

不動産市場動向

Real Estate Market Status

2021 Spring



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、電氣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

■ J-REITのNAV倍率推移	1
■ J-REITの用途別NAV倍率の比較	2
■ 不動産天気予報	3
■ 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
■ 東証REIT指数・ICRの推移 ①オフィス	7
■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等	8
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)	9
■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向	10
■ 旅行・観光消費の動向(国内)	11
■ 店舗売上の動向(全国)	12
■ 【オフィス】MAP's [有効坪単価]都心主要3区S・Aクラス	13
■ 【オフィス】賃料単価・稼働率	14
■ 【オフィス】エリア別 鑑定CAPレートの推移	15
■ 【レジデンス】エリア別の賃料単価及び稼働率の推移	16
■ 【レジデンス】タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移	17
■ 【レジデンス】賃料単価・稼働率	18
■ 【レジデンス】エリア別 鑑定CAPレートの推移	19
■ 【商業施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移	20
■ 【物流施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移	21
■ 【ホテル】鑑定CAPレート(全国平均)の推移	22
■ 【ヘルスケア施設】鑑定CAPレート(全国平均)の推移	23
■ 令和3年 地価公示 発表	24
■ バリュエーションリサーチ部のご紹介	27

■ J-REITのNAV倍率推移

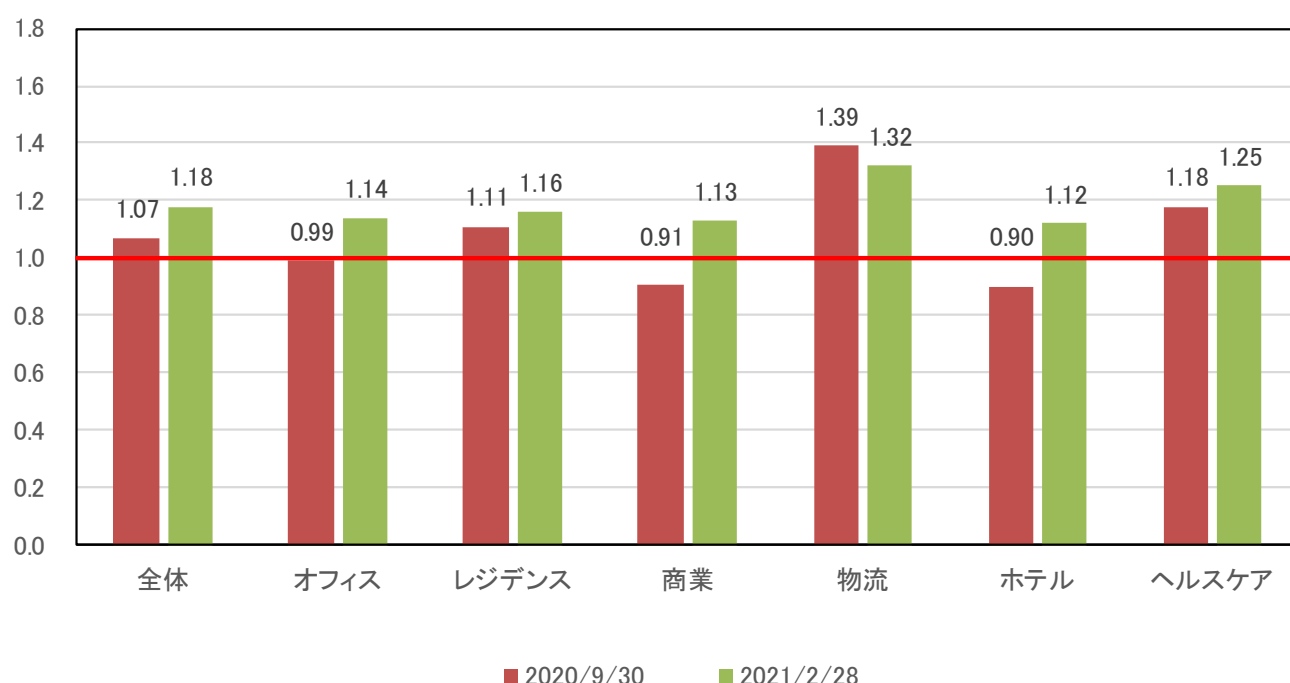


P/NAVインデックスの平均は2021年2月末には1.18まで上昇。

- ◆ リートにおける2021年2月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)は1.18となった。
- ◆ NAV倍率は2020年4月末に0.96まで低下したが、5月末以降は1.0を若干上回る水準で推移し、11月以降は上昇基調が続いている。
- ◆ 新型コロナウイルス感染拡大の影響により投資口価格は一時は大幅に下落したが、ワクチン開発への期待や、経済活動再開による業績回復期待等から回復傾向にある。2020年10月には米国大統領選挙による不透明感などの要因から投資口が低下したためNAV倍率もやや低下したが、その後は堅調に推移している。

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

■ J-REITの用途別NAV倍率の比較



用途別のP/NAVは全ての用途で1.0を上回る水準に回復。

- ◆ 2021年2月の用途別のNAV倍率は、オフィス：1.14、レジデンス：1.16、商業施設：1.13、物流施設：1.32、ホテル：1.12、ヘルスケア施設：1.25となり、すべての用途で1.0を上回る水準に回復した。
- ◆ 用途別のNAV倍率は5ヶ月前の2020年9月には、オフィス、商業、ホテルで1.0を割り込んでいた。オフィスはテレワークの普及の影響が懸念されていたが、短期的な影響は限定的との見方が大勢となり、投資口価格が回復している。商業、ホテル用途は国内でワクチンの接種が開始され、今後経済活動が回復するとの見通しから割安感の出ていた投資口が買われ、NAV倍率は急速に回復している。
- ◆ 物流施設については投資口価格の上昇が一服したが、依然として用途別のNAV倍率は最も高い。

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

■ 不動産天気予報

	現在 2020年12月末	2021年上期の予報 2021年1月～6月	2021年下期の予報 2021年7月～12月
全用途	 晴れ時々くもり	→  くもり	→  晴れ時々くもり
オフィス	 晴れ時々くもり	→  くもり	→  くもり
賃貸住宅 (レジデンス)	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり
商業施設	 くもり	→  くもり時々雨	→  くもり
物流施設	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり

2021年上期は全用途が「くもり」、用途別では賃貸住宅(レジデンス)・物流施設が「晴れ時々くもり」、オフィスが「くもり」、商業施設が「くもり時々雨」の予報。

◆概況

全用途の天気予報は、2020年12月末時点は「晴れ時々くもり」、2021年上期は「くもり」、2021年下期は「晴れ時々くもり」となった。

用途別では、2020年12月末時点は商業施設が「くもり」、それ以外の用途は「晴れ時々くもり」、2021年上期及び下期は、賃貸住宅(レジデンス)・物流施設が「晴れ時々くもり」、オフィスが「くもり」、商業施設が「くもり時々雨」から「くもり」の予報である。2020年4月に発出された緊急事態宣言の解除後、徐々に市況回復に向かうかと思われたが、年末にかけて感染者数が急増し、2021年1月に再び緊急事態宣言が発出されている。特に影響の大きい商業施設は、今後も厳しい運営が予想され、天気予報は「くもり時々雨」となった。

◆「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2020年12月末時点の天気と、2021年上期(2021年1月～6月)、下期(2021年7月～12月)の天気予報を公表する。

(出典) ㈱ティーマックス

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2020年12月末時点を起点に、2021年上期(1月～6月)の6ヵ月間の予測NOI、2021年下期(7月～12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(+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

(基準不動産)

決算短信による実績NOI比較

1～6ヵ月後の予測NOI(+6)

$$\text{現在のNOIと基準NOIとの乖離率} = \frac{\text{実績NOI}(\pm 0) - \text{基準NOI}}{\text{基準NOI}}$$

$$\text{今後6ヵ月間のNOIと基準NOIとの乖離率} = \frac{\text{予測NOI}(+6) - \text{基準NOI}}{\text{基準NOI}}$$

Σ(現在のNOI乖離率の指定セグメント集計)

Σ(今後6ヵ月間のNOI乖離率の指定セグメント集計)

現在の天気予報図へ

6ヵ月後の天気予報図へ

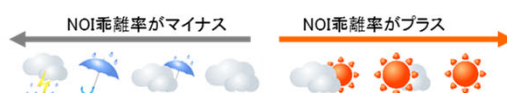


7～12ヵ月後の予測NOI(+7～12)

$$\text{7～12ヵ月後のNOIと基準NOIとの乖離率} = \frac{\text{予測NOI}(+7\sim 12) - \text{基準NOI}}{\text{基準NOI}}$$

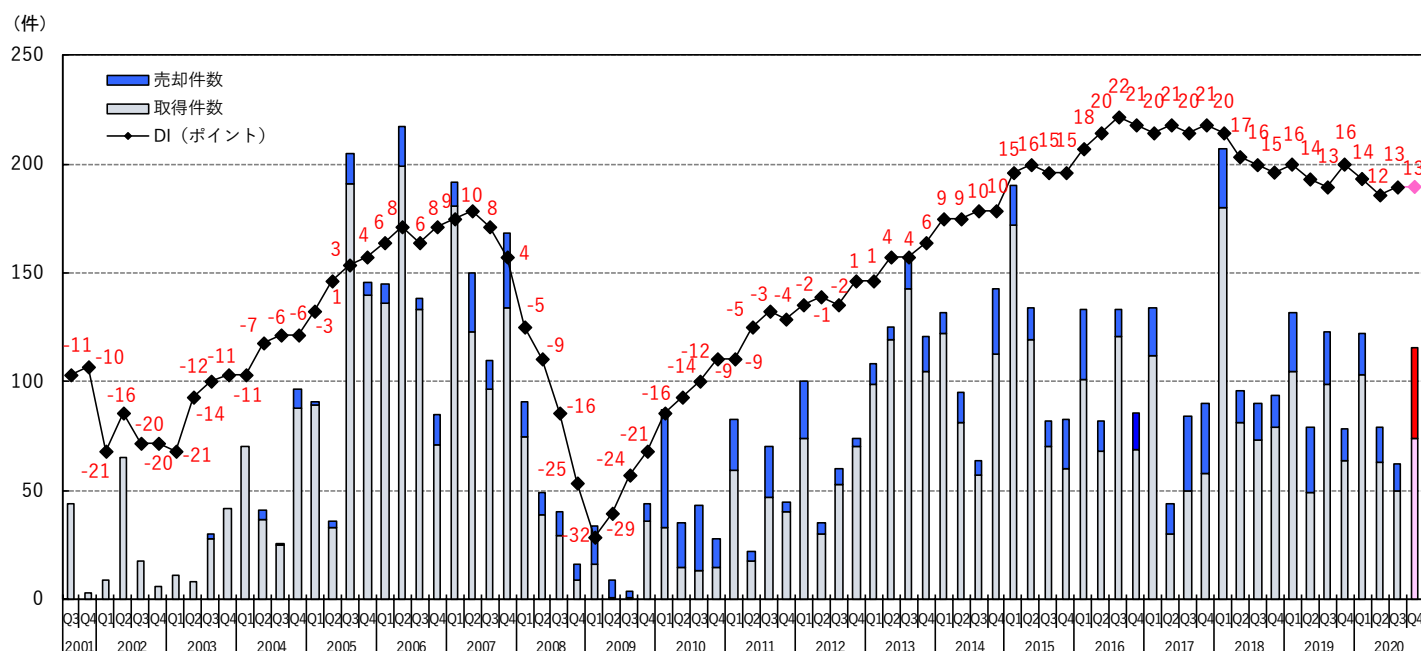
Σ(7～12ヵ月後のNOI乖離率の指定セグメント集計)

