

2017, VOL. 25

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

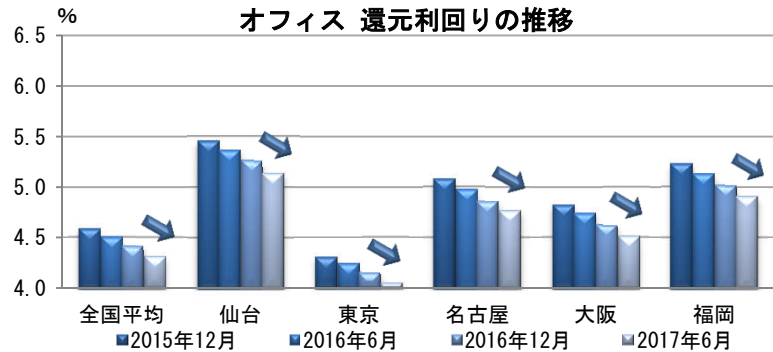
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。

2017年6月においては、全国平均で前期比▲0.1ポイント。

エリア別内訳は、仙台▲0.13ポイント、東京▲0.10ポイント、名古屋▲0.09ポイント、大阪・福岡▲0.11ポイント、とそれぞれ低下している。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	4.59	4.51	4.42	4.32
仙台	5.46	5.37	5.27	5.14
東京	4.31	4.25	4.16	4.06
名古屋	5.08	4.98	4.86	4.77
大阪	4.82	4.74	4.63	4.52
福岡	5.23	5.13	5.02	4.91

単位：%



稼働率 Office

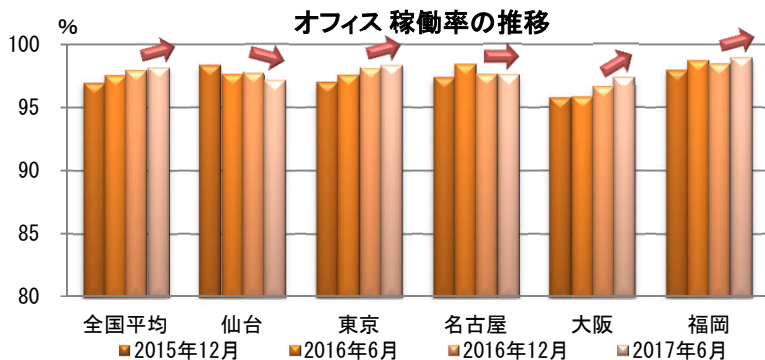
上昇傾向は継続

稼働率は、前期までと同様、全国平均で前期比+0.26ポイントと上昇傾向にある。

2017年6月においては、仙台▲0.65ポイント、名古屋▲0.04ポイントと低下したが、他のエリアについては東京+0.24ポイント、大阪+0.83ポイント、福岡+0.55ポイントと上昇傾向にある。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	96.95	97.56	97.96	98.22
仙台	98.34	97.63	97.79	97.14
東京	97.00	97.56	98.15	98.39
名古屋	97.37	98.41	97.64	97.60
大阪	95.75	95.82	96.64	97.47
福岡	97.95	98.71	98.45	99.00

単位：%



契約賃料 Office

概ね安定的に推移

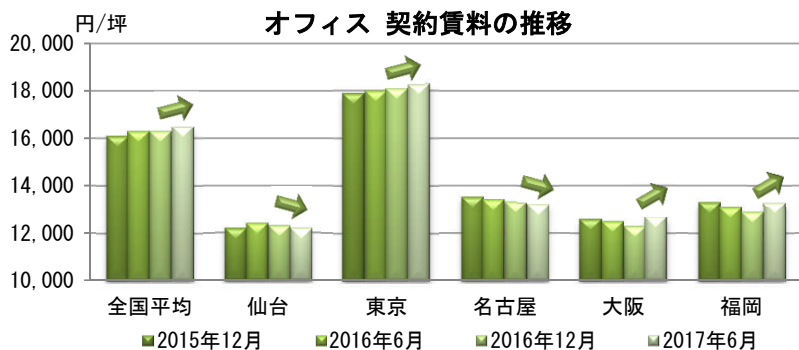
契約賃料は、前期までと同様、全国平均で前期比+200円/坪と上昇傾向にある。

また、東京では+200円/坪、大阪・福岡では+400円/坪と上昇。

他のエリアについては仙台・名古屋▲100ポイントと減少傾向にある。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	16,100	16,300	16,300	16,500
仙台	12,200	12,400	12,300	12,200
東京	17,900	18,000	18,100	18,300
名古屋	13,500	13,400	13,300	13,200
大阪	12,600	12,500	12,300	12,700
福岡	13,300	13,100	12,900	13,300

