

2018, VOL. 26

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

還元利回り Office

全エリアで低下傾向継続

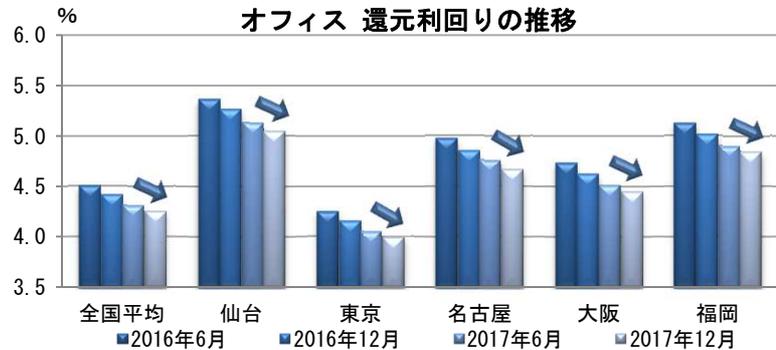
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。

ただし、2017年12月においては全国平均で前期比▲0.06ポイントと、下落率がやや鈍化した。

エリア別内訳は、仙台▲0.09ポイント、東京▲0.06ポイント、名古屋▲0.10ポイント、大阪・福岡▲0.07ポイント、とそれぞれ低下している。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	4.51	4.42	4.32	4.26
仙台	5.37	5.27	5.14	5.05
東京	4.25	4.16	4.06	4.00
名古屋	4.98	4.86	4.77	4.67
大阪	4.74	4.63	4.52	4.45
福岡	5.13	5.02	4.91	4.84

単位：%



稼働率 Office

上昇傾向は継続

稼働率は、前期までと同様、全国平均で前期比+0.42ポイントと上昇傾向にある。

2017年12月においては、仙台+1.29ポイント、名古屋+1.72ポイントと、2017年6月の低下から一転、上昇している。他のエリアについても、東京+0.37ポイント、大阪+0.64ポイント、福岡+0.42ポイントと上昇傾向にある。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	97.56	97.96	98.22	98.64
仙台	97.63	97.79	97.14	98.43
東京	97.56	98.15	98.39	98.76
名古屋	98.41	97.64	97.60	99.32
大阪	95.82	96.64	97.47	98.11
福岡	98.71	98.45	99.00	99.42

単位：%



契約賃料 Office

全国平均は安定的に推移

契約賃料は、前期までと同様、全国平均で前期比+100円/坪と上昇傾向にある。

他のエリアについては仙台・福岡で▲200円/坪、大阪で▲100円/坪と減少傾向にあるものの、東京では+100円/坪、名古屋では+200円/坪と上昇し、全国的に見て安定的な推移を見せていると言える。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	16,300	16,300	16,500	16,600
仙台	12,400	12,300	12,200	12,000
東京	18,000	18,100	18,300	18,400
名古屋	13,400	13,300	13,200	13,400
大阪	12,500	12,300	12,700	12,600
福岡	13,100	12,900	13,300	13,100

単位：円/坪、月額



新規取得件数は前期に比べ減少。

- ・エリア別：全7件のうち、東京都内3件、神奈川県4件



出所：大和証券オフィス投資法人HP

取得物件① コンカード横浜（左）

所在地：神奈川県横浜市神奈川区金港町3-1
 最寄駅：JR東海道線 横須賀線 京浜東北線など12路線
 「横浜」駅 徒歩5分
 延床面積：53,772.50㎡
 建築時期：平成20年2月



出所：ジャパンリアルエステイト投資法人HP

取得物件② フロントプレイス日本橋（右）

所在地：東京都中央区日本橋2-14-1
 最寄駅：東京メトロ東西線 銀座線 都営浅草線
 「日本橋」駅 徒歩1分
 延床面積：11,672.55㎡
 建築時期：平成26年2月

