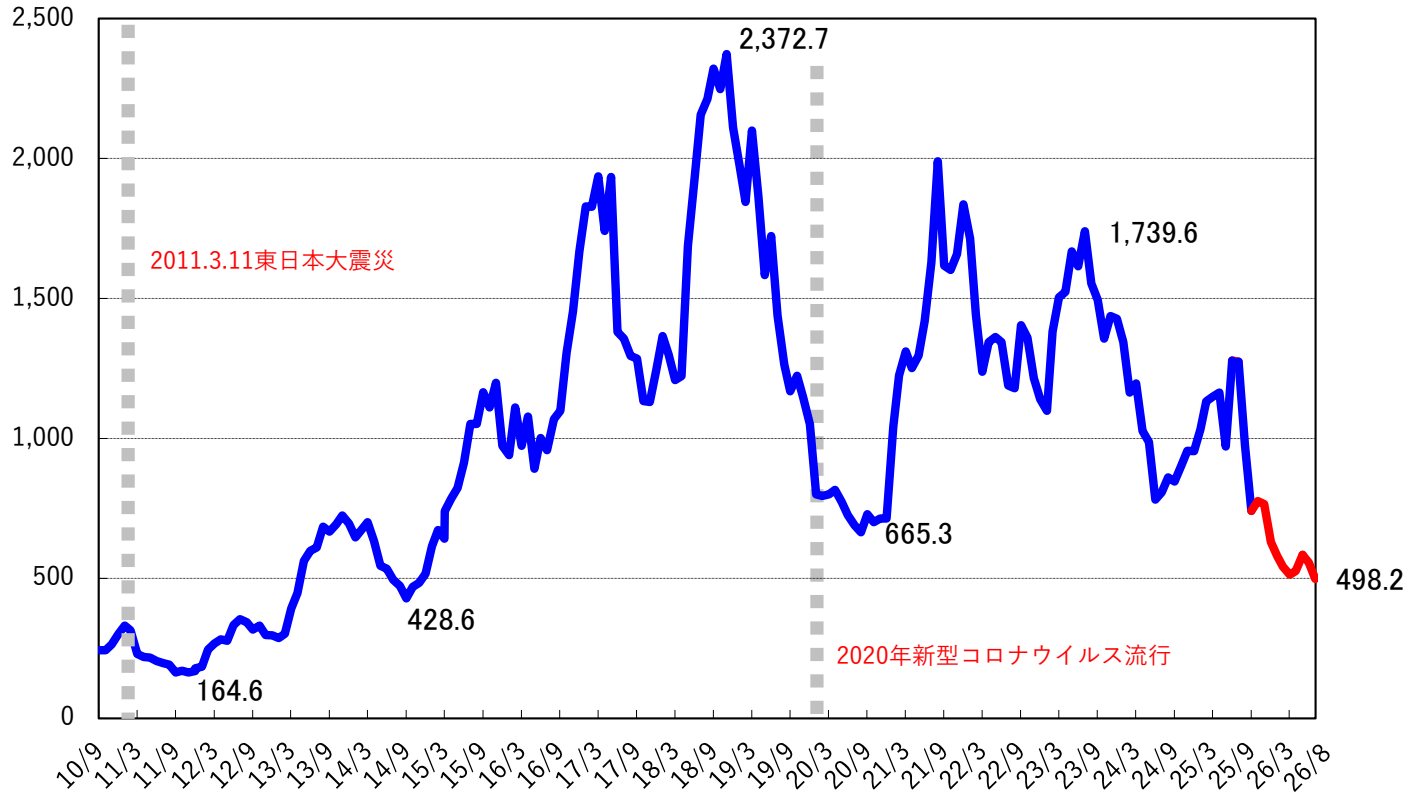
◆ REIT市場においては、2026年1月、トーセイおよびGIC（シンガポール政府投資公社）が、サンケイリアルエステート投資法人の非公開化を目的としたTOBを開始した。買付期間は6度延長され5月18日までとなったが、応募投資口数が買付予定数の下限に達せず不成立となり、同投資法人は上場を継続している。

注) 取引件数は情報公開日時点の件数を集計

(出典) 取引件数は㈱ティーマックス、DI(%ポイント)は日銀短観

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数



※不動産市場の流動性を指数化したグラフであり、不動産の取引動向等をもとに、㈱ティーマックスが独自に算出している。

※基準時点(2003年5月)＝100

※指数値が高い(低い)⇒流動性が高い(低い)

不動産流動性指数は取引件数の減少等を背景として下落傾向が持続

◆ ティーマックスが月次で算出している「不動産流動性指数」は、2015年8月以降の一時低下後、価格変化の安定化を要因としてさらに上昇した。

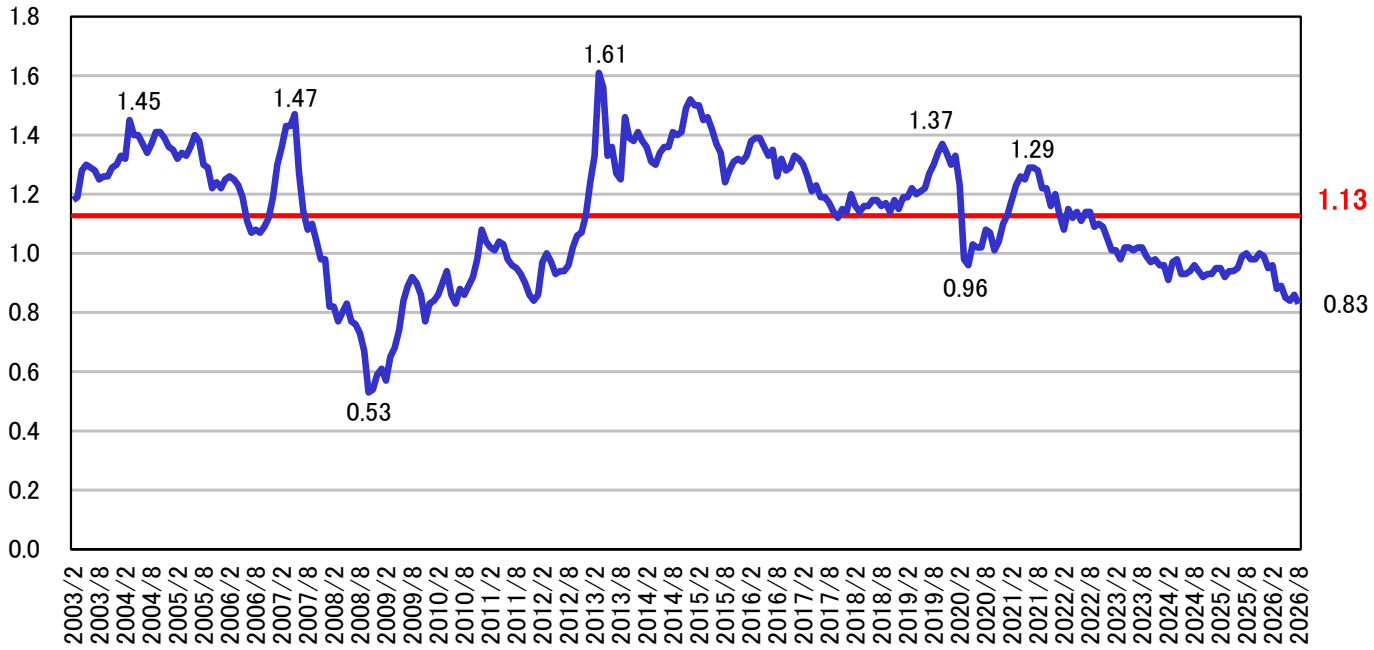
◆ 2017年度に入ると取引件数が減少したことにより、流動性に低下傾向がみられたが、2018年度に入ると上昇傾向となった。2019年以降、取引件数の減少等を起因として再度低下し、コロナ禍においてさらに低下傾向となった。

◆ 2025年には一時上昇傾向もみられたが、2026年に入ると取引件数の減少等を背景として、流動性に下落傾向がみられている。

出典 ㈱ティーマックス

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ J-REITのNAV倍率推移



NAV倍率の全体平均は0.83となり、16年9ヶ月ぶりの低い水準に低下

◆ Jリートにおける2026年8月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)は0.83となった。2009年12月から16年9ヶ月振りの低い水準となった。また、NAV倍率は2023年9月以降36ヶ月連続で1を下回っている。

◆前回調査（2026年2月28日）以降の半年間について、投資口価格は国内長期金利の上昇基調を受けて下落傾向で推移した。一方でNAVは微増となり、NAV倍率は0.83に低下した。

◆国内金利の上昇が続くなか、J-REITでは借換えに伴う資金調達コストの上昇が進んでいる。金利上昇はJ-REITの投資口価格にも影響を及ぼすため、今後の金利動向には引き続き留意する必要がある。

◆ NAV倍率の長期平均（2002年5月～2026年8月）は1.13となっている。

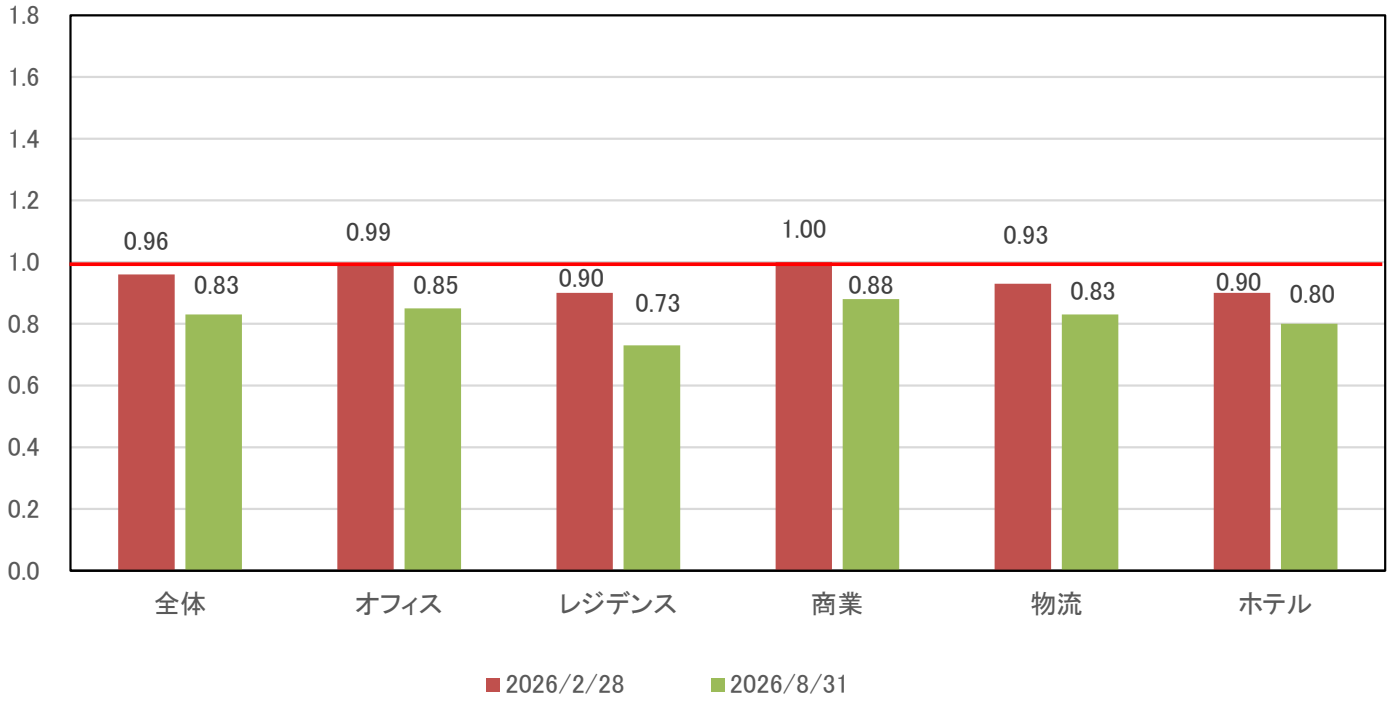
注）J-REITの純資産額(Net Asset Value＝以下NAV)を時価ベースに修正したNAVと投資口価格(P)から算出

赤いライン(1.13)は長期平均値

(出典) ㈱ティーマックス「TMAX P／NAVインデックス(NAV倍率)」

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ J-REITの用途別NAV倍率の比較



用途別の**NAV倍率は、全用途で0.90を下回る水準に下落**

◆ 2026年8月の用途別のNAV倍率は、オフィス：0.85、レジデンス：0.73、商業：0.88、物流：0.83、ホテル：0.80となり、半年間で0.10～0.17ポイント下落した。

