



大和不動産鑑定は
創立50周年を迎えました

2016 Winter, VOL. 20

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

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

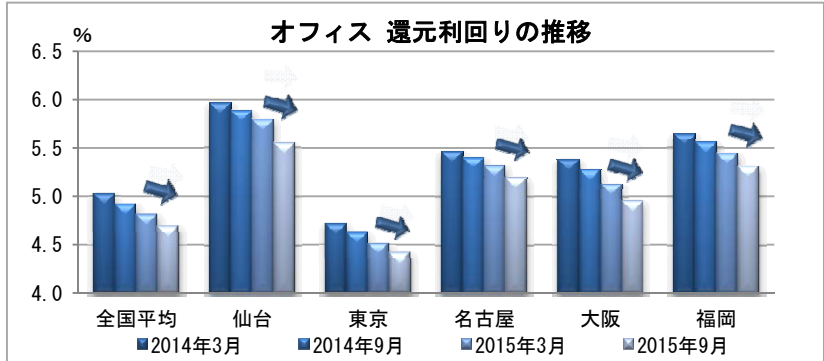
全エリアで低下傾向継続

2015年9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、仙台が前期比▲0.24ポイント、大阪が同▲0.17ポイント、福岡が同▲0.13ポイント、名古屋が同▲0.12ポイント、東京が同▲0.09ポイント、全国平均では同▲0.11ポイントの4.69%と引き続き低下となる。

	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	5.02	4.91	4.80	4.69
仙台	5.96	5.88	5.79	5.55
東京	4.71	4.61	4.50	4.41
名古屋	5.46	5.40	5.31	5.19
大阪	5.37	5.26	5.12	4.95
福岡	5.64	5.56	5.44	5.31

単位：%



稼働率 Office

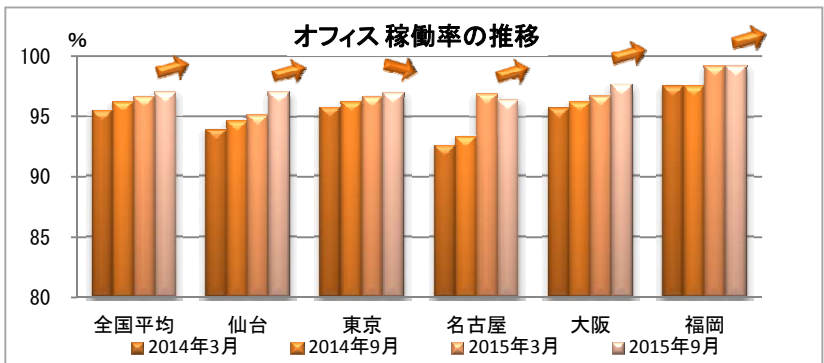
稼働率の上昇傾向継続

2015年9月期は全エリア96%以上の高稼働率を維持しており、全国平均ではほぼ97%となる。

前期からの上昇幅が大きい順に、仙台が同+1.90ポイント、大阪が同+0.85ポイント、東京が同+0.25ポイント、福岡が同+0.01ポイント、名古屋が同▲0.47ポイント、全国平均では同+0.33ポイントと上昇しており、ほぼ全エリアにおいて、前期比での上昇がみられた。

	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	95.45	96.22	96.60	96.93
仙台	93.92	94.62	95.07	96.97
東京	95.69	96.20	96.62	96.87
名古屋	92.57	93.29	96.80	96.33
大阪	95.65	96.19	96.70	97.55
福岡	97.46	97.46	99.07	99.08

