

2015年 夏号

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. 夏号)を発刊致します。

毎日暑い日が続く中、梅雨明けが待ち遠しい今日この頃でございますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

昨年4月の消費税率引上げの影響は、ほとんど見られなくなり、穏やかな景気回復が続いています。海外ではギリシャの財政危機が再び問題になっています。日本への直接の影響は少ないとみられていますが、グローバル化した経済の中で、日本に投資している外国人投資家には影響を受けますので、要ウオッチです。

国内の大きな課題の一つとして少子高齢化、特に地方における人口減少がありますが、不動産に関しては、空き家問題、中古住宅の流通促進、ヘルスケアリートの証券化、公的不動産の証券化などが話題になっています。不動産のプロとしては、日々のマーケットの動きとともに、これらの課題が自分の仕事にどう影響するのか、常に考えておきたいものです。

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*

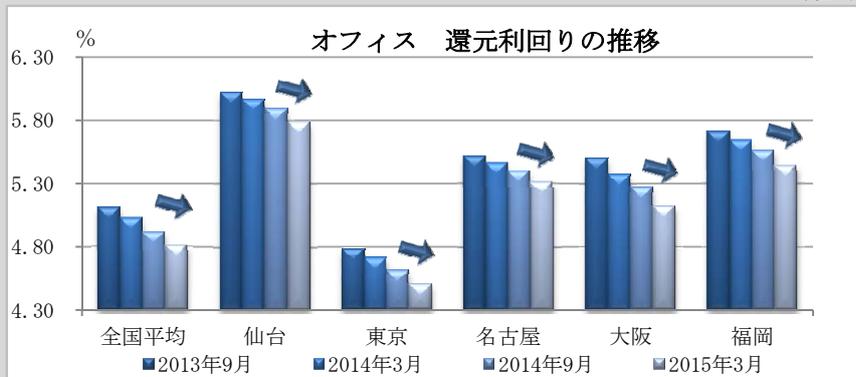
全エリアで低下傾向継続

2015年3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▲0.12ポイント、東京が同▲0.11ポイント、仙台・名古屋が同▲0.09ポイント、全国平均では同▲0.11ポイントの4.80%と引き続き低下となる。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月
全国平均	5.10	5.02	4.91	4.80
仙台	6.02	5.96	5.88	5.79
東京	4.78	4.71	4.61	4.50
名古屋	5.51	5.46	5.40	5.31
大阪	5.50	5.37	5.26	5.12
福岡	5.71	5.64	5.56	5.44

単位：%



稼働率 *Office*

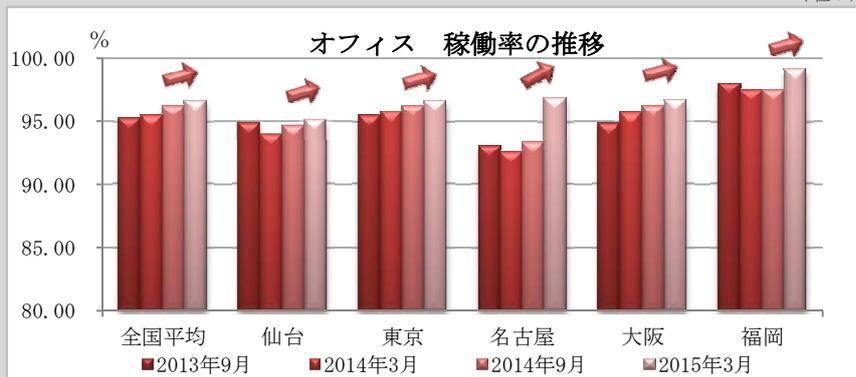
稼働率の上昇傾向継続

2015年3月期は全エリア95%以上の高稼働率を維持しており、全国平均でも96%台となる。

前期からの上昇率が大きい順に、名古屋が同+3.51ポイント、福岡が前期比+1.61ポイント、大阪が同+0.51ポイント、仙台が同+0.45ポイント、東京が同+0.42ポイント、全国平均では、同+0.38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9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月
全国平均	95.24	95.45	96.22	96.60
仙台	94.82	93.92	94.62	95.07
東京	95.40	95.69	96.20	96.62
名古屋	93.00	92.57	93.29	96.80
大阪	94.80	95.65	96.19	96.70
福岡	97.95	97.46	97.46	99.07

