

2018, VOL. 27

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

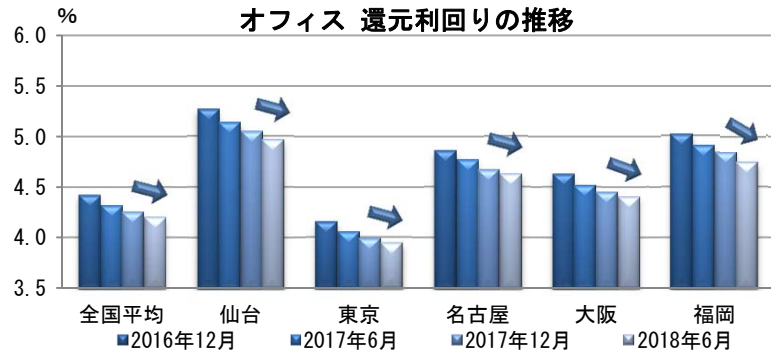
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。2018年6月においては、全国平均で前期比▲0.05ポイントとなっている。

エリア別内訳は、仙台▲0.08ポイント、東京▲0.05ポイント、名古屋▲0.04ポイント、大阪▲0.04ポイントと、4都市では下落幅がやや縮小しているが、福岡は▲0.10ポイントと、下落幅がやや拡大している。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	4.42	4.32	4.26	4.21
仙台	5.27	5.14	5.05	4.97
東京	4.16	4.06	4.00	3.95
名古屋	4.86	4.77	4.67	4.63
大阪	4.63	4.52	4.45	4.41
福岡	5.02	4.91	4.84	4.74

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

上昇傾向は継続

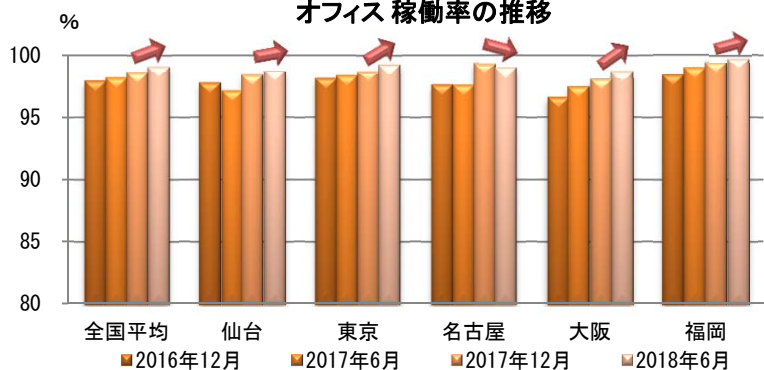
稼働率は、前期までと同様、全国平均で前期比+0.49ポイントと上昇傾向が続いている。

2018年6月においては、仙台+0.36ポイント、東京+0.56ポイント、大阪+0.66ポイント、福岡+0.32ポイントと上昇傾向が続き、前期以上の高い稼働率を記録している。名古屋においては▲0.34ポイントと僅かに低下したが、依然として98.98%という高い稼働率を記録している。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	97.96	98.22	98.64	99.13
仙台	97.79	97.14	98.43	98.79
東京	98.15	98.39	98.76	99.32
名古屋	97.64	97.60	99.32	98.98
大阪	96.64	97.47	98.11	98.77
福岡	98.45	99.00	99.42	99.74

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

全エリアで上昇

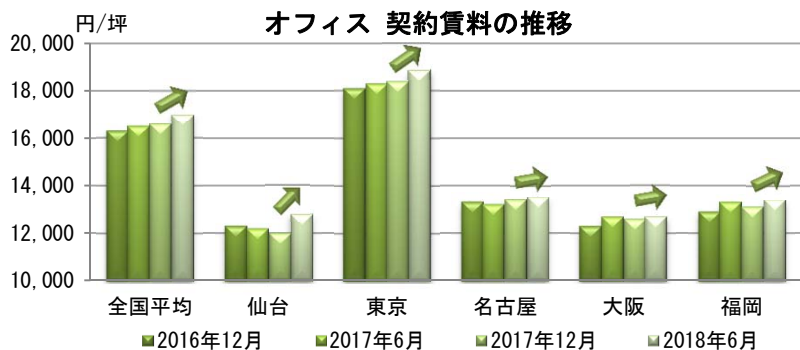
契約賃料は、全国平均で前期比+400円/坪と上昇傾向が拡大した。

エリア別内訳は、仙台+800円/坪、東京+500円/坪、名古屋+100円/坪、大阪+100円/坪、福岡+300円/坪と、全エリアで上昇し、今期は全国的に見て高い上昇幅を記録した。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	16,300	16,500	16,600	17,000
仙台	12,300	12,200	12,000	12,800
東京	18,100	18,300	18,400	18,900
名古屋	13,300	13,200	13,400	13,500
大阪	12,300	12,700	12,600	12,700
福岡	12,900	13,300	13,100	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大幅増加

