

2020, VOL. 30

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

本誌について

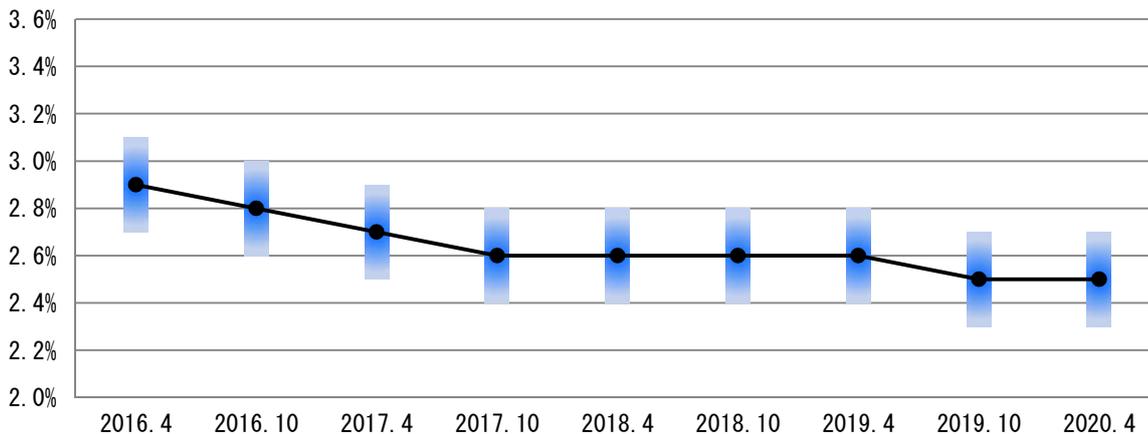
- DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORTは、本情報利用者の皆様に対しての情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、斡旋、媒介等を目的として提供するものではありません。
 - 大和不動産鑑定株式会社は、当該レポートにおける数値等の内容が真正であることを保証するものではなく、本情報利用者の皆様が何らかの損害を蒙った場合であっても、一切の責任を負いません。
 - 大和不動産鑑定株式会社は、自らの判断により、本情報利用者の皆様に事前の通知を行うことなく、本情報の内容の更新、追加、変更、削除、部分改廃等を行う場合があります。
 - 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

