



大和不動産鑑定は
創立50周年を迎えました

2016 Summer, VOL. 22

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

◆ 還元利回り Office

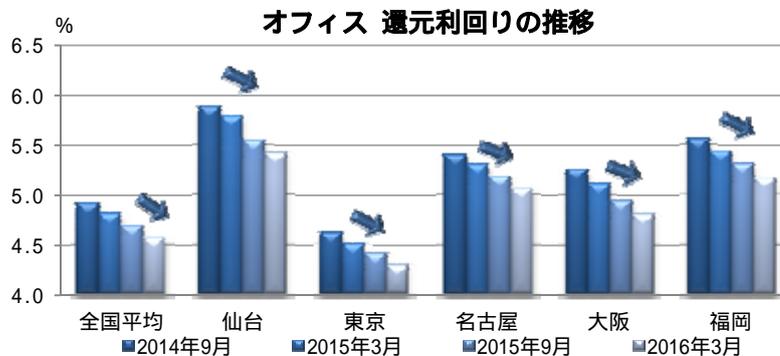
全エリアで低下傾向継続

還元利回りは、2015年9月以降、全エリアにおいて、低下傾向にある。2016年3月については、大阪、福岡の前期比

0.14ポイントを筆頭に、他のエリアにおいても 0.12~0.13ポイント低下しており、全国平均は前期比 0.13ポイント低下した。2015年9月の全国平均の前期比 0.11ポイントからは低下幅は横ばいである。

	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	4.91	4.80	4.69	4.56
仙台	5.88	5.79	5.55	5.42
東京	4.61	4.50	4.41	4.29
名古屋	5.40	5.31	5.19	5.06
大阪	5.26	5.12	4.95	4.81
福岡	5.56	5.44	5.31	5.17

単位：%



◆ 稼働率 Office

全国平均は稼働率上昇傾向継続

稼働率は、2015年9月以降、全国平均が前期比+0.23ポイントと上昇傾向にある。2016年3月については、大阪・福岡

が前期比でやや低下したが、他のエリアについてはやや上昇している。特に名古屋は前期比+1.50ポイントと前期の低下傾向から大きく上昇傾向へと改善している。すべてのエリアが、95%を超える水準に達した。

	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	96.22	96.60	96.93	97.16
仙台	94.62	95.07	96.97	97.95
東京	96.20	96.62	96.87	97.18
名古屋	93.29	96.80	96.33	97.83
大阪	96.19	96.70	97.55	95.98
福岡	97.46	99.07	99.08	98.17

単位：%



◆ 契約賃料 Office

賃料は安定推移傾向

契約賃料の全国平均並びに東京では、2015年9月と2016年3月を比較すると横ばいである。しかし、東京以外の地域では 100円/坪~ 200円/坪となっているものの、全般的にみて、今期は安定的な推移をみせている。

	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	16,100	16,000	16,200	16,200
仙台	11,900	12,000	12,300	12,100
東京	17,800	17,600	17,900	17,900
名古屋	13,400	13,200	13,400	13,300
大阪	12,100	12,100	12,500	12,400
福岡	13,000	13,000	13,200	13,100

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、新規取得件数が大幅に増加。

- ・エリア別：全37件のうち、東京都内17件、東京以外20件
（北海道1件、宮城1件、神奈川1件、静岡1件、愛知7件、大阪6件、福岡3件）

**取得物件 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6-7-29
 最寄駅：各線「大崎」駅 徒歩10分
 各線「品川」駅 徒歩12分
 JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅 徒歩12分
 京浜急行電鉄本線「北品川」駅 徒歩9分
 延床面積：62,975.42㎡
 建築時期：平成23年2月

