

不動産市場動向

Real Estate Market Status

2023 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

■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係	1
■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数	2
■ 不動産天気予報	3
■ J-REITのNAV倍率推移	5
■ J-REITの用途別NAV倍率の比較	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】 エリア別鑑定CAPレートの推移	22
■ 【ヘルスケア施設】 エリア別鑑定CAPレートの推移	23
■ 令和5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	30

■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係

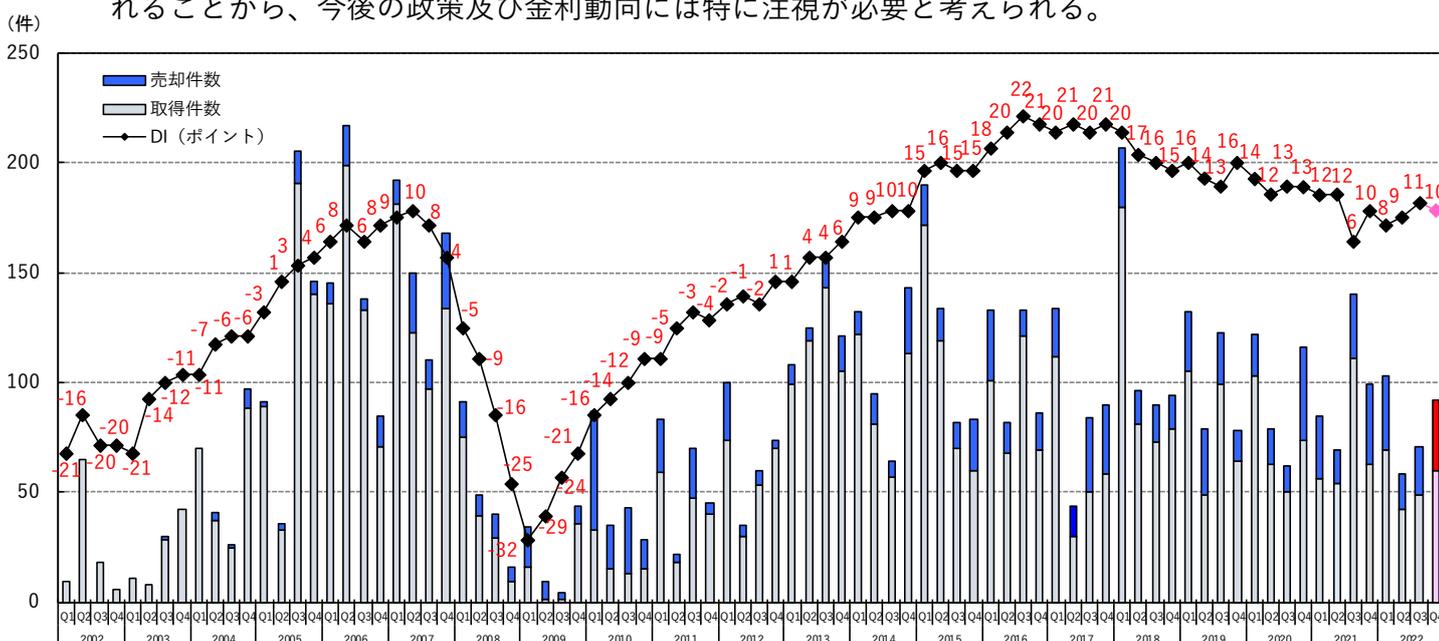
◆概況

2022年2月のロシアによるウクライナ侵攻をきっかけとして、資源価格が高騰し各国において物価上昇が進んだ。そのため、インフレ対策として欧米を中心とした各国の中央銀行は金融引き締めを行い、政策金利の上昇等に伴い世界経済の減速が広がっていった。日本においても同様に物価上昇が進み、円安や資源高の影響による電気、ガス等のエネルギー関連品目や食料品等の値上がりが続いている。

かかるなか、2022年12月に日銀政策決定会合において、長期金利(10年国債金利)の変動許容幅を従来の±0.25%から±0.5%に拡大するとの政策調整が実施され、その後の長期金利は0.5%前後の水準に至っている。また、2023年4月に日銀総裁が交代し、「前体制からの大規模緩和を現状では継続する」と金融緩和を大筋で続けるとしている。

以上から、今後の不動産市場動向としては、金融緩和政策の継続を背景として売買市場の好調は持続するものと見込まれるものの、東京のオフィスの賃貸市場としては、2023年通年での新規供給が過去10年の年間平均より約3割多い24万坪が控えていることから、賃料、空室率共に弱含みで推移していくものと予測される。

このように、東京のオフィスの賃貸市場の弱さが残るなど、売買市場と一部の賃貸市場との微かな乖離が生じつつある状況にあり、さらに、日銀の政策転換等により金利の上昇の可能性が懸念されることから、今後の政策及び金利動向には特に注視が必要と考えられる。



2022年Q4の日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2022年Q3からやや低下、既存REITの物件取得件数は例年より減少へ

◆ 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、2022年Q3で二桁台に持ち直したが、2022年Q4ではやや低下している。J-REITによる不動産取引件数は、2022年Q3で取得49件・売却22件、Q4で取得60件・売却32件と前年のQ3(取得111件・売却29件)及びQ4(取得63件・売却36件)と比較すると、物件取得件数が減少している。REIT市場においては、2021年11月にインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が上場を廃止して以降、大きな動きはなく、2022年に新規上場を果たした投資法人はゼロであった。

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) 2023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により低下傾向が継続

- ◆ 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低下し、コロナ禍においてさらに低下傾向となった。その後、取引件数の増加とともに上昇傾向となったが、直近では取引件数が減少傾向となっており流動性にも低下傾向がみられる。

(出典) (株)ティーマックス

■ 不動産天気予報

	現在 2022年12月末	2023年上期の予報 2023年1月～6月	2023年下期の予報 2023年7月～12月
全用途	 →  →  晴れ時々くもり くもり くもり		
オフィス	 →  →  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 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		

2023年上期は全用途では「くもり」、用途別では賃貸住宅(レジデンス)と物流施設が「晴れ時々くもり」、オフィスと商業施設が「くもり」の予報

◆概況

全用途の天気予報は、2022年12月末時点は「晴れ時々くもり」、2023年上期及び2023年下期はそれぞれ「くもり」となった。

用途別では、2022年12月末時点は賃貸住宅と物流施設が「晴れ時々くもり」、オフィスと商業施設が「くもり」の予報である。2023年上期と下期は賃貸住宅と物流施設が引き続き「晴れ時々くもり」、オフィスと商業施設が引き続き「くもり」の予報である。

賃貸住宅及び物流施設は、前回調査から引き続き安定的に推移する予報である。オフィスは、都区部の空室率の上昇は緩やかとなってきてはいるが、好立地のビルでも空室消化に時間を要するなど、軟調な状態が続いており、今後も当面は厳しい見通しである。商業施設については、国内客の客足は着実に回復してきているが、インバウンドの本格的な回復はまだ先であり、依然として楽観視できない状況である。

◆「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2022年12月末時点の天気と、2023年上期(2023年1月～6月)、2023年下期(2023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2022年12月末時点を起点に、2023年上期(1月～6月)の6ヵ月間の予測NOI、2023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

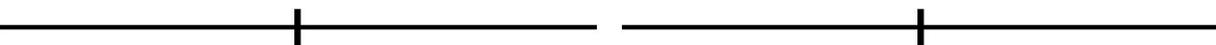
天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績NOI(±0)、1～6ヵ月後の予測NOI(+6)、7～12ヵ月後の予測NOI(+7～12)と基準NOIとの乖離率を指定セグメント別に集計する。

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

■ J-REITのNAV倍率推移

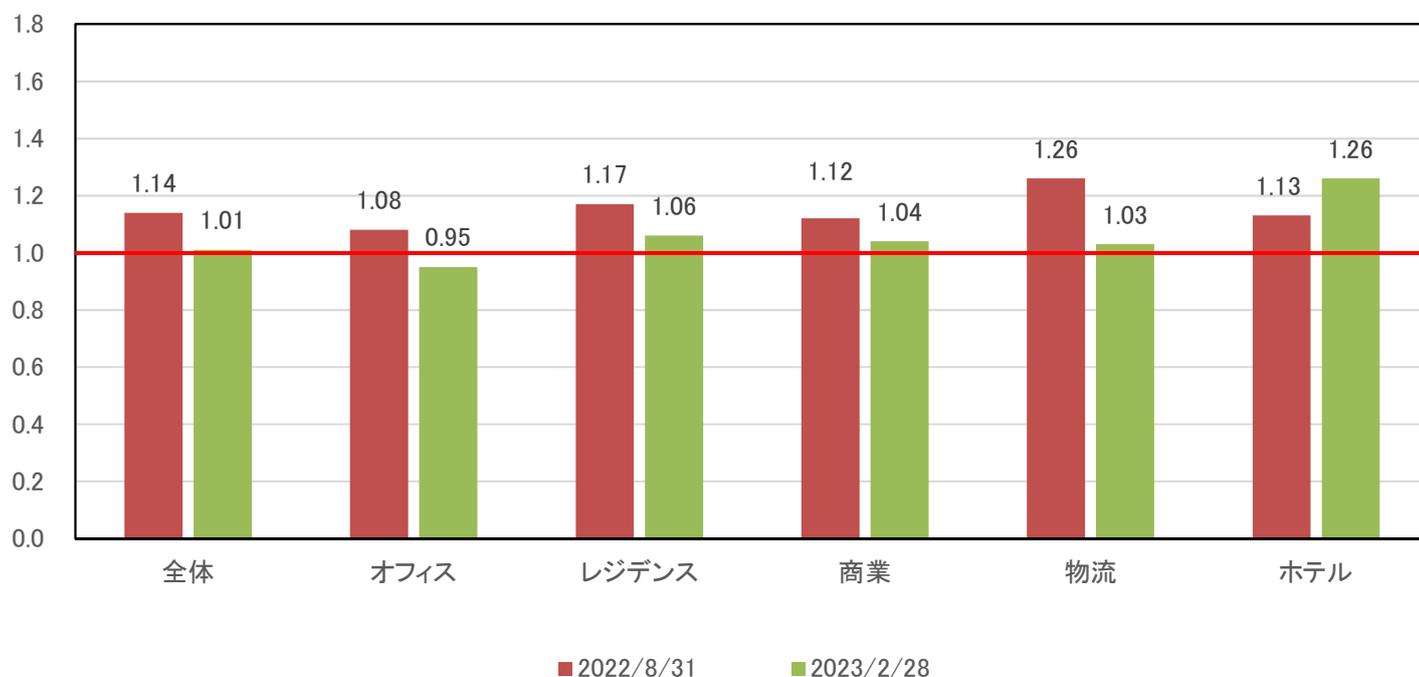


P/NAVインデックスの平均は1.01まで低下

- ◆ Jリートにおける2023年2月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)は1.01となった。
- ◆ NAV倍率は2022年1月から長期平均の1.16を下回って推移しており、2023年1月・2月は連続して1.01となった。
- ◆ 2022年8月からの半年間で、NAVはほぼ横這いで推移したが、投資口価格は▲10.9%と下落した。