・エリア別：全40件のうち、東京都20件、大阪府4件、愛知県3件、神奈川県2件 等



出所：インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人HP

取得物件① 西新宿プライムスクエア (左)

所在地：東京都新宿区西新宿7-5-25
 最寄駅：JR各線、小田急線他「新宿」駅徒歩約8分
 延床面積：36,899.18㎡
 建築時期：昭和63年11月



出所：ケネディクス・オフィス投資法人HP

取得物件② CROSS PLACE 浜松町 (右)

所在地：東京都港区芝公園1-7-6
 最寄駅：JR山手線、京浜東北線、東京モノレール
 「浜松町」駅徒歩約7分
 都営地下鉄浅草線、大江戸線
 「大門」駅徒歩約3分
 延床面積：12,280.77㎡
 建築時期：平成27年2月

〔取得〕全40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 [※] (%)
IOJ	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町1-1-25	H2.7	H30.5.1	6,900百万円	1,053千円	5.1%
IOJ	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区西新宿7-5-25	S63.11	H30.5.1	34,835百万円	5,269千円	3.6%
IOJ	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区麹町4-8-1	H4.9	H30.5.1	6,405百万円	3,925千円	3.7%
IOJ	IBFプランニングビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷3-38-14	H20.1	H30.5.18	3,500百万円	5,177千円	3.8%
IOR	ウィン第2五反田ビル	東京都品川区大崎4-1-2	H5.3	H30.5.9	3,300百万円	3,351千円	4.2%
IOR	MIFビル	東京都千代田区内神田1-6-6	H3.1	H30.5.9	2,200百万円	4,537千円	4.1%
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%
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%
DOI	プライム神田ビル	東京都千代田区神田須田町2-8-2	H2.8	H30.6.7	1,800百万円	3,817千円	3.9%
MIRAI	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市中区錦1-10-1	H5.2	H30.6.1	8,886百万円	2,596千円	4.3%
NRI	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市中区名駅3-8-7	H3.12	H30.7.3	1,167百万円	2,301千円	4.6%
NRI	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀1-15-27	H5.6	H30.7.3	1,453百万円	1,481千円	4.5%

※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4物件中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 [※] (%)
IOJ	仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町2-3-10	S59.11	H30.5.17	3,678百万円	1,940千円	6.7%
HFR	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区新栄1-5-8	H20.5	H30.5.31	5,520百万円	2,155千円	4.1%
JEI	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央2-9-50	H7.5	H30.6.15	5,600百万円	568千円	4.1%

※想定CR=想定NOF(期末鑑定価格×期末CR)÷売却額

還元利回り Residential

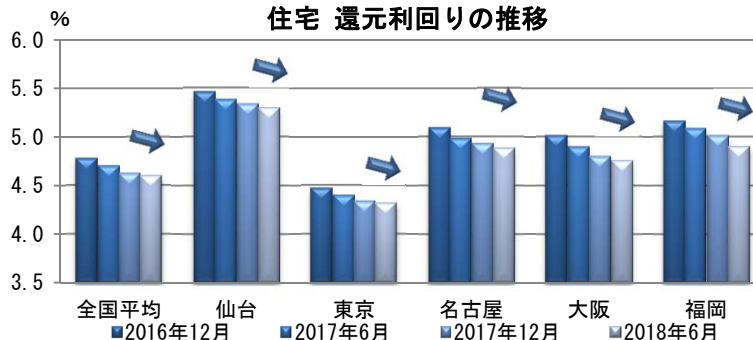
今期も全エリアで低下基調が継続

2018年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、福岡が前期比▲0.11ポイント、名古屋が同▲0.05ポイント、仙台・大阪が同▲0.04ポイント、東京が同▲0.02ポイントとなり、全国平均では同▲0.03ポイントの4.60%と引き続き低下している。福岡では低下基調が加速したものの、その他の都市では、その低下幅は縮小している。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	4.78	4.70	4.63	4.60
仙台	5.47	5.39	5.34	5.30
東京	4.47	4.40	4.34	4.32
名古屋	5.10	4.99	4.94	4.89
大阪	5.02	4.90	4.80	4.76
福岡	5.17	5.09	5.02	4.91