単位：%



契約賃料 *Office*

賃料底打ちの兆し

2014年9月期は福岡、名古屋エリア以外において、前期比で上昇していたが、2015年3月期は名古屋が前期比▲500円/坪、東京が同▲200円/坪と下落し、大阪・福岡が横ばいとなり、仙台のみが同+100円/坪と上昇した。全国平均では同▲100円/坪と下落している。

仙台以外のエリアにおいて、前期比で横ばいから下落となった。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月
全国平均	16,000	15,700	16,100	16,000
仙台	11,200	11,000	11,900	12,000
東京	17,700	17,100	17,800	17,600
名古屋	14,800	17,000	13,700	13,200
大阪	12,000	11,800	12,100	12,100
福岡	13,100	13,200	13,000	13,000

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やや減少

- ・いちご不動産投資法人が12棟取得
- ・エリア別：全40件のうち、東京都内30件、東京以外10件
（大阪3件、神奈川2件、兵庫1件、宮城1件、埼玉1件、福島1件、岡山1件）



取得物件① 日石横浜ビル（左）

所在地：神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号
 最寄駅：JR各線・横浜市営地下鉄「桜木町」駅 徒歩約4分
 延床面積：72,116.65㎡
 建築時期：平成9年5月

出所：ジャパンエクセレント投資法人HP

取得物件② リバーゲート（右）

所在地：東京都中央区日本橋箱崎町36番2号
 最寄駅：東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約3分
 延床面積：53,790.26㎡
 建築時期：平成6年2月



出所：大和証券オフィス投資法人HP

〔取得〕 全40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	コンセプト青山	東京都渋谷区神宮前3-1-30	H13.11	H27.3	9,800百万円	7,554千円	4.0%
JRE	尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市潮江1-2-6	H20.10	H27.3	9,300百万円	2,005千円	5.9%
JRE	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市北区梅田1-12-17	H7.7	H27.4	15,523百万円	5,133千円	4.0%
JEI	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	H9.5	H27.4	24,500百万円	1,977千円	4.7%
MTR	御堂筋MTRビル	大阪府大阪市中央区淡路町3-6-3	H11.3	H27.4	10,170百万円	3,346千円	4.0%
JRE	汐留ビルディング	東京都港区海岸1-2-20	H19.12	H27.5	10,100百万円	8,390千円	3.7%
SHR	本町ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区本町3-6-4	H22.5	H27.5	38,600百万円	7,775千円	4.0%
DOI	グラスシティ渋谷	東京都渋谷区南平台町16-28	H16.2	H27.5	16,000百万円	6,560千円	3.8%
DOI	リバーゲート	東京都中央区日本橋箱崎町36-2	H6.2	H27.6	28,000百万円	3,062千円	4.3%
IOJ	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市神奈川区新子安1-2-4,5	H12.11	H27.6	13,000百万円	1,920千円	5.1%

〔売却〕 全11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 (%)
KRI	KDX浜町ビル「売却」	東京都中央区日本橋浜町2-17-8	H5.9	H27.3	2,430百万円	2,410千円	4.5%
HFR	KCAビル「売却」	東京都千代田区鍛冶町1-7-11	S62.11	H27.3	1,200百万円	2,857千円	4.4%
UUR	パシフィックマークス日本橋富沢町「売却」	東京都中央区日本橋富沢町10-18	H3.4	H27.4	2,020百万円	2,375千円	4.7%
UUR	パシフィックマークス青葉台「売却」	東京都目黒区青葉台3-10-1	H5.12	H27.4	1,500百万円	2,061千円	5.5%

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が継続

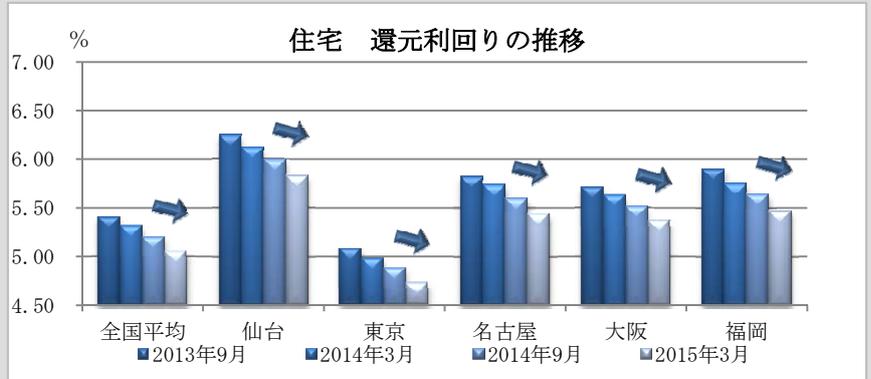
2015年3月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台、福岡が前期比

