



大和不動産鑑定は
創立50周年を迎えました

2016, VOL. 23

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

還元利回り Office

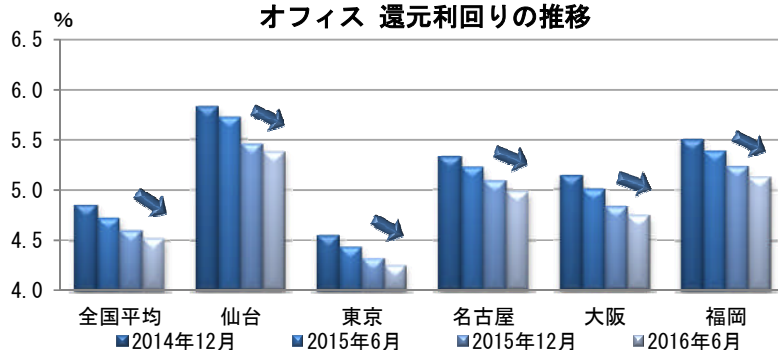
全エリアで低下傾向継続

還元利回りは、前期同様、全エリアにおいて、低下傾向にある。2016年6月については、全国平均が前期比▲0.08ポイントであり、エリア別には名古屋、福岡の▲0.10ポイント、仙台▲0.09ポイント、大阪▲0.08ポイント、東京▲0.06ポイントとそれぞれ低下している。一方で、全国平均及び各エリアの低下幅は小さくなっている。

| | 2014年12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 4.84 | 4.71 | 4.59 | 4.51 |
| 仙台 | 5.82 | 5.72 | 5.46 | 5.37 |
| 東京 | 4.54 | 4.43 | 4.31 | 4.25 |
| 名古屋 | 5.33 | 5.22 | 5.08 | 4.98 |
| 大阪 | 5.14 | 5.00 | 4.82 | 4.74 |
| 福岡 | 5.50 | 5.38 | 5.23 | 5.13 |

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

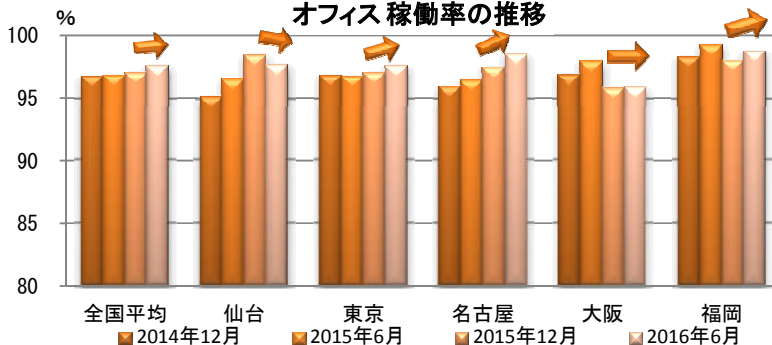
稼働率上昇傾向継続

稼働率は、前期同様、全国平均が前期比+0.61ポイントと上昇傾向にある。2016年6月については、仙台が前期比▲0.71ポイントと低下したが、他のエリアについては上昇傾向にある。特に名古屋は前期比+1.04ポイント、福岡は+0.76ポイントと前期から上昇している。また、今期もすべてのエリアが、95%を超える水準に達した。

| | 2014年12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 96.68 | 96.80 | 96.95 | 97.56 |
| 仙台 | 95.05 | 96.43 | 98.34 | 97.63 |
| 東京 | 96.79 | 96.70 | 97.00 | 97.56 |
| 名古屋 | 95.88 | 96.38 | 97.37 | 98.41 |
| 大阪 | 96.81 | 97.86 | 95.75 | 95.82 |
| 福岡 | 98.25 | 99.19 | 97.95 | 98.71 |

