

2019, VOL. 28

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が継続

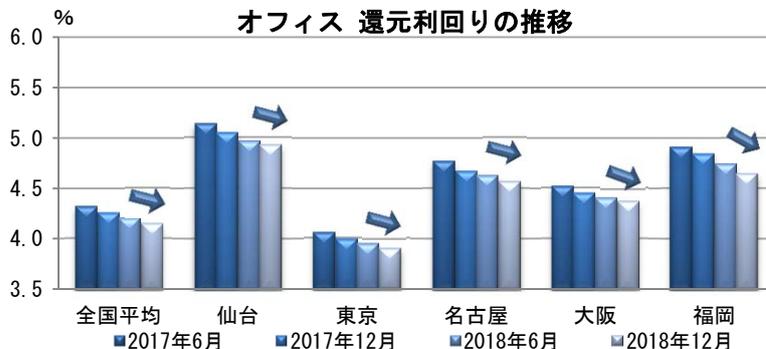
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。2018年12月においては、全国平均で前期比▲0.06ポイントとなっている。

エリア別内訳は、仙台▲0.04ポイント、東京▲0.04ポイント、名古屋▲0.06ポイント、大阪▲0.04ポイント、福岡は▲0.09ポイントとなっている。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	4.32	4.26	4.21	4.15
仙台	5.14	5.05	4.97	4.93
東京	4.06	4.00	3.95	3.91
名古屋	4.77	4.67	4.63	4.57
大阪	4.52	4.45	4.41	4.37
福岡	4.91	4.84	4.74	4.65

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

全エリアでやや低下

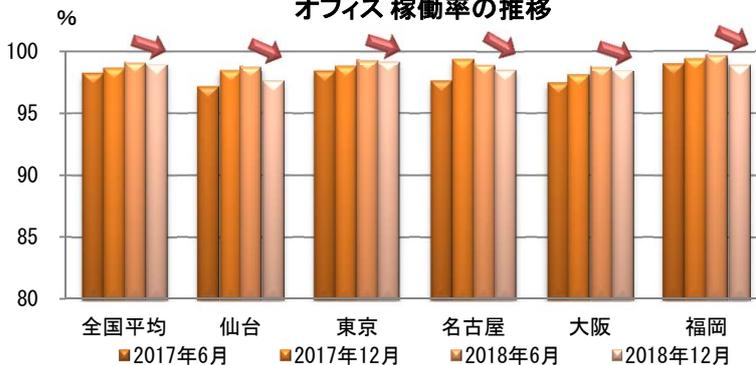
稼働率は、全国平均で前期比▲0.15ポイントとやや低下した。

2018年12月においては、仙台▲1.18ポイント、東京▲0.11ポイント、名古屋▲0.53ポイント、大阪▲0.28ポイント、福岡▲0.84ポイントとなっている。全国的に僅かに低下したが、依然として高い稼働率を記録している。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	98.25	98.66	99.13	98.98
仙台	97.14	98.43	98.79	97.61
東京	98.42	98.79	99.32	99.21
名古屋	97.60	99.32	98.98	98.45
大阪	97.47	98.11	98.77	98.49
福岡	99.00	99.42	99.74	98.90