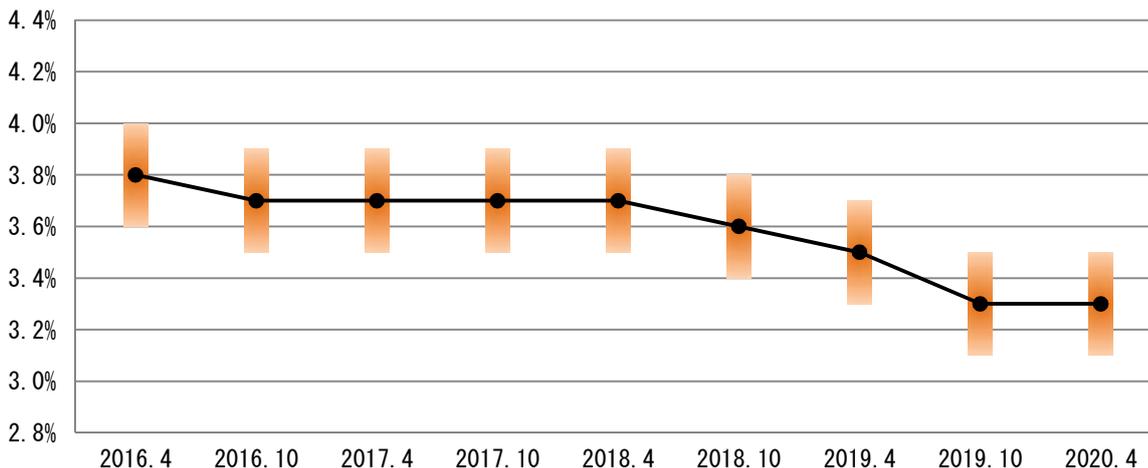
●大和のアセット別利回り推移

■ オフィスの還元利回り推移



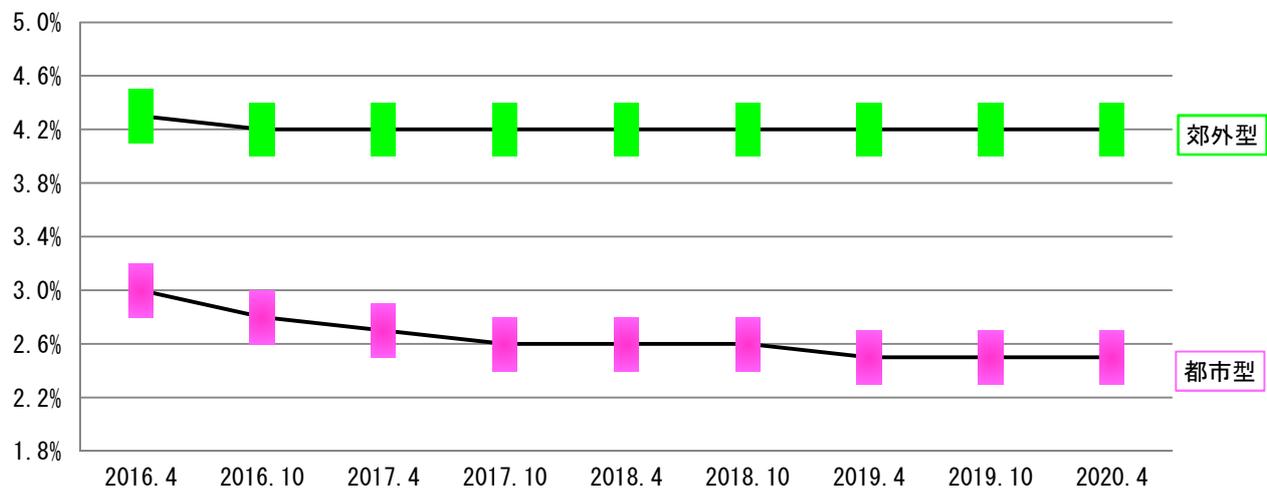
※丸ノ内・大手町・有楽町エリアにおけるAクラスビルについて、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

■ レジデンスの還元利回り推移



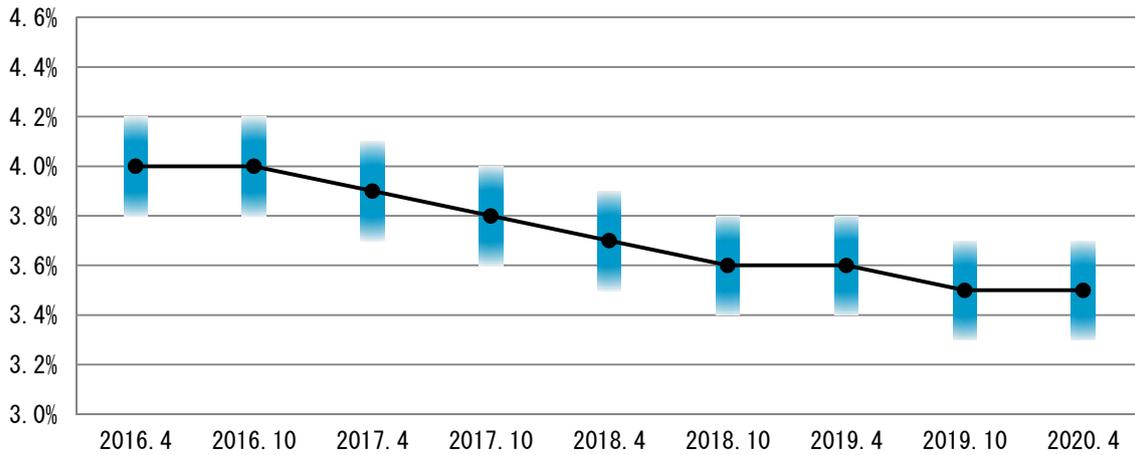
※港区、渋谷区、千代田区の高級住宅地エリアにおける高スペックの中規模以上マンションについて、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