▲0.17ポイント、名古屋が同▲0.16ポイント、東京、大阪が同▲0.15ポイントとなり、全国平均では同▲0.15ポイントの5.05%と引き続き低下した。

今期の低下幅は、前期の低下幅を全エリアが下回っており、低下基調の加速が見て取れる。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月
全国平均	5.40	5.31	5.20	5.05
仙台	6.24	6.11	5.99	5.82
東京	5.08	4.98	4.88	4.73
名古屋	5.82	5.73	5.59	5.43
大阪	5.71	5.62	5.51	5.36
福岡	5.90	5.74	5.63	5.46

単位：%



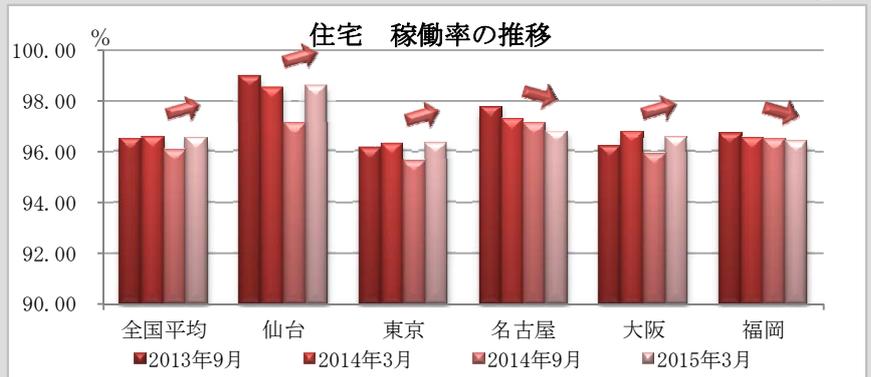
稼働率 Residential

引続き高稼働率を維持

2015年3月期は、仙台が前期比+1.47ポイント、東京が同+0.71ポイント、大阪が同+0.66ポイント上昇した一方、名古屋が同▲0.30ポイント、福岡が同▲0.09ポイント下落した。全国平均では、同+0.50ポイントと上昇し、前々期の水準と同水準まで戻ってきている。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月
全国平均	96.50	96.56	96.04	96.54
仙台	98.97	98.52	97.13	98.60
東京	96.11	96.30	95.61	96.32
名古屋	97.75	97.28	97.10	96.80
大阪	96.21	96.77	95.91	96.57
福岡	96.72	96.54	96.47	96.38

単位：%



契約賃料 Residential

ほぼ横ばいで推移

契約賃料は、エリアによってバラツキがあるものの、全体的にはほぼ横ばい傾向で推移している。

2015年3月期は、名古屋、福岡が前期比+100円/坪と上昇した一方、仙台は横ばい、東京が同▲100円/坪、大阪が同▲200円/坪と下落し、全国平均では同▲100円/坪となった。

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、その関係性に注目したい。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月
全国平均	11,300	11,200	11,300	11,200
仙台	6,800	6,900	6,900	6,900
東京	12,700	12,500	12,700	12,600
名古屋	7,100	7,400	7,400	7,500
大阪	9,500	9,400	9,500	9,300
福岡	6,700	6,800	6,700	6,800

単位：円/坪、月額



前期に比べ新規取得件数は減少

- ・アドバンス・レジデンス投資法人が8棟取得
- ・エリア別：全22件のうち、東京都内16件、東京以外6件（大阪3件、北海道1件、石川1件、三重1件）



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件① セントラルクリブ六本木（左）

所在地：東京都港区六本木二丁目3番5号外
 最寄駅：東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩3分
 延床面積：9,059.83㎡
 建築時期：平成18年1月
 賃貸可能戸数：210戸



出所：日本賃貸住宅投資法人HP

取得物件② セレニテ本町グランデ

所在地：大阪府大阪市西区立売堀一丁目4番22号
 最寄駅：市営地下鉄中央線「本町」駅徒歩3分、
 延床面積：9,266.74㎡
 建築時期：平成27年2月
 賃貸可能戸数：268戸