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

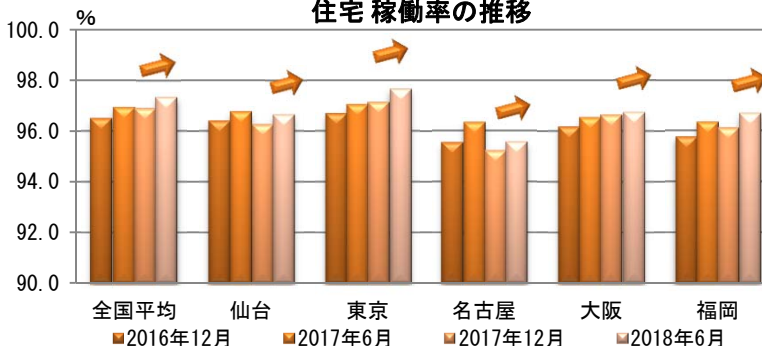
全エリアで稼働率が上昇

2018年6月期の稼働率は、全国平均では前期比+0.43ポイントの97.33%となった。エリア別では仙台が+0.38ポイント、東京が+0.51ポイント、名古屋が+0.34ポイント、大阪が+0.10ポイント、福岡が+0.57ポイントと全都市で上昇を示している。直近3年間では、全国平均の稼働率は最高値を示しており、住宅マーケットの好調さが見て取れる。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	96.51	96.94	96.90	97.33
仙台	96.41	96.77	96.27	96.65
東京	96.70	97.05	97.14	97.65
名古屋	95.55	96.34	95.23	95.57
大阪	96.18	96.55	96.65	96.75
福岡	95.76	96.35	96.11	96.68

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

賃料は全国平均で上昇を継続

契約賃料は、地域によって差があるものの、概ね安定的に推移している。

2018年6月期においては、各エリア別では、大阪、福岡が+200円/坪、仙台が+100円/坪となった以外は、横ばいで推移している。3期連続で横ばいを見せていた福岡は、今期+200円/坪となっており、上記稼働率と合わせて、当該エリアの住宅マーケットの好調さが見て取れる。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	11,300	11,400	11,500	11,500
仙台	6,800	6,800	6,900	7,000
東京	12,700	12,700	12,800	12,800
名古屋	7,600	7,800	7,800	7,800
大阪	9,300	9,200	9,200	9,400
福岡	6,800	6,800	6,800	7,000

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



NRI、東京・大阪で12物件を取得

・エリア別：取得物件全12件のうち、東京8件、大阪4件



出所：日本リート投資法人HP

取得物件① レジデンス広尾（左）

所在地：東京都港区南麻布5-1-10
 最寄駅：東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約3分
 延床面積：2,422.10㎡
 建築時期：平成16年2月
 賃貸可能戸数：53戸



出所：日本リート投資法人HP

取得物件② Primegate飯田橋（右）

所在地：東京都新宿区新小川町6-36
 最寄駅：JR総武線他「飯田橋」駅徒歩約8分
 延床面積：9,217.16㎡
 建築時期：平成6年3月
 賃貸可能戸数：58戸（店舗・事務所除く）

〔取得〕全22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 (%)
NRI	スブランディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市東淀川区東中島2-1-11	H27.2	H30.7.3	2,428百万円	1,899千円	4.6%
NRI	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市西区南堀江1-16-16	H14.3	H30.7.3	1,608百万円	1,952千円	4.4%
NRI	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市中央区内久宝寺町3-3-8	H16.4	H30.7.3	905百万円	1,981千円	4.5%
NRI	レジデンス広尾	東京都港区南麻布5-1-10	H16.2	H30.7.3	2,590百万円	4,384千円	3.9%
NRI	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町13-2	H14.3	H30.7.3	1,300百万円	2,203千円	4.6%
NRI	Primegate飯田橋	東京都新宿区新小川町6-36	H6.3	H30.7.3	5,200百万円	2,839千円	4.0%
ADR	レジディア比治山公園	広島県広島市南区段原1-2-2	H9.2	H30.7.18	663百万円	1,268千円	5.1%
TLR	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市博多区竹下2-4-29	H21.3	H30.7.30	1,032百万円	1,271千円	4.8%
TLR	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区高円寺南1-4-41	H20.7	H30.7.30	1,060百万円	2,517千円	4.2%
TLR	アルファスペース都立大	東京都目黒区中根2-5-20	H2.4	H30.7.30	589百万円	2,205千円	4.0%
TLR	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市中区八丁堀12-10	H17.11	H30.7.30	1,200百万円	1,651千円	5.0%
TLR	アマール東海通	愛知県名古屋港区東海通3-21-1	H19.7	H30.7.30	1,100百万円	1,306千円	4.8%