■ 商業施設（都市型・郊外型）の還元利回り推移



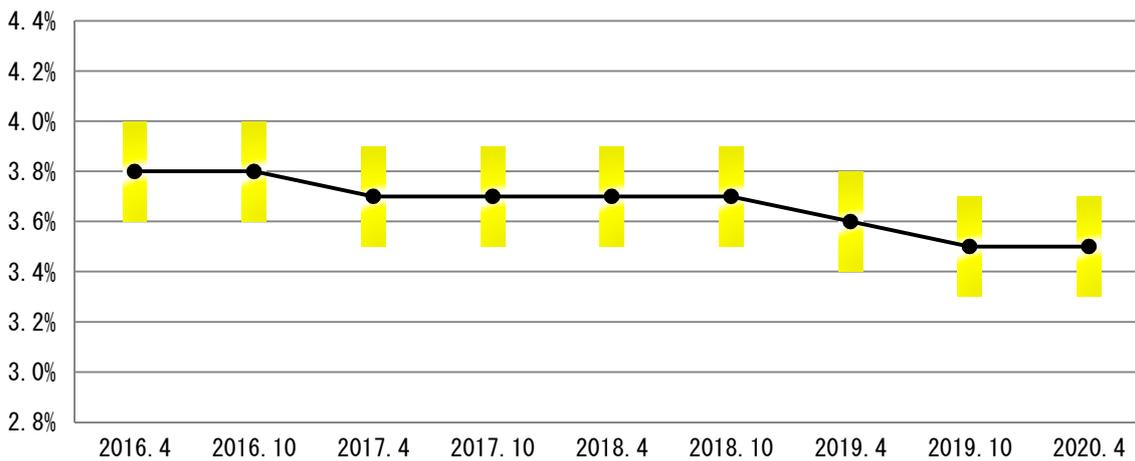
※銀座エリアにおけるメインストリート沿いの商業施設について、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示（都市型）
 ※東京都内における大規模ショッピングセンター（延床面積30,000㎡以上）等の商業施設について、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示（郊外型）

■ 物流施設の還元利回り推移



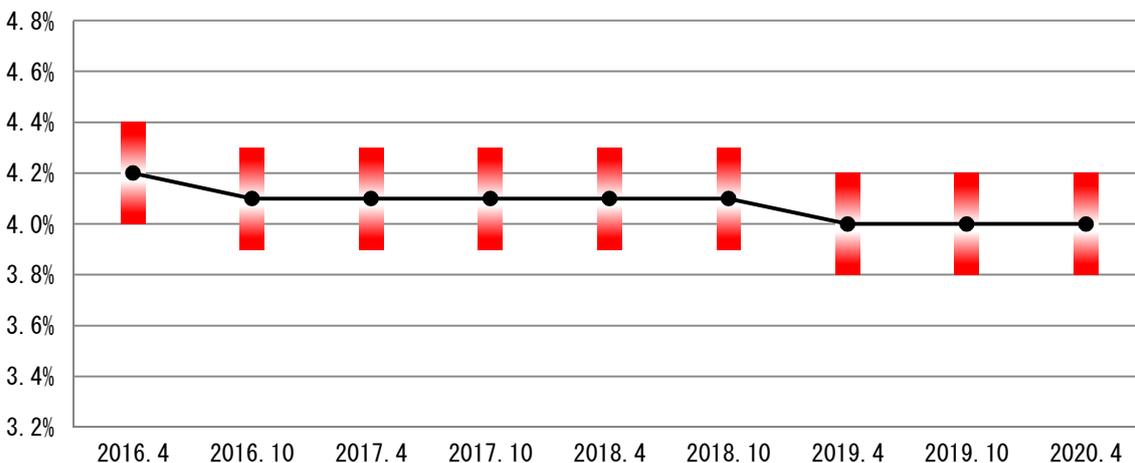
※首都圏湾岸部における物流施設（延床面積15,000㎡以上）について、弊社利回り水準の推移を半期ごとに表示

■ 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. 新型コロナウイルスの感染拡大

(世界的な感染拡大)