12ヵ月後の天気予報図へ



(出典) (株)ティーマックス

■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係



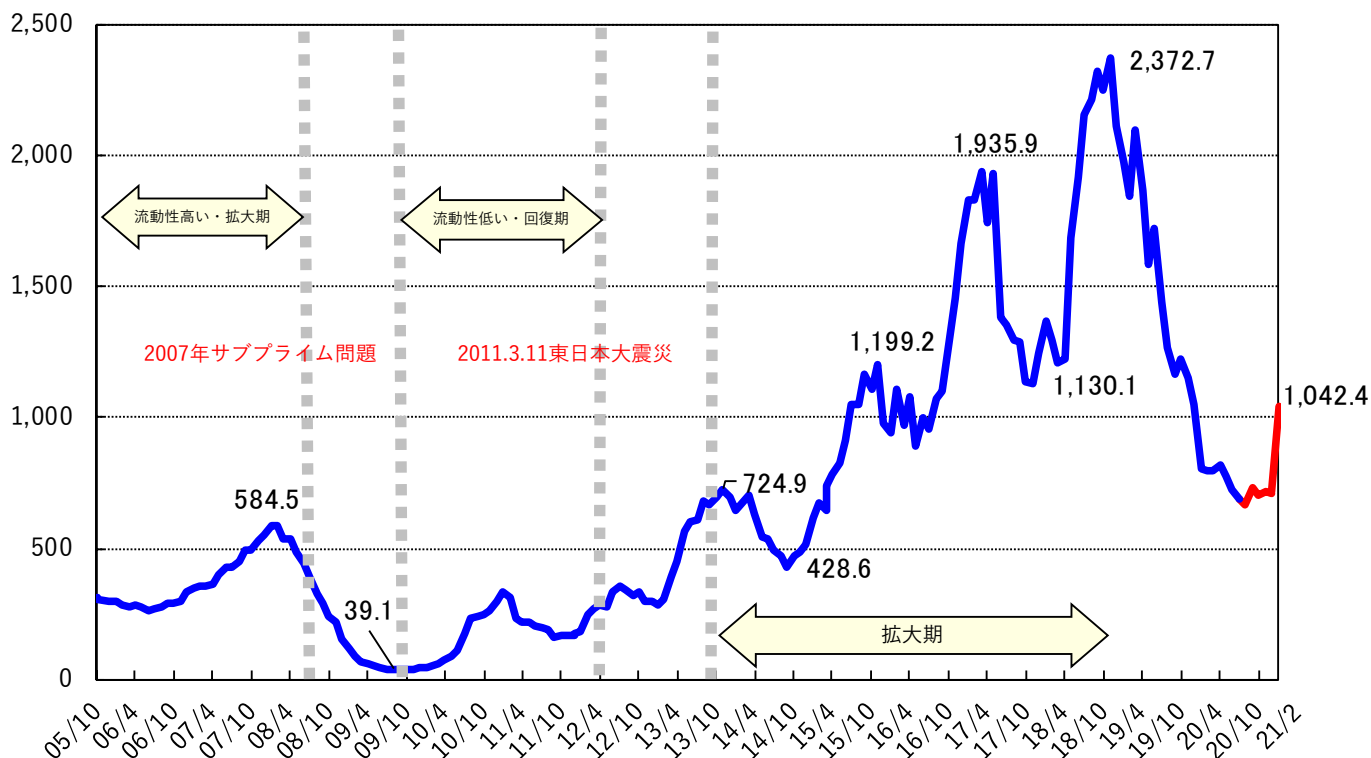
2020Q4の日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2020Q3から横ばい、既存REITの物件売却件数が増加。

- ◆ 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、新型コロナウイルスの影響が顕在化してきた2020年に入ると、Q1が+14、Q2が+12と減少傾向に転じたが、Q3及びQ4は+13と横ばい傾向となっている。
- ◆ J-REITによる不動産取引件数は、2020年Q1は取得103件・売却19件と取得件数が大幅に上回っていたが、Q2は取得63件・売却16件、Q3は取得50件・売却12件、Q4は取得74件・売却42件と売却件数の大幅な増加が目立ってきている。
- ◆ REITの新規上場は、2019年12月にSOSiLA物流リート投資法人が上場して以降は1件もない状況である。

注) 取引件数は情報公開日を集計

(出典) 取引件数は(株)ティーマックス、DI(%ポイント)は日銀短観

■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数



注) 2021年2月までのデータ

※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、(株)ティーマックスが独自に作成

※基準時点(2003年5月) = 100

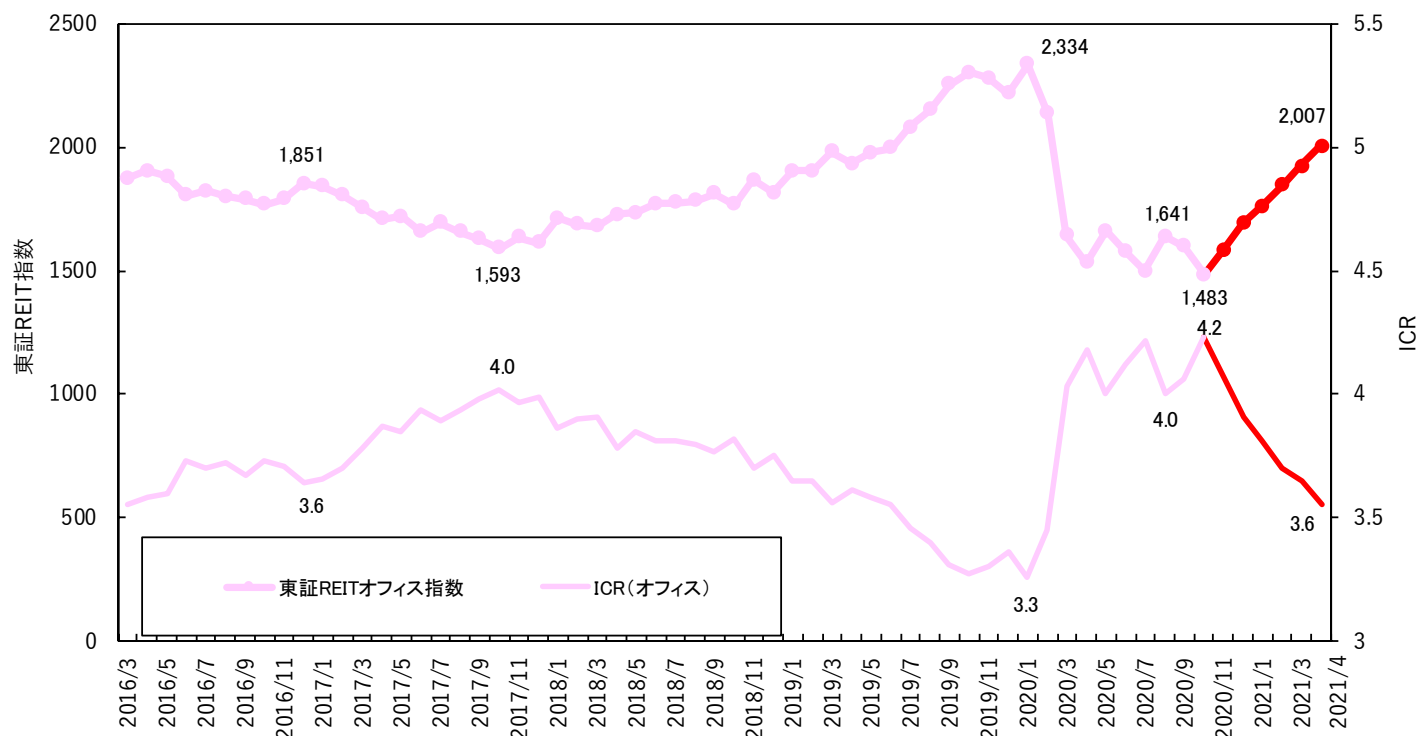
※指数値が高い(低い) ⇒ 流動性が高い(低い)

不動産流動性指数は取引件数の減少により減少傾向が継続。

- ◆ 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月以降の一時下落後、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下落し、コロナ禍においても下落傾向がみられたが、直近においては若干の上昇がみられる。

(出典) (株)ティーマックス

■ 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

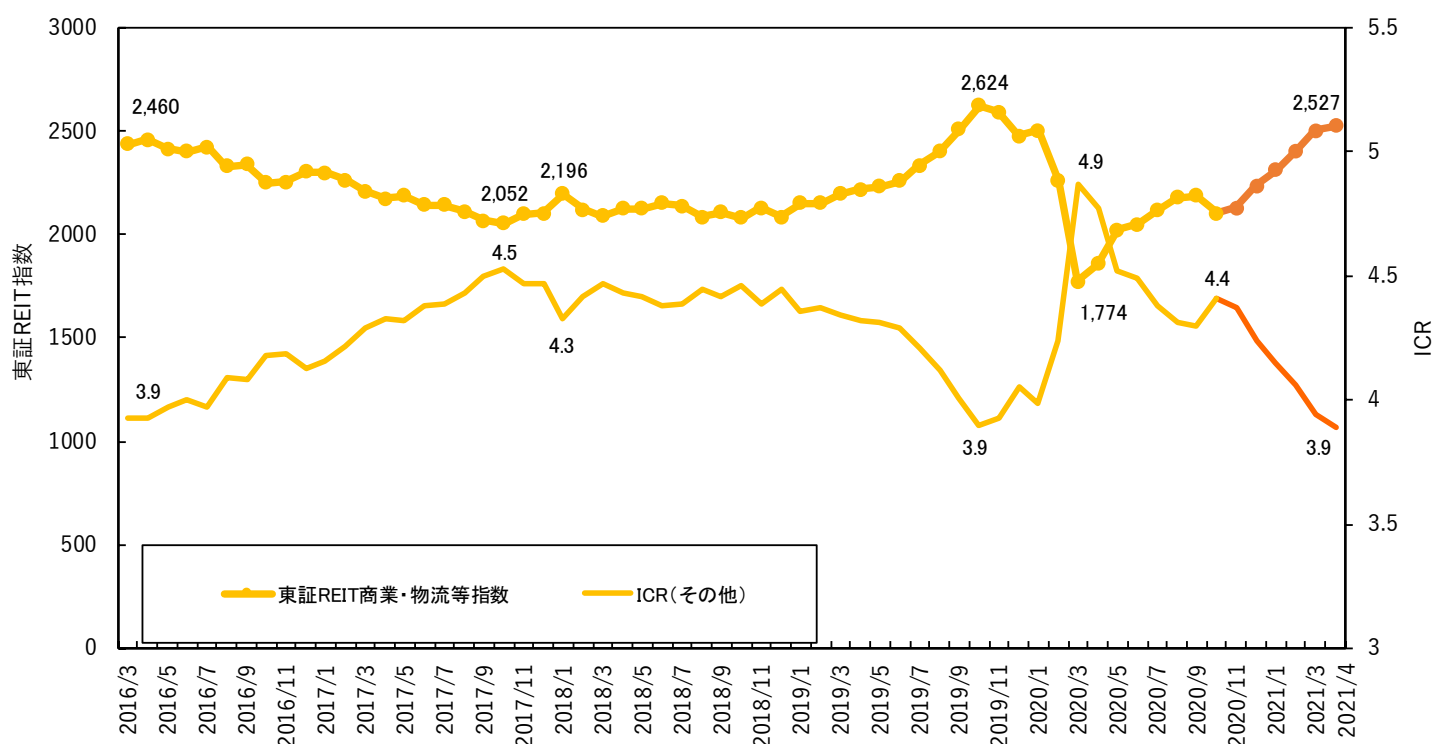
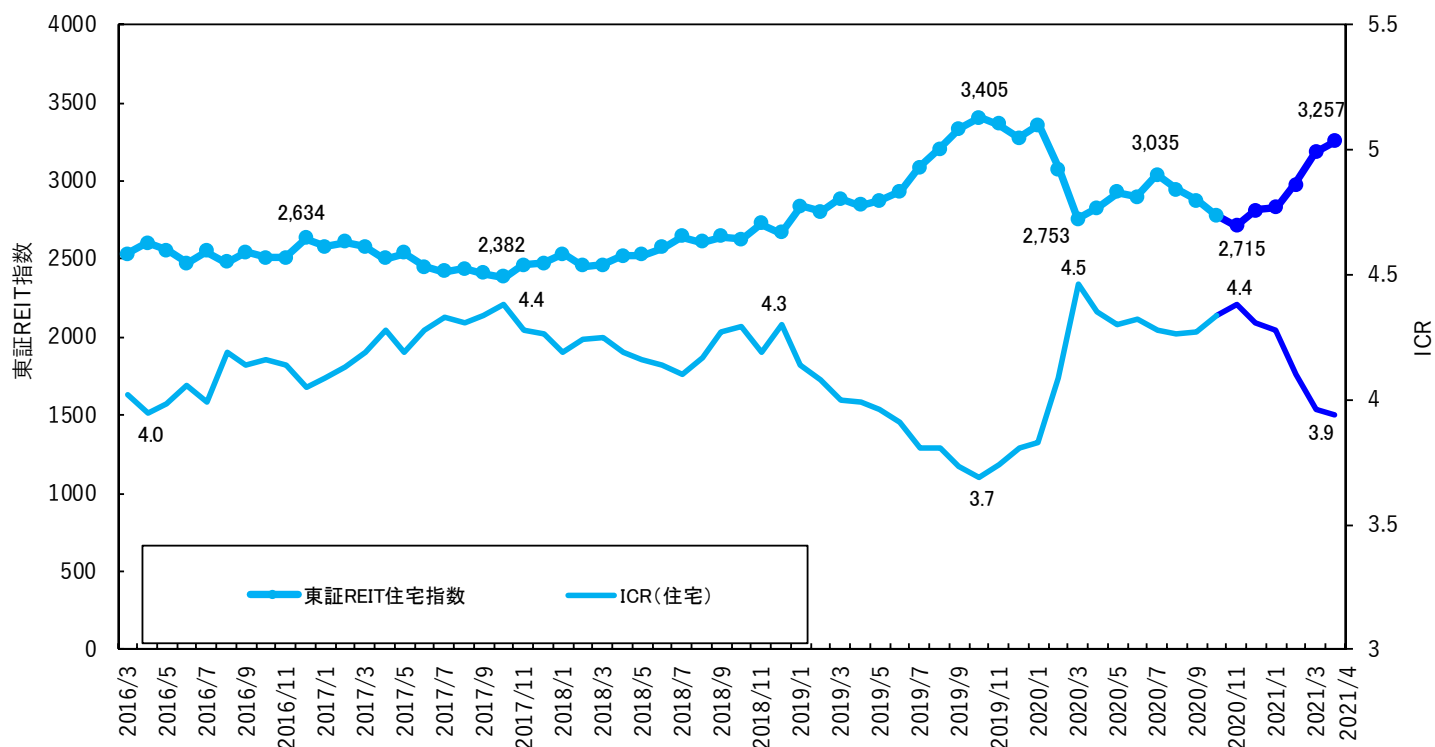
※EV：Enterprise Value EV=ネット負債+投資口時価総額

