2019, VOL. 29

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

本誌について

- DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORTは、本情報利用者の皆様に対しての情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、斡旋、媒介等を目的として提供するものではありません。

- 大和不動産鑑定株式会社は、当該レポートにおける数値等の内容が真正であることを保証するものではなく、本情報利用者の皆様が何らかの損害を蒙った場合であっても、一切の責任を負いません。

- 大和不動産鑑定株式会社は、自らの判断により、本情報利用者の皆様に事前の通知を行うことなく、本情報の内容の更新、追加、変更、削除、部分改廃等を行う場合があります。

- 本内容に関する、ご質問・お問合せは当社HPお問合せフォームよりお願い致します。
  http://daiwakantei.co.jp

目次

■大和のアセット別利回り推移 1

■不動産マーケット概況 4

■J-REITレポート

■オフィス 9

■レジデンス（共同住宅） 11

■商業施設 13

■物流 15

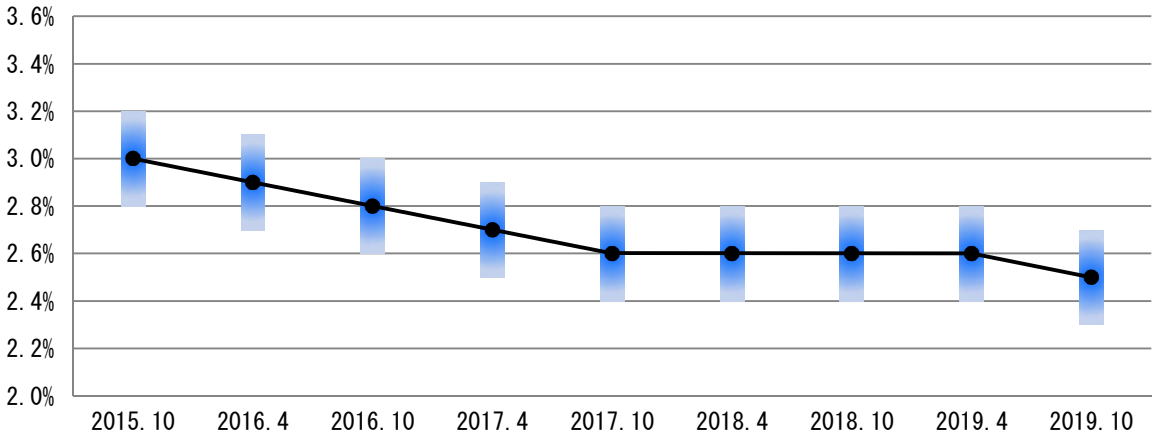
■ホテル 17

■ヘルスケア 19

■資料編 23

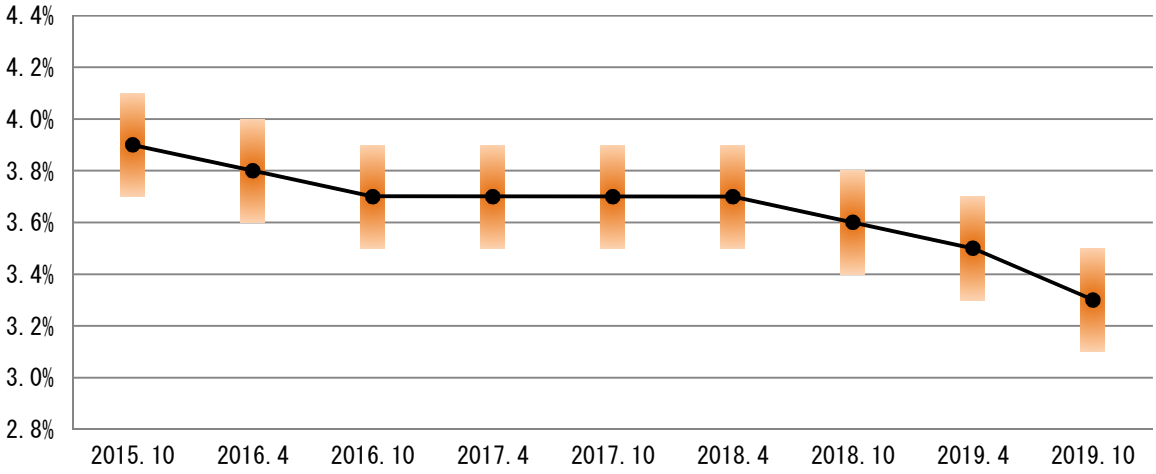
●大和のアセット別利回り推移

オフィスの還元利回り推移



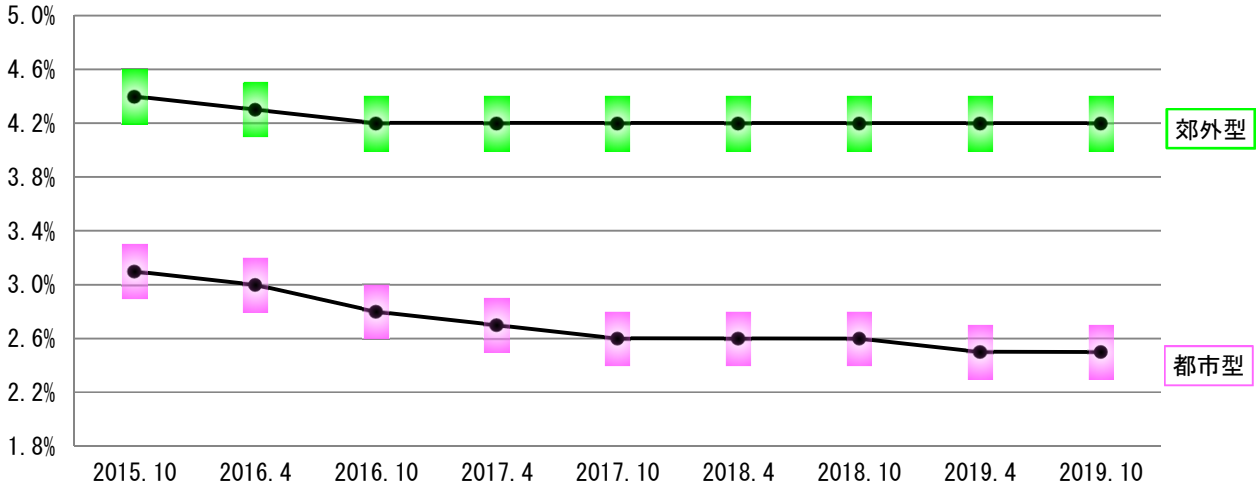
※丸ノ内・大手町・有楽町エリアにおけるAクラスビルについて、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

レジデンスの還元利回り推移



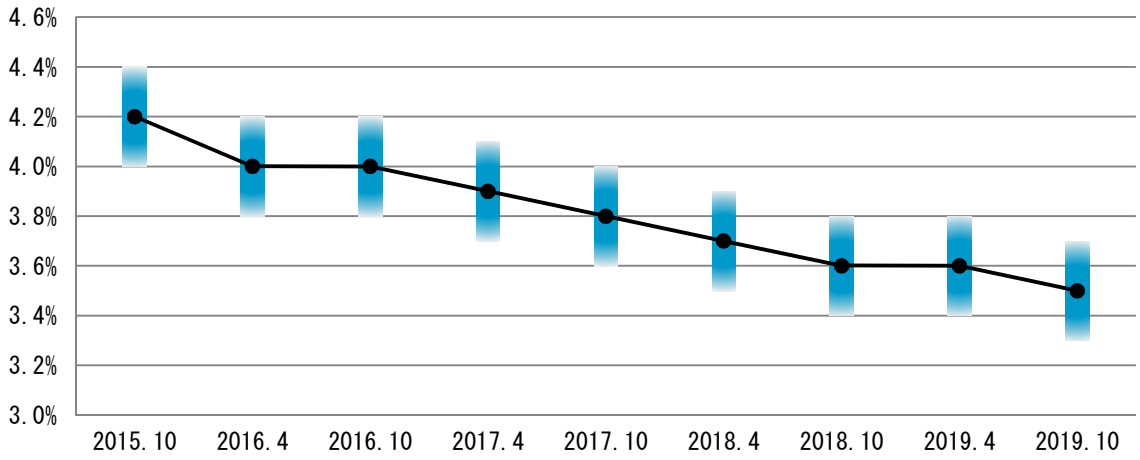
※港区、渋谷区、千代田区の高級住宅地エリアにおける高スペックの中規模以上マンションについて、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

商業施設（都市型・郊外型）の還元利回り推移



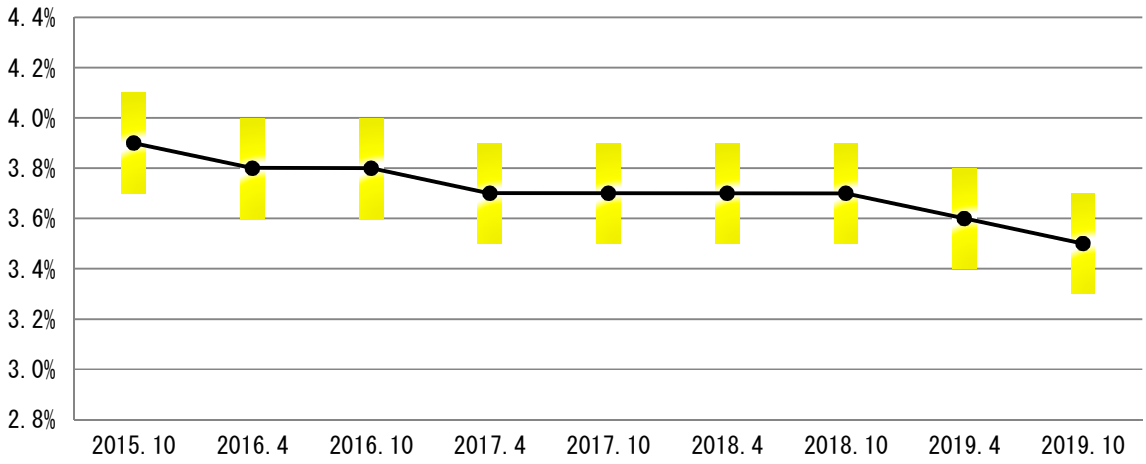
※銀座エリアにおけるメインストリート沿いの商業施設について、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示（都市型）
※東京都内における大規模ショッピングセンター（延床面積30,000㎡以上）等の商業施設について、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示（郊外型）

物流施設の還元利回り推移



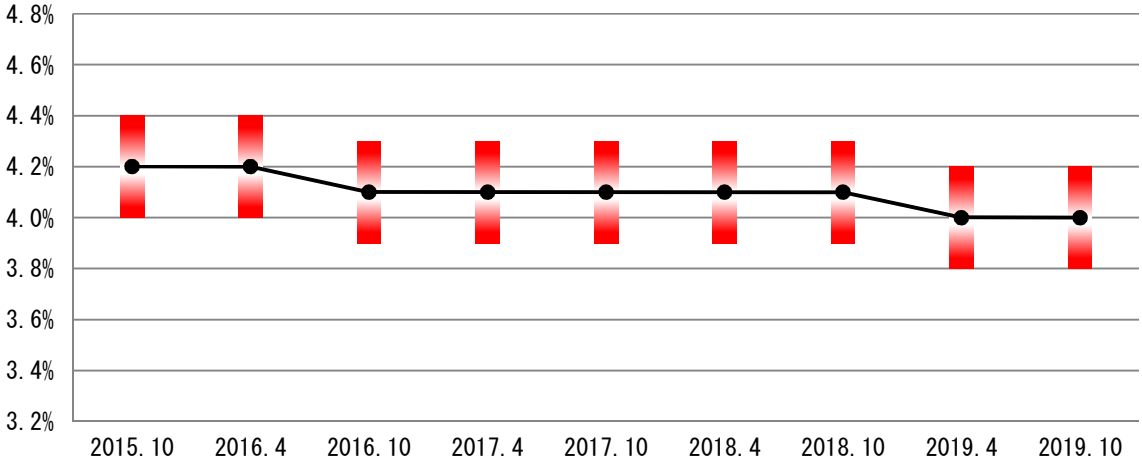
※首都圏湾岸部における物流施設（延床面積15,000㎡以上）について、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

ホテルの還元利回り推移



※銀座・新橋エリアにおけるビジネスホテルについて、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

ヘルスケアの還元利回り推移



※東京23区内における介護付有料老人ホームについて、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

不動産マーケット概況

1. 経済動向：景気の不透明感が高まる中で見通しを上回る経済成長

（経済概況）

2019年上期は、米中貿易摩擦の深刻化や世界的なIT需要落ち込みなど経済の不透明感が高まり景況感が悪化する中で、エコノミストの予想を上回る高い経済成長率となった。1－3月は輸入の大幅減少による外需の押し上げがあり、4－6月は民間消費や公的需要など国内需要の高い伸びが外需のマイナスをカバーした。

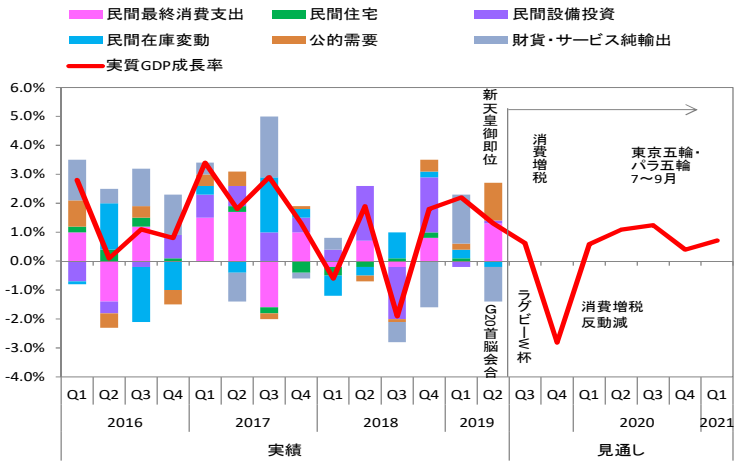
（金融・株式市況）

米国では7月と9月に政策金利の誘導目標を0.25%ずつ引き下げ、日本の10年国債金利も1月末の0%から8月末には－0.28%へとマイナス幅が拡大した。米国株価は過去最高値水準にあるが、日経平均株価は企業業績の悪化などを反映し2018年10月の高値から約1割低い水準で推移している。一方、J－REITは配当利回りの高さなどが評価され大幅な株価上昇が続いている。

（国内消費・消費増税の影響）

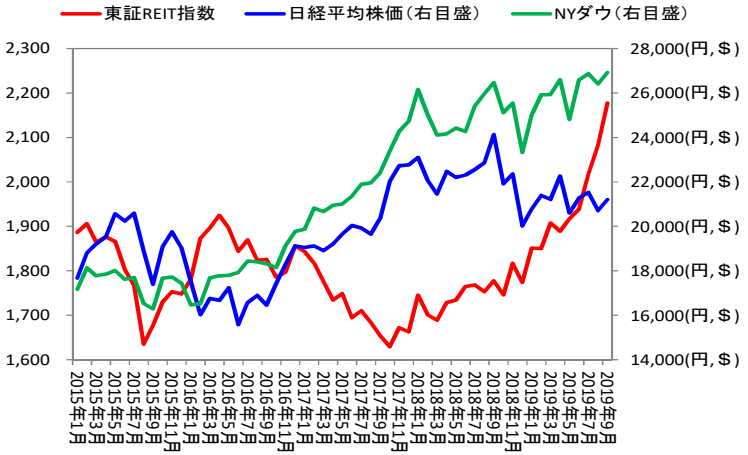
国内消費は、4月～7月の低温多雨で夏物商品の売れ行きが不調だったが、新天皇御即位の祝賀ムードや5月の10連休などのプラス要因で個人消費は全般的に堅調だった。軽減税率やキャッシュレス決済のポイント還元などの消費増税対策もあり、消費増税後の反動減も前回増税時よりかなり小さいとみられている。ただし、世界経済の成長率見通しの引き下げが続いており、2020年度は東京オリンピック後の下期に、一部の増税対策制度の終了もあり、経済成長率が減速するとの見方が出ている。

実質GDP成長率と見通し（年率換算）



（出所）内閣府、ESPフォーキャスト

東証REIT指数と日米株価指数の推移



（出所）Quick

2. 不動産投資市場：国内売買額は昨年並みも住宅などで利回りが再度低下

（不動産投資概況）

2019年上期の国内不動産売買額は、JLLによると2兆2,430億円（前年比±0%）だった。1－3月は投資適格物件の不足から売買額が減少したものの、4－6月は大型物件の売却機運の広がりから取引額が増加（前年比31%増）。賃料上昇や取得意欲の強さ、金利低下見通しによる高値警戒感の緩和などが取引の拡大をもたらしている。

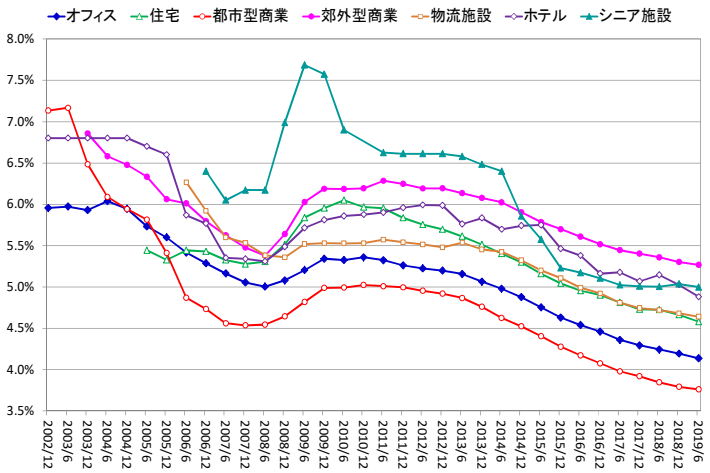
（売買セクター・地域）

オフィス市況の活況を背景に、都心オフィスの大規模取引が続いており、ヒルトン東京お台場などのホテルや、プロロジスパーク京田辺など物流施設の取引も堅調に推移している。地域別には東京都心5区に加え、御堂筋グランタワーや本町南ガーデンシティなどの取引があった大阪圏での取引比率の拡大が見られた。

（不動産利回り）

価格高騰で利回りの低下に下げ止まりの兆しがみられていたが、10年国債金利の低下もあり、住宅や物流など取得需要の強いセクターやオフィスなど収益性の改善が見込まれるセクターなどで利回りの更なる低下がみられる。

