

2014年 秋号

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

要約版

はじめに

大和不動産鑑定「大和のマーケットレポート」（2014年秋号）を発刊致します。

ようやく秋が訪ずれ、台風シーズンに入った今日この頃ですが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

2014年4月に消費税率が8%へと引き上げられたあと、景気は消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により弱い動きもみられましたが、一進一退を繰り返しながら緩やかな回復基調が続いています。ただし最近では急激な円安の影響が懸念されているところです。経済の好循環の拡大を図り、デフレ脱却と経済再生への道筋が確かなものとなることを期待されます。

本紙は、不動産マーケットにおける主なプレーヤー（投資家、Jリート関係者、不動産仲介業者、不動産鑑定業者など）の方々が、近年の日本経済の大きな流れの中で、不動産マーケットがどう動いているのか、その転換点はいつか等、日常の業務における判断に大きな影響を与えうる事柄につき、ご自身のマーケット観を持っていただくことを目的としています。

読者の方々が、不動産の専門家の基本動作として、時代の空気を敏感に感じることができるよう、このレポートがお役に立てば幸いです。

ではご一緒に最新の不動産マーケットを見ていきましょう。

オフィスJ-REITレポート

還元利回り Office

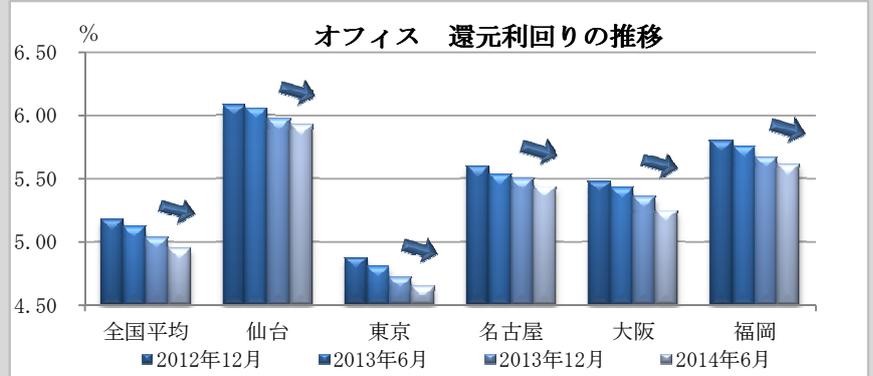
全エリアで低下傾向継続

2014年6月期のオフィスの還元利回りは、前期同様、全てのエリアにおいて低下傾向が続いている。

前期からの低下幅が大きい順に、大阪が前期比▲0.11ポイント、東京が同▲0.09ポイント、名古屋が同▲0.07ポイント、福岡が同▲0.06ポイント、仙台が同▲0.04ポイント、全国平均では同▲0.09ポイントの4.94%と引き続き低下した。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	5.17	5.12	5.03	4.94
仙台	6.08	6.05	5.96	5.92
東京	4.87	4.80	4.72	4.64
名古屋	5.60	5.53	5.50	5.43
大阪	5.48	5.42	5.35	5.24
福岡	5.79	5.75	5.67	5.61

単位：%



稼働率 Office

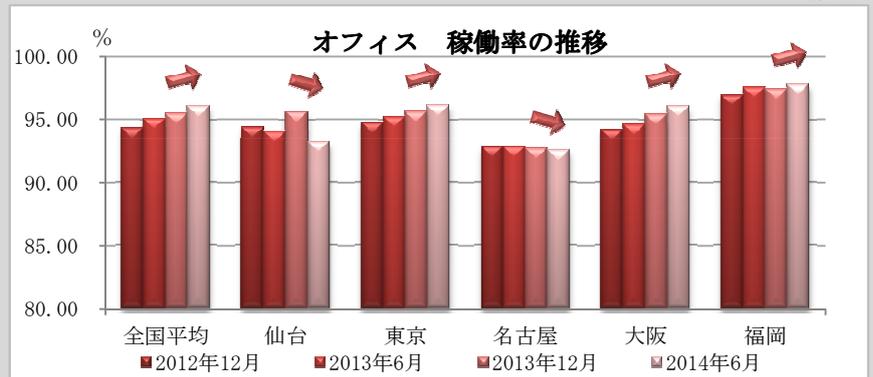
稼働率の上昇傾向継続

2014年6月期は、大阪が前期比+0.63ポイント、東京が同+0.46ポイント、福岡が同+0.34ポイントと上昇した一方、仙台が同▲2.45ポイント、名古屋が同▲0.14ポイントと低下し、全国平均では、同+0.57ポイントと上昇している。

