

2015 年 春号

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

要約版

はじめに

「大和のマーケットレポート」（2015年春号）を発刊致します。

新緑の葉が茂る季節となりました。皆様がががお過ごしでしょうか。
ちょうど1年前の4月消費税が5%から8%に上がり、駆け込み需要後の景気の落ち込みが心配されていましたが、結果的にはその落ち込みが元に戻るまで約半年かかり、再増税も延期されました。住宅着工に関しては、もともと人口減のために減少してきていますが、駆け込み需要と反動減については、持家、分譲住宅は大きかったものの貸家はそうでもありませんでした。今年施行された相続税法の改正により、その節税対策として貸家の着工が増えたことがその理由と考えられています（詳しくは、後記「日本経済2014-2015」ご参照）。

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出来るために、このレポートがお役に立てば幸いです。

では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

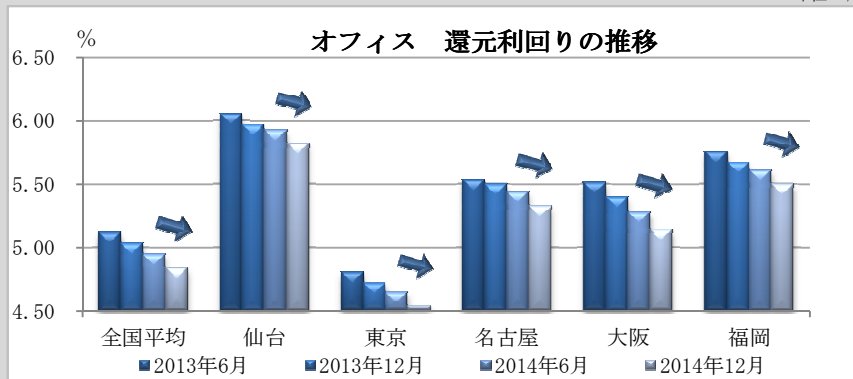
全エリアで低下傾向継続

2014年12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▲0.14ポイント、福岡が同▲0.11ポイント、仙台・東京・名古屋が同▲0.10ポイント、全国平均では同▲0.10ポイントの4.84%と引き続き低下となる。

	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	5.12	5.03	4.94	4.84
仙台	6.05	5.96	5.92	5.82
東京	4.80	4.72	4.64	4.54
名古屋	5.53	5.50	5.43	5.33
大阪	5.51	5.39	5.28	5.14
福岡	5.75	5.67	5.61	5.50

単位：%



稼働率

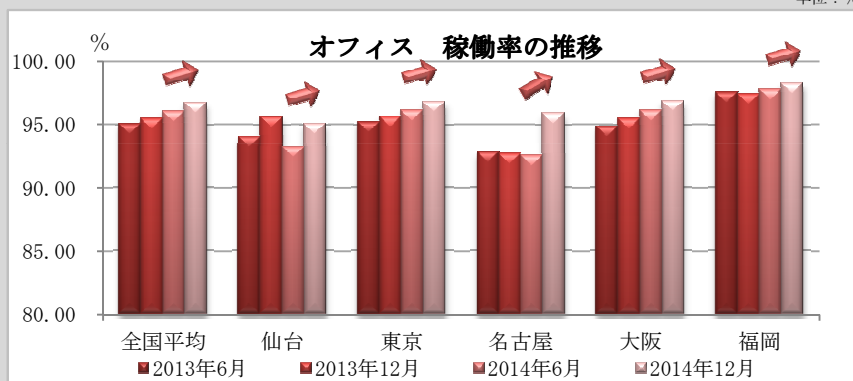
Office

全エリアで上昇傾向

2014年12月期は、名古屋が前期比+3.36ポイント、仙台が同+1.89ポイント、大阪が同+0.73ポイント、東京が同+0.72ポイント、福岡が前期比+0.53ポイント、全国平均では、同+0.67ポイントと上昇しており、全エリアにおいて、前期比での上昇がみられた。

	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	95.06	95.43	96.00	96.67
仙台	94.00	95.61	93.16	95.05
東京	95.17	95.60	96.06	96.78
名古屋	92.74	92.66	92.52	95.88
大阪	94.81	95.45	96.08	96.81
福岡	97.53	97.38	97.72	98.25