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

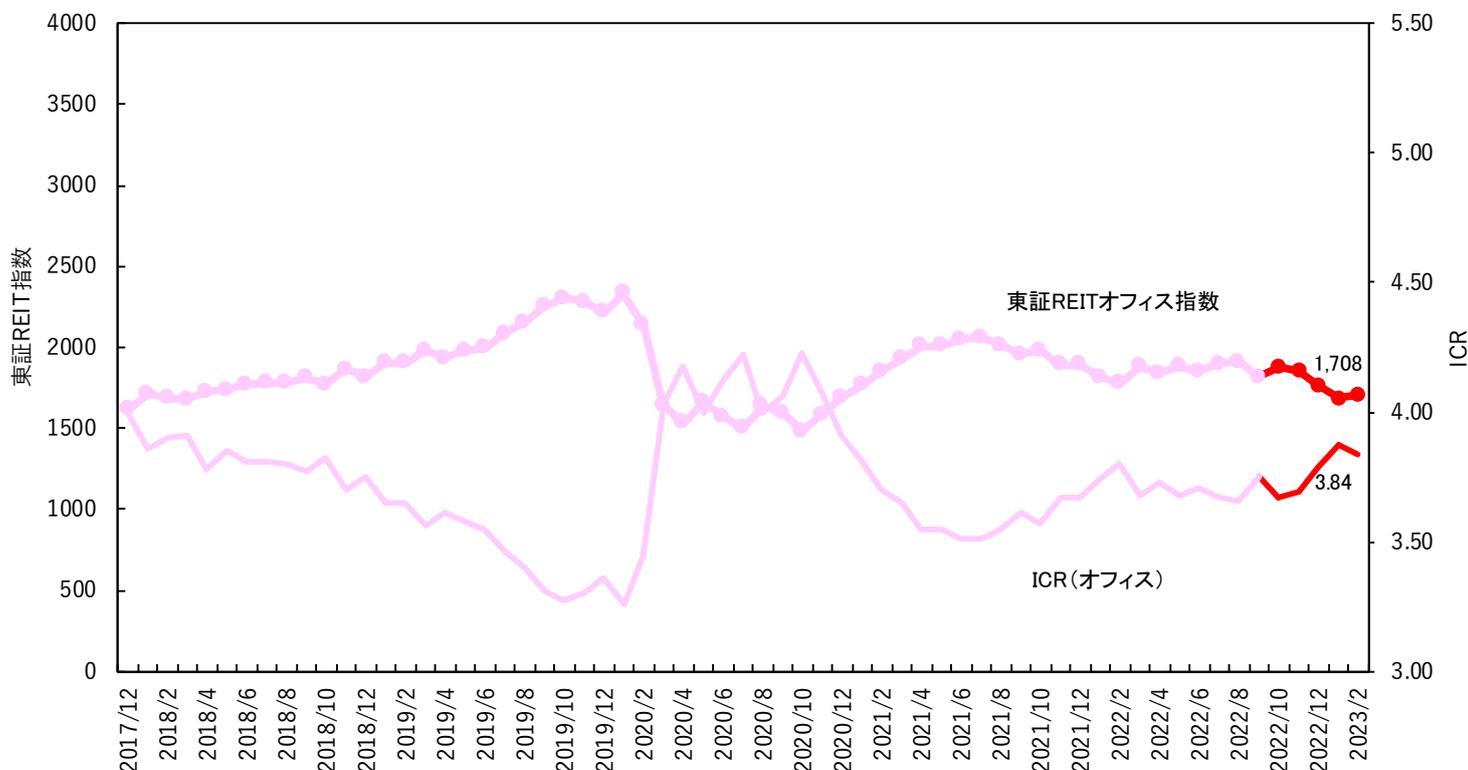


用途別のP/NAVは半年前に比べホテルのみが上昇、オフィスは1.0を下回る0.95に低下

- ◆ 2023年2月の用途別のNAV倍率は、オフィス：0.95、賃貸住宅：1.06、商業施設：1.04、物流施設：1.03、ホテル：1.26となった。
用途別のNAV倍率は2022年8月に比べホテルのみが上昇し、他の4用途は低下した。
- ◆ オフィスのNAV倍率は0.95となり1.0を下回った。2022年8月からの半年間で、オフィスの投資口価格は▲15.2%、NAVは▲3.9%と下落しており、NAV倍率の低下は主に投資口価格の下落によるものである。
- ◆ 物流施設は投資口価格の下落幅がオフィスより大きく、半年間で▲18.3%となり、NAV倍率も低下した。
- ◆ ホテルは宿泊市場の回復が好感され、投資口価格が上昇しているため、NAV倍率が上昇している。

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

■ 東証REIT指数・ICRの推移 ①オフィス



※ICR：Implied Cap Rate $ICR = \text{個別物件の期待NOI} \div \text{投資法人のEV}$

※EV：Enterprise Value $EV = \text{ネット負債} + \text{投資口時価総額}$

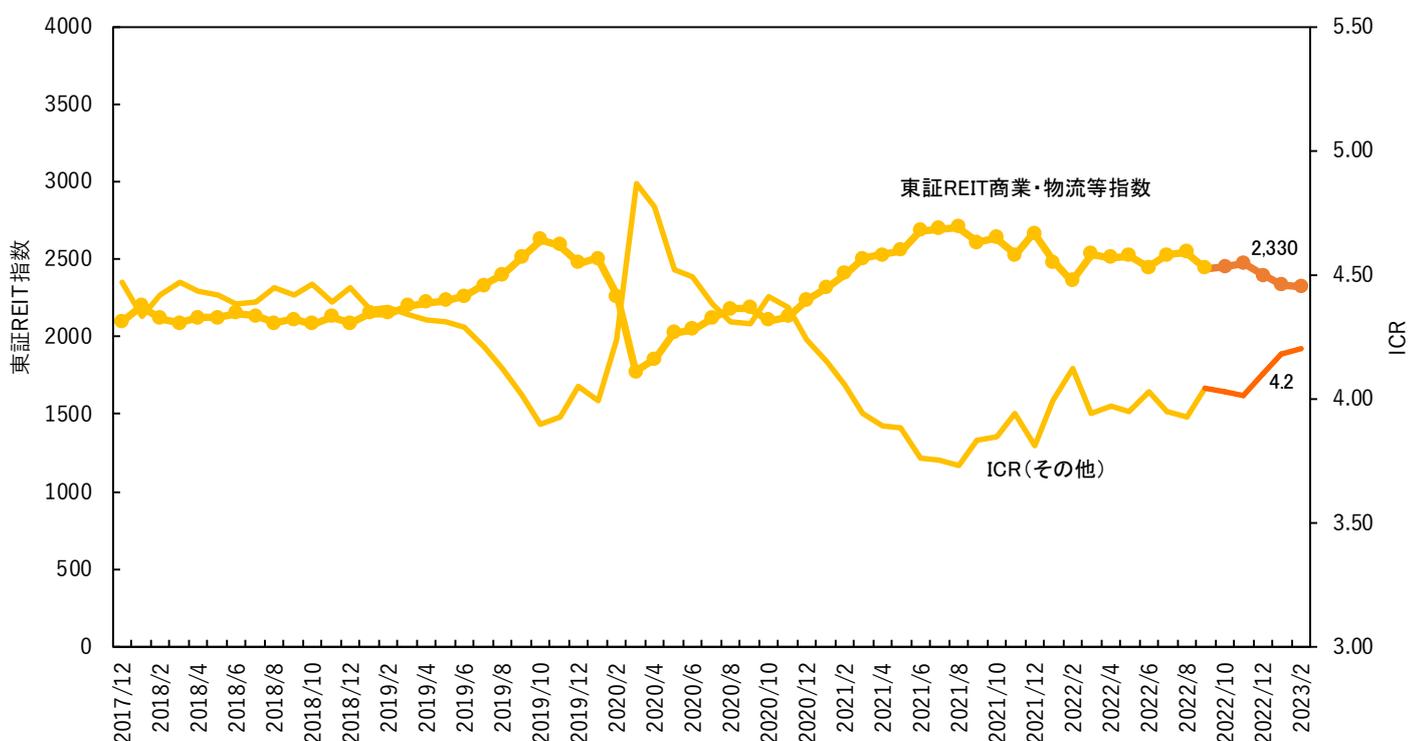
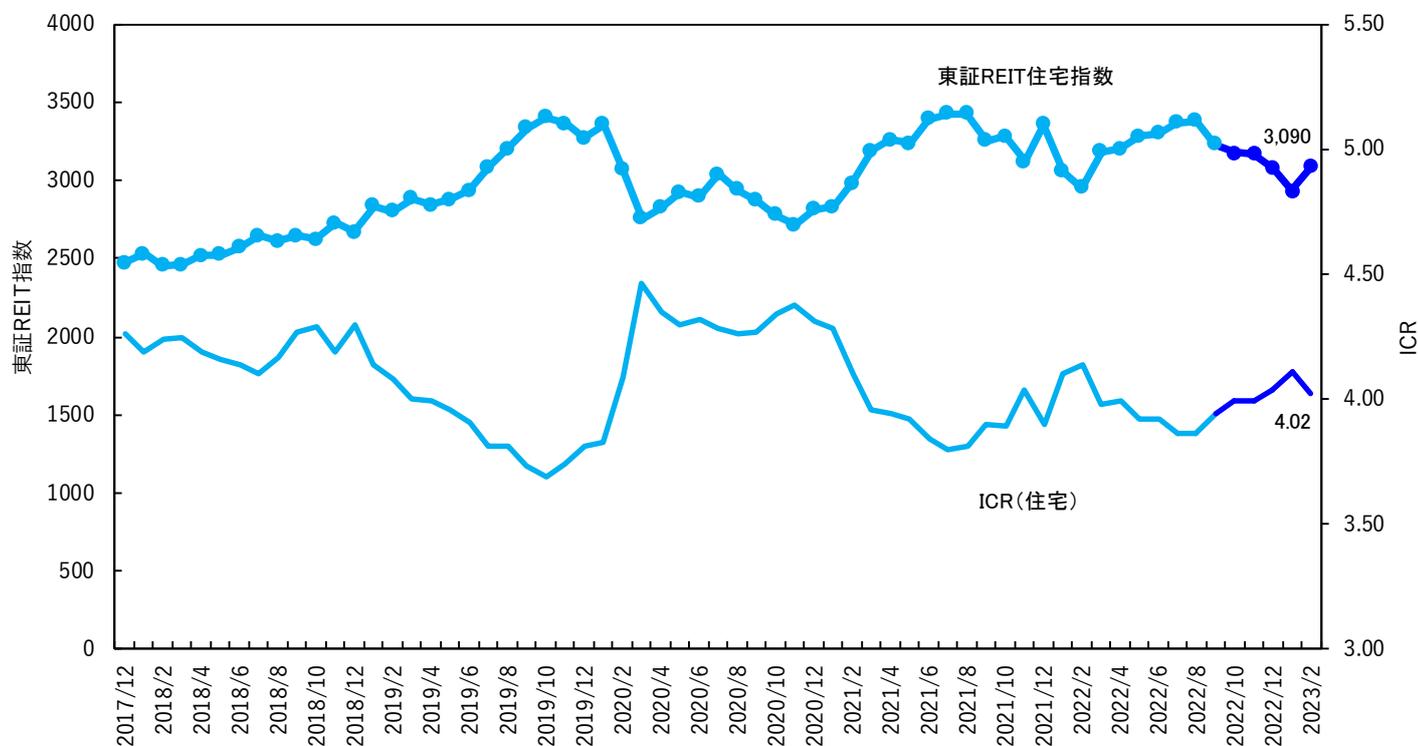
J-REIT価格が軟調に推移し、インプライドキャップレートも上昇傾向

- ◆ 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。しかし、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直近では若干の下落傾向がみられる。
- ◆ インプライドキャップレートも、コロナ・ショックによる急上昇を経て、一時下落傾向もみられたが、直近では投資口価格の下落に伴い、オフィス、住宅、その他(商業・物流等)の全ての用途で若干の上昇傾向にある。

