

2017, VOL. 24

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

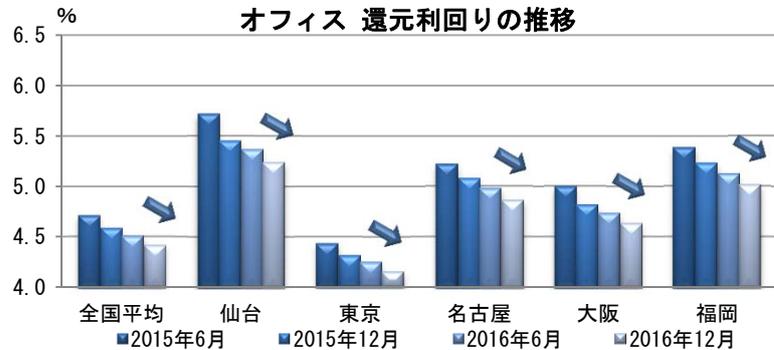
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。

2016年12月においては、全国平均で前期比▲0.09ポイント。

エリア別内訳は、仙台▲0.13ポイント、名古屋▲0.12ポイント、福岡▲0.11ポイント、大阪▲0.08ポイント、東京・大阪▲0.10ポイントとそれぞれ低下している。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	4.71	4.59	4.51	4.42
仙台	5.72	5.46	5.37	5.24
東京	4.43	4.31	4.25	4.15
名古屋	5.22	5.08	4.98	4.86
大阪	5.00	4.82	4.74	4.64
福岡	5.38	5.23	5.13	5.02

単位：%



稼働率 Office

上昇傾向は継続

稼働率は、前期までと同様、全国平均で前期比+0.40ポイントと上昇傾向にある。

2016年12月においては、名古屋▲0.78ポイント、福岡▲0.26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。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	96.80	96.95	97.56	97.96
仙台	96.43	98.34	97.63	97.79
東京	96.70	97.00	97.56	98.15
名古屋	96.38	97.37	98.41	97.64
大阪	97.86	95.75	95.82	96.64
福岡	99.19	97.95	98.71	98.45

単位：%



契約賃料 Office

安定的に推移

契約賃料は、前期までと同様、全国平均で前期比+21円/坪と上昇傾向にある。

また、仙台では前期比+123円/坪と上昇。

他のエリアにおいては減少傾向にある。

全国的にみて大きな変動はなく、前期同様、安定的な推移が続いた。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	16,200	16,100	16,300	16,300
仙台	12,200	12,200	12,400	12,300
東京	18,000	17,800	18,000	18,100
名古屋	13,400	13,500	13,400	13,300
大阪	12,200	12,600	12,500	12,300
福岡	13,200	13,300	13,100	12,900

単位：円/坪、月額



## 新規取得件数は前期に比べ減少。

- ・エリア別：全16件のうち、東京都内9件、東京以外7件  
(神奈川5件、大阪2件)



出所：森ヒルズリート投資法人HP

### 取得物件① アーク森ビル (左)

所在地：東京都港区赤坂1-12-32  
最寄駅：東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 徒歩2分  
延床面積：181,833.01㎡  
建築時期：昭和61年3月



出所：投資法人みらいHP

### 取得物件② 品川シーサイドパークタワー (右)

所在地：東京都品川区東品川4-12-4  
最寄駅：東京臨海高速鉄道りんかい線  
「品川シーサイド」駅 徒歩1分  
延床面積：55,930.90㎡  
建築時期：平成14年9月