中国武漢市で発生した新型コロナウイルス

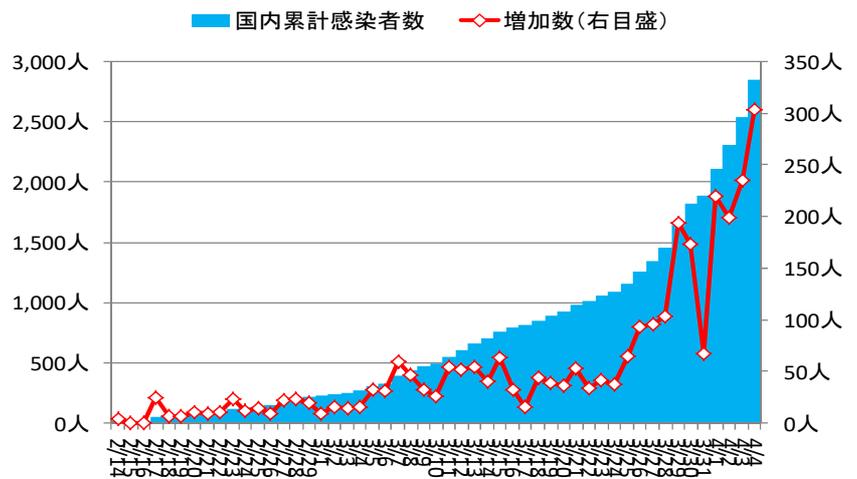
(COVID-19)は、1月から中国国内で感染が爆発的に拡大した。中国政府は1月27日に全ての海外団体旅行の中止を命じたが、感染はアジアから中東、欧州、米国、アフリカへと拡大し、世界的な大流行(パンデミック)となった。各国で感染拡大を抑えるために、入出国規制やイベント・店舗営業禁止、外出禁止、地域封鎖などの対策が次々に取られ、経済活動に大きな影響が出ている。

(日本国内での感染拡大と対応)

国内でも感染が拡大し、2月28日に北海道で緊急事態宣言が出されるなどの対策がなされたが、その後も感染拡大は止まらず、3月24日には東京オリンピック・パラリンピックの開催延期が決定され、3月25日には全世界への不要不急の渡航自粛要請が、4月7日には緊急事態宣言が出された。

1月後半から訪日客向けの売上比率が大きいホテルやデパート、観光地の飲食・物販などに影響が出はじめ、国内感染者拡大に伴う出入国制限や外出自粛要請等から、売上げ減少などの影響は様々な分野に広がっている。

新型コロナウイルス国内感染者数



(出所) 厚生労働省

2. 経済動向：消費増税と新型コロナウイルス感染拡大で景気は3期連続のマイナス成長か

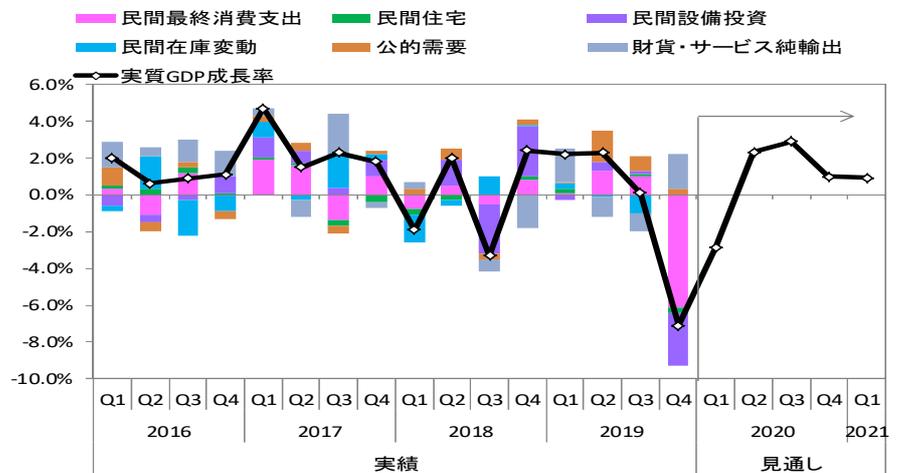
(経済概況)

2019年Q3期の実質GDP成長率は二次速報の年率+1.8%から+0.1%へと大きく引き下げられるなど、消費増税前にはすでに国内景気の勢いが低下していた。消費増税後の2019年Q4期は、消費と設備投資の減少から年率▲7.1%と大幅に低下しており、新型コロナウイルスの感染拡大で2020年Q2期まで3期連続のマイナス成長になるという見通しが広がっている。

