

#### ■ 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。

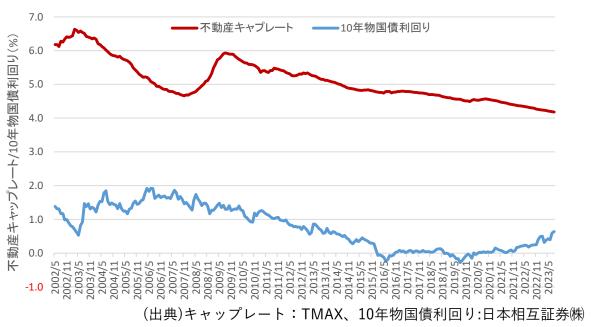
当レポートのいかなる部分も、その権利は株式会社谷澤総合鑑定所に帰属しており、 電気的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願い いたします。

# ■目次

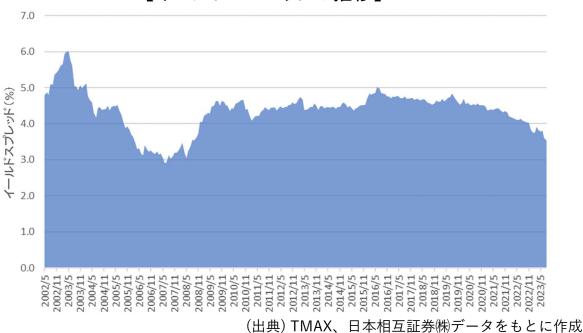
日本国債(10年)の利回りが不動産価格に与える影響 ・・・・・・・・・	•	•	1
投資部門別売買動向(J-REIT)の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		•	2
不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係・・・・・	•	•	3
不動産流動性 ②不動産流動性指数 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	•	•	4
不動産天気予報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	•	•	5
J-REITのNAV倍率推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			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5年 都道府県地価調査 発表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	•	•	26
バリュエーションリサーチ部のご紹介・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			32

# ■ 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】

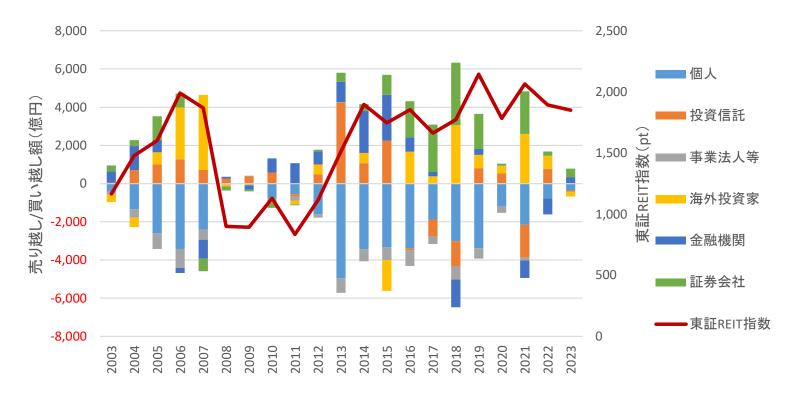


### 【イールドスプレッドの推移】



◆ 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<u>キャップレートは僅かに下落トレンド</u>になっている。これに対して、日銀が10年物国債利回りの上限を1.0%まで許容したことにより、<u>当利回りは直近において上昇傾向</u>となっている。これに伴いイールドスプレッドは4%を下回る水準にある。過去の動向をみると、不動産キャップレートの下落の背景には、国債利回りの下落があったため、国債利回りの上昇があれば、不動産マーケットにネガティブな影響を与える懸念がある。

# ■ 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もとに作成

注1) 2023年は1月~9月公表分までを集計

注2)グラフは各部門の買い総計から売り総計を控除した差引額であることに留意

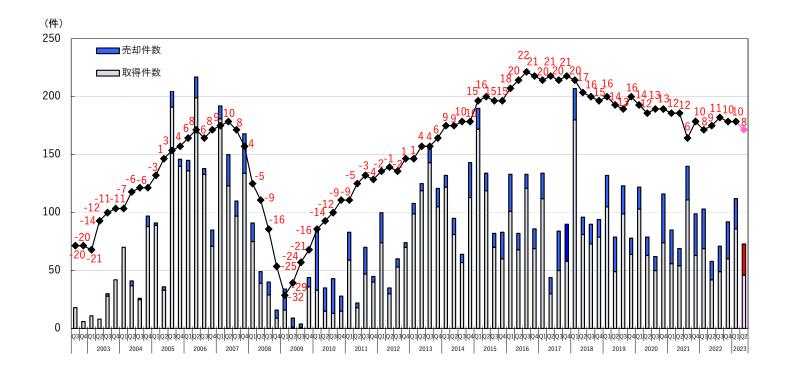
◆ 2006年及び2007年のREIT価格上昇の背景として外国人投資家による大幅な買い越しが観測されて いる。

2011年以降は再びREIT価格が上昇しているものの、06及び07年と異なり、買い越しプレーヤーの属性に変化がみられ、主に銀行及び投資信託によりREITが牽引されている状況が窺える。

2013年以降はアベノミクスの金融緩和に伴う金利低下により、運用先を求める銀行、投信の大幅な買越しがみられた。

2022年以降は売り越し及び買い越し額が均衡しつつある状況にある。

# ■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係



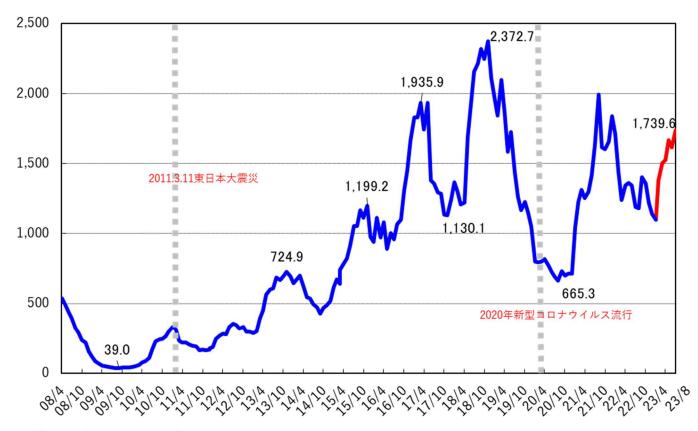
#### 日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2022Q4から低下傾向、2023Q1-2の物件取得件数は昨年より増加へ