◆NAVは全用途で微増となっているが、投資口価格の下落によりNAV倍率が低下している。

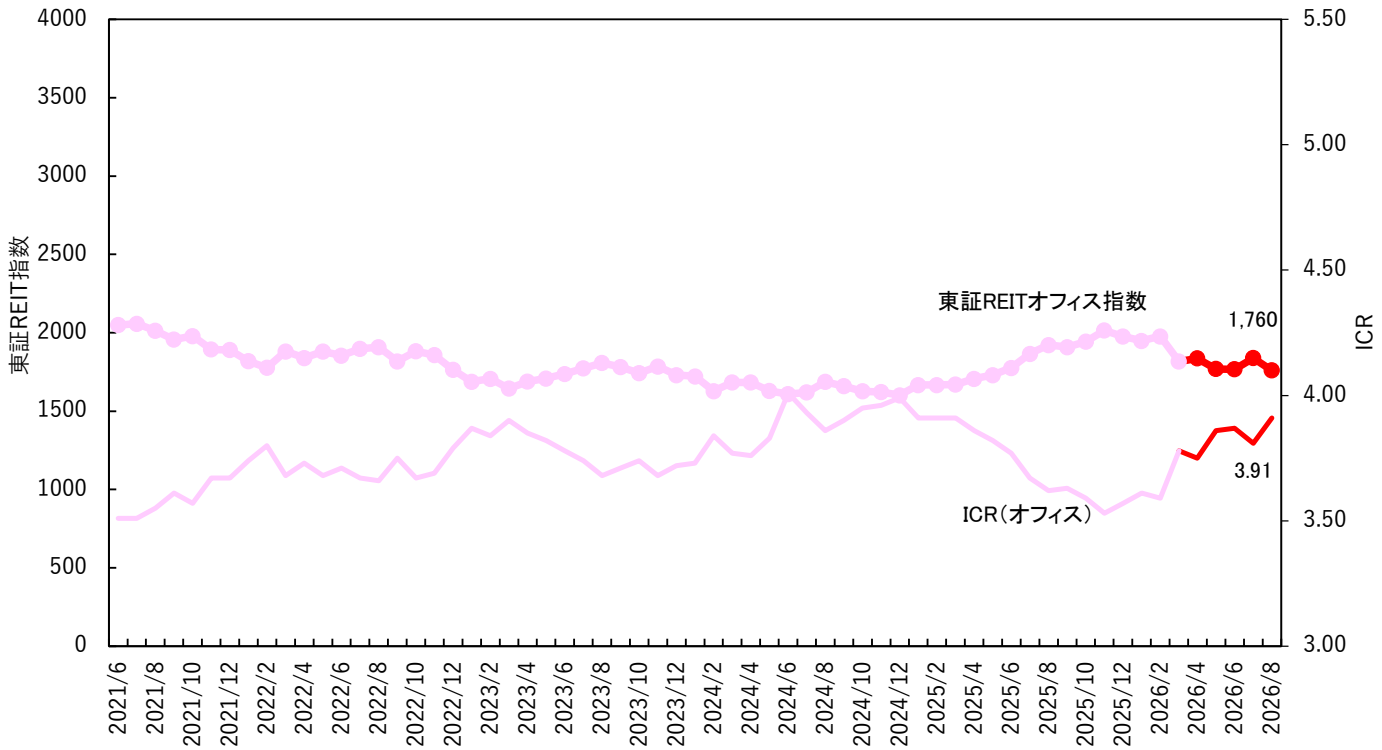
◆レジデンスは投資口価格が半年間で16.7％下落し、NAV倍率は0.73と用途別では最も低い水準となった。

◆また、前回調査時にNAV倍率が1.00であった商業も0.88まで低下した。

（出典）㈱ティーマックス「TMAX P／NAVインデックス（NAV倍率）」

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 東証REIT指数・ICRの推移　①オフィス



※ICR：Implied Cap Rate　　ICR=個別物件の期待NOI÷投資法人のEV

※EV：Enterprise Value　　EV=ネット負債＋投資口時価総額

直近ではJ-REIT価格が下落傾向となり、インプライドキャップレートは上昇傾向

◆ J-REIT投資口価格は、2012年12月のアベノミクス以降、概ね上昇トレンドで推移し、16年9月の長短金利操作付き量的緩和策、2018年2月上旬の世界同時株安等、一時下落する場面もみられたものの、堅調な推移をみせた。

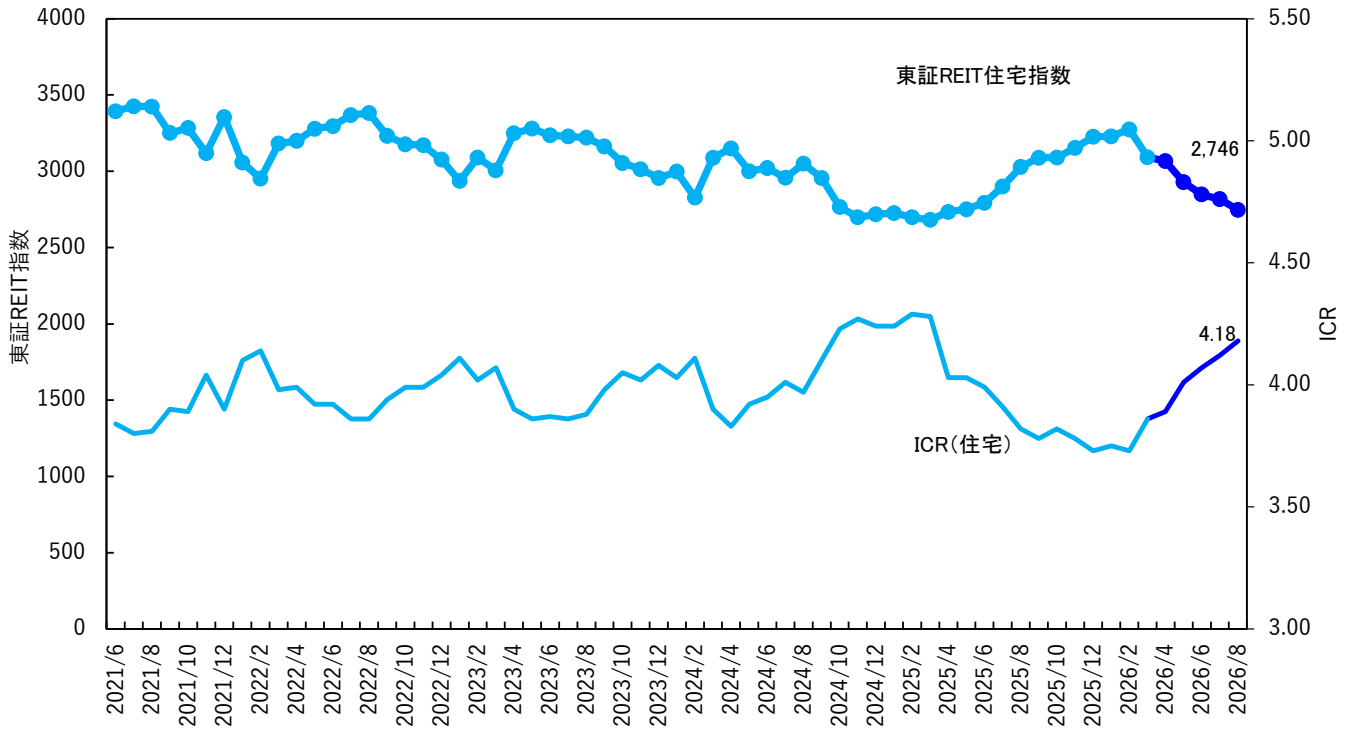
◆ 2020年2月以降、新型コロナウイルスの拡大に伴い、大幅に下落したが、その後、投資口価格には回復傾向がみられていた。その後、米国の金利上昇・シリコンバレー銀行の破綻等を背景として下落傾向がみられた。

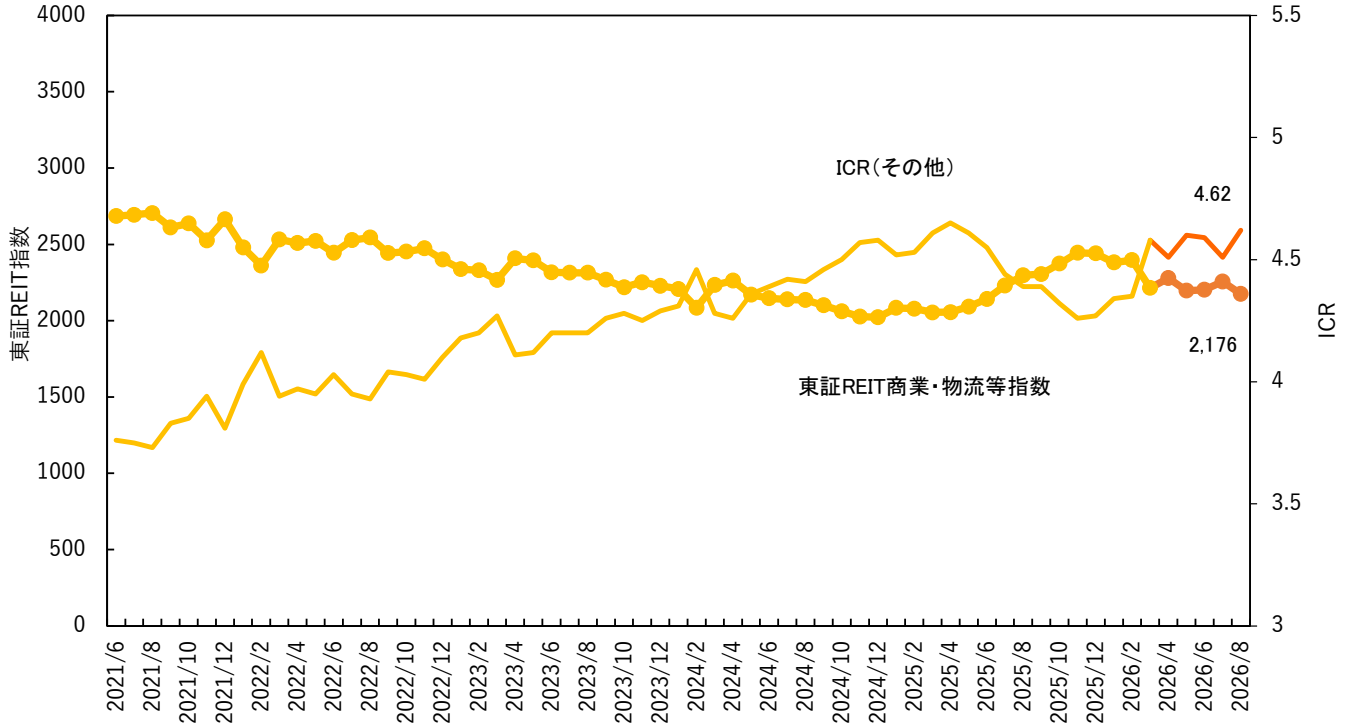
◆ なお、近年、日銀による利上げ等を背景として、J-REIT価格は軟調に推移している。REIT全体の投資口価格は下落傾向で推移しており、それに伴い、直近のインプライドキャップレートは上昇傾向がみられている。

（出典）東証REIT指数 ： 東京証券取引所
ICR ： ㈱ティーマックスによる査定

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 東証REIT指数・ICRの推移　②住宅、③商業・物流等