(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所

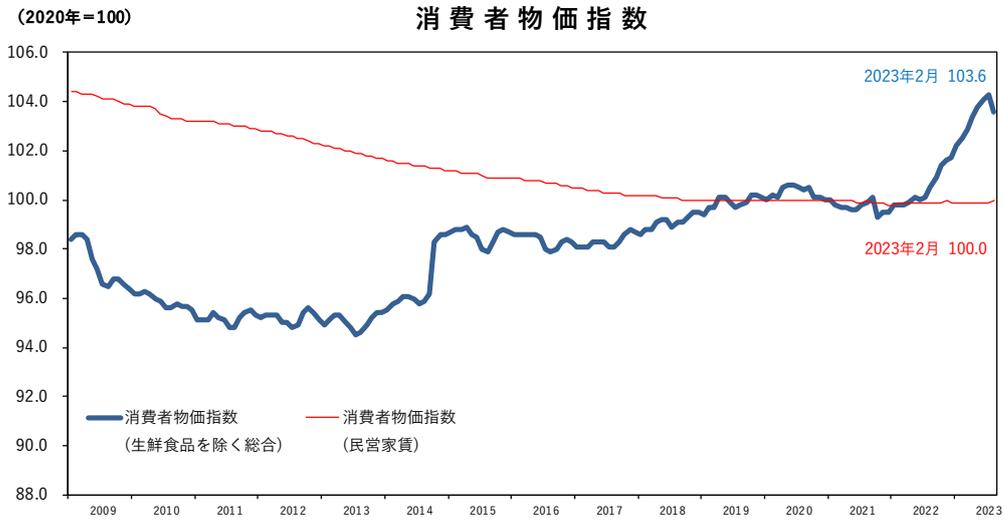
ICR：(株)ティーマックスによる査定

■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等

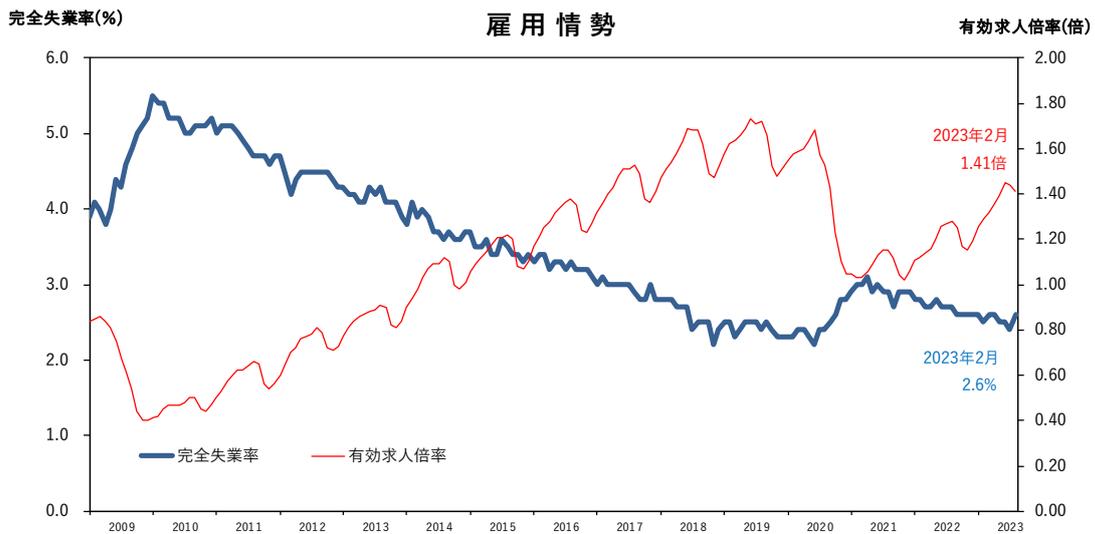


(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所
ICR：(株)ティーマックスによる査定

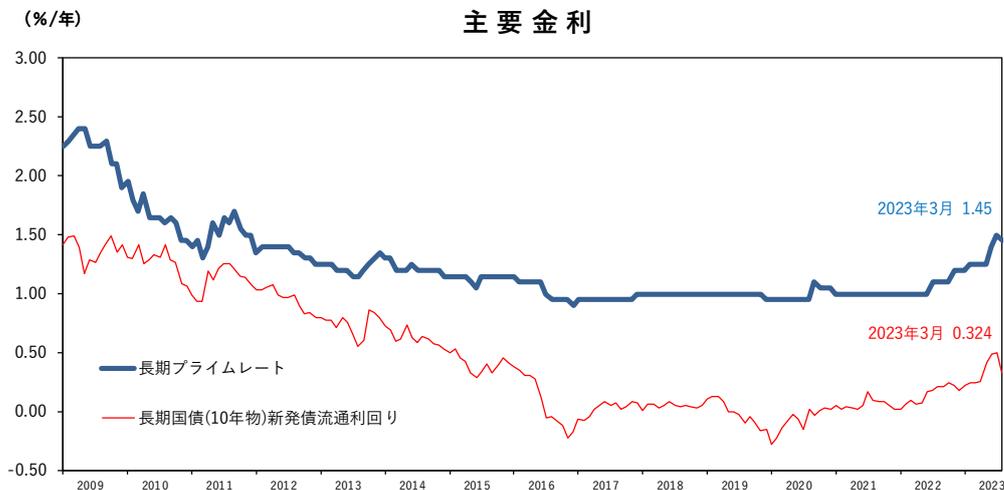
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



(出典) 総務省



(出典) 総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

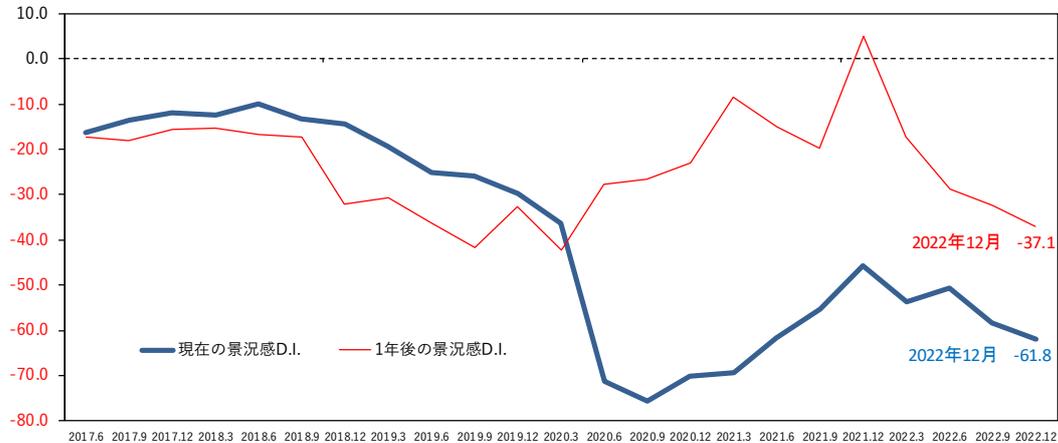


(出典) 日本銀行

■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向

(%ポイント)

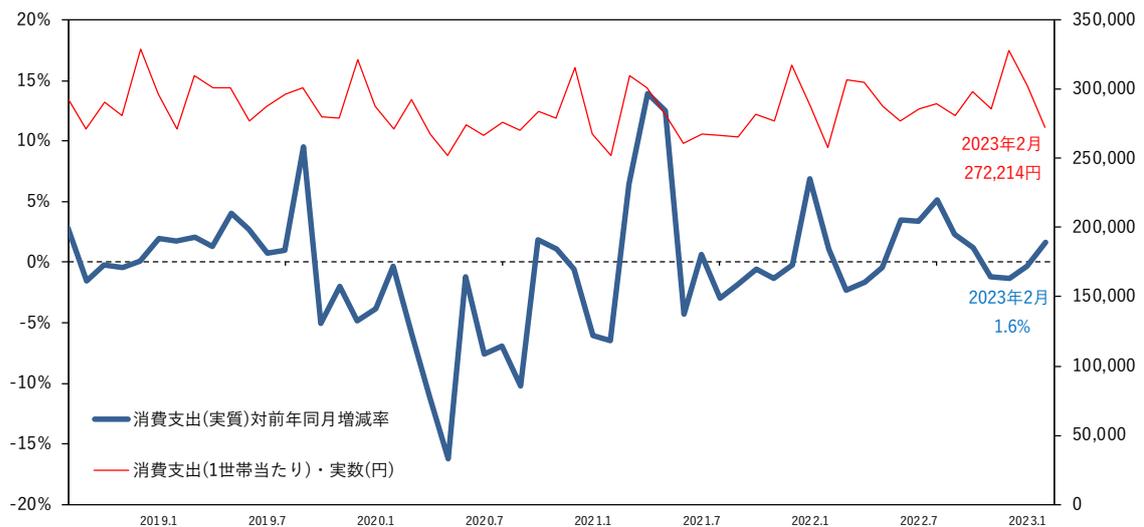
生活意識に関するアンケート調査(景況感)



(出典) 日本銀行

消費支出(二人以上の世帯)

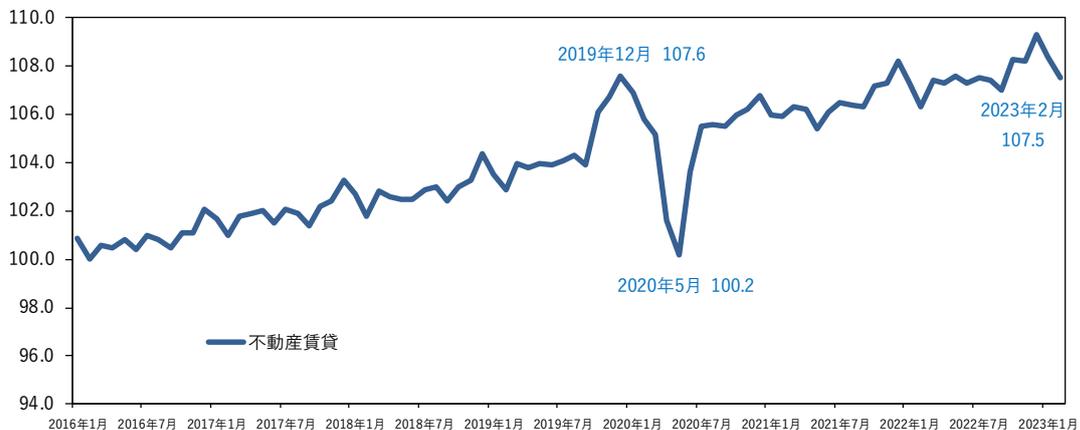
(円)



(出典) 総務省「家計調査」

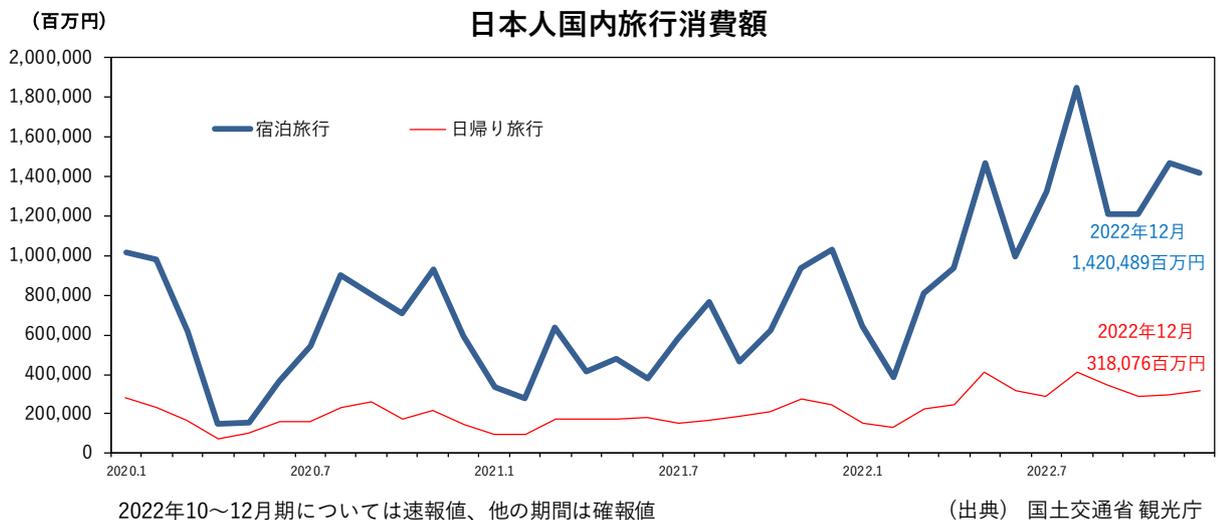
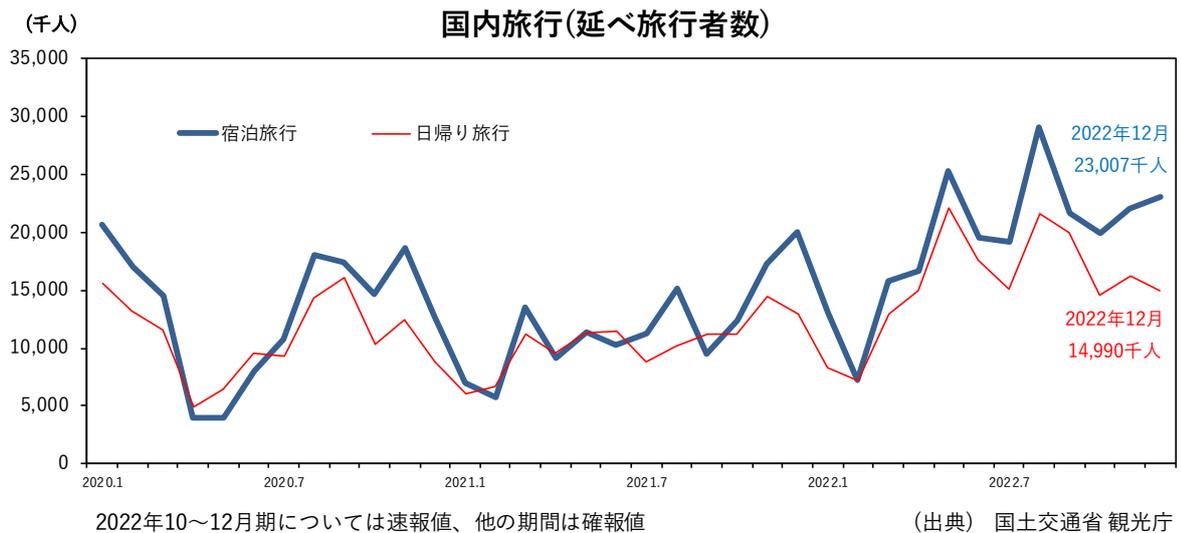
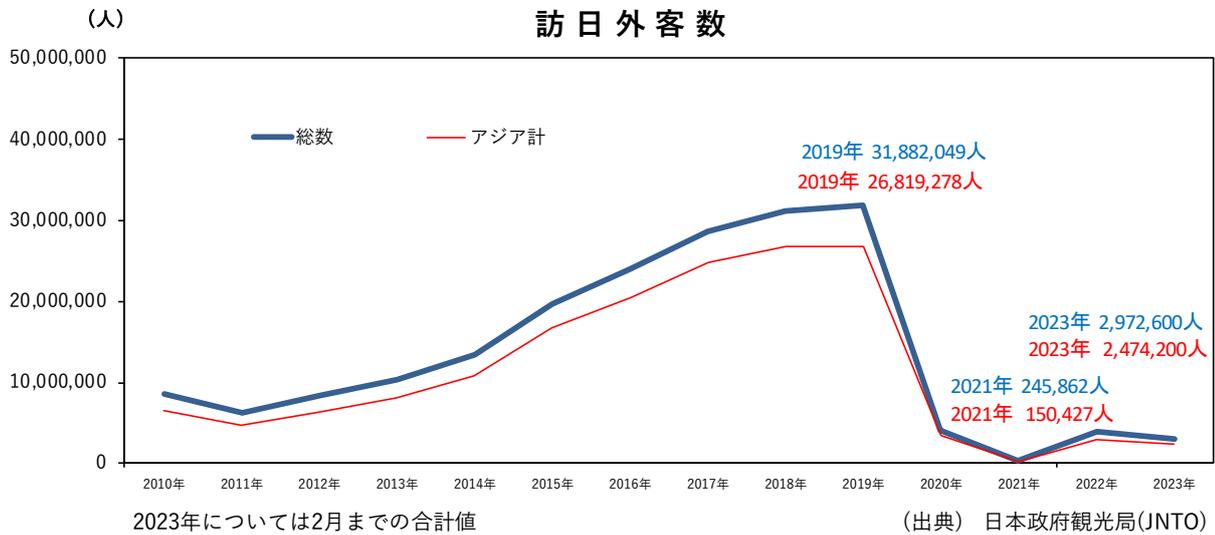
(指数)