単位：%



契約賃料

Office

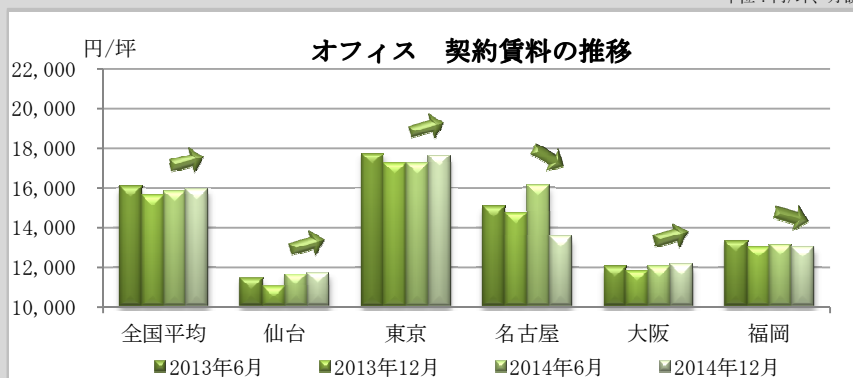
賃料底打ちの兆し

2014年6月期は福岡エリア以外において、前期比で下落していたが、2014年12月期は東京が前期比+400円/坪、仙台・大阪が同+100円/坪と上昇した一方、福岡が同▲100円/坪と下落し、名古屋は同▲2,600円/坪となった。全国平均では同+100円/坪と上昇した。

名古屋は下落傾向が続いているが、それ以外のエリアにおいて、前期比で横ばいから上昇となった。

	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	16,000	15,600	15,800	15,900
仙台	11,400	11,000	11,600	11,700
東京	17,700	17,200	17,200	17,600
名古屋	15,000	14,700	16,100	13,500
大阪	12,000	11,800	12,000	12,100
福岡	13,300	13,000	13,100	13,000

単位：円/坪、月額



前期に比べて新規取得件数、取得額は大幅増加

- ・積水ハウス・リート投資法人が3棟（取得金額合計114,300百万円）取得
- ・エリア別：全69件のうち、東京都内53件、東京以外16件
（大阪6件、神奈川4件、愛知2件、北海道1件、宮城1件、埼玉1件、熊本1件）



出所：積水ハウス・リート投資法人HP

取得物件① ガーデンシティ品川御殿山（左）

所在地：東京都品川区北品川六丁目7番29号
 最寄駅：JR各線・京浜急行「品川」駅 徒歩約12分
 延床面積：62,975.42㎡
 （うち区分所有権とそれに伴う敷地権※）
 ※敷地権割合3,857,806分の2,103,349
 建築時期：平成23年2月



出所：ヒューリックリート投資法人HP

取得物件② 御茶ノ水ソラシティ（右）

所在地：東京都千代田区神田駿河台四丁目6番
 最寄駅：東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結
 延床面積：98,897.25㎡（うち準共有持分13%）
 建築時期：平成25年2月

〔取得〕 全69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 (%)
SHR	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川6-7-29	H23.2	H26.12	39,700百万円	6,240千円	4.1%
SHR	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町3-6-1	H23.2	H26.12	23,100百万円	4,830千円	4.5%
HLI	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台4-6	H25.2	H26.11	22,854百万円	9,057千円	3.9%
API	汐留ビルディング	東京都港区海岸1-2-20	H19.12	H27.1	30,300百万円	8,307千円	3.9%
PIC	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区東池袋3-16-3	S63.9	H27.1	13,600百万円	2,639千円	4.7%
OJR	堂島ブラザビル	大阪府大阪市北区堂島1-5-30	H22.2	H26.12	9,500百万円	3,124千円	4.8%
DOI	ラクアス東新宿	東京都新宿区大久保2-2-6	H22.8	H26.12	8,450百万円	3,725千円	4.0%
IRE	恵比寿グリーンガラス	東京都渋谷区恵比寿南3-1-1	H21.10	H26.12	5,900百万円	6,174千円	4.1%
KDO	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内3-20-17	H4.8	H27.1	5,900百万円	1,580千円	5.1%
DOI	コンセプト青山	東京都渋谷区神宮前3-1-30	H13.11	H27.1	9,800百万円	8,529千円	4.0%