J-REIT価格の回復が続き、インプライドキャップレートも下落傾向。

- ◆ 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、大幅な下落となったが、直近においては回復傾向が続いている。
- ◆ インプライドキャップレートも、コロナ禍におけるJ-REIT価格の急落を受けて、上昇傾向となっていたが、直近では、オフィス、住宅、その他全てのインプライドキャップレートは下落傾向が鮮明となっている。

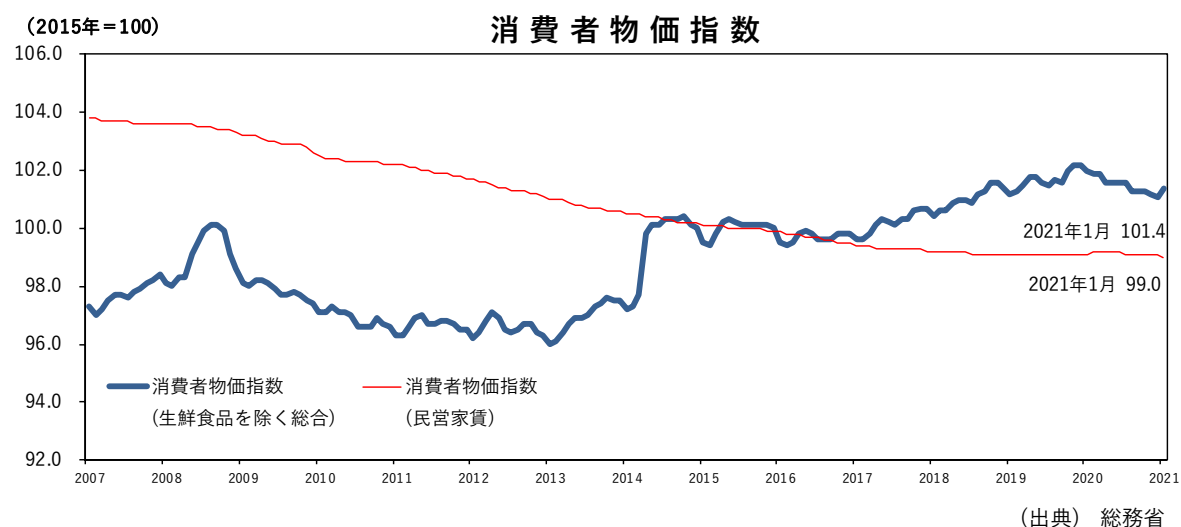
(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所
ICR：(株)ティーマックスによる査定

■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等

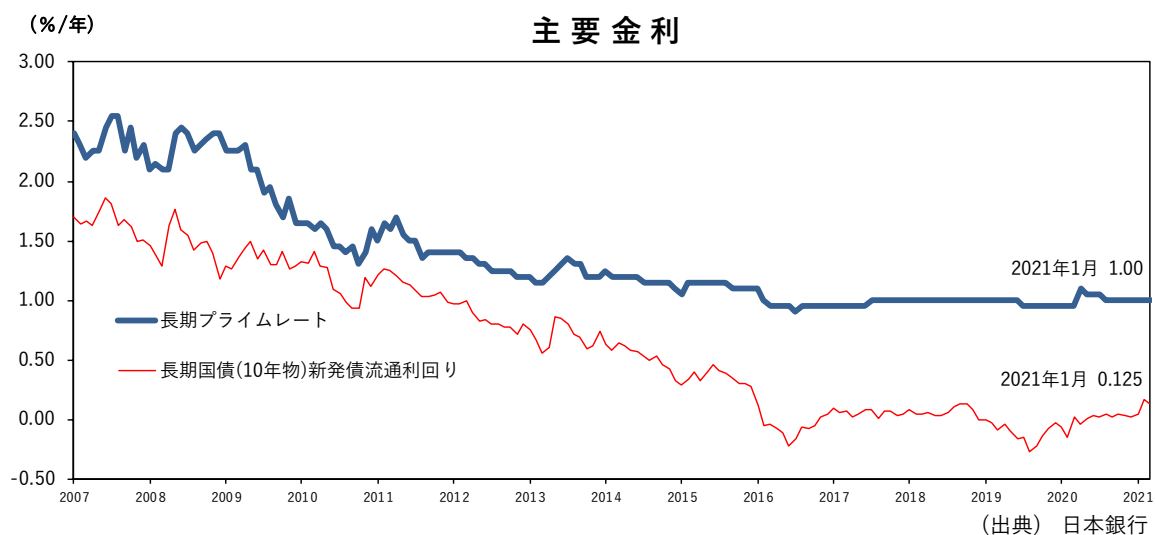


(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所
ICR：(株)ティーマックスによる査定

■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



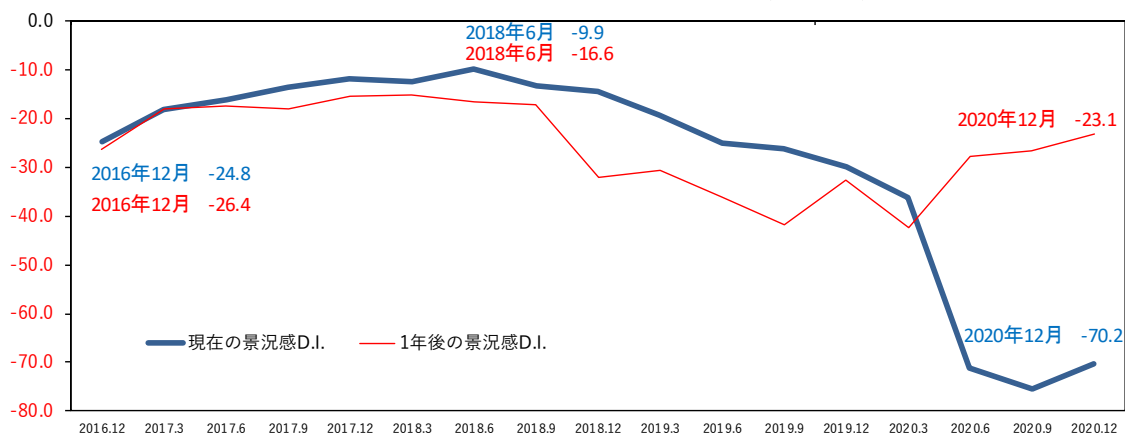
(出典) 総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」



■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向

(%ポイント)

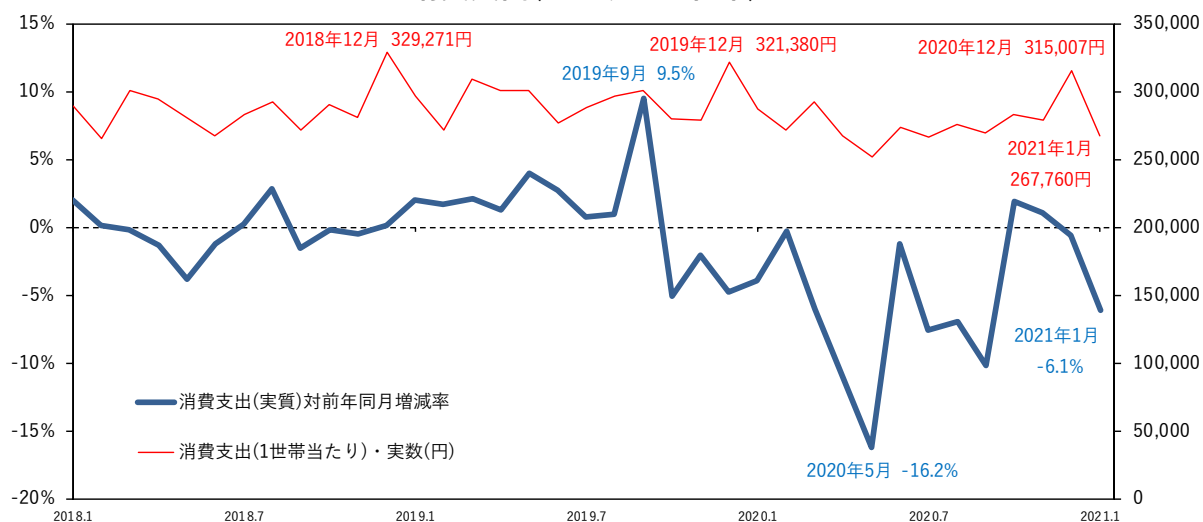
生活意識に関するアンケート調査(景況感)



(出典) 日本銀行

消費支出(二人以上の世帯)

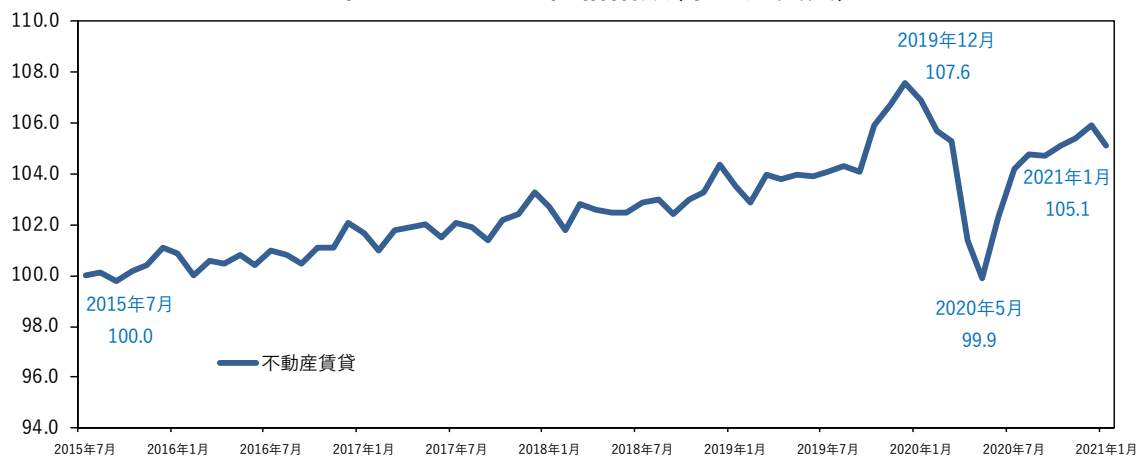
(円)