単位：%



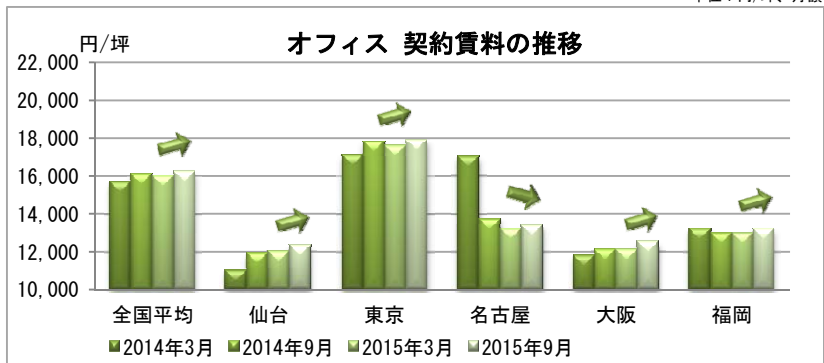
契約賃料 Office

賃料の上昇傾向

2015年9月期は全エリアにおいて、前期比で上昇しており、東京が前期比+300円/坪、大阪が前期比+400円/坪、仙台が同+300円/坪、福岡が同+200円/坪、名古屋が同+200円/坪となっている。全国平均では同+200円/坪と上昇している。

	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	15,700	16,100	16,000	16,200
仙台	11,000	11,900	12,000	12,300
東京	17,100	17,800	17,600	17,900
名古屋	17,000	13,700	13,200	13,400
大阪	11,800	12,100	12,100	12,500
福岡	13,200	13,000	13,000	13,200

単位：円/坪、月額



新規取得件数が増加傾向にあった前期より、新規取得件数は減少となった。

- ・エリア別：全21件のうち、東京都内12件、東京以外9件
(大阪1件、神奈川5件、福岡1件、宮城1件、埼玉1件)



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件① アークヒルズサウスタワー (左)

所在地：東京都港区六本木1-4-5
最寄駅：東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅直結
延床面積：53,043.48㎡
建築時期：平成25年7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 AER(アエル) (右)

所在地：宮城県仙台市青葉区中央1-3-1
最寄駅：JR各線「仙台」駅 徒歩2分
延床面積：73,186.57㎡
建築時期：平成10年3月

[取得] 全21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 (%)
OJR	アークヒルズサウスタワー	東京都港区六本木1-4-5	H25.7	H27.10	22,000百万円	2,017千円	3.7%
MID	キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区日進町1-14	S57.5	H27.8	20,050百万円	2,757千円	4.4%
JRE	AER(アエル)	宮城県仙台市青葉区中央1-3-1	H10.3	H27.9	18,640百万円	2,646千円	4.3%
MID	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂2-11-1	H21.10	H27.8	12,220百万円	8,770千円	3.7%
MHR	六本木ヒルズ森タワー「追加4」	東京都港区六本木6-10-1	H15.4	H27.9	12,000百万円	10,228千円	3.3%
MID	横浜クリエイションスクエア	神奈川県横浜市神奈川区栄町5-1	H6.3	H27.8	7,080百万円	1,880千円	4.9%
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	5,200百万円	6,156千円	3.9%
API	渋谷金王ビル	東京都渋谷区渋谷3-3-1	H4.3	H27.10	4,810百万円	5,475千円	4.0%
KRI	新大阪センタービル	大阪府大阪市淀川区宮原4-1-4	H4.5	H27.9	4,550百万円	2,577千円	4.4%
トーセイ	関内トーセイビル	神奈川県横浜市中区住吉4-45-1	S55.5	H27.11	4,100百万円	1,960千円	5.2%

※野村不動産マスターファンド投資法人(NMF)取得物件については、野村不動産オフィスファンド投資法人(NOF)、野村不動産レジデンシャル投資法人(NRF)が合併したことによる取得であるため、未表記とする。

[売却] 全3物件中3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 (%)
MTR	大阪丸紅ビル「売却」	大阪府大阪市中央区本町2-5-7	S59.3	H27.8	11,000百万円	999千円	9.0%
KRI	名古屋日興證券ビル「売却」	愛知県名古屋市中区栄3-2-3	S49.8	H27.8	4,800百万円	1,716千円	4.5%
KRI	KDX乃木坂ビル「売却」	東京都港区六本木7-2-29	H3.5	H27.10	960百万円	1,889千円	4.4%