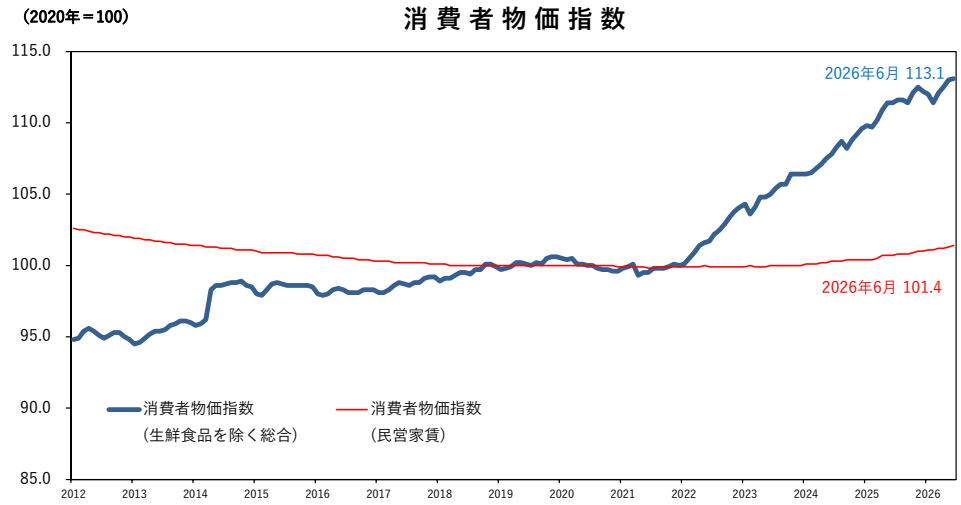


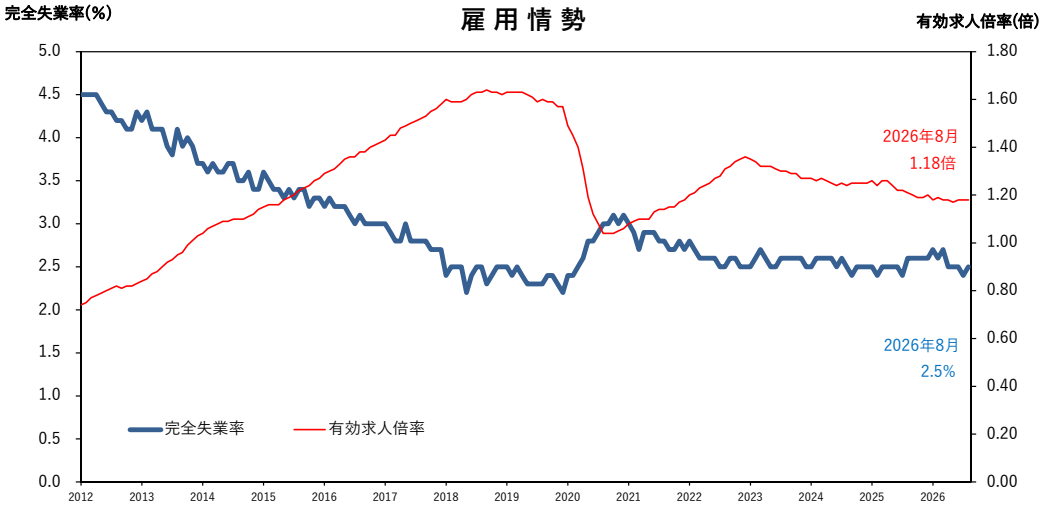


（出典）東証REIT指数 ： 東京証券取引所
ICR ： ㈱ティーマックスによる査定

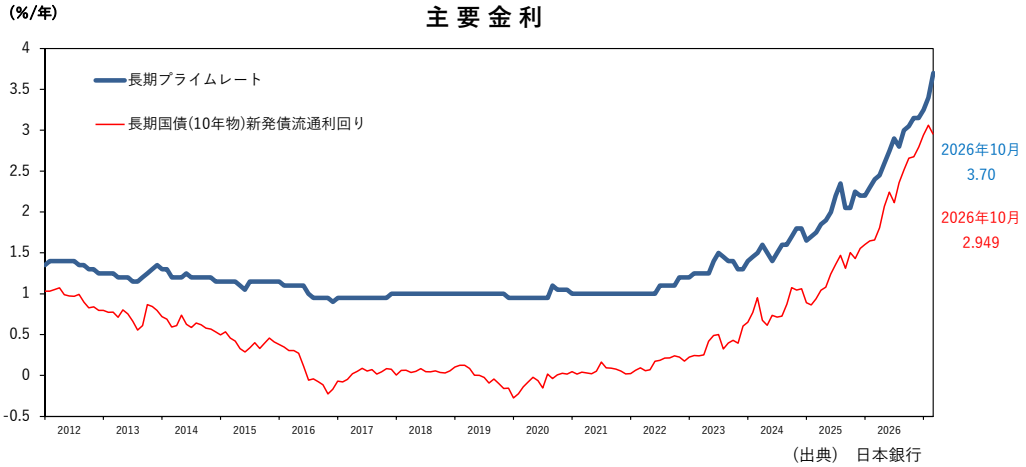
©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)





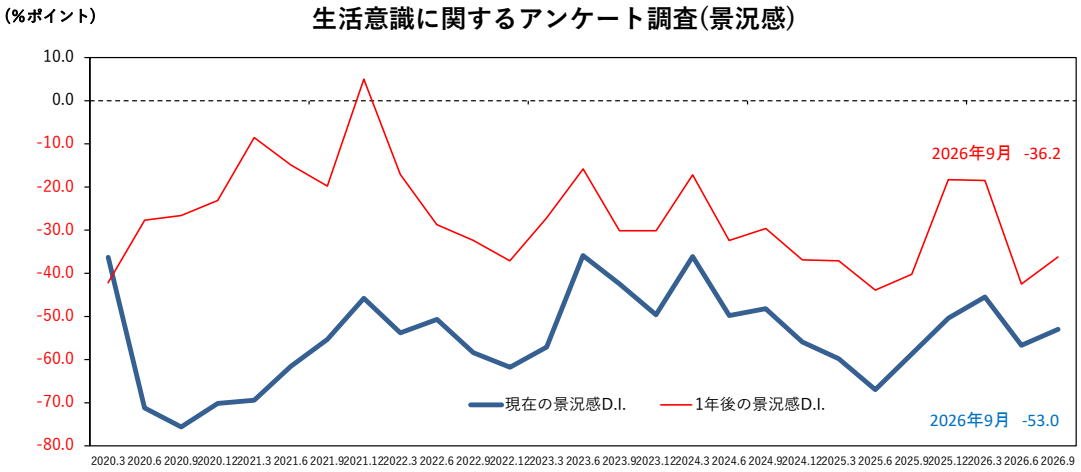
(出典) 総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」



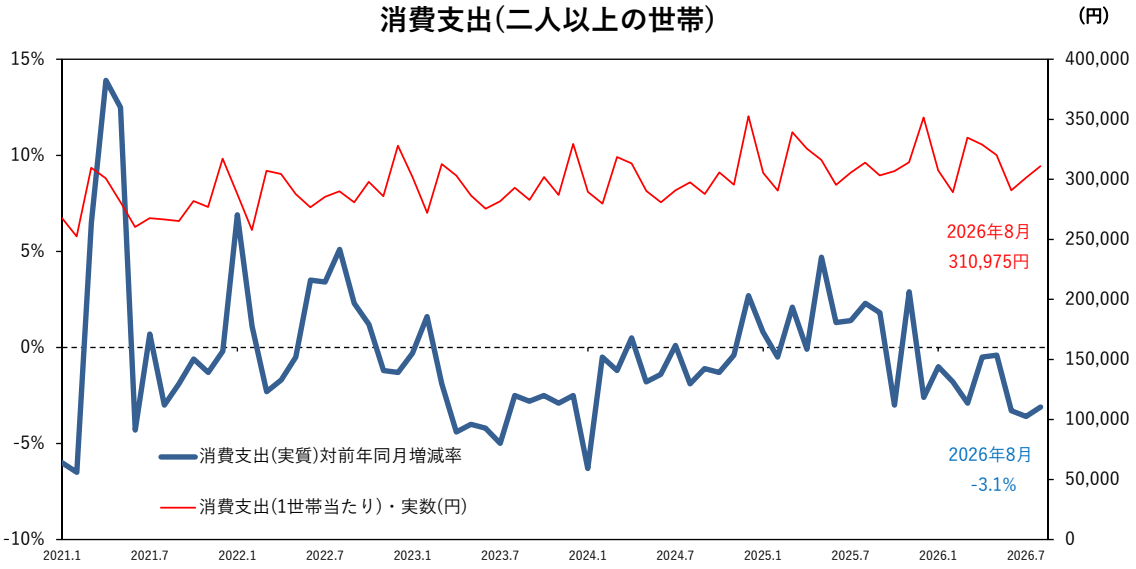
(出典) 日本銀行

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

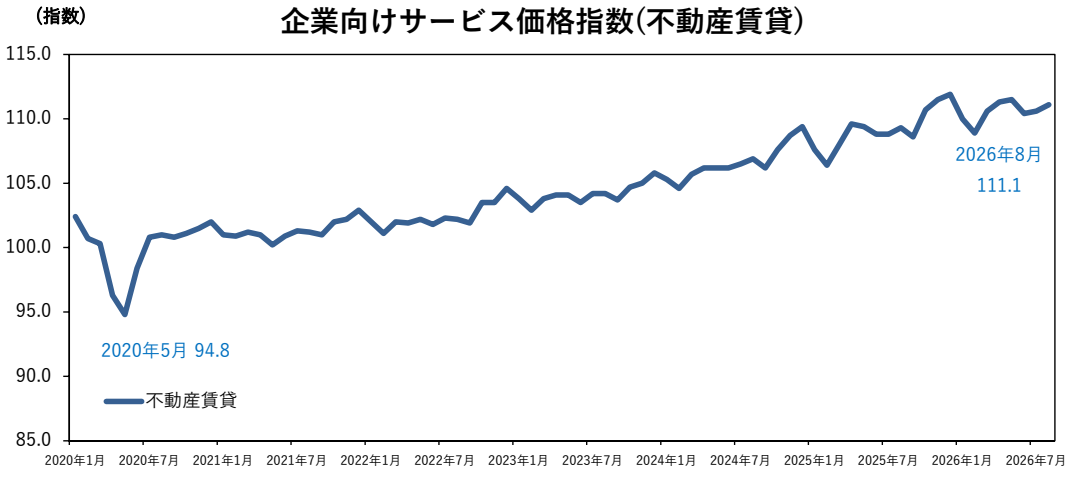
■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向



(出典) 日本銀行



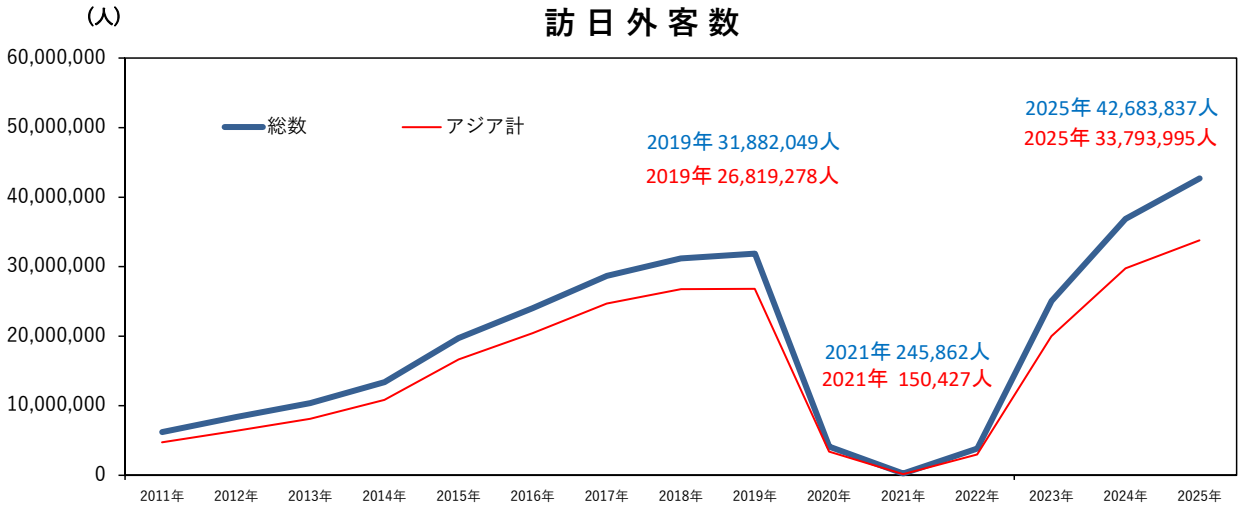
(出典) 総務省「家計調査」



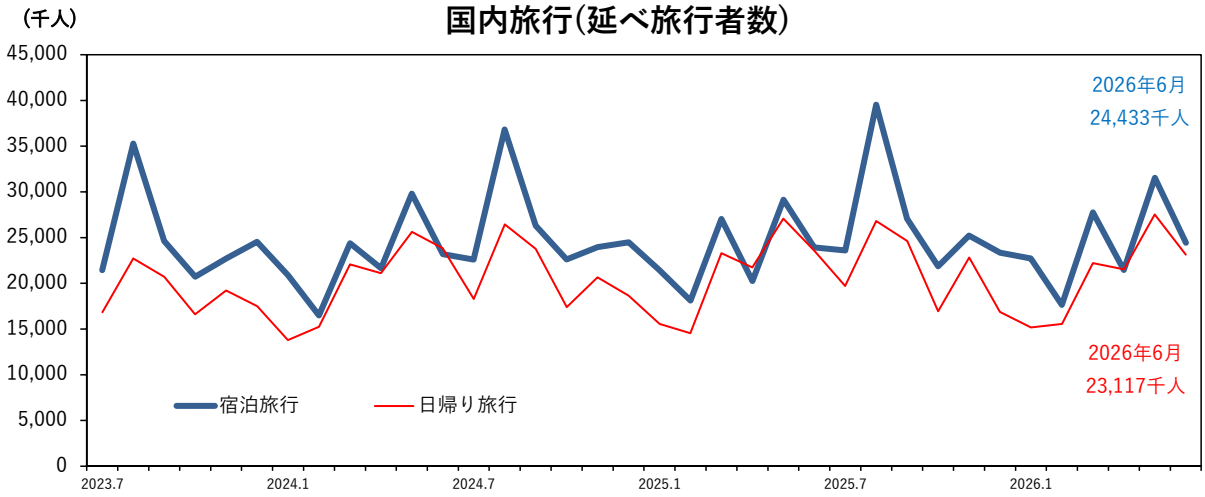
(出典) 日本銀行 企業向けサービス価格指数2020年基準

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

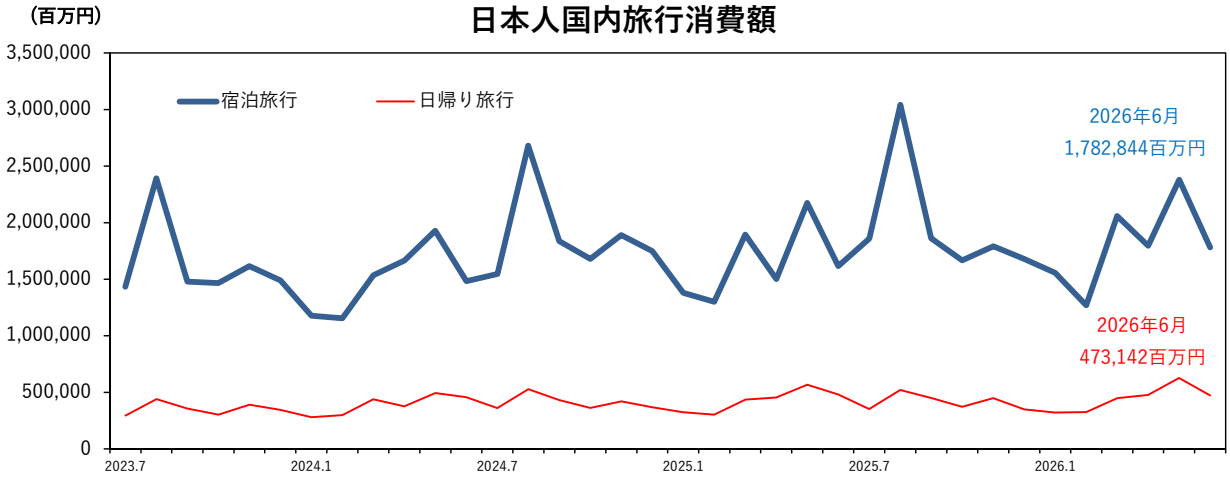
■ 旅行・観光消費の動向(国内)



