



大和不動産鑑定は2016年に
創立50周年を迎えます

2015 Autumn, VOL. 19

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

本誌について

- DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT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、斡旋、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、当該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。
 - 本内容に関する、ご質問・お問合せは当社HPお問合せフォームよりお願い致します。
<http://www.daiwakantei.co.jp>
-

還元利回り Office

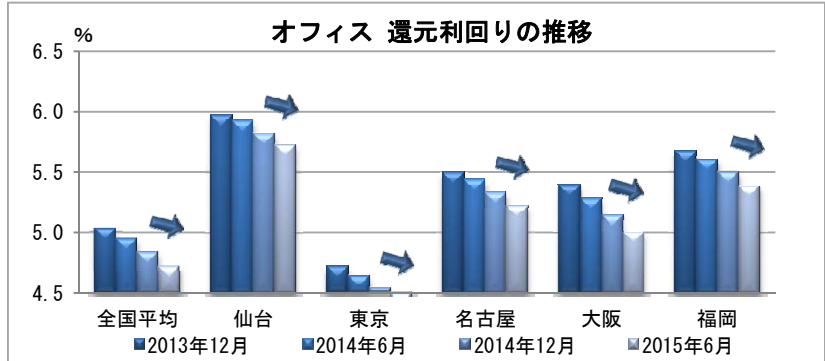
全エリアで低下傾向継続

2015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▲0.14ポイント、福岡が同▲0.12ポイント、東京が同▲0.11ポイント、名古屋が同▲0.11ポイント、仙台が同▲0.10ポイント、全国平均では同▲0.13ポイントの4.71%と引き続き低下となる。

	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	5.03	4.94	4.84	4.71
仙台	5.96	5.92	5.82	5.72
東京	4.72	4.64	4.54	4.43
名古屋	5.50	5.43	5.33	5.22
大阪	5.39	5.28	5.14	5.00
福岡	5.67	5.61	5.50	5.38

単位：%



稼働率 Office

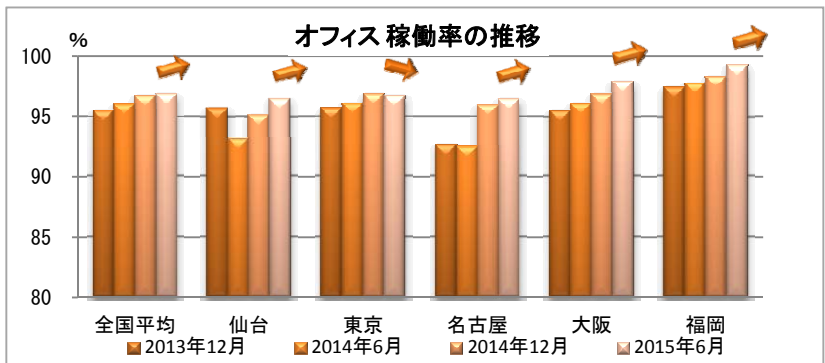
稼働率の上昇傾向継続

2015年6月期は全エリア96%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。

前期からの上昇幅が大きい順に、仙台が同+1.38ポイント、大阪が同+1.05ポイント、福岡が同+0.94ポイント、名古屋が同+0.50ポイント、東京が同▲0.09ポイント、全国平均では同+0.12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12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	95.43	96.00	96.68	96.80
仙台	95.61	93.16	95.05	96.43
東京	95.60	96.06	96.79	96.70
名古屋	92.66	92.52	95.88	96.38
大阪	95.45	96.08	96.81	97.86
福岡	97.38	97.72	98.25	99.19