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

エリアにより上昇・低下

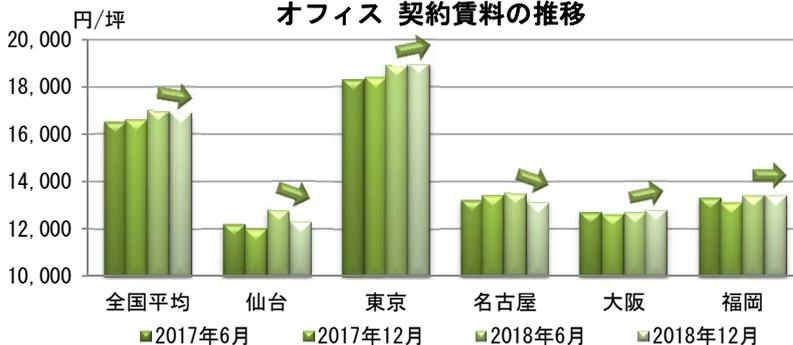
契約賃料は、全国平均で前期比▲100円/坪と下降した。

エリア別内訳は、仙台▲500円/坪、東京+100円/坪、名古屋▲400円/坪、大阪+100円/坪、福岡±0円/坪となっている。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	16,500	16,600	17,000	16,900
仙台	12,200	12,000	12,800	12,300
東京	18,300	18,400	18,900	19,000
名古屋	13,200	13,400	13,500	13,100
大阪	12,700	12,600	12,700	12,800
福岡	13,300	13,100	13,400	13,400

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やや増加

- ・エリア別：全42件のうち、東京都20件、大阪府6件、愛知県2件、神奈川県2件 等



取得物件① 赤坂インターシティAIR (左)

所在地：東京都港区赤坂1-8-1
 最寄駅：東京メトロ銀座線、南北線「溜池山王」駅直結
 東京メトロ千代田線、丸ノ内線「国会議事堂前」駅直結
 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩10分
 延床面積：176,536.75㎡
 建築時期：平成29年8月

出所：ジャパンエクセレント投資法人HP

取得物件② 虎ノ門ヒルズ 森タワー (右)

所在地：東京都港区虎ノ門1-23-1
 最寄駅：東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩5分
 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩6分
 東京メトロ千代田線、丸ノ内線、日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩8分
 延床面積：241,581.95㎡
 建築時期：平成26年5月



出所：森ヒルズリート投資法人HP

〔取得〕 全42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 [※] (%)
JEI	赤坂インターシティAIR	東京都港区赤坂1-8-1	H29. 8	H30. 7. 2	6,590百万円	9,199千円	3.1%
KDO	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区芝公園1-7-6	H27. 2	H30. 7. 2	20,700百万円	7,941千円	3.5%
NRI	TK五反田ビル	東京都品川区西五反田8-3-6	H1. 6	H30. 7. 3	4,130百万円	3,821千円	4.1%
NRI	広尾ONビル	東京都渋谷区広尾5-19-9	H7. 3	H30. 7. 3	2,392百万円	3,690千円	4.2%
TLR	L.Biz仙台	宮城県仙台市宮城野区榴岡4-12-12	H5. 3	H30. 7. 30	1,680百万円	1,707千円	4.8%
TLR	NTビル	東京都品川区大井1-47-1	H8. 3	H30. 7. 30	12,350百万円	4,155千円	4.2%
TLR	TTS南青山ビル	東京都港区南青山6-12-1	S59. 5	H30. 7. 30	4,090百万円	6,990千円	3.7%
TLR	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市淀川区西中島4-3-24	H3. 4	H30. 7. 30	3,450百万円	2,369千円	4.4%
MIRAI	オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南3-7-30	H14. 8	H30. 8. 1	1,680百万円	2,091千円	4.2%
HFR	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区日本橋堀留町1-2-10	H7. 7	H30. 8. 31	2,140百万円	4,085千円	4.0%
MHR	虎ノ門ヒルズ森タワー※追加取得	東京都港区虎ノ門1-23-1	H26. 5	H30. 9. 3	26,070百万円	10,844千円	3.0%
MID	横浜アイランドタワー	神奈川県横浜市中区本町6-50-1	H15. 2	H30. 9. 14	22,100百万円	3,073千円	4.0%

※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)	想定CR [※] (%)
TRE	TOKYU REIT木場ビル	東京都江東区東陽3-7-13	H4. 2	H30. 8. 1	4,250百万円	2,286千円	4.0%
MID	MID REIT京橋ビル	大阪府大阪市都島区東野田町1-5-14	H12. 2	H30. 9. 4	1,700百万円	998千円	4.0%
MID	松下IMPビル	大阪府大阪市中央区城見1-3-7	H2. 2	H30. 9. 5	14,850百万円	1,976千円	6.2%