(出典) 総務省「家計調査」

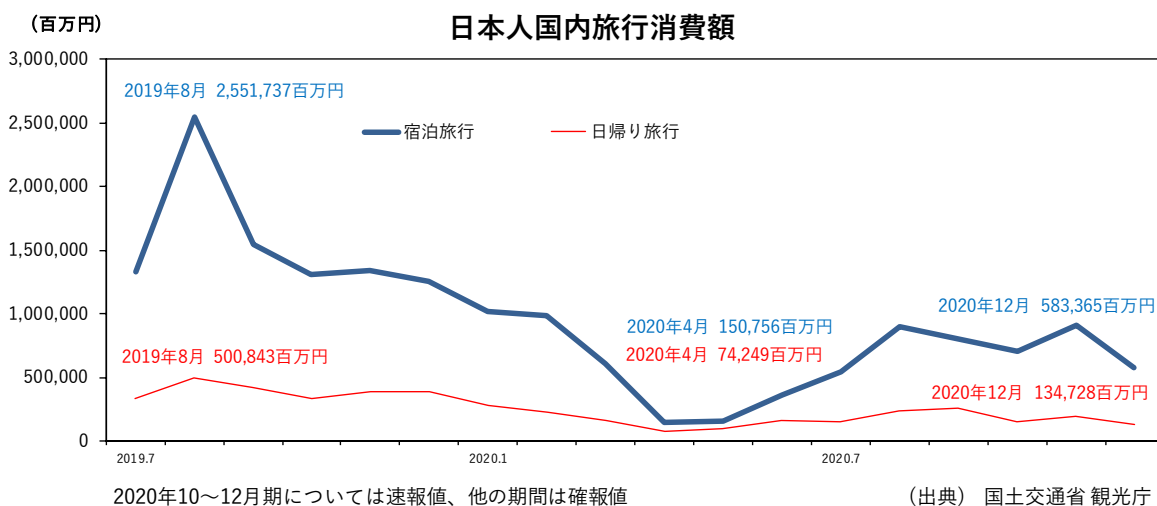
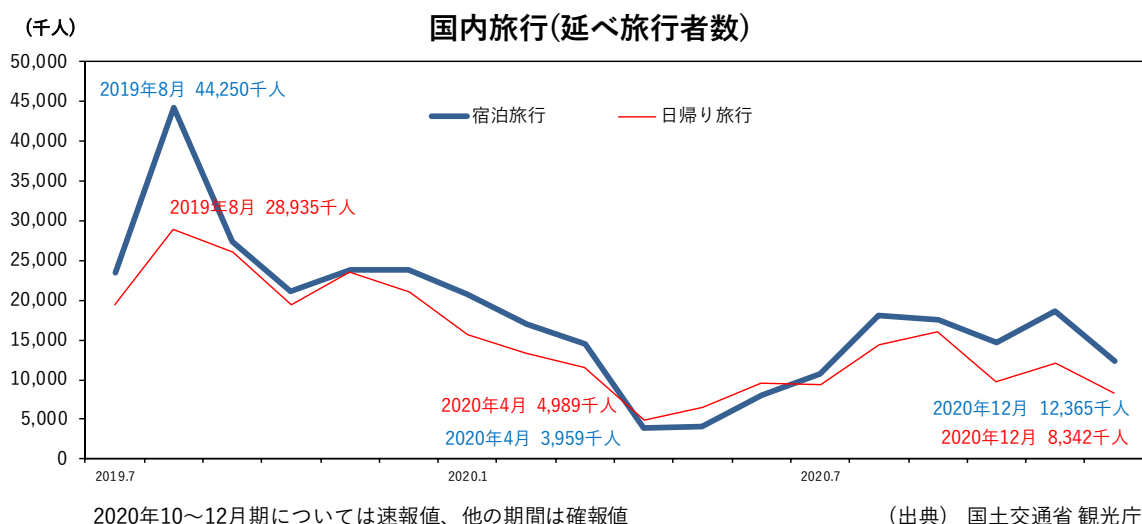
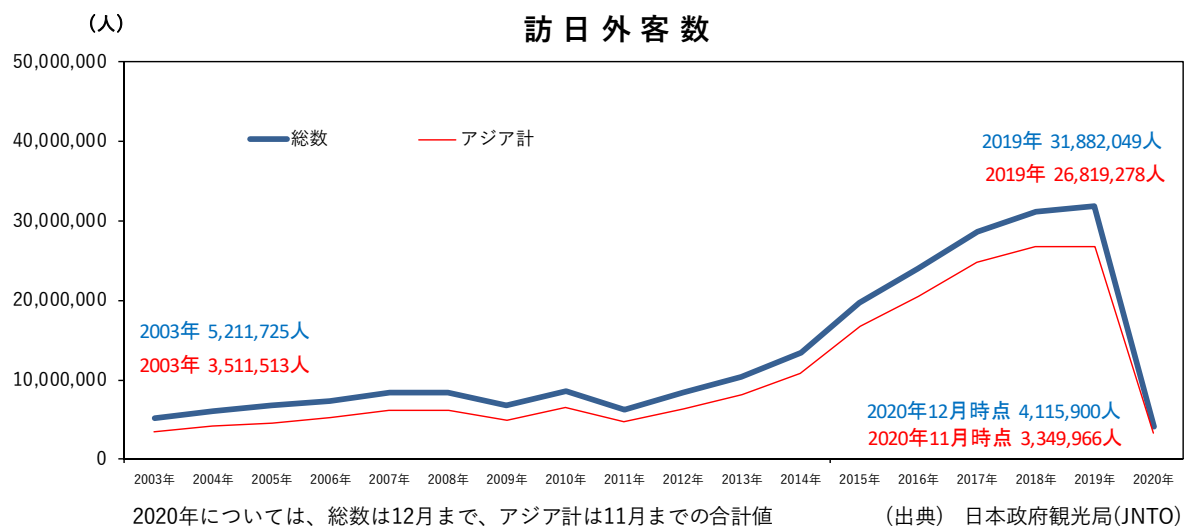
(指数)

企業向けサービス価格指数(不動産賃貸)



(出典) 日本銀行

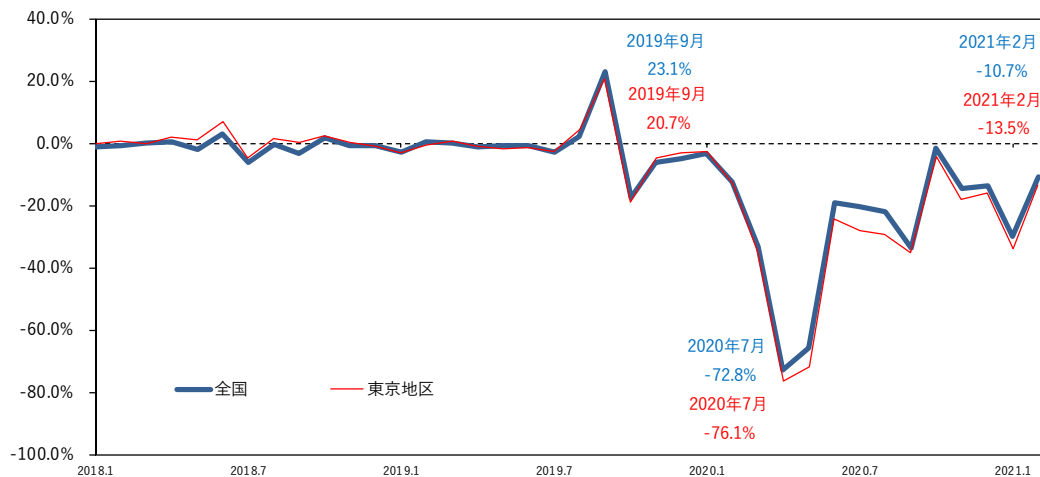
■ 旅行・観光消費の動向(国内)



■ 店舗売上の動向(全国)

売上高対前年増減率
(店舗数調整後)

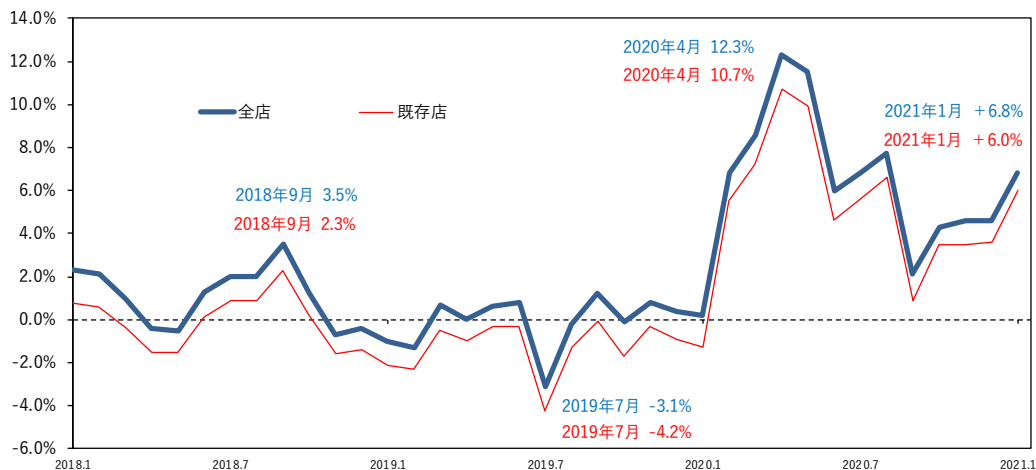
百貨店



(出典) 一般財団法人日本百貨店協会

(売上高前年同月比)

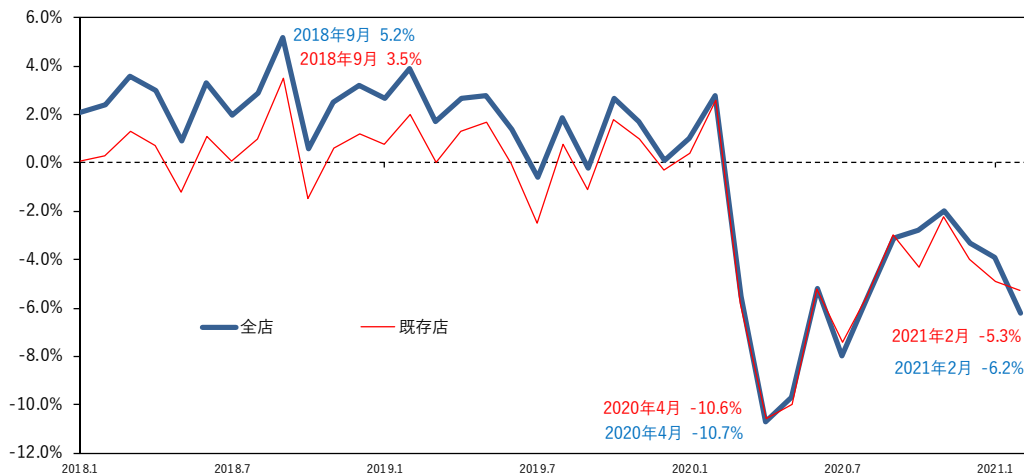
スーパーマーケット



(出典) 一般財団法人日本スーパーマーケット協会

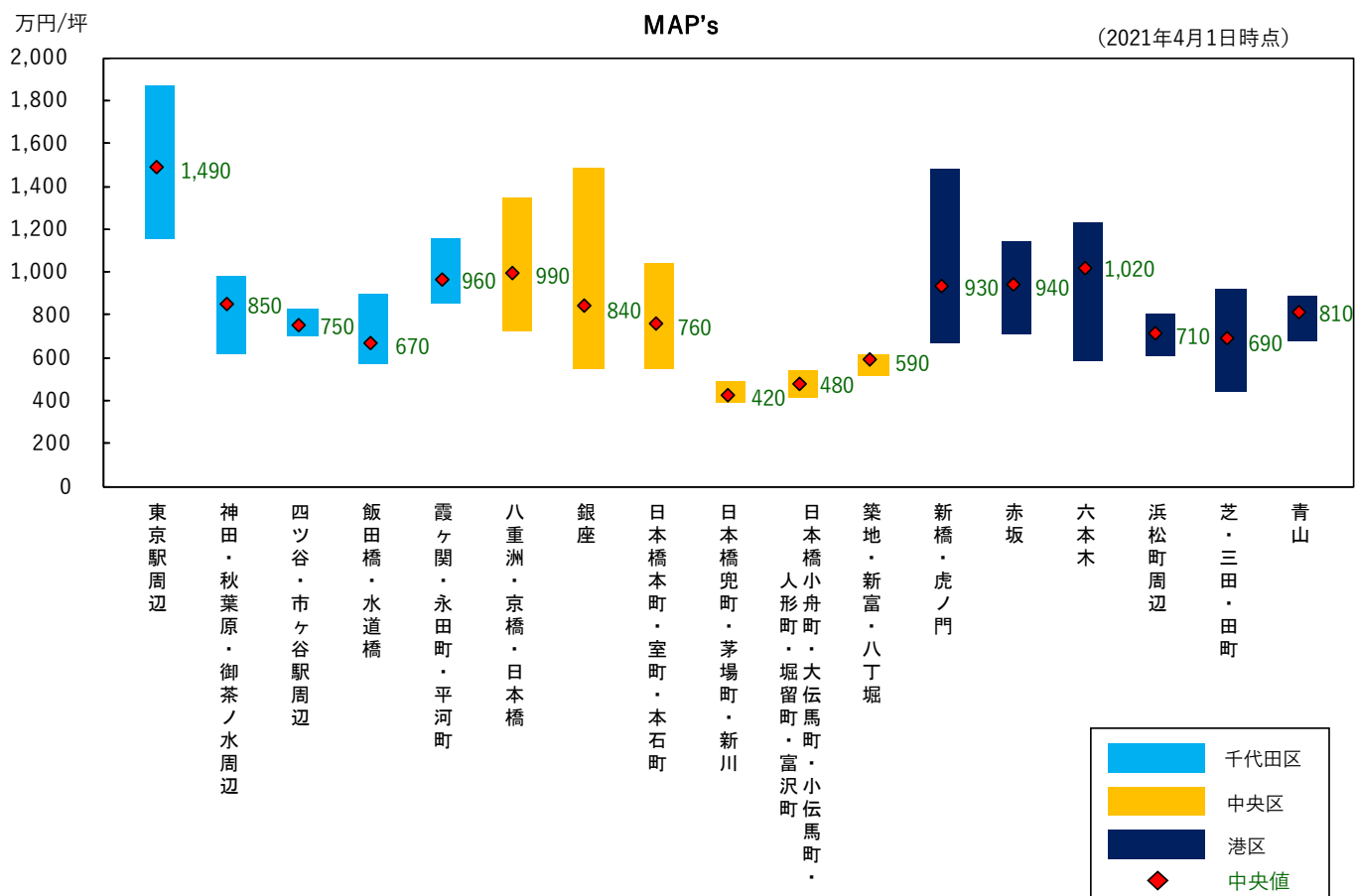
(売上高前年同月比)