〔取得〕 全22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** (%)
OJR	セントラルクリブ六本木	東京都港区六本木2丁目	H18.1	H27.4.1	7,493百万円	3,378千円	4.4%
JRH	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市西区立売堀1丁目	H27.2	H27.5.8	4,286百万円	1,973千円	5.0%
NAF	パークアックス蒲田ステーションゲート	東京都大田区西蒲田8丁目	H24.9	H27.4.3	4,144百万円	3,095千円	4.6%
JRH	グランシス天満橋	大阪府大阪市中央区島町1丁目	H19.5	H27.5.8	4,050百万円	2,116千円	5.2%
ADR	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町3丁目	H19.3	H27.4.14	3,117百万円	3,089千円	4.6%
ADR	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区日本橋馬喰町2丁目	H26.4	H27.4.14	1,975百万円	2,808千円	4.6%
ADR	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区日本橋馬喰町2丁目	H20.3	H27.4.14	1,833百万円	2,405千円	4.7%
JRH	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区西新小岩4丁目	H18.2	H27.5.8	1,510百万円	2,049千円	4.5%
JRH	グランカーサ両国老番館	東京都墨田区石原3丁目	H18.2	H27.5.8	1,420百万円	2,213千円	4.5%
ADR	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区大森北1丁目	H24.12	H27.4.14	1,395百万円	3,021千円	4.6%

〔売却〕 全10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
PIC	ホームウッドビル	東京都港区西麻布4丁目	S63.8	H27.5.15	4,861百万円	2,773千円	非開示