〔売却〕 全7件中4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	神田中央通ビル「売却」	東京都千代田区鍛冶町2-3-3	H1.1	H26.11	2,778百万円	3,439千円	4.4%
TOPR	神田パークプラザ「売却」	東京都千代田区鍛冶町2-2-2	S34.11	H26.11	5,350百万円	3,898千円	4.5%
MTR	銀座MTRビル「一部売却」	東京都中央区銀座6-18-2	S57.3	H26.12	12,000百万円	5,818千円	6.7%
MTR	三田MTビル「売却」	東京都港区三田3-13-12	S49.9	H26.12	13,000百万円	2,042千円	7.4%

レジデンス(共同住宅)J-REITレポート

還元利回り Residential

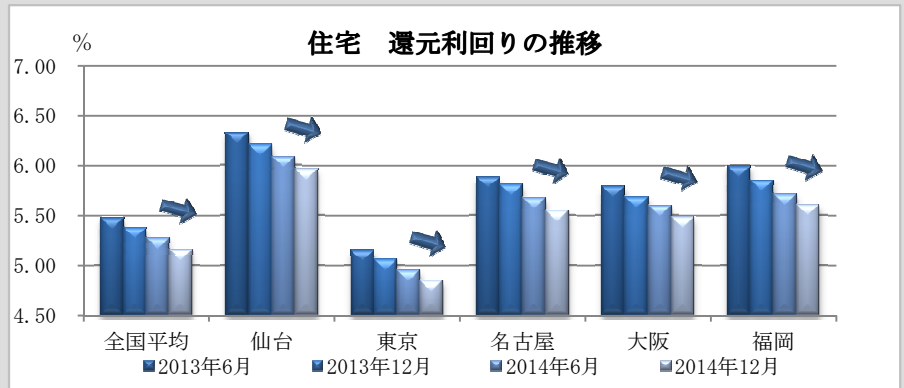
全エリアで低下基調を継続

2014年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、名古屋が前期比▲0.13ポイント、仙台、大阪が同▲0.12ポイント、福岡が同▲0.11ポイント、東京が同▲0.10ポイントとなり、全国平均では同▲0.11ポイントの5.16%と引き続き低下した。

各エリアで▲0.10～0.13ポイントの低下となり、東京は、4.84%と低下基調を継続している。

	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	5.48	5.38	5.27	5.16
仙台	6.33	6.21	6.08	5.96
東京	5.15	5.06	4.94	4.84
名古屋	5.88	5.80	5.67	5.54
大阪	5.78	5.68	5.60	5.48
福岡	5.98	5.85	5.71	5.60

単位：％



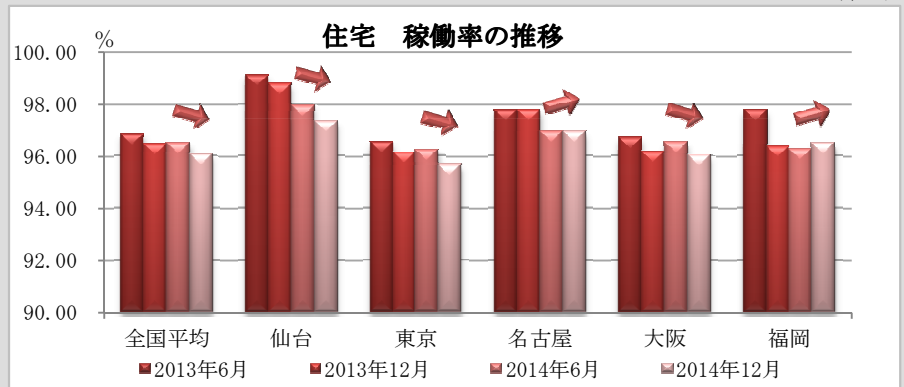
稼働率 Residential

全体的に緩やかな低下基調

2014年12月期は、福岡が前期比+0.21ポイントと上昇した一方、名古屋が横ばい、仙台が同▲0.60ポイント、東京が同▲0.58ポイント、大阪が同▲0.49ポイントと各々低下した。全国平均では、同▲0.41ポイントの96.07%と緩やかに低下基調が見られ、これまでの高稼働推移からすれば若干の調整がみられている。

