

2019, VOL. 29

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

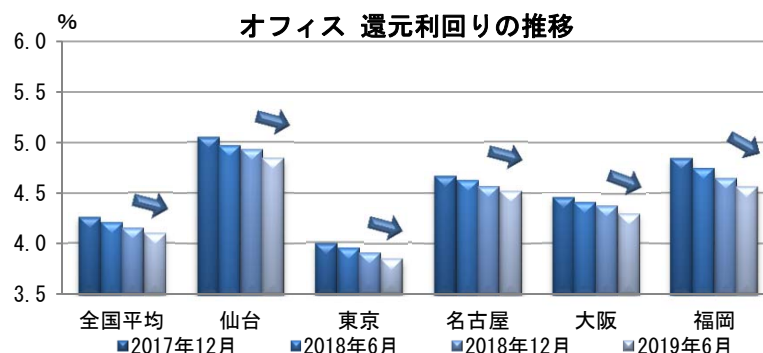
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。2019年6月においては、全国平均で前期比▲0.05ポイントとなっている。

エリア別内訳は、仙台▲0.08ポイント、東京▲0.06ポイント、名古屋▲0.05ポイント、大阪▲0.08ポイント、福岡は▲0.09ポイントとなっている。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	4.26	4.21	4.15	4.10
仙台	5.05	4.97	4.93	4.85
東京	4.00	3.95	3.91	3.85
名古屋	4.67	4.63	4.57	4.52
大阪	4.45	4.41	4.37	4.29
福岡	4.84	4.74	4.65	4.56

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

稼働率は再び上昇

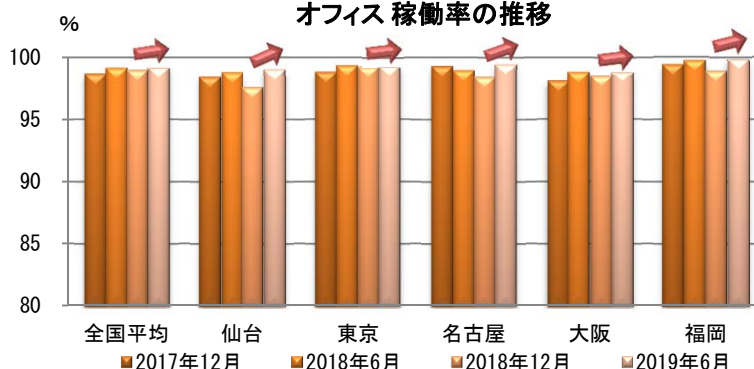
稼働率は、全国平均で前期比+0.20ポイントとやや上昇した。

2019年6月においては、仙台+1.43ポイント、東京+0.07ポイント、名古屋+1.01ポイント、大阪+0.39ポイント、福岡+0.95ポイントとなっている。前期は全国的に僅かに低下したが、今期はいずれの地域においても再び上昇し、高い稼働率を記録している。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	98.66	99.13	98.98	99.18
仙台	98.43	98.79	97.61	99.04
東京	98.79	99.32	99.21	99.28
名古屋	99.32	98.98	98.45	99.46
大阪	98.11	98.77	98.49	98.88
福岡	99.42	99.74	98.90	99.85

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

多くのエリアで上昇傾向

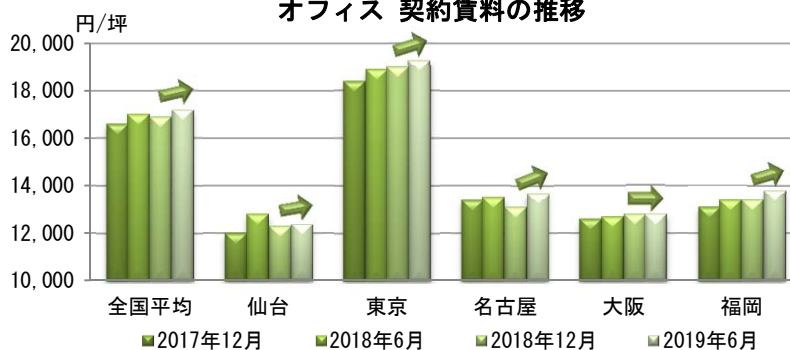
契約賃料は、全国平均で前期比+300円/坪と上昇した。

エリア別内訳は、仙台+100円/坪、東京+300円/坪、名古屋+600円/坪、大阪±0円/坪、福岡+400円/坪となっている。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	16,600	17,000	16,900	17,200
仙台	12,000	12,800	12,300	12,400
東京	18,400	18,900	19,000	19,300
名古屋	13,400	13,500	13,100	13,700
大阪	12,600	12,700	12,800	12,800
福岡	13,100	13,400	13,400	13,800