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)

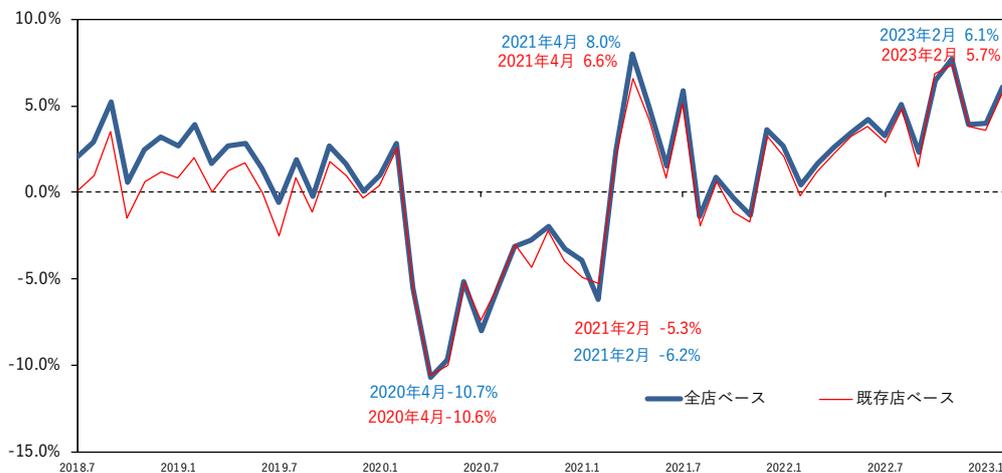
スーパーマーケット



(出典) 一般財団法人日本スーパーマーケット協会

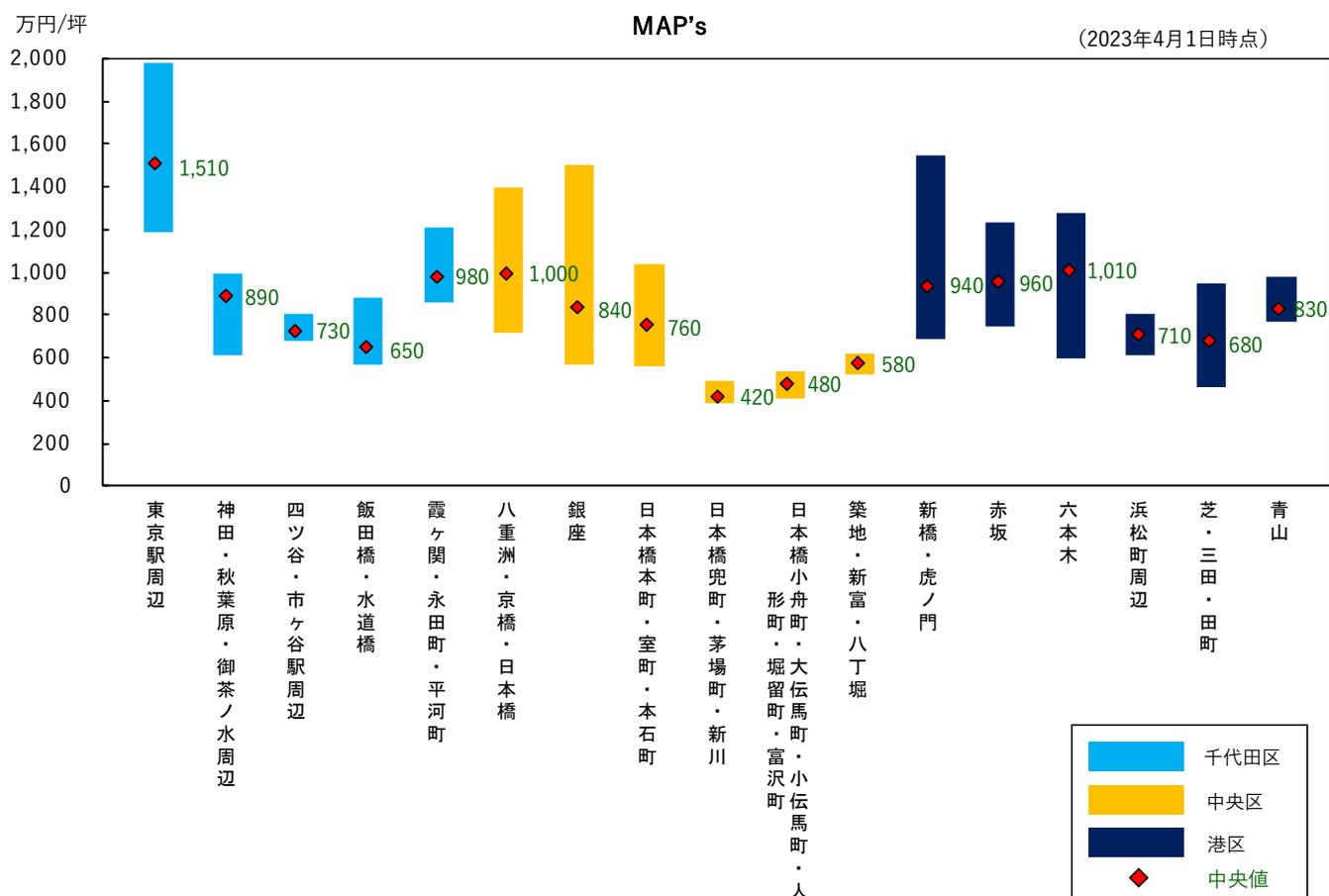
(売上高前年同月比)

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

今期のキャップレートは、全体で概ね横ばいで推移したが、賃料については、千代田区のエリアを中心に下落した物件が多く、前回調査から有効坪単価の中央値がやや低下したエリアが見られた。新型コロナウイルスの拡大以降、都区部のオフィス市況は、好立地のビルでも空室消化に時間を要するなど、軟調な状態が続いており、今後も当面は厳しい見通しである。

◆千代田区

「東京駅周辺」エリアは中央値1,510万円/坪(▲10万円/坪)。

◆中央区

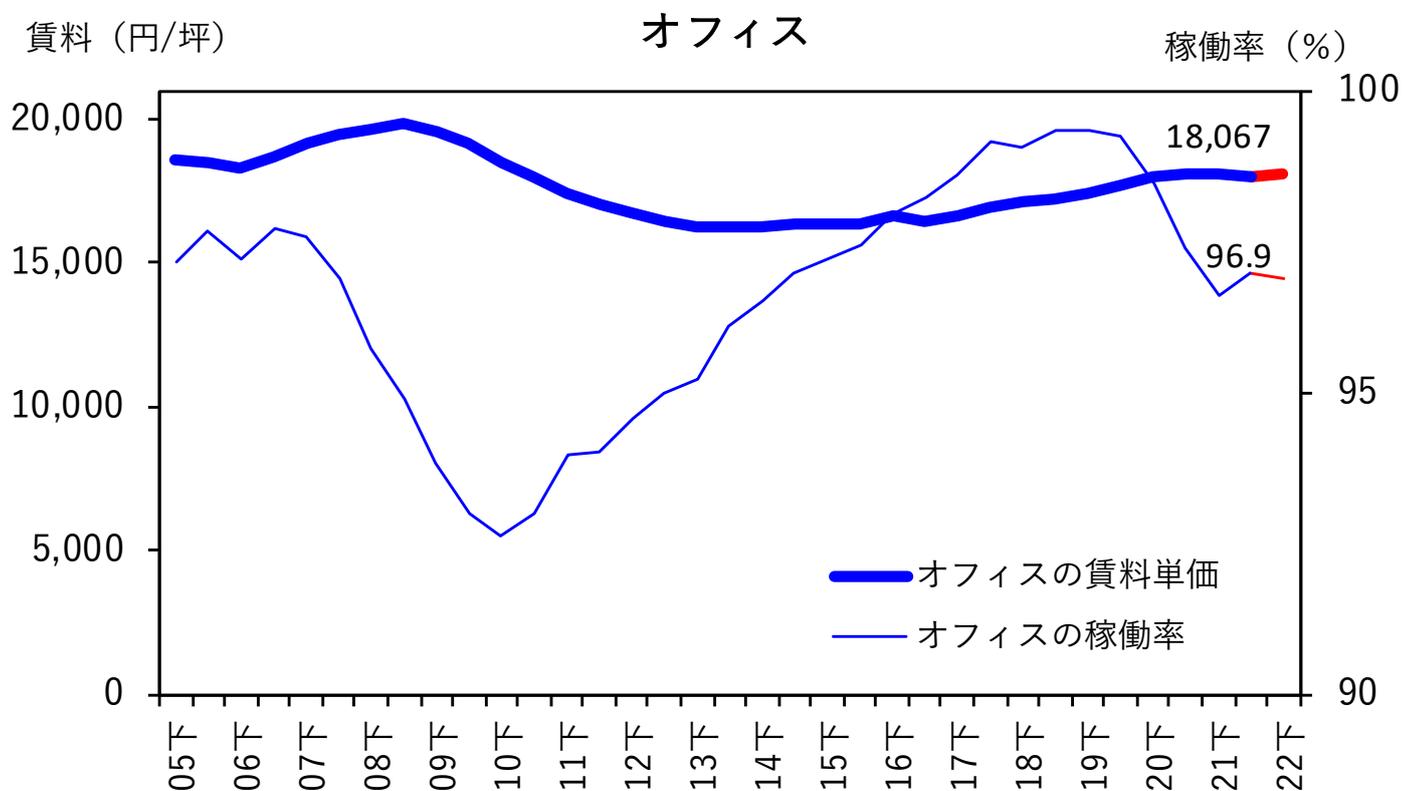
「八重洲・京橋・日本橋」エリアは中央値1,000万円/坪(±0万円/坪)。

◆港区

「赤坂」エリアについては中央値960万円/坪(±0万円/坪)、「六本木」エリアは中央値1,010万円/坪(±0万円/坪)、「青山」エリアについては中央値830万円/坪(±0万円/坪)。