単位：%



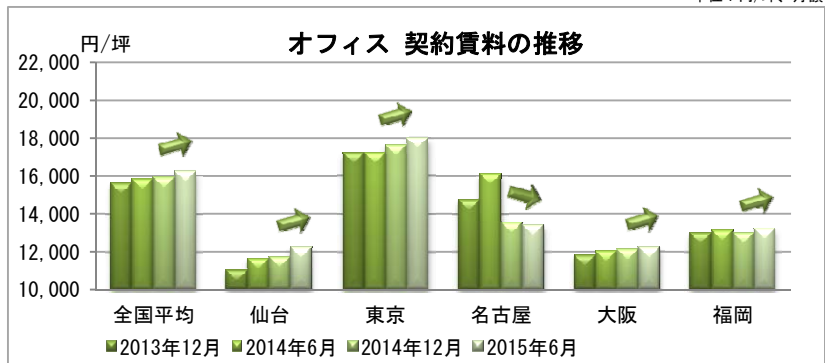
契約賃料 Office

賃料の上昇傾向

2015年6月期は名古屋エリア以外において、前期比で上昇しており、仙台が前期比+500円/坪、東京が同+400円/坪、福岡が同+200円/坪、大阪が同+100円/坪となり、名古屋のみが同▲100円/坪と下落している。全国平均では同+300円/坪と上昇している。

	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	15,600	15,800	15,900	16,200
仙台	11,000	11,600	11,700	12,200
東京	17,200	17,200	17,600	18,000
名古屋	14,700	16,100	13,500	13,400
大阪	11,800	12,000	12,100	12,200
福岡	13,000	13,100	13,000	13,200

単位：円/坪、月額



新規取得件数が減少傾向にあった前期より、新規取得件数はやや増加となる。

- ・エリア別：全59件のうち、東京都内39件、東京以外20件
（愛知6件、大阪5件、神奈川4件、福島2件、岡山1件、宮城1件、埼玉1件）



出所：MCUBS MidCity投資法人HP

取得物件① キューブ川崎（左）

所在地：神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号
最寄駅：JR各線「川崎」駅 徒歩約3分
延床面積：41,290.91㎡
建築時期：昭和57年5月



出所：日本リート投資法人HP

取得物件② 大宮センタービル（右）

所在地：埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号
最寄駅：JR各線「大宮」駅 徒歩約3分
延床面積：22,135.97㎡
建築時期：平成5年3月

〔取得〕全59物件中10物件記載

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	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	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%
MID	キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区日進町	S57.5	H27.8	20,050百万円	2,757千円	4.4%
JRE	AER	宮城県仙台市青葉区中央1丁目	H10.3	H27.9	18,640百万円	2,646千円	4.3%
DOI	グラスシティ渋谷	東京都渋谷区南平台16-28	H16.2	H27.5	16,000百万円	6,560千円	3.8%
NRI	大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-9-6	H5.3	H27.7	15,330百万円	3,580千円	4.9%
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	H12.11	H27.6	13,000百万円	1,920千円	5.1%
MID	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂2丁目	H21.10	H27.8	12,220百万円	8,770千円	3.7%
MHR	六本木ヒルズタワー	東京都港区六本木6丁目	H15.4	H27.9	12,000百万円	10,228千円	3.3%
JRE	汐留ビルディング「追加2」	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%

〔売却〕全4物件中2物件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	公表直近CR (%)
OJR	ラウンドクロス蒲田「売却」	東京都大田区西蒲田7-37-10	H6.2	H27.7	5,600百万円	2,260千円	5.2%
MTR	大阪丸紅ビル	大阪府中央区本町2丁目	S59.3	H27.8	11,000百万円	999千円	5.0%