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7件のうち、東京都内6件、東京以外1件（北海道1件）



出所：プレミア投資法人HP

取得物件① スフィアタワー天王洲（左）

所在地：東京都品川区東品川2-2-8
 最寄駅：東京臨海高速鉄道「天王洲アイランド」駅 徒歩5分
 延床面積：47,151.72㎡
 建築時期：平成5年4月



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件② セントラム六本木ビル（右）

所在地：東京都港区六本木7-14-23
 最寄駅：東京メトロ日比谷線 都営大江戸線
 「六本木」駅 徒歩2分
 延床面積：6,691.03㎡
 建築時期：平成21年5月

〔取得〕全12物件中12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 (%)
IRE	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田1-30-2	H1.10	H29.5.10	3,100百万円	2,921千円	4.2%
IRE	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷5-33-10	H4.4	H29.5.10	2,300百万円	2,878千円	4.4%
IRE	大井町センタービル	東京都品川区大井1-24-5	S62.12	H29.5.10	1,680百万円	2,105千円	4.4%
SHR	ガーデンシティ品川御殿山「追加2」	東京都品川区北品川6-7-29	H23.2	H29.5.24	4,000百万円	7,090千円	3.5%
PIC	スフィアタワー天王洲	東京都品川区東品川2-2-8	H5.4	H29.6.21	15,000百万円	2,824千円	3.9%
OJR	セントラム六本木ビル	東京都港区六本木7-14-23	H21.5	H29.6.23	12,400百万円	8,248千円	3.5%
KRI	竹山ホワイトビル	北海道札幌市北区北七条西4-17-1	H4.9	H29.7.20	1,800百万円	1,882千円	4.8%
MHR	虎ノ門ヒルズ森タワー	東京都港区虎ノ門1-23-1	H26.5	H29.8.1	5,070百万円	9,806千円	3.1%
MHR	オランダヒルズ森タワー	東京都港区虎ノ門5-11-2	H17.5	H29.8.1	9,330百万円	5,322千円	3.7%
JEI	興和西新橋ビル「追加」	東京都港区西新橋2-1-1	H8.7	H29.8.1	7,500百万円	4,204千円	3.6%
KRI	渋谷1717ビル	東京都渋谷区南平台町17-17	H15.12	H29.8.10	3,500百万円	5,247千円	3.6%
JEI	赤坂ガーデンシティ「追加」	東京都港区赤坂4-15-1	H18.1	H29.8.10	869百万円	5,826千円	3.5%

※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5物件中5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 (%)
NMF	天王洲パークサイドビル「売却」	東京都品川区東品川2-5-8	H7.1	H29.5.12	12,700百万円	2,216千円	3.7%
UUR	パンフィックマークス新浦安「売却」	千葉県浦安市美浜1-9-2	H5.5	H29.5.24	4,100百万円	1,282千円	5.5%
INV	近代科学社ビル「売却」	東京都新宿区市谷町2-7-15	H3.6	H29.7.31	1,361百万円	2,414千円	3.4%
SAR	オーク南麻布「売却」	東京都港区南麻布3-19-23	S60.4	H29.8.1	2,506百万円	1,272千円	4.3%
HFR	安和司町ビル「売却」	東京都千代田区神司町2-10-2	H2.10	H29.8.24	1,320百万円	3,436千円	4.2%