- ◆ <u>日銀が発表している金融機関の不動産向け貸出態度(DI)</u>は、2022年Q4から低下傾向となり、直近 の2023Q2では一桁台の8ポイントに落ち込んだ。
- ◆ <u>J-REITによる不動産取引件数</u>は、2023年Q1で取得86件・売却26件、Q2で取得46件・売却27件と 前年のQ1(取得69件・売却34件)及びQ2(取得42件・売却16件)と比較すると、20件程度取得件数が増 加している。
- ◆ <u>REIT市場</u>においては、森トラスト・ホテルリート投資法人が森トラスト総合リート投資法人に吸収合併され、2023年2月27日に上場を廃止した。総合リートは2023年3月1日より森トラストリート投資法人に商号を変更している。

注) 取引件数は情報公開日を集計

(出典)取引件数は㈱ティーマックス、DI(%ポイント)は日銀短観

# ■ 不動産流動性②不動産流動性指数



注) 2023年8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、㈱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

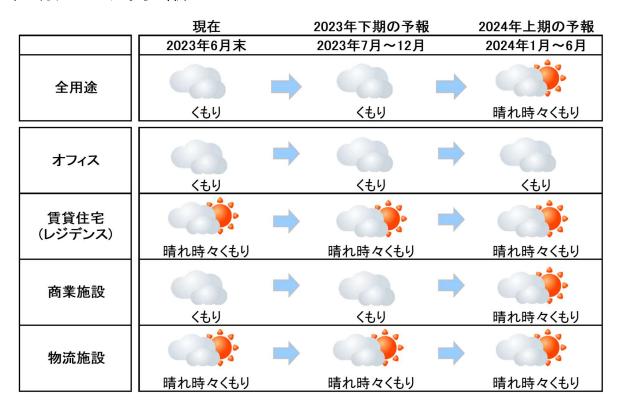
※指数値が高い(低い)⇒流動性が高い(低い)

#### 不動産流動性指数は取引件数の増加により上昇傾向へ

- ◆ <u>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」</u>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。
- ◆ 直近では取引件数が増加傾向となっており、流動性にも上昇傾向がみられる。

(出典)(株)ティーマックス

### ■ 不動産天気予報



2023年下期は全用途では「くもり」、用途別で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

#### ◆概況

<u>全用途の天気予報</u>は、2023年6月末時点は「くもり」、2023年下期も「くもり」、2024年上期は「晴れ時々くもり」となった。

<u>用途別</u>では、2023年6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、2023年下期も同様の天気予報である。2024年上半期は賃貸住宅と物流施設が引き続き「晴れ時々くもり」、オフィスが「くもり」の予報だが、新型コロナウイルスの影響が大きかった「商業施設」では、「晴れ時々くもり」に回復する予報である。

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、都心部にありながらも空室が目立つエリアや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、当面は厳しい見通しである。商業施設については、国内客の着実な回復に加え、インバウンドの本格的な回復が消費額に表れてきており、2024年上期はコロナ以後では初めて「晴れ時々くもり」に回復する予報である。

#### ◆「ティーマックス不動産天気予報」とは

#### 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 2023年6月末時点を起点に、2023年下期(7月~12月)の6ヵ月間の予測NOI、2024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。

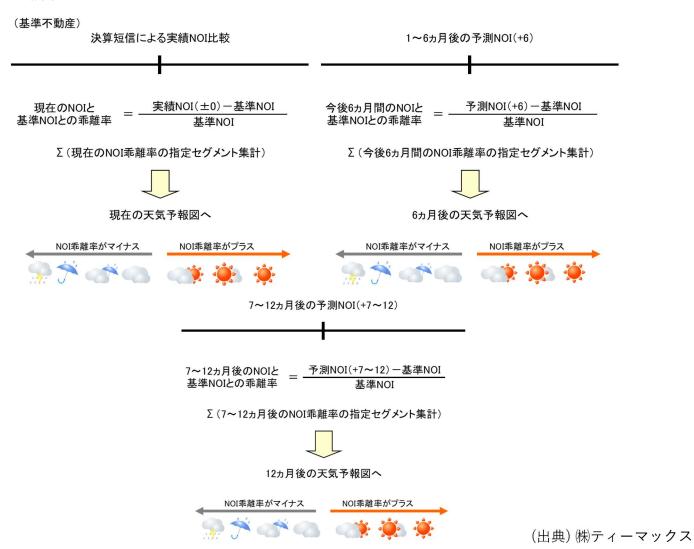
②現在を起点とし1~6ヵ月後、7~12ヵ月後の予測NOIを査定

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( $\pm 0$ )、 $1\sim 6$ ヵ月後の予測NOI(+6)、 $7\sim 12$ ヵ月後の予測NOI( $+7\sim 12$ )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



# ■ J-REITのNAV倍率推移

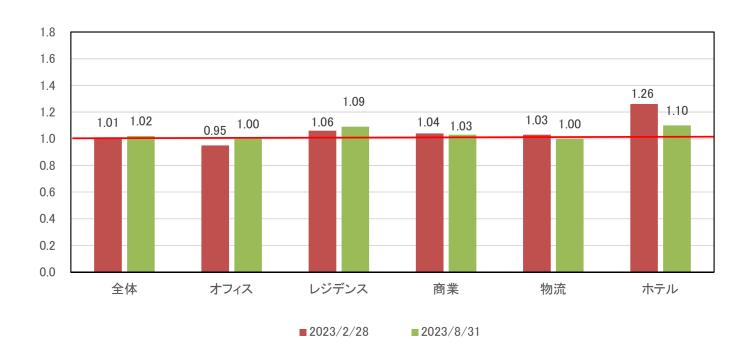


#### P/NAVインデックスの平均、一時1.00を下回るもやや持ち直す

- ◆ Jリートにおける<u>2023年8月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)</u>は1.02となった。
- ◆ NAV倍率は2022年4月から長期平均の1.15を下回って推移している。
- ◆ 2023年3月には1.00を下回る0.98まで低下したが、その後は僅かに回復し、2023年8月時点で1.02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 (出典) (株) ディーマックス「TMAX P/NAVインデックス(NAV倍率)」