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

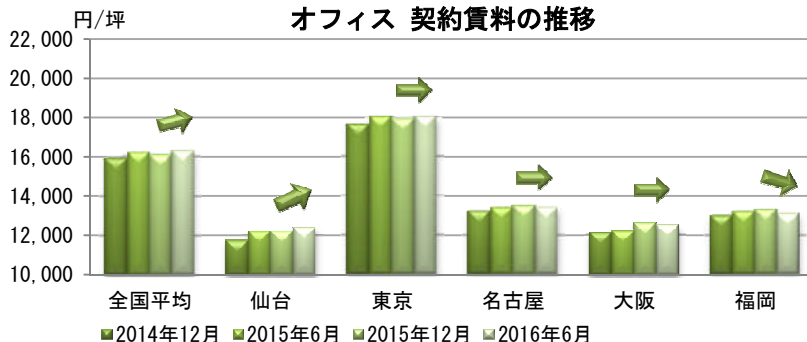
全国平均は安定的に推移

契約賃料の全国平均及び仙台では、前期比+200円/坪と上昇傾向にある。また、東京では前期比+100円/坪上昇している。名古屋、大阪、福岡では▲100円/坪～▲200円/坪と下落傾向になっているものの、全国的にみて、大きな変動はなく、今期は安定的な推移をみせていると言える。

| | 2014年12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 15,900 | 16,200 | 16,100 | 16,300 |
| 仙台 | 11,700 | 12,200 | 12,200 | 12,400 |
| 東京 | 17,600 | 18,000 | 17,900 | 18,000 |
| 名古屋 | 13,200 | 13,400 | 13,500 | 13,400 |
| 大阪 | 12,100 | 12,200 | 12,600 | 12,500 |
| 福岡 | 13,000 | 13,200 | 13,300 | 13,100 |

単位：円/坪、月額

オフィス 契約賃料の推移



新規取得件数は前期に比べ減少。

- ・エリア別：全26件のうち、東京都内21件、東京以外5件
(神奈川1件、愛知1件、大阪1件、鹿児島1件、沖縄1件)



出所：日本ビルファンド投資法人HP

取得物件① 東陽町センタービル (左)

所在地：東京都江東区東陽2-3-2
 最寄駅：東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩4分
 延床面積：19,033.93㎡
 建築時期：平成6年3月

取得物件② A-PLACE五反田駅前 (右)

所在地：東京都品川区西五反田1-5-1
 最寄駅：JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線
 「五反田」駅 徒歩1分
 延床面積：5,961.02㎡



出所：アクティビア・プロパティーズ投資法人

〔取得〕全26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 (%) |
|------|-----------------|-------------------|--------|----------|-----------|----------------|-----------|
| JEI | マンサード代官山 | 東京都渋谷区猿樂町10-1 | H21.12 | H28.7.1 | 11,420百万円 | 6,964千円 | 3.6% |
| API | A-PLACE五反田駅前 | 東京都品川区西五反田1-5-1 | H5.11 | H28.7.1 | 7,280百万円 | 5,582千円 | 4.1% |
| NBF | 東陽町センタービル | 東京都江東区東陽2-3-2 | H6.3 | H28.8.31 | 7,800百万円 | 2,283千円 | 4.2% |
| HLI | ヒューリック虎ノ門ビル「追加」 | 東京都港区虎ノ門1-1-18 | H27.5 | H28.9.1 | 5,570百万円 | 7,158千円 | 3.5% |
| SIAR | グラスシティ元代々木 | 東京都渋谷区元代々木30-13 | H4.4 | H28.9.7 | 7,500百万円 | 3,244千円 | 4.5% |
| SIAR | 名古屋伏見スクエアビル | 愛知県名古屋市中区錦1-13-26 | S62.11 | H28.9.7 | 4,812百万円 | 1,888千円 | 4.8% |
| SSR | 成信ビル | 東京都新宿区新宿2-5-10 | H1.3 | H28.9.9 | 7,880百万円 | 4,638千円 | 4.0% |
| API | 梅田ゲートタワー | 大阪府大阪市北区鶴野町1-9 | H22.1 | H28.9.21 | 19,000百万円 | 4,570千円 | 4.0% |
| DRI | 那覇新都心センタービル | 沖縄県那覇市おもろまち1-1-12 | H23.7 | H28.9.28 | 7,600百万円 | 932千円 | 5.8% |
| OJR | 外苑西通りビル | 東京都渋谷区神宮前2-8-2 | H3.12 | H28.9.30 | 9,000百万円 | 5,779千円 | 3.9% |