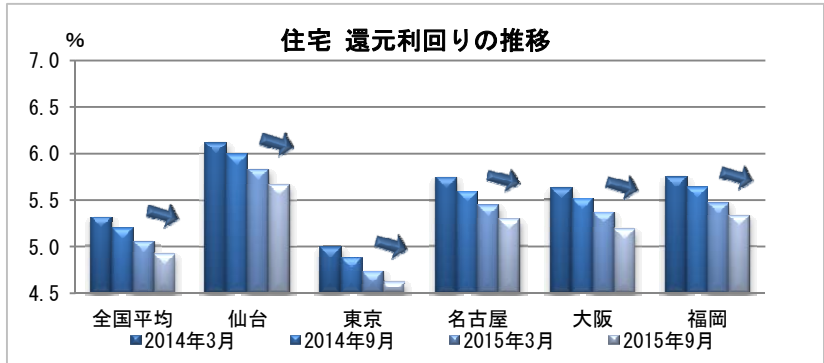
還元利回り Residential

全エリアで低下基調が継続

2015年9月期は、前期からの低下幅が大きい順に、大阪が前期比▲0.18ポイント、仙台が同▲0.16ポイント、名古屋が同▲0.15ポイント、福岡が同▲0.13ポイント、東京が同▲0.12ポイントとなり、全国平均では同▲0.13ポイントの4.92%と引き続き低下した。今期も前期と同程度の低下幅であり、還元利回りの低下基調が見て取れる。

	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	5.31	5.20	5.05	4.92
仙台	6.11	5.99	5.82	5.66
東京	4.98	4.88	4.73	4.61
名古屋	5.73	5.59	5.43	5.28
大阪	5.62	5.51	5.36	5.18
福岡	5.74	5.63	5.46	5.33

単位：%



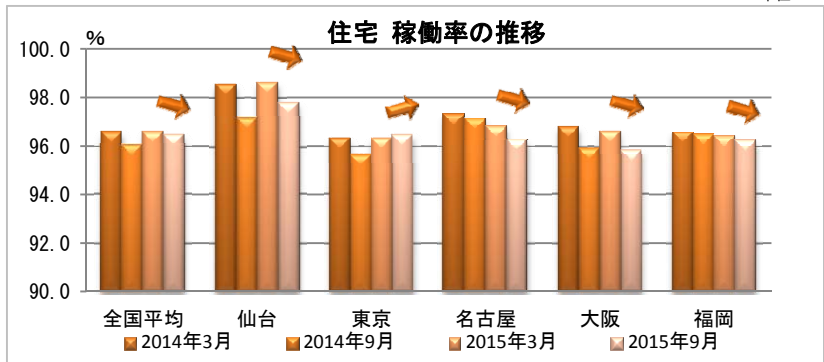
稼働率 Residential

引続き高稼働率を維持

2015年9月期は、東京が前期比+0.12ポイント上昇した一方、仙台が同▲0.83ポイント、名古屋が同▲0.56ポイント、大阪が同▲0.76ポイント、福岡が同▲0.18ポイント下落した。全国平均では、同▲0.08ポイントと下落した。前期比で下落した地域はあるものの、全国平均では高稼働率を維持している。

	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	96.56	96.04	96.54	96.46
仙台	98.52	97.13	98.60	97.77
東京	96.30	95.61	96.32	96.44
名古屋	97.28	97.10	96.80	96.24
大阪	96.77	95.91	96.57	95.81
福岡	96.54	96.47	96.38	96.20

単位：%



契約賃料 Residential

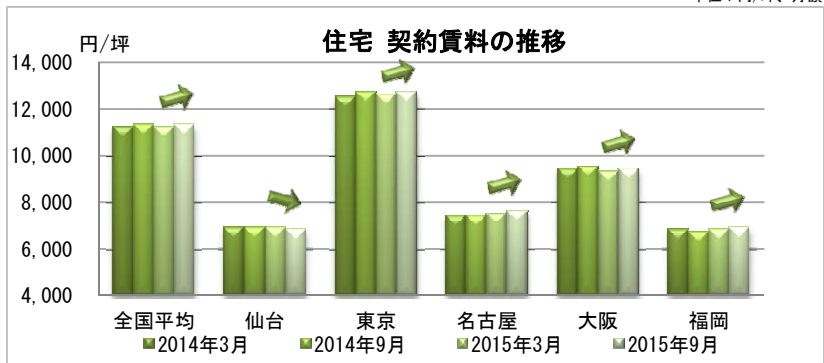
賃料は安定推移を継続

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9月期は、東京、名古屋、大阪、福岡が前期比+100円/坪と上昇した一方、仙台が同▲100円/坪と下落し、全国平均では同+100円/坪となった。一部地域で下落が見られるものの、全体的には横ばいからやや上昇傾向が見られる。