〔取得〕全7物件中7件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV [※] (千円/坪)	CR [※] (%)
TRI	長者町デュオビル	神奈川県横浜市中区長者町4-11-11	H5.7	H29.11.2	1,300百万円	2,024千円	4.8%
KDO	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい3-3-1	H6.2	H29.12.7	14,720百万円	3,650千円	4.0%
DOI	コンカード横浜	神奈川県横浜市神奈川区金港町3-1	H20.2	H30.1.11	38,100百万円	3,473千円	4.3%
DOI	日本マンパワービル	東京都千代田区神田東松下町47-1	H17.2	H30.1.12	4,200百万円	4,446千円	3.9%
JRE	フロントプレイス日本橋	東京都中央区日本橋2-14-1	H26.2	H30.1.19	17,560百万円	6,910千円	3.4%
MTR	広尾SKビル	東京都渋谷区恵比寿2-36-13	H4.11	H30.1.19	8,100百万円	5,441千円	3.8%
KDO	JNビル	神奈川県横浜市中区相生町3-56-1	H19.9	H30.1.31	9,500百万円	3,235千円	4.2%

※CR：取得公表時の鑑定評価の数値

※NRV:Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価

〔売却〕全15物件中8件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	想定CR [※] (%)
PIG	NU関内ビル「売却」	神奈川県横浜市中区山下町223-1	S62.2	H29.11.9	3,550百万円	1,207千円	4.9%
OJR	ラウンドクロス南麻布「売却」	東京都港区南麻布4-11-21	H4.5	H29.12.8	1,632百万円	1,498千円	4.1%
NBF	NBF新浦安タワー「売却」	千葉県浦安市入船1-5-2	H2.10	H29.12.20	11,700百万円	1,467千円	4.8%
DOI	Daiwa名駅ビル「売却」	愛知県名古屋市中村区名駅南1-21-19	H19.12	H29.12.20	8,300百万円	3,433千円	3.0%
JEI	第44興和ビル「売却」	東京都目黒区東山1-2-7	S59.7	H29.12.20	1,890百万円	2,347千円	4.7%
JEI	赤坂ガーデンシティ「売却」	東京都港区赤坂4-15-1	H18.1	H29.12.20	22,500百万円	6,817千円	3.2%
HFR	HF新横浜ビルディング「売却」	神奈川県横浜市港北区新横浜2-17-19	H5.2	H29.12.22	1,220百万円	1,219千円	5.3%
HLI	笹塚サウスビル「売却」	東京都渋谷区笹塚1-64-8	H4.1	H29.12.22	2,230百万円	1,987千円	4.6%

※想定CR=想定NCF（期末鑑定価格×期末CR）÷売却額

還元利回り Residential

今期も全エリアで低下基調が継続

2017年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、大阪が前期比▲0.09ポイント、福岡が同▲0.07ポイント、東京が同▲0.06ポイント、仙台、名古屋が同▲0.05ポイントとなり、全国平均では同▲0.07ポイントの4.63%と引き続き低下している。全体的に継続して低下基調が続いているものの、その低下幅は縮小している。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	4.83	4.78	4.70	4.63
仙台	5.55	5.47	5.39	5.34
東京	4.52	4.47	4.40	4.34
名古屋	5.16	5.10	4.99	4.94
大阪	5.08	5.02	4.90	4.81
福岡	5.24	5.17	5.09	5.02