	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	96.83	96.45	96.48	96.07
仙台	99.09	98.78	97.93	97.33
東京	96.53	96.12	96.24	95.66
名古屋	97.76	97.76	96.92	96.92
大阪	96.70	96.16	96.52	96.03
福岡	97.77	96.37	96.28	96.49

単位：％



契約賃料 Residential

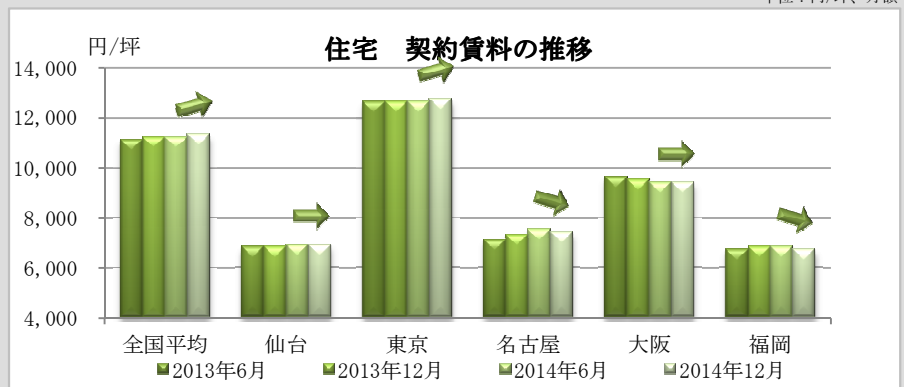
全国平均で賃料上昇

2014年12月期は、東京が前期比+100円/坪と上昇した一方、仙台、大阪は横ばい、名古屋、福岡が同▲100円/坪と下落し、全国平均では同+100円/坪と上昇している。

緩やかに稼働率が低下基調にある中で今後賃料にどの程度影響を与えるか、稼働率と賃料との関係には留意を要する。

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

単位：円/坪、月額



前期に比べ新規取得件数は減少

- ・コンフォリア・レジデンス投資法人が12棟取得
- ・エリア別：全27件のうち、東京都内22件、東京以外5件（大阪1件、神奈川1件、福岡1件、宮城1件、滋賀1件）



出所：ケネディクス・レジデンシャル投資法人HP

取得物件① KDXレジデンス半蔵門（左）

所在地：東京都千代田区麹町二丁目12番地1号
 最寄駅：東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩1分、
 延床面積：6,017.60㎡
 建築時期：平成15年12月
 賃貸可能戸数：73戸



出所：コンフォリア・レジデンシャル投資法人HP

取得物件② コンフォリア南砂町（右）

所在地：東京都江東区南砂四丁目4番20号
 最寄駅：東京メトロ東西線「南砂町」駅徒歩11分
 延床面積：8,124.20㎡
 建築時期：平成18年12月
 賃貸可能戸数：211戸

〔取得〕全27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 [※] (%)
KDR	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区麹町2丁目	H15.12	H27.2.5	4,832百万円	3,291千円	4.6%
CRI	コンフォリア南砂町	東京都江東区南砂4丁目	H18.12	H27.2.3	4,681百万円	2,519千円	4.6%
KDR	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港1丁目	H21.2	H27.2.5	4,606百万円	1,284千円	5.2%
CRI	コンフォリア板橋仲宿	東京都板橋区仲宿	H18.3	H27.2.3	3,794百万円	1,802千円	4.7%
CRI	コンフォリア田町	東京都港区芝浦4丁目	H17.11	H27.2.3	3,272百万円	2,536千円	4.6%
KDR	KDXレジデンス立川	東京都立川市曙町2丁目	H20.3	H27.2.5	3,026百万円	2,318千円	4.8%
KDR	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木3丁目	H12.3	H27.2.5	2,200百万円	2,302千円	4.7%
JRH	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市若林区清水小路	H19.11	H27.2.2	2,100百万円	1,469千円	5.3%
JRH	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市北区豊崎5丁目	H19.11	H27.2.2	2,050百万円	1,964千円	4.9%
CRI	コンフォリア日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町1丁目	H17.10	H27.2.3	1,956百万円	2,305千円	4.6%