● レジデンス（共同住宅）J-REITレポート

還元利回り Residential

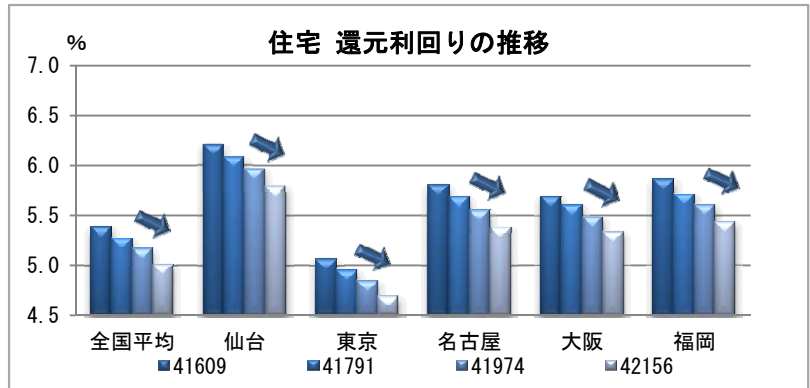
全エリアで低下基調が継続

2015年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台、名古屋、福岡が前期比▲0.17ポイント、東京が同▲0.16ポイント、大阪が同▲0.15ポイントとなり、全国平均では同▲0.16ポイントの5.00%と引き続き低下した。

今期の低下幅は、前記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取れる。

	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	5.38	5.27	5.16	5.00
仙台	6.21	6.08	5.96	5.79
東京	5.06	4.94	4.84	4.68
名古屋	5.80	5.67	5.54	5.37
大阪	5.68	5.60	5.48	5.33
福岡	5.85	5.71	5.60	5.43

単位：%



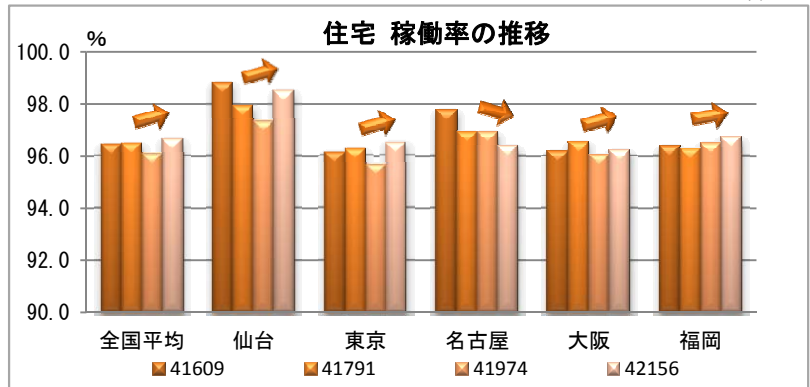
稼働率 Residential

引続き高稼働率を維持

2015年6月期は、仙台が前期比+1.16ポイント、東京が同+0.83ポイント、福岡が同+0.21ポイント、大阪が同+0.19ポイント上昇した一方、名古屋が同▲0.19ポイント下落した。全国平均では、同+0.56ポイントと上昇し、前々期の水準を上回り、高稼働の状況が続いている。

	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	96.45	96.48	96.07	96.63
仙台	98.78	97.93	97.33	98.49
東京	96.12	96.24	95.66	96.49
名古屋	97.76	96.92	96.92	96.39
大阪	96.16	96.52	96.03	96.22
福岡	96.37	96.28	96.49	96.70

単位：%



契約賃料 Residential

賃料は安定推移を継続

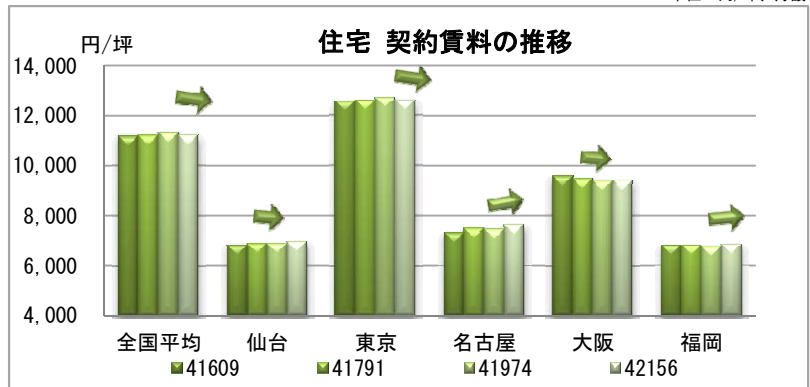
契約賃料は、エリアによってバラツキがあるものの、全体的にほぼ横ばい傾向で推移している。