# ■ J-REITの用途別NAV倍率の比較

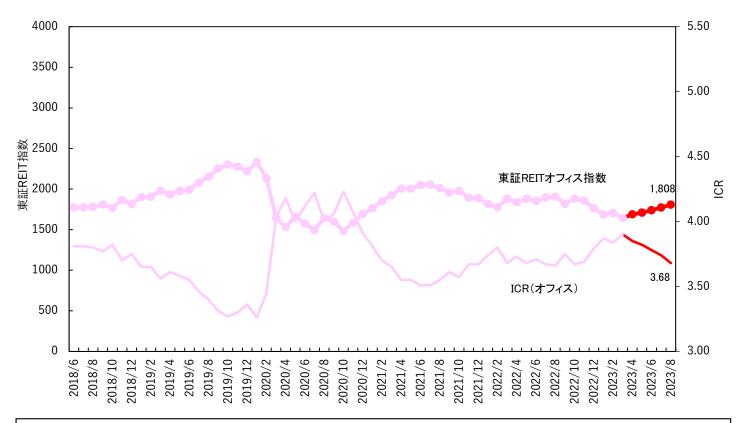


# <u>用途別のP/NAVはオフィスが0.95から1.00に回復、全用途が1.00~1.10となり、用途間の開差が縮小</u>

- ◆ <u>2023年8月末の用途別のNAV倍率</u>は、オフィス:1.00、賃貸住宅:1.09、商業施設:1.03、 物流施設:1.00、ホテル:1.10となった。 用途別のNAV倍率は2023年2月に比べオフィス、レジデンスが上昇し、商業、物流、ホテ ルが低下したため、<u>用途間の開差が縮小した。</u>
- ◆ <u>オフィス</u>は、2023年2月からの半年間でNAVが+5.0%と増加したが、投資口価格も+10.0%と上昇したため、NAV倍率は<u>上昇した</u>。
- ◆ <u>ホテル</u>は、半年前と比較してNAVが+5.6%と増加し、投資口価格が△8.0%と下落したため、NAV倍率は1.10まで<u>低下した。</u>

(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=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価格が堅調に推移し、インプライドキャップレートは下落傾向

- ◆ 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が、直近では上昇傾向がみられている。
- ◆ <u>インプライドキャップレート</u>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、 直近では特にオフィス銘柄の投資口価格の上昇に伴い、オフィス用途で下落傾向がみられる。

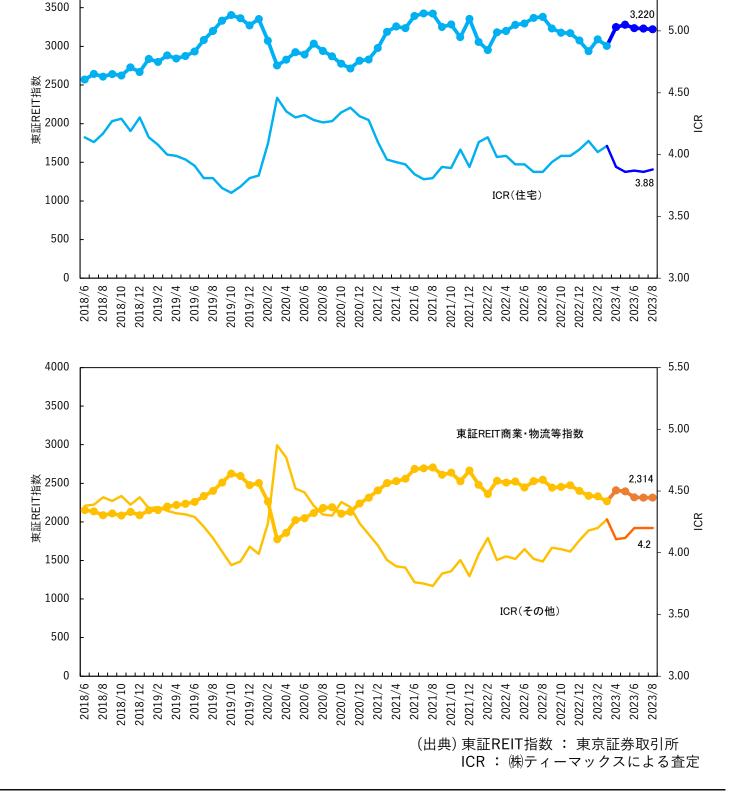
(出典) 東証REIT指数 : 東京証券取引所 ICR : (株)ティーマックスによる査定

# ■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等

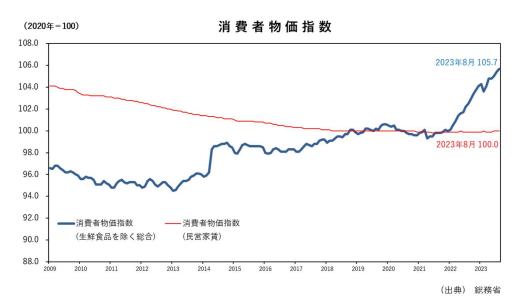
5.50

東証REIT住宅指数

4000



# ■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)

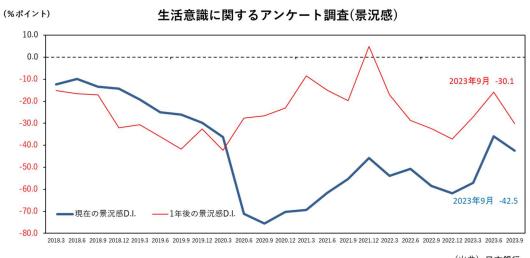




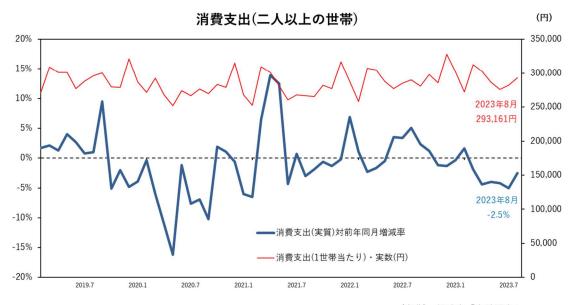


©2023 The Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd. All Rights Reserved