(出典) (株)ティーマックス

■ 【オフィス】 賃料単価・稼働率



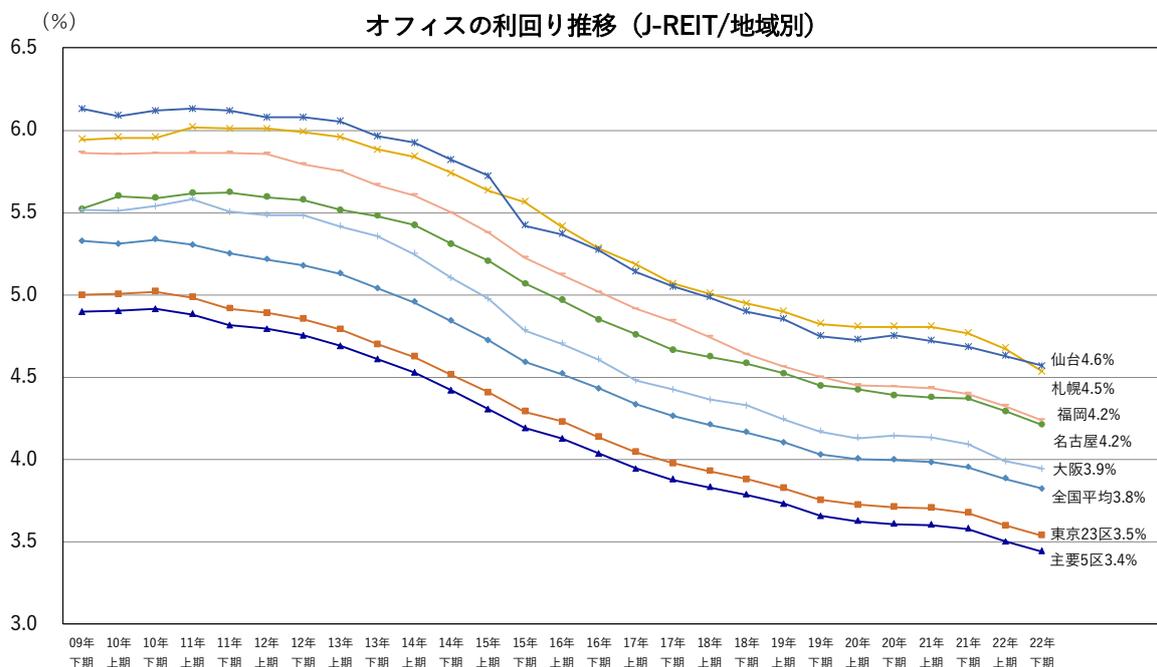
◆ 22年下期におけるオフィスの稼働率は96.9%、前期の97.0%からほぼ横這いで推移している。賃料についても概ね横ばいとなっている。

注1) 2022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

■ 【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2022年7月時点の6.37%から2022年12月時点で6.47%と概ね横ばいで推移している。他の主要都市の空室率は、同時点で大阪が5.03%から5.06%と概ね横ばいで推移したほかは、前回から低下が続いている仙台で4.89%から4.68%、札幌で2.37%から2.24%と引き続き低下傾向は続いている。なお、前回上昇が見られた福岡は5.08%から4.37%、名古屋は5.77%から5.45%へ低下しており、空室率上昇の動きは比較的落ち着いてきている模様である(三鬼商事オフィスデータ)。

有効求人倍率(季節調整値)は、2022年6月で1.27倍、2022年9月で1.32倍、2022年12月で1.36倍と引き続き上昇が続いている。

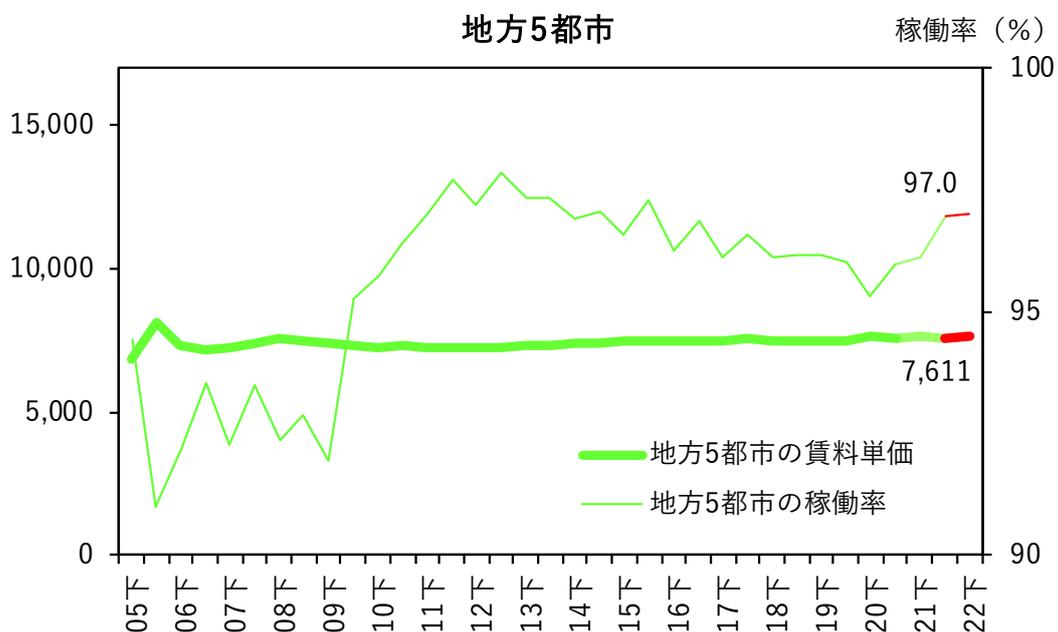
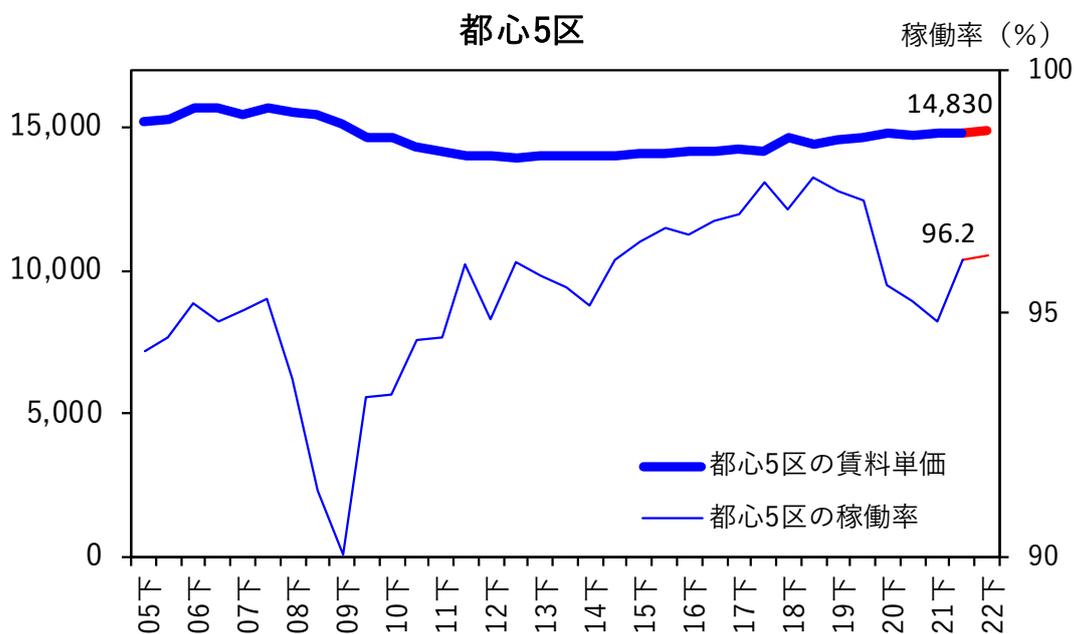
◆ オフィスの利回り推移

22年下期は、札幌が▲0.2%、仙台で横ばい、他のエリアは▲0.1%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



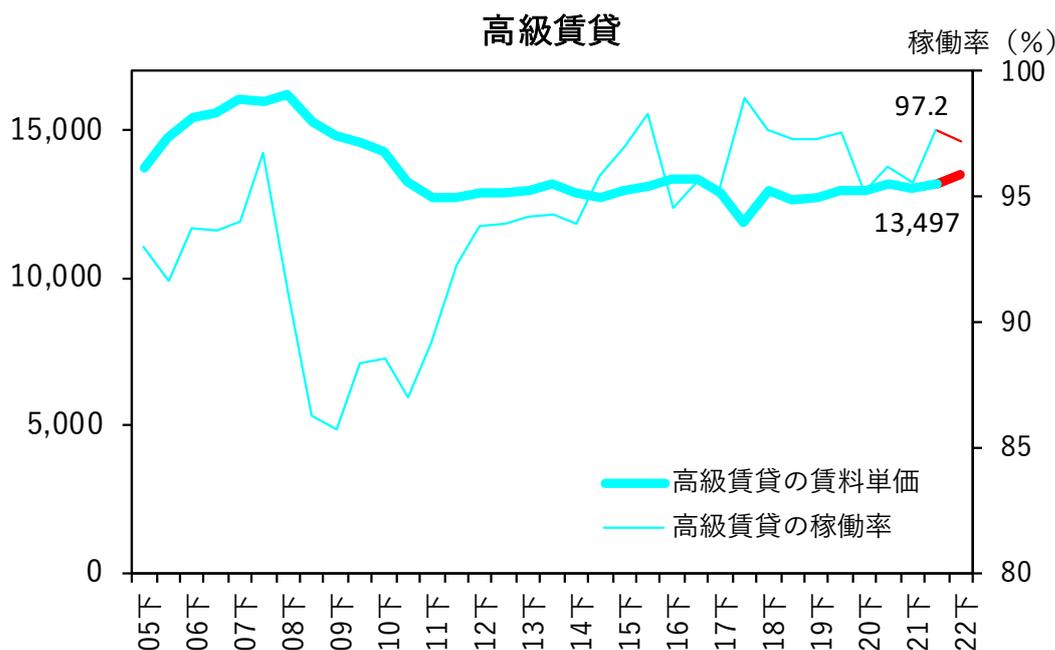
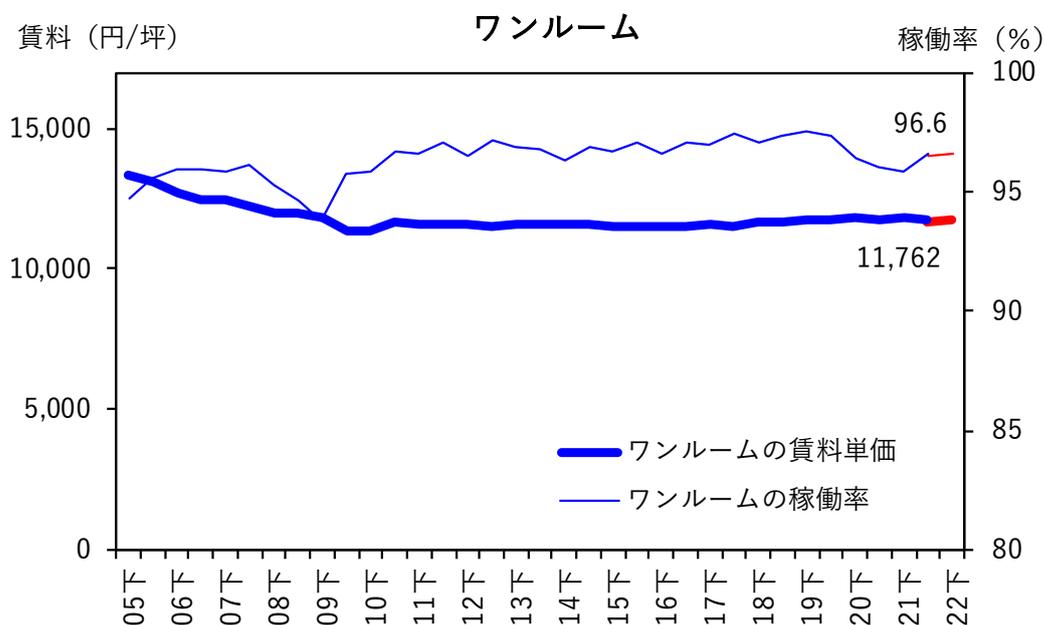
◆レジデンスの賃料・稼働率をエリア別にみると、都心5区の22年下期の稼働率は96.2%と、前期96.1%から概ね横ばいで推移している。地方5都市の22年下期の稼働率は97.0%と、前期も97.0%と横ばいで推移している。賃料については都心5区、地方5都市ともに概ね横ばいで推移している。