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

■【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(株)ティーマックスが独自に算出。

◆総括

今期の賃料及びキャップレートはほぼ全てのエリアで横ばいとなっており、有効坪単価も前回調査と同値のエリアが多い結果となった。新型コロナウイルスの終息の見通しが立たない中では、オーナー側は強気な賃料設定がしづらく、今後も横ばい傾向が続くことが予想される。

◆千代田区

「東京駅周辺」エリアは中央値1,490万円/坪(前回と同値)。

◆中央区

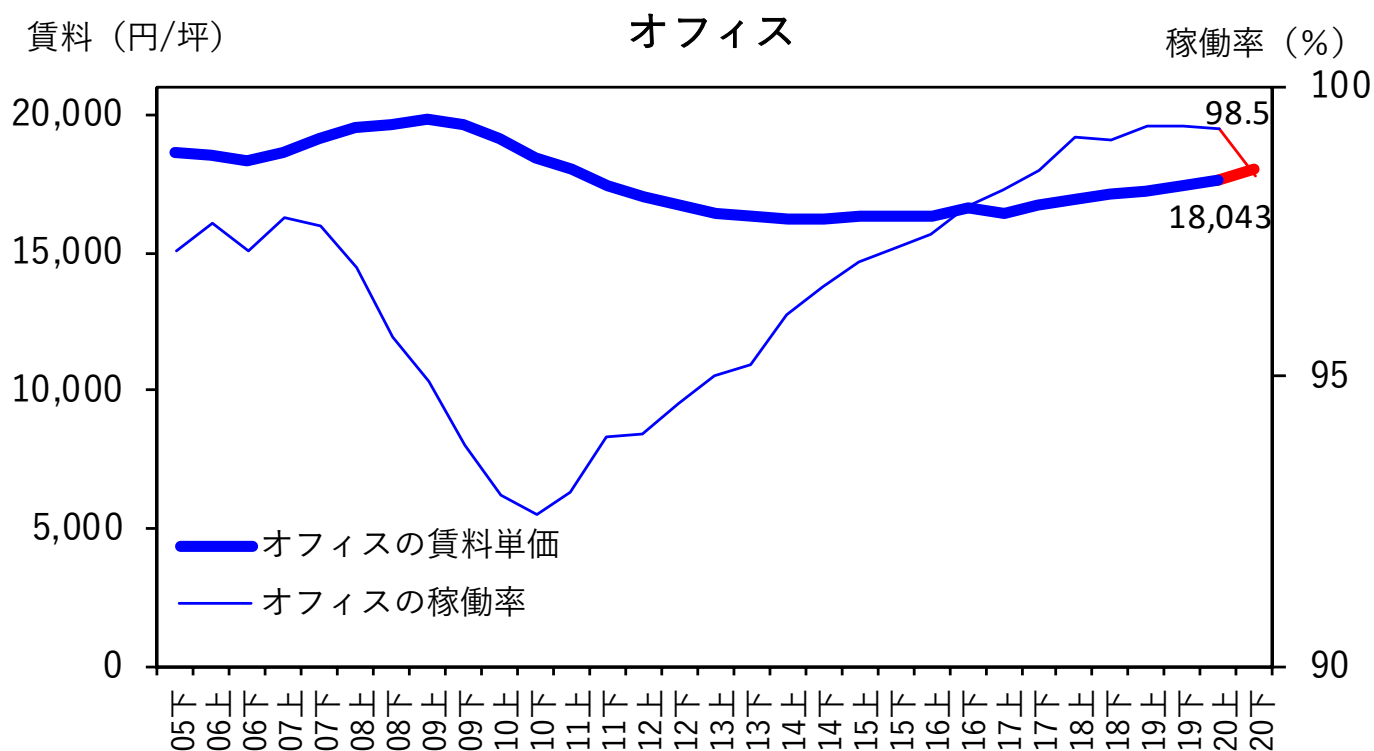
「八重洲・京橋・日本橋」は中央値990万円/坪(前回と同値)。

◆港区

「赤坂」エリアについては中央値940万円/坪(前回と同値)、「六本木」エリアは中央値1,020万円/坪(+20万円/坪)、「青山」エリアについては中央値810万円/坪(+30万円/坪)。

(出典) (株)ティーマックス

■ 【オフィス】 賃料単価・稼働率



◆ 20年下期におけるオフィスの稼働率は98.5%と、前期の99.3%から▲0.8%下落している。賃料については微増で推移した。

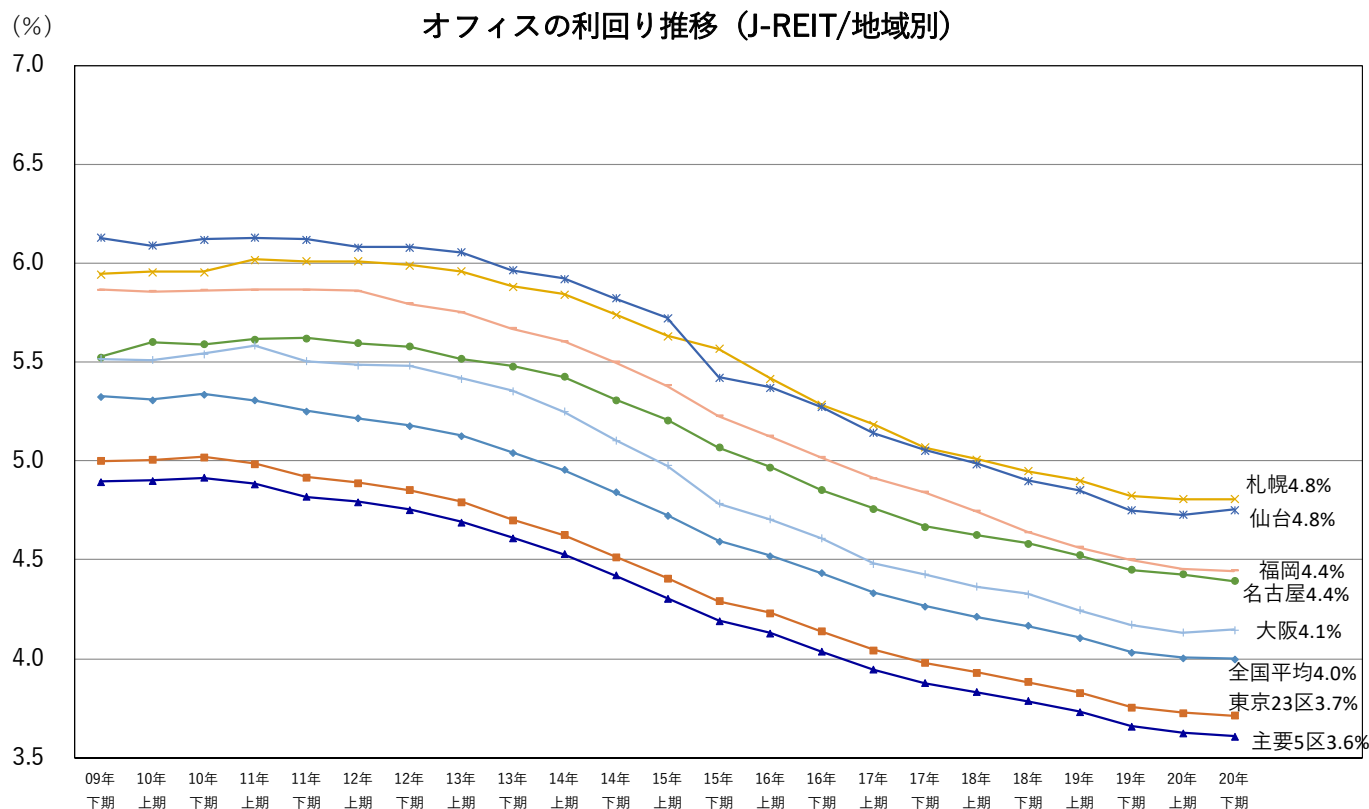
注1) 2020年12月31日までのデータ

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

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■【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2020年6月時点の1.97%から2020年12月時点で4.49%と急上昇している。他の主要都市の空室率も、2020年6月時点から2020年12月時点で、札幌が2.03%から2.66%、仙台が5.13%から5.51%、名古屋が2.83%から3.80%、大阪が2.46%から3.44%、福岡が2.64%から3.79%と**全エリアで上昇している**(三鬼商事オフィスデータ)。

有効求人倍率(季節調整値)は、2020年6月で1.11倍、2020年9月で1.03倍と落ち込み、2020年12月では1.06倍とやや持ち直したが、依然として新型コロナウイルスが市況に悪影響を及ぼしていることが分かる。

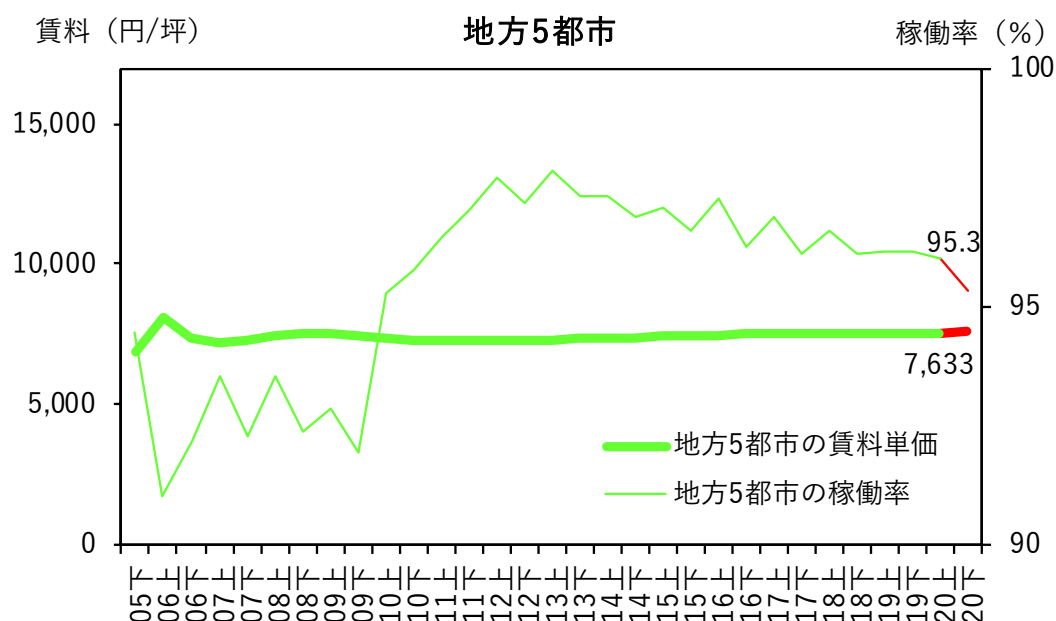
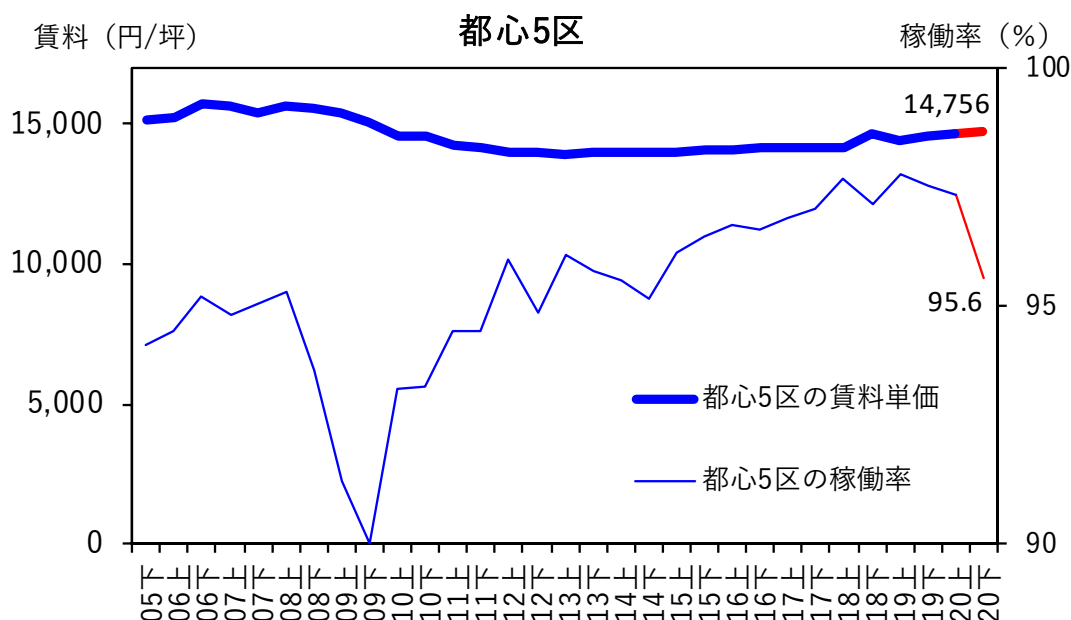
◆オフィスの利回り推移