(出典) 日本政府観光局(JNTO)



2026年4～6月期については速報値、他の期間は確報値　　(出典) 国土交通省 観光庁



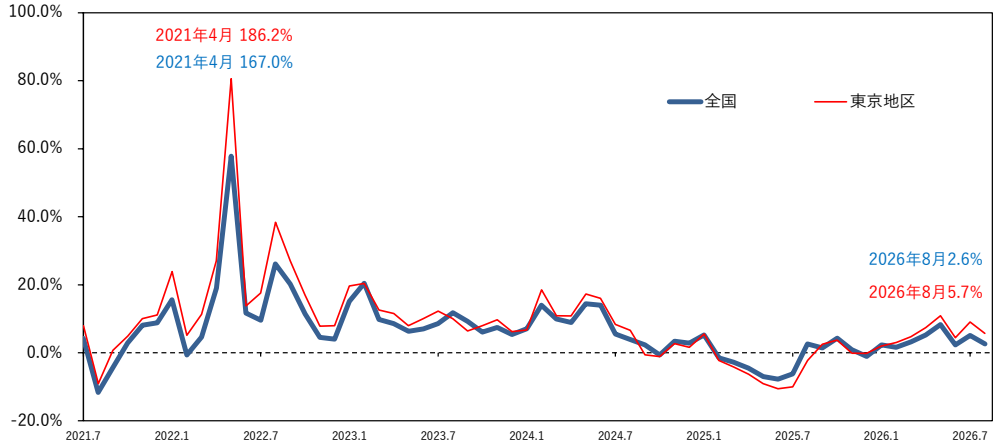
2026年4～6月期については速報値、他の期間は確報値　　(出典) 国土交通省 観光庁

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ 店舗売上の動向(全国)

売上高対前年増減率
（店舗数調整後）

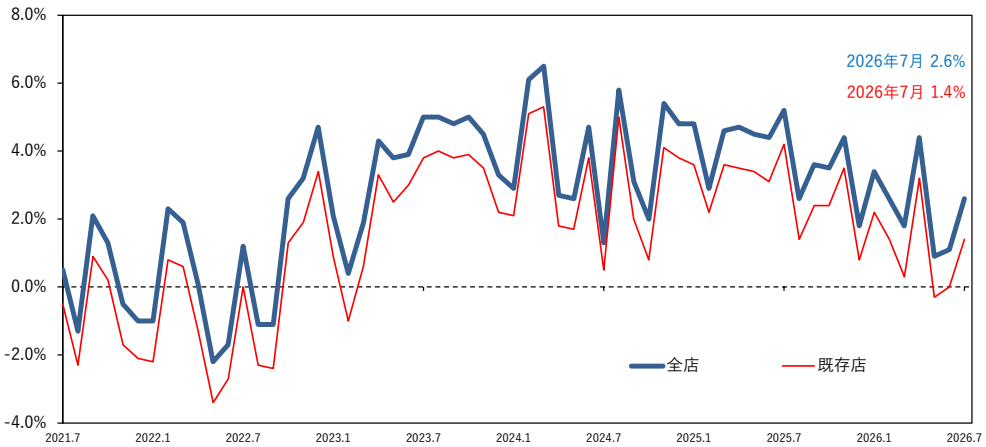
百 貨 店



（出典） 一般財団法人日本百貨店協会

（売上高前年同月比）

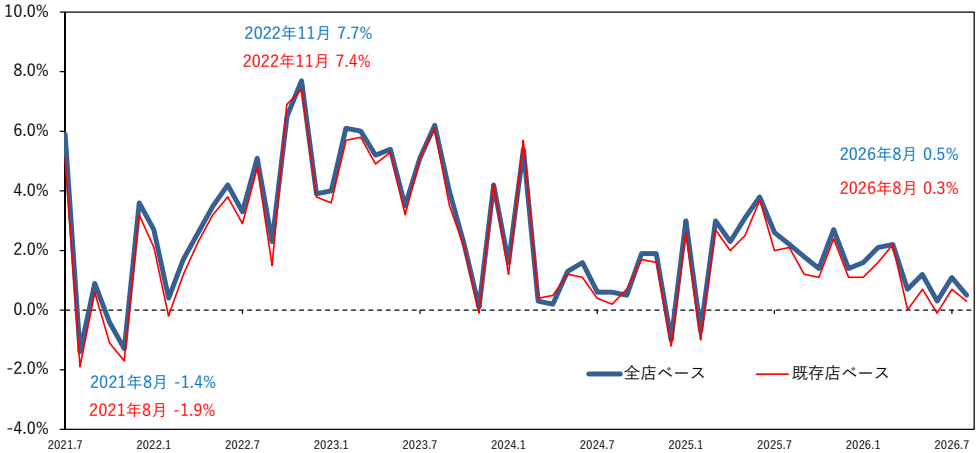
スーパーマーケット



（出典） 一般財団法人日本スーパーマーケット協会

（売上高前年同月比）

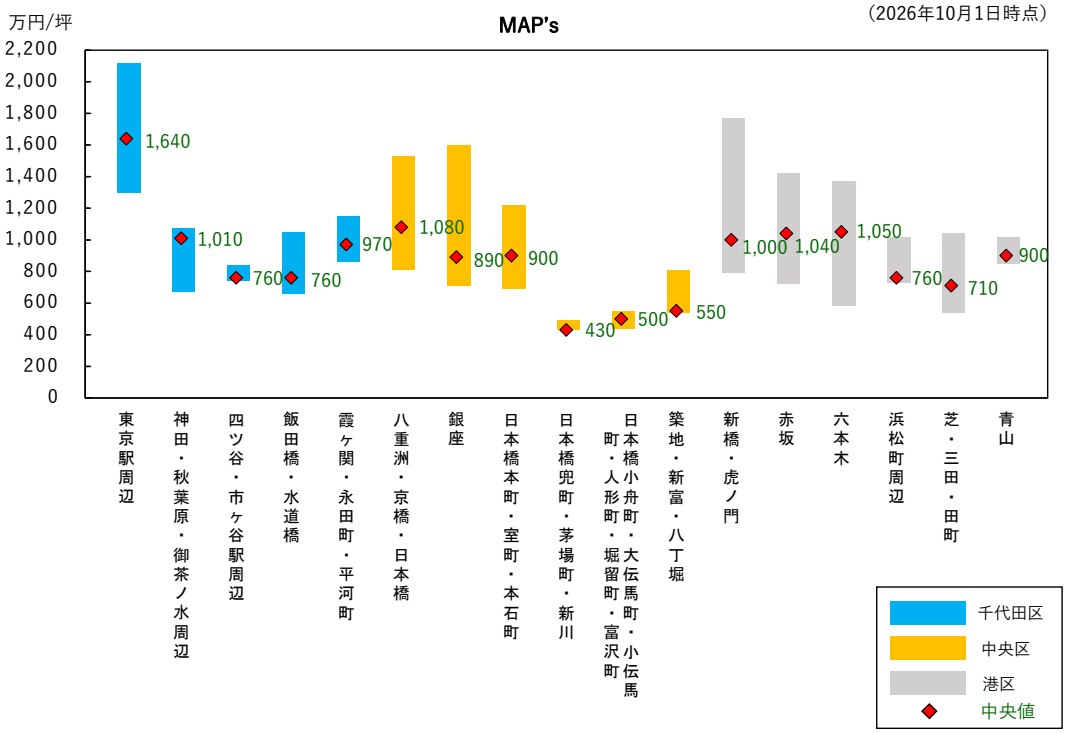
コンビニエンスストア



（出典） 一般財団法人日本フランチャイズチェーン協会

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【オフィス】MAP's [有効坪単価]都心主要3区S・Aクラス



※オフィスエリアごとに複数のビルを抽出し、有効坪単価を算出。これを集計してエリアの中央値と、最高値～最低値の幅を示している。

※MAP's[有効坪単価]は、オフィスエリアごとに抽出したビルのNOIとキャップレートにより㈱ティーマックスが独自に算出。

◆ 総括

今期は、多くのエリアで賃料が大きく上昇し、各エリアの最低値・中央値・最高値が押し上げられる結果となった。2024年3月のマイナス金利解除を経て、同年7月から政策金利の段階的な引き上げが始まったが、直近である2026年9月の金融政策決定会合では、1.25％程度へ引き上げられることが決定された。金利上昇は資金調達コストの上昇を通じて投資利回りに影響を及ぼすことから、今後の金融政策の動向次第では、オフィスのキャップレートに上昇圧力がかかる可能性がある。

都心5区の空室率は低下傾向が続き、募集賃料も引き続き上昇基調にある。

◆ 千代田区

各エリアの中央値は、「東京駅周辺」が1,640万円/坪(＋90万円/坪)、「神田・秋葉原・御茶ノ水周辺」が1,010万円/坪(＋80万円/坪)、「四ツ谷・市ヶ谷駅周辺」が760万円/坪(＋50万円/坪)、「飯田橋・水道橋」が760万円/坪(＋50万円/坪)、「霞ヶ関・永田町・平河町」が970万円/坪(＋30万円/坪)となった。

◆ 中央区

各エリアの中央値は、「八重洲・京橋・日本橋」が1,080万円/坪(＋70万円/坪)、「銀座」が890万円/坪(＋50万円/坪)、「日本橋本町・室町・本石町」が900万円/坪(＋80万円/坪)、「築地・新富・八丁堀」が550万円/坪(＋20万円/坪)などとなった。

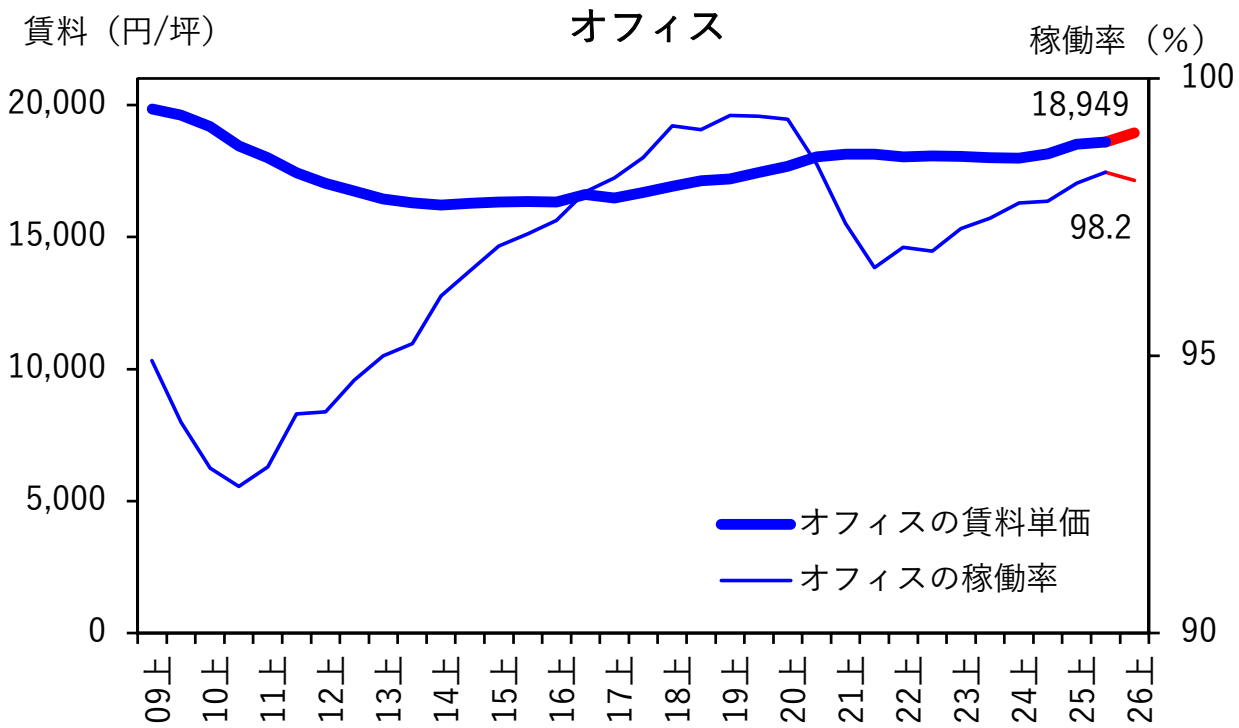
◆ 港区

各エリアの中央値は、「新橋・虎ノ門」が1,000万円/坪(＋70万円/坪)、「赤坂」が1,040万円/坪(＋80万円/坪)、「六本木」が1,050万円/坪(＋50万円/坪)などとなった。