## 〔取得〕全16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 (%)
NBF	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	東京都品川区北品川5-5-15	H27.4	H28.11.25	4,500百万円	5,616千円	3.5%
KRI	アーク森ビル	東京都港区赤坂1-12-32	S61.3	H28.12.1	4,169百万円	2,333千円	3.9%
API	汐留ビルディング「追加2」	東京都港区海岸1-2-20	H19.12	H28.12.2	20,900百万円	8,677千円	3.6%
MIRAI	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川4-12-4	H15.7	H28.12.16	32,000百万円	3,030千円	4.4%
MIRAI	川崎テックセンター	神奈川県川崎市幸区堀川町580-16	S63.2	H28.12.16	23,182百万円	3,486千円	4.5%
MIRAI	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿6-27-30	H24.3	H28.12.16	10,000百万円	5,753千円	3.9%
MIRAI	ヒルコート東新宿	東京都新宿区歌舞伎町2-2-15	S62.7	H28.12.16	3,900百万円	4,152千円	4.4%
PIC	アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区土佐堀1-4-14	H9.5	H28.12.20	4,600百万円	1,895千円	4.5%
IOJ	錦糸町プライムタワー	東京都江東区亀戸1-5-7	H6.8	H29.1.20	15,145百万円	2,929千円	4.3%
JRE	新宿イーストサイドスクエア「追加」	東京都新宿区新宿6-27-30	H24.3	H29.1.25	6,660百万円	5,232千円	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6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 (%)
KOR	ビュレックス虎ノ門「売却」	東京都港区虎ノ門2-7-5	H23.7	H28.12.1	2,440百万円	4,243千円	3.7%
JRE	こころとからだの元氣プラザ	東京都千代田区飯田橋3-6-5	S60.9	H29.1.25	6,890百万円	4,754千円	4.8%

還元利回り Residential

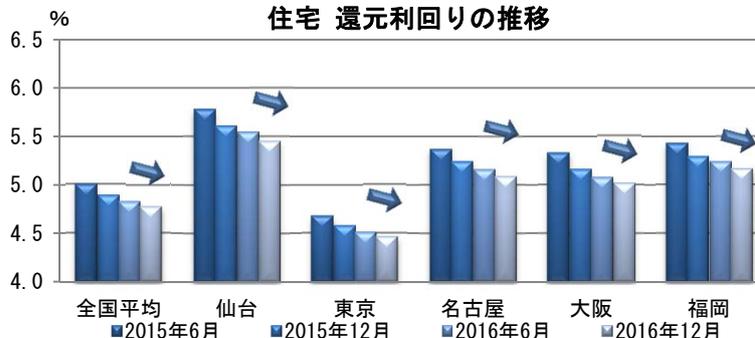
全エリアで低下基調が継続

2016年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台が前期比▲0.09ポイント、名古屋、福岡が同▲0.07ポイント、大阪が同▲0.06ポイント、東京が同▲0.05ポイントとなり、全国平均では同▲0.06ポイントの4.77%と引き続き低下している。全体的には継続して低下基調が続いているものの、東京、名古屋、大阪といった三大都市圏では利回りの低下幅が前回よりも低下している。一方、仙台、福岡といった地方都市については、前回よりも利回りの低下幅が拡大した。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	5.00	4.89	4.83	4.77
仙台	5.79	5.61	5.55	5.46
東京	4.68	4.58	4.52	4.47
名古屋	5.37	5.24	5.16	5.09
大阪	5.33	5.16	5.08	5.02
福岡	5.43	5.29	5.24	5.17

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

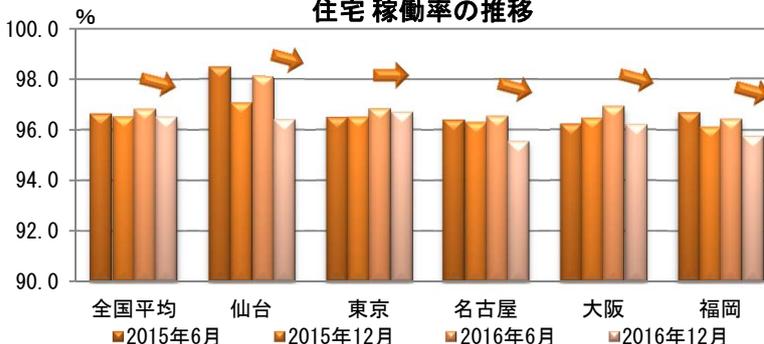
全エリアで稼働率が低下

稼働率は前期までは全般的に上昇傾向を示していたものの、2016年12月期は全エリアにおいて稼働率の低下がみられた。2016年12月期は、仙台が前期比▲1.73ポイントと下落が大きく、次いで名古屋が同▲0.99ポイント、大阪が同▲0.72ポイント、福岡が同▲0.68ポイント、東京が同▲0.14ポイントとなった。全国平均では、前期比同▲0.32ポイントとなった。稼働率は低下に転じたものの、引き続き全エリアで95%以上と高稼働率を維持している。