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

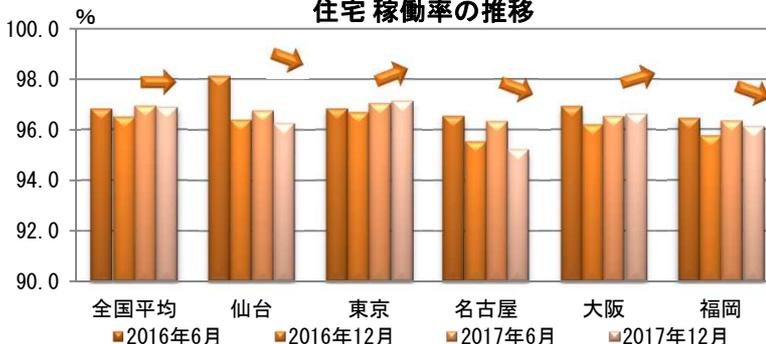
全国平均ではほぼ横ばい

2017年12月期の稼働率は全国平均では前期比ほぼ横ばいの96.89%となった。2017年12月期は、大阪、東京が同+0.09ポイントと上昇を示した。前期は全エリアで+0.30ポイント以上の上昇を見せていたことと比較すると、今期は稼働率上昇が一服していることが見て取れる。名古屋は同▲1.11ポイントと大幅な低下を見せた。なお、引続き全エリアで95%以上と高稼働率を維持している。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	96.83	96.51	96.94	96.89
仙台	98.14	96.41	96.77	96.27
東京	96.84	96.70	97.05	97.14
名古屋	96.54	95.55	96.34	95.23
大阪	96.92	96.20	96.53	96.62
福岡	96.44	95.76	96.35	96.11

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

賃料は全国平均で上昇を継続

契約賃料は、全国平均で着実な上昇を継続、全国平均は+100円/坪となった。2017年12月期においては、各エリア別では、仙台、東京が+100円/坪となった以外は、横ばいで推移している。前期に前期比+200円/坪の上昇を見せた名古屋は、今期は横ばいを示した。福岡については、4期連続同額で、他エリアに比べると賃料上昇が鈍い。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	11,200	11,300	11,400	11,500
仙台	6,800	6,800	6,800	6,900
東京	12,600	12,700	12,700	12,800
名古屋	7,600	7,600	7,800	7,800
大阪	9,300	9,300	9,200	9,200
福岡	6,800	6,800	6,800	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



TRI、首都圏で6物件を取得

- ・エリア別：取得物件全17件のうち、首都圏13件、北海道1件、宮城1件、愛知2件
(首都圏：東京6件、千葉4件、埼玉2件、神奈川1件)



取得物件① プロシード錦糸町 (左)

所在地：東京都墨田区亀沢4-6-9
 最寄駅：JR総武線「錦糸町」駅徒歩約7分
 延床面積：2,770.59㎡
 建築時期：平成17年7月
 賃貸可能戸数：64戸

出所：スターツプロシード投資法人HP

取得物件② ツイン・アベニュー (右)

所在地：東京都練馬区関町北2-3-20
 最寄駅：西武新宿線「武蔵関」駅徒歩約8分
 延床面積：4,563.79㎡
 建築時期：平成4年3月
 賃貸可能戸数：48戸（店舗除く）



出所：トーセイ・リート投資法人HP

〔取得〕全17物件中8件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
SPI	プロシード錦糸町	東京都墨田区亀沢4-6-9	H17.7	H29.11.1	2,140百万円	3,086千円	4.1%
TRI	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市中央区下落合6-2-1	H2.11	H29.11.2	600百万円	1,406千円	5.0%
TRI	ツイン・アベニュー	東京都練馬区関町北2-3-20	H4.3	H29.11.2	1,880百万円	1,363千円	4.9%
TRI	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市東本町4-6	H1.9	H29.11.2	1,650百万円	1,557千円	5.1%
TRI	ルミエール3番館	埼玉県川口市芝1-23-5	H6.9	H29.11.2	1,420百万円	861千円	5.2%
TRI	T's garden 西船橋	千葉県船橋市二子町490-1	H3.2	H29.11.2	860百万円	1,090千円	5.0%
TRI	クエスト山手台	神奈川県横浜市泉区西が岡1-27-2	H1.2	H29.11.2	710百万円	855千円	5.1%
TRE	メゾンピオニー都立大学	東京都目黒区中根1-2-5	H26.8	H29.11.15	1,200百万円	4,655千円	3.9%