(出典) ㈱ティーマックス

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【オフィス】賃料単価・稼働率

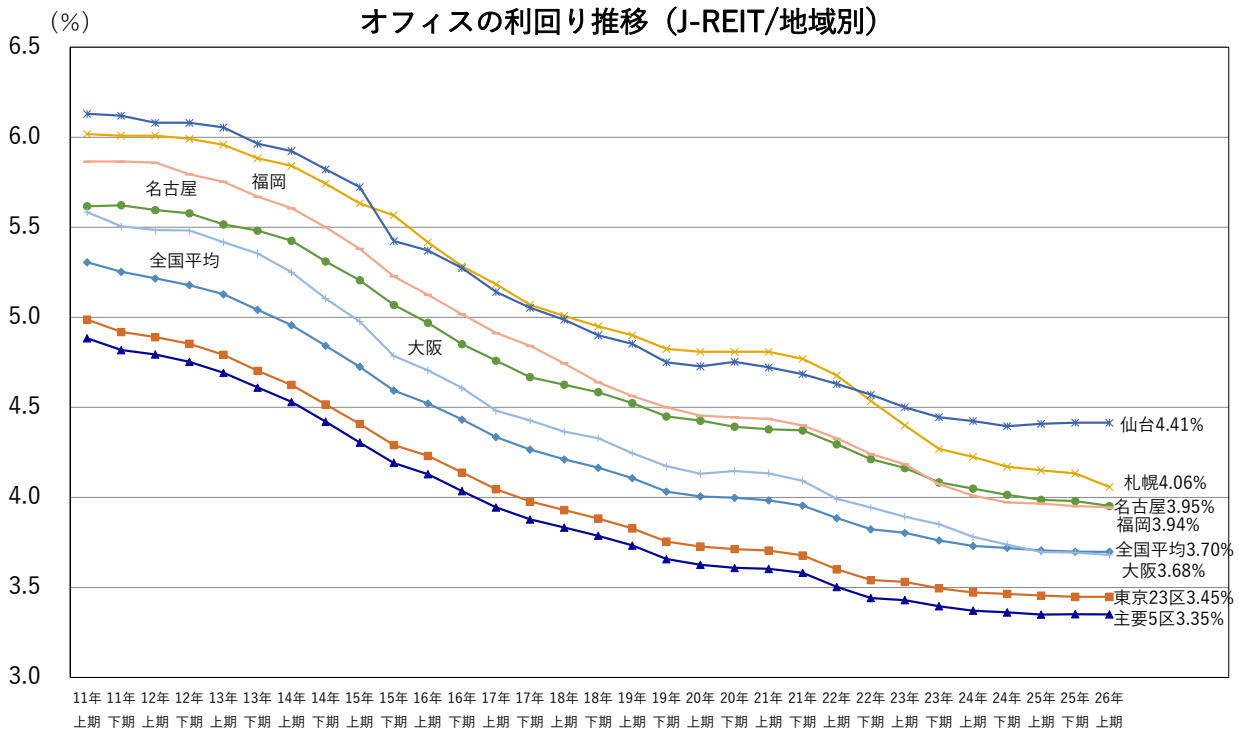


◆ 26年上期におけるオフィスの稼働率は98.2%と、25年下期の98.3%から0.1ポイント低下した。22年下期以降は上昇傾向で推移してきたが、足元では小幅に反落している。一方で、依然として98%台の高水準を維持している。
26年上期の賃料は18,949円/坪と、25年下期の18,594円/坪から引き続き上昇した。

注1) 2026年6月30日までのデータ
注2) 賃料収入，賃貸可能戸数，稼働率が判明している物件が集計対象
注3) 追加取得，一部売却された物件等については、サンプルから除外

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【オフィス】エリア別鑑定CAPレートの推移



◆ オフィスの概況

都心5区の空室率は、2026年1月時点の2.15％から7月時点には1.95％へ低下した。主要都市では、名古屋、大阪、福岡でも低下した一方、仙台は概ね横ばい、札幌は3.50％から4.38％へ上昇した。札幌では、新規供給や新築ビルへの移転に伴う二次空室の発生が空室率上昇の要因となっている。東京をはじめ多くの都市で需給改善の動きがみられる一方、地域によって濃淡がみられる（三鬼商事オフィスデータ）。

有効求人倍率(季節調整値)は、2025年12月に1.20倍、2026年3月に1.18倍、6月に1.18倍となっており、直近の労働需給は緩和傾向で推移している。

◆ オフィスの利回り推移

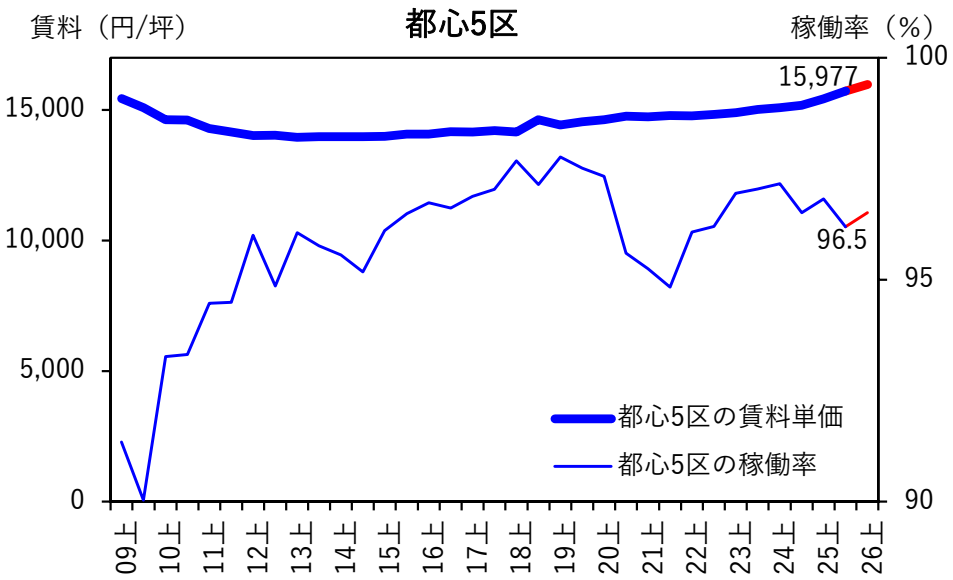
26年上期は、25年下期比で札幌が▲0.08ポイント、名古屋が▲0.03ポイント低下したほかは、各都市とも概ね横ばいで推移している。

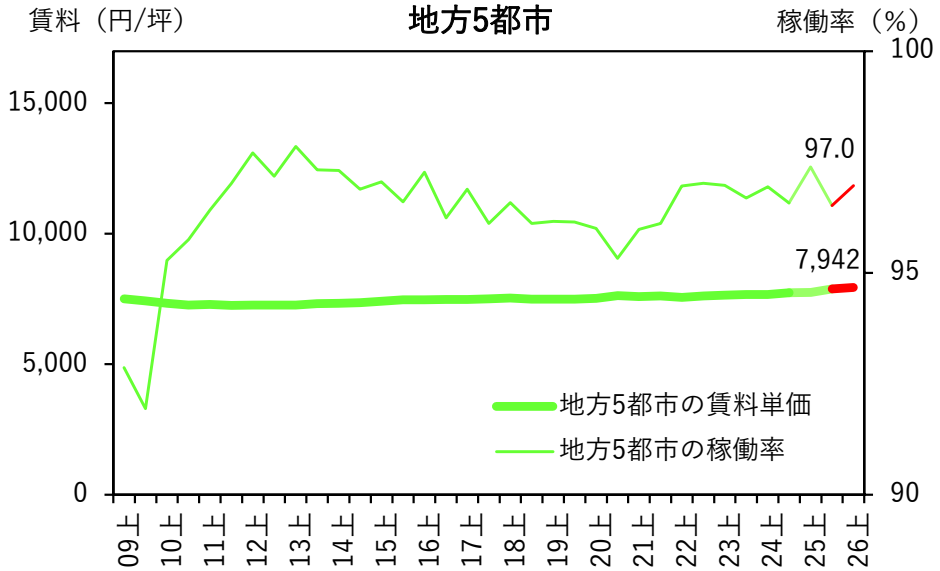
注）上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(出典) J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【レジデンス】エリア別の賃料単価及び稼働率の推移



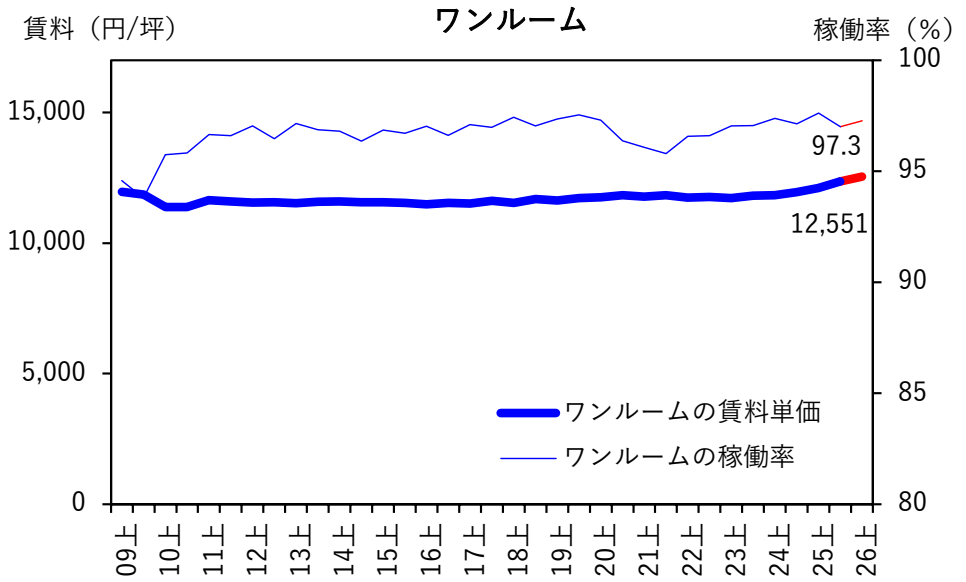


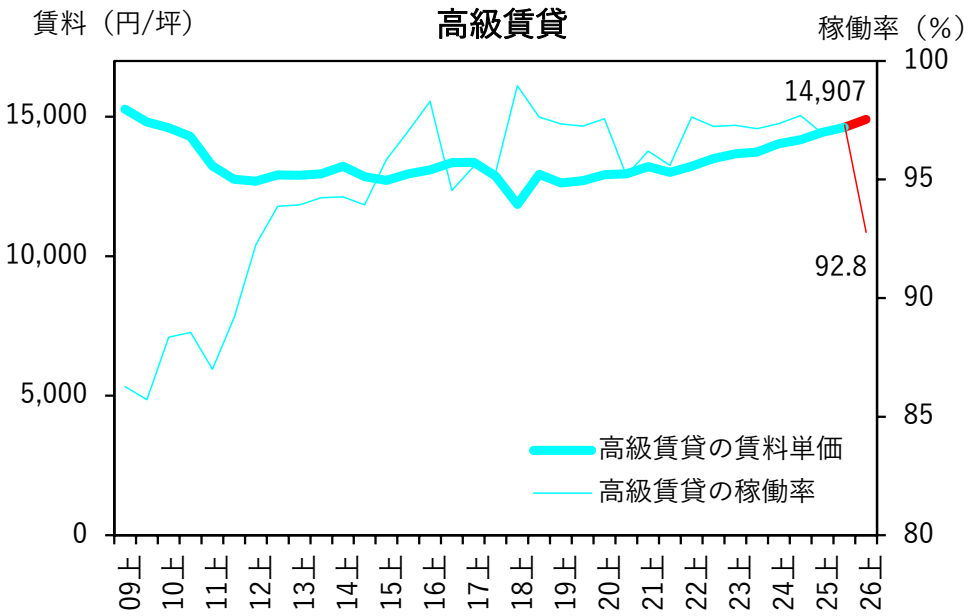
◆ レジデンスの賃料・稼働率をエリア別にみると、都心5区の26年上期の稼働率は96.5%と、25年下期の96.2%から0.3ポイント上昇した。地方5都市の26年上期の稼働率も97.0%と、25年下期の96.5%から0.5ポイント上昇しており、両エリアともに上昇に転じている。賃料について、都心5区では10年上期以降、長らく14,000円台/坪で推移していたが、23年下期に15,000円/坪を上回って以降、上昇基調が続いており、26年上期は15,977円/坪となった。地方5都市も足元では緩やかに上昇し、26年上期は7,942円/坪となった。

注1) 2026年6月30日までのデータ
注2) 賃料収入，賃貸可能戸数，稼働率が判明している物件が集計対象
注3) 追加取得，一部売却された物件等については、サンプルから除外

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【レジデンス】タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移