J－REITの用途別平均キャップレート



（出所）鑑定ＤＢ

●コラム

3.都道府県地価調査：地方へと広がる地価上昇

（地価概況）

2019年の都道府県地価調査は、全国全用途平均が2年連続の上昇、地方圏の商業地は1991年以来、28年ぶりの上昇だった。地価上昇は、都心商業地から観光地、物流用地、利便性の高い住宅地などへと広がりつつある。

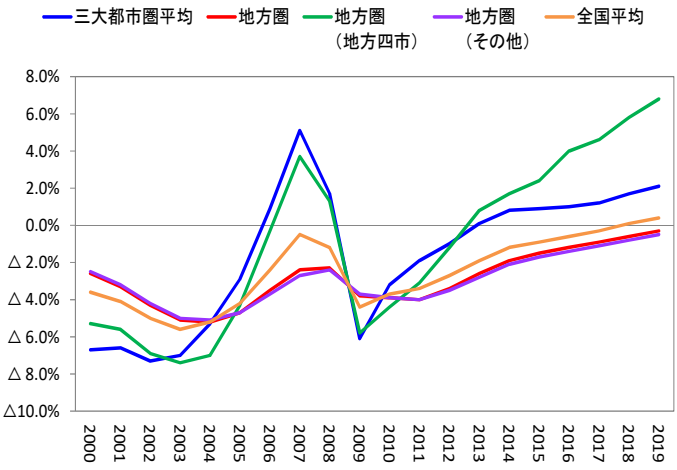
（上昇率上位地点）

住宅地・商業地の上昇率トップは、2年連続で北海道の倶知安町（住宅地・商業地ともに前年比66.7%上昇）だった。外国人人口や観光客の増加に加え、北海道新幹線整備に伴う不動産需要も引き続き地価を押し上げた。住宅地はトップ10のうちの3地点を倶知安町が、6地点を沖縄県が占めた。商業地でも沖縄県はトップ10のうちの4地点を占め、その他、大阪の宗右衛門町、京都の祇園、東京の浅草などの観光地が上位に入った。

（地価上昇要因）

地価上昇の広がりに伴い上昇地点比率は32.8%まで回復してきたが、いまだ二極化は解消途上にある。訪日外国人客が増加する観光地や、大都市のオフィス地域・再開発周辺地域、利便性の高い住宅地、物流施設用地などで上昇が顕著で、容積率が緩和された地区や長期の地価下落による底値感に伴う地価上昇も見られる。

都道府県地価調査（全国・全用途平均）前年比変化率



（出所）国土交通省

4.オフィス市況：引き続き好調なオフィス市況が続く

（市況概況）

国内主要都市のオフィス空室率は2000年以降の最低水準にあり、賃料も上昇が続いている。東京都心Aクラスビルの成約賃料は前年比+12.0%と4期連続で10%を上回った。東京都区部では大規模ビルの大量供給が続いているが、オフィス需要の強さから未竣工物件でも満室など高い内定率となっている。新築ビルの市況悪化不安がほぼ解消されたことで、賃料・価格への強気の見方が復活している。特に渋谷区の大規模ビルでは、IT系企業の進出に伴い大手町・丸の内地区並みの賃料もみられた。

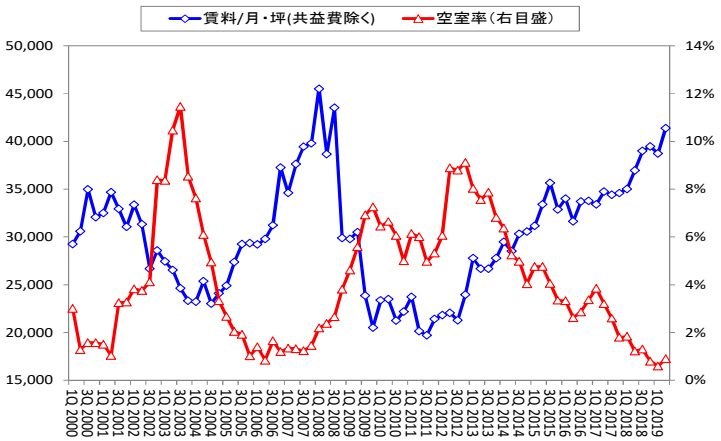
（市況好調要因）

オフィス需要の強さは、人手確保のための都心部大規模ビルへの需要の強さと、IT系企業やコワーキングオフィスによる積極的なオフィス拡張によってけん引されている。引き続き、分散オフィスの集約や建替え・再開発なども移転理由として多くみられる。

（これからの需給動向）

東京のオフィス市況は空室率が低い状況が続くとみられる。2020年後半以降、経済成長率の減速に伴うオフィス需要の減退が懸念されるが、2021年と22年は新規供給量が少ないため、この間に需給が再び引き締まる可能性がある。地方主要都市でも都心部への移転や就業者数の増加などによりオフィス需要が増加する一方、新規供給の少なさから、当面堅調な市況が続くとみられる。

東京都心Aクラスビルの空室率・成約賃料



（出所）三幸エステート

東京都心新築ビルの内定率・稼働率

竣工区分	完成時期	ビル名	延床面積（㎡）	内定率・稼働率					
				2017.4	2017.10	2018.4	2018.10	2019.4	2019.10
竣工済み	2018年1月	住友不動産大崎ガーデンタワー	178,141	0%	54%	95%	93%	100%	100%
	2018年1月	東京ミッドタウン日比谷	189,000	85%	90%	90%	90%	100%	100%
	2018年5月	msb Tamachi 田町ステーションタワーS	150,100	-	30%	75%	100%	100%	100%
	2018年6月	日本橋高島屋三井ビルディング	148,100	-	80%	90%	99%	100%	100%
	2018年7月	大手町プレイス イーストタワー	354,000	-	75%	75%	90%	95%	81%
	2018年8月	日本生命浜松町クレアタワー	99,353	-	40%	100%	100%	100%	100%
	2018年8月	渋谷ストリーム	116,700	-	100%	100%	100%	100%	100%
	2018年10月	丸の内二重橋ビルディング	173,000	-	90%	90%	100%	100%	100%
	2019年3月	日本橋室町三井タワー	168,000	-	-	55%	85%	95%	100%
	2019年3月	ダイヤゲート池袋	49,661	-	-	40%	90%	90%	100%
	2019年3月	渋谷ソラスタ	46,954	-	-	85%	97%	100%	100%
	2019年7月	オークラプレステージタワー	153,000	-	-	-	60%	85%	90%
	2019年6月	住友不動産新宿セントラルパークタワー	60,516	-	-	-	0%	50%	60%
	2019年8月	リンクスクエア新宿	43,760	-	-	-	100%	100%	100%
未竣工	2019年11月	渋谷スクランブルスクエア	181,000	-	-	-	95%	95%	100%
	2019年12月	虎の門ヒルズビジネスタワー	173,000	-	-	-	-	95%	100%
	2020年1月	YOTSUYA TOWER	139,600	-	-	-	-	100%	100%
	2020年2月	神田錦町2丁目計画	85,352	-	-	-	-	35%	55%
	2020年2月	OH-1計画B棟	357,799	-	-	-	-	30%	30%
	2020年3月	神谷町トラストタワー	195,191	-	-	-	-	85%	95%
	2020年3月	文京GARDEN GATETOWER	93,900	-	-	-	-	100%	100%
	2020年3月	豊洲二丁目駅前市街地再開発2-1街区A棟	184,000	-	-	-	-	100%	100%
	2020年4月	住友不動産麹町ガーデンタワー	47,950	-	-	-	-	-	100%
	2020年5月	竹芝地区開発計画業務棟	181,777	-	-	-	-	-	100%
	2020年5月	Hareza Tower	68,600	-	-	-	-	-	60%
	2020年7月	msb Tamachi 田町ステーションタワーN	152,342	-	-	-	-	-	81%

（出所）日経不動産マーケット情報

5. 住宅市況：住宅価格・賃料は上昇。消費増税後の反動減は小さい見通し

（市況概況）

2019年1－7月の住宅着工戸数は前年同期比－0.8%減だった。持家や分譲住宅の消費増税前の駆け込み需要は多くなく、貸家着工の減少で相殺された。金利の低下に加え住宅ローン減税、すまい給付金、次世代住宅ポイント制度などの支援策により、消費増税後の反動減も前回増税時と比べるとかなり小さいとみられる。

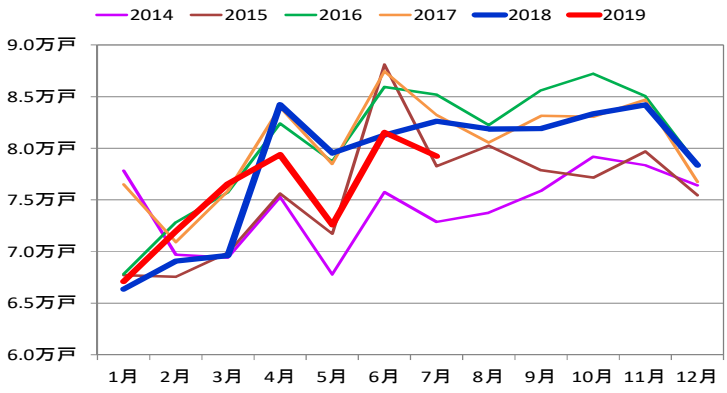
（新築マンション）

首都圏では新築マンション価格の上昇が続き、成約率は好不調の目安である70%を下回る月が多い。2019年8月は5ヶ月ぶりに成約率が70%を上回ったが、これは大量に発売された晴海フラッグ（東京オリンピック選手村）の成約が好調だったため。首都圏では新築だけでなく、中古マンションの成約価格も上昇が続いている。

（賃貸マンション）

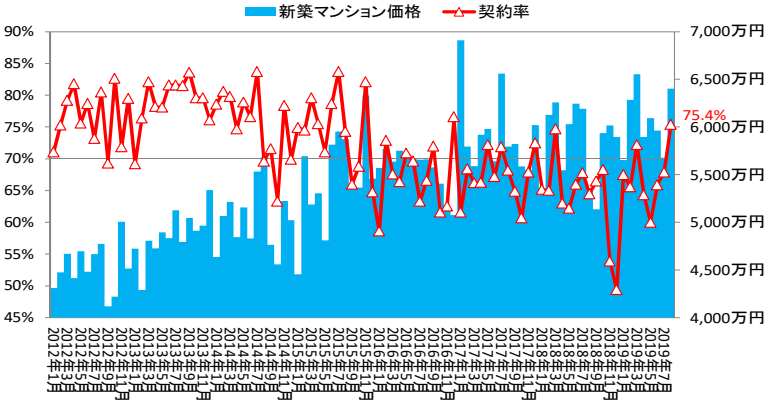
アットホームによると、東京都区部を筆頭に主要都市のマンション賃料インデックスは上昇基調にある。一方、首都圏では賃貸住宅物件の成約数は9ヶ月連続で減少（前年比）しており需要は必ずしも強くないようだ。

住宅着工戸数



（出所）国土交通省

首都圏新築マンション価格・契約率



（出所）不動産経済研究所

6. 商業施設市況：百貨店・スーパー販売の前年比減とコンビニ・ドラッグストアの好調が続く

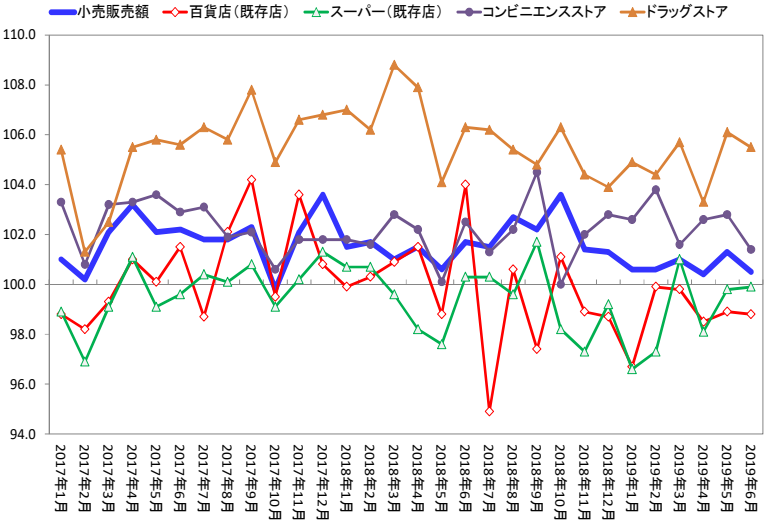
（市況概況）

商業動態統計によると、2019年上期の小売販売額（前年比）は0.7%増で、百貨店が－2.5%減、スーパーが－0.1%減、コンビニが2.1%増、ドラッグストアが5.0%増だった。4月～7月には低温や梅雨明けの遅れなどで夏物商品の販売が不調だったが、スーパーでは家電売上が、コンビニではサービス売上の前年比増加率が高かった。

（百貨店販売動向）

百貨店販売額は減少が続いているが、株価の安定に伴い消費増税前の高額品販売は好調に推移している。外国人売上高は、購買客数の頭打ちから増加率が縮小（1－7月は前年比6%増、前年は40%増）しており、インバウンド客への新たな訴求策が必要となりつつある。

小売販売額の変化率（前年比）



（出所）商業動態統計

（出店動向）

CBREによると銀座などの表通りでは引き続きラグジュアリーブランドの出店意欲が旺盛で、11月に開業する渋谷スクランブルスクエア第Ⅰ期（東棟）や渋谷パルコでも複数のブランドが出店する。主要地区の好立地物件では出店の引き合いが強い一方、人手不足により出店を見合わせる事例や立地によってドラッグストアの出店需要に強弱が見られはじめたという。地方・郊外の百貨店やスーパーでは人口構造の変化やEコマース（電子商取引）の拡大などにより苦戦する店舗も多く、最近では宇都宮PARCO、富山県の大和高岡店、伊勢丹府中店・相模原店などが閉店した。

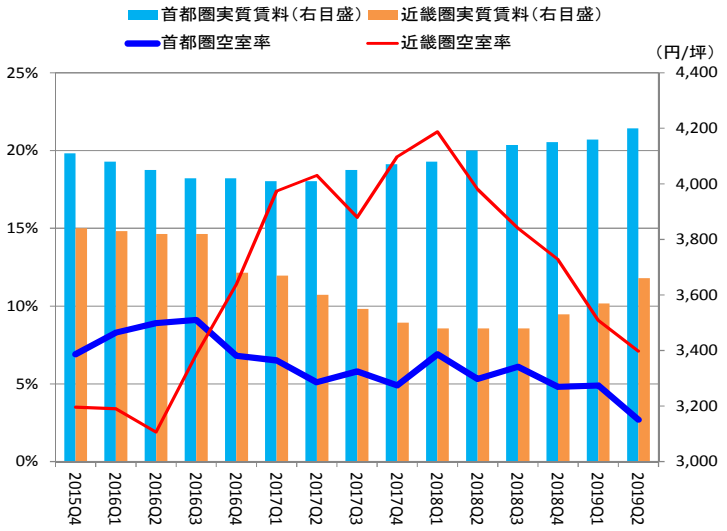
●コラム

7. 物流施設市況：大規模物流施設の大量供給と堅調な需要増加

（市況）

Eコマースの急増に伴い、大規模物流施設の需給拡大が続き、空室率や賃料も改善基調にある。2019年上期は首都圏で大量供給があったが、CBREによると大型物流施設への新規需要が過去最大となった結果、空室率は2018年10－12月の4.8%から2019年4－6月には2.7%へと低下した。賃料についても堅調な上昇が続いており、特に空室率が0%となった東京ベイエリア地区の実質賃料は7,020円/坪（前年比で+6.2%）と7千円を上回った（首都圏平均は4,200円/坪）。

大型マルチテナント型物流施設の空室率・実質賃料



（出所）CBRE

（需給動向）

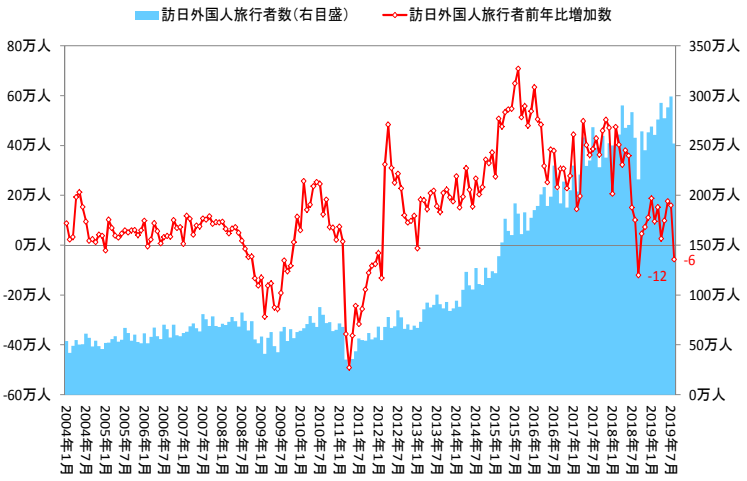
省力化にも対応した先進的な大型物流施設への需要は強く、2019年下期に供給される15棟の半数以上が竣工前に満床になったという。近畿圏でも湾岸部での空室解消が進み、賃料上昇が顕著となっている。一五不動産の専門家アンケートによると、物流施設の価格に関して39%が、賃料に関して38%が、7月以降の半年間に上昇すると予想している。一方、景気減速懸念が高まった2019年1－3月以降、日通総研が調査している「荷動き指数」は全地域でマイナスに転じており、今後の景気と物流量の変化に注意が必要となっている。

8. ホテル市況：訪日外国人旅行者数の頭打ちの一方で外国人宿泊者数の増加が続く

（訪日外国人旅行者数）

訪日外国人旅行者数は増加が続いている。ただし、2019年1－8月の訪日客数は前年比3.9%の増加に留まるなど（前年は12.7%増）、増加は頭打ちとなりつつある。中国や欧米からの大幅な増加が続く一方、韓国や香港からは減少となった。日韓摩擦に伴い韓国の航空会社が日韓路線の減便を進めているため、韓国からの訪日客の回復には時間がかかる可能性がある。