出所：積水ハウス・リート投資法人HP

取得物件 浜松アクトタワー（右）

所在地：静岡県浜松市中区板屋町111-2
 最寄駅：JR東海道線・新幹線「浜松」駅直結
 延床面積：142,511.21㎡
 建築時期：平成6年8月



出所：オリックス不動産投資法人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 (%)
MHR	六本木ヒルズ森タワー「追加」	東京都港区六本木6-10-1	H15.4	H28.4.1	34,900百万円	8,914千円	3.3%
QJR	浜松アクトタワー	静岡県浜松市中区板屋町111-2	H6.8	H28.4.15	11,800百万円	462千円	6.0%
SHR	ガーデンシティ品川御殿山「追加」	東京都品川区北品川6-7-29	H23.2	H28.5.24	15,900百万円	6,408千円	3.7%
SHR	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅4-24-16	H23.3	H28.5.24	6,350百万円	4,725千円	4.5%
DOI	キリン日本橋ビル	東京都中央区日本橋小網町2-5	H11.2	H28.5.26	8,180百万円	4,803千円	4.1%
QJR	札幌ブリックキューブ	北海道札幌市中央区北三条西1-1-1	S56.5	H28.4.14	5,200百万円	1,986千円	4.8%
SAI	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-33-8	H6.11	H28.4.20	6,320百万円	2,406千円	4.4%
IOJ	アキバCOビル	東京都千代田区外神田3-16-12	H12.5	H28.6.1	8,078百万円	4,843千円	3.7%
IOJ	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区三軒茶屋2-11-22	H4.6	H28.6.1	6,615百万円	2,761千円	4.5%
DOI	平和東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋3-10-6	H20.3	H28.6.1	6,370百万円	4,198千円	4.1%

CR：取得公表時の鑑定評価の数値

NRV:Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価

〔売却〕全14件中3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 (%)
TRE	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀2-7-1	S40.9	H28.5.31	5,010百万円	2,755千円	4.4%
NMF	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町2-7-1	S36.4	H28.5.17	11,270百万円	1,945千円	4.4%
NMF	NOF溜池ビル	東京都港区赤坂1-1-14	S34.8	H28.5.17	4,500百万円	3,155千円	4.5%

還元利回り Residential

全エリアで低下基調が継続

2016年3月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台、名古屋が前期比

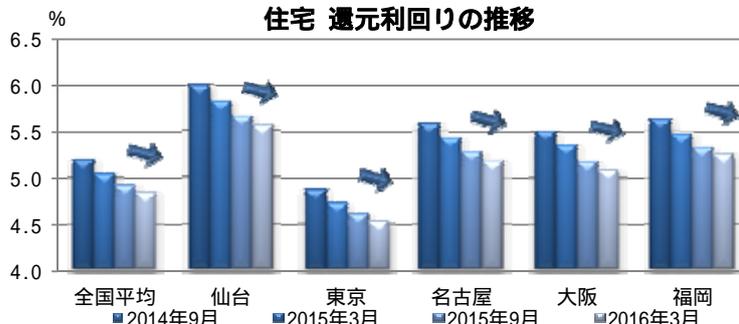
0.10ポイント、大阪が同 0.09ポイント、東京、福岡が同 0.08ポイントとなり、全国平均では同 0.08ポイントの4.84%と引き続き低下した。

ただし、今期の低下幅は前期の低下幅よりも縮小しており、還元利回りは下落基調にあるものの、そのスピードが鈍化する傾向が見られた。

	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	5.20	5.05	4.92	4.84
仙台	5.99	5.82	5.66	5.56
東京	4.88	4.73	4.61	4.53
名古屋	5.59	5.43	5.28	5.18
大阪	5.51	5.36	5.18	5.09
福岡	5.63	5.46	5.33	5.25

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

引続き高稼働率を維持

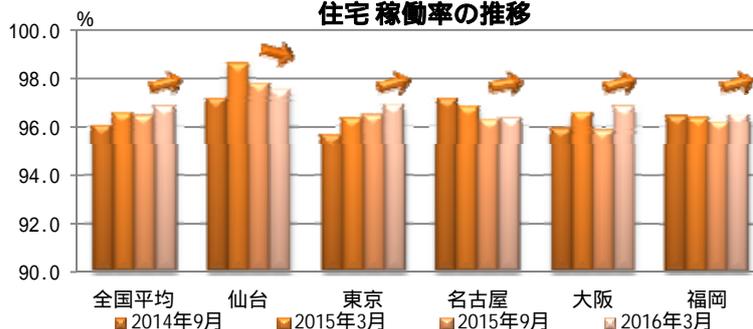
2016年3月期は、大阪が同 +1.02ポイント、東京が同 +0.42ポイント、福岡が同 +0.31ポイント上昇した一方、仙台が前期比 0.24ポイント、名古屋が同

0.09ポイント下落した。全国平均では、同 +0.37ポイントと増加し、全国的に高稼働の状況を引続き維持している。

	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	96.04	96.54	96.46	96.83
仙台	97.13	98.60	97.77	97.53
東京	95.61	96.32	96.44	96.86
名古屋	97.10	96.80	96.24	96.33
大阪	95.91	96.57	95.81	96.83
福岡	96.47	96.38	96.20	96.51

単位：%

住宅 稼働率の推移



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。

2016年3月期は、仙台、名古屋が横ばい、東京、福岡が同 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。

今期は、賃料は安定推移をしているものの、上昇した地点がない点が特徴である。

	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	11,300	11,200	11,300	11,200
仙台	6,900	6,900	6,800	6,800
東京	12,700	12,600	12,700	12,600
名古屋	7,400	7,500	7,600	7,600
大阪	9,500	9,300	9,400	9,200
福岡	6,700	6,800	6,900	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