仙台と名古屋以外のエリアにおいて、前期比での上昇がみられた。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	94.33	95.06	95.43	96.00
仙台	94.37	94.00	95.61	93.16
東京	94.73	95.17	95.60	96.06
名古屋	92.75	92.74	92.66	92.52
大阪	94.14	94.56	95.39	96.02
福岡	96.91	97.53	97.38	97.72

単位：%



契約賃料 Office

賃料底打ちの兆し

2013年12月期は全エリアにおいて、前期比で下落していたが、2014年6月期は仙台が前期比+600円/坪、大阪が同+200円/坪、福岡が同+100円/坪と上昇した一方、名古屋が同▲900円/坪と下落し、東京は横ばい、全国平均では同+100円/坪と上昇した。名古屋は下落、東京は横ばいであったが、それ以外のエリアにおいて、前期比で上昇となった。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	15,900	17,400	15,600	15,700
仙台	11,200	11,400	11,000	11,600
東京	17,500	19,700	17,100	17,100
名古屋	13,800	14,400	14,100	13,200
大阪	12,300	12,100	11,800	12,000
福岡	13,000	13,300	13,000	13,100

単位：円/坪、月額



大量取得が相次いだ前期に比べて新規取得件数は減少

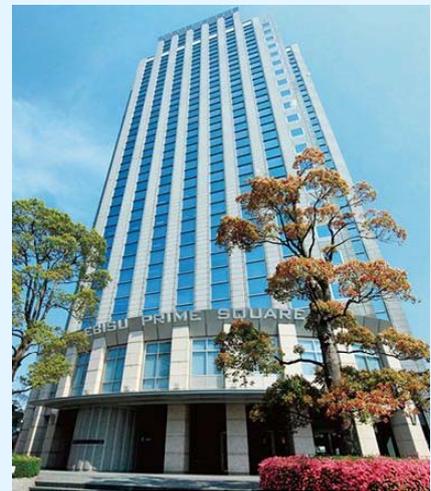
- ・インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が4棟（取得金額合計62,615百万円）取得
- ・エリア別：全15件のうち、東京都内10件、東京以外5件



出所：大和証券オフィス投資法人HP

取得物件① インテグラルタワー（左）

所在地：東京都杉並区上荻一丁目2番1号
 最寄駅：JR中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線
 「荻窪」駅徒歩3分
 延床面積：25,744.27㎡
 建築時期：平成5年6月



出所：インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人HP

取得物件② 恵比寿プライムスクエア（右）

所在地：東京都渋谷区広尾一丁目1番7号、39号、40号
 最寄駅：JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、
 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩6分
 延床面積：67,581.00㎡
 建築時期：平成9年1月

〔取得〕 全15件中10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 (%)
DOI	インテグラルタワー	東京都杉並区上荻1-2-1	H5.6	H26.5.29	15,220百万円	2,930千円	4.6%
KRI	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲1-7-12	H20.4	H26.5.30	8,666百万円	631千円	5.1%
KRI	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区高田3-14-29	S63.10	H26.5.30	3,650百万円	2,753千円	4.9%
IOJ	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区広尾1-1-7	H9.1	H26.6.6	25,015百万円	4,838千円	4.1%
IOJ	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー2	東京都中央区晴海1-8-12	H13.10	H26.6.6	9,300百万円	3,193千円	4.6%
IOJ	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区浅草橋5-20-8	H3.8	H26.6.6	13,700百万円	2,265千円	5.0%
IOJ	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市中区名駅2-27-8	H21.3	H26.6.6	14,600百万円	2,878千円	5.2%
UUR	広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁	H19.11	H26.6.13	3,600百万円	1,501千円	6.2%
API	大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎2-11-1	H26.1	H26.6.24	10,690百万円	5,147千円	4.3%
DOI	麻布グリーンテラス	東京都港区南麻布3-20-1	H21.9	H26.7.4	14,000百万円	3,747千円	4.3%