(金融・株式市況)

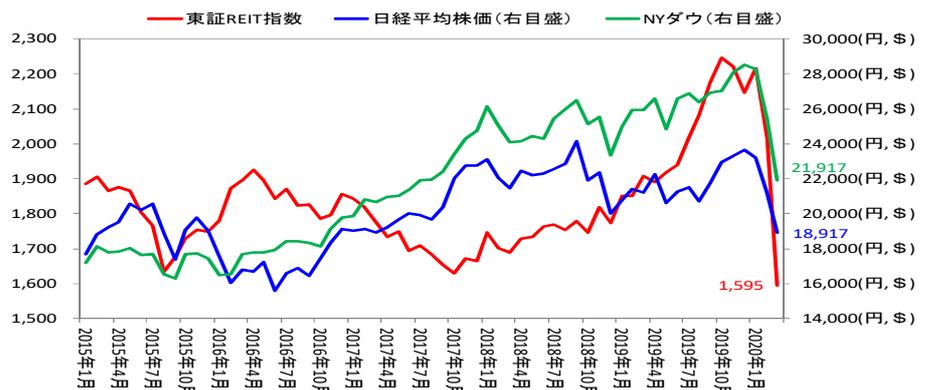
経済の悪化見通しの広まりから、数年にわたって上昇してきた世界の株価が大幅な低下に転じている。3月末の株価は昨年末と比べ、日経平均で▲20%、ダウ平均▲23%、東証REIT指数▲26%の低下となった。感染拡大への懸念と、各国の金融・財政政策への期待から株価は大きく変動しながらも下落基調にある。日銀は3月16日の金融決定会合で、上場投資信託(ETF)の年間購入額を12兆円に、J-REITの購入額を1800億円へと上限を倍増させることを決定した。

実質GDP成長率と見通し(年率換算)



(出所) 内閣府、ESPフォーカス(3月3日~10日調査)

東証REIT指数と日米株価指数の推移



(出所) Quick

3. 地価・不動産投資市場：地価上昇・国内不動産売買増加も新型コロナ感染拡大の影響注視へ

(地価概況)

2020年1月1日時点の地価公示によると、全国の全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇し、いずれも上昇基調を強めている。商業地上昇率の上位には、訪日客に人気の地域がランクインするなど、観光地でのホテルや店舗需要の強さが反映されている。また、高水準の企業収益や人材確保の必要性による旺盛な都心オフィス需要、低金利や雇用・所得環境の改善による住宅需要の増加、通販拡大に伴う物流施設需要の増加なども地価上昇をけん引した。

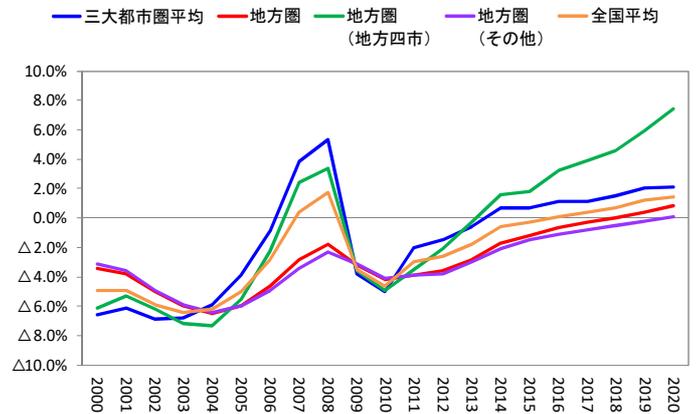
(不動産投資概況)

2019年の国内不動産売買金額は、日経不動産マーケット情報によると3兆6,412億円で前年比11%の増加だった。J-REITでは3銘柄の新規上場に加え、株価上昇に伴い公募増資と物件取得が進んだが、2018年も5銘柄の上場と多くの公募増資が実施されたことから、前年比では▲5%の減少だった。外資系企業による一括取得が続いたことも売買額の増加に貢献した。オフィスと物流施設が取引を主導したが、全体的な利回りの低下に伴い、住宅や店舗、ヘルスケアへの投資比率が拡大した。