2015年6月期は、名古屋が前期比+200円/坪、仙台、福岡が同+100円/坪と上昇した一方、大阪が横ばい、東京が同▲100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、その関係に注目したい。

	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	11,176	11,200	11,312	11,203
仙台	6,813	6,877	6,873	6,938
東京	12,568	12,578	12,701	12,587
名古屋	7,274	7,473	7,415	7,588
大阪	9,549	9,436	9,371	9,371
福岡	6,783	6,783	6,744	6,817

単位：円/坪、月額



前期に比べ新規取得および売却件数が減少

- ・インヴィンシブル投資法人が3棟取得
- ・エリア別：全6件のうち、東京都内3件、東京以外3件（北海道1件、神奈川1件、埼玉1件）



取得物件① UURコート志木（左）

所在地：埼玉県志木市幸町一丁目6番5号
 最寄駅：東武東上線「志木」駅徒歩6分
 延床面積：9,885.83㎡
 建築時期：平成11年3月
 賃貸可能戸数：120戸

出所：ユナイテッド・アーバン投資法人HP

取得物件② エスティメゾン港北綱島（右）

所在地：神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号
 他
 最寄駅：横浜市営地下鉄ブルーライン「新羽」駅徒歩10分
 延床面積：7,408.15㎡
 建築時期：平成14年3月他
 賃貸可能戸数：149戸



出所：積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人HP

〔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	UURコート志木	埼玉県志木市幸町1-6-5	H11.3	H27.9.18	2,730百万円	990千円	5.5%
SHSIR	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東8-45-25	H14.3他	H27.7.10	2,680百万円	1,304千円	4.9%
INV	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東1-6-3	H19.11	H27.7.16	1,782百万円	1,138千円	5.3%
INV	リエトコート向島	東京都墨田区向島5-45-10	H20.2	H27.7.16	1,683百万円	1,911千円	4.8%
INV	リエトコート西大島	東京都江東区大島2-41-14	H20.2	H27.7.16	1,634百万円	2,663千円	4.6%
ADR	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区代々木3-15-7	H20.1	H27.9.14	840百万円	3,426千円	4.3%

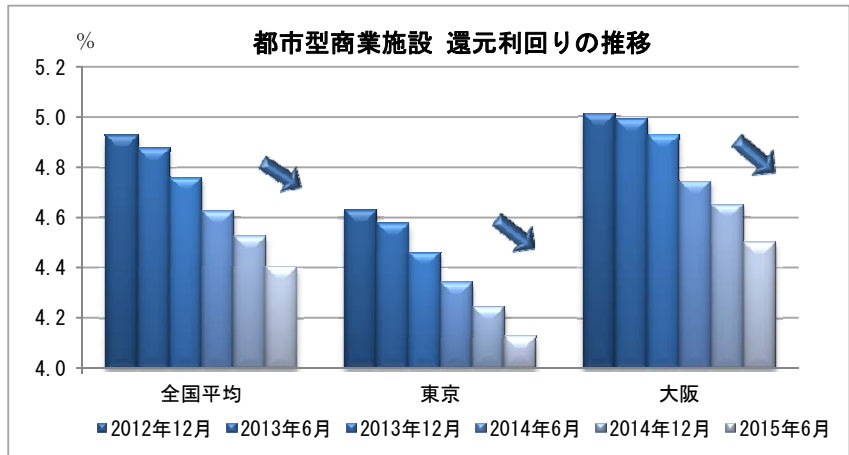
都市型 還元利回り Retail

全国的に下落傾向

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、東京及び大阪のいずれもが依然として下落基調で推移している。直近の変動率では、全国平均(▲0.12%)、東京(▲0.11%)、大阪(▲0.15%)となっており、大阪及び全国平均が東京を上回って下落しており、地方圏の回復基調が伺える。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	4.92	4.87	4.76	4.62	4.52	4.40
東京	4.63	4.57	4.46	4.34	4.24	4.13
大阪	5.01	4.99	4.93	4.74	4.65	4.50