〔売却〕 全5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 (%)
PIC	岩本町ビル「売却」	東京都千代田区岩本町3-2-4	S48.11	H26.5.8	6,915百万円	2,839千円	4.3%
PIC	IPB御茶ノ水ビル「売却」	東京都文京区本郷3-3-11	H4.3	H26.5.20	1,570百万円	1,880千円	3.9%
API	東京機械本社ビル「一部売却」	東京都港区芝5-26-24	S60.6	H26.5.30	695百万円	522千円	5.1%
DOI	Daiwa渋谷SSビル「売却」	東京都渋谷区渋谷2-14-17	S52.7	H26.5.30	3,800百万円	4,275千円	5.0%
KRI	KDX南船場第1ビル「売却」	大阪府大阪市中央区南船場2-1-10	H5.3	H26.7.31	950百万円	1,046千円	6.0%

レジデンス(共同住宅)J-REITレポート

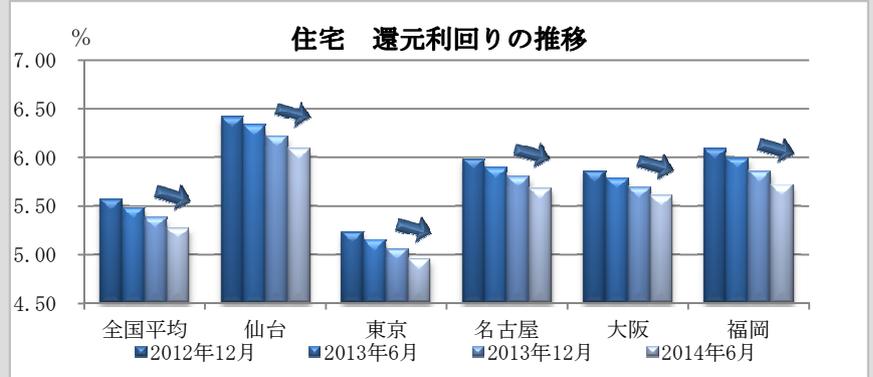
還元利回り Residential

全エリアで低下傾向を継続

2014年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、福岡が前期比▲0.14ポイント、仙台と名古屋が同▲0.13ポイント、東京が同▲0.12ポイント、大阪が同▲0.08ポイント、全国平均では同▲0.11ポイントの5.27%と引き続き低下した。中でも東京は、2014年上期から4%台へ突入するなど、不動産市況の回復傾向を反映するかたちとなった。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	5.57	5.48	5.38	5.27
仙台	6.41	6.33	6.21	6.08
東京	5.22	5.15	5.06	4.94
名古屋	5.98	5.88	5.80	5.67
大阪	5.85	5.78	5.68	5.60
福岡	6.08	5.98	5.85	5.71

単位：%



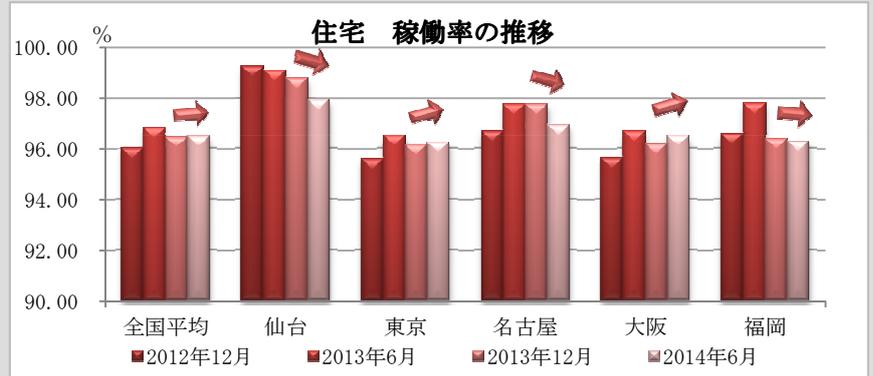
稼働率 Residential

引き続き堅調に推移

2014年6月期は、大阪が前期比+0.36ポイント、東京が同+0.12ポイントと上昇した一方、仙台が同▲0.85ポイント、名古屋が同▲0.84ポイント、福岡が同▲0.09ポイントと低下し、全国平均では同+0.03ポイントの96.48%と引き続き高水準での推移となった。なお、2013年以降高稼働を維持していた名古屋は、今期97%台を割り込み、やや調整局面を迎えている。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	96.01	96.83	96.45	96.48
仙台	99.25	99.09	98.78	97.93
東京	95.59	96.53	96.12	96.24
名古屋	96.67	97.76	97.76	96.92
大阪	95.62	96.70	96.16	96.52
福岡	96.58	97.77	96.37	96.28