	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	96.63	96.52	96.83	96.51
仙台	98.49	97.08	98.14	96.41
東京	96.49	96.50	96.84	96.70
名古屋	96.39	96.31	96.54	95.55
大阪	96.22	96.46	96.92	96.20
福岡	96.70	96.12	96.44	95.76

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

賃料は安定的推移を継続

契約賃料は、全体的にほぼ横ばいまたは上昇傾向で推移している。

2016年12月期は、東京が+100円/坪となった以外は、横ばいで推移している。

全国平均は+100円/坪となった。

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

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



## スターツなど、100億円超取引が2件

- ・スターツ・プロシード投資法人の15物件240億円、コンフォリア・レジデンシャル投資法人の8物件184億円など、100億円を超える大型の取引が目立った。
- ・エリア別：全37件のうち、東京都内16件、東京以外21件  
(宮城2件、神奈川1件、千葉4件、愛知2件、大阪9件、兵庫2件、福岡1件)



### 取得物件① コンフォリア蒲田 (左)

所在地：東京都大田区蒲田四丁目21番2号  
 最寄駅：京浜急行「京急蒲田」駅徒歩約3分、JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩6分  
 延床面積：7,900.68㎡  
 建築時期：平成27年8月  
 賃貸可能戸数：203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 プライムメゾン白金高輪 (右)

所在地：東京都港区三田4-7-26  
 最寄駅：東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線  
 「白金高輪」駅徒歩約3分  
 延床面積：5,503.55㎡  
 建築時期：平成27年6月  
 賃貸可能戸数：147戸

出所：積水ハウス・SIレジデンシャル投資法

## 〔取得〕全37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	コンフォリア蒲田	東京都大田区蒲田4-21-2	H27.8	H29.2.2	5,721百万円	3,153千円	4.3%
SHSI	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田4-7-26	H27.6	H28.11.1	4,500百万円	3,951千円	4.2%
CRI	コンフォリア秋葉原EAST	東京都千代田区東神田2-9-19	H28.2	H29.2.2	4,425百万円	3,218千円	4.3%
SPI	プロシード新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜3-21-2	H19.4	H28.11.21	4,330百万円	2,623千円	4.7%
SHSI	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町2-5	H27.10	H28.11.1	4,000百万円	3,282千円	4.3%
SPI	プロシード西新宿	東京都新宿区西新宿3-7-23	H15.2	H28.11.21	2,549百万円	3,451千円	4.2%
SPI	プロシード日本橋本町	東京都中央区日本橋本町4-10-5	H15.2	H28.11.21	2,449百万円	3,197千円	4.2%
SPI	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区市岡元町2-5-12	H20.1	H28.11.21	2,170百万円	1,735千円	4.8%
ADR	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市山田北8-28	H17.10	H28.11.29	2,124百万円	1,424千円	4.7%
SPI	プロシード京橋	大阪府大阪市都島区都島南通2-10-12	H20.1	H28.11.21	2,040百万円	2,059千円	4.7%

## 〔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)	当初取得額
CRI	Aqualia警固	福岡県福岡市中央区警固2-13-17	H20.11	H28.11.29	4,320百万円	1,636千円	2,800百万円
CRI	エステイメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘1-2-8	H10.1	H29.1.31	1,250百万円	810千円	1,349百万円
CRI	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷1-4-7	H15.4	H28.12.26	1,270百万円	3,474千円	1,282百万円