注1) 2022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

■ 【レジデンス】 タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移



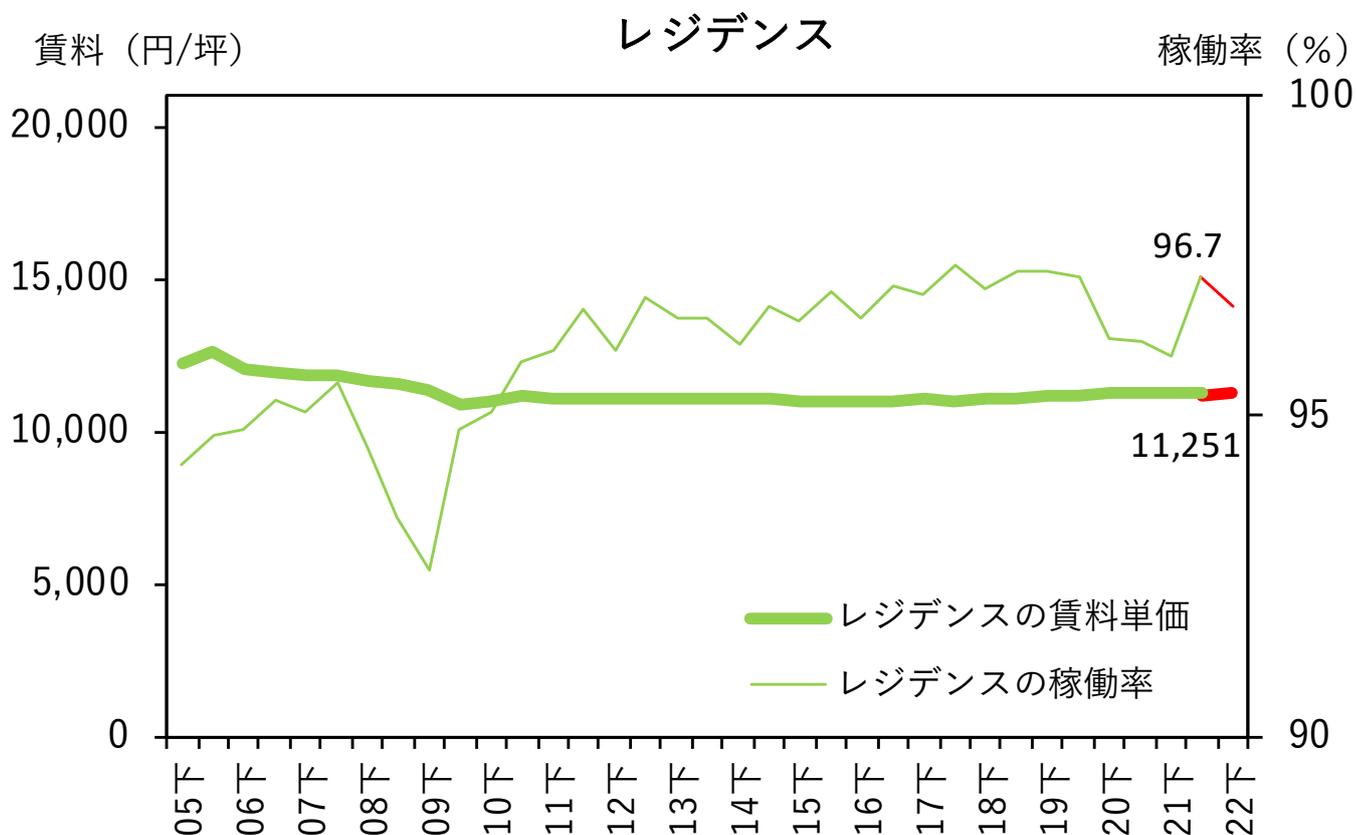
- ◆ 22年下期において、ワンルーム(40㎡未満)の稼働率は96.6%と、前期96.6%から横ばいで推移している。同タイプの賃料は11,762円/坪と概ね横ばいで推移している。
- ◆ 高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の稼働率は97.2%と、前期97.6%から0.4%低下している。同タイプの賃料は13,497円/坪で前期に続き上昇傾向で推移している。

注1) 2022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

■ 【レジデンス】 賃料単価・稼働率



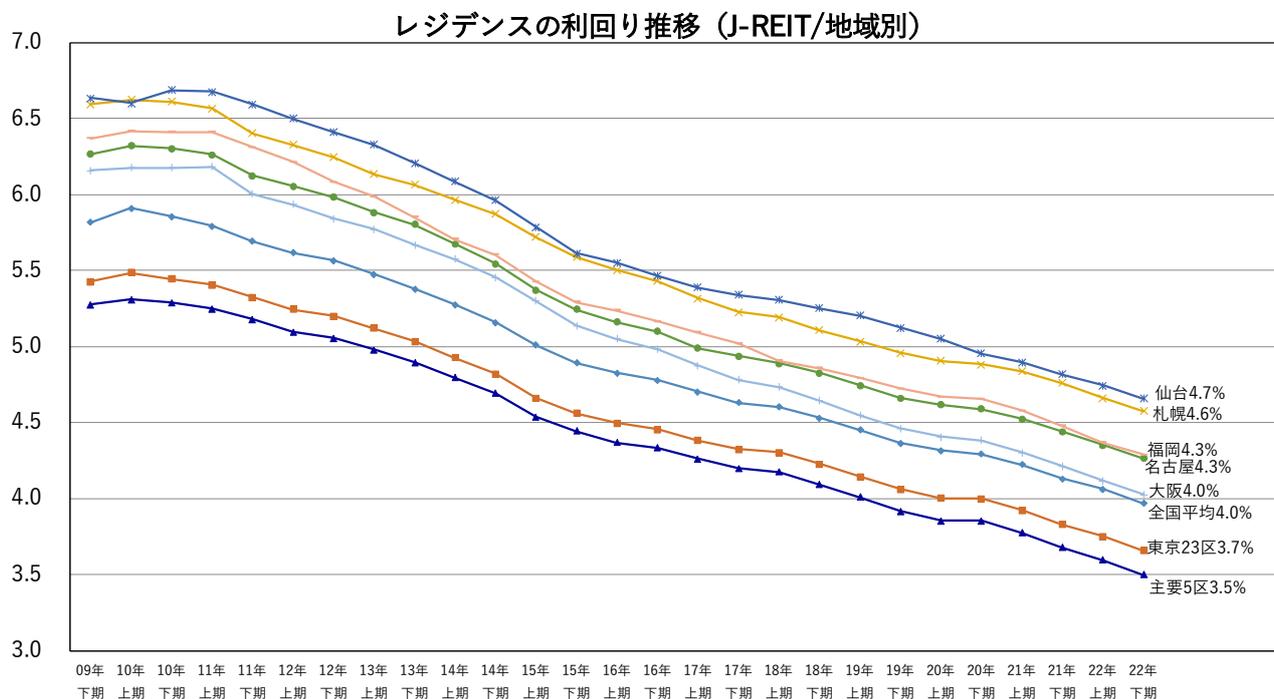
- ◆ 22年下期におけるレジデンスの稼働率は96.7%、前期の97.2%から0.5%低下している。賃料は10年下期頃から11,000円前後/坪で推移しており、概ね横ばいとなっている。

注1) 2022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

■ 【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、2022年7～12月の半年間の貸家着工数は約18.0万戸、同期前年比+7.29%と着工数は引き続き増加している。2022年の貸家着工件数は、各月前年比プラスの結果となり、前年比すべてでマイナスだった持家着工数と比較して順調に推移している。

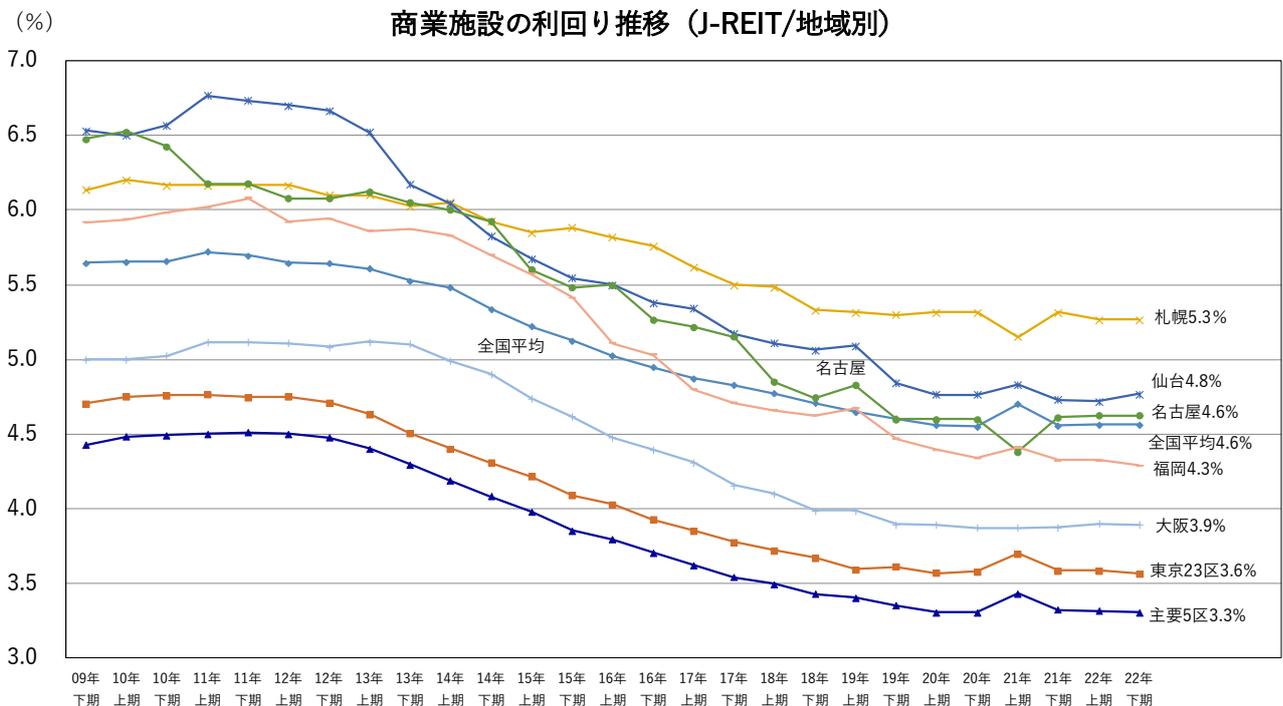
◆ レジデンスの利回り推移

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。
22年下期は、仙台以外のエリアで0.1%の下落となった(仙台は横ばい)。

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レート推移



◆商業施設の概況

経済産業省の商業動態統計によると、2022年7～12月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店3.0兆円(前年同期比+10.2%)、スーパー7.8兆円(前年同期比+1.9%)、コンビニエンスストア6.4兆円(前年同期比+4.8%)となった。引き続き百貨店の大幅な回復が続いているほか、スーパー、コンビニエンスストアの売上高も順調に伸びている。

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、2022年7～12月の訪日外客数は約332万人(前年同期比+2,223%)で、韓国、台湾、香港といったアジア圏を中心に外客数が急速に回復してきている。一方で中国からの外客数はいまだ低水準にあり、今後のインバウンド需要は同国の回復が大きなカギとなると考えられる。

2022年7～12月の訪日外国人旅行消費額は、調査空港を7空港(東京・成田・中部・関西国際空港・新千歳・福岡・那覇空港)に限定して調査が実施され、7～9月の試算値が1,640億円、10～12月の1次速報が5,952億円(2019年同期比▲50.9%)と、10～12月についてはコロナ前の半分程度の水準まで回復している。