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大幅に減少

- ・エリア別：全5件のうち、東京都5件



取得物件① 浜町平和ビル（左）

所在地：東京都中央区日本橋浜町2-17-8
 最寄駅：都営新宿線「浜町」駅徒歩2分
 東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅徒歩6分
 延床面積：4,133.47㎡
 建築時期：1993年9月

出所：平和不動産リート投資法人HP

取得物件② いちご乃木坂ビル（右）

所在地：東京都港区赤坂8-11-37
 最寄駅：東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩2分
 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩8分
 延床面積：3,159.30㎡
 建築時期：1983年5月



出所：いちごオフィスリート投資法人HP

〔取得〕全5件中5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※ (%)
HFR	浜町平和ビル	東京都中央区日本橋浜町2-17-8	1993.9	2018.12.14	3,100百万円	3,648千円	4.0%
IOR	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚3-10-10	1987.5	2018.12.21	2,780百万円	3,255千円	4.0%
DOI	笹塚サウスビル	東京都渋谷区笹塚1-64-8	1991.12	2018.12.27	3,000百万円	2,903千円	4.0%
HLI	恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南2-12-18	1992.9	2018.12.27	2,420百万円	5,032千円	3.9%
IOR	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂8-11-37	1983.5	2018.12.28	3,315百万円	5,333千円	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

還元利回り Residential

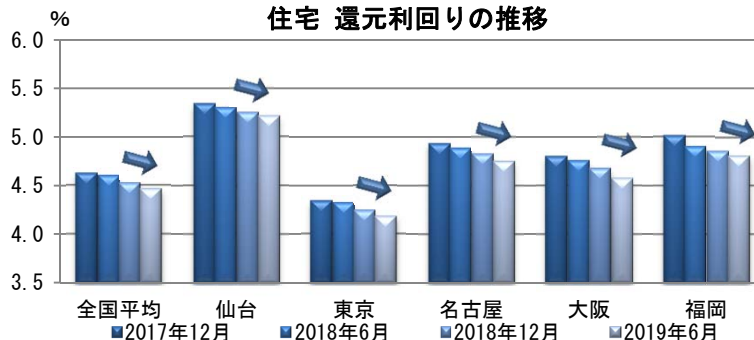
今期も全エリアで低下基調が継続

2019年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、大阪が前期比▲0.10ポイント、名古屋が▲0.07ポイント、東京が▲0.07ポイント、福岡が▲0.05ポイント、仙台が▲0.03ポイントとなり、全国平均では▲0.06ポイントの4.47%と引続き低下している。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	4.63	4.60	4.53	4.47
仙台	5.34	5.30	5.25	5.22
東京	4.34	4.32	4.25	4.18
名古屋	4.94	4.89	4.83	4.76
大阪	4.80	4.76	4.68	4.58
福岡	5.02	4.91	4.86	4.81

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

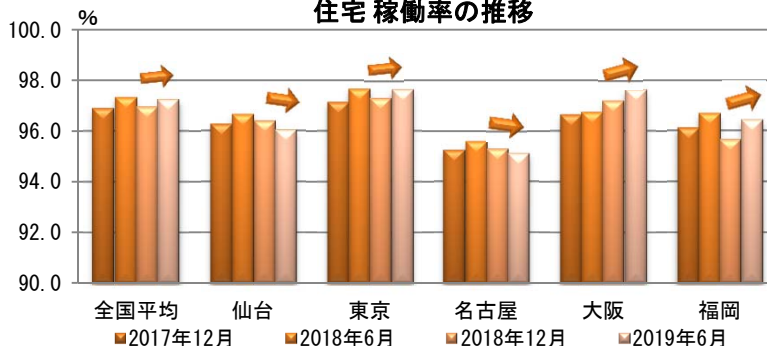
全国的に高稼働率を維持

2019年6月期の稼働率は全国平均では、前期比+0.28ポイントの97.25%となった。エリア別では、仙台が▲0.36ポイント、東京が+0.34ポイント、名古屋が▲0.17ポイント、大阪が+0.44ポイント、福岡が+0.77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12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	96.90	97.33	96.97	97.25
仙台	96.27	96.65	96.40	96.04
東京	97.14	97.65	97.29	97.63
名古屋	95.23	95.57	95.28	95.11
大阪	96.65	96.75	97.19	97.63
福岡	96.11	96.68	95.66	96.43