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

単位：円/坪、月額



J-REIT主要売買事例（2015年10月～2015年12月） Residential

前期に比べ新規取得および売却件数が増加

- ・エリア別：全16件のうち、東京都内7件、東京以外9件
（北海道3件、宮城2件、千葉1件、大阪1件、京都1件、香川1件）



取得物件① KDXレジデンス恵比寿（左）

所在地：東京都渋谷区恵比寿南1-11-16
 最寄駅：JR各線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩3分
 延床面積：3,619.54㎡
 建築時期：平成27年9月
 賃貸可能戸数：65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 SEA SCAPE千葉みなと（右）

所在地：千葉県千葉市中央区中央港1-24-14
 最寄駅：JR京葉線「千葉みなと」駅徒歩1分
 延床面積：7,571.58㎡
 建築時期：平成20年3月
 賃貸可能戸数：不詳



出所：トーセイ・リート投資法人HP

〔取得〕全13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 (%)
KDR	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南1丁目	H27.10	H27.10.30	2,845百万円	4,301千円	4.3%
TSR	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市中央区港1丁目	H20.3	H27.11.17	2,800百万円	1,472千円	5.4%
CRI	コンフォリア麻布EAST	東京都港区東麻布2丁目	H23.7	H27.10.19	1,900百万円	3,200千円	4.3%
HFR	HF西公園レジデンス	宮城県仙台市青葉区立町	H18.2	H27.10.29	1,310百万円	1,650千円	5.4%
KDR	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市北久宝寺町1丁目	H27.7	H27.10.27	1,291百万円	1,989千円	4.9%
SHSIR	マストライフ日野	東京都日野市新町1丁目	H22.1	H27.10.1	1,290百万円	1,543千円	5.1%
JRH	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市中央区北一条東9丁目	H19.2	H27.11.20	1,002百万円	851千円	5.5%
DHI	カスターリア京都西大路	京都府京都市下京区七条御所ノ内南町	H18.8	H27.11.2	973百万円	1,624千円	5.1%
JRH	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区下谷3丁目	H27.9	H27.11.20	850百万円	2,325千円	4.5%
HFR	HF晩翠通レジデンス	宮城県仙台市青葉区国分町1丁目	H18.2	H27.10.29	790百万円	1,494千円	5.4%

〔売却〕全3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)	当初取得額
KDR	KDXレジデンス白金Ⅲ	東京都港区白金台4丁目	H19.7	H27.10.30	2,952百万円	3,119千円	2,900百万円
CRI	コンフォリア代官山	東京都渋谷区恵比寿西1丁目	H17.1	H27.10.19	1,850百万円	3,577千円	非開示
CRI	コンフォリア原宿NORD	東京都渋谷区千駄ヶ谷3丁目	H15.7	H27.10.19	595百万円	2,804千円	非開示

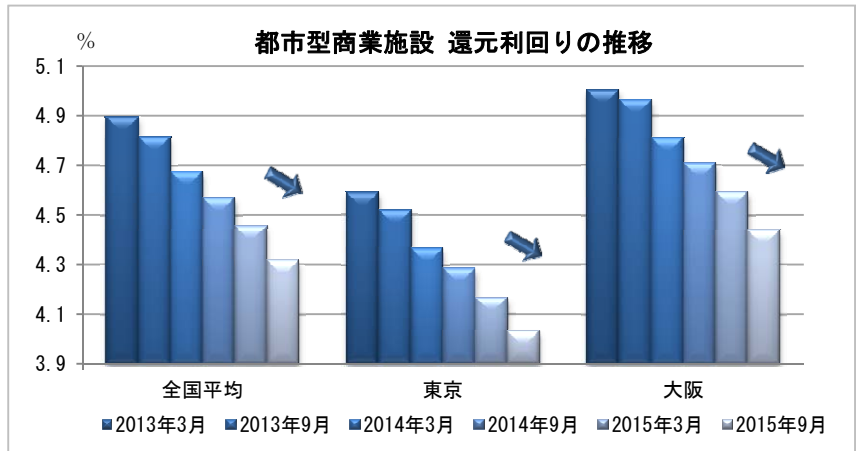
都市型 還元利回り Retail

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(▲0.14%)、東京(▲0.14%)、大阪(▲0.15%)となっており、都心だけでなく地方圏の回復基調が伺える。