〔売却〕全11物件中7件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	当初取得額
KDO	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島3-26-8	H16.1	H29.12.1	4,900百万円	2,101千円	4,479百万円
SPI	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎4-28-18	H3.7	H29.12.8	91百万円	728千円	79百万円
SPI	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎4-28-13	H3.5	H29.12.8	83百万円	668千円	77百万円
SPI	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄2-15	H2.7	H29.12.8	221百万円	596千円	150百万円
INV	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区中根1-14-15	H15.12	H29.12.28	1,312百万円	3,093千円	954百万円
INV	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋2-22-6	H10.2	H29.12.28	934百万円	2,799千円	595百万円
INV	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷3-10-2	H17.1	H29.12.28	1,329百万円	2,065千円	859百万円

都市型 還元利回り Retail

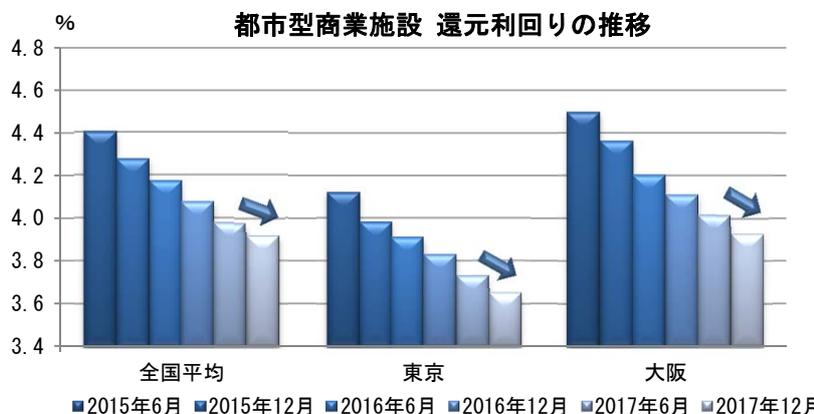
低下幅は縮小傾向

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、右記分析期間中において、全国平均、東京、大阪のいずれも低下基調で推移している。

前期からの変動については、大阪が▲0.09ポイントで前期と同等の低下幅を維持したが、全国平均は▲0.06ポイント、東京は▲0.08ポイントとなり、前期と比較して低下幅は縮小している。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	4.40	4.28	4.18	4.08	3.98	3.92
東京	4.12	3.98	3.91	3.83	3.73	3.65
大阪	4.50	4.36	4.21	4.11	4.02	3.93

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

全国的に低下基調継続

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記分析期間中において、全国平均、首都圏、京阪神圏のいずれも低下基調で推移している。

前期からの低下幅については、全国平均が▲0.04ポイント、首都圏が▲0.09ポイント、京阪神圏が▲0.03ポイントとなり、首都圏以外は低下幅が縮小している。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
全国平均	5.79	5.70	5.61	5.52	5.44	5.40
首都圏	5.46	5.35	5.29	5.15	5.11	5.02
京阪神圏	5.71	5.57	5.48	5.39	5.29	5.26