※想定CR=想定NCF(期末鑑定価格×期末CR)÷売却額

還元利回り Residential

今期も全エリアで低下基調が継続

2018年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、大阪が前期比▲0.08ポイント、東京が▲0.07ポイント、名古屋が▲0.06ポイント、仙台・福岡が同▲0.05ポイントとなり、全国平均では▲0.07ポイントの4.53%と引続き低下している。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	4.70	4.63	4.60	4.53
仙台	5.39	5.34	5.30	5.25
東京	4.40	4.34	4.32	4.25
名古屋	4.99	4.94	4.89	4.83
大阪	4.90	4.80	4.76	4.68
福岡	5.09	5.02	4.91	4.86

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

全国的に高稼働率を維持

2018年12月期の稼働率は全国平均では、前期比▲0.36ポイントの96.97%となった。

エリア別では、仙台が▲0.25ポイント、東京が▲0.36ポイント、名古屋が▲0.29ポイント、大阪が+0.44ポイント、福岡が▲1.02ポイントと地域ごとにばらつきが見られるものの、上記5都市の全てで95%以上の高い稼働率が維持されている。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	96.94	96.90	97.33	96.97
仙台	96.77	96.27	96.65	96.40
東京	97.05	97.14	97.65	97.29
名古屋	96.34	95.23	95.57	95.28
大阪	96.55	96.65	96.75	97.19
福岡	96.35	96.11	96.68	95.66

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

全国的に賃料は頭打ちか

全国的には3期連続で同水準の契約賃料が維持されている。

2018年12月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で東京が+100円/坪、名古屋で▲100円/坪、福岡で▲300円/坪、大阪で▲400円/坪、仙台で▲800円/坪となっており、地方も含めて安定して推移してきた賃料が調整局面に入るか否か、留意を要すると言えよう。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	11,400	11,500	11,500	11,500
仙台	6,800	6,900	7,000	6,200
東京	12,700	12,800	12,800	12,900
名古屋	7,800	7,800	7,800	7,700
大阪	9,200	9,200	9,400	9,000
福岡	6,800	6,800	7,000	6,700

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 取得23件と好調、一方で売却13件に拡大

- ・エリア別：取得23件中、東京12件、大阪3件、神奈川・福岡2件
売却13件中、大阪6件、東京・愛知2件



取得物件① コンフォリア渋谷WEST (左)

所在地：東京都目黒区青葉台4-4-5
最寄駅：JR山手線「渋谷」駅徒歩約10分
延床面積：5,130.22㎡
建築時期：平成27年10月
賃貸可能戸数：124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 セレニテ心齋橋グランデ (右)

所在地：大阪府大阪市中央区南船場2-7-6
最寄駅：大阪市高速電気軌道堺筋線「長堀橋」駅徒歩3分
延床面積：7,794.23㎡
建築時期：平成30年10月
賃貸可能戸数：252戸 (店舗4区画含む)



出所：野村不動産マスターファンド投資法人HP

〔取得〕全23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 (%)
CRI	コンフォリア渋谷WEST	東京都目黒区青葉台4-4-5	H27.10	H31.2.1	5,397百万円	4,335千円	4.0%
CRI	コンフォリア錦糸町DEUX	東京都江東区毛利2-10-20	H28.5	H31.2.1	2,213百万円	2,961千円	4.2%
CRI	コンフォリア亀戸サウス	東京都江東区亀戸6-25-5	H30.1	H31.2.1	2,050百万円	3,772千円	4.2%
HFR	HF三田レジデンスⅡ	東京都港区芝5-2-2	H18.6	H30.12.14	1,210百万円	3,674千円	4.0%
KDR	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区上北沢4-23-15	H14.2	H31.2.1	1,360百万円	2,348千円	4.3%
NMF	セレニテ心齋橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場2-7-6	H30.10	H30.12.19	5,567百万円	2,572千円	4.2%
NRI	ラピュタ九条	大阪府大阪市西区九条南3-1-18	H10.3	H31.2.28	1,480百万円	1,477千円	4.3%
NRI	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市長田中1-4-12	H11.3	H31.2.28	1,180百万円	1,518千円	4.6%
SRI	S-RESIDENCE葵	愛知県名古屋市中区葵2-12-27	H30.9	H31.2.28	1,484百万円	2,058千円	4.5%
TRI	Rising Place 川崎二番館	神奈川県川崎市川崎区浜町2-22-6	H29.2	H30.11.2	1,812百万円	2,053千円	4.8%