訪日外国人旅行者数・前年比増加数

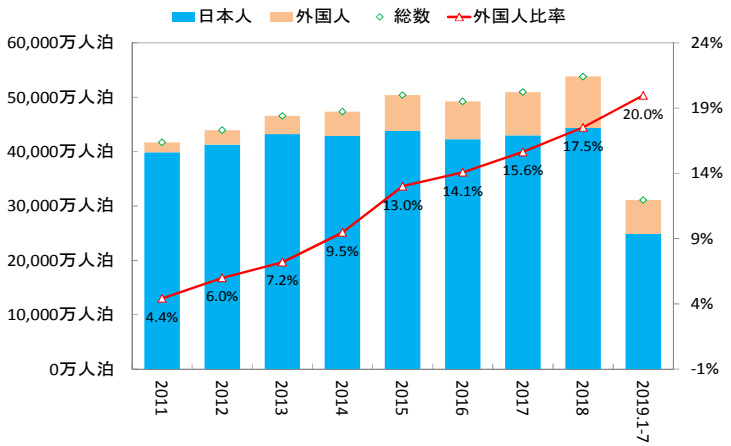


（出所）日本政府観光局（JNTO）

（延べ宿泊者数）

日本人宿泊者数は4月から5月の10連休などで大幅に増加したが、それ以外の月は前年比でほぼ横ばいにとどまった。外国人宿泊者数は、2018年上期にヤミ民泊への宿泊が多かったこともあり前年比12.7%と大幅に増加（1－7月）し、外国人宿泊比率は20%へ上昇した。

国内延べ宿泊者数の推移



（出所）宿泊旅行統計

（稼働率の現況・需給動向）

宿泊者数が増加する一方、宿泊施設の新規供給が進んだため、1－8月の平均客室稼働率は前年比でわずかに低下した。今後も多くの供給計画が控えており、訪日客増加の頭打ちが続く場合、一時的な需給緩和の可能性がある。しかし、アジアの人口増加や中間層の拡大から、訪日客による宿泊需要の拡大基調は続き、需給は再び引き締まっていくと思われる。今後については、ラグビーワールドカップや2020年の東京オリンピック等のイベントを通じ、訪日客の多様化が進むことが期待されている。

J-REITレポート

還元利回り Office

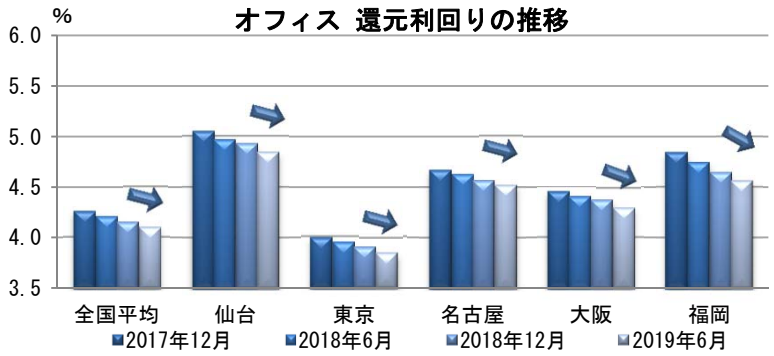
全エリアで低下傾向が継続

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：%



稼働率 Office

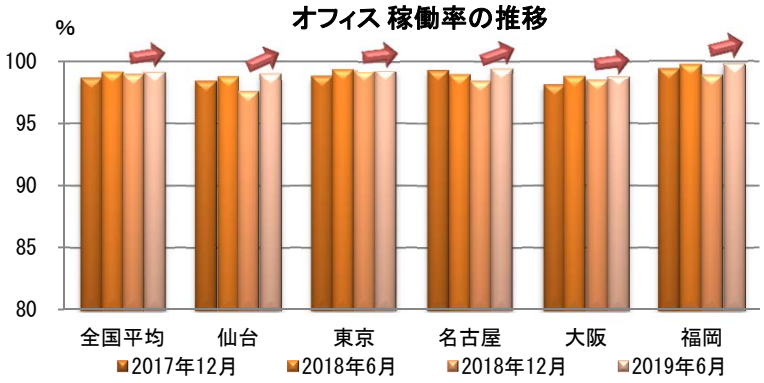
稼働率は再び上昇

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：%



契約賃料 Office

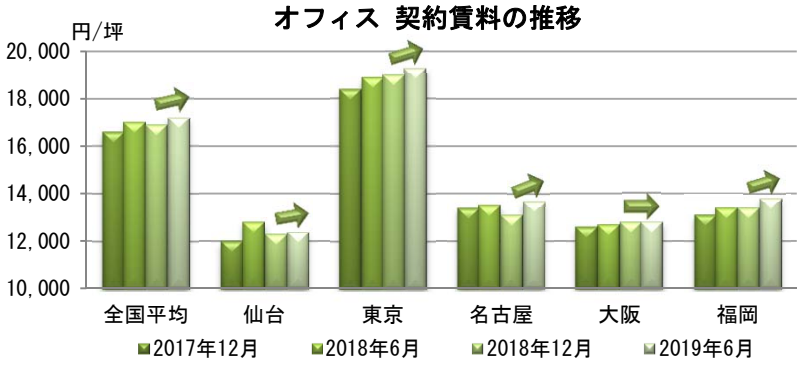
多くのエリアで上昇傾向

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



J-REIT主要売買事例（2018年11月～2019年2月） *Office*

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

出所：平和不動産リート投資法人HP

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：いちごオフィスリート投資法人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

〔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

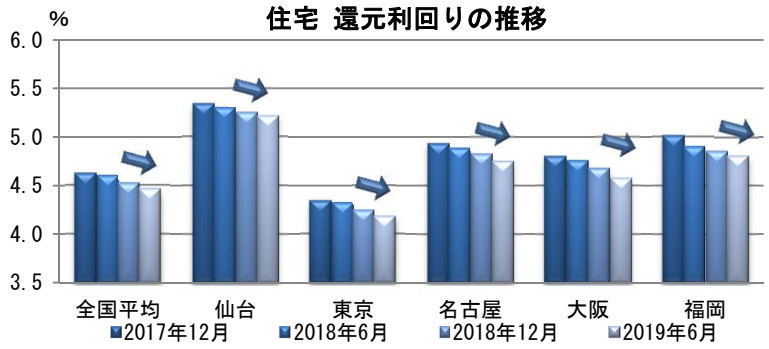
還元利回り Residential

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：%



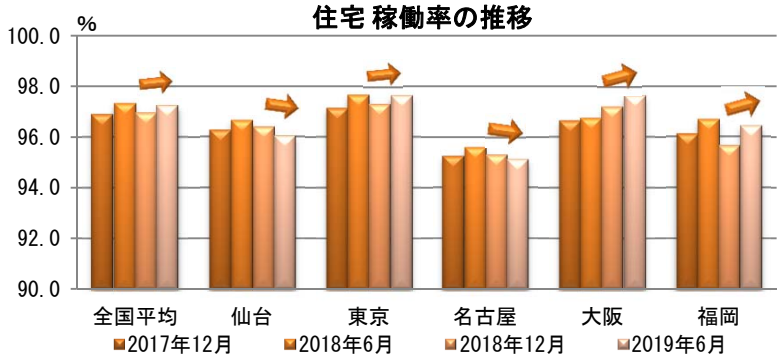
稼働率 Residential

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：%



契約賃料 Residential

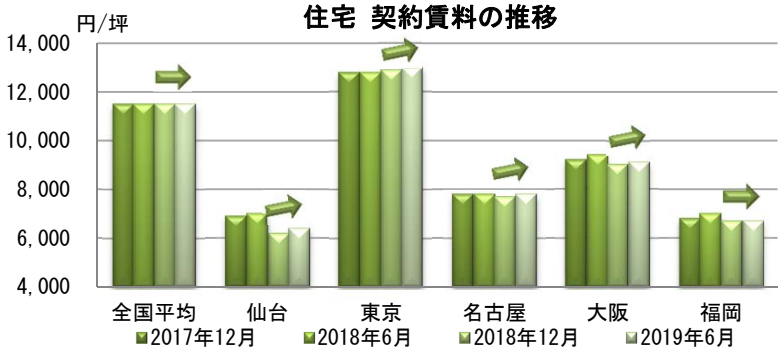
全国的に賃料は微増傾向

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



J-REIT主要売買事例（2019年3月～2019年8月） *Residential*

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：東京都豊島区長崎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	東京都豊島区長崎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

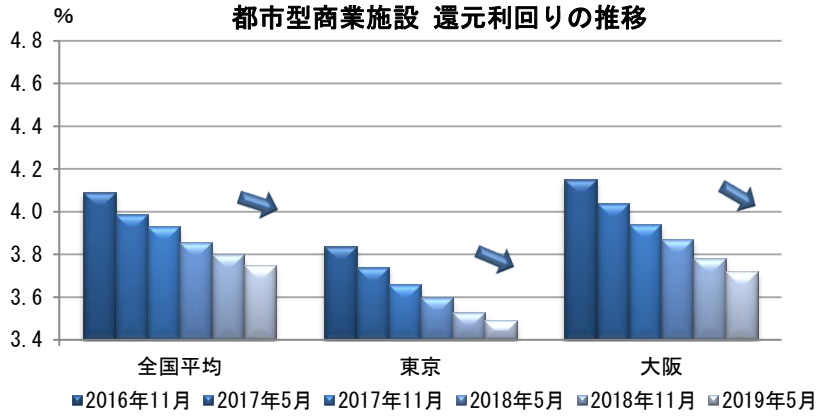
全国的に低下基調継続

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

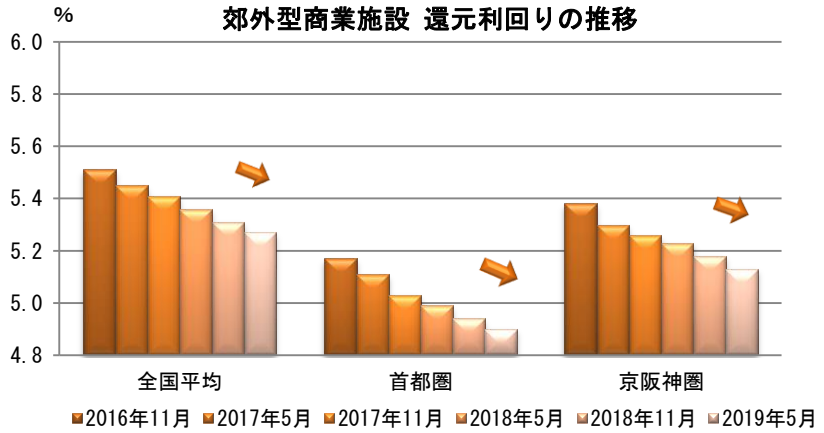
全国的に低下基調継続

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：%

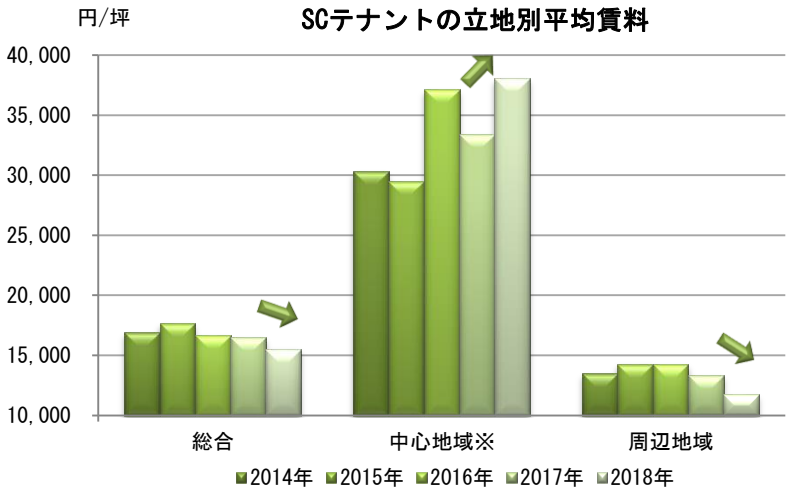


SC平均賃料 Retail

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。



※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（2019年4月～2019年9月） *Retail*

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	福岡県福津市日蒔野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	ソララプラザ（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	なるぱーく	愛知県名古屋市緑区浦里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%

還元利回り　Logistics

全国平均は低下傾向が継続

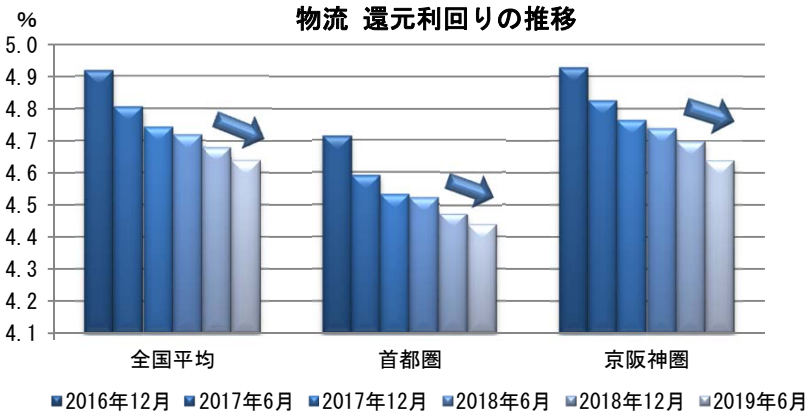
物流施設の還元利回りは、2011年半ばごろから全国平均について低下傾向にある。首都圏においては2017年6月から4%台中盤に達しており、2019年6月においては全国平均が4.64%、首都圏が4.44%、京阪神圏が4.64%となっている。

全国、首都圏、京阪神圏ともに依然として低下傾向を堅持している。

また、2019年以降のその他の各エリアでも低下傾向が継続している。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	4.92	4.81	4.74	4.72	4.68	4.64
首都圏	4.71	4.59	4.53	4.52	4.48	4.44
京阪神圏	4.93	4.83	4.77	4.74	4.70	4.64

単位：%



期末簿価推移　Logistics

全国平均は下落傾向

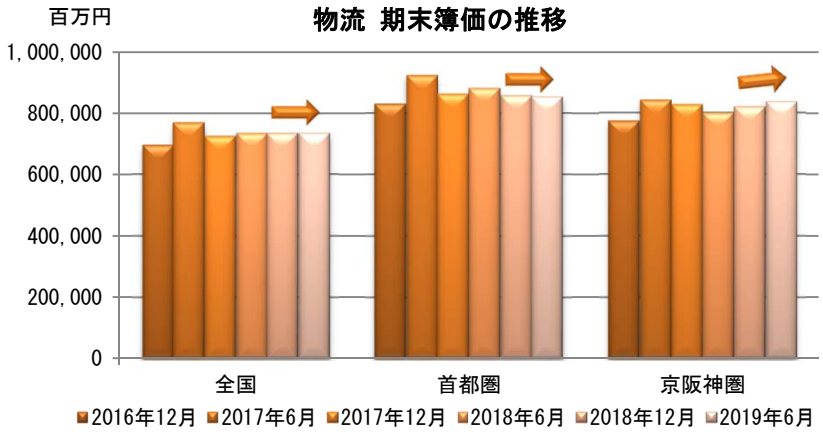
右表は物流施設の期末簿価の推移を示したものである。2016年6月頃までは簿価の全国平均は、ほぼ横ばいであったが近年のEC市場の拡大に伴うインターネット通販等の需要の高まりを受けて物流業界が活況を呈しており、2016年12月から2017年6月にかけて大きく増加した。

2018年12月から2019年6月にかけての期末簿価の全国平均は概ね横ばいとなった。

首都圏では約0.5%の下落となったが、京阪神圏は約2.0%の上昇に転じた。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国	697,246	770,390	725,937	735,646	735,148	736,126
首都圏	831,414	925,055	864,396	883,057	858,733	854,334
京阪神圏	775,584	843,448	828,498	801,470	821,828	838,437

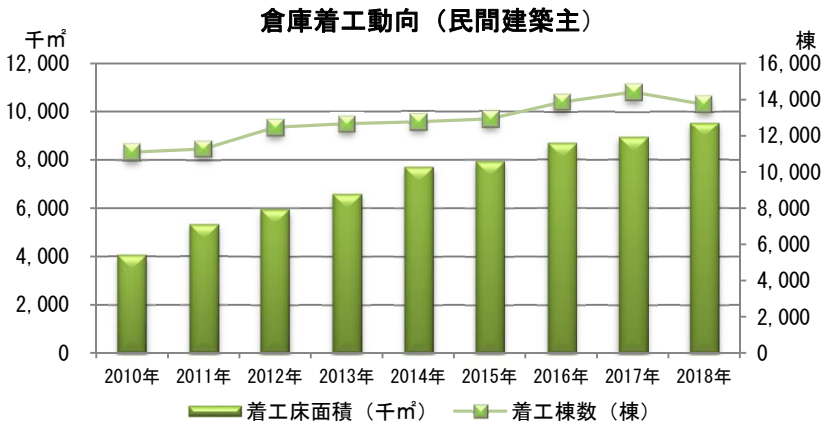
単位：百万円



倉庫着工動向　Logistics

2010年を底に増加傾向

国土交通省発表の「建築着工統計調査」（2018年1月～12月分）によると、2018年の倉庫の着工床面積は、約9,555千㎡、着工棟数は13,732棟であり、着工棟数は下落に転じたが着工床面積は8年連続の増加となった。物流施設への需要の高さを背景に、依然としてデベロッパーの開発意欲は高い傾向にある。



	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
着工床面積（千㎡）	4,066	5,315	5,958	6,591	7,709	7,955	8,693	8,943	9,555
着工棟数（棟）	11,089	11,270	12,471	12,667	12,775	12,925	13,856	14,416	13,732

出典：国土交通省「建築着工統計調査」

J-REIT主要売買事例（2019年5月～2019年11月） *Logistics*

今期の新規取得件数は11件

首都圏は6件、京阪神圏は4件、その他は1件（愛知県1件）

出所：ラサールロジポート投資法人HP

取得物件①　ロジポート大阪大正（左）

所在地：大阪府大阪市大正区船町1-2-21
最寄I.C.：「玉出」I.C.より約3.5km
構造・階数：RC造合金メッキ鋼板ぶき4階建
延床面積：117,037.14㎡
建築時期：2018年2月
取得日：2019年9月25日
取得価格：10,515百万円
NRV：325千円/坪
利回り：4.2%
信託受益権準共有持分割合：37.5%

取得物件②　ロジポート尼崎（右）

所在地：兵庫県尼崎市扇町20
最寄I.C.：「尼崎末広」I.C.至近
構造・階数：S造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根7階建
延床面積：259,621.76㎡
建築時期：2009年4月
取得日：2019年9月25日
取得価格：24,582百万円
NRV：375千円/坪
利回り：4.5%
信託受益権準共有持分割合：51.0%