単位：%



SC平均賃料 Retail

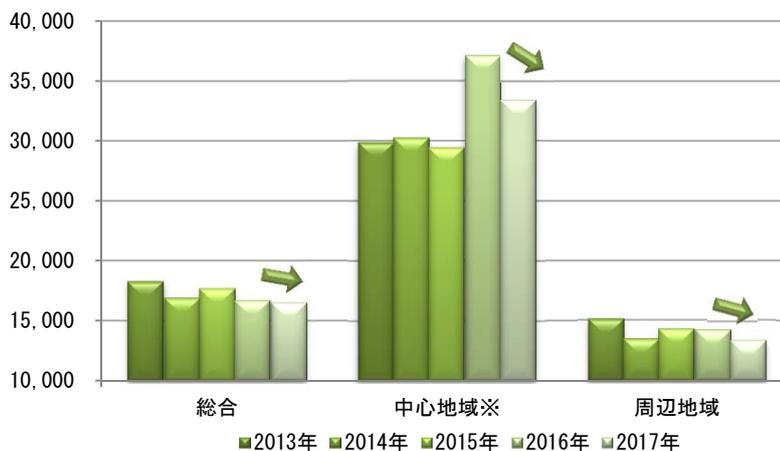
全国的に若干の下落傾向

右記グラフは一般社団法人日本ショッピングセンター協会発表「SC賃料・共益費」の立地別テナント平均賃料（物販店舗、共益費除く）の推移である

（2016年より立地区分改定）。

総合では微減にとどまっているものの、いずれの地域も平均賃料は下落している。2015年は上昇に転じ、下落に歯止めがかかったと思われたが、2016年以降は再び下落に転じている。

SCテナントの立地別平均賃料



※2016年より立地区分改定

中心地域：

人口15万人以上の都市(東京23区を含む162都市)で、商業機能が集積した中心市街地

周辺地域：

上記中心地域以外の全ての地域(2015年までは旧立地区分における郊外地域のデータを記載)

今期は新規取得件数が増加

- ・MRR（マリモ地方創生リート投資法人）が5件、JRFが4件、APIが3件取得
- ・エリア別：東京4件、関西6件、九州5件、その他3件



出所：アクティビア・プロパティーズ投資法人HP

取得物件① デックス東京ビーチ(左)

所在地：東京都港区台場1-6-1
 最寄駅：新交通ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅
 延床面積：67,506.91㎡
 建築時期：平成8年6月
 主たる用途：物販、飲食、アミューズメント等

取得物件② Gビル御堂筋02(右)

所在地：大阪府大阪市中央区心斎橋筋2-8-18
 最寄駅：大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅
 延床面積：1,389.79㎡
 建築時期：平成25年6月
 主たる用途：物販
 テナント：PRADA



出所：日本リテールファンド投資法人リリース資料

〔取得〕全18物件中15件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
HLI	HULIC&New SHINBASHI	東京都港区新橋2-11-10	H29.4	H29.11.1	3,100百万円	6,035千円	3.8%
JRF	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通3-1-15	H12.10	H29.11.17	3,000百万円	2,785千円	4.2%
JRF	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前4-26-4	H23.10	H29.11.22	1,950百万円	18,428千円	3.1%
JRF	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通6-1-17	H13.8	H29.11.30	3,200百万円	1,085千円	3.9%
NMF	サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町3-5-74	H21.3	H29.11.30	5,100百万円	2,448千円	4.4%
API	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場3-10-11	H20.3	H29.12.1	4,725百万円	6,216千円	4.0%
JRF	Gビル心斎橋03 B館(底地)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋1-2-15	—	H29.12.21	400百万円	—	3.8%
API	デックス東京ビーチ	東京都港区台場1-6-1	H8.6	H30.1.5	12,740百万円	2,640千円	4.0%
API	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町2-6-40	H17.11	H30.1.5	6,100百万円	2,156千円	4.8%
JRF	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2-8-18	H25.6	H30.1.12	15,000百万円	36,338千円	3.3%
MRR	MRRさせば	長崎県佐世保市大和町978-6	H20.4	H30.1.23	990百万円	822千円	5.6%
MRR	(仮称)MRRくまもと	熊本県熊本市中央区南熊本1-9-25	H20.10	H30.1.23	2,120百万円	676千円	5.8%
MRR	MRRいとしま	福岡県糸島市高田5-23-6	H20.7	H30.1.23	900百万円	1,128千円	5.3%
MRR	MRRあきた	秋田県秋田市茨島1-1-16	H6.4	H30.1.23	840百万円	344千円	6.4%
MRR	スーパセンタトライアル時津店(底地)	長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開3613	—	H30.1.23	1,150百万円	—	5.0%

