評価先例（令和6年4月から令和7年3月）の地域別・築年数別平均還元利回り

令和6年4月から令和7年3月までに発行した評価書の還元利回りの平均値を掲載します。資産評価、担保評価に利用してください。
※1：評価対象不動産それぞれの地域環境、テナント特性、権利関係、建物要因等を含んだ個別の還元利回りの平均です。
※2：採用した還元利回りは、NCFに対するレートですが、一部にNOIに対するレートを含んでいます。
※3：地域区分は以下によります。

都心5区 ---------- 千代田、中央、港、新宿、渋谷
都心周辺区 ---------- 文京、台東、江東、品川、豊島
区部南西部 ---------- 大田、目黒
区部西部 ---------- 中野、世田谷、杉並
区部北部 ---------- 練馬、板橋、北、荒川
区部東部 ---------- 墨田、足立、葛飾、江戸川
区部近接市 ---------- 三鷹、武蔵野
多摩核都市 ---------- 小金井、国分寺、国立、立川、日野、八王子、町田
区部周辺市 ---------- 西東京、狛江、調布、府中、小平、東久留米、清瀬
東京その他 ---------- 東京都内で上記以外の地域
神奈川東京周辺市 ---------- 横浜、川崎
神奈川その他 ---------- 神奈川県内で上記以外の地域
埼玉東京周辺市 ---------- 川口、蕨、鳩ヶ谷、さいたま、草加、越谷、春日部、戸田、和光、朝霞、新座、志木、富士見、ふじみ野、上福川越、所沢、八潮、三郷、吉川
埼玉その他 ---------- 埼玉県内で上記以外の地域
千葉東京周辺市 ---------- 市川、浦安、船橋、習志野、千葉、松戸、柏、鎌ヶ谷
千葉その他 ---------- 千葉県内で上記以外の地域
大阪市 ---------- 大阪市
他大阪圏 ---------- 大坂・堺・高槻・東大阪・京都・神戸・姫路・西宮・奈良を除く大阪圏（地価公示発表と同じ）
名古屋市 ---------- 名古屋市
他名古屋圏 ---------- 名古屋・豊田・豊橋・岡崎を除く名古屋圏（地価公示発表と同じ）
主要政令指定都市 ---------- 札幌・仙台・京都・神戸・広島・福岡
他政令指定都市 ---------- 新潟、静岡、浜松、堺、岡山、北九州
他中核市（人口30万程度） -- 人口30万人以上で、中核市の指定市
他人口10万都市 ---------- 東京圏、大阪圏、名古屋圏、政令指定都市、中核市（30万人以上の都市）を除く、人口10万人以上の都市価公示発表と同じ）
その他地域 ---------- 以上の地域を除く地域

共同住宅（店舗・事務所等との併用を含む）

集計期間 R6.4.1 ～ R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	5.4%	148	3.5%	20	4.2%	4	4.9%	17	5.9%	72	5.7%	21	5.8%	14
都心5区	3.8%	31	3.1%	10	3.4%	2	4.0%	6	4.0%	4	4.1%	4	4.6%	5
都心周辺区	5.7%	18	3.2%	1					5.9%	12	5.6%	5		
区部南西部														
区部西部	3.8%	5	3.3%	3			5.4%	1	3.7%	1				
区部北部	5.4%	10	4.8%	3					5.8%	5	5.8%	1	5.3%	1
区部東部	5.5%	16	3.8%	2	4.9%	1	5.0%	3	5.4%	4	5.9%	3	7.0%	3
区部近接市														
多摩核都市	5.3%	2					4.8%	1	5.8%	1				
区部周辺市														
東京その他	5.7%	3							5.2%	2			6.8%	1
神奈川東京周辺市	7.2%	4							8.3%	2			6.2%	2
神奈川その他	5.8%	11					5.7%	1	5.8%	10				
埼玉東京周辺市	5.7%	7							5.4%	6	7.4%	1		
埼玉その他	5.9%	7					5.5%	2	5.7%	3	6.5%	2		
千葉東京周辺市	5.6%	14	3.4%	1					5.4%	7	6.0%	4	6.5%	2
千葉その他	6.1%	4					5.7%	1	6.2%	3				
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度	6.8%	2							6.0%	1	7.6%	1		
他人口10万都市	7.6%	10			5.2%	1	5.9%	2	8.4%	7				
その他地域	6.0%	4							6.0%	4				