# ■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向

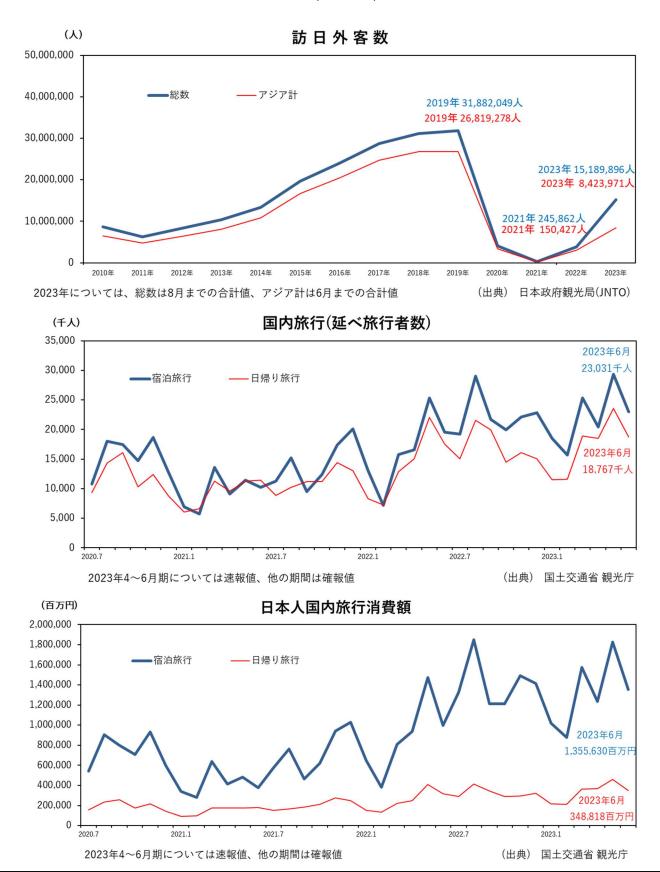


(出典) 日本銀行



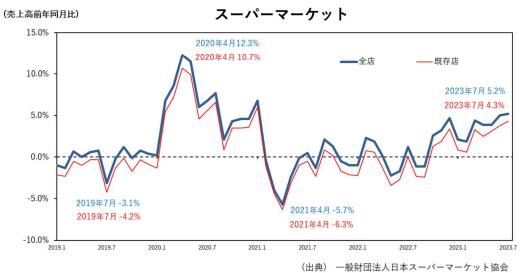


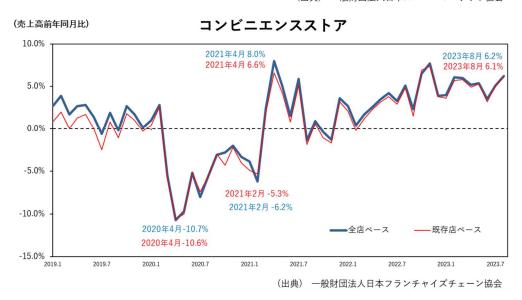
# ■ 旅行・観光消費の動向(国内)



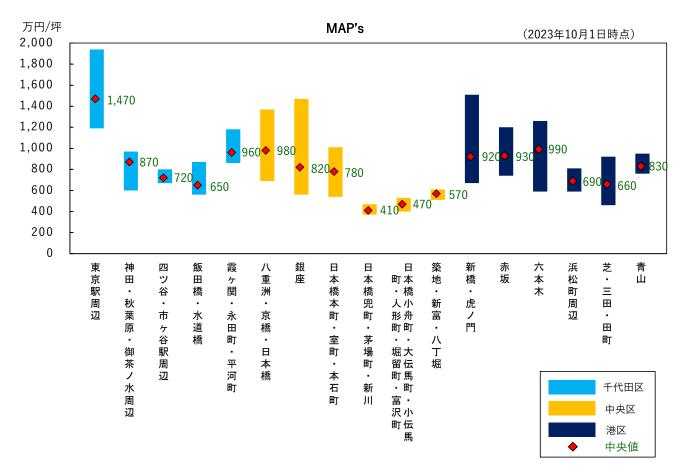
# ■ 店舗売上の動向(全国)







# ■【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。

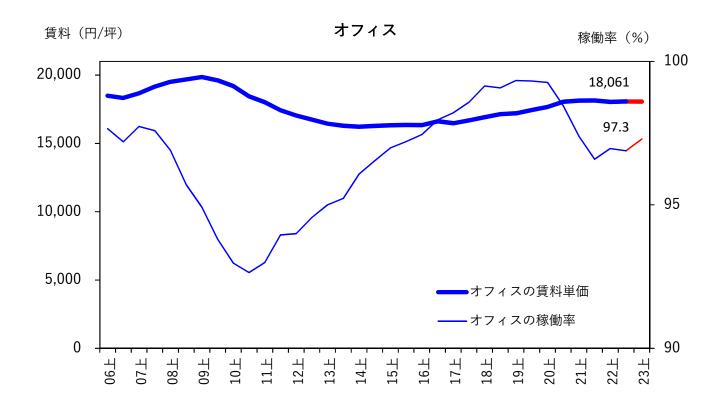
#### ◆総括

今期のキャップレートは、依然として続く日本の低金利・円安を背景とした海外マネーの流入などにより、多くのエリアで低下した一方で、<u>賃料</u>については、在宅勤務の定着によるオフィス需要床の減少や世界的なインフレなどから下落圧力がおさまらず、前回調査から有効坪単価の最高値、最低値、中央値が低下したエリアが多く見られた。

- ◆千代田区 「東京駅周辺」エリアは中央値1,470万円/坪(▲40万円/坪)。
- ◆中央区 「八重洲・京橋・日本橋」エリアは中央値980万円/坪(▲20万円/坪)。
- ◆港区 「赤坂」エリアについては中央値930万円/坪(▲30万円/坪)、「六本木」エリアは中央値990万円/坪(▲20 万円/坪)、「青山|エリアについては中央値830万円/坪(±0万円/坪)。

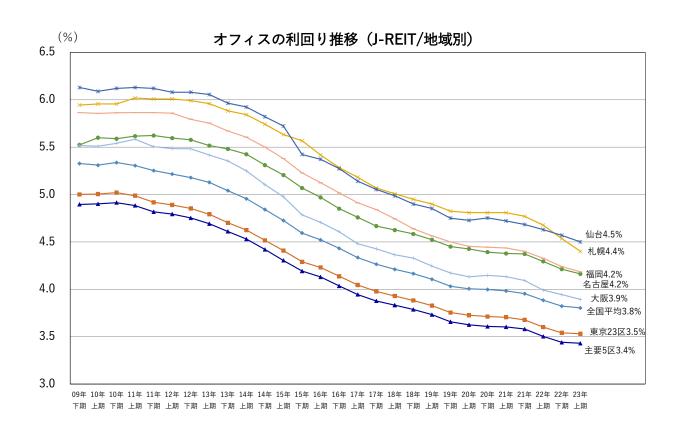
(出典) ㈱ティーマックス

# ■【オフィス】賃料単価・稼働率



- ◆ <u>23年上期におけるオフィスの稼働率</u>は97.3%、前期の96.9%から0.4%上昇している。<u>賃料</u>は概ね横ばいで推移している。
  - 注1) 2023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