前期に比べ新規取得および売却件数が増加

- ・ エリア別：全27件のうち、東京都内16件、東京以外11件
(北海道2件、神奈川1件、千葉3件、愛知1件、大阪2件、兵庫2件)



取得物件① コンフォリア新宿イーストサイドタワー (左)

所在地：東京都新宿区新宿6-27
 最寄駅：東京メトロ副都心線、都営大江戸線「東新宿」駅徒歩2分
 東京メトロ丸の内線、副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩4分
 延床面積：69,308.35㎡
 建築時期：平成24年1月
 賃貸可能戸数：765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 ロイヤルパークス新田 (右)

所在地：東京都足立区新田3-35-20
 最寄駅：東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩17分
 延床面積：18,368.19㎡
 建築時期：平成19年6月
 賃貸可能戸数：248戸



出所：インヴィンシブル投資法人HP

〔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 (%)
CRI	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	東京都新宿区新宿6丁目	H24.1	H28.2.2	13,264百万円	925千円	4.9%
SHSIR	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中7丁目	H14.2	H28.3.1	5,700百万円	1,233千円	5.3%
INV	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田3丁目	H19.6	H28.3.31	5,024百万円	1,067千円	-
ADR	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区小島2丁目	H27.3	H28.3.24	4,650百万円	3,053千円	4.3%
SHSIR	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台1丁目	H26.12	H28.4.1	2,700百万円	3,272千円	4.3%
SAR	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目	H21.5	H28.4.20	2,528百万円	2,105千円	4.7%
SHSIR	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷3丁目	H26.7	H28.4.1	2,190百万円	3,854千円	4.2%
ADR	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区本郷3丁目	H26.7	H28.3.24	1,655百万円	3,525千円	4.4%
SAR	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区稲荷2丁目	H25.1	H28.4.20	1,490百万円	1,995千円	5.0%
NAF	パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区南馬込1丁目	H26.8	2016/4.7	1,450百万円	2,976千円	4.5%

〔売却〕全6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)	当初取得額
NMF	プライムアーバン落合	東京都新宿区中井2丁目	S61.3	H28.4.12	非開示	2,159千円	594百万円
NMF	プライムアーバン中野	東京都中野区上高田2丁目	S60.2	H28.4.12	非開示	2,017千円	489百万円
ADR	メゾン八千代台	千葉県八千代市八千代台東1丁目	H1.8	H28.3.24	840百万円	775千円	882百万円

都市型 還元利回り Retail

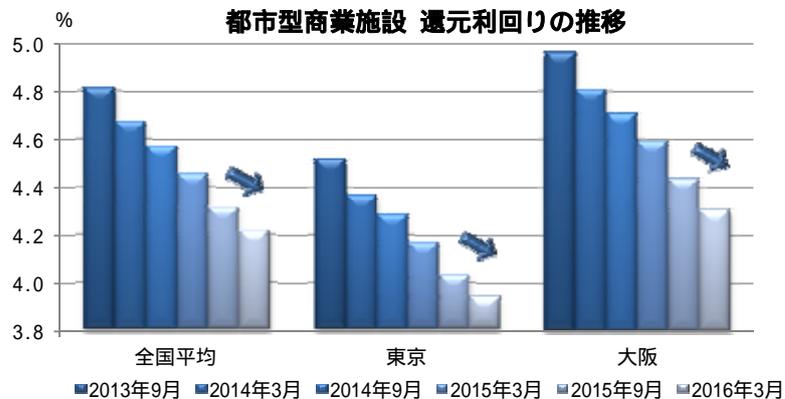
全国的に低下基調を維持

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、右記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低下基調で推移している。

前期からの低下幅については、全国平均が 0.09ポイント、東京が 0.09ポイント、大阪が 0.13ポイントとなっており、全国平均及び東京は低下幅がやや縮小しているものの、大阪は1ポイント以上の低下幅を維持している。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	4.81	4.67	4.57	4.45	4.31	4.22
東京	4.52	4.37	4.29	4.17	4.03	3.94
大阪	4.96	4.81	4.71	4.59	4.44	4.31