※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2件中2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 (%) |
|------|-----------|-------------------|-------|----------|----------|----------------|---------------|
| DOI | Daiwa九段ビル | 東京都千代田区九段南1-5-5 | S62.3 | H28.7.7 | 4,040百万円 | 4,633千円 | 4.1% |
| OJR | 日本橋イーストビル | 東京都中央区東日本橋2-24-14 | H1.10 | H28.7.22 | 1,600百万円 | 2,372千円 | 4.6% |

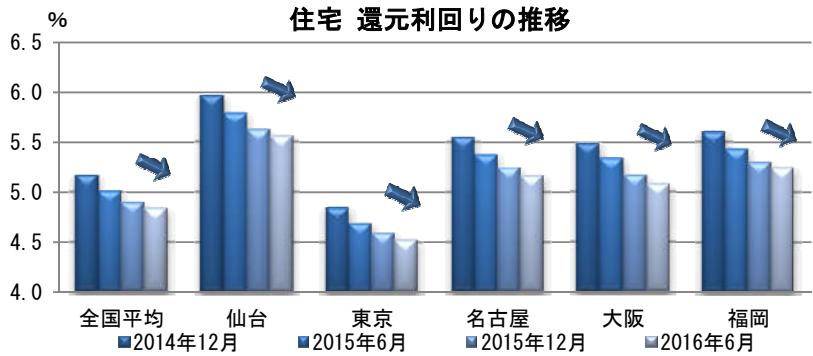
還元利回り Residential

全エリアで低下基調が継続

2016年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、名古屋、大阪が前期比▲0.08ポイント、仙台、東京が同▲0.06ポイント、福岡が同▲0.05ポイントとなり、全国平均では同▲0.06ポイントの4.83%と引続き低下した。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12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 5.16 | 5.00 | 4.89 | 4.83 |
| 仙台 | 5.96 | 5.79 | 5.61 | 5.55 |
| 東京 | 4.84 | 4.68 | 4.58 | 4.52 |
| 名古屋 | 5.54 | 5.37 | 5.24 | 5.16 |
| 大阪 | 5.48 | 5.33 | 5.16 | 5.08 |
| 福岡 | 5.60 | 5.43 | 5.29 | 5.24 |

単位：%



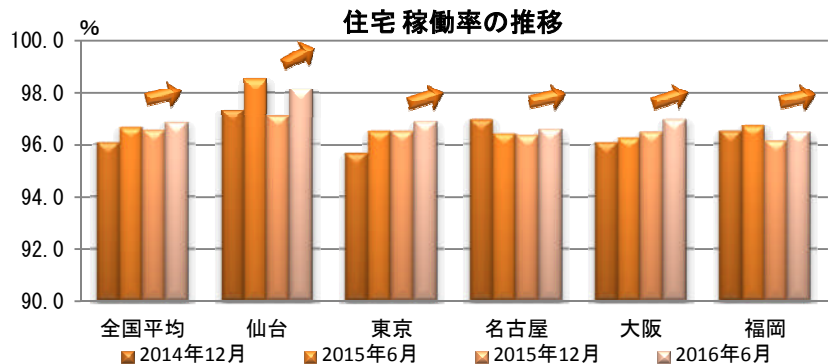
稼働率 Residential

引続き高稼働率を維持

2016年6月期は、仙台が同+1.06ポイント、大阪が同+0.46ポイント、東京が同0.34ポイント、福岡が同+0.32ポイント、名古屋が同+0.23ポイント上昇した。全国平均では、同+0.31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12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 96.07 | 96.63 | 96.52 | 96.83 |
| 仙台 | 97.33 | 98.49 | 97.08 | 98.14 |
| 東京 | 95.66 | 96.49 | 96.50 | 96.84 |
| 名古屋 | 96.92 | 96.39 | 96.31 | 96.54 |
| 大阪 | 96.03 | 96.22 | 96.46 | 96.92 |
| 福岡 | 96.49 | 96.70 | 96.12 | 96.44 |