# ■【オフィス】エリア別鑑定CAPレートの推移



#### ◆オフィスの概況

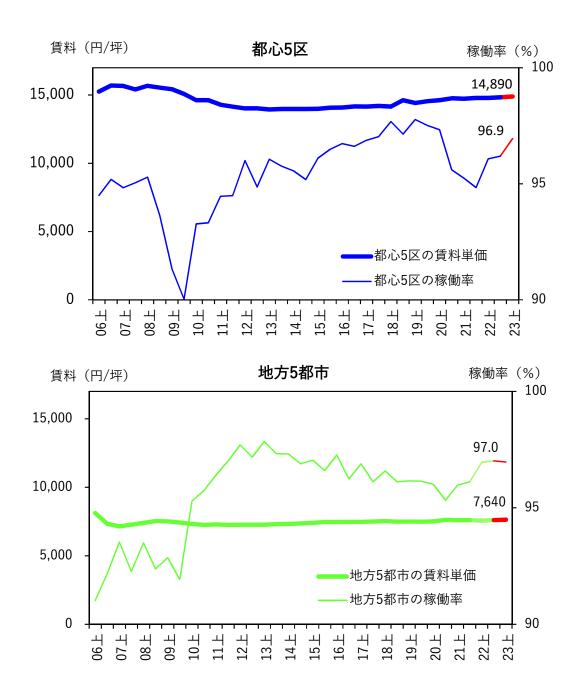
<u>都心5区の空室率</u>は、2023年1月時点の6.26%から6月時点で6.48%と微増傾向で推移している。他の主要都市の空室率は、同時点で大阪が4.97%から4.61%とやや低下したほか、前回から低下が続いている名古屋で5.52%から5.44%、札幌で2.33%から2.18%と引き続き低下傾向は続いている。なお、前回低下が見られた仙台は4.72%から5.45%、福岡は4.50%から6.11%と空室率が上昇している(三鬼商事オフィスデータ)

<u>有効求人倍率(季節調整値)</u>は、2022年12月で1.36倍、2023年3月で1.32倍、2023年6月で1.30倍と、2021年ごろから上昇傾向にあった倍率は、低下傾向に転じている。

#### ◆オフィスの利回り推移

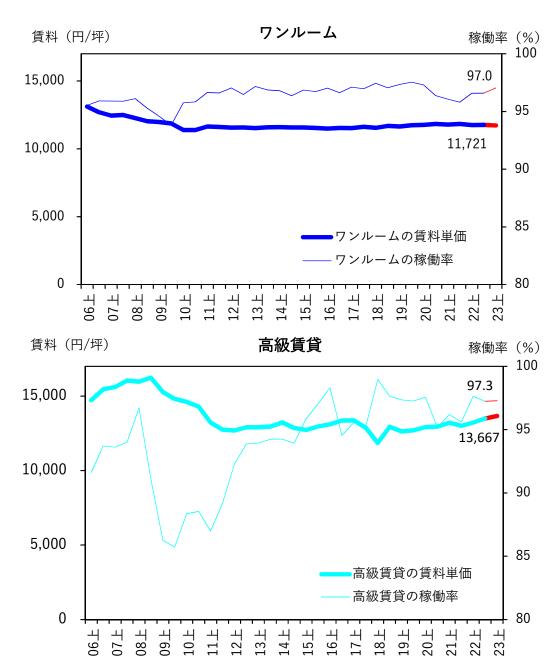
23年上期は、札幌・仙台が▲0.1%、他のエリアは横ばいとなった。

# ■【レジデンス】エリア別の賃料単価及び稼働率の推移



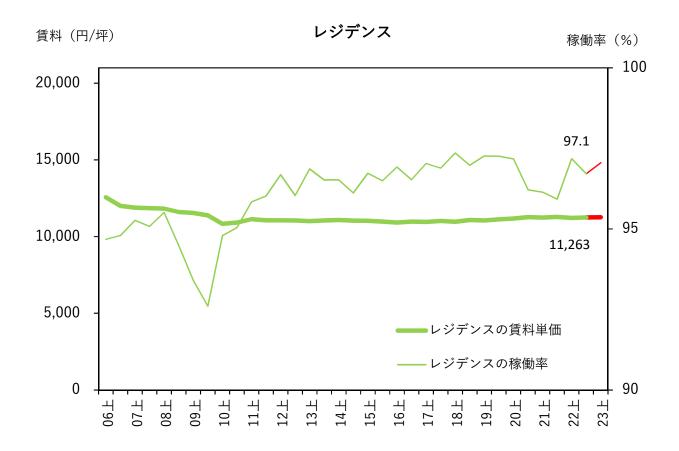
- ◆レジデンスの賃料・稼働率をエリア別にみると、<u>都心5区の23年上期の稼働率</u>が96.9%、 前期96.2%から0.7%上昇している。<u>地方5都市の23年上期の稼働率</u>は97.0%、22年上期及 び下期も97.0%と横ばいで推移している。<u>賃料</u>については都心5区、地方5都市ともに概ね 横ばいで推移している。
- 注1) 2023年6月30日までのデータ
- 注2) 賃料収入,賃貸可能戸数,稼働率が判明している物件が集計対象
- 注3) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外