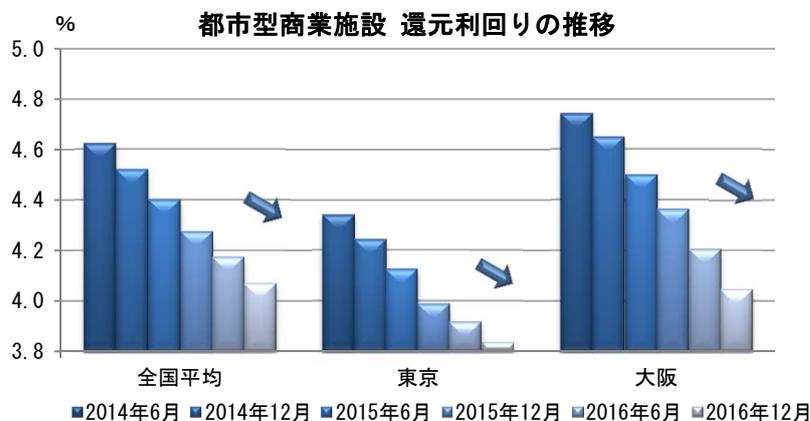
◆ 都市型 還元利回り *Retail*

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、大阪のいずれも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、東京が▲0.08ポイント、大阪が▲0.16ポイントとなっており、いずれも前期と同程度の低下幅を維持している。

	2014年6月	2014年12月	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	4.62	4.52	4.40	4.28	4.18	4.07
東京	4.34	4.24	4.13	3.99	3.92	3.84
大阪	4.74	4.65	4.50	4.36	4.21	4.05

単位：%



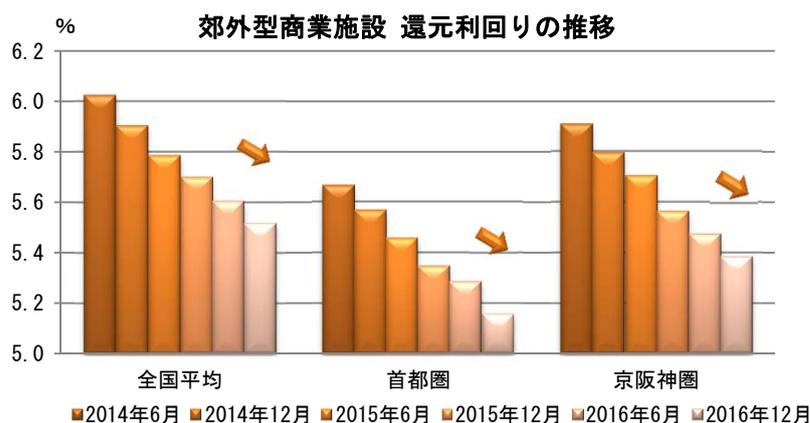
◆ 郊外型 還元利回り *Retail*

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低下基調で推移している。前期からの低下幅については、都市型同様、全国的に低下基調が続いており、全国平均が▲0.09ポイント、京阪神圏が▲0.09ポイントと前期と同程度の低下となる中、首都圏は▲0.13ポイントと前期(▲0.06ポイント)を上回る低下となった。

	2014年6月	2014年12月	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月
全国平均	6.03	5.91	5.79	5.70	5.61	5.52
首都圏	5.67	5.57	5.46	5.35	5.29	5.16
京阪神圏	5.91	5.80	5.71	5.57	5.48	5.39