単位：%



契約賃料 Residential

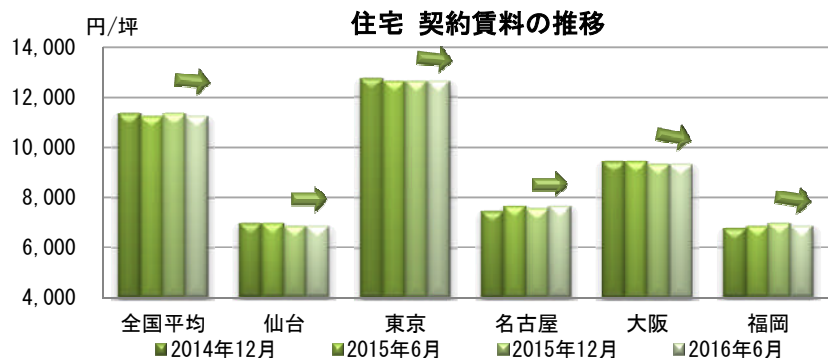
賃料は安定推移を継続

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。

2016年6月期は、仙台、東京、大阪が横ばい、名古屋が同+100円/坪、福岡が同▲100円/坪と下落し、全国平均では同▲100円/坪となった。

| | 2014年12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6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 | 12,600 | 12,600 |
| 名古屋 | 7,400 | 7,600 | 7,500 | 7,600 |
| 大阪 | 9,400 | 9,400 | 9,300 | 9,300 |
| 福岡 | 6,700 | 6,800 | 6,900 | 6,800 |

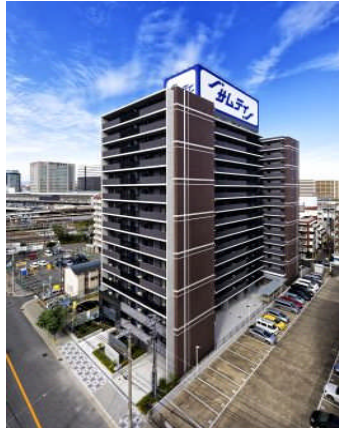
単位：円/坪、月額



前期に比べ新規取得件数が増加

・エリア別：全34件のうち、東京都内8件、東京以外26件

(北海道1件、宮城1件、栃木1件、神奈川2件、千葉1件、愛知6件、三重1件、京都2件、大阪5件、兵庫3件、福岡1件、佐賀2件)



取得物件① S-RESIDENCE新大阪駅前 (左)

所在地：大阪府大阪市東淀川区東中島1-18-31

最寄駅：JR東海道本線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅徒歩約4分

延床面積：4,930.18㎡

建築時期：平成27年9月

賃貸可能戸数：167戸

出所：サムティ・レジデンシャル投資法人HP

取得物件② 松屋レジデンス関目 (右)