# ■【レジデンス】タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移



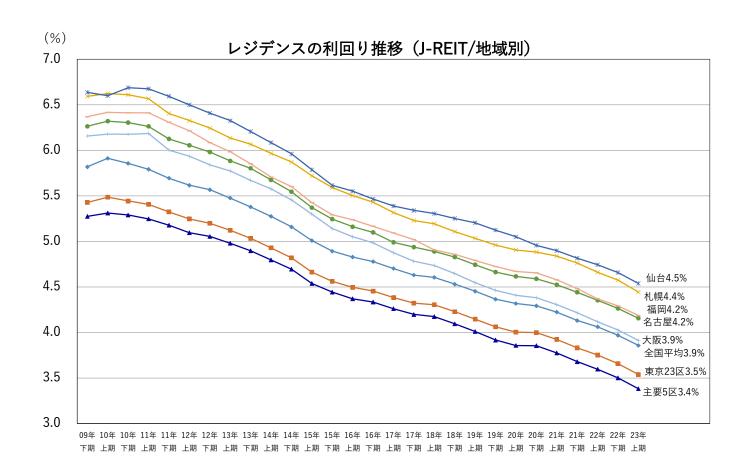
- ◆ 23年上期において、<u>ワンルーム(40㎡未満)の稼働率</u>は97.0%、前期の96.6%から0.4%上昇している。<u>同タイプの賃料</u>は11,721円/坪と概ね横ばいで推移している。
- ◆ <u>高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の稼働率</u>は97.3%、前期の97.2%からほぼ横ばいで推移している。同タイプの賃料は13,667円/坪で、22年上期から増加傾向で推移している。
- 注1) 2023年6月30日までのデータ
- 注2) 賃料収入,賃貸可能戸数,稼働率が判明している物件が集計対象
- 注3) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外

# ■【レジデンス】賃料単価・稼働率



- ◆ <u>23年上期におけるレジデンスの稼働率</u>は97.1%、前期の96.7%から0.4%上昇している。賃料は10年下期頃から11,000円前後/坪で推移しており、概ね横ばいで推移している。
  - 注1) 2023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

# ■【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、2023年1~6月の半年間の貸家着工数は約16.9万戸、同期間前年比+2.46%と<u>着工数は引き続き増加している。</u>ディフェンシブアセットとして認識されている賃貸住宅は安定的に推移しており、今後もこの傾向が続くものと予想される。

#### ◆レジデンスの利回り推移

<u>各エリアの利回り水準</u>は、10年上期をピークに、全体として低下傾向にある。 23年上期は、札幌・仙台・東京23区が▲0.2%、福岡・名古屋・大阪・全国平均・主要5 区が▲0.1%となった。

注) 上期 $(1\sim6$ 月)及び下期 $(7\sim12$ 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



※ 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。

#### ◆商業施設の概況

経済産業省の商業動態統計によると、2023年1~6月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店2.8兆円(前年同期比 + 9.73%)、スーパー7.5兆円(前年同期比 + 2.79%)、コンビニエンスストア6.1兆円(前年同期比 + 5.1%)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、2023年1~6月の訪日外客数が約1,071万人(前年同期比+2,110%)で、コロナ前の2019年1~6月の約1,663万人と比較すると、65%程度まで客足が戻ってきている。国別では引き続き韓国、台湾、香港といったアジア圏を中心とした外客数が多いほか、米国からの外客数も回復してきている。今回調査時点ではまだ反映されていないが、中国からの外客数も順調に回復している模様で、2023年下期では外客数の更なる回復が期待される。

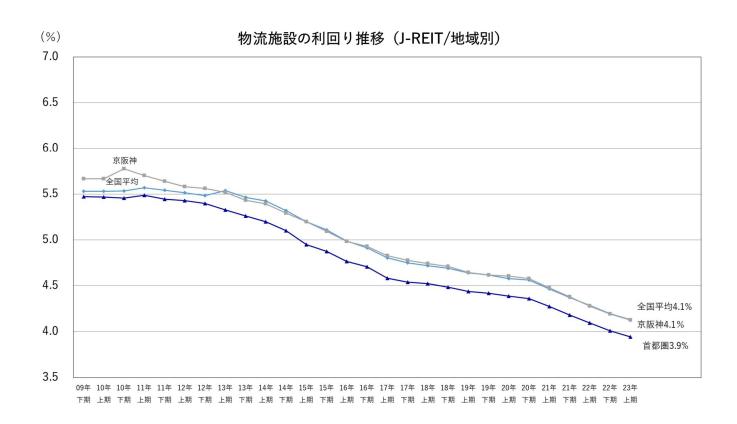
2023年1~6月の訪日外国人旅行消費額は、調査空海港を1~3月が9空港、4~6月が24 空海港に限定して調査が実施され、1~3月の消費額が1兆103億円(2019年同期比▲12.3%)、4~6月の消費額が1兆2,319億円(2019年同期比▲2.8%)と、4~6月についてはコロナ前とほぼ同額まで回復してきている。

#### ◆商業施設の利回り推移

23年上期は、札幌・仙台・福岡・全国平均・東京23区が▲0.1%となった(他のエリアは横ばい)。

注) 上期 $(1\sim6月)$ 及び下期 $(7\sim12月)$ 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( (場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、<u>東京圏の物流施設の空室率</u>は、2023年3月末は8.1%で2022年12月末の5.2%から2.9%の上昇、2023年6月末は7.3%と3月末から0.8%の低下となった。

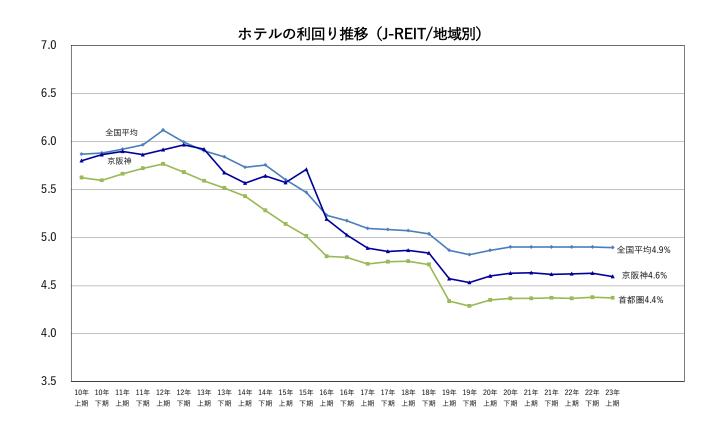
<u>需要面</u>では、2023年上半期で1,415,000㎡と半期では2020年上半期の値を超え、過去最大となっている。供給面では、2023年上半期で1,942,000㎡(19棟)となり、東京ベイエリアでの空室消化が進む一方で、内陸エリアではほぼ横ばいとなった。供給の増加により空室率が高止まりしているが、2024年以降は供給が減少する見込みであり、将来的な空室率低下が予想される。