	2013年3月	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	4.89	4.81	4.67	4.57	4.45	4.31
東京	4.59	4.52	4.37	4.29	4.17	4.03
大阪	5.00	4.96	4.81	4.71	4.59	4.44

単位：%



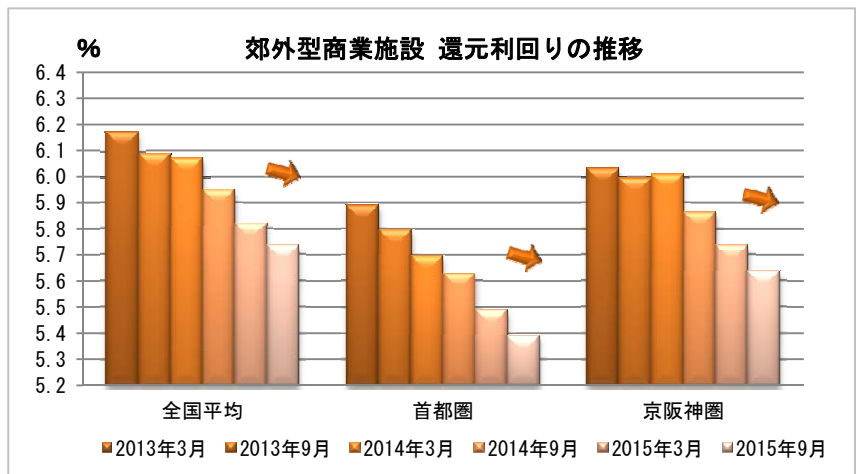
郊外型 還元利回り Retail

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。直近の変動率では、全国平均(▲0.09%)、首都圏(▲0.10%)、京阪神圏(▲0.09%)となっており、都市型同様郊外型においても、全国的に回復基調が続いている。

	2013年3月	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月
全国平均	6.17	6.09	6.07	5.95	5.82	5.73
首都圏	5.89	5.79	5.69	5.63	5.49	5.39
京阪神圏	6.03	5.99	6.01	5.86	5.73	5.64

単位：%



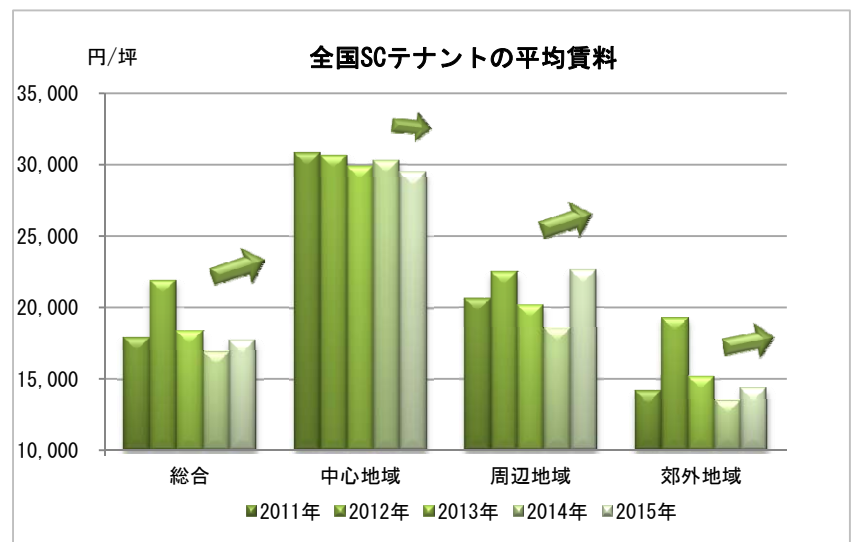
SC平均賃料 Retail

中心地域を除き上昇

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。

ほぼ横ばいで推移していた中心地域を除き、下落傾向で推移していた周辺地域、郊外地域及び総合では、下落に歯止めがかかり、賃料は上昇に転じている。



J-REIT主要売買事例（2015年10月～2015年12月）

Retail

JRF、関西圏施設を中心に5物件を取得

- ・ JRFが5件取得し5件売却、ケネディクス商業が7件取得
- ・ エリア別：大阪7件、東京2件、その他11件



取得物件① Gビル梅田01 (左)