単位：%

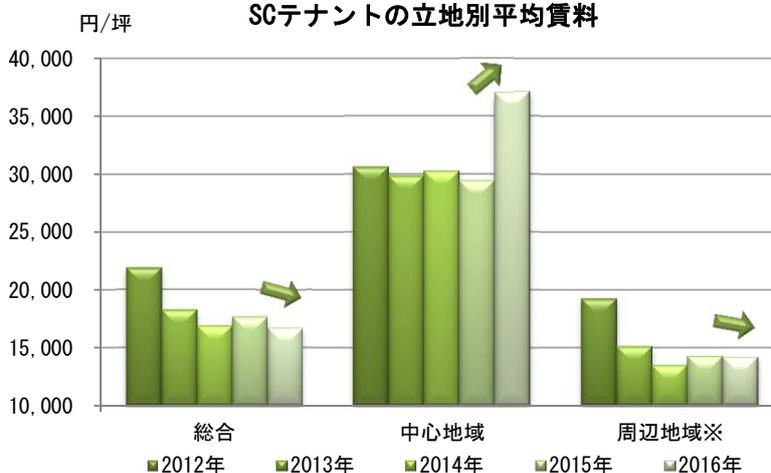


◆ SC平均賃料 *Retail*

全国平均は若干の下落

右記グラフは一般社団法人日本ショッピングセンター協会発表「SC賃料・共益費」の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(2016年より立地区分改定)。  
総合及び周辺地域では若干の下落が見られた。2015年に上昇に転じ、下落に歯止めがなかったと思われたが、再び下落となったことから、今後の動向に留意が必要である。なお、中心地域における大幅な上昇については、立地区分改定に起因すると考えられる。

SCテナントの立地別平均賃料



※2016年より立地区分が改定されているため、2015年までの周辺地域のデータは郊外地域として区分されていたものを記載している。

## J-REIT主要売買事例（2016年10月～2017年3月）

- ・ JRFが4件、APIが3件、JPRが2件取得
- ・ KRRが底地3件取得
- ・ エリア別：東京7件、関東圏2件、大阪3件、その他3件



出所：日本プライムリアルティ投資法人HP

## 取得物件① GINZA GATES(左)

所在地：東京都中央区銀座5-5-14  
 最寄駅：東京メトロ各線「銀座」駅 外  
 延床面積：1,821.67㎡  
 建築時期：平成20年6月  
 主たる用途：物販、飲食、サービス、事務所

## 取得物件② Gビル御堂筋01（右）

所在地：大阪府大阪市中央区南船場3-10-25  
 最寄駅：地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅 外  
 延床面積：3,778.67㎡  
 建築時期：平成19年3月  
 主たる用途：物販（ハイブランド）



出所：日本リテールファンド投資法人HP

## 〔取得〕全22物件中15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 <sup>※</sup> (%)
KRR	ケーズデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋市中区新守山704	-	H28.11.1	1,370百万円	-	4.4%
JRF	Gビル自由が丘01（B館） ※旧コーリス館建替	東京都目黒区自由が丘2-9-17 他	H28.10	H28.11.7	579百万円	2,090千円	3.8%
API	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山6-3-16	H10.12	H28.12.2	4,700百万円	6,992千円	3.8%
JPR	FUNDES水道橋	東京都千代田区三崎町2-20-8	H27.7	H28.12.15	3,250百万円	7,270千円	4.2%
JPR	GINZA GATES	東京都中央区銀座5-5-14	H20.6	H28.12.15	10,100百万円	18,328千円	3.2%
API	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山5-4-40	H4.1	H28.12.20	4,370百万円	430千円	3.8%
HLC	ヒューリック等々カビル	東京都世田谷区等々カ3-5-2	H2.8	H28.12.27	1,200百万円	1,654千円	5.4%
API	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿樂町11-6	H4.4	H29.1.6	2,280百万円	1,867千円	4.1%
KRR	ユニクス伊奈（追加取得）	埼玉県北足立郡伊奈町学園2-188-1	H29.1	H29.1.16	91.5百万円	760千円	5.2%
KRR	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市けやき台4-1-5	-	H29.1.31	4,111百万円	-	4.3%
JRF	Gビル心齋橋03（追加取得）	大阪府大阪市中央区心齋橋筋1-2-14	H12.6	H29.3.17	8,200百万円	5,042千円	3.8%
JRF	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち2-5-33	H21.11	H29.3.17	5,650百万円	1,335千円	5.3%
NMF	nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西5-1-1	H18.4	H29.3.17	8,500百万円	1,954千円	5.0%
JRF	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場3-10-25	H19.3	H29.3.31	9,975百万円	8,727千円	3.2%
NMF	中座くだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀1-8-7	H16.2	H29.3.31	11,600百万円	6,689千円	3.6%

## 〔売却〕全1物件中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
JRF	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原2-1-30	H11.8	H29.3.31	6,081百万円	746千円	6,900百万円

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

2017年5月