出所：ラサールロジポート投資法人HP

〔取得〕**全11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（%）
IIF	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉1-2	2015.8	2019.6.3	6,300百万円	1,751千円	5.4%
IIF	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜1-1-2	1989/1999	2019.6.3	6,200百万円	747千円	4.3%
IIF	IIF兵庫たつのロジスティックスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300-2	2003/2002	2019.6.3	3,915百万円	514千円	5.0%
IIF	IIF昭島ロジスティックスセンター	東京都昭島市拝島町字小次3928-4	1992.3	2019.6.3	8,019百万円	853千円	4.2%
CRE	ロジスクエア川越	埼玉県川越市芳野台2-8-45	2018.2	2019.7.16	1,490百万円	653千円	4.6%
CRE	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市永沼字向通2126	2018.6	2019.7.16	4,900百万円	760千円	4.5%
MEL	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市本郷字原山20-27	2014.10	2019.9.2	3,133百万円	669千円	4.8%
MEL	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター3-3-4	1991.3	2019.10.9	2,483百万円	596千円	4.8%
MEL	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市高森台4-9-8	2017.1	2019.10.9	13,670百万円	782千円	4.5%

〔売却〕**全6件中6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
DHR	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市新三郷ららシティ	2009.4	2019.8.30	5,755百万円	—	5,710百万円
DHR	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡輪之内町南波字村東449-9	2009.2	2019.9.2	1,171百万円	—	1,100百万円
DHR	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市輪厚中央5-7-2	2007.10	2019.9.2	863百万円	—	818百万円
DHR	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市空港南3-2-39	2006.3	2019.9.2	1,581百万円	—	1,530百万円
DHR	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市神場字大通2271-10	2009.1	2019.9.2	1,141百万円	—	1,140百万円
DHR	Dプロジェクト西広島	広島県広島市安佐南区伴南2-8005-3	2008.10	2019.9.2	1,211百万円	—	1,210百万円

還元利回り Hotel

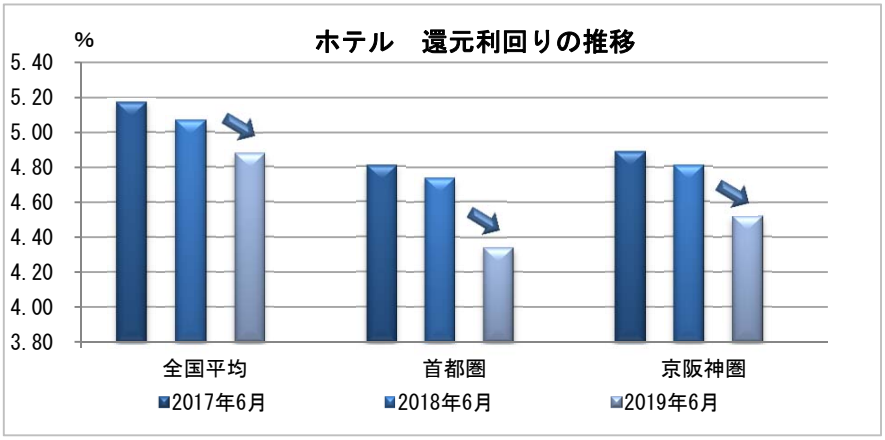
低下～横ばい傾向が続く

マーケットは引続き好調だが、利回りの低下幅は縮小してきており、継続利回りを据え置く物件も見られる。

全国的には稼働率・ADRともに上昇しており、RevPARはプラスを保っているが、近時の市況としては、都心部や主要観光地について年間KPI指標（稼働率・ADR・RevPAR）が下落する物件も出てきている。

	2017年6月	2018年6月	2019年6月
全国平均	5.18	5.07	4.88
首都圏	4.81	4.74	4.34
京阪神圏	4.89	4.81	4.52

単位：%

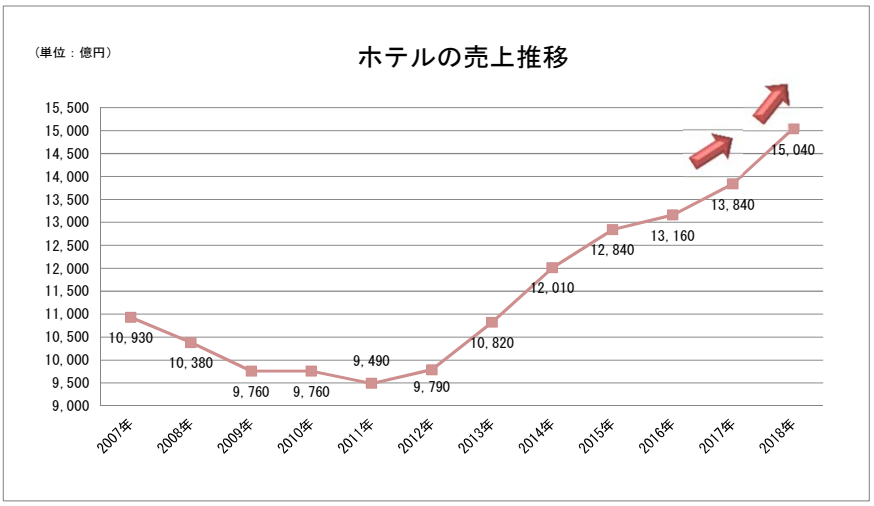


売上高 Hotel

堅調な推移

全体的な売上は上昇しており、アジアを中心としたインバウンド需要が好調である。

2017年の訪日外客数は約2,869万人（前年比＋19.3%）、2018年も約3,119万人（前年比＋8.7%）と増加傾向で推移しており、継続的な訪日プロモーションの効果に加え、査証要件の緩和、航空路線の拡充、クルーズ船寄港数の増加等が要因と考えられる。



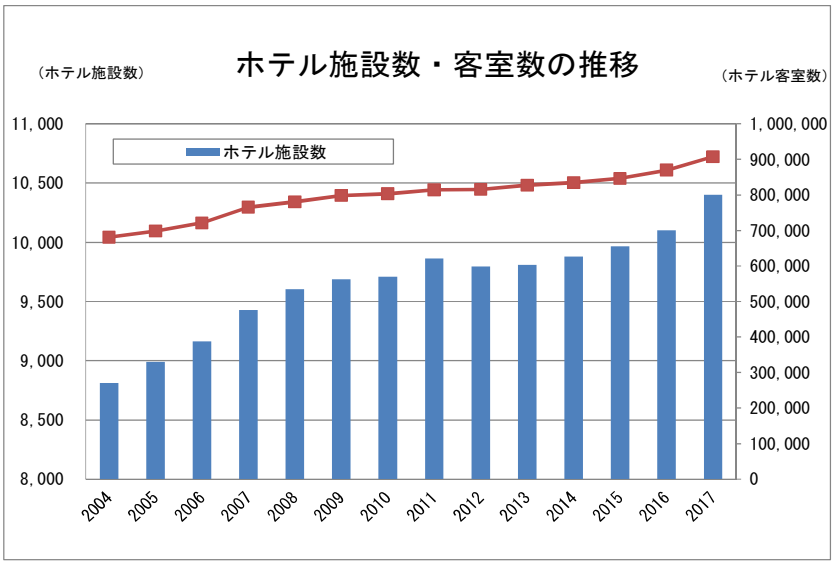
出典：公益財団法人日本生産性本部「レジャー白書」

施設数・客室数 Hotel

大量供給に注意

客室数は2016年：869,810室（＋2.8%）、2017年：907,500室（＋4.3%）、と増加傾向で推移している。好調なマーケットに反応し、今までホテルの経験が無い新規参入のプレーヤーもホテル開発に乗り出しており、2018年に引き続き、2019年も大量供給が予定されている。

今後の開発計画は全国で736棟、114,208室が確認されており、東京で154棟、近畿で156棟と、多くがゴールデンラインに集中しており、エリアによっては供給過多が懸念される。



出典：週刊ホテルレストラン

J-REIT主要売買事例（2019年4月～2019年9月） *Hotel*

今期の取得は30件

・ジャパン・ホテル・リート投資法人が1件（取得金額62,400百万円）取得
・ユナイテッド・アーバン投資法人が3件（取得金額22,209百万円）取得
・いちごホテルリート投資法人が2件（取得金額3,720百万円）取得
・インヴィンシブル投資法人が18件（取得金額82,646百万円）取得
・森トラスト・ホテルリート投資法人が1件（取得金額6,500百万円）取得
・大和ハウスリート投資法人が1件（取得金額4,500百万円）取得
・タカラレーベン不動産投資法人が2件（取得金額5,020百万円）取得
・サンケイリアルエステート投資法人が1件（取得金額3,990百万円）取得
・日本アコモデーションファンド投資法人が1件（取得金額1,880百万円）取得

出所：ジャパン・ホテル・リート投資法人HP

取得物件①　ヒルトン東京お台場(左)

所在地：東京都港区台場1-9-1（住居表示）
最寄駅：東京臨海新交通臨海線ゆりかもめ「台場」駅
　　徒歩約1分
延床面積：64,907.76㎡
建築時期：1996年1月
運営会社：株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ
ホテルタイプ：フルサービスホテル
ホテルグレード：アッパーミドル
部屋数：453室

取得物件②　ホテルヒューイット甲子園(右)

所在地：兵庫県西宮市甲子園高潮町3-30（住居表示）
延床面積：29,537.39㎡
建築時期：1992年8月
運営会社：ロテルド甲子園株式会社
ホテルタイプ：フルサービスホテル
ホテルグレード：ミッドプラス
部屋数：412室

出所：ユナイテッド・アーバン投資法人HP

〔取得〕 **全30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（%）
IHR	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区辛島町4-39	1984.8	2019.4.25	2,220百万円	1,146千円	5.3%
IHR	ヴァリエホテル広島	広島県広島市中区上八丁堀7-25	1985.8	2019.7.19	1,500百万円	1,108千円	4.9%
JHR	ヒルトン東京お台場	東京都港区台場1-9-1	1996.1	2019.4.8	62,400百万円	3,178千円	3.9%
UUR	変なホテル東京 浜松町	東京都港区浜松町1-24-11	2018.3	2019.5.15	4,456百万円	6,422千円	4.1%
UUR	ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市甲子園高潮町3-30	1992.8	2019.6.25	13,520百万円	1,238千円	4.4%
UUR	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	北海道札幌市中央区南四条西1-13-1	2017.12	2019.6.28	4,233百万円	1,679千円	4.6%
MTHR	ヒルトン小田原リゾート＆スパ	神奈川県小田原市根府川583-1	1997.10	2019.9.2	6,500百万円	425千円	4.6%
DHR	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市中村区椿町1-23	2001.7	2019.4.5	4,500百万円	1,956千円	4.0%
TLR	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市東区東桜1-9-22	2019.2	2019.9.3	2,500百万円	3,264千円	4.1%
TLR	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市中央通2-8-12	2019.3	2019.6.28	2,520百万円	1,651千円	4.9%
SRE	ホテルインターゲート広島	広島県広島市中区鉄砲町5-16	2018.10	2019.9.3	3,990百万円	1,440千円	4.6%
NAF	チサンホテル広島	広島県広島市中区幟町14-7	1986.11	2019.5.30	1,880百万円	1,454千円	4.9%

還元利回り HealthCare

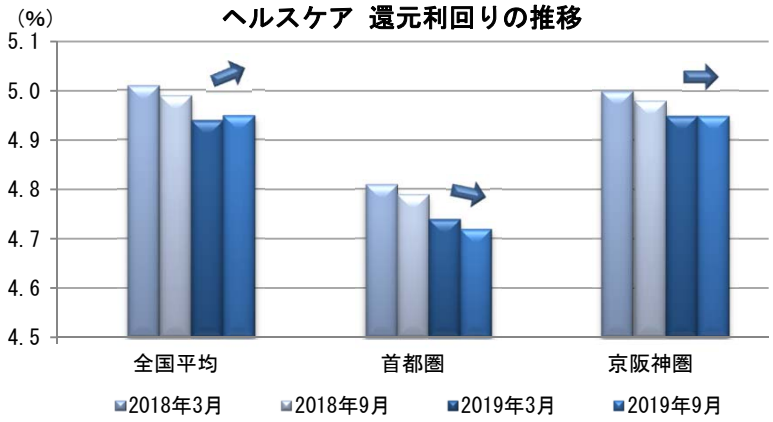
低下傾向続く

	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
全国平均	5.01	4.99	4.94	4.95
首都圏	4.81	4.79	4.74	4.72
京阪神圏	5.00	4.98	4.95	4.95

単位：%

2014年・2015年のヘルスケア特化型リート上場後、ヘルスケアアセットに対する旺盛な投資需要を反映し、首都圏の還元利回りは低下傾向で推移して来たが、全国平均、京阪神圏はここのところの概ね横ばいである。

首都圏の還元利回りは前期比▲0.02ポイント低下しており、全国平均、京阪神圏の還元利回りはそれぞれ前期比＋0.01、±0.00ポイントの推移である。

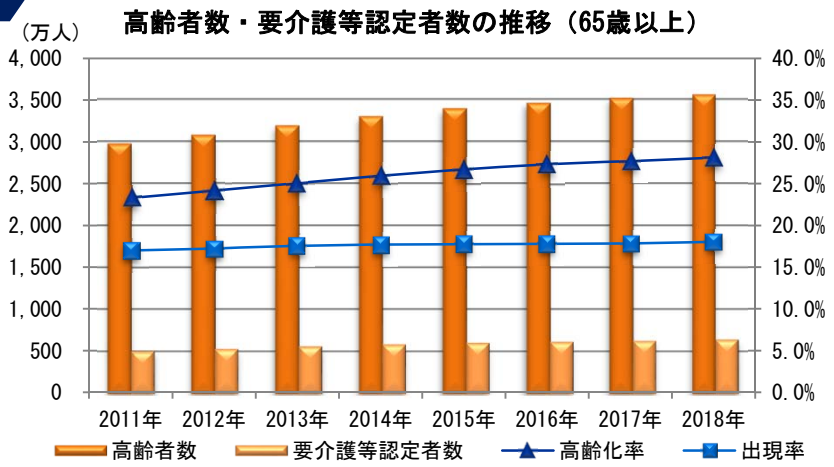


高齢者数・要介護等認定者数 HealthCare

着実に増加

高齢者数は毎年50万人から100万人程度、要介護等認定者数は10万人から30万人程度の増加で推移している。2018年の高齢者数は前年比＋43万人、要介護等認定者数は前年比＋15万人となり、ほぼ横ばいで推移している。

今後は、平均寿命の高齢化や少子化等により、高齢化率や要介護等認定者数の増加傾向は継続するものと予測される。



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
高齢者数 （万人）	2,975	3,079	3,190	3,300	3,392	3,459	3,515	3,558
要介護等認定者数 （万人）	505	530	561	583	603	615	627	642
高齢化率 （高齢者数/人口）	23.3%	24.1%	25.1%	26.0%	26.7%	27.3%	27.7%	28.1%
出現率 （要介護等認定者数/高齢者数）	17.0%	17.2%	17.6%	17.7%	17.8%	17.8%	17.8%	18.0%

出典：内閣府「高齢社会白書」、厚生労働省「介護保険事業状況報告」

施設数 HealthCare

入居需要を背景に増加

上記のとおり、高齢者人口・要介護等認定者数は増加を続けており、受け入れ施設としての有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の施設数についても増加傾向が続いている。2017年の有料老人ホームは前年比＋955施設、サービス付き高齢者向け住宅は前年比＋444施設である。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
有料老人ホーム （施設数）	4,144	4,640	7,519	8,502	9,632	10,651	12,570	13,525
サービス付き高齢者向け住宅 （施設数）			2,245	3,906	4,932	5,734	6,342	6,786

出典：厚生労働省「社会福祉施設等調査」、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

J-REIT主要売買事例（2019年4月～2019年9月） *HealthCare*

HLIが都内の高級有料老人ホーム2物件を取得

・新規2物件の取得価格合計は6,523百万円
・運営会社は株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
・いずれも施設内に併設診療所を設置

取得物件① チャームスイート新宿戸山（右）

所在地：東京都新宿区新宿7-26-48
最寄駅：東京メトロ副都心線・都営地下鉄大江戸線
「東新宿」駅徒歩約4分
延床面積：4065.62㎡
建築時期：2015年6月

出所：ヒューリックリート投資法人HP

出所：ヒューリックリート投資法人HP

取得物件② チャームスイート石神井公園

所在地：東京都練馬区高野台5-13-7
最寄駅：西部池袋線「石神井公園」駅徒歩約11分
延床面積：4241.68㎡
建築時期：2014年6月

KDRが目黒区の有料老人ホームを取得

・株式会社日本ケアリンクが運営する介護付有料老人ホーム
・JR山手線「目黒」駅から徒歩約10分、
桜の名所である「目黒川」にも近い有料老人ホーム
・周辺には協力医療機関も所在

取得物件③ せらび恵比寿（右）

所在地：東京都目黒区三田2-10-20
最寄駅：JR山手線「目黒」駅徒歩約10分
延床面積：1,557.73㎡
建築時期：2007年3月

出所：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人HP

〔取得〕**全4件中4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（%）
HLI	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区新宿7-26-48	2015.6	2019.9.9	3,323百万円	2,862千円	4.1%
HLI	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区高野台5-13-7	2014.6	2019.9.9	3,200百万円	2,548千円	4.4%
KDR	せらび恵比寿	東京都目黒区三田2-10-20	2007.3	2019.6.3	1,690百万円	3,608千円	4.0%
KDR	アルテ石屋川	兵庫県神戸市東灘区御影塚町1-10-13	2008.7	2019.6.3	1,061百万円	1,372千円	5.4%

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
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
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
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示
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。

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。

NBF	日本ビルファンド投資法人
JRE	ジャパンリアルエステイト投資法人
JRF	日本リテールファンド投資法人
OJR	オリックス不動産投資法人
JPR	日本プライムリアルティ投資法人
PIC	プレミア投資法人
TRE	東急リアル・エステート投資法人
GOR	グローバル・ワン不動産投資法人
UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人
MTR	森トラスト総合リート投資法人
INV	インヴィンシブル投資法人
FRI	フロンティア不動産投資法人
HFR	平和不動産リート投資法人
JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人
FRC	福岡リート投資法人
KDO	ケネディクス・オフィス投資法人
IOR	いちごオフィスリート投資法人
DOI	大和証券オフィス投資法人
HHR	阪急阪神リート投資法人
SPI	スターツプロシード投資法人
JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人
JRH	日本賃貸住宅投資法人
JEI	ジャパンエクセレント投資法人
NAF	日本アコモデーションファンド投資法人
MID	MCUBS MidCity投資法人
MHR	森ヒルズリート投資法人
IIF	産業ファンド投資法人
ADR	アドバンス・レジデンス投資法人
KDR	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
API	アクティビア・プロパティーズ投資法人
DHR	大和ハウスリート投資法人
GLP	GLP投資法人
CRI	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
NPR	日本プロロジスリート投資法人
HRR	星野リゾート・リート投資法人