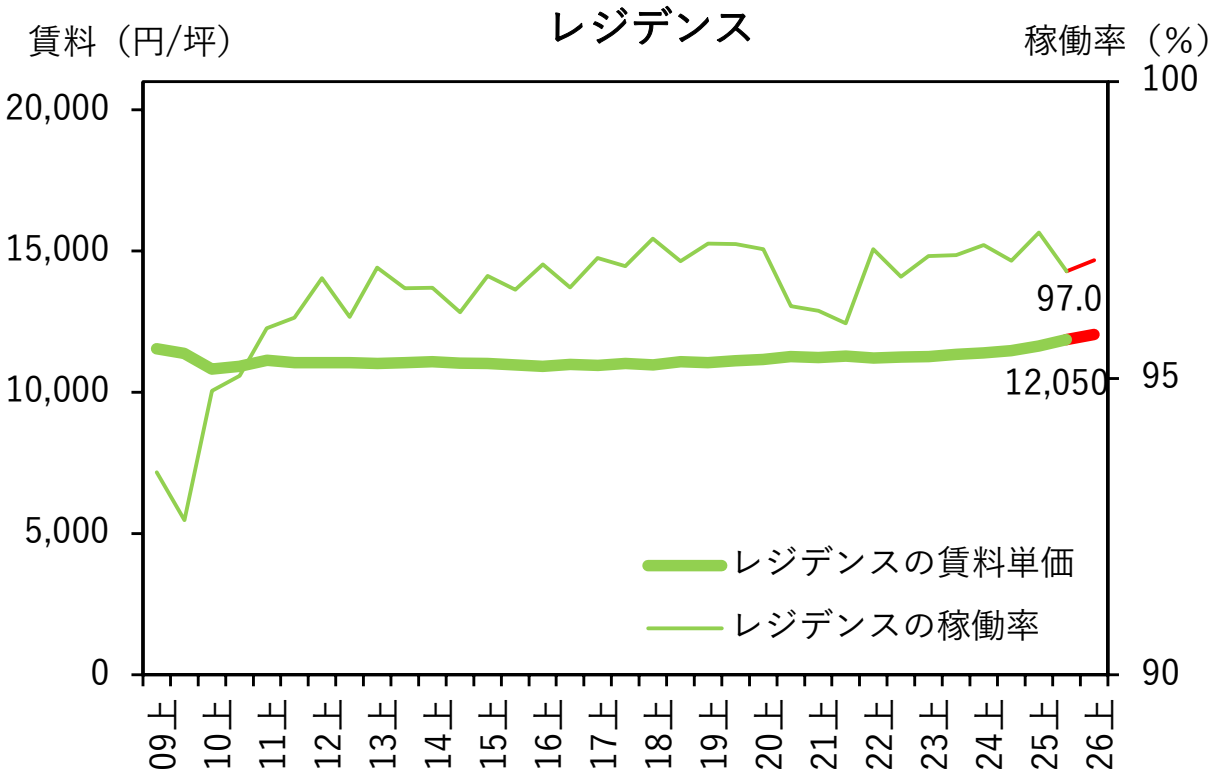
◆ 26年上期における<u>ワンルーム(40㎡未満)の稼働率</u>は97.3%と、25年下期の97.0%から<u>0.3ポイント上昇</u>した。同タイプの<u>賃料</u>は12,551円/坪で、3期連続で12,000円台/坪を維持している。

◆ 高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の稼働率は、一部物件における大口テナント退去等の影響により92.8%と、25年下期の97.3%から4.5ポイント低下した。一方、賃料は14,907円/坪と、22年上期以降の上昇基調が続いている。

注1) 2026年6月30日までのデータ
注2) 賃料収入，賃貸可能戸数，稼働率が判明している物件が集計対象
注3) 追加取得，一部売却された物件等については、サンプルから除外

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【レジデンス】賃料単価・稼働率

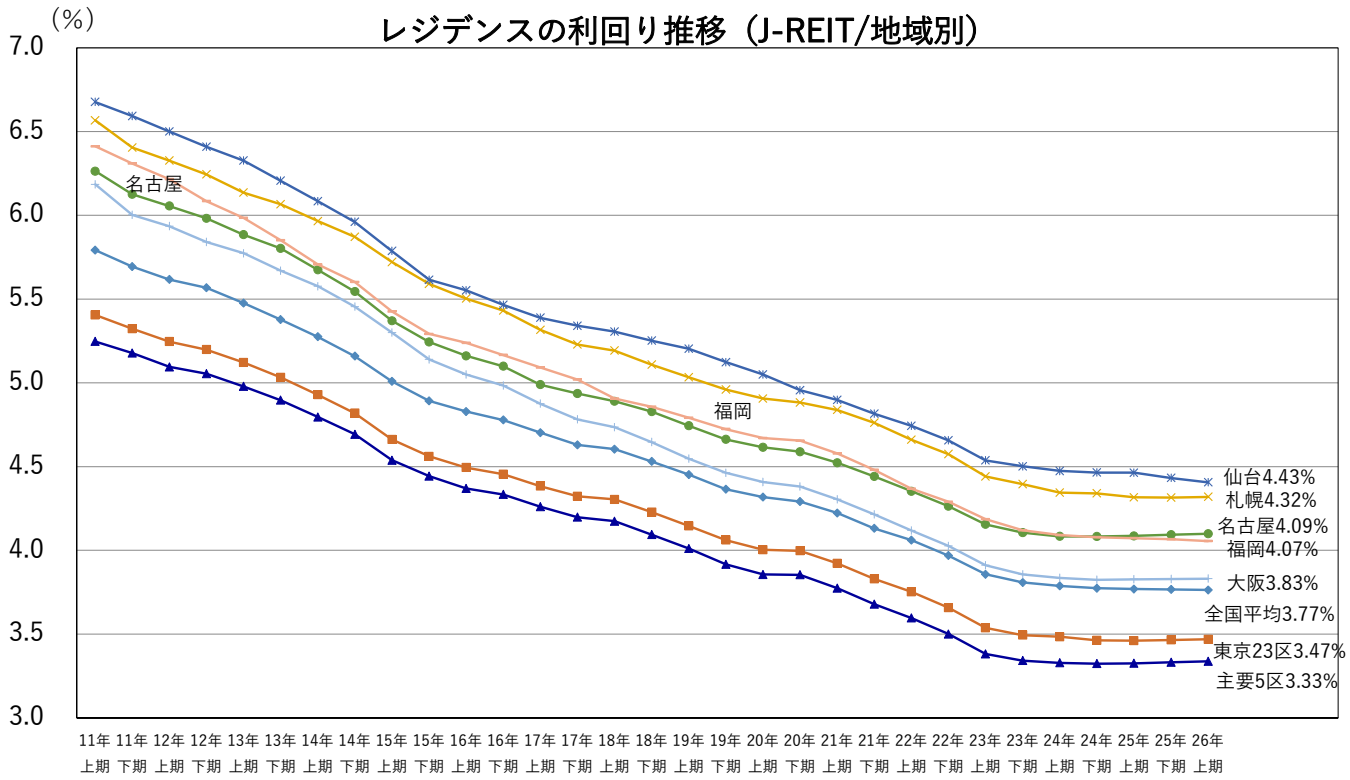


◆ 26年上期におけるレジデンスの稼働率は97.0%と、25年下期の96.8%から0.2ポイント上昇した。賃料は10年下期頃から11,000円前後/坪で推移していたが、22年下期以降は上昇基調にあり、26年上期は12,050円/坪となった。

注1) 2026年6月30日までのデータ
注2) 賃料収入，賃貸可能戸数，稼働率が判明している物件が集計対象
注3) 追加取得，一部売却された物件等については、サンプルから除外

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【レジデンス】エリア別鑑定CAPレートの推移



◆ レジデンスの概況

国土交通省の住宅着工統計資料によると、2026年1～6月の貸家着工数は約16.1万戸、同期間前年比0.30％と着工数が微増している。一方、分譲住宅着工数は約10.3万戸で、同期間前年比▲0.23％であるが、前期（▲1.86％）からの下落幅は小さくなっている。

建築費は、資材価格の上昇や慢性的な人手不足に加え、労務費の上昇、エネルギー価格や運搬費等の物流コストの負担も重なり、引き続き高水準で推移している。こうしたコスト上昇要因が複合的に作用しており、当面は建築費が大きく低下しにくい状況にある。

◆ レジデンスの利回り推移

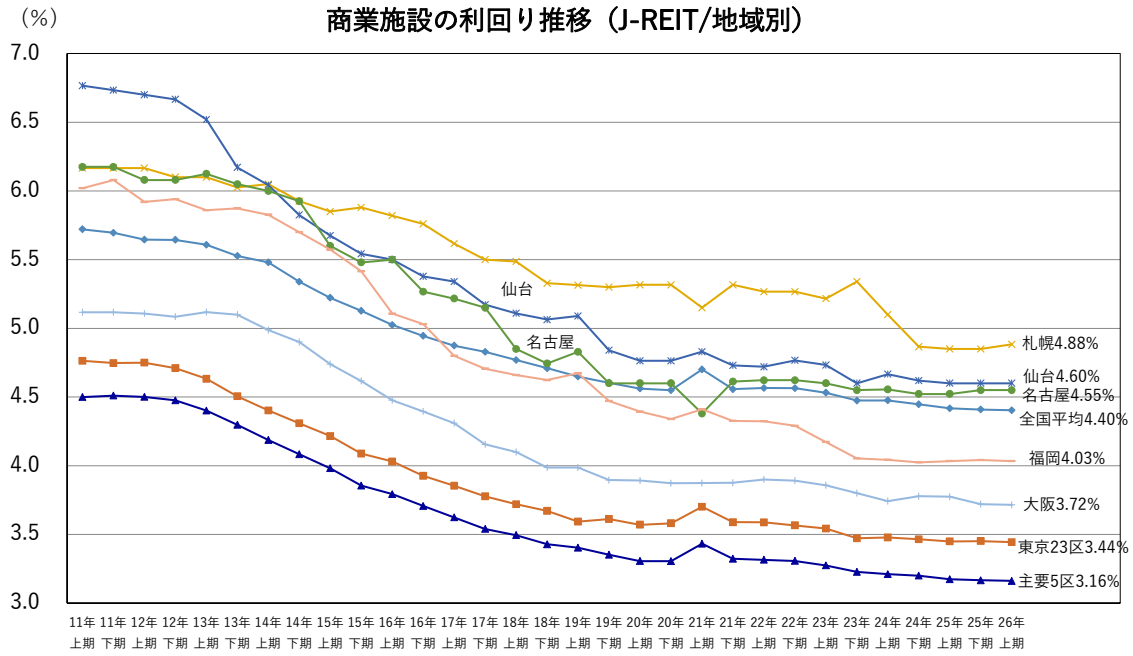
各エリアの利回り水準は、10年上期をピークとして長期的には低下傾向で推移してきたが、26年上期は25年下期比で概ね横ばいとなった。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(出典) J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【商業施設】エリア別鑑定CAPレートの推移



※ 2021年上期は日本都市ファンド投資法人所有の商業施設データ（約90件）が公表されていないため（旧日本リテールファンド投資法人と旧MCUBS MidCity投資法人の合併直後のため）、21年上期数値は参考に留める。
※ 2023年下期はKDX不動産投資法人所有の商業施設データ（約50件）が公表されていないため（旧ケネディクス・オフィス投資法人が旧ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人と旧ケネディクス商業リート投資法人を吸収合併した直後のため）、23年下期の数値は参考に留める。

◆ 商業施設の概況

経済産業省の商業動態統計によると、2026年1～6月（6ヶ月間）の業態別売上高は、百貨店が約3.1兆円(前年同期比+3.19%)、スーパーが約8.3兆円(同+1.98%)、コンビニエンスストアが約6.5兆円(同+1.43%)となった。いずれも前年同期を上回り、堅調な推移が続いている。

小売業に大きな影響を与えるインバウンド客の動向については、航空便の減便や天候による欠航等により、2026年上半期の訪日外客数は約2,109万人(前年同期比▲2.0%)と減少した。一方、2026年1～6月の訪日外国人旅行消費額は、1～3月が約2兆3,373億円(前年同期比+2.5%)、 4～6月が約2兆5,096億円(前年同期比+0.2%)となった。訪日客数が伸び悩む中でも、インバウンド消費は底堅く推移している。

◆ 商業施設の利回り推移

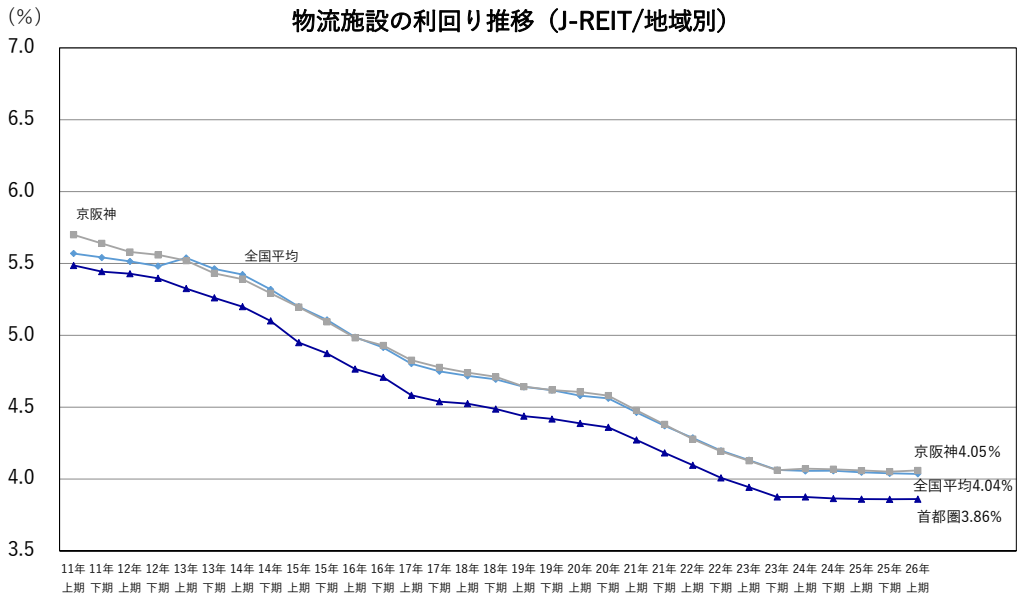
26年上期は、25年下期比で札幌が＋0.03ポイント上昇した一方、全国平均、東京23区、主要5区、福岡は小幅に低下した。仙台、名古屋、大阪は概ね横ばいで推移している。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(出典) J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【物流施設】エリア別鑑定CAPレートの推移



※ 2024年下期、2025年上期は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人所有の物流施設データ（約40件）が反映されていないため（同法人が旧アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併したことに伴い、一時的に変則決算となっているため）、24年下期と25年上期の数値は参考に留める。