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

全国的に賃料は微増傾向

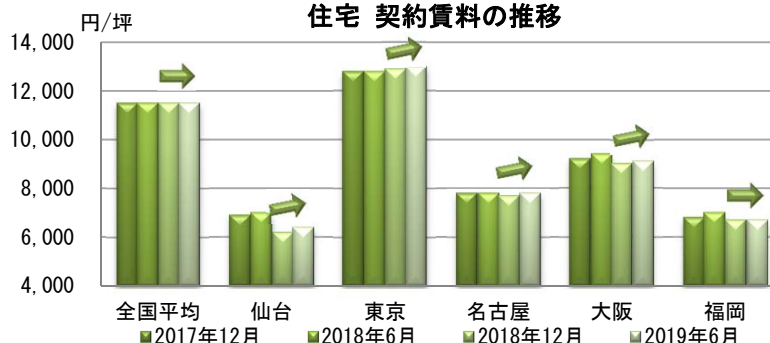
2019年6月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で仙台が+200円/坪、東京・名古屋・大阪が+100円/坪、福岡±0円/坪となっている。

全国平均では、長期的に安定した賃料水準が維持されている。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	11,500	11,500	11,500	11,500
仙台	6,900	7,000	6,200	6,400
東京	12,800	12,800	12,900	13,000
名古屋	7,800	7,800	7,700	7,800
大阪	9,200	9,400	9,000	9,100
福岡	6,800	7,000	6,700	6,700

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 取得46件と好調！内サムティ25件。 売却は17件にとどまる。

- ・エリア別：取得46件中、東京17件、大阪9件、神奈川5件、愛知4件
売却17件中、東京・大阪4件、新潟3件、埼玉2件



出所：サムティ・レジデンシャル投資法人HP

取得物件① S-FORT横浜青葉台（左）

所在地：神奈川県横浜市青葉区青葉台2-34-1
最寄駅：東急田園都市線「青葉台」駅徒歩約12分
延床面積：9,906.95㎡
建築時期：2008年9月
賃貸可能戸数：153戸

取得物件② キャンパスヴィレッジ椎名町（右）

所在地：東京都豊島区长崎3-2-19
最寄駅：西武池袋線「東長崎」駅徒歩7分
延床面積：3,086.07㎡
建築時期：2018年1月
賃貸可能戸数：167戸



出所：コンフォリア・レジデンシャル投資法人HP

〔取得〕全46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 (%)
JRH	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和3-19-21	2019. 6	2019. 8. 30	2,490百万円	2,249千円	4.1%
CRI	キャンパスヴィレッジ椎名町	東京都豊島区长崎3-2-19	2018. 1	2019. 4. 5	2,740百万円	2,920千円	4.4%
UUR	グランフォンテ	東京都練馬区東大泉6-49-2	1998. 10	2019. 4. 1	2,700百万円	1,730千円	4.3%
SHR	プライムメゾン本郷	東京都文京区本郷4-14-10	2018. 3	2019. 6. 10	2,600百万円	3,683千円	4.0%
SHR	プライムメゾン蔵前	東京都台東区蔵前4-18-18	2018. 11	2019. 6. 10	2,190百万円	3,307千円	4.1%
SHR	プライムメゾン三田綱町	東京都港区三田2-1-41	2017. 10	2019. 6. 10	2,040百万円	5,148千円	4.0%
CRI	コンフォリア上池台	東京都大田区上池台5-7-22	2005. 3	2019. 3. 20	1,842百万円	2,171千円	4.3%
SAM	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市南八幡5-7-16	2019. 1	2019. 3. 29	1,678百万円	2,547千円	4.4%
CRI	コンフォリアたまプラーザ	神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-12-1	2005. 3	2019. 3. 20	2,220百万円	2,395千円	4.1%
SAM	S-FORT横浜青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台2-34-1	2008. 9	2019. 8. 26	5,400百万円	1,928千円	4.2%