仙台が4.8%(前回4.7%)で上昇に転じたのに対し、福岡は4.4%(前回4.5%)で下落となっている。他のエリアは横ばいとなった。

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(株)ティーマックス作成

■ 【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20年下期の稼働率が95.6%と前期97.3%から▲1.7%と下落が顕著となっている。地方5都市の20年下期の稼働率は95.3%と前期96.0%から▲0.7%下落している。都心5区、地方5都市ともに賃料は微増で推移している。

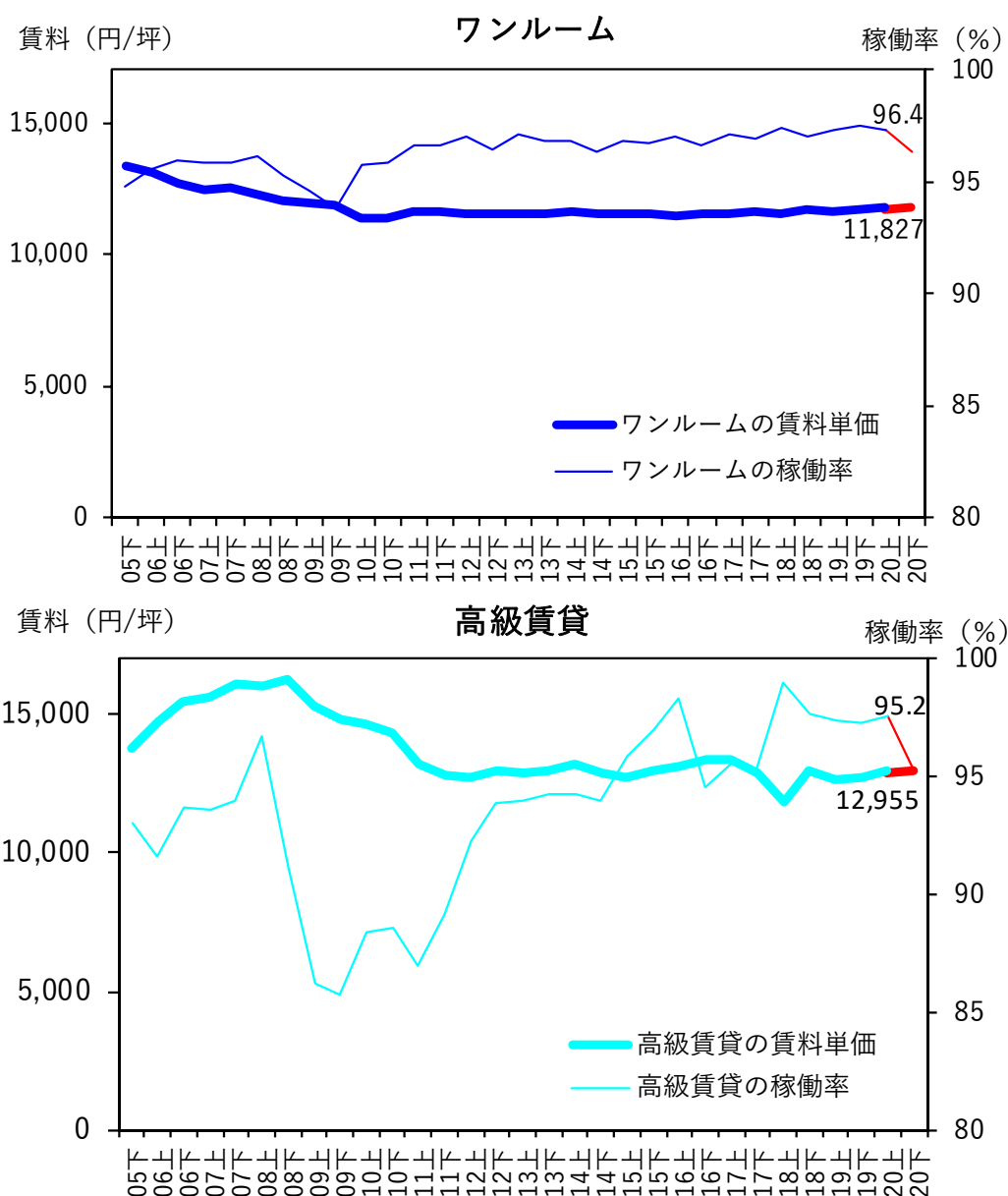
注1) 2020年12月31日までのデータ

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

(出典) J-REIT公表資料を基に㈱ティーマックス作成

■ 【レジデンス】 タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移



- ◆ 20年下期において、ワンルーム(40㎡未満)の稼働率は96.4%と前期97.3%から▲0.9%下落している。同タイプの賃料は11,827円/坪と概ね横ばいで推移している。
- ◆ 高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の20年下期の稼働率は、95.2%と前期97.6%から▲2.4%と下落が顕著となっている。同タイプの賃料は12,955円/坪と概ね横ばいで推移している。

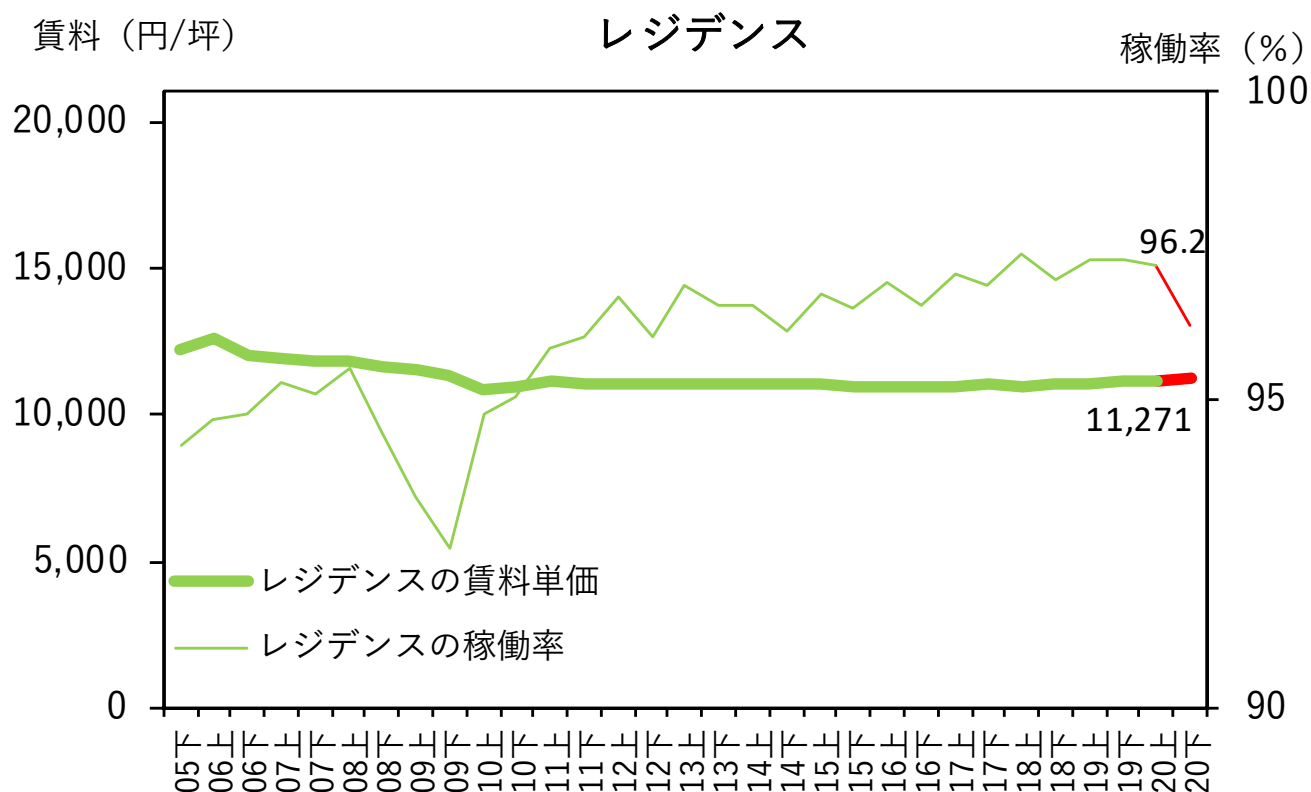
注1) 2020年12月31日までのデータ

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

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【レジデンス】 賃料単価・稼働率



- ◆ 20年下期におけるレジデンスの稼働率は96.2%と、前期の97.2%から▲1.0%下落している。賃料は10年下期から概ね横ばいとなっており、安定的に推移している。

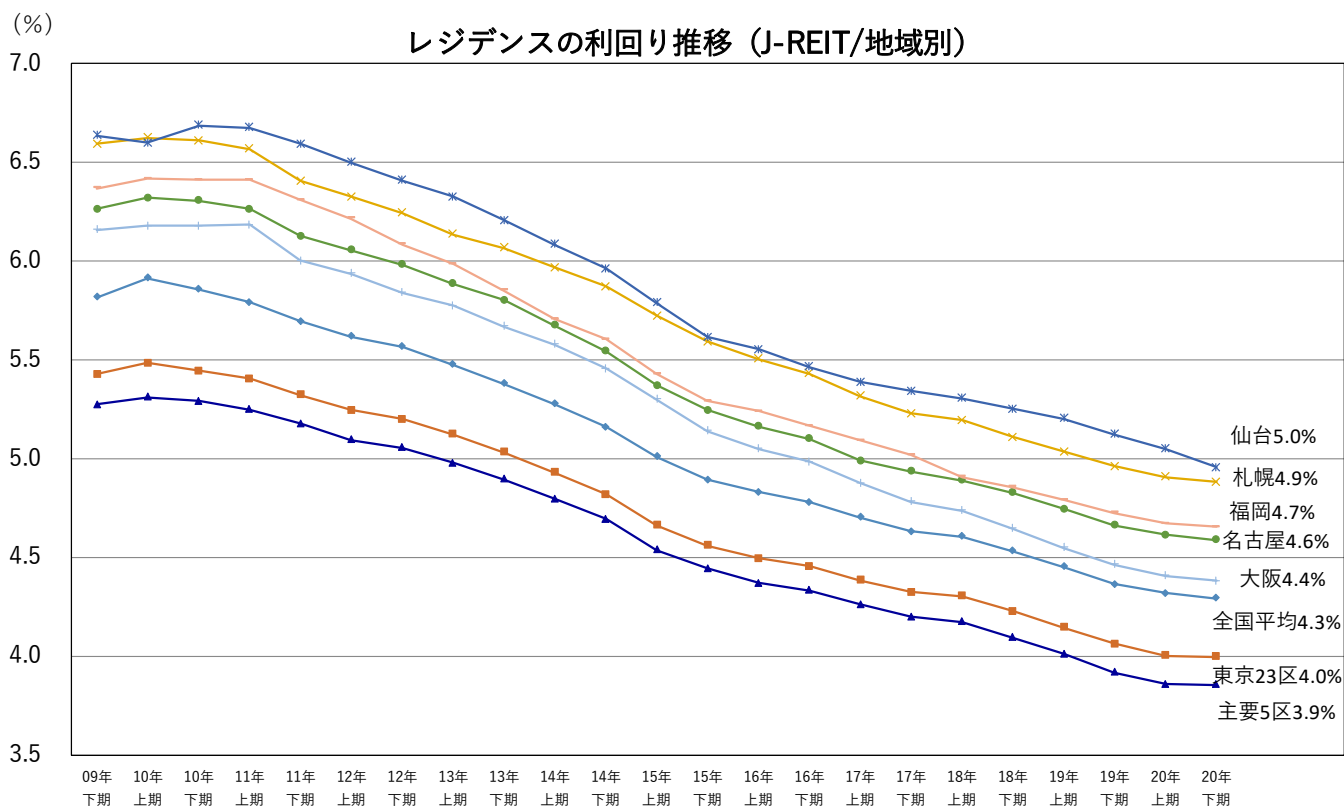
注1) 2020年12月31日までのデータ

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

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■【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、2020年7～12月の半年間の貸家着工数は約15.7万戸、同期前年比は▲10.0%となり、着工数の減少が続いている。これまで転入超過の傾向にあった都内人口も2020年8月頃から減少に転じている。これは、新型コロナウイルス流行後のテレワークの浸透や大学授業のオンライン化などを背景に、県外からの上京者数が減少していることなどが一因として考えられる。