ONE	Oneリート投資法人
ARI	イオンリート投資法人
HLI	ヒューリックリート投資法人
NRI	日本リート投資法人
IOJ	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
NHI	日本ヘルスケア投資法人
TRI	トーセイ・リート投資法人
SHR	積水ハウス・リート投資法人
KRR	ケネディクス商業リート投資法人
SRI	サムティ・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
NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
IHR	いちごホテルリート投資法人
LSL	ラサールロジポート投資法人
SAI	スターアジア不動産投資法人
MIRAI	投資法人みらい
MTHR	森トラスト・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
MFLP	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
OOM	大江戸温泉リート投資法人
SSR	さくら総合リート投資法人
TLI	タカラレーベン・インフラ投資法人
MEL	三菱地所物流リート投資法人
IGI	いちごグリーンインフラ投資法人
RJEI	日本再生可能エネルギーインフラ投資法人
CSI	カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人
CRE	CREロジスティクスファンド投資法人
XYM	ザイマックス・リート投資法人
TLR	タカラレーベン不動産投資法人
IAL	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
EJR	エスコンジャパンリート投資法人
SRE	サンケイリアルエステート投資法人
TIE	東京インフラ・エネルギー投資法人
EII	エネクス・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、英語版のほか、関西版・九州版・東海版・東北版を発行しております。

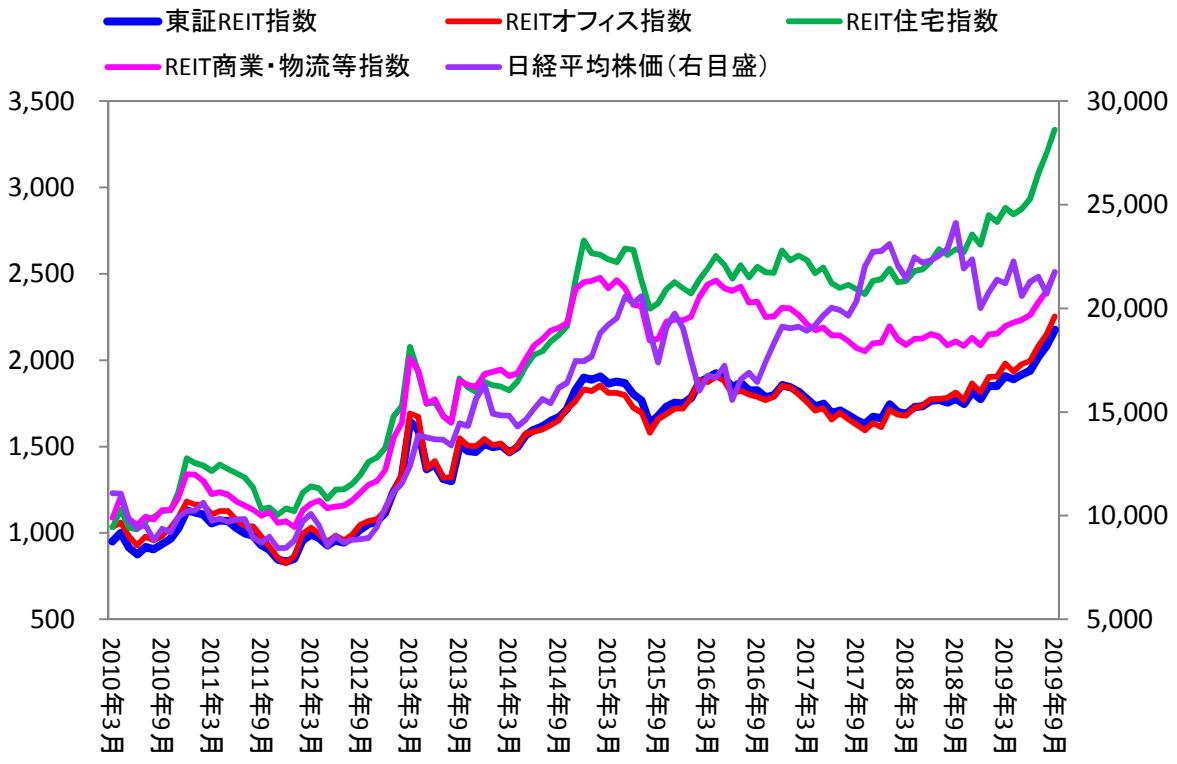
資料編

年表

	経済・社会	不動産
2019年Q1期 （1－3月）	1月～：日韓摩擦拡大（ﾚｰﾀﾞｰ照射・徴用工問題） 1月～：統計不正問題発覚・拡大 2/15：米国大統領非常事態宣言 2/27～28：米国・北朝鮮首脳会談（ハノイ） 1月～：世界的な株価回復 3月末～4月：Brexit（英国のEUからの離脱）問題紛糾・延期	1月：国際観光旅客税導入、改正相続法施行、東京會舘開業（1/8） 2月：レオパレス21建築基準法違反発覚 2/13：エスコンジャパンリート投資法人東証上場 2/13：エネクス・インフラ投資法人東証上場 3/12：サンケイリアルエステート投資法人東証上場 3月：MULプライベートリート投資法人（私募）運用開始
2019年Q2期 （4－6月）	4月：統一地方選挙、働き方改革関連法施行 4/16：フランス・パリ・ノートルダム大聖堂で出火 5/1：新元号令和、新天皇御即位、10連休 5/10：米中貿易協議が決裂、相互に追加関税率引き上げ決定 6/8：メイ英首相が辞任表明 6/28～29：G20大阪ｻﾐｯﾄ（5～11月各地で関係閣僚会合）	4月：福岡空港民営化、無印良品銀座・ホテル開業 4月：大和ハウス建築基準法違反問題公表 4月：国交省不動産業ビジョン2030を策定 5月：スターアジア不動産投資法人がさくら総合リート投資法人に敵対的合併を提案
2019年Q3期 （7－9月）	7/11：はやぶさ2がリュウグウへの2回目の着陸に成功 7月：九州などで豪雨。東京では日照時間が記録的少なさ 7月：イギリスでボリス・ジョンソン英国首相就任 9～11月：ラグビーW杯全国各地で開催	7月：三菱商事ﾛｰﾋﾞｰｴｽ･ﾘｱﾙﾃｨとMCUBS MidCityが合併（効力） 7月：オークラプレステージタワー竣工 8月：さくら総合ﾘｰﾄ投資法人の運用機関をｽﾀｰｱｼﾞｱ投資顧問に変更決定（さくら総合リート投資主総会） 9月：ｱﾊﾟﾎﾃﾙ＆ﾘｿﾞｰﾄ<横浜ﾍﾞｲﾀﾜｰ>開業、10月：渋谷フクラス竣工
2019年Q4期 （10－12月）	10月：消費税率10%に引き上げ、英国Brexit（予定） 10月：建国70周年の国慶節（建国記念日）、香港でデモ多発 10月：天皇即位礼正殿の儀（祝日）、11月：大嘗祭	11月：新国立競技場完成、渋谷スクランブルスクエア竣工 11月：太陽光買取(FIT)以降順次終了、渋谷パルコ開業 12月：虎ノ門ヒルズ・ビジネスタワー竣工
2020年	7～9月：東京オリンピック・パラリンピック開催 11月：米国大統領選挙	3月：羽田空港、東京上空通過新ルート 春：高輪ゲートウェイ駅暫定開業
2021年以降	2021年：自民党総裁任期（9月末）、関西ﾜｰﾙﾄﾞﾏｽﾀｰｽﾞｹﾞｰﾑｽﾞ 2022年：北京冬季五輪、韓国大統領選挙 2024年：パリ五輪、ロシア大統領選挙、IR施設開業（見込み） 2025年：大阪万博	2022年：生産緑地法30年期限到来 2022～24年：団塊世代後期高齢者に 2023年度：新名神高速道路全線開通、新東名高速道路全線開通 2027年：リニア開通（東京－名古屋）