消費増税や新型コロナウイルスの感染拡大に伴う収益や景気の不透明

化、株価低迷などから、事業会社やREITによる物件取得の中止・延期も見られはじめており、今後の動向への注視が必要となっている。

地価公示（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：好調が続く中で、新型コロナ感染拡大がリモートワークを促進

(市況概況)

オフィス市況は活況が続いている。2019年Q4期の東京Aクラスビルのオフィス成約賃料は月坪4万2千円（前期比+6.6%）で、リーマンショック前の高値の93%に回復してきた。中小ビルや他の主要都市でも市況は好調で、空室の少なさが賃料を引き上げている。

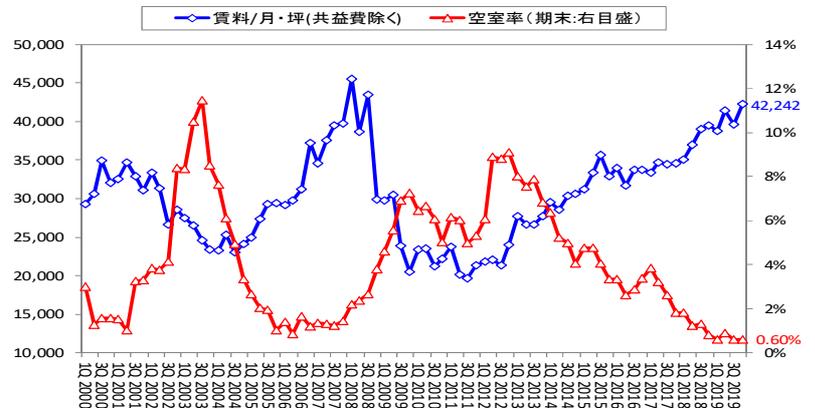
東京都心の新築大規模ビルの多くがほぼ満室で、今後供給されるビルでも高い内定が見込まれている。

(市況見通し)

当面、オフィス市況は好調が続くと考えられており、3月末時点では、新築ビルへの移転による二次空室の発生を懸念する声はほとんど聞かれない。ただし、新型コロナウイルスの感染拡大以降、テナント申し込みの減少や移転の中止、賃料引下げ検討などの事例が発生しており、今後の動向が注目される。

感染の拡大に伴いリモートワークを採用する企業が増加したことから、一部のシェアオフィスでは満席等の活況が続いており、感染拡大を機に働き方の変革が進む可能性がある。

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・ニッセイ基礎研究所

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				
				2018.4	2018.10	2019.4	2019.10	2020.4
竣工済み	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%	100%	100%	100%	100%
	2019年2月	ダイヤゲート池袋	49,661	40%	90%	90%	100%	100%
	2019年3月	日本橋室町三井タワー	168,000	55%	85%	95%	100%	100%
	2019年3月	渋谷ソラスタ	46,954	85%	97%	100%	100%	100%
	2019年7月	オークラブプレステージタワー	153,000	-	60%	85%	90%	100%
	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%	100%
	2019年8月	リンクスクエア新宿	43,760	-	100%	100%	100%	100%
	2019年11月	渋谷スクランブルスクエア	181,000	-	95%	95%	100%	100%
	2019年12月	虎の門ヒルズビジネスタワー	173,000	-	-	95%	100%	100%
	2020年1月	YOTSUYA TOWER	139,600	-	-	100%	100%	100%
	2020年2月	KANDA SQUARE	85,352	-	-	35%	55%	94%
	2020年2月	Otemachi One Tower	357,799	-	-	30%	30%	90%
	2020年3月	神谷町トラスタワー	195,191	-	-	85%	95%	95%
	2020年3月	文京GARDEN GATETOWER	94,728	-	-	100%	100%	100%
2020年3月	豊洲ベイサイドクロスタワー	184,800	-	-	100%	100%	100%	
未竣工	2020年4月	住友不動産麹町ガーデンタワー	47,950	-	-	-	100%	100%
	2020年5月	東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー	181,777	-	-	-	100%	100%
	2020年5月	Hareza Tower	68,600	-	-	-	60%	90%
	2020年6月	東京虎ノ門グローバルスクエア	47,274	-	-	-	-	80%
	2020年7月	msb Tamachi 田町ステーションタワー-N	152,342	-	-	-	81%	100%
	2021年2月	豊洲6丁目4-2街区プロジェクト	88,000	-	-	-	-	75%
2021年3月	世界貿易センタービルディング南館	95,239	-	-	-	-	77%	