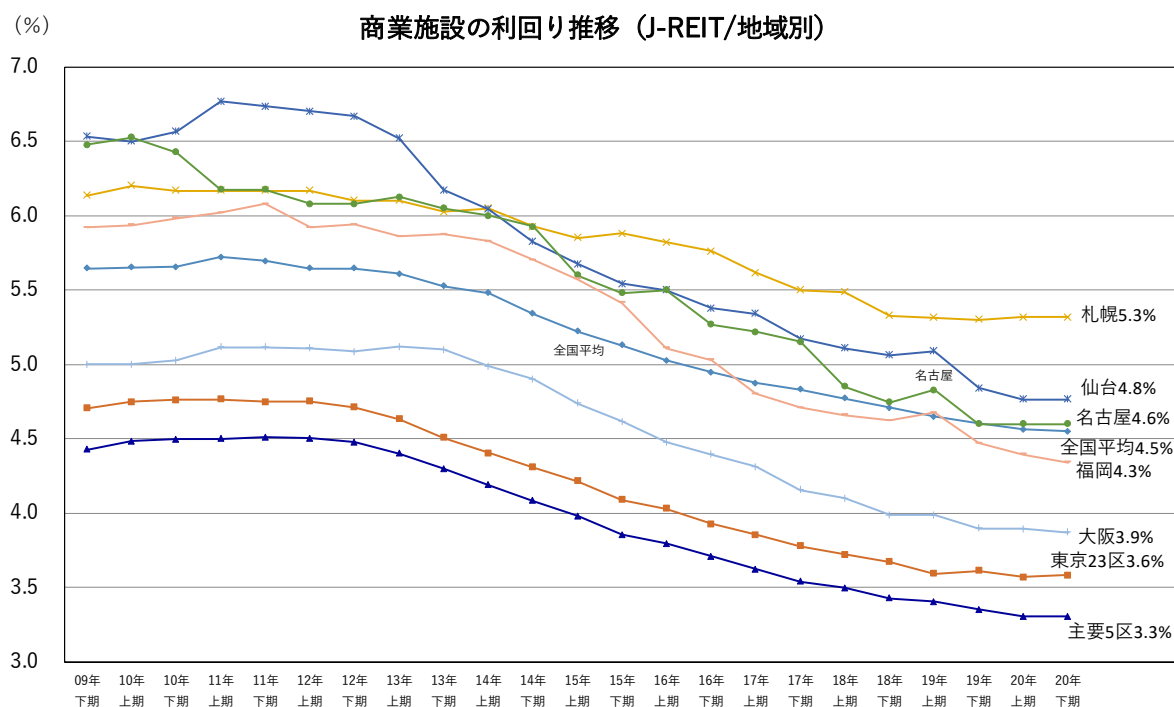
◆レジデンスの利回り推移

各エリアの利回り水準は、10年上期をピークに、全体として低下傾向にある。仙台が5.0%(前回5.1%)と低下したのみで、他のエリアは横ばいとなった。

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(株)ティーマックス作成

■【商業施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移



◆商業施設の概況

2020年4月7日に1回目の「緊急事態宣言」が発出され、感染者数は一旦収まったかに見えたが、年末にかけてその数は急増、東京都では12月31日に約1,400人と初めて1,000人を超えた。多数の人が集まる商業施設では休業、営業時間短縮を余儀なくされ、売上げの悪化から入居テナントの退去や賃料減額要望などの動きが出始めている。百貨店など比較的高齢の客層をメインターゲットとする施設では、外出自粛の動きから売上高の減少が顕著となっている。

経済産業省の商業動態統計によると、2021年7～12月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店2.6兆円(前年同期比▲18.3%)、スーパー7.7兆円(前年同期比+14.4%)、コンビニエンスストア6.0兆円(前年同期比▲4.4%)となった。引き続き百貨店の下落が目立ち、前年比2割近く的大幅減となったのに対し、生活必需品を多く取り扱うスーパーは、飲食料品や家庭用品を中心に売上げを大きく伸ばしている。小売業に影響が大きいインバウンド客の動向については、2020年7～12月の訪日外客数が約16.9万人(前年同期比▲98.9%)と例年と比較するとほぼゼロに近い状態である。2020年7～12月の訪日外国人旅行消費額は、新型コロナウイルスの影響により調査が中止されているため、実態の把握は困難となっている。

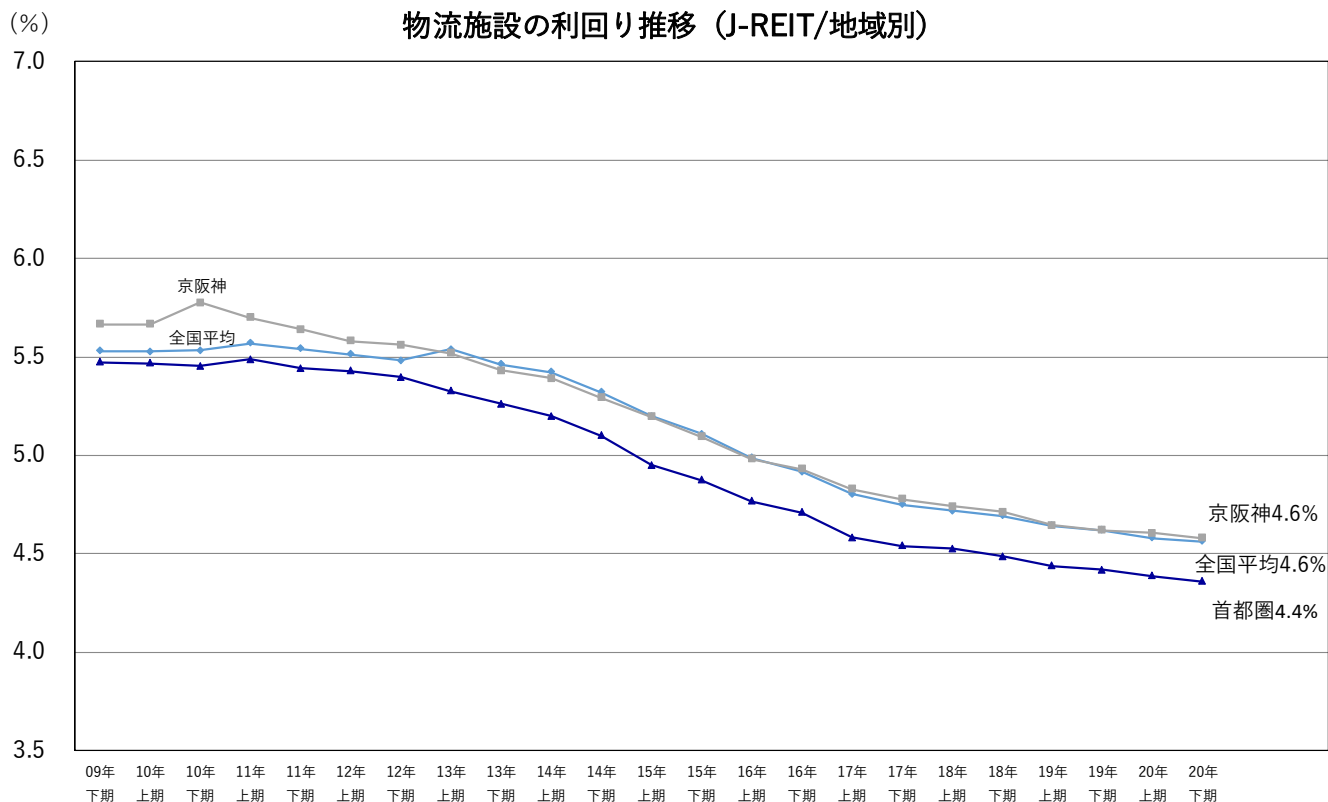
◆商業施設の利回り推移

各エリアの利回り水準は、長期的には概ね低下傾向にある。全国平均が4.5%(前回4.6%)、福岡が4.3%(前回4.4%)と低下しており、他のエリアは横ばいとなった。

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

■【物流施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移



◆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、2020年9月末は0.1%で2020年6月末から0.5ポイント低下、2020年12月末は0.2%となり、3ヶ月で0.1ポイント上昇しているが、依然として需給はひっ迫している状況である。

物流施設はEC需要の拡大によって賃貸需要が拡大しているため、特に東京圏では新規供給が多いにもかかわらず、高い稼働率を維持したままで今後も推移すると予測され、賃料上昇の傾向が続く見通しである。

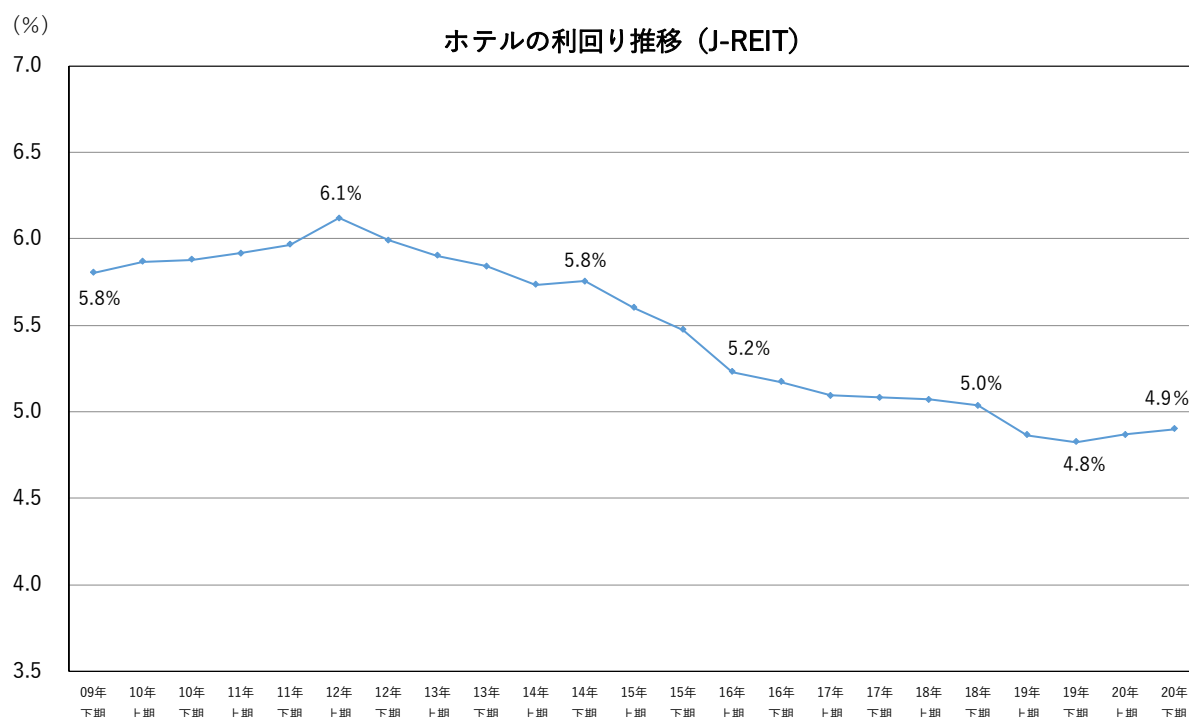
◆物流施設の利回り推移

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、直近においてはすべてのエリアで横ばいとなった。

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

■【ホテル】 鑑定CAPレート(全国平均)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、2019年の訪日外客数は前年比2.2%増の3,188万人で、統計を取り始めた昨年に引き続き3,000万人を超えた。一方、2020年に入ってから、2月頃から新型コロナウイルス感染症の世界的感染拡大により訪日外客数は大幅に減少し、5月の訪日外客数は前年比99%減の約0.2万人にまで落ち込んだ。