〔売却〕全13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)	当初取得額
TRI	マーランドファイブ「売却」	埼玉県富士見市西みずほ台1-20-1	H2.4	H30.11.15	1,150百万円	1,038千円	830百万円
SRI	S-FORT住道「売却」	大阪府大東市住道2-4	H20.4	H31.1.31	1,600百万円	1,577千円	1,420百万円
SAI	アーバンパーク新横浜「売却」	神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5	H21.5	H30.10.11	2,775百万円	2,138千円	2,528百万円
NRI	マイアトリア名駅「売却」	愛知県名古屋市中村区名駅3-9-6	H18.3	H31.2.26	1,782百万円	1,761千円	1,280百万円
NMF	プライムアーバン江坂Ⅲ「売却」	大阪府吹田市広芝町10-19	H20.8	H31.2.8	1,334百万円	1,767千円	1,190百万円

◆ 都市型 還元利回り Retail

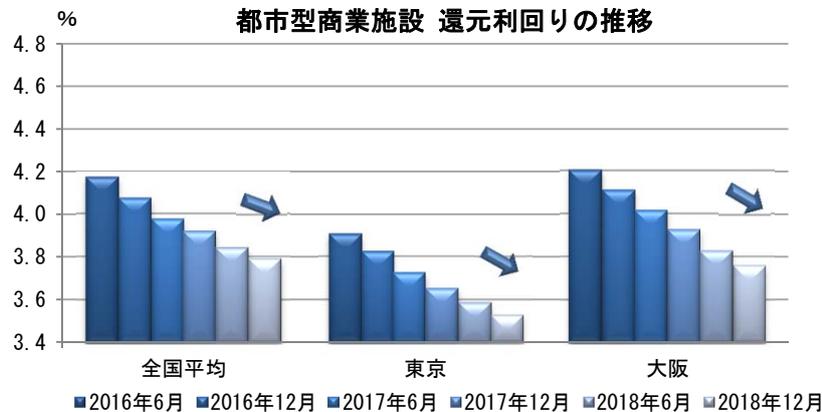
全国的に低下基調継続

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。

前期からの変動については、全国平均は▲0.06ポイント、東京は▲0.06ポイント、大阪が▲0.07ポイントで低下幅は前期より拡大している。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	4.17	4.08	3.98	3.92	3.85	3.79
東京	3.91	3.83	3.73	3.65	3.59	3.53
大阪	4.21	4.11	4.02	3.93	3.83	3.76

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、全国平均が▲0.06ポイント、首都圏が▲0.05ポイント、京阪神圏が▲0.06ポイントとなり、都市型商業施設と同様に低下幅は前期より拡大している。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	5.61	5.52	5.44	5.40	5.36	5.30
首都圏	5.29	5.15	5.11	5.02	4.99	4.94
京阪神圏	5.48	5.38	5.29	5.27	5.23	5.17

単位：%



◆ SC平均賃料 Retail

全国的に若干の下落傾向

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）。

総合では微減にとどまっているものの、いずれの地域も平均賃料は下落している。2015年は上昇に転じ、下落に歯止めがかかったと思われたが、2016年以降は再び下落に転じている。