〔売却〕全5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
ADR	元麻布プレイス	東京都港区元麻布3丁目	H13.2	H27.1.22	—	—	8,430百万円

商業施設J-REITレポート

都市型 還元利回り *Retail*

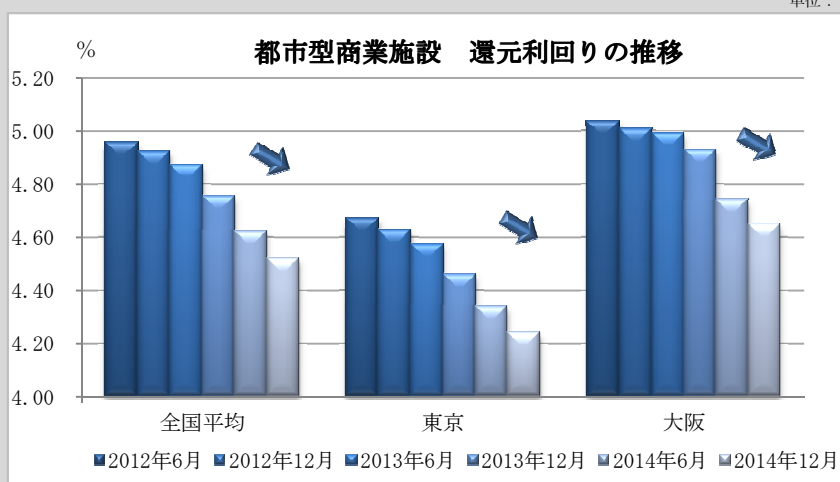
低下基調で推移

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均、首都圏及び京阪神圏のいずれもが依然として下落基調で推移しており、下落率は鈍化していない。

稼働率については、2011年頃から全国平均及び東京圏で改善傾向が続き、高位で推移している。大阪圏についても、2011年前期以降、概ね99%以上の水準で推移している。

	2012年6月	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	4.96	4.92	4.87	4.76	4.62	4.52
東京	4.67	4.63	4.57	4.46	4.34	4.24
大阪	5.04	5.01	4.99	4.93	4.74	4.65

単位：％



郊外型 還元利回り *Retail*

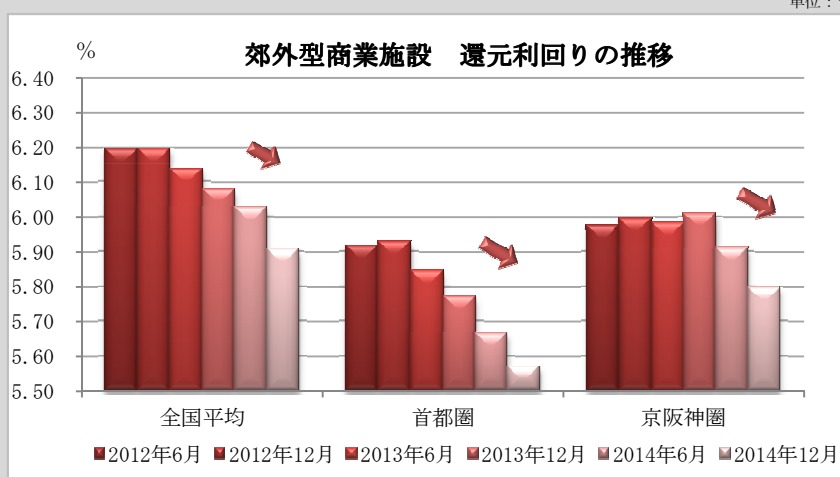
低下基調で推移

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均及び首都圏において下落基調で推移している。京阪神については物件変動によるとと思われる大きな変動があったものの直近では下落基調を見せている。

稼働率については、若干の変動はあるものの、全国平均で概ね99%以上の水準で推移している。

	2012年6月	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月
全国平均	6.19	6.20	6.14	6.08	6.03	5.91
首都圏	5.92	5.93	5.84	5.77	5.67	5.57
京阪神圏	5.98	5.99	5.98	6.01	5.91	5.80