所在地：大阪府大阪市城東区関目6-6-24

最寄駅：大阪市営地下鉄谷町線「関目高殿」駅徒歩約6分

延床面積：8,190.11㎡

建築時期：平成1年8月

賃貸可能戸数：128戸



出所：さくら総合リート投資法人HP

〔取得〕全34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 (%) |
|------|------------------|-------------------|--------|----------|----------|----------------|-----------|
| SRI | S-RESIDENCE新大阪駅前 | 大阪府大阪市東淀川区東中島1丁目 | H27.9 | H28.8.2 | 2,489百万円 | 1,814千円 | 4.9% |
| SRI | S-RESIDENCE江坂 | 大阪府吹田市広芝町 | H27.9 | H28.8.2 | 2,323百万円 | 2,054千円 | 4.9% |
| DHI | ロイヤルパークス梅島 | 東京都足立区梅田5丁目 | H22.9 | H28.9.28 | 2,020百万円 | 978千円 | — |
| DHI | カスターリア人形町Ⅲ | 東京都中央区日本橋人形町1丁目 | H26.10 | H28.9.28 | 2,000百万円 | 2,282千円 | 4.4% |
| SRI | S-FORT福岡東 | 福岡県福岡市博多榎田1丁目 | H19.5 | H28.8.2 | 1,900百万円 | 1,125千円 | 5.0% |
| SRI | S-FORT神戸神楽町 | 兵庫県神戸市長田区神楽町5丁目 | H19.11 | H28.8.2 | 1,858百万円 | 1,253千円 | 5.4% |
| SSR | 松屋レジデンス関目 | 大阪府大阪市城東区関目6丁目 | H1.8 | H28.9.9 | 1,820百万円 | 776千円 | 5.3% |
| SSR | ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ | 兵庫県神戸市中央区加納町3丁目 | H16.9 | H28.9.9 | 1,480百万円 | 1,520千円 | 5.1% |
| CRR | コンフォリア扇町 | 大阪府大阪市北区天神橋3丁目 | H26.9 | H28.9.30 | 1,435百万円 | 2,209千円 | 4.7% |
| CRR | コンフォリア札幌植物園 | 北海道札幌市中央区北二条西10丁目 | H18.10 | H28.8.1 | 1,250百万円 | 1,241千円 | 5.2% |

〔売却〕全1物件中1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 |
|------|--------------------|-------------|-------|----------|----------|----------------|----------|
| SHSI | エスティメゾン東新宿 (土地の一部) | 東京都新宿区新宿6丁目 | H21.4 | H28.7.29 | 2,350百万円 | — | 1,363百万円 |

都市型 還元利回り Retail

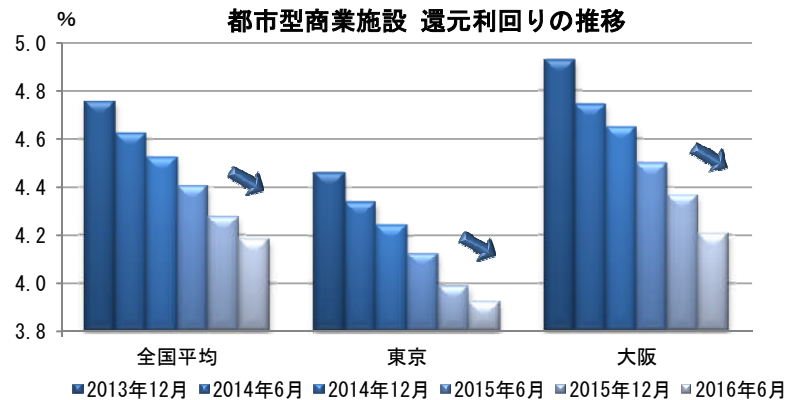
全国的に低下基調を維持

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▲0.10ポイント、東京が▲0.07ポイント、大阪が▲0.15ポイントとなっており、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12月 | 2014年6月 | 2014年12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 4.76 | 4.62 | 4.52 | 4.40 | 4.28 | 4.18 |
| 東京 | 4.46 | 4.34 | 4.24 | 4.13 | 3.99 | 3.92 |
| 大阪 | 4.93 | 4.74 | 4.65 | 4.50 | 4.36 | 4.21 |