還元利回り Residential

全エリアで低下基調が継続

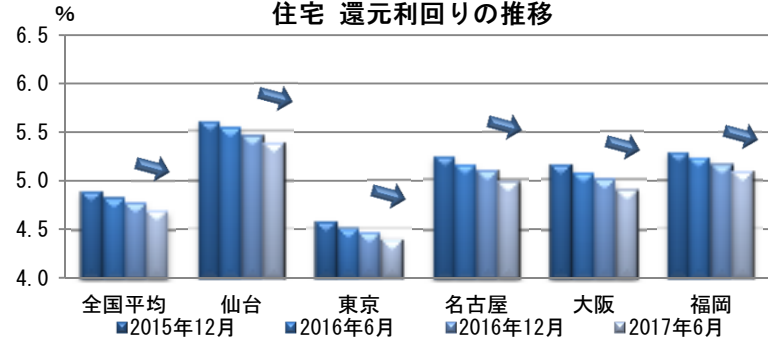
2017年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、名古屋、大阪が前期比▲0.11ポイント、仙台が同▲0.08ポイント、東京、福岡が同▲0.07ポイントとなり、全国平均では同▲0.08ポイントの4.7%と引続き低下している。

全体的に継続して低下基調が続いており、前回よりも利回りの低下幅が拡大した。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	4.89	4.83	4.78	4.70
仙台	5.61	5.55	5.47	5.39
東京	4.58	4.52	4.47	4.40
名古屋	5.24	5.16	5.10	4.99
大阪	5.16	5.08	5.02	4.90
福岡	5.29	5.24	5.17	5.09

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上昇

2017年6月期の稼働率は全エリアにおいて前期より上昇がみられた。

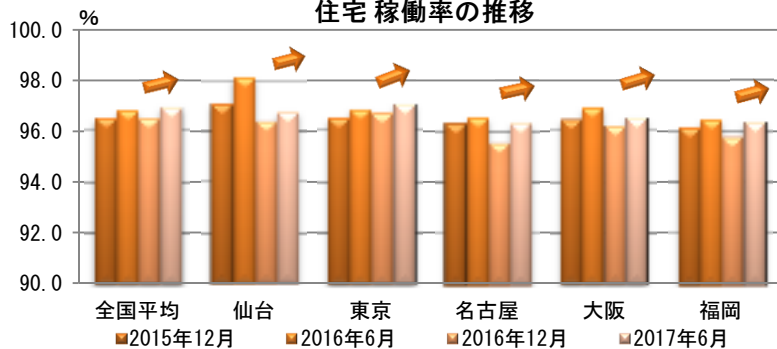
2017年6月期は、名古屋が前期比+0.79ポイントと上昇が大きく、次いで福岡が同+0.59ポイント、仙台が同+0.36ポイント、東京が同+0.34ポイント、大阪が同+0.33ポイントとなった。全国平均では、前期比+0.43ポイントとなった。

稼働率は上昇に転じ、引続き全エリアで96%以上と高稼働率を維持している。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	96.52	96.83	96.51	96.94
仙台	97.08	98.14	96.41	96.77
東京	96.50	96.84	96.70	97.05
名古屋	96.31	96.54	95.55	96.34
大阪	96.46	96.92	96.20	96.53
福岡	96.12	96.44	95.76	96.35

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、地域によって増減はあるが、概ね安定的に推移している。

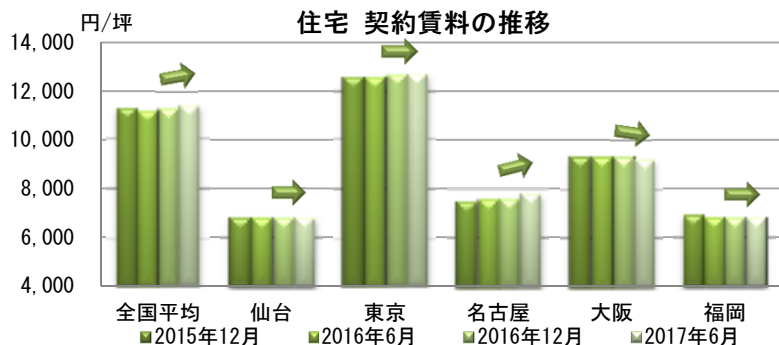
2017年6月期においては、名古屋が+200円/坪、大阪が▲100円/坪となった以外は、横ばいで推移している。