(出所) 日経不動産マーケット情報

5. 住宅市況：新築マンション価格の上昇と低水準の初月契約率が続く

(住宅着工)

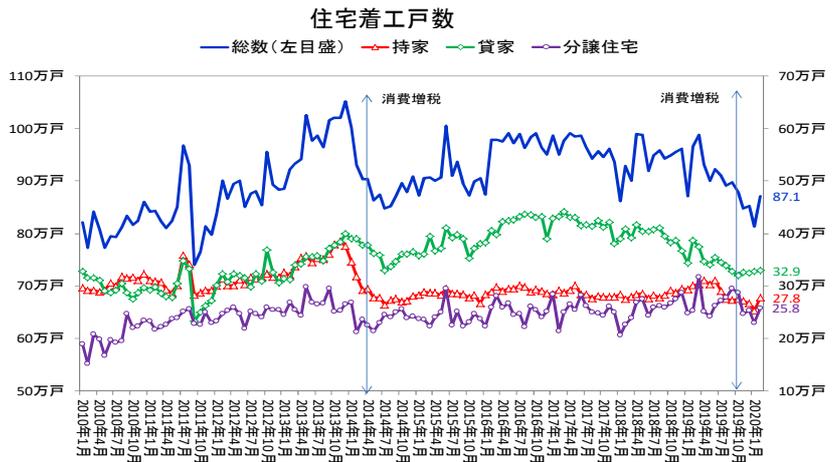
住宅着工戸数は減少基調が続いている。消費増税前に持家の着工に多少の駆け込みが見られたが、分譲住宅では消費増税の影響はほとんど見られず、貸家は2016～17年をピークとする減少傾向が続いている。

(新築マンション)

首都圏新築マンションの2月の初月契約率は59.3%で、好不調の目安である70%を6ヵ月連続で下回った。価格の上昇も進んでおり、1月は一戸当たり平均価格が8千万円を上回った。新築マンションの販売は大手の寡占化とともに発売戸数が減少し、好立地・高価格のマンションを長期にわたって販売する傾向が強まっている。新型コロナウイルス感染拡大の影響は、需要面ではモデルルームへの客足の減少に、供給面では住宅設備の納期遅れなどに表れている。

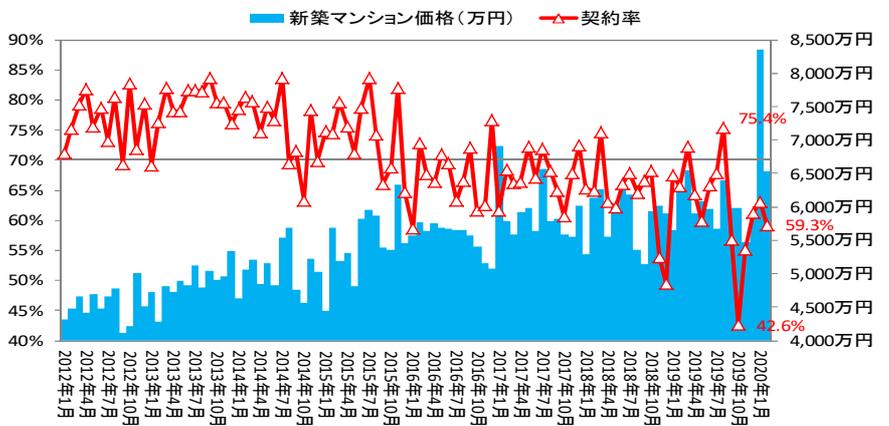
(賃貸マンション)

首都圏マンションの賃料は上昇傾向にある。成約件数の減少が続く一方で、株式会社タスによると賃貸マンションの空室率は都区部では2019年後半から上昇傾向がみられるが、東京都区部以外の各県では低下基調がみられる。



(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：感染拡大でデパートへの影響が大きいが巣ごもり消費拡大による販売増も

(消費増税前後の市況)