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

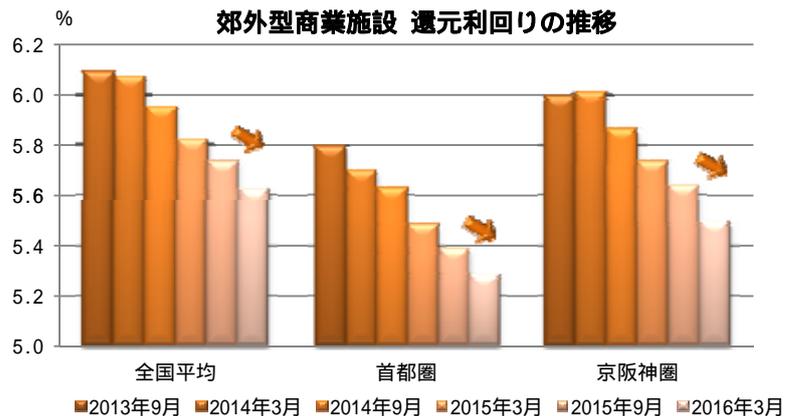
全国的に低下基調継続

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記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低下基調で推移している。

前期からの低下幅については、全国平均が 0.11ポイント、首都圏が 0.10ポイント、京阪神圏が 0.14ポイントとなっており、都市型同様、郊外型においても全国的に低下基調が続いている。

	2013年9月	2014年3月	2014年9月	2015年3月	2015年9月	2016年3月
全国平均	6.09	6.07	5.95	5.82	5.73	5.62
首都圏	5.79	5.69	5.63	5.49	5.39	5.29
京阪神圏	5.99	6.01	5.86	5.73	5.64	5.50

単位：%

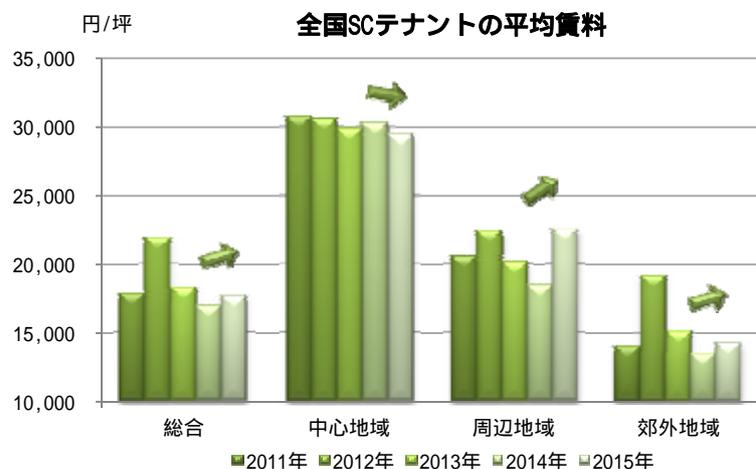


SC平均賃料 Retail

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（2016年4月～2016年6月）

Retail

- ・ KRRが全国主要地の5物件取得
- ・ エリア別：東京2件、関東圏2件、その他4件



出所：ケネディクス商業リート投資法人HP

取得物件① 仲町台東急ストア(左)

所在地：神奈川県横浜市都筑区仲町台1-4-7
 最寄駅：横浜市営地下鉄ブルーライン「仲町台」
 駅 延床面積：12,585.63㎡
 建築時期：平成22年1月
 主たる用途：物販、飲食、サービス

取得物件② ライフ亀戸店(右)

所在地：東京都江東区亀戸9-24-17
 最寄駅：JR総武線「亀戸」駅 外
 延床面積：2,929.58㎡
 建築時期：平成12年11月
 主たる用途：食物販



出所：ケネディクス商業リート投資法人HP

〔取得〕全7物件中7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 [※] (%)
ARI	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎3-5-16	H12.10	H28.5.31	6,410百万円	336千円	5.1%
KRR	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区仲町台1-4-7	H22.1	H28.4.21	3,360百万円	1,861千円	4.7%
KRR	ライフ亀戸店	東京都江東区亀戸9-24-17	H12.11	H28.4.21	1,450百万円	1,636千円	4.3%
KRR	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋4-1-60	H18.2	H28.4.21	7,140百万円	1,161千円	4.9%
KRR	ソラブラザ	宮城県仙台市青葉区花京院1-2-15	H21.9	H28.4.21	5,720百万円	-	5.0%
KRR	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区天王町字諏訪1982-1	H1.7	H28.4.22	4,010百万円	1,102千円	5.3%
DHI	スポーツデポ・ゴルフ小倉東インター店	福岡県北九州市小倉南区上葛原2-18-17	H19.10	H28.9.28	2,230百万円	828千円	6.4%

〔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
TRE	第2東急鷺沼ビル	神奈川県川崎市宮前区小台1-18-5	S54.10	H28.1.31	1,710百万円	4,458千円	-
FRI	ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市北区石井2-10-2	H10.10	H28.6.23	8,685百万円	460千円	-
TOPR	コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市大山台1-10、29	H12.9	H28.8.25	4,430百万円	1,415千円	-

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

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