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

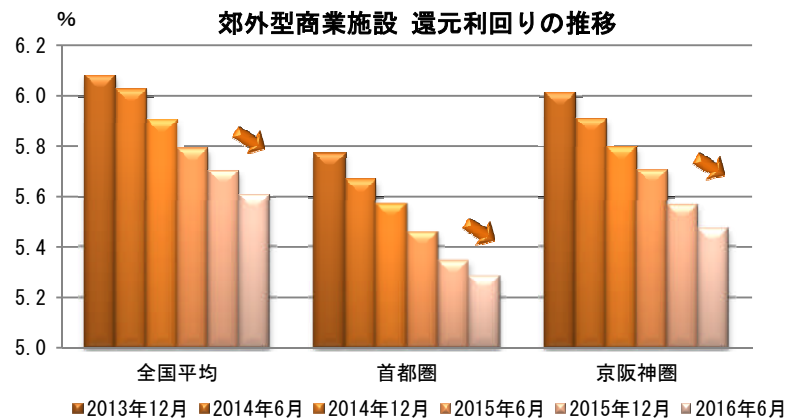
全国的に低下基調継続

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▲0.09ポイント、首都圏が▲0.06ポイント、京阪神圏が▲0.09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12月 | 2014年6月 | 2014年12月 | 2015年6月 | 2015年12月 | 2016年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 6.08 | 6.03 | 5.91 | 5.79 | 5.70 | 5.61 |
| 首都圏 | 5.77 | 5.67 | 5.57 | 5.46 | 5.35 | 5.29 |
| 京阪神圏 | 6.01 | 5.91 | 5.80 | 5.71 | 5.57 | 5.48 |

単位：%

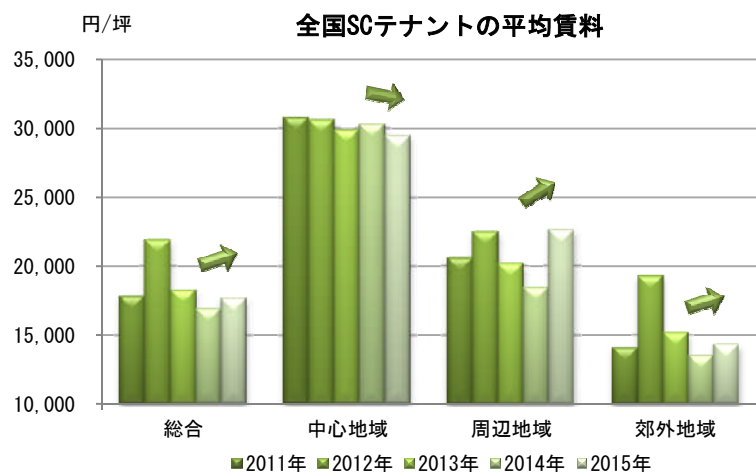


SC平均賃料 Retail

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。



- ・ARIが全国のイオンモール2物件取得
- ・エリア別：東京2件、関東圏2件、北海道2件、その他3件



出所：イオンリート投資法人HP

取得物件① イオンモール苫小牧(左)

所在地：北海道苫小牧市柳町3-1-20
 最寄駅：JR室蘭本線「苫小牧」駅
 延床面積：71,308.33㎡
 建築時期：平成17年4月
 主たる用途：物販、飲食、サービス

取得物件② イオンモール小山(右)

所在地：栃木県小山市中久喜1467-1
 最寄駅：JR水戸線「小田林」駅 外
 延床面積：47,872.33㎡
 建築時期：平成9年4月/平成20年10月
 主たる用途：物販、飲食、サービス



出所：イオンリート投資法人HP

[取得] 全9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 [※] (%) |
|------|---------------------|-------------------|-------|-----------|-----------|----------------|------------------------|
| HRI | KOHOY小野原店 | 大阪府箕面市小野原東6丁目 | H28.5 | H28.7.1 | 1,631百万円 | 1,629千円 | 5.2% |
| FRI | 三井ショッピングパークららぽーと新三郷 | 埼玉県三郷市新三郷ららシティ3丁目 | H21.8 | H28.8.10 | 15,100百万円 | 351千円 | 4.9% |
| ARI | イオンモール小山 | 栃木県小山市大字中久喜字西山 | H9.4 | H28.8.29 | 6,280百万円 | 434千円/坪 | 6.8% |
| UUR | くるる | 東京都府中市宮町1丁目 | H17.2 | H28.9.1 | 9,285百万円 | 2,309千円/坪 | 4.5% |
| ARI | イオンモール苫小牧 | 北海道苫小牧市柳町3丁目 | H17.4 | H28.9.1 | 7,840百万円 | 363千円 | 5.9% |
| JRF | Gビル高田馬場01 | 東京都新宿区高田馬場2丁目 | H25.1 | H28.10.3 | 3,545百万円 | 3,283千円 | 3.8% (DR) |
| OJR | プリゼ天神 | 福岡県福岡市中央区今泉1丁目 | H21.8 | H28.10.3 | 4,550百万円 | 5,122千円 | 4.4% |
| OJR | インターヴィレッジ大曲 (増築棟) | 北海道札幌市大曲幸町6丁目 | H28.9 | H28.11.30 | 83百万円 | 2,036千円 | 6.0% |
| UUR | ケーズデンキ名古屋北店 | 愛知県西春日井郡豊山町字流川 | H12.6 | H28.12.1 | 1,750百万円 | 1,222千円 | 5.9% |