賃料は、2023年3月末、6月末ともに4,545円/坪と横ばいで推移しており、上昇基調にあった東京圏の賃料は落ち着きを見せ始めている。

#### ◆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。

# ■【ホテル】エリア別鑑定CAPレートの推移



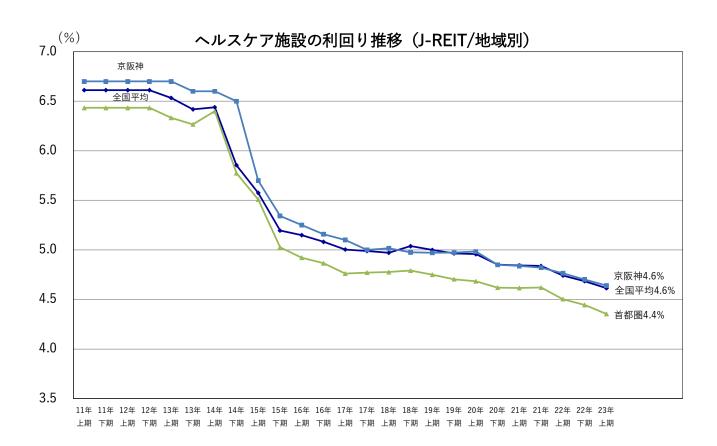
#### ◆ホテルの概況

2022年に入って以降は、各国の渡航制限措置は緩和の傾向が強まり、日本においても2022年3月頃から徐々に新規入国が再開され、10月には個人旅行の受入れや査証免除措置の再開が実施された。以降、訪日外客数は増加傾向で推移し、2023年6月には約207.3万人で新型コロナウィルス感染症の感染拡大により訪日外客数が大幅に減少した2020年2月以降はじめて200万人を突破し、1月~6月の上半期合計では1,000万人を超過した。韓国や台湾、米国等多くの市場において2019年水準を超える回復が見られたことが訪日外客数の増加につながり、今夏も東アジア地域を中心に航空便の増便が続いているが、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約20.9万人で2019年同月比約2割に留まっており、本格的な回復までには時間を要するものと思料され、今後の動向に注視を要する。

#### ◆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。

# ■【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、2014~2015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、2020年の新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降も底堅い取得需要が確認されている。

#### ◆ヘルスケア施設の利回り推移

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

# ■令和5年都道府県地価調査 発表

### ■住宅地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
順位	<b>举</b> 年地笛 5	基本地の別任地 	円/m <sup>²</sup>	円/㎡	%
1	千歳-3	北海道千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	恵庭-5	北海道恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道千歲市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

# ■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	令和4年	令和5年	変動率
<b>顺</b>	<b>奉</b> 华地宙 5	<u> </u>	円/㎡	円/m³	%
1	豊島-8	豊島区北大塚1丁目26番3 『北大塚1-24-3』	720,000	770,000	6.9
2	荒川-1	荒川区南千住8丁目20番39 『南千住8-4-7』	639,000	683,000	6.9
3	豊島-7	豊島区高田1丁目343番5 『高田1-36-11』	683,000	730,000	6.9
4	杉並-7	杉並区久我山1丁目370番4 『久我山1-5-17』	747,000	798,000	6.8
5	豊島-2	豊島区西池袋4丁目1480番23外 『西池袋4-16-3』	647,000	691,000	6.8
6	品川-8	品川区北品川5丁目628番2外 『北品川5-9-28』	1,200,000	1,280,000	6.7
7	足立-12	足立区綾瀬3丁目22番10 『綾瀬3-22-7』	603,000	643,000	6.6
8	大田-1	大田区北千束1丁目790番16 『千川1-20-8』	672,000	716,000	6.5
9	豊島-4	豊島区千川1丁目12番14 『千川1-20-8』	676,000	720,000	6.5
10	文京-7	文京区小石川5丁目17番12 『小石川5-17-12』	986,000	1,050,000	6.5

# ■商業地 変動率上位順位表【全国】

顺方 /上	<b>甘淮</b> 址至口	サ洗りのごたり	令和4年	令和5年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	円/m²	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上11番8	105,000	132,000	25.7

### ■商業地 変動率上位順位表【東京都内】

旧石八六	甘淮县安县	甘淮州の武力州	令和4年	令和5年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	円/m²	円/㎡	%
1	台東5-1	台東区浅草1丁目17番9 『浅草1-29-6』	2,270,000	2,540,000	11.9
2	台東5-17	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,650,000	1,840,000	11.5
3	台東5-23	台東区浅草1丁目7番19 『浅草1-30-11』	1,210,000	1,330,000	9.9
4	台東5-24	台東区浅草1丁目56番2 『浅草1-9-2』	2,630,000	2,890,000	9.9
5	足立5-4	足立区千住3丁目70番2	1,550,000	1,700,000	9.7
6	足立5-5	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,420,000	1,550,000	9.2
7	中野5-7	中野区中野5丁目30番7 『中野5-64-9』	5,170,000	5,630,000	8.9
8	荒川5-1	荒川区東日暮里3丁目1338番1外 『東日暮里3-43-9』	853,000	928,000	8.8
9	荒川5-7	荒川区南千住5丁目18番7 『南千住5-37-3』	810,000	880,000	8.6
10	北5-9	北区滝野川7丁目8番3 『滝野川7-8-8』	1,190,000	1,290,000	8.4

# ■工業地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
<b>州民</b> [立	<b>坐</b> 午他田 7	金牛地V///社地	円/m²	円/m²	%
1	大津9-1	熊本県菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
2	志免9-1	福岡県糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	119,000	155,000	30.3
3	千歳9-1	北海道千歲市泉沢1007番39外	6,800	8,800	29.4
4	菊池9-1	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000	15,500	29.2
5	須恵9-2	福岡県糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	59,000	74,000	25.4
6	須恵9-1	福岡県糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	41,500	52,000	25.3
7	宇美9-1	福岡県糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	34,700	43,000	23.9
8	粕屋9-1	福岡県糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	91,800	112,000	22.0
9	古賀9-1	福岡県古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800	47,000	21.1
10	新宮9-1	福岡県糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 『上府北4-1-30』	42,200	51,000	20.9