◆ 物流施設の概況

JLLのTokyo Logisticsによると、東京圏の物流施設の空室率は、2025年9月末の9.1%から2026年6月末の7.7%まで低下し、4半期連続での低下となった。堅調な需要に対し建築コストの上昇により新規供給が限定的であったことが要因と考えられる。

輸送費の上昇により、都心に近い立地の物件需要が高まっている。一方、輸送距離が長くなる周辺部の物件は、他エリアに比べて低廉な賃料が評価され、空室が続いていた物件に対しても、需要回復傾向にある。

賃料は、2026年3月末で4,823円/坪、6月末で4,836円/坪と微増傾向で推移している。

建築コストの上昇を背景に、新築物件の賃料が高騰したことによる影響が周辺物件にも波及する動きが続いている。

◆ 物流施設の利回り推移

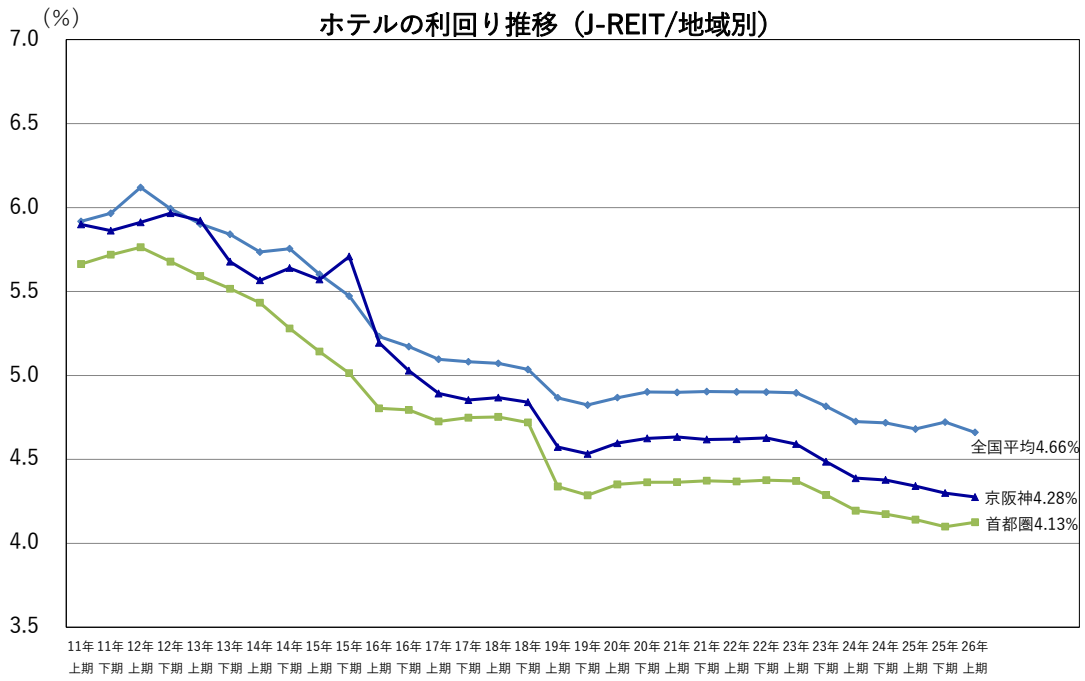
各エリアの利回り水準は、全体として緩やかな低下傾向にあるが、直近（24年下期、25年上期数値は一部データが反映されていないことに留意）においては、26年上期は25年下期比で京阪神が0.01ポイント低下したが、全国平均及び首都圏は横ばいとなった。

注）上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(出典) J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【ホテル】エリア別鑑定CAPレートの推移



◆ ホテルの概況

日本政府観光局（JNTO）の報道発表資料によると、2026年上半期の訪日外客数は約2,108万人で、過去最多となった2025年を43万人下回ったものの、2年連続で2,000万人を超える結果となった。訪日外客数は、新型コロナウィルス感染症の流行により2021年に観測史上最低水準にまで下落した後、2023年4月の水際措置撤廃以降は上昇の一途を辿り、近時においては、円安の影響等から訪日需要の高まりが見られ、2025年は20市場において年間累計で過去最高を記録するに至った。国別ではアジア圏の割合が高く、中国・韓国・台湾・香港で全体の過半を占めているが、中国については日本への渡航自粛要請が発表された2025年11月以降は渡航者数が大きく減少している。インバウンド市場全体としては引き続き好調であるものの、中国人渡航者の減少により稼働率やＡＤＲが下落する施設も一部見られており、中国の動向については注視が必要である。

◆ ホテルの利回り推移

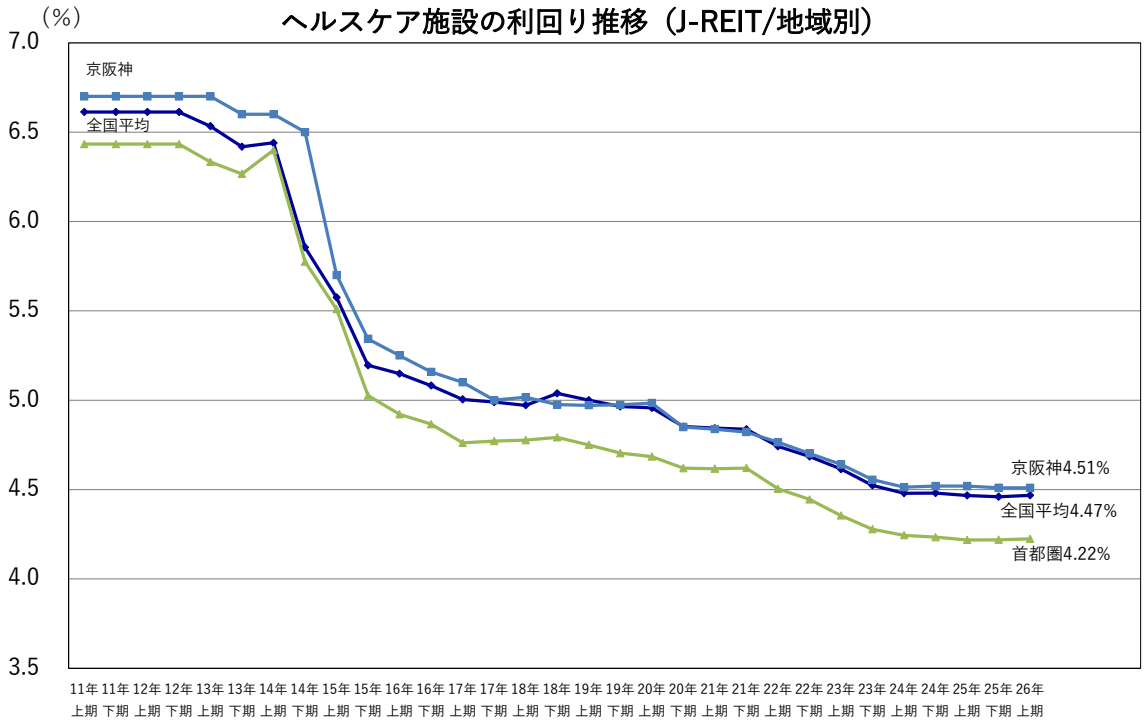
ホテルの利回りについては、全国平均が▲0.06ポイント下落した。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(出典) J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■【ヘルスケア施設】エリア別鑑定CAPレートの推移



◆ ヘルスケア施設の概況

リーマン・ショック後の低迷期を経て、証券化不動産取引市場は長期に渡り拡大傾向で推移しており、特に有料老人ホーム等のヘルスケアアセットについては、世界最高水準に達したわが国の少子高齢化社会の到来を受け、2014年～2015年度において3つのヘルスケア特化型リート（現在は合併等による変更有）が上場し、これらのリートや住宅型リート及び総合型リート等による物件取得が継続するなど、取引市場は拡大傾向にて推移してきた。最近では、物価上昇が継続するなか、これを賃料収入に反映することが容易ではないといった特性が指摘され、取引市場の拡大には一服感がみられるものの、私募ファンドやクラウドファンディングでの資金調達による取得は一定数認められている。

◆ ヘルスケア施設の利回り推移

ヘルスケアの利回りは、前期に引き続きすべての地域で概ね横ばいとなっている。

注）上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値
（出典）J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■令和8年地価調査 発表

■住宅地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	富良野－３	北海道	富良野市北の峰町１９８１番６２ 『北の峰町１１－２１』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－２	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 ５９２１番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－３	長野県	北安曇郡白馬村大字北城１２３１９番１	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－１	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 ９６６９番１	25,200	30,700	21.8
5	つくば－３６	茨城県	つくば市みどりの東３９番９	75,600	90,000	19.0
6	品川－８	東京都	品川区北品川５丁目６２８番２外 『北品川５－９－２８』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－１１	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家５０２番６	24,000	28,500	18.8
8	港－９	東京都	港区芝浦４丁目１番３４ 『芝浦４－５－１６』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－４	千葉県	流山市東初石３丁目１０３番８２	171,000	203,000	18.7
10	妙高－８	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内 ２２７５番８７外	6,500	7,700	18.5

■住宅地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	品川－８	品川区北品川５丁目６２８番２外 『北品川５－９－２８』	1,650,000	1,960,000	18.8
2	港－９	港区芝浦４丁目１番３４ 『芝浦４－５－１６』	2,190,000	2,600,000	18.7
3	港－３	港区西麻布３丁目４番２１ 『西麻布３－１５－８』	2,350,000	2,760,000	17.4
4	港－６	港区六本木５丁目３６７番１ 『六本木５－１３－１』	3,000,000	3,520,000	17.3
5	江東－６	江東区有明１丁目１０６番３外 『有明１－３－１７』	1,000,000	1,170,000	17.0
6	台東－３	台東区谷中３丁目１２０番１ 『谷中３－１２－８』	660,000	770,000	16.7
6	豊島－９	豊島区高田３丁目７７０番１ 『高田３－３２－７』	1,200,000	1,400,000	16.7
8	港－１０	港区赤坂１丁目１４２４番１ 『赤坂１－１４－１１』	6,430,000	7,500,000	16.6
9	港－５	港区南青山７丁目２７４番 『南青山７－１３－５』	2,150,000	2,500,000	16.3
10	港－４	港区南青山４丁目４８７番 『南青山４－２６－１８』	2,470,000	2,870,000	16.2

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■商業地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	白馬５－１	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河６３６６番２外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉５－１	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢９５７７番２外	40,000	50,800	27.0
3	台東５－１	東京都	台東区浅草１丁目１７番９『浅草１－２９－６』	3,860,000	4,900,000	26.9
4	白馬５－２	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田３０２０番８３７外	67,500	85,000	25.9
5	千歳５－２	北海道	千歳市末広２丁目１２２番２外内『末広２－６－３』	155,000	194,000	25.2
6	台東５－１７	東京都	台東区西浅草２丁目６６番２『西浅草２－１３－１０』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野５－１１	東京都	中野区中野５丁目２１番７『中野５－６７－５』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東５－６	東京都	台東区浅草５丁目７７番１５『浅草５－３７－６』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿５－１８	東京都	新宿区西早稲田２丁目６６０番４外『西早稲田２－２０－５』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東５－５	東京都	台東区駒形１丁目５番５『駒形１－４－１５』	1,920,000	2,370,000	23.4

■商業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	台東５－１	台東区浅草１丁目１７番９『浅草１－２９－６』	3,860,000	4,900,000	26.9
2	台東５－１７	台東区西浅草２丁目６６番２『西浅草２－１３－１０』	2,880,000	3,600,000	25.0
2	中野５－１１	中野区中野５丁目２１番７『中野５－６７－５』	4,800,000	6,000,000	25.0
4	台東５－６	台東区浅草５丁目７７番１５『浅草５－３７－６』	854,000	1,060,000	24.1
5	新宿５－１８	新宿区西早稲田２丁目６６０番４外『西早稲田２－２０－５』	2,600,000	3,220,000	23.8
6	台東５－５	台東区駒形１丁目５番５『駒形１－４－１５』	1,920,000	2,370,000	23.4
7	台東５－４	台東区浅草７丁目５１番２『浅草７－２－７』	1,050,000	1,290,000	22.9
8	台東５－２３	台東区浅草１丁目７番１９『浅草１－３０－１１』	1,930,000	2,350,000	21.8
9	港５－４	港区高輪２丁目１番９『高輪２－１９－１９』	5,500,000	6,680,000	21.5
10	新宿５－１９	新宿区若松町１１０番３『若松町３３－９』	2,100,000	2,550,000	21.4

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■工業地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	菊池９－１	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖１１２６番７	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖９－１	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜５番２	84,000	105,000	25.0
3	基山９－１	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入１７番２外	59,000	73,300	24.2
4	大津９－１	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平１５７６番１	41,500	51,000	22.9
5	美浜９－２	千葉県	千葉市美浜区新港６３番２	128,000	155,000	21.1
6	大田９－１	東京都	大田区京浜島２丁目７番２７『京浜島２－７－１６』	482,000	583,000	21.0
7	合志９－３０１	熊本県	合志市幾久富字山下１６００番３	36,000	43,500	20.8
8	千歳９－１	北海道	千歳市泉沢１００７番３９外	12,000	14,400	20.0
8	宮城野９－２	宮城県	仙台市宮城野区扇町４丁目７番３５『扇町４－７－３０』	125,000	150,000	20.0
8	美浜９－１	千葉県	千葉市美浜区新港１９７番８外	75,000	90,000	20.0