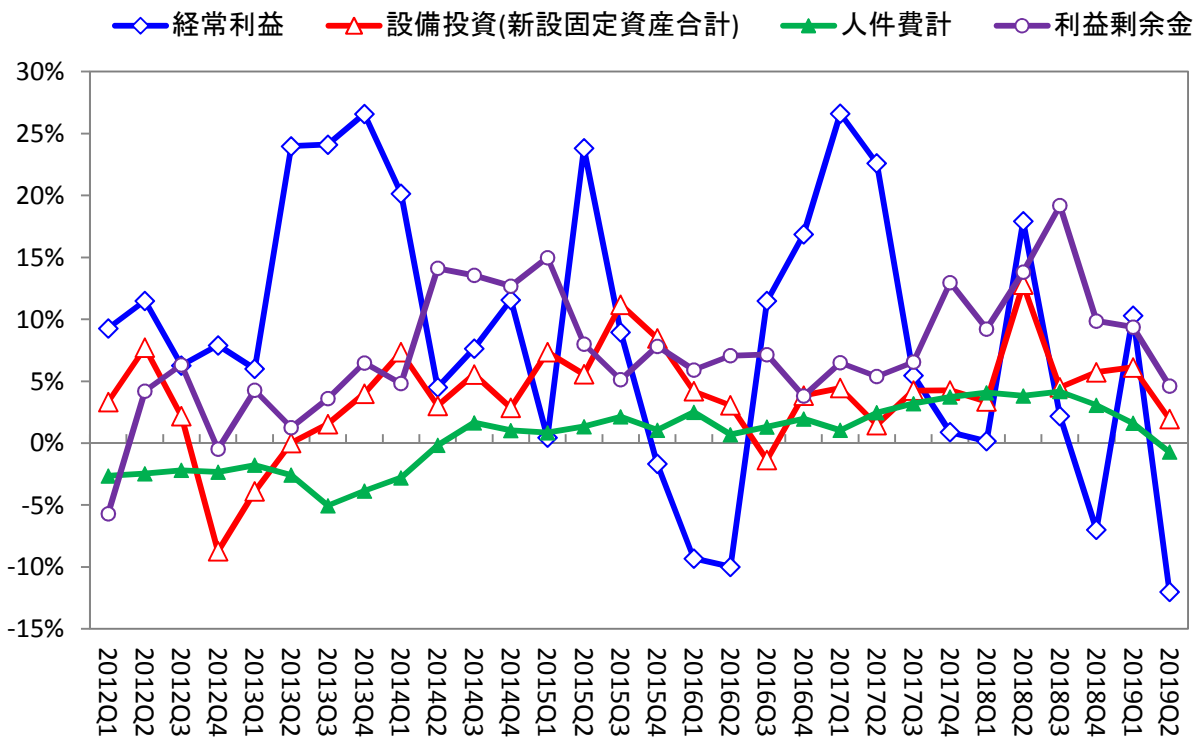
※ARES月報等より

東証REIT指数・日経平均



※日本経済新聞・東京証券取引所より

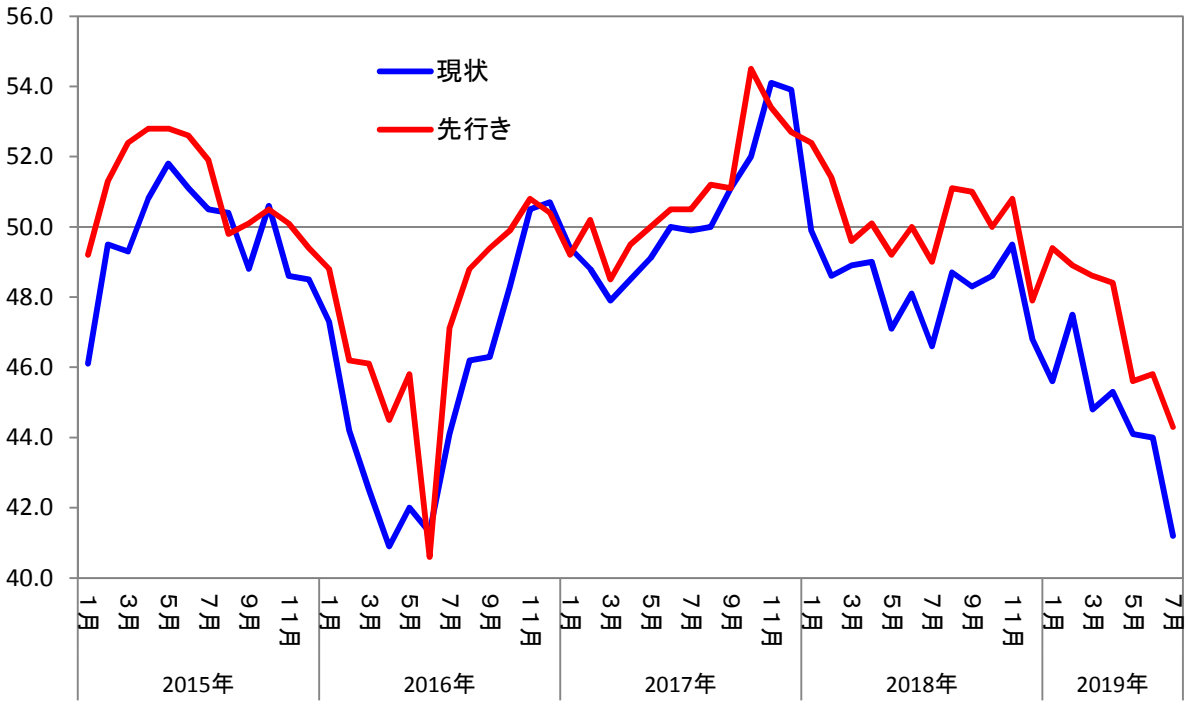
企業の経常利益（前年同期比）



※全産業（金融・保険業を除く）

※法人企業統計より

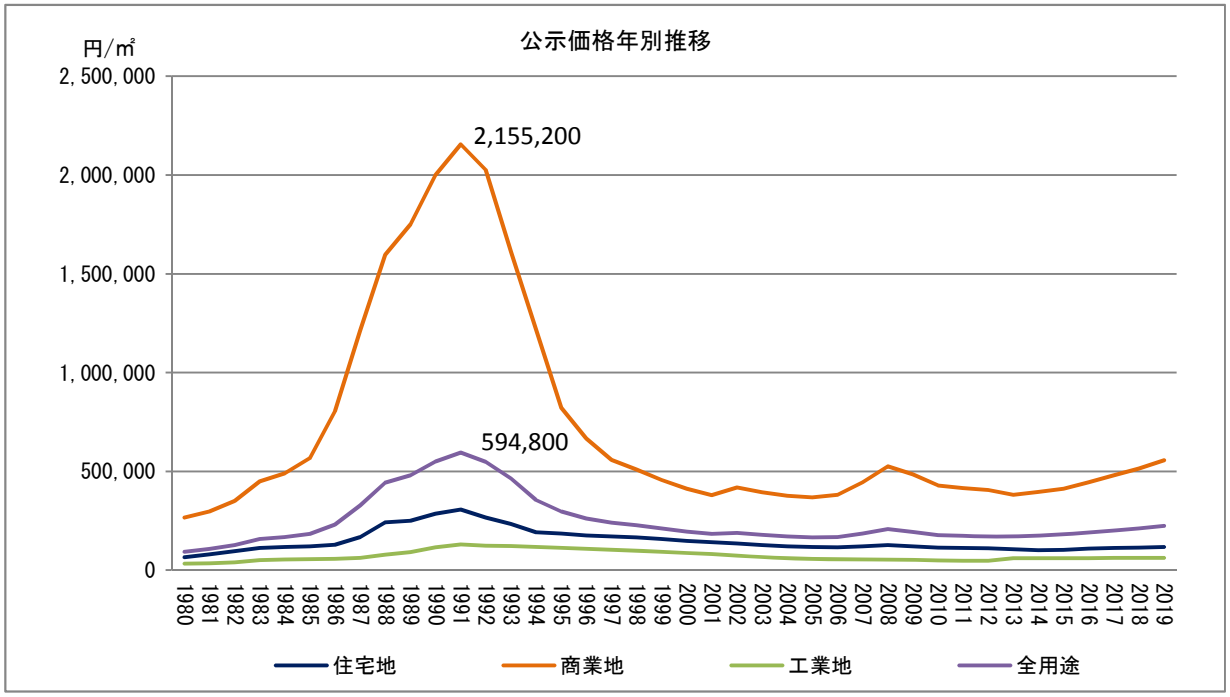
景気ウォッチャー調査



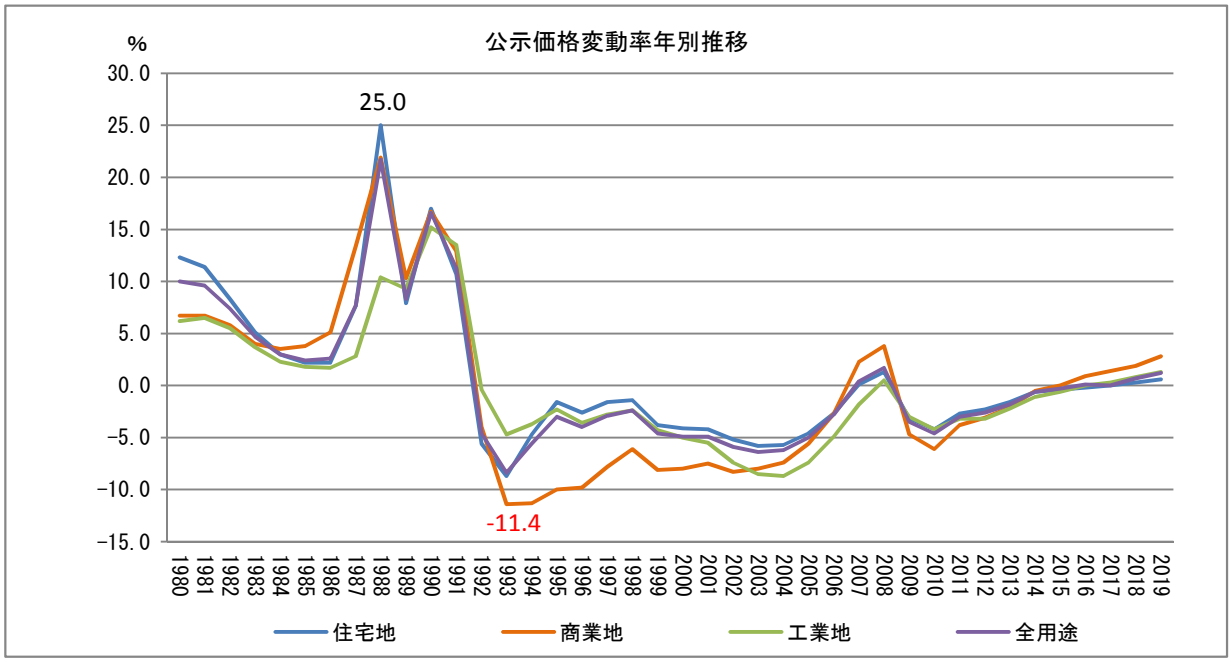
※内閣府より

地価公示（全国平均・用途別）

公示価格平均価格及び変動率の年別推移は下表のとおりである。

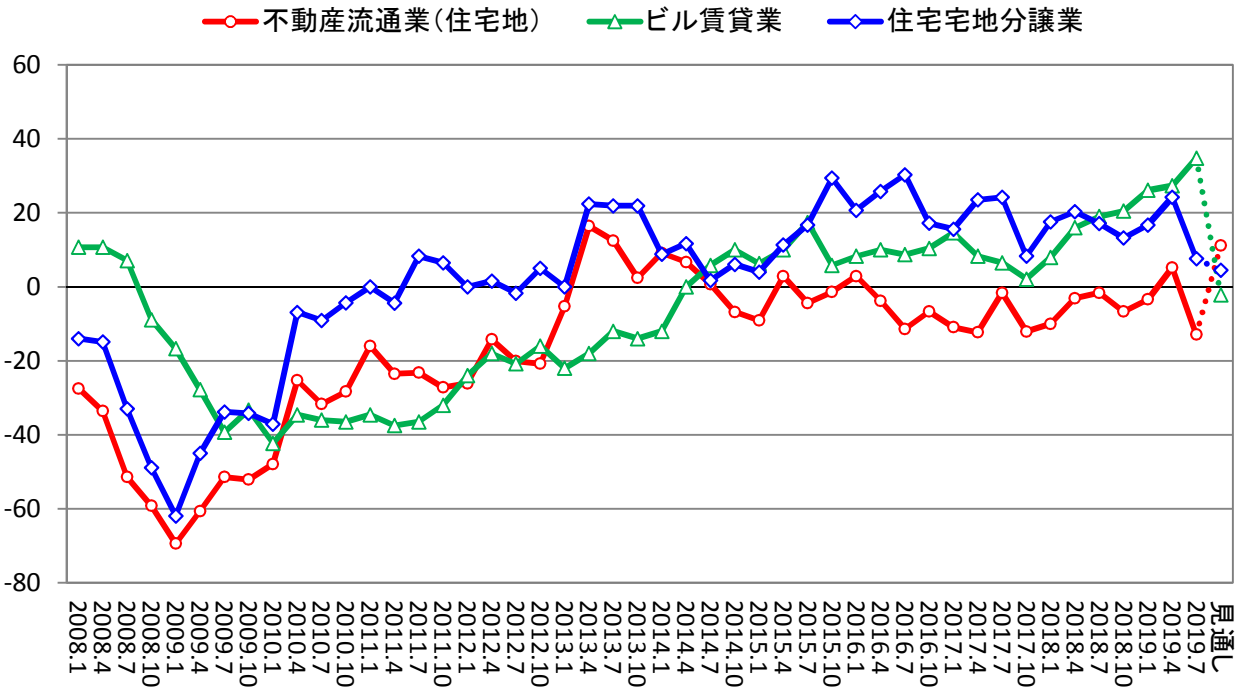


変動率を用途別にみると、住宅地＋0.6%、商業地＋2.8%、工業地＋1.3%となっている。



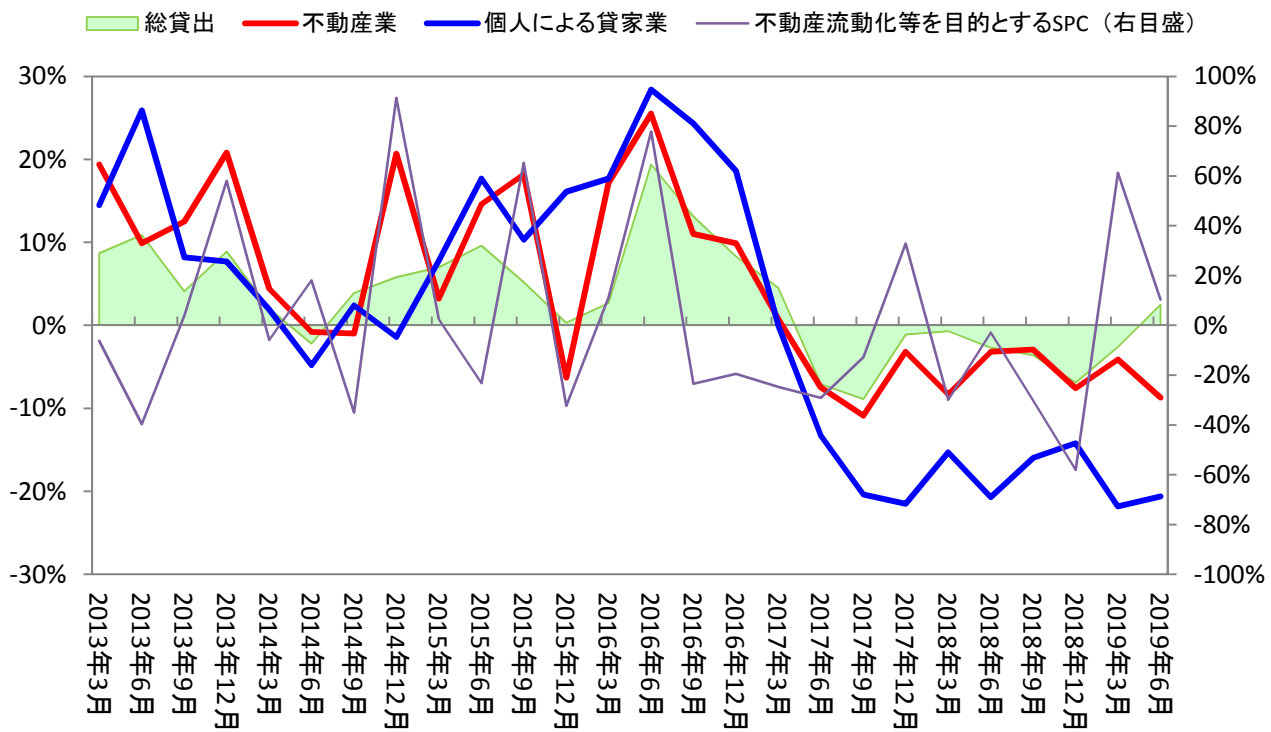
※国土交通省より

不動産業業況等調査



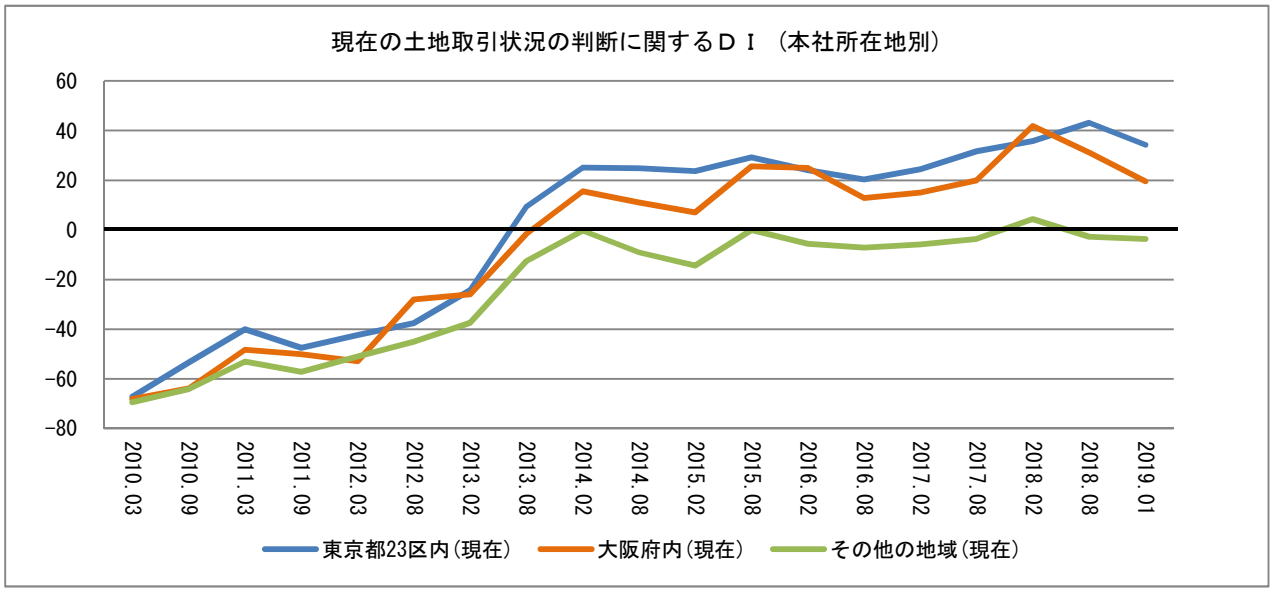
※土地総合研究所「不動産業業況等調査」より

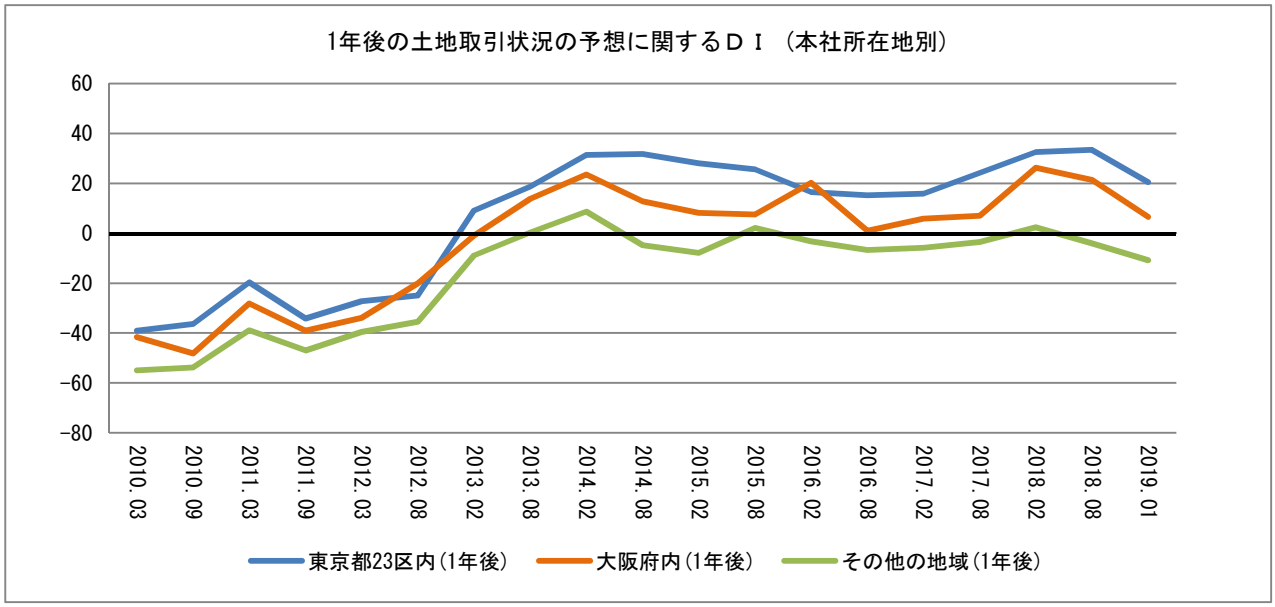
不動産業新規融資（前年同期比）

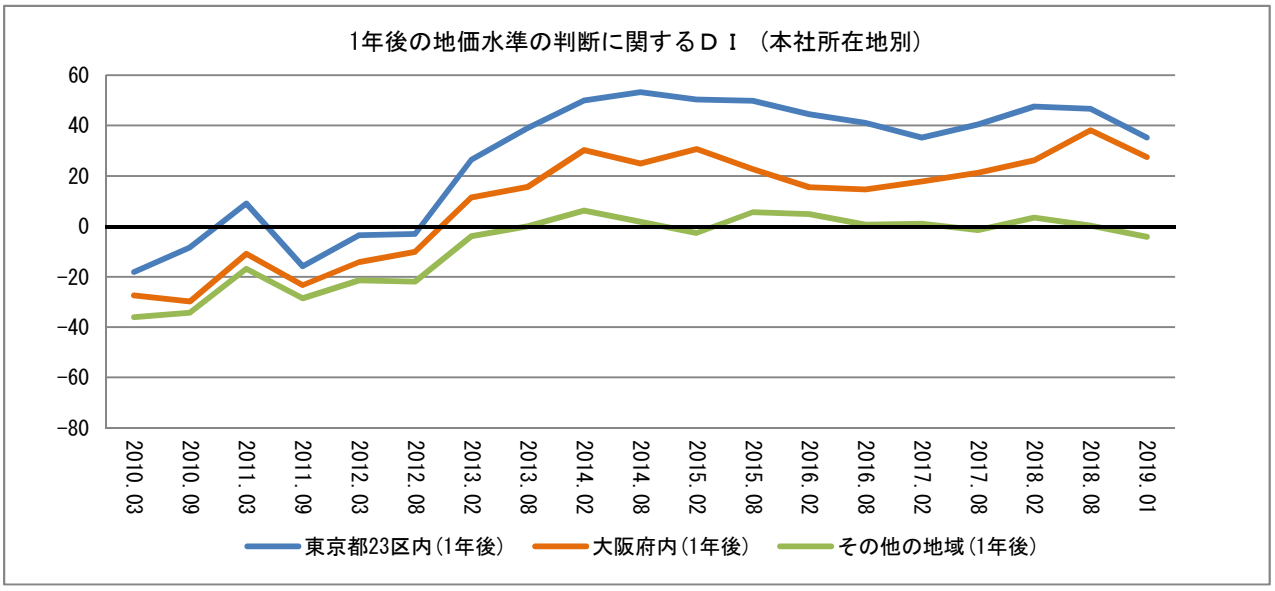


※日本銀行より

土地取引動向調査



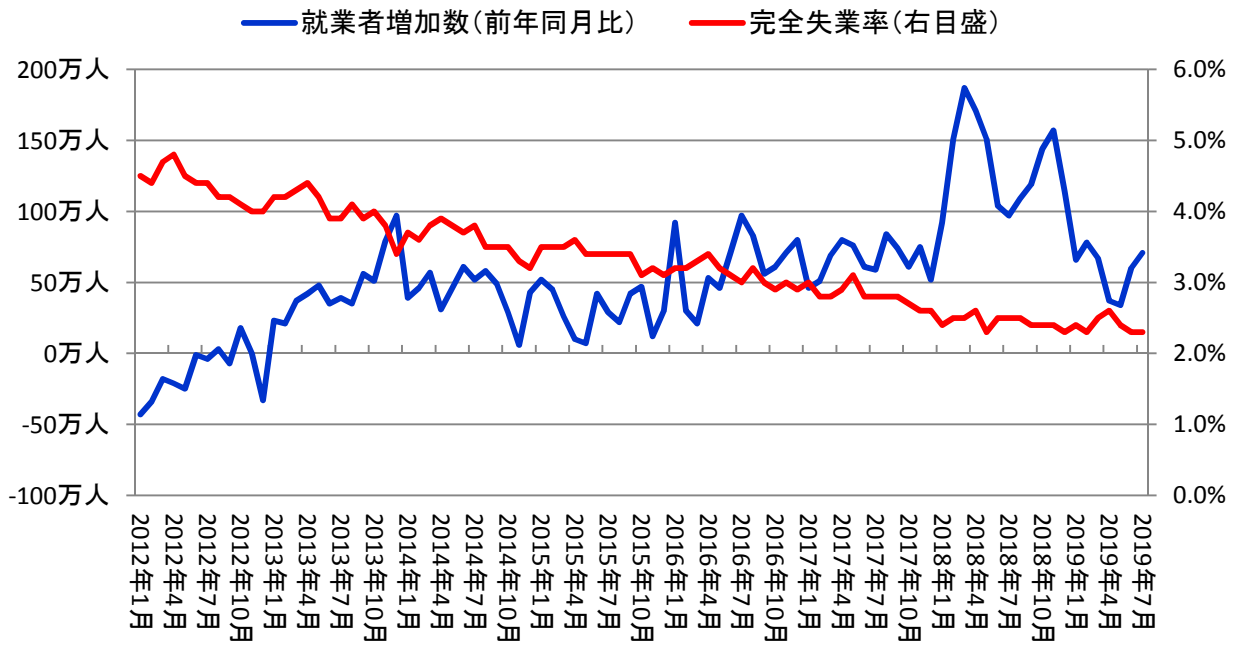




※DI=上中段グラフ：(活発)-(不活発)、
　　下段グラフ：(上昇)-(下落)の割合。単位はポイント。

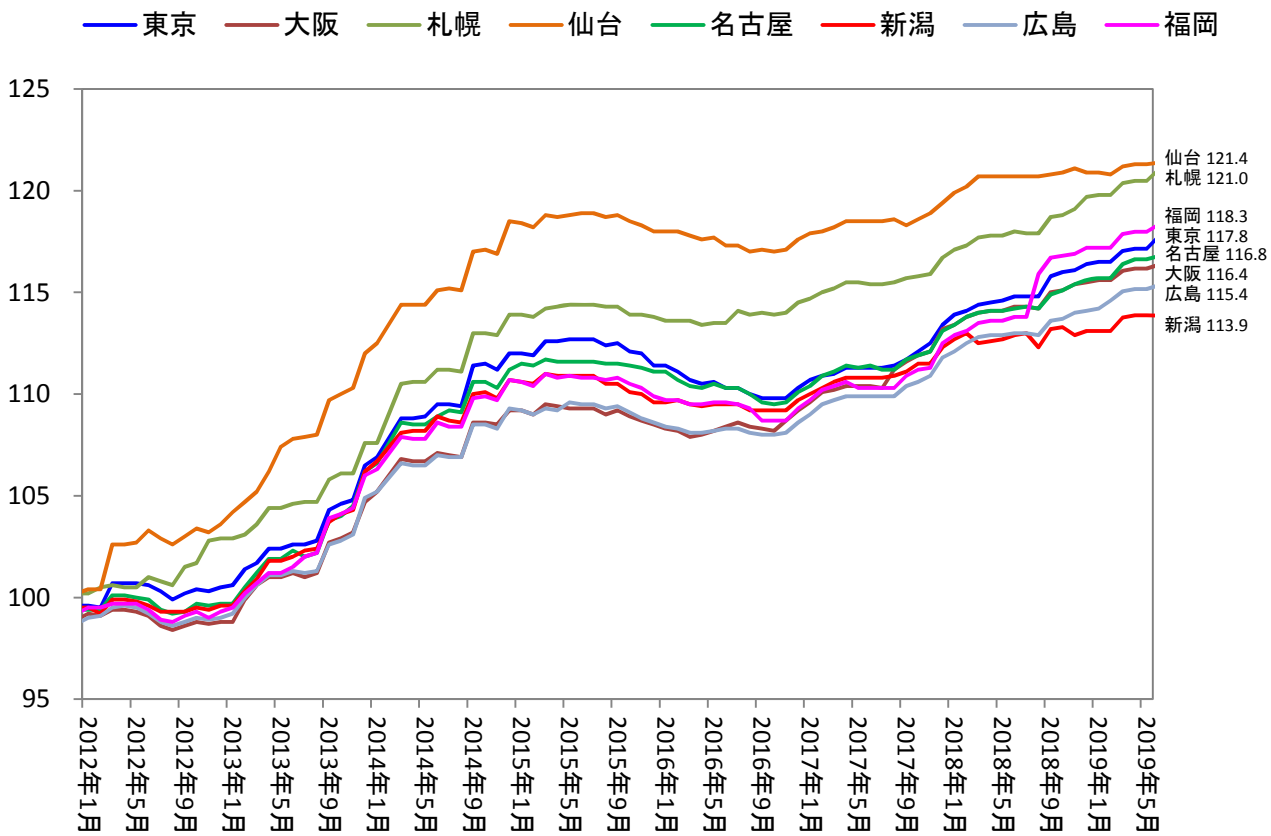
※国土交通省より

労働力調査



※労働力調査より

建築費指数（事務所（SRC））

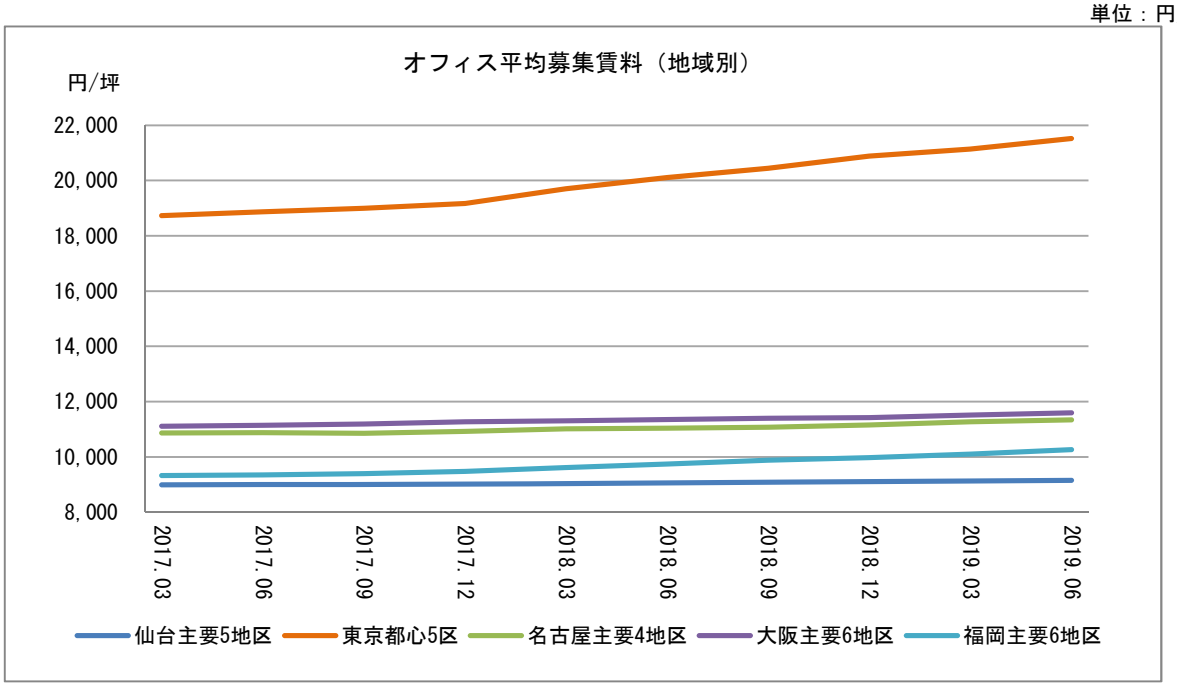


※建設物価調査会より

オフィス平均賃料（地域別）

	2017.03	2017.06	2017.09	2017.12	2018.03	2018.06	2018.09	2018.12	2019.03	2019.06
仙台主要5地区	8,988	8,994	8,997	9,010	9,032	9,052	9,084	9,109	9,131	9,150
東京都心5区	18,730	18,864	18,995	19,173	19,699	20,108	20,438	20,887	21,134	21,518
名古屋主要4地区	10,869	10,874	10,855	10,926	11,020	11,036	11,075	11,152	11,269	11,343
大阪主要6地区	11,105	11,146	11,187	11,267	11,302	11,353	11,398	11,423	11,510	11,597
福岡主要6地区	9,327	9,350	9,396	9,480	9,615	9,735	9,877	9,974	10,100	10,257

単位：円/坪

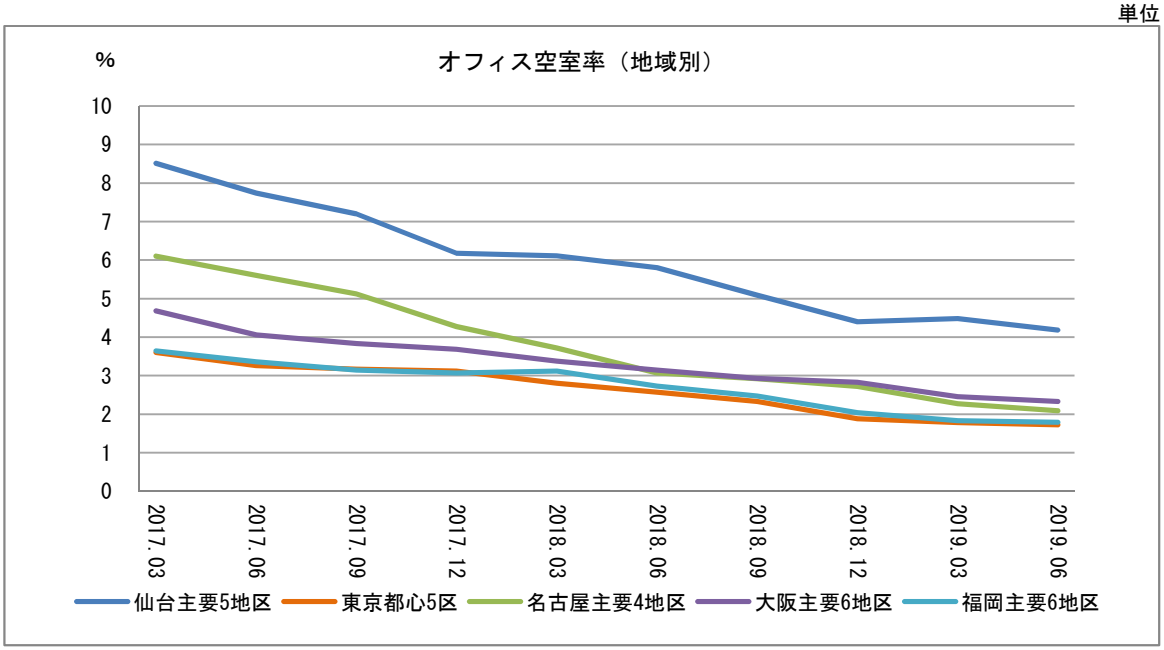


※三鬼商事㈱　オフィスデータより

オフィス平均空室率（地域別）

	2017.03	2017.06	2017.09	2017.12	2018.03	2018.06	2018.09	2018.12	2019.03	2019.06
仙台主要5地区	8.51	7.74	7.20	6.18	6.11	5.80	5.09	4.40	4.48	4.18
東京都心5区	3.60	3.26	3.17	3.12	2.80	2.57	2.33	1.88	1.78	1.72
名古屋主要4地区	6.10	5.60	5.12	4.27	3.72	3.07	2.92	2.72	2.27	2.09
大阪主要6地区	4.68	4.06	3.83	3.68	3.38	3.14	2.93	2.83	2.45	2.33
福岡主要6地区	3.64	3.36	3.14	3.07	3.12	2.73	2.47	2.04	1.83	1.79

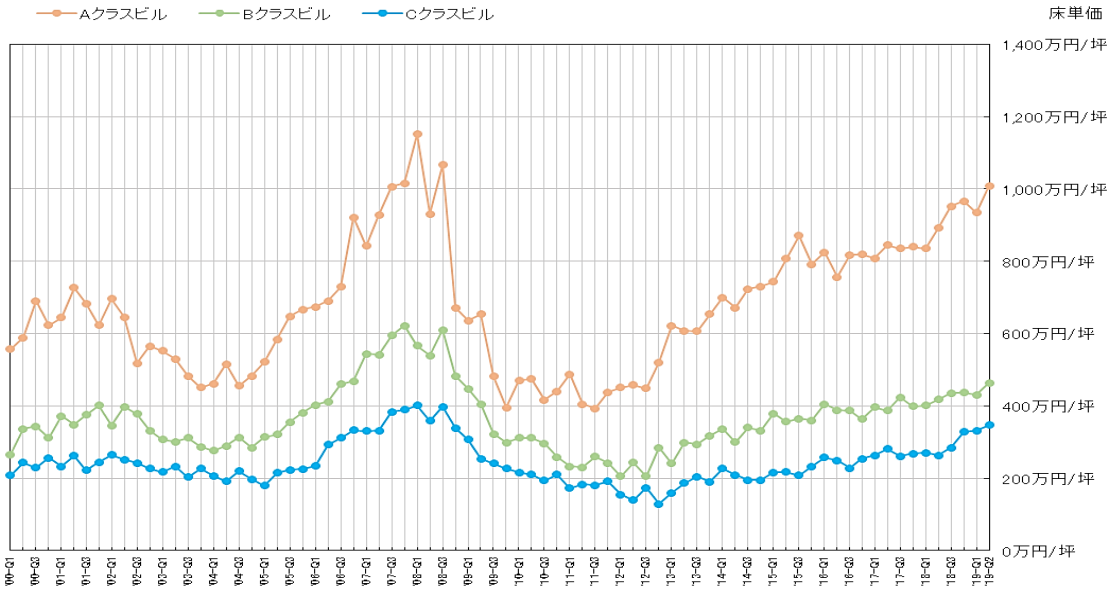
単位：%



※三鬼商事㈱　オフィスデータより

Office Price Index

（2000年第1四半期～2019年第2四半期までの東京都心部Aクラス・Bクラスビル・Cクラスビルの床単価推移）



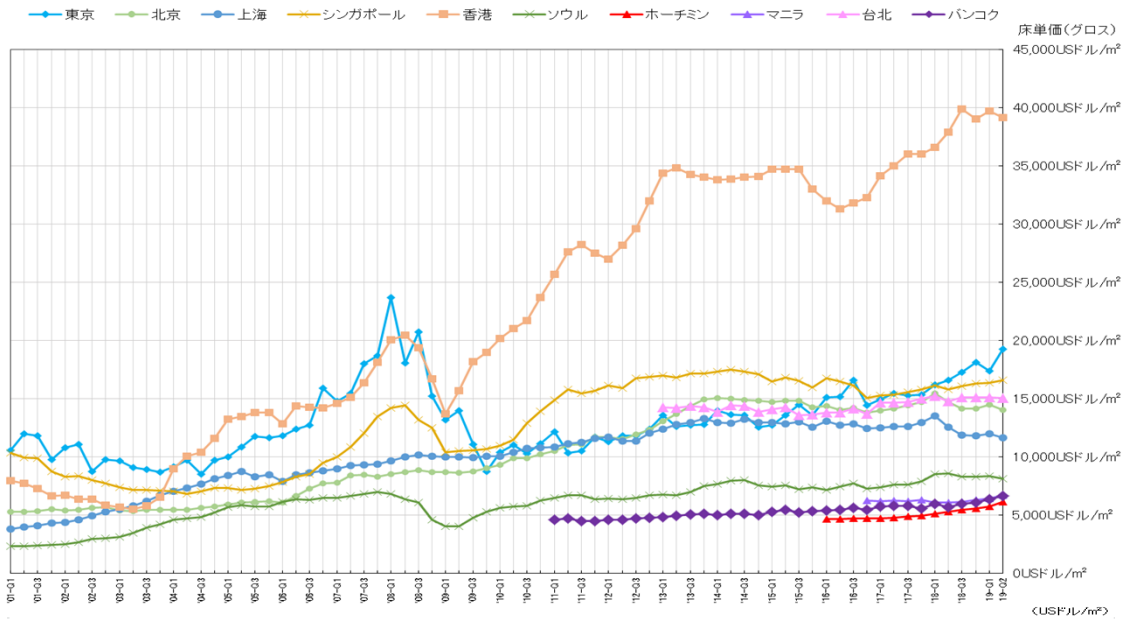
（万円/坪）

オフィスプライス・インデックス	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2
東京都心部 Aクラスビル	756	817	819	808	845	836	840	836	892	952	966	934	1008
東京都心部 Bクラスビル	388	387	363	397	387	424	399	401	418	435	436	430	464
東京都心部 Cクラスビル	249	227	254	263	280	261	268	270	263	284	328	332	346

大和不動産鑑定調査

Asia Office Price Index

（2001年第1四半期～2019年第2四半期までの各都市Aクラスビルの床単価推移）



（USドル/m²）

アジア・オフィスプライス・インデックス	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2
東京	16,605	14,427	14,912	15,465	15,261	15,340	16,186	16,568	17,264	18,121	17,353	19,235
北京	14,164	13,775	13,949	14,124	14,402	14,727	15,444	14,700	14,144	14,128	14,448	14,012
上海	12,806	12,415	12,509	12,582	12,625	12,911	13,503	12,543	11,838	11,825	11,995	11,610
香港	31,805	32,291	34,150	35,020	36,046	36,037	36,591	37,888	39,880	39,059	39,743	39,145
シンガポール	16,125	15,040	15,265	15,334	15,551	15,795	16,106	15,800	16,068	16,281	16,376	16,553
ソウル	7,719	7,259	7,393	7,602	7,602	7,889	8,494	8,543	8,278	8,289	8,337	8,085
ホーチミン※1	4,700	4,700	4,700	4,750	4,880	4,930	5,100	5,260	5,420	5,540	5,700	6,120