# ■工業地 変動率上位順位表【東京都内】

顺子	甘淮山采口	甘海ルの武力ル	令和4年	令和5年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	円/㎡	円/㎡	%
1	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	102,000	113,000	10.8
2	羽村9-1	羽村市神明台4丁目4番16外	97,600	106,000	8.6
3	青梅9-1	青梅市末広町1丁目4番3	83,800	90,500	8.0
4	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	97,000	103,000	6.2
5	昭島9-1	昭島市武蔵野3丁目35番 『武蔵野3-2-20』	150,000	158,000	5.3
6	足立9-2	足立区入谷4丁目21番11外 『入谷4-21-22』	238,000	250,000	5.0
7	北9-1	北区堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	343,000	358,000	4.4
8	足立9-1	足立区千住関屋町21番6 『千住関屋町11-21』	268,000	279,000	4.1
8	大田9-1	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	319,000	332,000	4.1
8	江戸川9-1	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	370,000	385,000	4.1

# ■住宅地 変動率下位順位表【全国】

順位	甘淮地采旦	甘淮州の武力州	令和4年	令和5年	変動率
川貝1立	基準地番号	基準地の所在地	円/㎡	円/㎡	%
1	珠洲-1	石川県珠洲市正院町正院弐弐部50番	6,600	5,900	△10.6
2	珠洲-3	石川県珠洲市蛸島町カ部1番6	5,250	4,800	△8.6
3	室蘭-3	北海道室蘭市陣屋町4丁目9番2外 『陣屋町4-9-1』	6,600	6,050	△8.3
4	珠洲-2	石川県珠洲市宝立町鵜飼弐字12番3	6,700	6,150	△8.2
5	洞爺湖-2	北海道虻田郡洞爺湖町本町89番	7,500	6,900	△8.0
6	洞爺湖-1	北海道虻田郡洞爺湖町高砂町37番20	8,800	8,100	△8.0
7	せたな-1	北海道久遠郡せたな町大成区都344番	5,800	5,400	△69
8	石狩-1	北海道石狩市浜益区川下27番9	3,000	2,800	△6.7
9	豊頃-3	北海道中川郡豊頃町豊頃南町62番1	1,550	1,450	△6.5
10	留萌-3	北海道留萌市沖見町6丁目36番65	4,800	4,500	△6.3
10	豊頃-2	北海道中川郡豊頃町中央新町142番	2,400	2,250	△6.3

# ■住宅地 変動率下位順位表【東京都内】

111百八七	甘淮州采旦	甘淮州の武力州	令和4年	令和5年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	円/m²	円/㎡	%
1	町田-38	町田市本町田字乙五号3022番23	105,000	104,000	△1.0
2	八王子-45	八王子市上柚木字二十五号2261番3外	110,000	109,000	△0.9
2	町田-9	町田市相原町字坂下480番121	88,000	87,200	△0.9
4	町田-14	町田市西成瀬1丁目2686番83 『西成瀬1-10-6』	123,000	122,000	△0.8
5	多摩-1	多摩市連光寺3丁目35番12	141,000	140,000	△0.7
6	八王子-69	八王子市上川町1748番1	32,700	32,500	△0.6
7	八王子-72	八王子市上恩方町1003番3	33,300	33,100	△0.6
8	町田-43	町田市上小山田町字十二号1524番2	38,800	38,600	△0.5
9	町田-42	町田市小野路町字黒川境2700番5	50,500	50,300	△0.4
10	町田-34	町田市上小山田町3027番6	81,700	81,400	△0.4

# ■商業地 変動率下位順位表【全国】

临人	甘淮汕至口	甘海山の武力山	令和4年	令和5年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	円/㎡	円/m²	%
1	珠洲5-1	石川県珠洲市飯田町壱壱部67番5	16,100	14,800	△8.1
2	足寄5-1	北海道足寄郡足寄町南2条1丁目16番	13,700	12,700	△7.3
3	室蘭5-2	北海道室蘭市中央町2丁目43番30 『中央町2-3-17』	31,300	29,200	△6.7
4	月形5-1	北海道樺戸郡月形町字本町3番	6,300	5,900	△6.3
5	気仙沼5-2	宮城県気仙沼市本吉町津谷松岡18番	17,400	16,300	△6.3
6	豊浦5-1	北海道虻田郡豊浦町字幸町20番5外	12,800	12,000	△6.3
7	軽米5-1	岩手県九戸郡軽米町大字軽米 第8地割字大軽米59番1	16,200	15,200	△6.2
8	芦別5-1	北海道芦別市北2条東1丁目5番4	5,700	5,350	△6.1
9	九戸5-1	岩手県九戸郡九戸村大字伊保内 第12地割字上町5番	13,300	12,500	△6.0
10	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』	16,700	15,700	△6.0

# ■商業地 変動率下位順位表【東京都内】

川石/六	順位	基準地番号	地番号 基準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
	<b>川</b> 以			円/㎡	円/㎡	%
	1	大島5-1	大島町差木地54番1	9,800	9,700	△1.0

### ■工業地 変動率下位順位表【全国】

	#####	+ ** 11 11	令和4年	令和5年	変動率
順位	基準地番号	基準地の所在地	円/㎡	円/㎡	%
1	いちき串木野9-1	鹿児島県いちき串木野市日出町11660番外	9,830	9,350	△4.9
2	岩見沢9-1	北海道岩見沢市東町191番4外	2,900	2,800	△3.4
3	七尾9-1	石川県七尾市佐味町ハ15番1	9,300	9,000	△3.2
3	姫路9-1	兵庫県姫路市花田町高木字西中川原530番3	15,500	15,000	△3.2
5	大間9-1	青森県下北郡大間町大字大間字大間平20番98外	3,300	3,200	△3.0
6	会津若松9-1	福島県会津若松市神指町大字 南四合字幕内西321番5	10,800	10,500	△2.8
7	小豆島9-1	香川県小豆郡小豆島町苗羽字中筋甲2266番2	18,200	17,700	△2.7
8	益田9-1	島根県益田市高津7丁目イ1128番133 『高津7-12-26』	22,400	21,800	△2.7
9	久万高原9-1	愛媛県上浮穴郡久万高原町上野尻甲258番	11,800	11,500	△2.5
10	室蘭9-1	北海道室蘭市崎守町387番30外	8,200	8,000	△2.4
10	伊予9-1	愛媛県伊予市中山町中山子39番2外2筆	12,300	12,000	△2.4

# ■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 $\bullet$ )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 $\bullet$ ))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







#### 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