〔売却〕全3物件中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)	当初取得額
CR1	コンフォリア狛江	東京都狛江市岩戸北3-9-5	H2.3	H30.6.20	605百万円	1,381千円	423百万円
DHR	クレスト草津	滋賀県草津市笠山5-3-27	H11.2	H30.6.22	2,800百万円	482千円	2,899百万円
KDR	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町4-9-23	H19.10	H30.7.6	1,420百万円	1,849千円	954百万円

都市型 還元利回り Retail

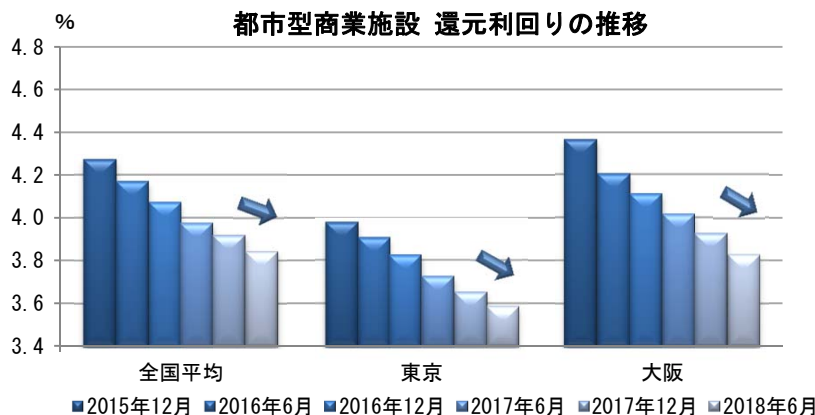
低下幅は縮小傾向

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▲0.07ポイント、東京は▲0.06ポイント、大阪が▲0.10ポイントで前期と概ね同等の低下幅を維持した。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	4.28	4.17	4.08	3.98	3.92	3.85
東京	3.98	3.91	3.83	3.73	3.65	3.59
大阪	4.36	4.21	4.11	4.02	3.93	3.83

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

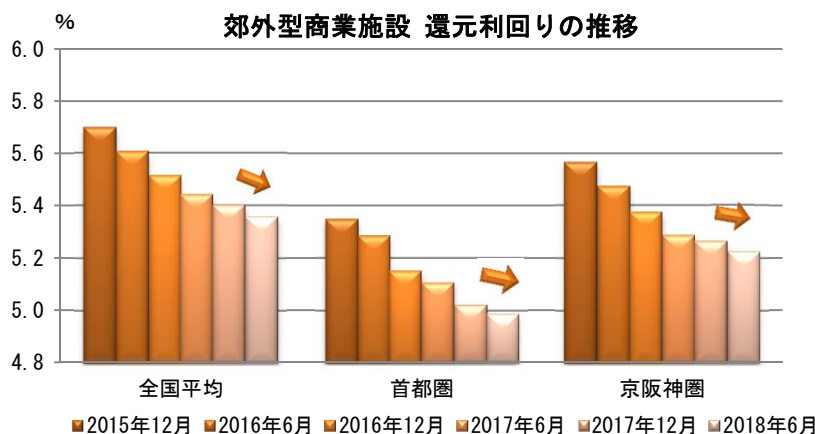
全国的に低下基調継続

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▲0.03ポイント、京阪神圏が▲0.04ポイントとなり、首都圏の低下幅が縮小している。

	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
全国平均	5.70	5.61	5.52	5.44	5.40	5.36
首都圏	5.35	5.29	5.15	5.11	5.02	4.99
京阪神圏	5.57	5.48	5.38	5.29	5.27	5.23