商業施設J-REITレポート

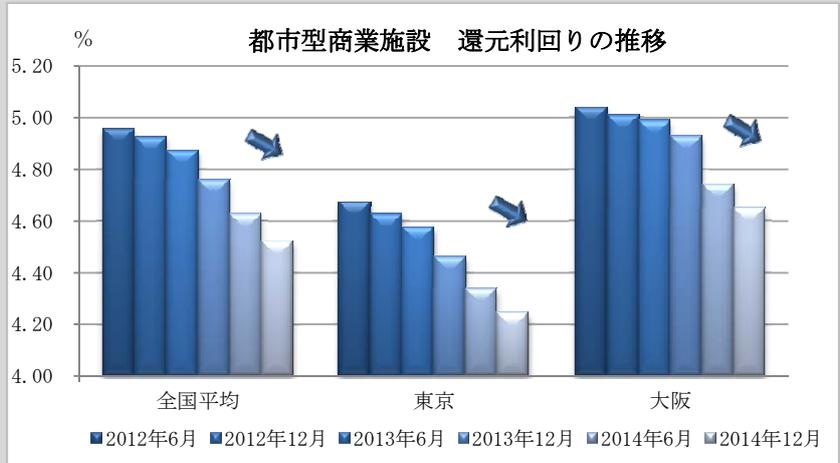
都市型 還元利回り *Retail*

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*

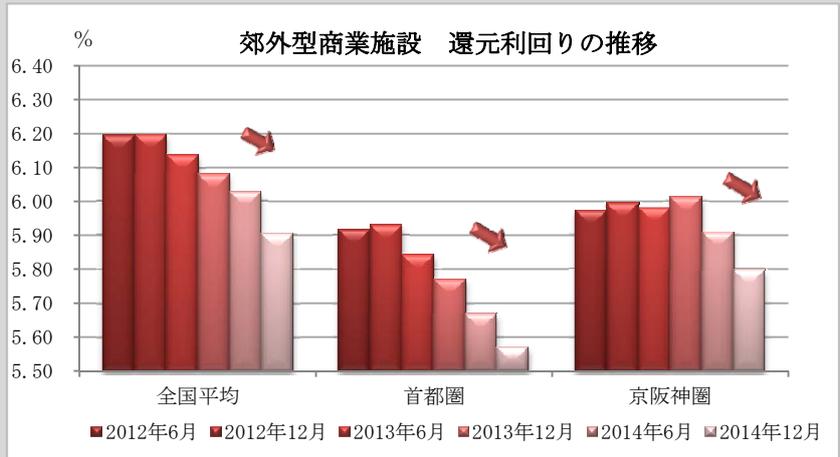
低下基調で推移

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

	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：%

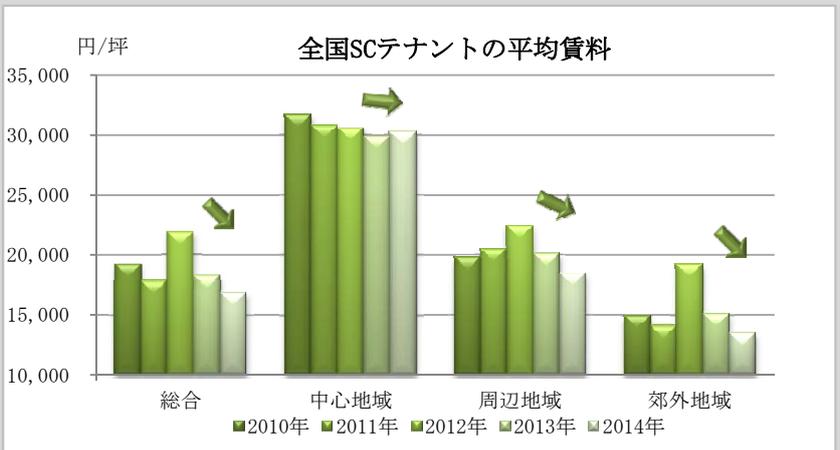


SC平均賃料 *Retail*

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。



今期の取引件数は10件、引き続き取引は活発

- ・ ジャパン・ホテル・リート投資法人が2件（取得金額16,600百万円）取得
- ・ 星野リゾート・リート投資法人が8件（取得金額7,218百万円）取得

取得物件 メルキュールホテル横須賀（左）



出所：株式会社オータパブリケーションズ「HITS」

所在地：神奈川県横須賀市本町3-27
 最寄駅：京浜急行「汐入」駅徒歩1分
 延床面積：16,881.82㎡
 建築時期：平成5年11月
 運営会社：エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)
 ホテルタイプ：フルサービスホテル
 ホテルグレード：ミッドプライス
 部屋数：160室（ツイン・ダブル）

取得物件 カンデオホテルズ佐野（右）

所在地：栃木県佐野市越名町2038-1
 最寄駅：JR両毛線・東武佐野線「佐野」駅車約15分
 延床面積：2,828.71㎡
 建築時期：平成20年3月
 運営会社：(株)カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント
 ホテルタイプ：リミテッドサービスホテル
 ホテルグレード：エコノミー
 部屋数：124室（ツイン・ダブル）



出所：株式会社オータパブリケーションズ「HITS」

〔取得〕全10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 (%)
JHR	メルキュールホテル横須賀	神奈川県横須賀市本町3丁目	H5.11	H27.4.2	1,650百万円	323千円	4.9%
HRR	カンデオホテルズ半田	愛知県半田市天王町1丁目	H20.2	H27.6.1	620百万円	728千円	5.7%
HRR	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市中沖	H20.1	H27.6.1	793百万円	914千円	5.8%
HRR	カンデオホテルズ福山	広島県福山市御船町2丁目	H20.3	H27.6.1	1,075百万円	892千円	5.6%
HRR	カンデオホテルズ佐野	栃木県佐野市越名町	H20.3	H27.6.1	1,260百万円	1,473千円	5.7%
HRR	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市小野町北割	H20.4	H27.6.1	470百万円	397千円	5.8%
HRR	コンフォートホテル函館	北海道函館市若松町	H19.8	H27.5.1	937百万円	1,058千円	5.5%
HRR	コンフォートホテル苫小牧	北海道苫小牧市旭町3丁目	H19.9	H27.5.1	963百万円	1,170千円	5.6%
HRR	コンフォートホテル呉	広島県呉市宝町	H21.3	H27.5.1	1,100百万円	1,165千円	5.4%
JHR	オキナワ マリオット リゾート&スパ	沖縄県名護市喜瀬	H17.2	H27.7.10	14,950百万円	1,357千円	5.4%

(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	投資法人略称	投資法人名	投資法人略称	投資法人名
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	NHI	日本ヘルスケア投資法人
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	TRI	トーセイリート投資法人
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	SHR	積水ハウスリート投資法人
NRV	Net Rentable Valueの略賃賃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	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
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	HCM	ヘルスケア&メディカル投資法人
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		
		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