全国平均は+100円/坪となった。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	11,300	11,200	11,300	11,400
仙台	6,800	6,800	6,800	6,800
東京	12,600	12,600	12,700	12,700
名古屋	7,500	7,600	7,600	7,800
大阪	9,300	9,300	9,300	9,200
福岡	6,900	6,800	6,800	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



東京以外のエリアでの取引が目立つ

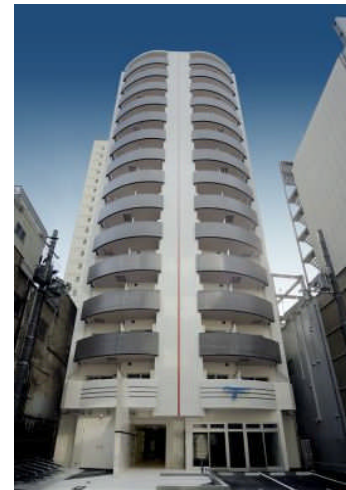
- ・ エリア別：全6件のうち、東京都内0件、東京以外6件
(宮城1件、千葉1件、愛知1件、大阪3件)



出所：日本賃貸住宅投資法人HP

取得物件① HS梅田EAST

所在地：大阪府大阪市北区西天満五丁目8番2号
 最寄駅：市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約3分
 延床面積：3,988.04㎡
 建築時期：平成29年2月
 賃貸可能戸数：127戸



出所：日本賃貸住宅投資法人HP

取得物件② セレニテ梅田EST (右)

所在地：大阪府大阪市北区西天満五丁目15番12号
 最寄駅：市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約6分
 延床面積：1,841.08㎡
 建築時期：平成29年2月
 賃貸可能戸数：58戸

〔取得〕全6物件中6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	コンフォリア行徳	千葉県市川市行徳駅前2-1-13	H19.3	H29.6.1	978百万円	2,598千円	4.6%
MRR	アルティザ東別院	愛知県名古屋市中区富士見町10-12	H28.2	H29.6.1	640百万円	1,595千円	4.8%
JRH	HS梅田EAST	大阪府大阪市北区西天満5-8-2	H29.2	H29.6.1	2,151百万円	2,255千円	4.6%
JRH	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市北区西天満5-15-12	H29.2	H29.6.1	1,057百万円	2,158千円	4.6%
JRH	セレニテ太陽丘EST	大阪府大阪市天王寺区上汐5-4-8	H29.2	H29.6.1	811百万円	2,063千円	4.7%
NAF	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区上杉6-2-53	H9.3	H29.6.29	1,050百万円	1,595千円	5.7%

〔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
DHI	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津2-4-6	H18.1	H29.7.28	2,030百万円	1,378千円	3,570百万円
MHR	元麻布ヒルズ	東京都港区元麻布1-3-1	H14.5	H29.7.31	4,450百万円	5,064千円	1,706百万円
DHI	カスターリア市川妙典	千葉県市川市塩焼2-14-20	H15.3	H29.7.31	765百万円	1,941千円	671百万円

◆ 都市型 還元利回り Retail

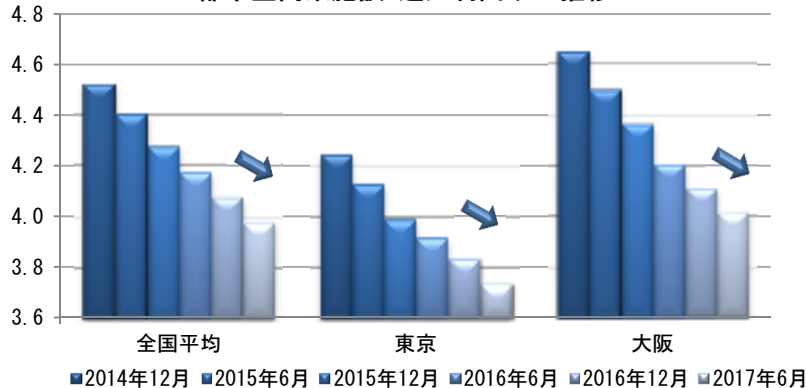
低下基調継続—全国平均が3%台に

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、全国平均及び東京が▲0.10ポイント、大阪が▲0.09ポイントとなっており、2017年6月期には全国平均が4%を切る水準となった。