単位：%



SC平均賃料 Retail

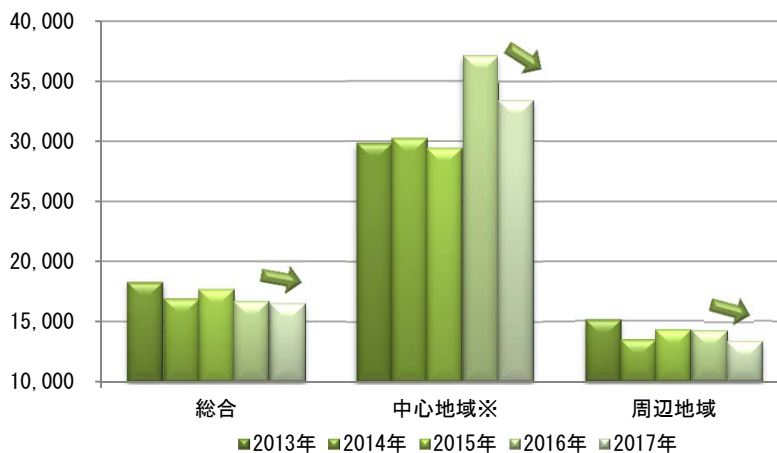
全国的に若干の下落傾向

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)

今期は売却件数が大幅増、取得件数は微増

- ・取得物件エリア別：関東7件、関西5件、九州3件、名古屋3件、北海道2件
- ・郊外型商業施設の売却が増加（売却8物件のうち、郊外型が7物件）



出所：フロンティア投資法人HP

取得物件① 栄グローブ(左)

所在地：愛知県名古屋市中区栄3-7-17
 最寄駅：名古屋市営地下鉄「栄」駅
 延床面積：4,595.52㎡
 建築時期：平成29年7月
 主たる用途：物販（ZARA名古屋店）

取得物件② イオンモール京都五条(右)

所在地：京都府京都市右京区西院追分町25-1
 最寄駅：阪急京都本線「西京極」駅
 延床面積：86,984.79㎡
 建築時期：平成16年1月
 主たる用途：物販、飲食、サービス等



出所：イオンリート投資法人HP

〔取得〕全20物件中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 (%)
KRR	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台2-8-5	H29.8	H30.2.13	1,263百万円	3,431千円	4.2%
HHR	メッツ大曽根	愛知県名古屋市中区東区矢田2-1-95	H14.4	H30.2.15	5,400百万円	1,138千円	4.5%
XYM	ミュウザ川崎	神奈川県川崎市幸区大宮町1310	H16.1	H30.2.16	4,100百万円	3,659千円	4.2%
XYM	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市幸区小向西町4-93	H9.1	H30.2.16	790百万円	975千円	4.2%
FRC	木の葉モール橋本	福岡県福岡市西区橋本2-27-2	H23.3	H30.3.1	10,000百万円	1,494千円	5.3%
FRI	栄グローブ（準共有持分60%）	愛知県名古屋市中区栄3-7-17	H29.7	H30.3.28	9,300百万円	11,107千円	3.7%
DHR	フォレオ博多	福岡県福岡市博多区比東那珂1-14-46	H20.1	H30.4.3	3,200百万円	455千円	5.0%
KRR	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区神泉町18-11	H2.5	H30.4.27	3,400百万円	2,251千円	3.8%
KRR	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区美しが丘一条9-3-1	H19.11	H30.5.31	4,210百万円	580千円	4.5%
HLI	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区前野町3-20-1	H27.11	H30.6.29	7,556百万円	2,167千円	4.6%
ARI	イオンモール京都五条	京都府京都市右京区西院追分町25-1	H16.1	H30.7.2	13,333百万円	507千円	4.9%
NRI	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区栄3-32-6	H17.8	H30.7.3	4,770百万円	3,416千円	4.1%
JRF	Gビル阿倍野01アネックス棟（底地）	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-66-1	-	H30.7.5	185百万円	-	4.5%
TLR	プリオ大名II	福岡県福岡市中央区大名1-13-19	H14.4	H30.7.30	980百万円	4,257千円	4.1%

〔売却〕全8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)	CR (%)
UUR	碑文谷ショッピングセンター	東京都目黒区碑文谷4-1-1	S50.3	H30.5.24 H30.11.1 H31.3.1	27,500百万円	3,410千円	5.1%
SSR	コンフォモール札幌	北海道札幌市中央区南4条西10-1005-4	H15.3	H30.6.28	1,640百万円	912千円	5.2%
ARI	イオンモール熊本	熊本県上益城郡嘉島町大字上島字長池2232	H17.9	H30.6.29	14,500百万円	474千円	6.0%
JRF	イトーヨーカドー川崎店 (本館・アネックス)	神奈川県川崎市川崎区小田栄2-2-1	H12.5	H30.8.1	13,500百万円	683千円	本館:5.1% アネックス:5.3%
JRF	イオン戸畑ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区汐井町2-2	H11.2	H30.8.30	6,070百万円	215千円	6.8%

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

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

2018年10月