所在地：大阪府大阪市北区茶屋町15-22
 最寄駅：阪急・阪神「梅田」駅 外
 延床面積：4125.69㎡
 建築時期：平成18年3月
 主たる用途：物販、飲食

出所：日本リテールファンド投資法人HP

取得物件② Gビル心斎橋04 (右)

所在地：大阪府大阪市中央区南船場3-10-5
 最寄駅：大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅
 延床面積：1,488.67㎡
 建築時期：平成19年2月
 主たる用途：物販、飲食



出所：日本リテールファンド投資法人HP

〔取得〕全15物件中8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※ (%)
JRF	Gビル南青山01 (B館)	東京都港区南青山5-4-20	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%
JRF	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15-22	H18. 3	H27. 10. 8	9,483百万円	-	3.9%
JRF	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場3-10-5	H19. 2	H27. 10. 16	2,350百万円	6,576千円	4.3%
トーセイ	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市東藤沢2-18-20	H9. 8	H27. 11. 17	1,950百万円	1,059千円	6.0%
API	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋1-1-10	H19. 11	H27. 12. 16	13,350百万円	15,648千円	3.9%
OJR	北青山ビル	東京都港区北青山2-13-6	H18. 4	H28. 2. 1	900百万円	13,806千円	3.6%
JRF	イトーヨーカドー四街道店 (増築棟)	千葉県四街道市中央5	H28. 7	H28. 7 (予定)	144百万円	7千円	5.2%

〔売却〕全5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)	当初取得額
JRF	イオンモール八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑ヶ丘2-1-3	H17. 3	H27. 10. 15	28,015百万円	700千円	4.9%
JRF	イオン西大津	滋賀県大津市皇子ヶ丘3-11-1	H8. 11	H27. 10. 15	12,230百万円	645千円	6.2%
JRF	イオン上田	長野県上田市常田2-12-18	H16. 6	H27. 10. 15	8,050百万円	434千円	5.8%
JRF	イオン大宮	埼玉県さいたま市北区櫛引町2-574-1	H12. 10	H27. 10. 15	5,772百万円	253千円	5.6%
JRF	イオンモール香椎浜	福岡県福岡市東区香椎浜3-12-1	H15. 11	H27. 10. 15	14,500百万円	437千円	5.6%

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	IIF	産業ファンド投資法人
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	ADR	アドバンス・レジデンス投資法人
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	KDR	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
		TRE	東急リアル・エステート投資法人	API	アクティビア・プロパティーズ投資法人
		GOR	グローバル・ワン不動産投資法人	DHR	大和ハウスリート投資法人
		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	インヴァインシブル投資法人	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	HRR	星野リゾート・リート投資法人
		HFR	平和不動産リート投資法人	SIAR	SIA不動産投資法人
		JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人	ARI	イオンリート投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	HLI	ヒューリックリート投資法人
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	NRI	日本リート投資法人
		SHSI	積水ハウス・S・I・レジデンシャル投資法人	IOJ	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
		IOR	いちごオフィスリート投資法人	NHI	日本ヘルスケア投資法人
		DOI	大和証券オフィス投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
		HNKR	阪急リート投資法人	SHR	積水ハウス・リート投資法人
		SPI	スタートアッププロシード投資法人	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
		TOPR	トップリート投資法人	SRI	サムティ・レジデンシャル投資法人
		DHI	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	JSLI	ジャパン・シニアリビング投資法人
		JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人	HMIC	ヘルスケア&メディカル投資法人
		JRH	日本賃貸住宅投資法人	NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人	IHR	いちごホテルリート投資法人

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 バレスサイドビル ☎ 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