	2014年12月	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	4.52	4.40	4.28	4.18	4.08	3.98
東京	4.24	4.13	3.99	3.92	3.84	3.74
大阪	4.65	4.50	4.36	4.21	4.11	4.02

単位：%

都市型商業施設 還元利回りの推移



◆ 郊外型 還元利回り Retail

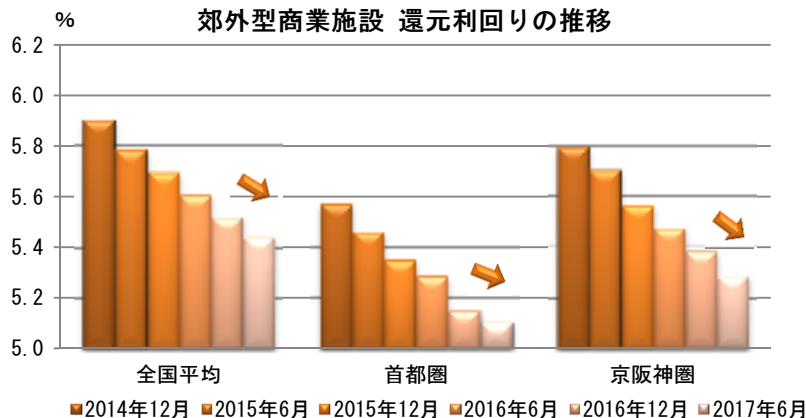
全国的に低下基調を維持

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、全国平均は▲0.08ポイント、首都圏は▲0.04ポイント、京阪神圏は▲0.10ポイントとなった。

	2014年12月	2015年6月	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月
全国平均	5.90	5.79	5.70	5.61	5.52	5.44
首都圏	5.57	5.46	5.35	5.29	5.15	5.11
京阪神圏	5.80	5.71	5.57	5.48	5.39	5.29

単位：%

郊外型商業施設 還元利回りの推移



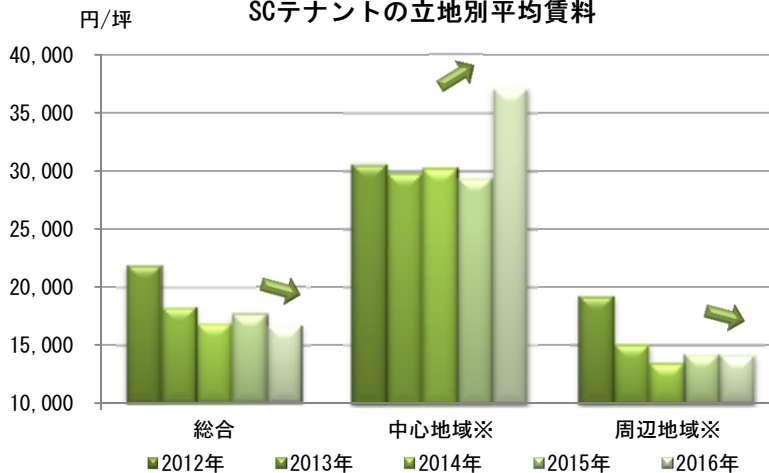
◆ SC平均賃料 Retail

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年より立地区分改定

中心地域：

人口15万人以上の都市(東京23区を含む162都市)で、商業機能が集積した中心市街地

周辺地域：

上記中心地域以外の全ての地域(2015年までは旧立地区分における郊外地域のデータを記載)

J-REIT主要売買事例（2016年4月～2017年9月）

- ・ARIが4件取得、JRFが2件取得
- ・FRI・NMF・KRRが1件取得
- ・エリア別：東京1件、関東圏4件、大阪2件、その他2件



出所：日本リテールファンド投資法人HP

取得物件① Gビル天神西通り01(左)

