

【トピックス】

● オフィスの総合収益率、4期連続で上昇：日本不動産研究所

日本不動産研究所は5月29日、「JREI オフィス投資インデックス (JOIX)」（2022年12月末時点）を公表した。

総合収益率（インカム収益率＋キャピタル収益率）は、新型コロナの影響で2020年6月以降2期連続で低下したが、2020年12月を底に4期連続で上昇し、今期は東京都心5区で7.75%、大阪市で9.98%となった。

インカム収益率（純収益÷期首の資産価格）は、空室率の上昇や賃料の下落等でやや低下傾向で推移し、今期は東京都心5区で4.30%、大阪市で5.87%となった。

キャピタル収益率（〔期末の資産価格－期首の資産価格〕÷期首の資産価格）は、2020年12月を底に回復し、東京都心5区が3.45%、大阪市で4.10%となった。

[レポート/刊行物：日本不動産研究所](#)

● 機関投資家による不動産証券化商品への投資、高水準を維持：不動産証券化協会

不動産証券化協会は5月29日、「第22回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」の結果を発表した。調査対象は、年金基金および一般機関投資家（生損保、信託銀行、銀行等）。

「運用資産の資産配分における「不動産」の割合」は、年金基金では約6%、一般機関投資家では約3%となった。

実物不動産あるいは不動産証券化商品への投資を行っている投資家の比率は、基金数（機関数）ベースで、年金基金では65%（昨年度69%）へと減少したものの、一般機関投資家では94%（同84%）であり、いずれも高い水準を維持している。

「投資済」とする投資対象は、年金基金では「国内私募リート」44%が大きく、「海外不動産プライベートファンド等」39%、「上場」リート「国内不動産プライベートファンド等」10%が続いた。一般機関投資家では、「上場」リート67%が大きく、「国内私募リート」59%、「不動産を裏付けとする債券」37%が続いた。

不動産のESG投資の実施の有無は、年金基金では9.4%、一般機関投資家では29.8%であった。

インフラファンド投資（海外含む）については、年金基金で32.7%、一般機関投資家では26.9%が「投資済」であった。

[ニュースリリース：不動産証券化協会](#)

● 今後5年の東京のビル供給、「大規模化」「都心部への集積」が進展：森ビル

森ビルは4月25日、「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」の結果を発表した。調査対象は東京23区内で1986年以降に竣工した、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル。

大規模オフィスビルの供給量は、2023年・2025年に一定の供給が見込まれるものの、今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み。一方、「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の供給割合は2023年が80%、2027年も75%と増加傾向にあり、引き続きオフィスの「大規模化」が

見込まれる。また、都心3区への供給割合は今後5年間で71%と、過去10年平均(74%)をわずかに下回るものの、23区全体の今後5年間の総供給量(465万m²)に対して主要ビジネスエリアにおける供給量(330万m²)が71%を占めており、「都心部へのオフィス集積」が加速する傾向。特に、「虎ノ門」「品川」「赤坂・六本木」エリアでの供給増加が顕著。

[ニュースリリース：森ビル](#)

● 首都圏既存マンションの管理費・修繕積立金、前年度比で上昇：レイنز

東日本不動産流通機構は5月25日、「首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金(2022年度)」を発表した。

2022年度に同機構を通して成約した首都圏既存マンションの月額管理費は1戸当たり平均12,480円、同修繕積立金は11,474円、合計は23,954円。1m²当たりの管理費は平均197円(前年度比2.9%上昇)、同修繕積立金は181円(同4.4%上昇)、合計は378円(同3.6%上昇)となった。なお、1m²当たりの修繕積立金は築10年を超えると190円台に上昇する。一方で、1戸当たりおよび1m²当たりの月額管理費は経年化するにつれて低下傾向にある。

1m²当たりの年間管理費は成約m²単価の0.34%、年間修繕積立金は0.32%で、両者の合計は0.66%。1970年代とバブル期の1980年代後半から1990年代前半に建築された物件は管理費と修繕積立金(年間)の対成約単価比率が高く、二つの山を形成している。

[レインズトピック：東日本不動産流通機構](#)

● 地場の賃貸仲介の業況感、首都圏・近畿圏ともに過去最高：アットホーム

アットホームは5月24日、「2023年1~3月期 地場の不動産仲介業における景況感調査」の結果を発表した。

賃貸仲介の2023年1~3月期の業況DIは、首都圏・近畿圏ともに大幅上昇し、2014年の調査開始以来最高値に。首都圏では初めて50を上回った。背景として都心回帰で学生や社会人、外国人留学生の動きが活発化したほか、ファミリー層の住替え需要などが挙げられた。売買仲介の業況DIは、首都圏・近畿圏ともに小幅な動きが継続し、堅調さは維持している。

リフォーム代や光熱費高騰などの物価上昇の影響により、家賃を値上げしたいオーナー・管理会社が増加している。

[ニュース：アットホーム](#)

● 50坪以下の貸店舗賃料、東京で低下・大阪で上昇：アットホーム

アットホームは5月12日、「50坪以下の貸店舗の募集動向 2022年度下期(22年10月~23年3月)」を発表した。対象エリアは、東京、名古屋、大阪の各エリア。

東京9エリアにおける2022年度下期の50坪以下の貸店舗の募集賃料は、飲食店可物件が26,585円/坪(前期比-3.2%)、飲食店不可物件が16,677円/坪(同-4.2%)となった。フロア別では1階物件が25,635円/坪(同-4.2%)、1階以外物件が18,934円/坪(同-3.9%)となった。

名古屋では、「栄」の賃料が1階物件で前期比+3.4%と3期連続で18年上期以降最高値を更新。大阪では、「大阪・梅田」「なんば・心斎橋」は条件別・フロア別ともに18年上期以降最高値を更新した。

[ニュース：アットホーム](#)