単位：%



契約賃料 Residential

ほぼ横ばいで推移

2014年6月期は、名古屋が前期比+200円/坪、仙台が同+100円/坪と上昇した一方、大阪が同▲100円/坪と下落し、東京と福岡は横ばい、全国平均でも横ばい推移となった。中でも名古屋は、2010年上期以来の水準(7,500円/坪)まで回復を見せた。今後についても、上記稼働率の高位安定した動きがどこまで賃料の回復につながるか、その関係に注目したい。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	11,200	11,100	11,200	11,200
仙台	6,800	6,800	6,800	6,900
東京	12,700	12,600	12,600	12,600
名古屋	7,100	7,100	7,300	7,500
大阪	9,700	9,600	9,500	9,400
福岡	6,700	6,700	6,800	6,800

単位：円/坪、月額



大量取得が相次いだ前期に比べて新規取得件数は減少

- ・ケネディクス・レジデンシャル投資法人が11棟取得
- ・エリア別：全17件のうち、東京都内13件、東京以外4件（大阪3件、宮城1件）



出所：ユナイテッド・アーバン投資法人HP

取得物件① グレンパーク梅田北（左）

所在地：大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号
 最寄駅：大阪市営地下鉄谷町線「中崎町」駅徒歩4分、
 延床面積：14,340.44㎡
 建築時期：平成19年8月
 賃貸可能戸数：161戸



出所：ケネディクス・レジデンシャル投資法人HP

取得物件② KDXレジデンス戸越（右）

所在地：東京都品川区戸越五丁目1番1号
 最寄駅：都営浅草線「戸越」駅徒歩4分
 延床面積：6,179.09㎡
 建築時期：平成18年11月
 賃貸可能戸数：143戸

〔取得〕全17件中10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 (%)
UUR	グレンパーク梅田北	大阪府大阪市北区中崎3丁目	H19.8	H26.8.29	5,150百万円	1,337千円	5.1%
KDR	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越5丁目	H18.11	H26.8.7	3,745百万円	2,696千円	4.8%
JRH	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通	H19.3	H26.7.1	2,750百万円	1,399千円	5.7%
KDR	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町	H20.2	H26.8.7	2,679百万円	2,209千円	5.1%
ADR	レジディア新大阪	大阪府大阪市淀川区西宮原3丁目	H26.2	H26.8.1	2,644百万円	1,649千円	5.2%
KDR	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川3丁目	H18.8	H26.8.7	2,593百万円	2,586千円	4.8%
JRH	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区湊3丁目	H17.2	H26.9.1	2,000百万円	2,383千円	4.7%
KDR	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島4丁目	H20.7	H26.8.7	1,857百万円	2,587千円	4.9%
KDR	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲3丁目	H18.3	H26.8.7	1,268百万円	2,561千円	4.6%
DHI	カスターリア目黒平町	東京都目黒区平町1丁目	H26.3	H26.9.26	1,165百万円	3,012千円	4.5%

〔売却〕全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
JRH	ドーム高峯	愛知県名古屋市中区妙見町	H1.3	H26.7.2	210百万円	758千円	140百万円

商業施設J-REITレポート

都市型 還元利回り *Retail*

低下基調で推移

都市型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京及び大阪のいずれもが低下基調で推移している。直近半期の変動率の低下幅は、前期等に比して大きくなっている。

稼働率については、全国平均、東京及び大阪のいずれもが2012年6月から直近にかけて概ね前期比同水準で推移しており、全国平均と東京で96~98%、大阪で99%以上と高水準にある。

	2011年12月	2012年6月	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	5.00	4.96	4.92	4.87	4.76	4.62
東京	4.70	4.67	4.63	4.57	4.46	4.34
大阪	5.04	5.04	5.01	4.99	4.93	4.74