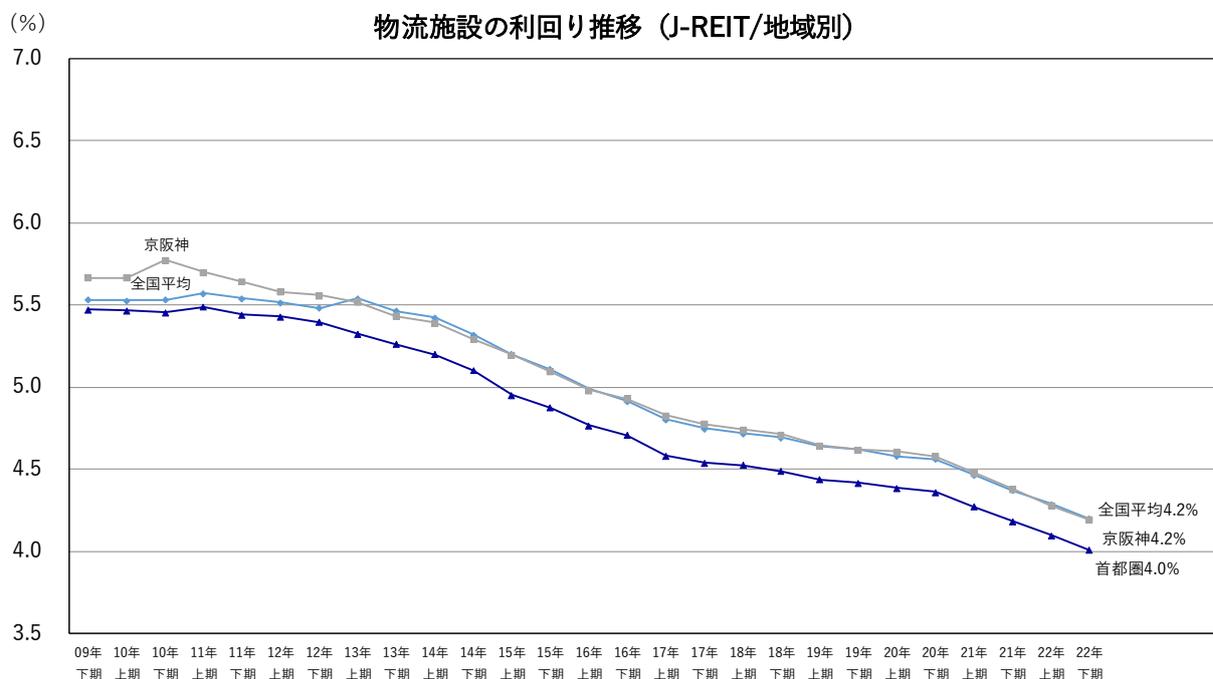
◆商業施設の利回り推移

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。
22年下期は、仙台のみ0.1%の上昇となった(他のエリアは横ばい)。

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

■ 【物流施設】 エリア別鑑定CAPレート推移



◆ 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、2022年9月末は5.0%で2022年6月末の4.0%から1.0%の上昇、2022年12月末は5.2%と9月末から0.2%の上昇となった。

供給面では、2022年通年の新規供給が2,710,000㎡で、2021年の2,232,000㎡を超え過去最大となった。需要面では2022年通年で2,048,000㎡を超え、2019年に記録された2,104,000㎡の過去最大とほぼ同水準となっており、供給床は概ね順調に消化されている模様である。賃料は、新規供給による高い賃料水準が上昇を牽引しており、この傾向は今後とも継続していく見通しである。

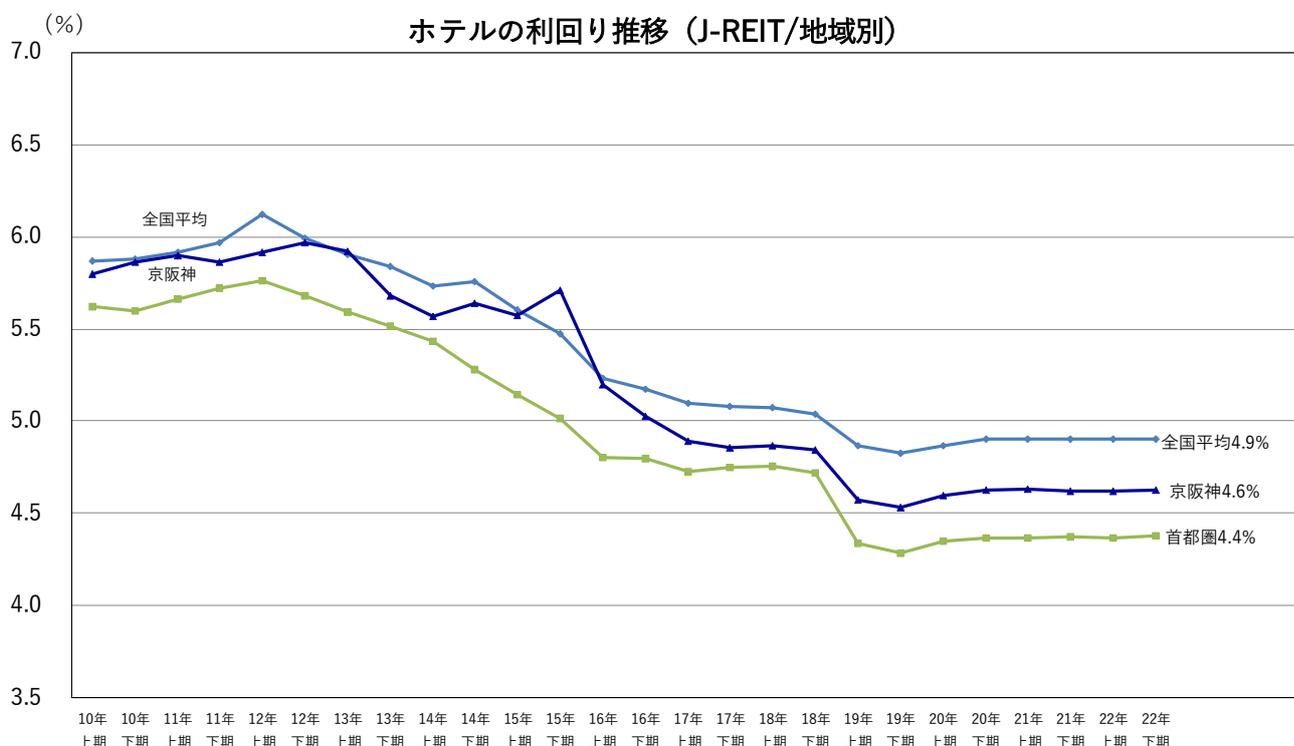
◆ 物流施設の利回り推移

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り、直近においてもすべてのエリアで0.1%の下落となった。

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

■ 【ホテル】 エリア別鑑定CAPレートの推移



◆ホテルの概況

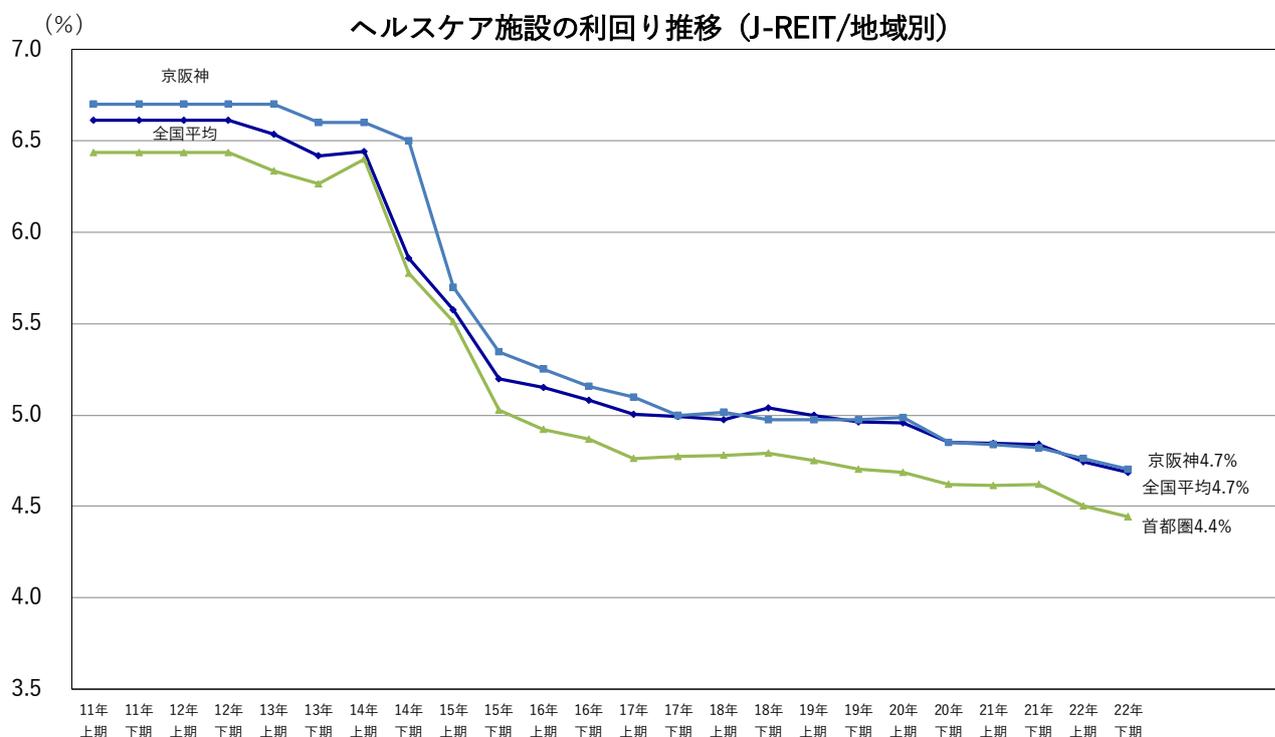
2022年に入って以降、各国の渡航制限措置は緩和の傾向が強まってきており、日本においても2022年3月頃から観光目的を除く新規入国が一定条件下で再開され、6月には外国人観光客向けに添乗員付きパッケージツアーの受け入れが再開された。更に10月からは個人旅行の受入れや査証免除措置の再開が実施され、11月の訪日外客数は約93.5万人となり、2019年比で4割近くまで回復した。韓国やシンガポール、米国等多くの市場において順調な回復が見られたことが訪日外客数の増加につながったが、2019年の訪日外客数の3分の1を占めた中国からの入国者についてはゼロコロナ政策等により回復が認められず、本格的な回復までには時間を要するものと思料される。直近においても、日本政府は、感染拡大が続く中国からの入国者に対して検査を義務付ける等水際対策を強化しており、今後も国内外の感染状況の推移と規制の動向を踏まえ、市場動向を注視していく必要がある。

◆ホテルの利回り推移

ホテルの利回りについては、今期すべての地域で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(株)ティーマックス作成

■【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、平成26～27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における物件取得が継続しているなど、取引市場の拡大が認められる状況である。また、新規参入の私募ファンドによる取得等も散見され、引き続き取得需要者の裾野も拡大している状況である。

なお、国内における新型コロナウイルス感染症の発生以降も底堅い取得需要が確認されているものの、市況変化の動向等については注視が必要である。

◆ヘルスケア施設の利回り推移

ヘルスケアの利回りは、全国平均では横ばいとなったものの、首都圏・京阪神で0.1%の下落となっている。

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(株)ティーマックス作成

令和5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4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-1	北海道北広島市共栄町1丁目10番3	46,000	59,800	30.0
2	北広島-4	北海道北広島市美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島-6	北海道北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
3	北広島-14	北海道北広島市北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別-2	北海道江別市朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別-3	北海道江別市東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭-9	北海道恵庭市恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
6	恵庭-10	北海道恵庭市島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
6	北広島-9	北海道北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別-1	北海道江別市向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

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4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	足立-21	足立区綾瀬1丁目111番2外 『綾瀬1-32-3』	782,000	845,000	8.1
2	足立-72	足立区千住緑町1丁目1番8 『千住緑町1-2-1』	470,000	507,000	7.9
3	荒川-3	荒川区東日暮里1丁目1番13 『東日暮里1-3-2』	1,030,000	1,110,000	7.8
4	中野-1	中野区新井2丁目48番27 『新井2-8-10』	670,000	720,000	7.5
4	北-22	北区滝野川5丁目6番4外 『滝野川5-6-4』	885,000	951,000	7.5
6	荒川-6	荒川区東日暮里6丁目777番1 『東日暮里6-40-9』	580,000	622,000	7.2
7	北-7	北区赤羽1丁目32番14 『赤羽1-32-12』	1,270,000	1,360,000	7.1
8	荒川-17	荒川区東尾久6丁目978番1 『東尾久6-8-1』	597,000	639,000	7.0
8	新宿-18	新宿区赤城下町69番2外	705,000	754,000	7.0
10	台東-6	台東区池之端1丁目14番1 『池之端1-4-28』	1,760,000	1,880,000	6.8