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)

今期も継続して売却件数は多く、取得件数は減少傾向

- ・取得物件エリア別：関東9件、関西2件、名古屋1件
- ・引き続き郊外型商業施設の売却は増加傾向（売却7物件のうち、郊外型が5物件）



出所：フロンティア不動産投資法人HP

取得物件① 池袋グローブ(左)

所在地：東京都豊島区東池袋1-21-4
 最寄駅：JR山手線「池袋」駅 他
 延床面積：6,116.22㎡
 建築時期：平成26年1月
 主たる用途：物販、飲食

取得物件② 心齋橋MGビル(右)

所在地：大阪府大阪市中央区心齋橋筋1-9-6
 最寄駅：地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅 他
 延床面積：1,968.21㎡
 建築時期：平成30年10月
 主たる用途：物販、サービス



出所：フロンティア不動産投資法人HP

〔取得〕全14件中14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	イオンモール甲府昭和(増床棟)	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰字金屋敷1511	H29	H30.9.3	7,100百万円	706千円	5.7%
JRF	Gビル南青山03	東京都港区南青山5-2-12他	H21	H30.10.25	1,220百万円	3,834千円	3.0%
UUR	Luz武蔵小杉	神奈川県川崎市中原新丸子東3-1100-4外	H20	H30.12.18	12,151百万円	4,856千円	3.8%
JRF	Gビル神宮前08	東京都渋谷区神宮前3-25-5	H10	H30.12.21	2,490百万円	10,258千円	3.3%
JRF	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町1-5-1	H16	H30.12.25	2,370百万円	578千円	4.5%
JRF	m-シティ柏	千葉県柏市大山台1-10、29	H12	H31.2.1	5,520百万円	893千円	4.9%
NMF	GEMS新橋	東京都港区新橋2-5-8	H30	H31.3.1	2,810百万円	7,389千円	3.7%
NMF	GEMS茅場町	東京都中央区新川1-9-1	H30	H31.3.1	2,594百万円	5,734千円	3.9%
NMF	GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜2-5-17外	H30	H31.3.1	1,820百万円	3,965千円	5.1%
NMF	サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼2-42-11	H30	H31.3.1	2,160百万円	2,248千円	4.5%
NMF	GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波3-42-20	H30	H31.3.1	3,800百万円	6,411千円	3.9%
FRI	池袋グローブ(共有持分)	東京都豊島区東池袋1-21-4	H26	H31.3.22	10,300百万円	5,567千円	3.8%
FRI	栄グローブ(準共有持分)	愛知県名古屋市中区栄3-7-17	H29	H31.3.22	6,350百万円	457千円	3.6%
FRI	心齋橋MGビル(共有持分)	大阪府大阪市中央区心齋橋1-9-6	H30	H31.3.22	5,840百万円	981千円	3.3%

〔売却〕全7件中7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)	CR (%)
SHR	浜松プラザ(イストエリア)(準共有持分49%)	静岡県浜松市東区上西町1020-1外	H12	H30.10.1	2,799百万円	-	-
KRR	ソララプラザ(準共有持分49%)	宮城県仙台市青葉区花京院1-2-15	H21	H30.12.21	2,930百万円	-	4.8%
OJR	神戸桃山台ショッピングセンターの一部(底地)	兵庫県神戸市垂水区下畑字嶽ヶ山1380-2外	-	H31.2.19	4,900百万円	-	7.3%(DR)
OJR	クロスモール下関長府	山口県下関市長府才川1-42-30外	H19	H31.2.19		-	6.2%
OJR	グランマート手形	秋田市手形休下町2-1	H16	H31.2.19		-	6.1%
KRR	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区中央4-5-1	H19	H31.3.5	800百万円	531千円	5.1%
TRE	カレイド渋谷宮益坂	東京都渋谷区渋谷1-12-4	H4	H31.3.28	7,780百万円	757千円	3.5%

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

2019年4月