単位：%



郊外型 還元利回り *Retail*

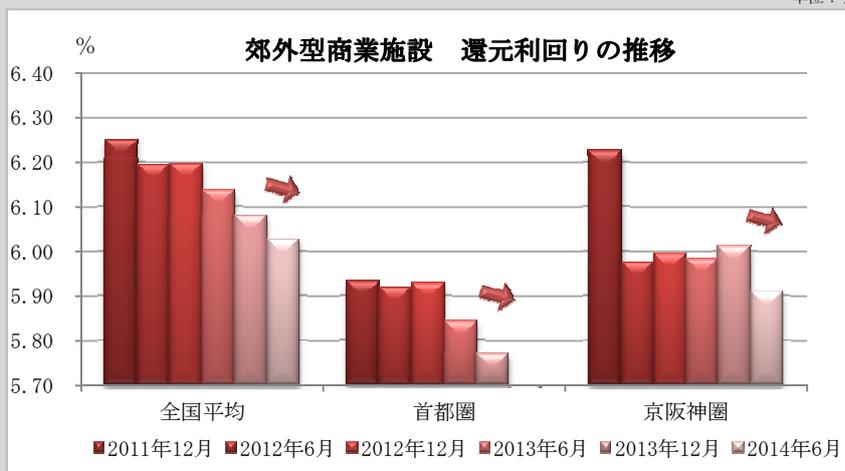
低下基調で推移

郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、首都圏及び京阪神圏のいずれもが低下基調で推移している。中でも京阪神圏の変動幅が大きい。

稼働率については、若干の変動はあるものの、2013年12月以降、全国平均、首都圏及び京阪神圏で概ね99%以上の水準で推移しており、高水準にある。

	2011年12月	2012年6月	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月
全国平均	6.25	6.19	6.20	6.14	6.08	6.03
首都圏	5.93	5.92	5.93	5.84	5.77	5.67
京阪神圏	6.23	5.98	5.99	5.98	6.01	5.91

単位：%

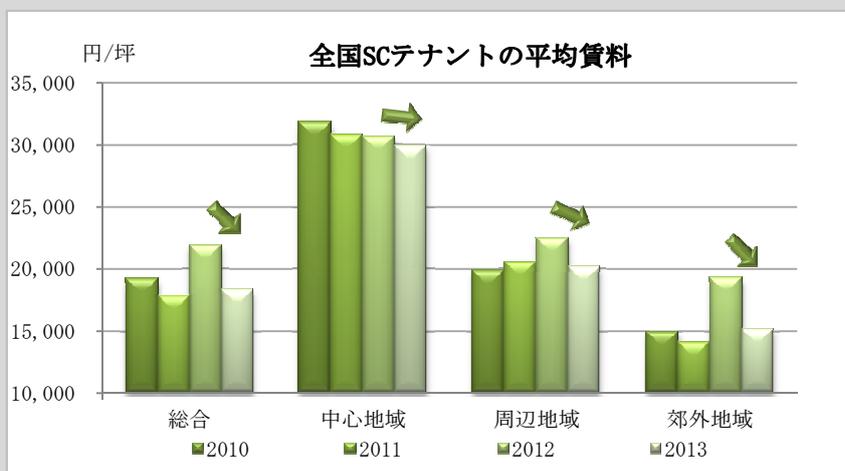


SC平均賃料 *Retail*

2013年はいずれも下落

都市別規模別立地別テナント平均賃料（物販店舗、共益費除く）の推移をみると、中心地域、周辺地域及び郊外地域いずれも下落し、総合的には2011年の単価水準に戻っている。

今後の動向について、一般消費は消費税増税の影響による減退が懸念される一方、景気回復による消費拡大も期待され、売上の如何は賃料水準に影響するため、留意したい。



出典：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC賃料・共益費」

前期に比べて新規取得件数は減少

- ・UURが2物件、オリックス投資法人が3物件取得
- ・エリア別：全6件のうち、東京都内3件、東京以外3件

取得物件①ザ プレイス オブ トウキョウ（左）



出所：ユナイテッド・アーバン投資法人HP

所在地：東京都港区芝公園三丁目5番4号
 最寄駅：都営地下鉄三田線「御成門」駅
 都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅
 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅
 延床面積：3,105.31㎡
 建築時期：昭和39年10月
 主たる用途：ブライダル施設



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件②仙台ハーヴェストビル（右）

所在地：宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番3号
 最寄駅：JR東北線「仙台」駅
 延床面積：3,142.31㎡
 建築時期：昭和62年11月
 主たる用途：飲食店