〔売却〕全17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
INV	ロイヤルパークスタワー南千住「売却」	東京都荒川区南千住4-7-3	2008. 5	2019. 6. 7	27,700百万円	2,341千円	21,879百万円
INV	スペーシア恵比寿「売却」	東京都渋谷区東3-6-22	2003. 2	2019. 6. 19	12,200百万円	5,174千円	7,010百万円
UUR	メゾン浮間「売却」	東京都北区浮間1-3-1	1992. 3	2019. 4. 1	3,190百万円	831千円	3,530百万円
SAM	S-FORT山王「売却」	愛知県名古屋市中川区山王1-2-29	2008. 1	2019. 7. 31	3,300百万円	1,340千円	2,890百万円
NAF	パークアクシス江坂広芝町「売却」	大阪府吹田市広芝町6-26	2009. 9	2019. 8. 8	3,089百万円	2,370千円	2,369百万円

都市型 還元利回り Retail

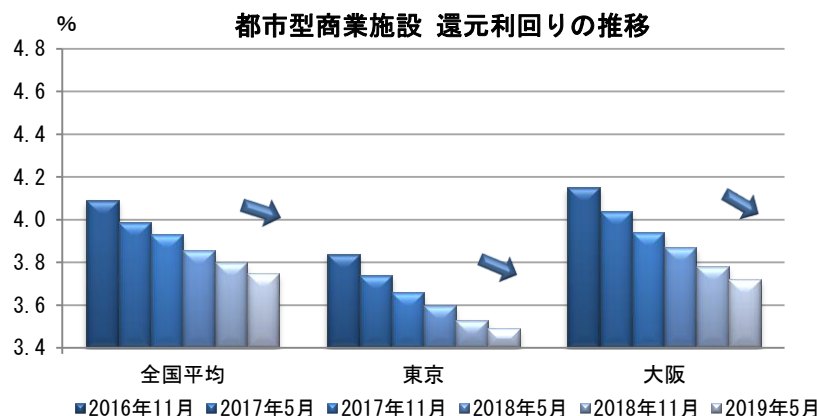
全国的に低下基調継続

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▲0.05ポイント、東京は▲0.04ポイント、大阪が▲0.06ポイントで低下幅は前期より縮小した。

	2016年11月	2017年5月	2017年11月	2018年5月	2018年11月	2019年5月
全国平均	4.09	3.99	3.93	3.86	3.80	3.75
東京	3.84	3.74	3.66	3.60	3.53	3.49
大阪	4.15	4.04	3.94	3.87	3.78	3.72

単位：％



郊外型 還元利回り Retail

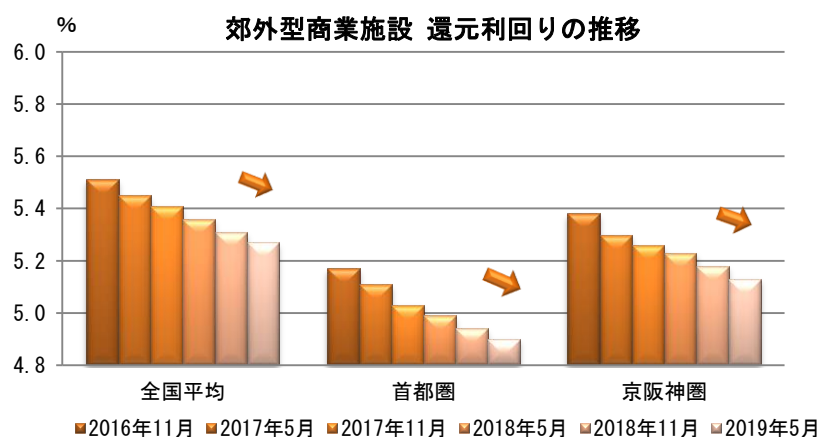
全国的に低下基調継続

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▲0.04ポイント、首都圏が▲0.04ポイント、京阪神圏が▲0.05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縮小した。

	2016年11月	2017年5月	2017年11月	2018年5月	2018年11月	2019年5月
全国平均	5.51	5.45	5.41	5.36	5.31	5.27
首都圏	5.17	5.11	5.03	4.99	4.94	4.90
京阪神圏	5.38	5.30	5.26	5.23	5.18	5.13