〔売却〕全1物件中1件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	当初取得額
HLI	リーフみなとみらい(底地)【一部売却】	神奈川県横浜市西区みなとみらい4-6-5	—	H29.12.15	7,205百万円	7,874千円	—

J-REIT レポートに記載されている各数値の算定方法ならびに略称等については、以下の通りです

還元利回り	投資法人が決算時に公表する鑑定評価の期末還元利回りを、エリア別に算出した平均値	NBF	日本ビルファンド投資法人	CRI	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
稼働率	投資法人が決算時に公表する運用不動産の期末稼働率を、エリア別に算出した平均値	JRE	ジャパンリアルエステイト投資法人	NPR	日本プロロジスリート投資法人
契約賃料	投資法人が決算時に公表する運用不動産の収入から求めた貸床単価を、エリア別に算出した平均値	JRF	日本リテールファンド投資法人	HRR	星野リゾート・リート投資法人
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示	OJR	オリックス不動産投資法人	ONE	Oneリート投資法人
CR	Cap Rateの略 還元利回りを表示 なお、取得公表時の鑑定評価の数値であり必ずしも売買価格の内容と一致するものではありません。	JPR	日本プライムリアルティ投資法人	ARI	イオンリート投資法人
主要売買事例については、東京証券取引所等の公表資料をもとに弊社で加工したものです。		PIC	プレミア投資法人	HLI	ヒューリックリート投資法人
		TRE	東急リアル・エステート投資法人	NRI	日本リート投資法人
		GOR	グローバル・ワン不動産投資法人	IOJ	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
		UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人	NHI	日本ヘルスケア投資法人
		MTR	森トラスト総合リート投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
		INV	インヴァンシブル投資法人	SHR	積水ハウス・リート投資法人
		FRI	フロンティア不動産投資法人	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
		HFR	平和不動産リート投資法人	SRI	サムティ・レジデンシャル投資法人
		JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人	JSLI	ジャパン・シニアリビング投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	HMIC	ヘルスケア&メディカル投資法人
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
		SHSI	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	IHR	いちごホテルリート投資法人
		IOR	いちごオフィスリート投資法人	LSL	ラサールロジポート投資法人
		DOI	大和証券オフィス投資法人	SAI	スターアジア不動産投資法人
		HNKR	阪急リート投資法人	MIRAI	投資法人みらい
		SPI	スターツプロシード投資法人	MTHR	森トラスト・ホテルリート投資法人
		JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人	MRR	マリモ地方創生リート投資法人
		JRH	日本賃貸住宅投資法人	MFLP	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人	OOM	大江戸温泉リート投資法人
		NAF	日本アコモデーションファンド投資法人	SSR	さくら総合リート投資法人
		MID	MCUBS MidCity投資法人	TLI	タカラレーベン・インフラ投資法人
		MHR	森ヒルズリート投資法人	MEL	三菱地所物流リート投資法人
		IIF	産業ファンド投資法人	IGI	いちごグリーンインフラ投資法人
		ADR	アドバンス・レジデンス投資法人	RJEI	日本再生可能エネルギーインフラ投資法人
		KDR	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	CSI	カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人
		API	アクティブ・プロパティーズ投資法人	CRE	CREロジスティクスファンド投資法人
		DHR	大和ハウスリート投資法人	XYM	ザイマックス・リート投資法人
		GLP	GLP投資法人		

なお、J-REITレポートの使用データは一部、以下でご確認頂けます。



<http://www.kanteidb.com>

本誌は、英語版のほか、関西版・九州版・東海版・東北版を発行しております。



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 パレスサイドビル ☎ 03-5219-3210 📠 03-5219-3220

大阪本社 〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル ☎ 06-6536-0600 📠 06-6536-7744

東北支社（仙台） / 名古屋支社 / 京都支社 / 奈良支社 / 九州支社（福岡） / 北九州支社

2018年4月