[売却] 全6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 | 岸和田カンカンベイサイドモール | 大阪府岸和田市港緑町 | H9.2 | H28.8.2 | 1,900百万円 | 164千円 | — |
| JRF | イオンモール東浦 | 愛知県知多郡東浦町大字緒川字旭 | H13.7 | H28.8.2 | 13,870百万円 | — | — |
| JRF | 寝屋川(底地) | 大阪府寝屋川市大成町 | - | H28.8.2 | | — | — |
| JPR | JPR代官山 | 東京都渋谷区代官山町 | H14.7 | H28.8.30 | 1,880百万円 | 9,542千円 | — |
| FRC | イオン原ショッピングセンター | 福岡市早良区原6丁目 | S51.10 | H28.8.30 | 3,700百万円 | 448千円 | — |
| SHS1 | b-town南青山 | 東京都港区南青山3丁目 | H18.2 | H28.8.31 | 1,560百万円 | 6,698千円 | — |

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 | ADR | アドバンス・レジデンス投資法人 |
| 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 | KDR | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 |
| 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 | API | アクティビア・プロパティーズ投資法人 |
| 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 | DHR | 大和ハウスリート投資法人 |
| 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 | GLP | GLP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 | CRI | コンフォリア・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 | NPR | 日本プロロジスリート投資法人 |
| | | GOR | グローバル・ワン不動産投資法人 | HRR | 星野リゾート・リート投資法人 |
| | | UUR | ユナイテッド・アーバン投資法人 | SIAR | SIA不動産投資法人 |
| | | MTR | 森トラスト総合リート投資法人 | ARI | イオンリート投資法人 |
| | | INV | インヴィンシブル投資法人 | HLI | ヒューリックリート投資法人 |
| | | FRI | フロンティア不動産投資法人 | NRI | 日本リート投資法人 |
| | | HFR | 平和不動産リート投資法人 | IOJ | インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 |
| | | JLF | 日本ロジスティクスファンド投資法人 | NHI | 日本ヘルスケア投資法人 |
| | | FRC | 福岡リート投資法人 | TRI | トーセイ・リート投資法人 |
| | | KDO | ケネディクス・オフィス投資法人 | SHR | 積水ハウス・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 | KRR | ケネディクス商業リート投資法人 |
| | | IOR | いちごオフィスリート投資法人 | SRI | サムティ・レジデンシャル投資法人 |
| | | DOI | 大和証券オフィス投資法人 | JSLI | ジャパン・シニアリビング投資法人 |
| | | HNKR | 阪急リート投資法人 | HMIC | ヘルスケア&メディカル投資法人 |
| | | SPI | スターツプロシード投資法人 | NMF | 野村不動産マスターファンド投資法人 |
| | | TOPR | トップリート投資法人 | IHR | いちごホテルリート投資法人 |
| | | DHI | 大和ハウス・レジデンシャル投資法人 | LSL | ラサールロジポート投資法人 |
| | | JHR | ジャパン・ホテル・リート投資法人 | SAI | スターアジア不動産投資法人 |
| | | JRH | 日本賃貸住宅投資法人 | MRR | マリモ地方創生リート投資法人 |
| | | JEI | ジャパンエクセレント投資法人 | MFLP | 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 |
| | | NAF | 日本アコモデーションファンド投資法人 | OOM | 大江戸温泉リート投資法人 |
| | | MID | MCUBS MidCity投資法人 | SSR | さくら総合リート投資法人 |
| | | MHR | 森ヒルズリート投資法人 | DRI | 大和ハウスリート投資法人 |
| | | IIF | 産業ファンド投資法人 | TLI | タカラレーベン・インフラ投資法人 |

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