単位：%



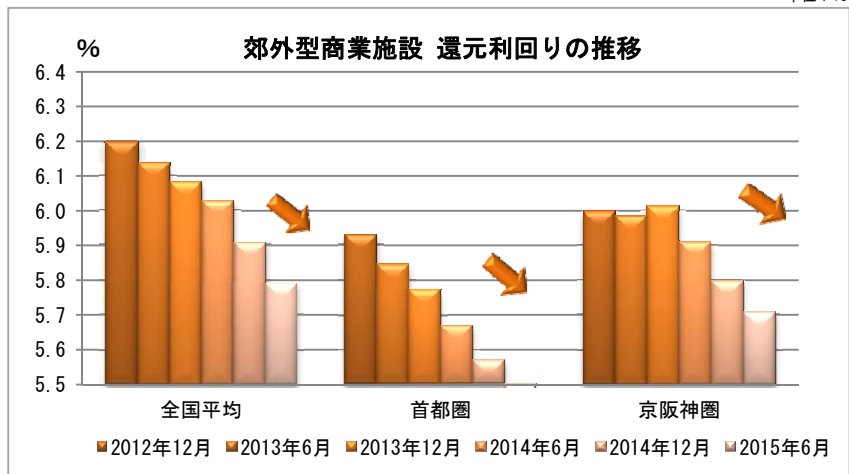
郊外型 還元利回り Retail

全国的に下落傾向

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、首都圏、京阪神圏のいずれもが下落基調で推移している。直近の変動率でいうと、全国平均(▲0.12%)、東京(▲0.11%)、大阪(▲0.09%)となっており、全国平均が東京及び大阪を上回って下落しており、都市型同様郊外型においても、地方圏の回復基調が伺える。

	2012年12月	2013年6月	2013年12月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
全国平均	6.20	6.14	6.08	6.03	5.91	5.79
首都圏	5.93	5.84	5.77	5.67	5.57	5.46
京阪神圏	5.99	5.98	6.01	5.91	5.80	5.71

単位：%

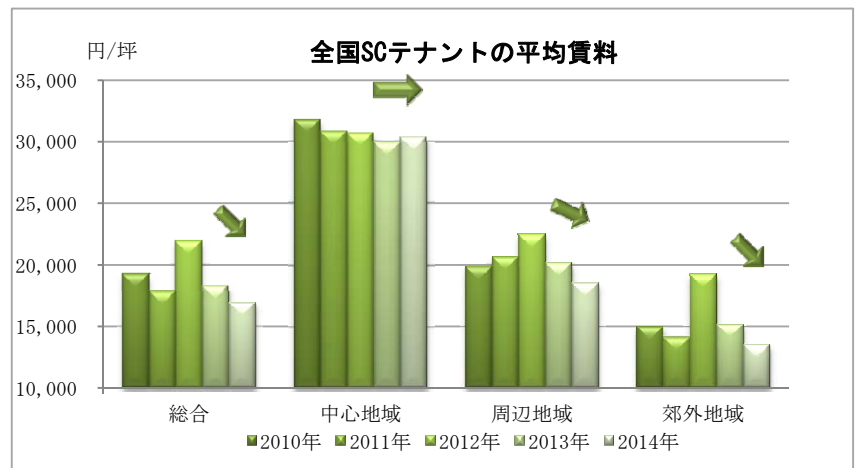


SC平均賃料 Retail

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。



J-REIT主要売買事例（2015年7月～2015年9月）

Retail

JRF、都心型及び郊外型施設など4物件を取得

- ・日本リテールファンドが4物件取得
- ・ケネディクス商業リートが7物件取得予定
- ・エリア別：5投資法人全14件のうち、東京都内2件、大阪5件、その他7件