■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4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	北広島5-2	北海道北広島市栄町1丁目1番3	67,000	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道北広島市中央2丁目1番2	44,000	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	39,500	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道江別市元江別873番19外	24,000	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道江別市上江別西町42番6外	30,000	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道恵庭市島松本町1丁目43番 『島松本町1-10-14』	21,800	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道江別市文京台東町1番25	40,500	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道千歳市錦町2丁目10番3	48,000	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道恵庭市黄金南7丁目18番6	40,000	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道江別市3条6丁目9番2外	27,000	33,000	22.2
10	江別5-3	北海道江別市大麻ひかり町45番8	45,000	55,000	22.2

■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4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	台東5-5	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,600,000	1,740,000	8.8
2	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	3,370,000	3,640,000	8.0
3	中野5-1	中野区中野3丁目107番10外 『中野3-36-15』	4,450,000	4,800,000	7.9
4	板橋5-19	板橋区板橋1丁目48番26 『板橋1-48-12』	798,000	855,000	7.1
4	板橋5-8	板橋区大和町14番2外 『大和町14-14』	790,000	846,000	7.1
6	北5-11	北区王子5丁目3番33 『王子5-5-3』	814,000	871,000	7.0
6	台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』	4,450,000	4,760,000	7.0
8	北5-17	北区志茂2丁目2番20外 『志茂2-2-15』	701,000	749,000	6.8
8	台東5-28	浅草2丁目52番11 『浅草2-34-11』	1,330,000	1,420,000	6.8
10	中野5-16	中野区中野3丁目111番52外 『中野3-34-13』	1,200,000	1,280,000	6.7
10	北5-6	北区十条仲原1丁目3番26 『十条仲原1-8-29』	1,190,000	1,270,000	6.7
10	荒川5-6	荒川区西日暮里2丁目417番9 『西日暮里2-54-8』	1,040,000	1,110,000	6.7

■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4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	糸満9-1	沖縄県糸満市西崎町5丁目8番7外	78,700	99,100	25.9
2	柏9-3	千葉県柏市青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏9-1	千葉県柏市新十余二2番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川9-1	千葉県市川市塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川9-4	千葉県市川市二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋9-2	千葉県船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	105,000	126,000	20.0
7	市川9-2	千葉県市川市二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川9-3	千葉県市川市高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏9-4	千葉県柏市風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東9-5	福岡県福岡市東区二又瀬新町940番1外 『二又瀬新町14-18』	116,000	137,000	18.1

■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4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	羽村9-1	羽村市栄町3丁目5番1外	89,200	98,000	9.9
2	八王子9-1	八王子市北野町587番2	128,000	140,000	9.4
3	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	100,000	109,000	9.0
4	東京瑞穂9-1	西多摩郡瑞穂町長岡2丁目7番5	73,800	79,300	7.5
4	日の出9-1	西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下原35番6	91,800	98,700	7.5
6	武蔵村山9-1	武蔵村山市伊奈平1丁目71番1	110,000	117,000	6.4
7	立川9-1	立川市一番町4丁目42番2	161,000	170,000	5.6
8	昭島9-1	昭島市武蔵野2丁目179番外 『武蔵野2-12-10』	152,000	160,000	5.3
9	大田9-1	大田区東糀谷6丁目1335番1外 『東糀谷6-2-16』	347,000	365,000	5.2
9	大田9-5	城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	291,000	306,000	5.2

■住宅地 変動率下位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	奈井江-2	北海道空知郡奈井江町字奈井江575番83	3,550	3,300	△7.0
2	長野-25	長野県長野市大字赤沼字西通263番1	13,000	12,100	△6.9
2	赤平-3	北海道赤平市字赤平668番33	2,900	2,700	△6.9
4	江田島-2	広島県江田島市江田島町切串3丁目12261番19 『切串3-6-8』	19,000	17,700	△6.8
5	南知多-8	愛知県知多郡南知多町大字山海字小山89番	10,200	9,520	△6.7
6	南知多-6	愛知県知多郡南知多町大字片名字郷中92番	15,200	14,200	△6.6
7	南知多-9	愛知県知多郡南知多町大字片名字新師崎23番11	29,400	27,500	△6.5
8	室蘭-18	北海道室蘭市白鳥台2丁目33番2 『白鳥台2-33-2』	10,100	9,450	△6.4
8	芦別-3	北海道芦別市北6条西3丁目3番2	4,700	4,400	△6.4
10	深川-3	北海道深川市2条2921番22 『2条21-21』	6,300	5,900	△6.3

■住宅地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東京大島-2	大島町差木地字下原1013番43	5,900	5,800	△1.7
2	東村山-5	東村山市多摩湖町4丁目23番4	156,000	154,000	△1.3
3	八王子-31	八王子市初沢町1429番64	75,000	74,200	△1.0
3	町田-67	町田市野津田町字暖沢前3210番211外	103,000	102,000	△1.0
3	日野-17	日野市程久保2丁目15番30外	102,000	101,000	△1.0
6	町田-15	町田市本町田字乙三号2901番34	110,000	109,000	△0.9
6	町田-73	町田市小野路町字栗ヶ沢2572番20	54,900	54,400	△0.9
8	町田-36	町田市三輪町字七号539番90	122,000	121,000	△0.8
8	町田-61	町田市金井1丁目842番6 『金井1-24-34』	120,000	119,000	△0.8
8	多摩-10	多摩市聖ヶ丘3丁目26番16	129,000	128,000	△0.8
8	多摩-16	多摩市連光寺4丁目6番9	130,000	129,000	△0.8
8	東京大島-1	大島町元町4丁目4番9	12,900	12,800	△0.8

■商業地 変動率下位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	江田島5-1	広島県江田島市江田島町中央1丁目17535番2外 『中央1-3-1』	42,200	39,000	△7.6
2	むかわ5-1	北海道勇払郡むかわ町美幸2丁目20番外	13,500	12,600	△6.7
3	夕張5-1	北海道夕張市本町2丁目217番	3,800	3,550	△6.6
3	会津若松5-1	福島県会津若松市中町350番2内 『中町4-37』	76,000	71,000	△6.6
3	赤平5-1	北海道赤平市本町1丁目2番2外	6,100	5,700	△6.6
6	室蘭5-1	北海道室蘭市中央町1丁目65番2 『中央町1-2-23』	26,200	24,500	△6.5
6	浦河5-1	北海道浦河郡浦河町大通3丁目2番1外	17,000	15,900	△6.5
6	洞爺湖5-1	北海道虻田郡洞爺湖町本町157番1外	20,100	18,800	△6.5
9	芦別5-1	北海道芦別市北1条東1丁目6番5外	6,300	5,900	△6.3
9	美唄5-1	北海道美唄市大通西1条南1丁目1番1 『大通り西1条南1-3-6』	14,200	13,300	△6.3

■商業地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	41,000	39,900	△2.7
2	八丈5-1	八丈島三根349番1	30,500	30,400	△0.3

■工業地 変動率下位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	長崎9-1	長崎県長崎市香焼町字馬手ヶ浦11番外	16,400	16,000	△2.4
2	呉9-3	広島県呉市仁方皆実町3912番60 『仁方皆実町3-21』	40,100	39,200	△2.2
3	室蘭9-3	北海道室蘭市祝津町1丁目127番141	10,300	10,100	△1.9
3	南三陸9-1	宮城県本吉郡南三陸町志津川字沼田150番79	16,100	15,800	△1.9
5	小松島9-1	徳島県小松島市小松島町字新港46番3外	24,000	23,600	△1.7
6	島原9-1	長崎県島原市大手原町甲2130番61	12,300	12,100	△1.6
6	松山9-6	愛媛県松山市三津2丁目451番3外 『三津2-6-28』	37,800	37,200	△1.6
8	旭川9-5	北海道旭川市東鷹栖東2条2丁目137番361外	6,600	6,500	△1.5
9	上越9-1	新潟県上越市藤巻890番外 『藤巻7-12』	22,600	22,300	△1.3
9	和歌山9-1	和歌山県和歌山市築港2丁目3番4	23,400	23,100	△1.3

■工業地 変動率下位順位表【東京都内】

下落ポイント無し

■ 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。

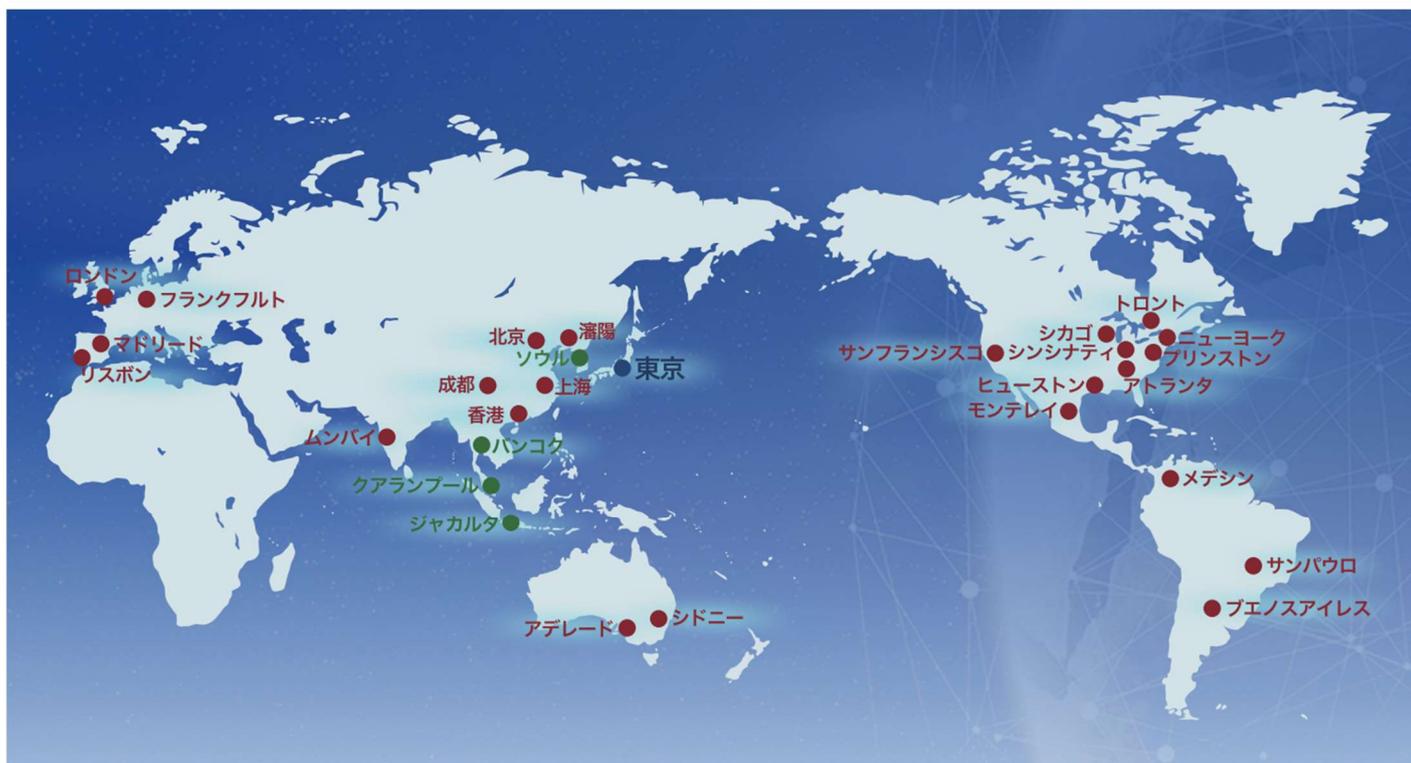
谷澤総合鑑定所のバリュエーションリサーチ部ではより一層クライアント様、社会の評価ニーズに応えるためM&A関連の株式・事業評価及び会計目的のPPA評価(有形、無形資産)、減損テスト、IFRS適用に伴う公正価値評価等に対応致します。

■ 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

©2023 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