〔取得〕全6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 (%)
UUR	ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都港区芝公園3-5-4	S39.10	H26.5.1	3,500百万円	3,602千円	5.5%
HNKR	コトクロス阪急河原町	京都府京都市下京区四条通小橋西入真町67-1	H19.10	H26.6.4	2,770百万円	2,081千円	5.0%
OJR	仙台ハーヴェストビル	宮城県仙台市青葉区中央3-1-2	S62.11	H26.6.20	2,000百万円	3,213千円	5.5%
UUR	ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鶴沼海岸1-3-16	H19.12	H26.8.29	1,800百万円	1,885千円	5.9%
OJR	ORE池袋	東京都豊島区東池袋1-21-13	H22.8	H26.9.30	6,410百万円	5,070千円	4.4%
OJR	SO-CAL LINK OMOTESANDO	東京都渋谷区神宮前4-9-8	H26.4	H26.10.1	2,300百万円	15,691千円	4.0%

〔売却〕全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
FRI	イオン栗野ショッピングセンター「一部売却2」	神奈川県秦野市入船町12-1	H7.11	H26.6.20	2,950百万円	-	-

(ご利用上の注意)

- ・「大和のマーケットレポート」は、本情報利用者の皆様に対しての情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的として提供するものではありません。
- ・大和不動産鑑定株式会社は、「大和のマーケットレポート」における数値等の内容が真正であることを保証するものではなく、本情報利用者の皆様が何らかの損害を蒙った場合であっても、一切の責任を負いません。
- ・大和不動産鑑定株式会社は、自らの判断により、本情報利用者の皆様に事前の通知を行うことなく、本情報の内容の更新、追加、変更、削除、部分改廃等を行う場合があります。

- ・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。

用語略称等	説明
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
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
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
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示
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。
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。	

投資法人略称	投資法人名
NBF	日本ビルファンド投資法人
JRE	ジャパニリアルエステイト投資法人
JRF	日本リテールファンド投資法人
OJR	オリックス不動産投資法人
JPR	日本プライムリアルティ投資法人
PIC	プレミア投資法人
TRE	東急リアル・エステート投資法人
GOR	グローバル・ワン不動産投資法人
NOF	野村不動産オフィスファンド投資法人
UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人
MTR	森トラスト総合リート投資法人
INV	インヴェンシブル投資法人
FRI	フロンティア不動産投資法人
HFR	平和不動産リート投資法人
JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人
FRC	福岡リート投資法人
KDO	ケネディクス・オフィス投資法人
SHSI	積水ハウス・SI・レジデンシャル投資法人
IRE	いちご不動産投資法人
DOI	大和証券オフィス投資法人
HNKR	阪急リート投資法人
SPI	スターツプロシード投資法人
TOPR	トップリート投資法人
DHI	大和ハウス・レジデンシャル投資法人
JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人
JRH	日本賃貸住宅投資法人
JEI	ジャパンエクセレント投資法人
NAF	日本アコモデーションファンド投資法人
MID	MIDリート投資法人
MHR	森ヒルズリート投資法人
NRF	野村不動産レジデンシャル投資法人
IIF	産業ファンド投資法人
DHR	大和ハウスリート投資法人
ADR	アドバンス・レジデンス投資法人
KDR	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
API	アクティビア・プロパティーズ投資法人
GLP	GLP投資法人
CRI	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
NPR	日本プロロジスリート投資法人
NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
HRR	星野リゾート・リート投資法人
SIAR	SIA不動産投資法人
ARI	イオンリート投資法人
HLI	ヒューリックリート投資法人
NRI	日本リート投資法人
IOJ	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

ご質問等は、弊社ホームページのお問い合わせホームまたは、下記メールアドレスから
お願い致します。

<http://www.daiwakantei.co.jp>

大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー 村木 信爾

E-Mail : shinji.muraki@daiwakantei.co.jp

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。



東京本社

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号 (パレスサイドビル3F)

Tel. 03-5219-3210(代表) Fax. 03-5219-3220

大阪本社

〒550-0005 大阪市西区西本町1丁目4番1号 (オリックス本町ビル11F)

Tel. 06-6536-0600(代表) Fax. 06-6536-7744

全国ネット

仙台／名古屋／京都／奈良／北九州／福岡



※ISO9001については下記部門のみ取得

東京本社 鑑定・証券化部、大阪本社鑑定部、大阪本社システム評価部、

京都支社システム評価部、奈良支社システム評価部、

九州支社システム評価部