■工業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	大田９－１	大田区京浜島２丁目７番２７『京浜島２－７－１６』	482,000	583,000	21.0
2	江東９－２	江東区新木場４丁目１２番１２『新木場４－３－１７』	450,000	530,000	17.8
3	江東９－１	江東区新砂１丁目６３１番１６外『新砂１－１３－９』	550,000	643,000	16.9
4	江東９－３	江東区東雲２丁目９番４２『東雲２－１４－１９』	649,000	758,000	16.8
5	江戸川９－１	江戸川区臨海町３丁目６番２５『臨海町３－６－３』	473,000	550,000	16.3
6	大田９－２	大田平和島３丁目１３番３『平和島３－１－１１』	611,000	690,000	12.9
7	港９－１	港区港南５丁目４番４『港南５－４－３６』	675,000	760,000	12.6
8	大田９－３	大田東海２丁目７番１『東海２－１－２』	845,000	950,000	12.4
9	北９－１	北区堀船２丁目３３番１外『堀船２－３３－１１』	417,000	467,000	12.0
10	青梅９－１	青梅市末広町１丁目４番３	111,000	122,000	9.9

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■住宅地 変動率下位順位表【全国】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	加美－５	宮城県	加美郡加美町宮崎字町３１番外	10,000	9,400	△6.0
2	本別－２	北海道	中川郡本別町柏木町４７番２	7,000	6,600	△5.7
2	輪島－３	石川県	輪島市河井町六部８７番１４	21,000	19,800	△5.7
4	大崎－１８	宮城県	大崎市岩出山池月字下宮孝前１８番２外	7,550	7,120	△5.7
5	色麻－１	宮城県	加美郡色麻町四竈字町８７番１	12,300	11,600	△5.7
6	大崎－１６	宮城県	大崎市岩出山字二ノ構１２番７	12,400	11,700	△5.6
7	志賀－４	石川県	羽咋郡志賀町富来高田参１５番	7,100	6,700	△5.6
8	大崎－１７	宮城県	大崎市岩出山字上川原町９２番４	10,900	10,300	△5.5
9	白老－１	北海道	白老郡白老町東町３丁目１６９番４０『東町３－１２－１７』	8,400	7,950	△5.4
10	加美－６	宮城県	加美郡加美町米泉字西野１番１２外	6,550	6,200	△5.3

■住宅地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	青梅－１５	青梅市成木８丁目１８１番２	26,800	26,700	△0.4
2	青梅－１３	青梅市黒沢１丁目１０８番３外	42,700	42,600	△0.2

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■商業地 変動率下位順位表【全国】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	輪島５－１	石川県	輪島市新橋通八字２番３１	22,000	20,500	△6.8
2	広尾５－１	北海道	広尾郡広尾町本通１２丁目９番	7,200	6,800	△5.6
3	気仙沼５－２	宮城県	気仙沼市本吉町津谷松岡１８番	14,500	13,700	△5.5
4	大崎５－２	宮城県	大崎市鳴子温泉字赤湯１６番２	13,600	12,900	△5.1
5	えりも５－１	北海道	幌泉郡えりも町字本町２０１番１	12,100	11,500	△5.0
5	珠洲５－１	石川県	珠洲市飯田町壱壱部６７番５	12,100	11,500	△5.0
7	日高５－１	北海道	沙流郡日高町富川北２丁目２１０番２『富川北２－１－３３』	14,200	13,500	△4.9
8	福島５－１	北海道	松前郡福島町字福島２７６番４	8,200	7,800	△4.9
9	江差５－１	北海道	檜山郡江差町字中歌町５９番２内	18,500	17,600	△4.9
10	上ノ国５－１	北海道	檜山郡上ノ国町字大留１４３番１０	8,300	7,900	△4.8
10	沼田５－１	北海道	雨竜郡沼田町本通３丁目１６番１『本通３－３－１３』	4,980	4,740	△4.8

■商業地 変動率下位順位表【東京都内】

下落ポイント無し

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■工業地 変動率下位順位表【全国】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	輪島９－１	石川県	輪島市山岸町ろ３８番外	14,000	13,200	△5.7
2	七尾９－１	石川県	七尾市佐味町ハ１５番１	8,100	7,800	△3.7
3	気仙沼９－１	宮城県	気仙沼市赤岩港２３番１外	17,600	17,000	△3.4
4	小豆島９－１	香川県	小豆郡小豆島町苗羽字中筋甲２２６６番２	16,700	16,200	△3.0
5	益田９－１	島根県	益田市高津７丁目イ１１２８番１３３『高津７－１２－２６』	20,200	19,600	△3.0
6	久万高原９－１	愛媛県	上浮穴郡久万高原町上野尻甲２５８番	10,900	10,600	△2.8
7	天草９－２	熊本県	天草市牛深町字後浜３４７３番３	11,600	11,300	△2.6
8	野辺地９－１	青森県	上北郡野辺地町字大月平６７番６０外	4,400	4,300	△2.3
9	むつ９－１	青森県	むつ市真砂町３３番４『真砂町３－５』	5,100	5,000	△2.0
10	大船渡９－１	岩手県	大船渡市盛町字二本枠１４番８	15,500	15,200	△1.9

■工業地 変動率下位順位表【東京都内】

下落ポイント無し

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■ バリュエーションリサーチ部のご紹介

1．概要

昨今、M&Aの増加や会計基準の国際化に伴い、不動産鑑定評価に加えて、動産（固定資産や在庫）、事業、株式といった多様な資産の評価ニーズが高まっています。バリュエーションリサーチ部では、こうした社会的要請に応えるため、会計目的・金融目的・取引判断目的に資する総合的な価値評価を提供しています。

さらに、弊社のネットワークを活かして不動産等の売却や開発に関するアドバイザリー業務も担っています。

2．プロフェッショナル

- 不動産鑑定士、公認会計士、米国鑑定士協会認定資産評価士（ASA）が在籍
- 国際バリュエーションネットワーク「VRG」に加盟し、国内外の案件にタイムリーに対応可能

3．主なサービス

- 減損会計に伴う不動産・動産の評価
- IFRSに対応した資産の時価評価
- M＆Aにおける各種デューデリジェンスの統括
- 不動産・動産の担保評価
- 賃貸以外の事業用の不動産・動産の評価
  （発電所、蓄電池、ホテル、レジャー施設等）
- 未上場企業の評価（株価算定）
- 海外に存する不動産・動産の評価
- フィナンシャル アドバイザリーサービス

4．お問合せ先

谷澤総合鑑定所 東京本社
バリュエーションリサーチ部
電話：03-5114-6838
Mail：cveva@tanikan.co.jp
是非お気軽にお問い合わせください。

谷澤総合鑑定所のグローバルネットワーク

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

CASBEE評価認証業務と評価＆認証取得サポート業務のご案内

■CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは

CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）とは、建築物や街区，都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するためのツールであり、現在、国内の建設事業者や設計事務所，建物所有者，不動産投資家などにおいて広く活用されています。また、一部の地方公共団体では届出制度としての活用が進んでいます。
谷澤総合鑑定所では、下記評価ツールによる評価の対応が可能です。

CASBEE 建築	CASBEE 不動産	CASBEE ウェルネスオフィス
建築設計者等により建築物の環境性能を正確に評価するツール	不動産マーケット関係者が扱うことを想定した簡易版ツール	建物利用者の健康性・快適性の維持，増進を支援する建物の仕様，性能，取組みを評価するツール
＜ランク＞5 段階	＜ランク＞4 段階	＜ランク＞5 段階
★★★★★(S)：素晴らしい	★★★★★(S)：素晴らしい	★★★★★(S)：素晴らしい
★★★★(A)　：大変良い	★★★★(A)　：大変良い	★★★★(A)　：大変良い
★★★(B＋)　：良い	★★★(B＋)　：良い	★★★(B＋)　：良い
★★(B－)　：やや劣る	★★(B　)　：必須項目を満足	★★(B－)　：やや劣る
★(C)　：劣る		★(C)　：劣る

■CASBEE評価認証制度と評価認証業務

CASBEEの評価ツールは、事業者や設計者等が自らの建築物等の環境性能を判断するために自由に使用することが可能ですが、CASBEE評価の結果を公表する場合や第三者に提示する場合は、その信頼性や透明性が重要となります。
そこで、CASBEEでは、第三者機関が評価内容を審査し的確であることを認証する制度である「CASBEE評価認証制度」が実施されており、IBECs（一般財団法人住宅・建築SDG s 推進センター）が認定した認証機関で評価認証を受けることができます。
谷澤総合鑑定所は、CASBEE建築・CASBEE不動産・CASBEEウェルネスオフィスについて、認証機関に認定されており、評価認証業務を対応させていただきます。

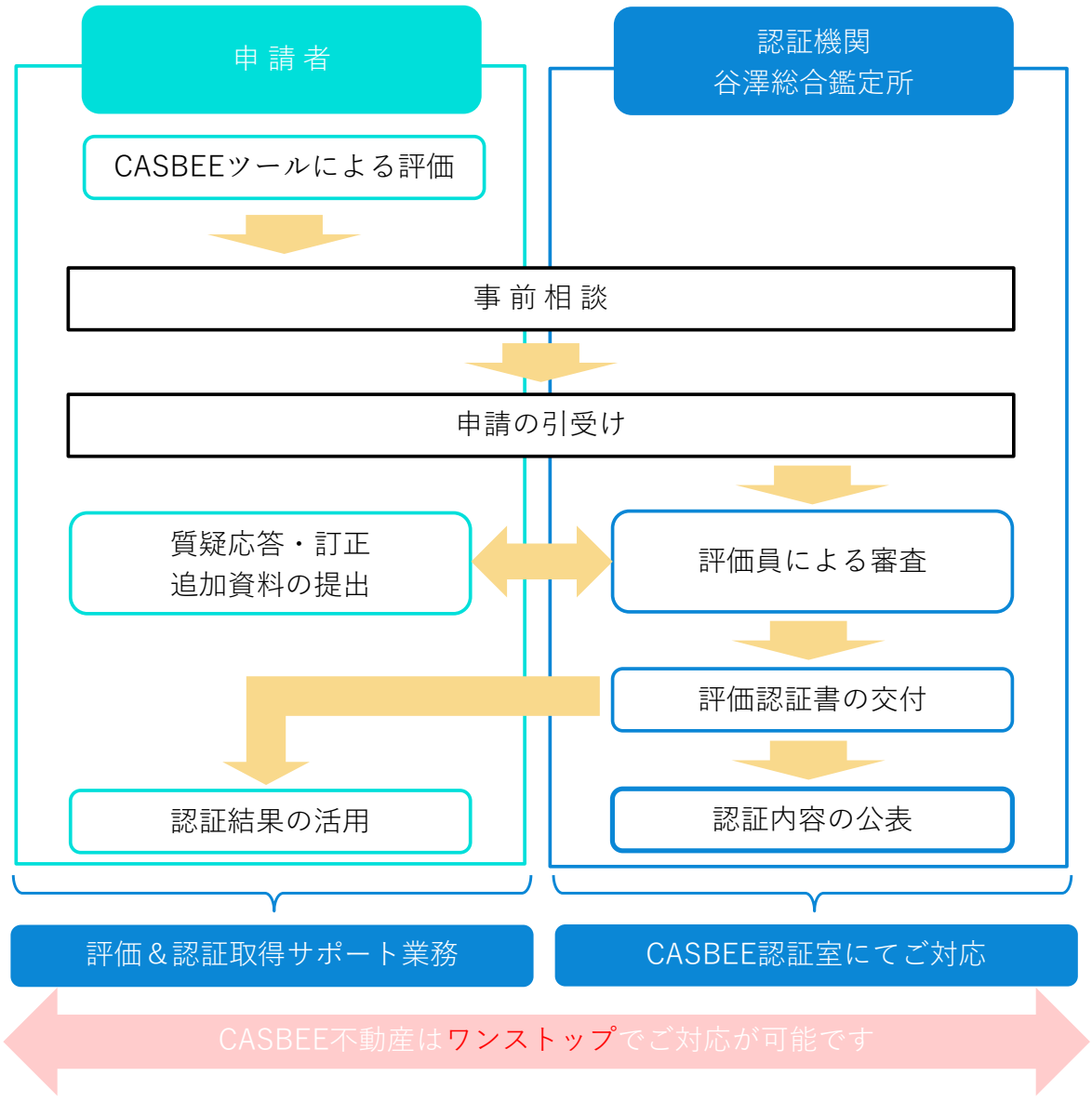
©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved

■CASBEE評価＆認証取得サポート業務

認証機関への申請に際し、弊社所属のCASBEE評価員による評価を実施の上、申請図書の作成・質疑応答等、認証の申請から認証取得までをサポートさせていただきます。

※ 弊社では、多数のCASBEE不動産評価員を有し、かつ、独立した認証部署を有しているため、「CASBEE不動産」については、①評価＆認証取得サポート業務と②評価認証業務の両業務を行うことが可能です。「CASBEE建築」、「CASBEEウェルネスオフィス」については、いずれか一方の業務のみをお受けすることが可能です。

■サービスご利用の流れ



＜CASBEE評価・認証に関するお問合せ先＞
環境不動産戦略室　TEL：03-5549-2207

©2026 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved



VRG
Valuation Research Group

谷澤総合鑑定所
The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

東京本社

〒107-0052　東京都港区赤坂1丁目11番44号　赤坂インターシティ6F

TEL：03-5549-2202(代表)　FAX：03-3505-2202