所在地：福岡県福岡市中央区天神2-8-22
 最寄駅：福岡市営地下鉄「天神」駅 外
 延床面積：3,238.87㎡
 建築時期：平成元年11月
 主たる用途：物販、飲食

取得物件② イオンモール下妻（右）

所在地：茨城県下妻市掘籠字久保田972-1
 最寄駅：関東鉄道常総線「下妻」駅
 延床面積：58,402.66㎡
 建築時期：平成19年11月、平成20年12月増築
 主たる用途：物販、飲食、サービス、
 シネコン



出所：イオンリート投資法人HP

〔取得〕全9物件中9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ビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区天神2-8-22	H1	H29. 4. 5	4,850百万円	4,950千円	4.1%
NMF	サミットストア成田東店（底地）	東京都杉並区成田東1-35-12	—	H29. 4. 28	700百万円	1,439千円	4.0%
FRI	スーパービバホーム座間店・スーパー三和座間東原店（底地）	神奈川県座間市東原1-6000-1	—	H29. 7. 31	4,320百万円	494千円	4.0% (DR)
KRR	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市柵山町1-98	H20	H29. 8. 1	7,911百万円	1,085千円	5.2%
JRF	おやまゆうえんハーベストウオーク（ユニクロ棟）※追加取得	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475-52外	H25	H29. 8. 31	255百万円	482千円	5.9%
ARI	イオンモール下妻	茨城県下妻市掘籠字久保田972-1	H9/H20	H29. 9. 19	9,552百万円	541千円	6.4%
ARI	イオンモール喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市平野区瓜破2-1-13	H17	H29. 9. 19	4,394百万円	526千円	5.2%
ARI	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市横江2-7-52	S52外	H29. 9. 19	6,810百万円	45千円	5.1%
ARI	検見川浜ベイサイドモールフェリア	千葉県千葉市美浜区真砂4-2-6	H3	H29. 11. 30	3,748百万円	414千円	6.2%

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	DHR	大和ハウスリート投資法人
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	GLP	GLP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	CRI	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
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	NPR	日本プロロジスリート投資法人
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	HRR	星野リゾート・リート投資法人
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	SIAR	SIA不動産投資法人
		TRE	東急リアル・エステート投資法人	ARI	イオンリート投資法人
		GOR	グローバル・ワン不動産投資法人	HLI	ヒューリックリート投資法人
		UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人	NRI	日本リート投資法人
		MTR	森トラスト総合リート投資法人	IOJ	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
		INV	インヴァインシブル投資法人	NHI	日本ヘルスケア投資法人
		FRI	フロンティア不動産投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
		HFR	平和不動産リート投資法人	SHR	積水ハウス・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	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	SRI	サムティ・レジデンシャル投資法人
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	JSLI	ジャパン・シニアリビング投資法人
		SHSI	積水ハウス・S I・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
		IOR	いちごオフィスリート投資法人	NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
		DOI	大和証券オフィス投資法人	IHR	いちごホテルリート投資法人
		HNKR	阪急リート投資法人	LSL	ラサールロジポート投資法人
		SPI	スターツプロシード投資法人	SAI	スターアジア不動産投資法人
		TOPR	トップリート投資法人	MIRAI	投資法人みらい
		DHI	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	MTHR	森トラスト・ホテルリート投資法人
		JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人	MRR	マリモ地方創生リート投資法人
		JRH	日本賃貸住宅投資法人	MFLP	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人	OOM	大江戸温泉リート投資法人
		NAF	日本アコモデーションファンド投資法人	SSR	さくら総合リート投資法人
		MID	MCUBS MidCity投資法人	DRI	大和ハウスリート投資法人
		MHR	森ヒルズリート投資法人	TLI	タカラレーベン・インフラ投資法人
		IIF	産業ファンド投資法人	MEL	三菱地所物流リート投資法人
		ADR	アドバンス・レジデンス投資法人	IGI	いちごグリーンインフラ投資法人
		KDR	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	RJEI	日本再生可能エネルギーインフラ投資法人
		API	アクティビア・プロパティーズ投資法人		

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10月