共同住宅（店舗・事務所等との併用を含む、鑑定評価額3億円以上）

集計期間 R6.4.1 ～ R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	4.2%	50	3.5%	18	3.4%	2	4.5%	3	4.4%	15	4.7%	4	5.1%	8
都心5区	3.7%	24	3.1%	10	3.4%	2	4.5%	2	3.8%	3	3.9%	2	4.6%	5
都心周辺区	4.2%	6							4.0%	5	5.1%	1		
区部南西部														
区部西部	3.4%	4	3.3%	3					3.7%	1				
区部北部	5.2%	5	5.4%	2					5.0%	2			5.3%	1
区部東部	4.0%	3	3.8%	2			4.5%	1						
区部近接市														
多摩核都市														
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市	6.2%	2											6.2%	2
神奈川その他														
埼玉東京周辺市	5.2%	2							5.2%	2				
埼玉その他														
千葉東京周辺市	5.0%	4	3.4%	1					5.3%	2	6.0%	1		
千葉その他														
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度）														
他人口10万都市														
その他地域														

事務所（共同住宅・店舗等との併用を含む）

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	5.3%	82	5.0%	4	4.8%	2	5.6%	9	5.1%	36	5.6%	18	5.3%	13
都心5区	4.2%	26			2.8%	1	4.5%	2	4.1%	8	3.8%	6	4.6%	9
都心周辺区	5.0%	12	3.7%	1			5.9%	2	4.3%	6	6.1%	3		
区部南西部	3.8%	2							3.8%	2				
区部西部	4.9%	3					4.9%	1	3.7%	1	6.2%	1		
区部北部	6.2%	5	6.3%	2					6.2%	3				
区部東部	6.2%	13			6.8%	1			5.7%	8	5.8%	1	7.2%	3
区部近接市														
多摩核都市	4.8%	1					4.8%	1						
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市	4.8%	1							4.8%	1				
神奈川その他	5.7%	1							5.7%	1				
埼玉東京周辺市	6.2%	3							5.6%	2	7.4%	1		
埼玉その他	6.0%	2					5.3%	1	6.6%	1				
千葉東京周辺市	5.6%	3							5.2%	1	6.0%	1	5.7%	1
千葉その他														
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市	4.4%	1									4.4%	1		
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市	8.6%	1									8.6%	1		
他中核市（人口30万程度	6.7%	6	3.9%	1			7.6%	1	6.8%	1	7.3%	3		
他人口10万都市	7.3%	1					7.3%	1						
その他地域	7.8%	1							7.8%	1				

事務所（共同住宅・店舗等との併用を含む、鑑定評価額3億円以上）

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	4.5%	42	5.4%	2	2.8%	1	4.6%	3	4.3%	19	4.6%	9	4.6%	8
都心5区	4.0%	20			2.8%	1	4.4%	1	3.9%	6	3.4%	4	4.6%	8
都心周辺区	4.1%	8	3.7%	1			4.4%	1	4.0%	5	4.8%	1		
区部南西部	3.1%	1							3.1%	1				
区部西部	4.9%	3					4.9%	1	3.7%	1	6.2%	1		
区部北部	6.0%	2	7.0%	1					5.0%	1				
区部東部	4.5%	2							4.5%	2				
区部近接市														
多摩核都市														
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市	4.8%	1							4.8%	1				
神奈川その他														
埼玉東京周辺市	5.4%	1							5.4%	1				
埼玉その他														
千葉東京周辺市	6.0%	1									6.0%	1		
千葉その他														
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市	4.4%	1									4.4%	1		
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度	6.2%	1									6.2%	1		
他人口10万都市														
その他地域	7.8%	1							7.8%	1				

店舗

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	5.8%	91	3.2%	2	4.9%	3	5.3%	7	5.7%	35	6.5%	27	5.7%	17
都心5区	4.5%	26	3.2%	2	3.9%	2	4.2%	2	3.0%	2	4.8%	9	5.1%	9
都心周辺区	6.0%	15					4.4%	1	5.6%	6	6.6%	7	5.5%	1
区部南西部	3.1%	1							3.1%	1				
区部西部	5.6%	1											5.6%	1
区部北部	7.4%	5							5.9%	4	13.7%	1		
区部東部	6.2%	8					4.8%	1	6.2%	4	6.8%	1	6.4%	2
区部近接市														
多摩核都市	5.8%	1							5.8%	1				
区部周辺市														
東京その他	5.2%	2							5.2%	2				
神奈川東京周辺市	6.6%	3							6.7%	1	6.8%	1	6.3%	1
神奈川その他	5.7%	3					5.8%	1	5.7%	2				
埼玉東京周辺市	6.3%	5							5.8%	3	7.0%	2		
埼玉その他	6.2%	1									6.2%	1		
千葉東京周辺市	6.5%	6					7.2%	1	6.1%	2	7.8%	1	5.8%	2
千葉その他	6.3%	2							6.3%	2				
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市	6.8%	1							6.8%	1				
他中核市（人口30万程度	7.9%	2									7.9%	2		
他人口10万都市	7.1%	4					6.7%	1	7.2%	1	7.2%	2		
その他地域	6.9%	5			7.0%	1			5.9%	3			9.6%	1