マニラ※2	–	6,223	6,176	6,222	6,148	6,290	6,072	6,053	6,118	6,298	6,404	6,679
台北※3	14,131	13,679	14,662	14,662	14,701	14,998	15,215	14,739	15,078	15,094	15,077	15,064
バンコク※4	5,631	5,446	5,741	5,772	5,790	5,565	5,925	5,677	5,924	6,040	6,341	6,617
シドニー※5	–	8,022	–	9,073	–	9,201	–	9,348	–	9,061	–	–

大和不動産鑑定調査

【各年1月1日～12月末】

2016年		2017年		2018年	
業者名	報酬料	業者名	報酬料	業者名	報酬料
大和不動産鑑定	**3,144,724**	**大和不動産鑑定**	**3,604,050**	**大和不動産鑑定**	**3,706,440**
日本不動産研究所	7,204,502	日本不動産研究所	8,757,449	日本不動産研究所	8,151,609
谷澤総合鑑定所	2,436,426	谷澤総合鑑定所	2,486,276	谷澤総合鑑定所	2,757,738
SMBC不動産調査サービス	1,851,061	エム・ユー不動産調査	2,077,700	エム・ユー不動産調査	2,179,986
エム・ユー不動産調査	1,656,142	SMBC不動産調査サービス	1,650,277	SMBC不動産調査サービス	1,621,867
三友システムアプレイザル	1,214,141	三友システムアプレイザル	1,139,137	三友システムアプレイザル	1,086,492
シービーアールイー	523,960	シービーアールイー	671,868	シービーアールイー	962,283
タス	521,632	コスモシステム	625,891	森井総合鑑定	634,822
森井総合鑑定	496,220	タス	601,570	タス	601,844
中央不動産鑑定所	469,478	森井総合鑑定	536,454	立地評価研究所	496,071

（千円）

【各年1月1日時点】

2016年		2017年		2018年	
業者名	不動産鑑定士	業者名	不動産鑑定士	業者名	不動産鑑定士
大和不動産鑑定	**100**	**大和不動産鑑定**	**109**	**大和不動産鑑定**	**109**
日本不動産研究所	253	日本不動産研究所	247	日本不動産研究所	258
谷澤総合鑑定所	69	谷澤総合鑑定所	71	谷澤総合鑑定所	66
三友システムアプレイザル	26	三友システムアプレイザル	30	三友システムアプレイザル	28
東京カンテイ	23	森井総合鑑定	23	森井総合鑑定	23
中央不動産鑑定所	22	東京カンテイ	22	中央不動産鑑定所	22
森井総合鑑定	19	中央不動産鑑定所	21	シービーアールイー	21
日本ヴァリュアーズ	18	日本土地建物	18	東京カンテイ	21
三菱UFJ信託銀行	18	コスモシステム	17	日本ヴァリュアーズ	18
三井住友信託銀行	18	シービーアールイー	17	日本土地建物	17
コスモシステム	17	日本ヴァリュアーズ	17	三菱UFJ信託銀行	17
日本土地建物	17			三井住友信託銀行	17

（人）

大和不動産鑑定株式会社調査

---不動産証券化市場での強い存在感---

J-REIT評価資産・件数　　【2019.9.1時点】

鑑定機関 / アセット	不動研	大和	谷澤	森井	中央	ヴァリュアーズ	CBRE	立地	その他	合計
事務所	342	354	137	38	33	31	3	10	35	983
住居	578	389	234	218	147	90		24	79	1,759
商業施設	185	80	92	8	7	24	29	1	18	444
ホテル	103	63	40	29	2	30		27	10	304
シニア	37	26	28	4	1			1		97
物流施設	100	18	124	26		5	19		98	390
土地底地権	41	21	44	9	2	3	7	1	4	132
駐車場		1								1
その他	22	2	2				6		57	89
総計	1,408	954	701	332	192	183	64	64	301	4,199

（件）

J-REIT評価資産・期末簿価総額

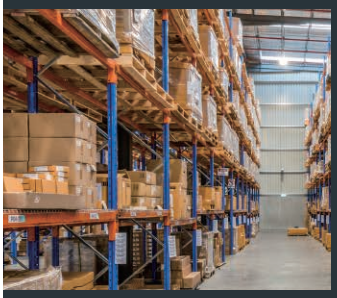
鑑定機関 / アセット	不動研	大和	谷澤	森井	中央	ヴァリュアーズ	CBRE	立地	その他	合計
事務所	2,729,987	3,555,674	989,179	418,160	313,428	211,990	24,300	198,640	161,160	8,602,518
住居	1,150,076	694,390	404,615	486,417	233,300	93,549		26,031	69,660	3,158,038
商業施設	1,489,054	450,872	692,844	28,127	23,450	175,417	346,050	8,590	62,646	3,277,050
ホテル	825,662	236,209	173,410	114,427	2,500	85,122		152,483	32,870	1,622,683
シニア	74,768	44,240	44,722	4,604	420			2,140		170,894
物流施設	691,795	137,767	844,840	283,070		36,940	132,300		1,109,970	3,236,682
土地底地権	156,398	152,763	105,949	64,418	6,930	13,059	19,690	10,480	264	529,951
駐車場		11,000								11,000
その他	98,562	2,582	76,200				71,280		55,108	303,732
総計	7,216,302 34.5%	5,285,497 25.3%	3,331,759 15.9%	1,399,223 6.7%	580,028 2.8%	616,077 2.9%	593,620 2.8%	398,364 1.9%	1,491,678 7.1%	20,912,548 100.0%

（百万円）

大和不動産鑑定株式会社調査

不動産鑑定で培った信頼とノウハウで、資産を総合的に評価する

大和不動産鑑定の
動産・インフラ評価



適切な「時価評価」こそ売買・賃貸借の決め手

売買・賃貸借

簿価と時価にひらきのある動産・インフラ資産は
適切な「時価」を把握することで
適切な売買・賃貸借が可能になります

「時価」を把握して減損会計をスムーズに

減損会計

減損会計における様々な局面で
動産・インフラ資産の「時価」の
把握が求められます

「動産評価」でM&Aを有利に進める

M&A

M&Aにおけるデューデリジェンスでは
不動産鑑定評価と同様に
信頼できる動産・インフラ評価が不可欠です

「時価評価」が、これからの国際基準!