単位：％

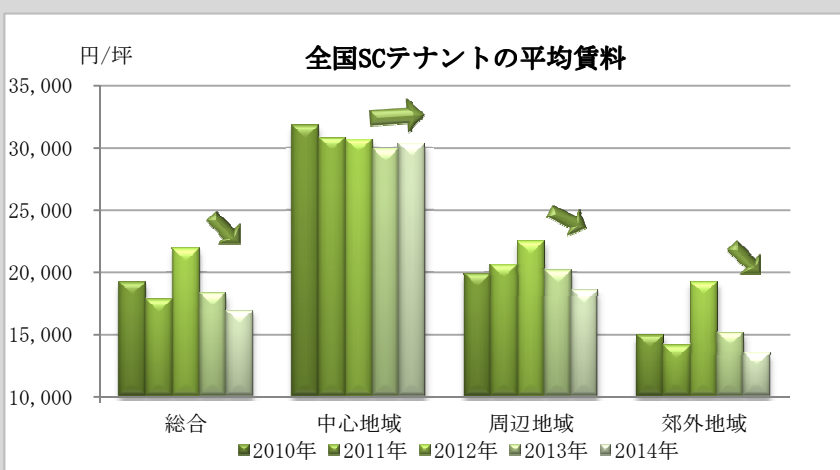


SC平均賃料 *Retail*

依然下落傾向が続く

右記は一般社団法人日本ショッピングセンター協会が発表している「SC賃料・共益費」の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）の推移である。

中心地域はほぼ横ばいの状態にあるが、周辺地域、郊外地域では低下傾向が見られ、総合において、低下傾向にあると考えられる。



ケネディクス商業リート投資法人(KRR) 上場により新規取得大幅増

- ・ KRRが18物件、ARIが6物件取得
- ・ エリア別：9投資法人全37件のうち、東京都内6件、東京以外31件

取得物件① 代官山アドレス・ディセ(左)



出典：ケネディクス商業リート投資法人HP

所在地：東京都渋谷区代官山町17-6
 最寄駅：東急東横線「代官山」駅
 延床面積：92,064.43㎡
 建築時期：平成12年8月
 主たる用途：物販、飲食

取得物件② イオンモール札幌平岡(右)

所在地：北海道札幌市清田区平岡三条5-3-1
 最寄駅：地下鉄東西線「大谷地」駅 外
 延床面積：78,360.81㎡
 建築時期：平成12年11月
 主たる用途：物販、飲食



出典：イオンリート投資法人HP

〔取得〕全37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※ (%)
TRI	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲3-23-2	H4.11	H26.11.28	2,380百万円	1,336千円	6.2%
NMF	川崎モアーズ(追加)	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7-1	S55.8	H26.12.19	2,080百万円	1,576千円	5.0%
JRF	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄3-27-24	H26.8	H26.12.26	1,900百万円	6,775千円	4.5%
API	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢777-2	H26.6	H27.1.9	4,820百万円	1,052千円	5.6%
IRE	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田8-23-5	S61.7	H27.1.9	1,400百万円	2,178千円	5.1%
KRR	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17-6	H12.8	H27.2.10	5,390百万円	3,524千円	4.2%
KRR	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園2-188-1	H18.3	H27.2.10	4,379百万円	1,110千円	5.2%
ARI	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市清田区平岡三条5-3-1	H12.11	H27.2.18	5,900百万円	249千円	6.3%
NRI	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿7-10-18	H20.10	H27.3.12	3,350百万円	8,006千円	4.2%
FRI	三井ショッピングパークららぽーと新三郷川口	埼玉県三郷市新三郷らしんティ3-1-5	H21.8	H27.4.1	4,740百万円	110千円	5.0%

〔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
JRF	イオンモール神戸北「一部売却」	兵庫県神戸市北区上津台8-2-1	H18.11	H26.12.5	4,950百万円	-	-

（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	投資法人略称	投資法人名
NBF	日本ビルファンド投資法人	NHI	日本ヘルスケア投資法人
JRE	ジャパンリアルエステイト投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
JRF	日本リテールファンド投資法人	SHR	積水ハウス・リート投資法人
OJR	オリックス不動産投資法人	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
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	インヴァインシブル投資法人		
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