単位：％



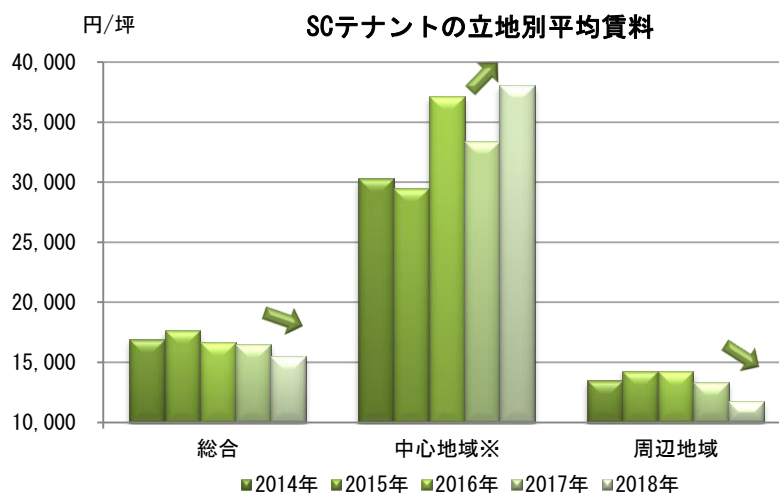
SC平均賃料 Retail

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）。

中心地域の一部では平均で上昇しているエリアも見られたが、総合では3期連続で下落となった。特に今期は周辺地域が大きく下落した。

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)

今期は取得件数を売却件数が上回る

- ・取得物件エリア別：関東4件、関西2件、九州1件
- ・売却件数は10件、うち郊外型商業が7件、都心型商業が3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：2014年1月
 主たる用途：物販、飲食

取得物件② Gビル神宮前09 (右)

所在地：東京都渋谷区神宮前4-25-28 外
 最寄駅：東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 他
 延床面積：1,121.21㎡
 建築時期：2004年3月
 主たる用途：物販



出所：日本リテールファンド投資法人HP

〔取得〕全7件中7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 (%)
TRE	ユニゾ下北沢ビル	東京都世田谷区代田6-6-1	2008. 6	2019. 4. 26	2,257百万円	5,711千円	3.7%
JPR	FUNDES上野	東京都台東区上野7-2-4	2017. 7	2019. 6. 27	3,800百万円	5,619千円	3.8%
JRF	Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前4-25-28外	2004. 3	2019. 7. 9	7,000百万円	20,639千円	2.9%
ARI	イオンモール福津	福岡県福津市日蔭野6-16-1	2012. 4	2019. 9. 3	18,040百万円	596千円	5.4%
FRI	池袋グローブ (共有持分50%)	東京都豊島区東池袋1-21-4	2014. 1	2019. 9. 5	10,500百万円	-	3.8%
KRR	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市羽曳が丘10-16-1外	2007. 4外	2019. 9. 27	2,000百万円	10,481千円	5.1%
OJR	フェリチタ三条木屋町	京都府京都市中京区三条通河原町東入中島町90外	2007. 6	2019. 9. 30	3,120百万円	2,936千円	4.0%

〔売却〕全10件中10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 (%)
KRR	ソラブラザ (準共有持分51.0%)	宮城県仙台市青葉区花京院1-2-15	2009. 9	2019. 4. 5	3,050百万円	730千円	4.8%
IOR	いちごフィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町3-10	1979. 11	2019. 5. 31	2,250百万円	5,668千円	4.0%
FRI	アルパーク (東棟)	広島県広島市西区草津新町2-26-1	1990. 4	2019. 5. 31	3,800百万円	194千円	10.4%
MIRAI	MIUMIU神戸 (準共有持分29%)	兵庫県神戸市中央区明石町18-1	2017. 7	2019. 6. 28	2,465百万円	-	4.2%
JRF	なるばーく	愛知県名古屋市中区南浦里3-232	1997. 8	2019. 8. 7	6,115百万円	4,261千円	5.3%
JRF	イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山1-35-40外	1999. 11外	2019. 8. 9	9,920百万円	692千円	6.5%
JRF	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場3-4-12	1999. 1	2019. 8. 30	14,900百万円	3,515千円	3.5%
JRF	イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分45%)	埼玉県蕨市錦町1-12-1	2003. 11	2019. 9. 2	6,525百万円	-	5.0%
KRR	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南1-3-1外	2002. 9外	2019. 9. 27	15,200百万円	431千円	4.7%
OJR	岡山久米商業施設	岡山県岡山市北区久米字河本310-1外	2009. 11外	2019. 9. 26	2,750百万円	859千円	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	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	日本リートファンド投資法人	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	アクティブ・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10月