IFRS対応

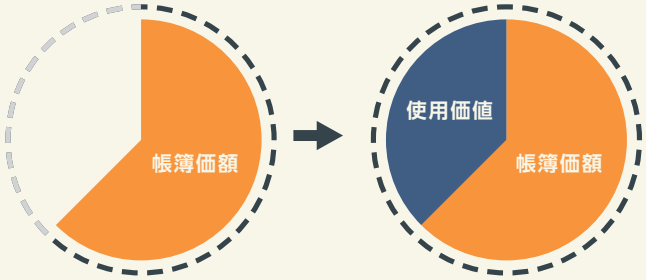
ビジネスのグローバル化にともなって
動産評価においても
国際基準への対応が必要となります

M&A、設備の売買およびオフバランス化、減損会計・・・
機械設備や棚卸し資産など、動産の「時価」を適切に把握できていますか?

M&Aにおける機械設備評価、オペレーティングリース組成のための残存価値評価等々、適切な「時価」を把握することで、説得力を有する価値の提示が可能となります。

機械設備　車両　再エネ発電設備　消費財在庫　航空機

「時価評価」によって、動産担保評価、PPA(取得原価の配分)など
さまざまなシーンで、ビジネスの交渉を有利に進めることができます。



例えば

古いけれども現役で稼働している機械設備などは、
簿価(帳簿価額)によると
実際の価値より低く評価されてしまうことが殆どです。
適切な資産価値の把握のため、
使用価値を考慮することで
より高い価額の算定が可能となります。

動産の評価は「時価評価」が、これからの国際基準!
大和不動産鑑定なら、広いネットワークと豊富な実績で
多種多様な動産を総合的に評価し、不動産を含めたワンストップ評価を行います。

動産・インフラ評価 当社実績

Case 1	製造業	住宅設備メーカーのケース	某部門についての2工場の製造ラインに関する減損会計の際の時価算定。土地・建物の不動産鑑定評価とともに受託。弊社鑑定部門と資産評価室との連携により業務を遂行。
Case 2	ホテル業	ホテルグループのケース	子会社が有するFFE、内装、装飾品等の償却資産に関する親会社への所有権移転に際する譲渡価格の時価算定。依頼者は弊社大阪本社鑑定部門の顧客であり、当部門経由で受託。
Case 3	販売業	石油会社のケース	使用停止した石油プラントの再稼働に際し、簿価計上するための時価算定。監査法人からの依頼により受託。
Case 4	製造業	電機メーカーのケース	海外事業展開を企図し、フィリピンに立地する既存工場の購入に際する時価算定。土地・建物の不動産鑑定評価とともに受託。弊社国際室と資産評価室との連携により業務を遂行。

その他、鉄鋼メーカー、鉄道会社、印刷会社など様々な業種で動産評価実績を上げています。

お問合せからレポートまでの流れ

Step 1　お問い合わせ・ご相談
電話かメールでお問い合わせの上、対象資産の概要がわかる資料(資産台帳等)をご提示ください。

Step 2　お見積書作成・ご依頼
ご依頼目的や資産数量に応じお見積書を作成致します。合意に至りましたら、ご依頼願います。

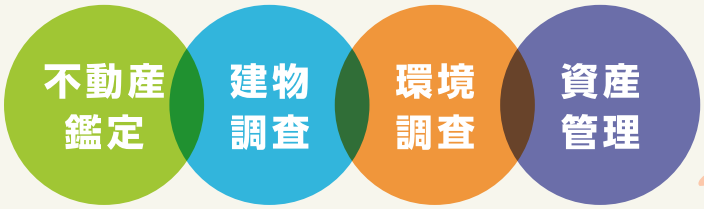
Step 3　資料収集・現地調査
必要資料をご提供頂いた後、当該資料に基づき現地調査(目視・ヒアリング)を行います。

Step 4　評価・レポート提出
調査内容をもとに評価を行います。評価結果を記載したレポートをご確認頂いた後、納品致します。

お問い合わせはお電話、または当社HPのお問い合わせフォームにてお問い合わせください。
TEL：03-5219-3214 資産評価室(担当 吉野川・村尾)　http://daiwakantei.co.jp/contact_top/

大和不動産鑑定の
トータル・コンサルティング

不動産の取得から保有、売却までを総合的にサポートし、不動産事業の合理化に貢献します。



1 取得

不動産取得段階　鑑定・建築・環境等各分野のプロが不動産のリスクを調査

マーケット調査	ホテル・商業施設等の取得検討にあたり、物件が有するポテンシャルを正確に把握することができます。
ボリュームチェック	土地の取得検討にあたり、想定建物図面を作成（ボリュームチェック）することで、適正な価値を知ることができます。
鑑定評価	取得時における適正価格の把握だけではなく、取得価格の妥当性を検証するための説明資料（会議体、株主様、金融機関様等への資料）として活用いただけます。
エンジニアリング・レポート	建物状況調査、建物環境リスク調査、土壌汚染リスク調査、地震リスク評価（PML）を通して、不動産特有のリスクをあぶり出すことができます。
環境コンサルティング	土壌汚染調査（Phase Ⅰ・Ⅱ）、土壌汚染対策費用の算定、アスベスト及びPCB調査を通して、目に見えない環境リスクを適切に把握できます。

2 保有

不動産保有段階　資産管理システムの構築、適切な投資判断をサポート

資産管理システム構築	関連資料のスキャニング及びデータ化により、資産管理システムを構築し、一元管理が可能となります。また、管理システムの導入（社内統制の構築）もサポートいたします。
資産管理アドバイザリー業務	不動産の利活用提案、リニューアル／建替え等の妥当性検証、資産価値の最大化策の提案など、不動産運用に関する適切なアドバイスを提供いたします。
建物管理（BM）コスト検証	設備管理・警備・清掃などのBMコストについて標準的なコスト水準との比較検証を行い、削減策を提案いたします。
長期修繕計画の作成 当社開発の算定ソフト導入支援	長期の修繕計画を作成することで、将来発生する修繕更新費を予想し、売却時期の検討など適切な投資判断が可能となります。また、当社開発の算定ソフトの活用により、長期修繕計画の作成と修繕更新の履歴管理を容易に行うことができます。
環境不動産対応 コンサルティング	地球温暖化等をはじめとする環境問題への関心の高さを受け、各種認証取得に基づく企業イメージ・資産価値の向上や認証取得の可否についてのコンサルティングをいたします。

3 売却

不動産売却段階　不動産売却時における円滑な取引をサポート

売却サポート	当社関連会社を活用し、適正な売却活動をサポートします。
鑑定評価	売却時における適正価格を把握し、妥当性を検証するための説明資料として活用いただけます。
エンジニアリング・レポート	買主様への開示資料として活用することにより、スムーズな取引が可能となります。

その他、不動産に関する
あらゆる問題を
解決します。

大和不動産鑑定の海外ネットワーク

▶海外不動産の鑑定評価

当社の海外ネットワーク（計14カ国の大手不動産鑑定会社と提携）を活かし、グローバルな企業活動を強力にサポート

- 海外不動産の評価、市況、取引慣習、制度、その他各種調査サービスを提供
- 契約書等各種書類の日本語・英語・中国語の翻訳サービス

▶不動産M&A

法人若しくは個人が保有する不動産のソリューションを多面的に提供

- 不動産を保有する会社の事業承継及びM&Aに関するコンサルティング
- 個人富裕層の不動産相続に関するコンサルティング
- 法人設立を伴う不動産移転のサポート

▶まちづくりコンサルティング

再開発事業に伴う資産評価、補償、各種計画策定等をワンストップで提供

- 従前土地・従後資産の評価
- 建物価格・補償額（91条及び97条）の算定
- 権利変換計画書及び資金計画の作成
- 立退き費用（借家人補償額）算定 など

▶補償コンサルティング

公共事業、再開発事業、区画整理事業等に伴う建物調査、各種補償額算定

- 建物・機械工作物・立木竹等の調査及び算定
- 営業補償・事業損失・特殊補償等の調査及び算定
- 補償説明業務 など

▶動産（機械設備等）評価

会計上の時価評価若しくは売買等に係る動産（機械設備等）を適正に評価

- 機械設備・構築物
- 航空機・船舶・鉄道車両・橋梁 など

▶システム開発

ICT活用によるシステム開発、業務支援アプリケーション開発を通して迅速な意思決定をサポート

- 資産管理システムの構築
- ICT活用提案
- 各種指標に対するデータ解析及び分析

お問い合わせ、お見積もりのご依頼はお気軽にどうぞ。

活用事例 1 資産管理システム構築

A社（鉄道会社）様の活用例

依頼目的 不動産に係る資料を全てデータ化し、一元管理したい。

背景 組織の統合に伴い、組織ごとに保有している資料をデータ化し、今後は総合的に管理・運用したい。

業務プロセス

❶ 資料を受領し、データ化を代行。
❷ 資料・PDFの保存・ラベリング方法等の資料管理・運用マニュアルを作成。
❸ 当該データを元に、当社開発の修繕更新費算定ソフトの導入・活用支援。

▼

結 果 資料のデータ化により、管理・運用コストを軽減できた。
将来にわたる修繕更新費を「見える化」できた。

活用事例 2 資産管理アドバイザリー業務

B銀行様の活用例

依頼目的 個人富裕層向けに不動産利活用の提案を行いたい。

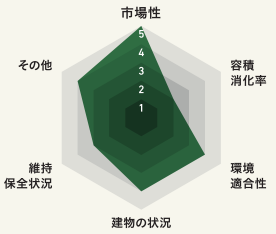
背景 富裕層顧客が保有する複数の不動産について、現状を把握し、ポートフォリオ全体としての改善策を顧客に提案したい。

業務プロセス 複数の不動産について個別分析・ポジショニング分析に基づく下記レポート（抜粋）を作成し、利活用の提案を行った。

▼

結 果 ポートフォリオ全体の資産価値が向上した。

個別分析



市場流通性	5	完全所有地であり、良好なオフィス環境を有する商業地として需要は高く、市場流通性は高いと考えられる。
容積消化率	2	容積未消化部分が多い。
環境適合性	4	高層オフィスビルとして周辺環境に適合している。
建物の状況	4	1966年築であるが、耐震工事を行っており、問題ないと思料される。
管理の状況	3	維持管理状況は概ね良好である。
その他	4	受領した現行賃料から、良好な賃貸運営状況であることを確認した。

ポジショニング分析

活用事例 3 建物管理（BM）コスト検証

C社（事業会社）様の活用例

依頼目的 本社ビルのBM契約内容を検証してほしい。

背景 現行BM契約が割高であると感じており、業務内容を精査のうえ、コストの削減を検討したい。

業務プロセス

❶ 現行契約に基づく業務内容を精査。現業者へのコスト見直し及び再見積りを依頼。
❷ 上記再見積り額と当社見積り額に開きがあったため、業者変更により品質を維持したうえでコスト低減が可能と判断。
❸ 候補業者を2社選定し入札を実施。現行年間契約金額から約5,000千円を削減。

▼

結 果 BMコストを大幅に削減できた。

活用事例 4 保有不動産の利活用提案

D社（総務代行業）様の活用例

依頼目的 社宅約30物件について利活用の提案をしてほしい。

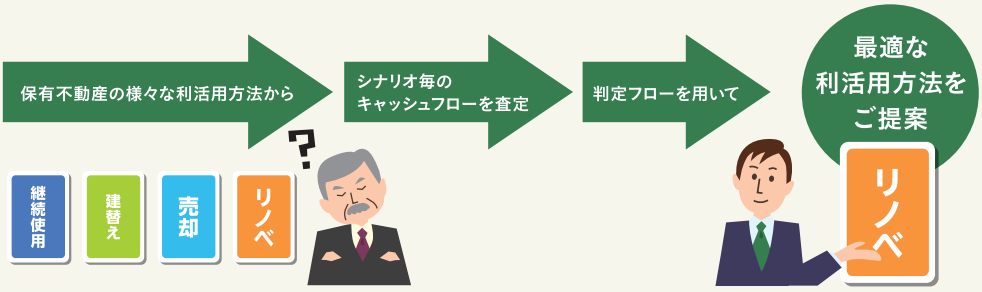
背景 保有社宅について今後、修繕費・更新費の負担増が予想される。継続使用・建替え・外部賃貸化へのリノベーション・売却等のいずれのシナリオが最適か提案してほしい。

業務プロセス

❶ 保有不動産について、シナリオ毎のキャッシュフローを査定。
❷ 投資採算性に照らし、利活用判定のフローチャートを作成。
❸ フローチャートに基づき、不動産毎に最適な利活用方法を提案。
❹ 業務過程において作成した下記資料等も併せて提供。
- 修繕・更新等の可否を判断するための収支計画表。
- 外部賃貸化に要する費用の検証とその後の収支予測。

▼

結 果 不動産の利活用に係る適切な意思決定が可能となった。



大和不動産鑑定の

建築エンジニアリング

土地・建物に関するコンサルタントとして、大和のエンジニアがお手伝いします。

土地・建物の総合コンサルタントとして
建築、設備、環境、土壌等の専門家を擁する
大和不動産鑑定ならではの対応力で
ERの作成はもちろん
建築、環境に関する各種調査やご相談に
対応致します。

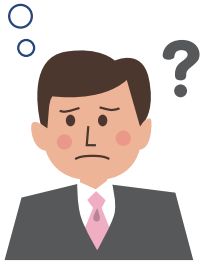
建物の現況を把握したい

修繕更新計画を作りたい

遊休土地、築古ビルを有効活用したい

本格的な土壌汚染調査がしたい

土地・建物の鑑定評価だけでなく機械設備等の価格も知りたい



デュー・ディリジェンス DD

- 建物状況調査
- 建物環境リスク調査
- 土壌汚染リスク調査
- 地震リスク調査(PML)

環境コンサルティング EC

- 土壌汚染調査フェーズ Ⅰ·Ⅱ
- アスベスト·PCB調査
- 地盤·地耐力等調査
- 環境不動産対応(予定)

建築コンサルティング AC

- LCC作成·提案
- BMコスト検証
- 耐用年数の算定
- 耐震診断
- 再生可能エネルギー敷地調査
- 自然災害リスク調査
- 土地·建物の利活用提案
- 機械設備等の価格査定

建築エンジニアリングに関するお問い合わせ、お見積もりのご依頼はお気軽にどうぞ。

電話 03-5219-3214

メールでのお問い合わせ kenchikuenji@daiwakantei.co.jp

決算書、税務申告書を作成してほしい。

経営に関する有用な情報を提供してほしい。

資金調達をサポートしてほしい。

不動産に関して専門家の意見がほしい。

事業承継対策を行いたい、頼りになる相談相手がほしい。

そんな悩みに
私たちがお応えします

税理士法人 大和パートナーズ の

法人向けサービス

税務×テクノロジー　ワンストップ　士業ネットワーク　オンリーワンサービス

1 設立支援
会社設立手続や事業計画策定の支援をはじめ、各種士業ネットワークを活かし、会社の設立をサポートします。

2 企業支援
事業の強みと弱みを適切に分析し、将来を見据えた有効な事業戦略を策定し、企業価値を向上させるためのサポートを行います。

3 資金調達
金融機関に精通した公認会計士による経営計画策定支援や、不動産鑑定士による適切な担保資産の評価を行い、円滑な資金調達の実現をサポートします。

4 不動産活用
不動産鑑定業界大手の大和不動産鑑定(株)と提携し、税務をはじめとしたあらゆる観点から検討し、不動産の取得、活用、処分などのサポートを行います。

5 事業承継
事業承継問題についてあらゆる観点から検討し、お客様の特性に応じた手法を個別的に判断し、円滑な事業承継の実現をサポートします。

6 助成金
各種補助金の情報提供、助成金等診断から申請手続までまでを代行し、皆様の助成金獲得のサポートを行います。

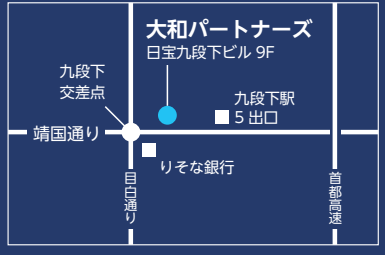
税理士法人 大和パートナーズ

〒102-0073 東京都千代田区九段北 1 丁目 3 番 1 号 日宝九段下ビル 9 階

| アクセス | 東京メトロ半蔵門線・東西線・都営地下鉄新宿線［九段下駅］徒歩 1 分

お問い合わせは 03-6261-6456

| FAX | 03-6261-6455 | E-mail | contact-us@daiwa-tax.or.jp | URL | https://www.daiwa-tax.or.jp



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　旦 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　旦 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