出典：日本リテールファンド投資法人HP

取得物件① MOZOワンダーシティ(左)

所在地：愛知県名古屋市西区
牛島6番1号
最寄駅：名鉄「上小田井」駅 外
延床面積：233,606.73㎡
建築時期：平成18年11月
主たる用途：物販、飲食、サービス、アミューズメント等

取得物件② UUR天神西通りビル(右)

所在地：福岡県福岡市中央区
天神2丁目5番21号
最寄駅：西鉄「西鉄福岡」駅
延床面積：1,486.52㎡
建築時期：平成18年11月
主たる用途：物販（アパレル）



出典：ユナイテッドアーバン投資法人HP

〔取得〕全26件中11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※ (%)
MID	名古屋ルーセントタワー	愛知県名古屋市西区牛島6-1	H18.11	H27.8.3	4,919百万円	211千円	-
UUR	UUR天神西通りビル	福岡県福岡市中央区天神2-5-21	H22.3	H27.7.15	5,500百万円	11,620千円	6.0%
OJR	デュプレックス銀座タワー2/11	東京都中央区銀座2-11-8	H19.8	H27.9.30	5,200百万円	5,906千円	3.9%
JRF	Gビル上野01	東京都台東区上野4-9-14	H18.6	H27.7.28	3,320百万円	7,457千円	3.7%
JRF	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区二方町40-1	H21.4	H27.9.15	11,740百万円	-	5.2%
JRF	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田1-11-11	S50.9	H27.9.15	4,980百万円	6,093千円	4.2%
JRF	高田馬場（底地）	東京都新宿区高田馬場2-13-2	-	H27.9.15	2,400百万円	7,854千円	-
JRF	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町2-1	H17.9	H27.9.18	2,500百万円	7,844千円	3.9%
JRF	Gビル南青山01（B館）	東京都港区南青山5-4-50	H26.8	H27.10.1	3,650百万円	-	3.6%
JRF	Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-4-7	H15.11	H27.10.1	4,100百万円	-	4.4%
DHR	ドリームタウンAli	青森県青森市浜田3-1-1	H19.8	H27.9.28	7,790百万円	1,160千円	6.1%

〔売却〕全1件

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
API	icotg金剛	大阪府大阪狭山市半田1-35-1	S52.2	H27.7.8	1,880百万円	348千円	6.6%

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	NAF	日本アコモデーションファンド投資法人
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	MID	MCUBS MidCity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	MHR	森ヒルズリート投資法人
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	NRF	野村不動産レジデンシャル投資法人
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	IIF	産業ファンド投資法人
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	DHR	大和ハウスリート投資法人
		TRE	東急リアル・エステート投資法人	ADR	アドバンス・レジデンス投資法人
		GOR	グローバル・ワン不動産投資法人	KDR	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
		NOF	野村不動産オフィスファンド投資法人	API	アクティビア・プロパティーズ投資法人
		UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人	GLP	GLP投資法人
		MTR	森トラスト総合リート投資法人	CRI	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		INV	インヴェンシブル投資法人	NPR	日本プロロジスリート投資法人
		FRI	フロンティア不動産投資法人	NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
		HFR	平和不動産リート投資法人	HRR	星野リゾート・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	SIAR	SIA不動産投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	ARI	イオンリート投資法人
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	HLI	ヒューリックリート投資法人
		SHSI	積水ハウス・S I・レジデンシャル投資法人	NRI	日本リート投資法人
		IRE	いちご不動産投資法人	IOJ	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
		DOI	大和証券オフィス投資法人	NHI	日本ヘルスケア投資法人
		HNKR	阪急リート投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
		SPI	スタートアッププロシード投資法人	SHR	積水ハウス・リート投資法人
		TOPR	トップリート投資法人	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
		DHI	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	SRI	サムティ・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	JSLI	ジャパン・シニアリビング投資法人
		JRH	日本賃貸住宅投資法人	HMIC	ヘルスケア&メディカル投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人		

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、中国語版のほか、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