2020年に開催が予定されていた東京オリンピック、パラリンピックは2021年に延期となり、政府は、2020年4月に「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」の閣議決定を行い、旅行・飲食・イベントなどの需要喚起事業としての「Go To キャンペーン」を6月から順次実施してきた。また、同年12月にはポストコロナを見据えた「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」を閣議決定し、Go Toトラベル事業の延長等を決定したが、年末には感染が再び急拡大し、2021年1月には再び緊急事態宣言が発令されることとなった。

2021年2月より医療従事者等へのワクチン接種が開始されているが、ワクチン接種の普及スピードや新型コロナウイルス収束の時期は不透明であり、今後の動向には注視を要する。

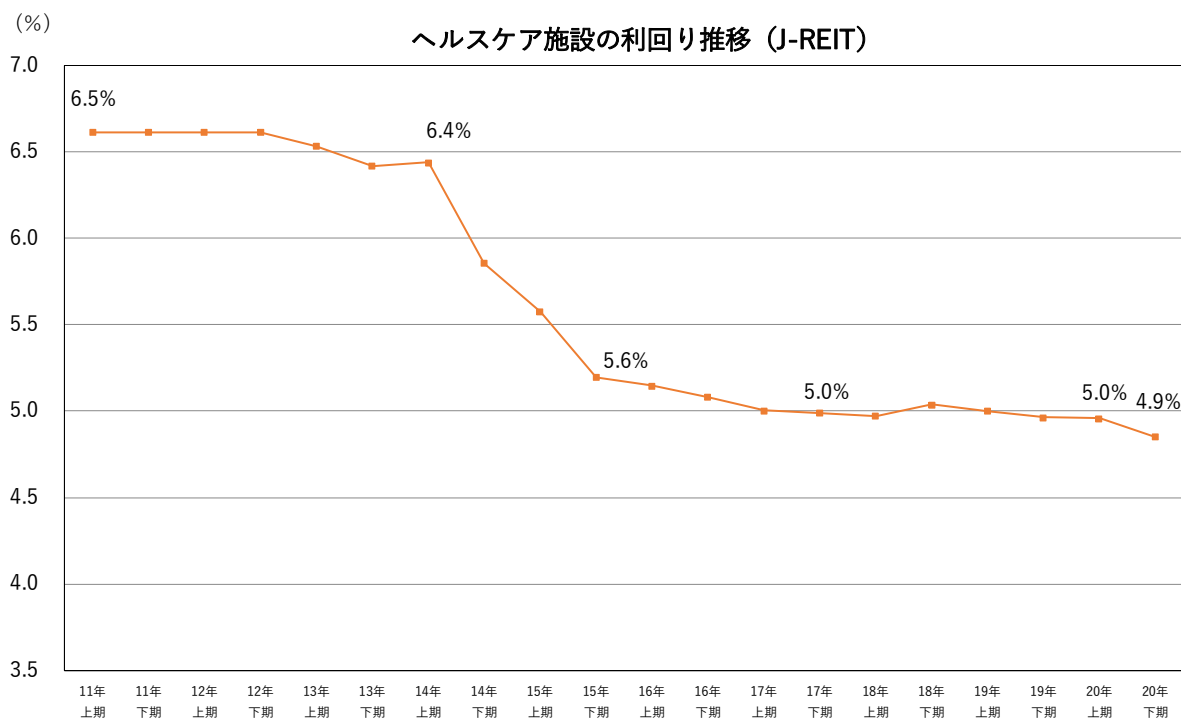
◆ホテルの利回り推移

全国平均の利回りについては、今期、若干の上昇傾向で推移している。新型コロナウイルスの感染拡大により、近時、民事再生手続開始の申立てを行ったオペレーターが存するなど、ホテルマーケットは当面、停滞が続くものと予測される。

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

■【ヘルスケア施設】 鑑定CAPレート(全国平均)の推移



◆ヘルスケア施設の概況

リーマン・ショック以降、証券化不動産取引市場は縮小傾向にあったが、ここ数年は活発な取引市況となっており、取引対象物件の裾野は継続的に拡大している状況である。

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6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」が国土交通省より提示され、ヘルスケア施設の取引を行うリート等についてその環境整備が行われており、2014～2015年度においては、3つのヘルスケア特化型リートが上場し、これらのリートにおける物件取得が見られるなど、取引市場の拡大が認められる状況である。

また、最近では、これらのヘルスケア特化型リートのほか、住宅型リート及び総合型リートによる取得も散見され、引き続き、取得需要者の裾野が拡大している状況である。

但し、直近では、新型コロナウイルス感染症に関連する市況変化の動向について注視すべき状況にある。

◆ヘルスケア施設の利回り推移

全国平均の利回りは、直近で4.9%(前回5.0%)と低下している。

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(株)ティーマックス作成

■令和3年地価公示 発表

■住宅地 変動率上位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-3	北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2	北広島-1	北海道北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島-6	北海道北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島-4	北海道北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安-2	北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6	北広島-14	北海道北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
6	白馬-1	長野県北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多-16	福岡県福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5-1-10』	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央-21	福岡県福岡市中央区港2丁目10番8 『港2-2-24』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安-1	北海道虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

■住宅地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	立川-24	立川市柴崎町2丁目167番11 『柴崎町2-22-4』	420,000	431,000	2.6
2	港-4	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	4,720,000	4,840,000	2.5
3	足立-21	足立区綾瀬1丁目111番2外 『綾瀬1-32-3』	728,000	745,000	2.3
4	稲城-3	稲城市大字矢野口字根方2653番1	239,000	244,000	2.1
5	港-16	港区南麻布4丁目12番1 『南麻布4-9-34』	3,500,000	3,570,000	2.0
6	稲城-23	稲城市大字矢野口字塚戸567番4外	258,000	263,000	1.9
7	足立-52	足立区千住旭町66番17 『千住旭町28-12』	507,000	516,000	1.8
8	稲城-15	稲城市大字大丸字七号791番2	236,000	240,000	1.7
9	港-19	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	1,220,000	1,240,000	1.6
9	足立-47	足立区千住寿町56番8 『千住寿町5-10』	880,000	894,000	1.6
9	足立-72	足立区千住緑町1丁目1番8 『千住緑町1-2-1』	442,000	449,000	1.6
9	稲城-2	稲城市大字東長沼字六号1986番9	254,000	258,000	1.6
9	稲城-16	稲城市大字矢野口字宿772番4外	251,000	255,000	1.6

■商業地 変動率上位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	倶知安5-1	北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央5-7	福岡県福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多5-10	福岡県福岡市博多区店屋町210番1外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央5-8	福岡県福岡市中央区平尾2丁目281番 『平尾2-19-22』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多5-14	福岡県福岡市博多区奈良屋町120番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多5-21	福岡県福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央5-4	福岡県福岡市中央区春吉3丁目11号34番外 『春吉3-16-19』	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多5-15	福岡県福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 『博多駅前1-21-4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島5-2	北海道北広島市栄町1丁目1番3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多5-8	福岡県福岡市博多区諸岡1丁目19番5 『諸岡1-23-27』	202,000	226,000	11.9

■商業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	杉並5-18	杉並区阿佐谷北1丁目808番17 『阿佐谷北1-4-8』	771,000	811,000	5.2
2	足立5-24	足立区千住2丁目39番15	710,000	735,000	3.5
3	港5-47	港区海岸1丁目21番9外 『海岸1-9-18』	2,950,000	3,040,000	3.1
4	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	3,180,000	3,240,000	1.9
5	世田谷5-8	世田谷区等々力2丁目17番6 『等々力2-19-15』	959,000	971,000	1.3
6	足立5-11	足立区千住1丁目23番2 『千住1-11-2』	1,010,000	1,020,000	1.0
6	港5-39	港区虎ノ門1丁目35番 『虎ノ門1-15-16』	10,500,000	10,600,000	1.0
8	足立5-13	足立区六町4丁目2番28外 『六町4-3-7』	548,000	552,000	0.7
9	立川5-8	立川市錦町2丁目3番7 『錦町2-12-13』	386,000	388,000	0.5

■工業地 変動率上位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	79,000	102,000	29.1
2	糸満9-1	沖縄県糸満市西崎町5丁目8番7外	50,100	61,300	22.4
3	那覇9-1	沖縄県那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	136,000	155,000	14.0
4	筑紫野9-1	福岡県筑紫野市岡田3丁目10番2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東9-2	福岡県福岡市東区松島5丁目10区4番1 『松島5-16-17』	79,000	88,500	12.0
6	福岡東9-7	福岡県福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖9-1	佐賀県鳥栖市原町字本原1060番外	43,100	47,900	11.1
7	横浜鶴見9-2	神奈川県横浜市鶴見区大黒町36番14 『大黒町9-11』	126,000	140,000	11.1
9	松戸9-1	千葉県松戸市松飛台字中原336番17	120,000	133,000	10.8
9	浦添9-2	沖縄県浦添市西洲2丁目4番4	111,000	123,000	10.8

■工業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大田9-2	大田区東海2丁目7番1 『東海2-1-2』	656,000	689,000	5.0
2	大田9-1	大田区東糀谷6丁目1335番1外 『東糀谷6-2-16』	315,000	330,000	4.8
3	大田9-5	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	265,000	277,000	4.5
4	八王子9-1	八王子市北野町587番2	120,000	125,000	4.2
5	品川9-1	品川区八潮2丁目7番 『八潮2-7-8』	402,000	418,000	4.0
6	江東9-4	江東区辰巳3丁目10番1 『辰巳3-8-5』	582,000	604,000	3.8
7	江東9-3	江東区佐賀2丁目14番1 『佐賀2-8-20』	498,000	516,000	3.6
8	江戸川9-4	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	340,000	351,000	3.2
9	江東9-2	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	462,000	474,000	2.6
10	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	95,000	97,000	2.1

■ バリュエーションリサーチ部のご紹介

■ バリュエーションリサーチ部の概要

昨今の会計基準の国際化やM&Aの増加により、不動産鑑定評価に加え、機械設備等の動産、知的財産等の無形資産及び事業・株式評価の社会的ニーズ・重要性が増加しています。

谷澤総合鑑定所のバリュエーションリサーチ部ではより一層クライアント様、社会の評価ニーズに応えるためM&A関連の株式・事業評価及び会計目的のPPA評価(有形、無形資産)、減損テスト、IFRS適用に伴う公正価値評価等に対応致します。

■ 主な評価サービス

- 事業承継・M&A, 事業再生等の際の資産の時価評価及び株式・事業評価
- M&A後におけるPPA(パーチェスプライスアロケーション)における資産評価(有形、無形資産)
- のれんを含む各資産の減損テスト
- IFRS適用に伴う各種資産の時価評価(公正価値評価)
- 財務会計目的の評価(賃貸等不動産の時価開示注記等)
- 国内外に保有する不動産、工場の機械設備評価

■ バリュエーションリサーチ部のプロフェッショナル

- 弊社では経験豊富な不動産鑑定士、公認会計士、米国公認会計士、司法書士、米国鑑定士協会(ASA)、英国王立チャータード・サベイヤーズ協会等の専門家、社外の提携弁理士、税理士等の専門家が案件の内容に応じて柔軟にサポート・チーム編成を行います。
- 2017年8月に米国のVRC(Valuation Research Corporation)を主体とするVRG(Valuation Research Group)の国際的なバリュエーションネットワーク(表中の●)の一員となり、国外の案件についてもタイムリーな評価サービスが可能となりました。また、アジアにおける不動産評価ネットワーク(シンガポール、タイを中心とした大手不動産鑑定会社(表中の●))を通じ、現地に精通した資産評価サービスを提供します。



お問い合わせ先(バリュエーションリサーチ部): cveva@tanikan.co.jp

©2021 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