店舗（鑑定評価額3億円以上）

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	4.8%	38	3.2%	2	3.9%	2	5.2%	4	4.4%	11	5.0%	9	5.3%	10
都心5区	4.3%	20	3.2%	2	3.9%	2	3.8%	1	3.0%	2	4.4%	6	5.1%	7
都心周辺区	4.4%	5					4.4%	1	4.0%	3	5.5%	1		
区部南西部	3.1%	1							3.1%	1				
区部西部	5.6%	1											5.6%	1
区部北部	5.0%	2							5.0%	2				
区部東部	4.7%	1											4.7%	1
区部近接市														
多摩核都市														
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市	6.6%	2									6.8%	1	6.3%	1
神奈川その他	5.8%	1					5.8%	1						
埼玉東京周辺市	5.4%	1							5.4%	1				
埼玉その他														
千葉東京周辺市	4.9%	1							4.9%	1				
千葉その他														
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度）														
他人口10万都市	6.6%	3					6.7%	1	7.2%	1	6.0%	1		
その他地域														

レジャーホテル

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	10.5%	5							10.0%	2	10.8%	3		
都心5区														
都心周辺区														
区部南西部														
区部西部														
区部北部														
区部東部														
区部近接市														
多摩核都市														
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市														
神奈川その他														
埼玉東京周辺市	8.9%	2							8.8%	1	8.9%	1		
埼玉その他														
千葉東京周辺市	10.4%	1									10.4%	1		
千葉その他														
大阪市														
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度）														
他人口10万都市	12.1%	2							11.2%	1	13.0%	1		
その他地域														

旅館・ホテル（シティ、ビジネス、観光ホテルを含む）

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	8.3%	25	6.3%	2	4.2%	2			8.9%	10	9.6%	8	7.2%	3
都心5区														
都心周辺区	4.7%	1	4.7%	1										
区部南西部	6.8%	2			4.9%	1			8.6%	1				
区部西部														
区部北部	3.4%	1			3.4%	1								
区部東部														
区部近接市														
多摩核都市														
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市	6.5%	3							6.1%	2			7.3%	1
神奈川その他														
埼玉東京周辺市	9.6%	3							10.0%	2	8.9%	1		
埼玉その他														
千葉東京周辺市	10.0%	3							9.6%	1	10.3%	2		
千葉その他														
大阪市	5.5%	1											5.5%	1
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度）														
他人口10万都市	10.4%	4							11.2%	1	10.1%	3		
その他地域	8.6%	7	7.9%	1					9.0%	3	8.4%	2	8.7%	1

事業用不動産（レジャーホテル、病院、有料老人ホーム、温浴施設、ゴルフ場等）

集計期間　R6.4.1　～　R7.3.31

店舗を含む不動産	全築年		0～10年以下		10～20年以下		20～30年以下		30～40年以下		40～50年以下		50年超	
	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数	CPレート	件数
全国	8.7%	31	7.3%	3	6.5%	3	13.8%	2	8.7%	11	9.6%	8	6.8%	4
都心5区														
都心周辺区	4.7%	1	4.7%	1										
区部南西部	6.8%	2			4.9%	1			8.6%	1				
区部西部	5.6%	1											5.6%	1
区部北部	3.4%	1			3.4%	1								
区部東部														
区部近接市														
多摩核都市														
区部周辺市														
東京その他														
神奈川東京周辺市	6.5%	3							6.1%	2			7.3%	1
神奈川その他														
埼玉東京周辺市	9.6%	3							10.0%	2	8.9%	1		
埼玉その他														
千葉東京周辺市	11.5%	5					13.8%	2	9.6%	1	10.3%	2		
千葉その他														
大阪市	5.5%	1											5.5%	1
他大阪圏														
名古屋市														
他名古屋圏														
主要政令指定都市														
他政令指定都市														
他中核市（人口30万程度）														
他人口10万都市	10.4%	4							11.2%	1	10.1%	3		
その他地域	8.8%	10	8.6%	2	11.3%	1			8.5%	4	8.4%	2	8.7%	1