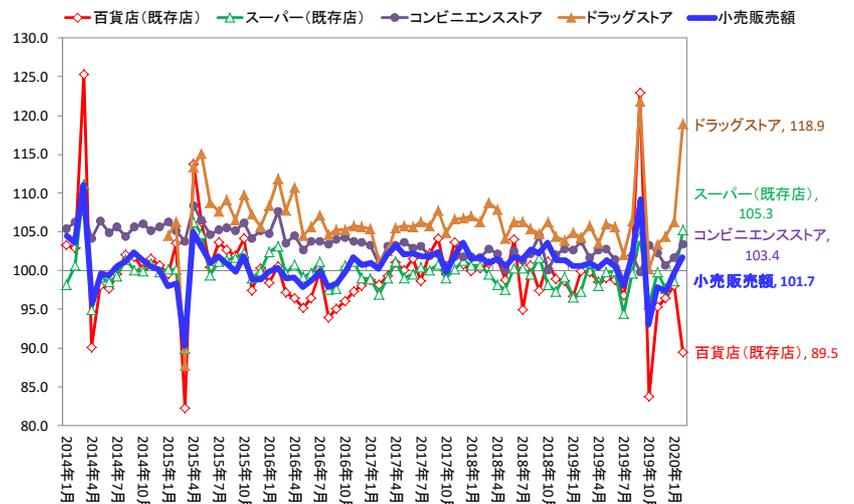
前回の2014年4月の消費増税時と比べ、消費増税前の駆け込み需要(販売額の前年比増加率)は小さく、増税直後の反動減は前回より大きかった。特に百貨店では10月の減少率は前年比▲16.3%だった。

(新型コロナウイルス感染拡大の影響と見通し)

百貨店では、新型コロナウイルス感染拡大に伴う訪日客の減少と、株価下落に伴う高額品等の購買減少などから販売額への影響が大きく、百貨店協会によると、2020年2月の売上高は前年比▲12.2%減、免税品は同▲65.4%と大きく減少した。

その一方、外出自粛に伴う「巣ごもり消費」の増加により、感染症対策商品や食品などのまとめ買いなどがみられた。2月のドラッグストアの販売額は前年比+18.9%、ホームセンターは+9.6%、スーパーも+5.3%だった。今後の外出自粛期間の動向によっては、実店舗の販売への影響拡大が懸念される。

小売販売額の変化率(前年比)



(出所) 商業動態統計

7. 物流施設市況：引き続き拡大が続く通販と大規模物流施設需要

(市況概況)

ネット通販の増加などから、大規模物流施設への需要は拡大しており、一五不動産によると、2020年1月期の東京圏の空室率は1.9%（前年同期3.5%）、賃料は坪当たり4,370円

（前年比+4.5%）と好調が続いている。特に2020年1月期は、新規供給が前期の4分の1と少なかったことから、一層の需給改善が進んだようだ。

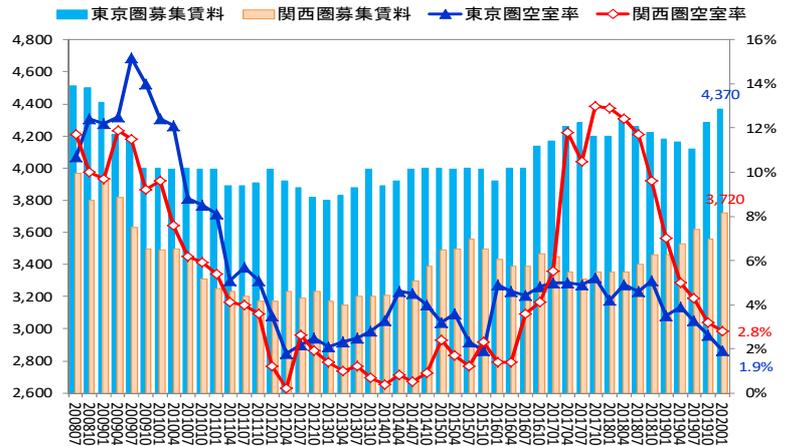
(市況見通し)

一五不動産の業況判断指数によると（±0が基準）、賃料水準+48.8、不動産価格+45.1と高い水準にあり、賃料上昇による収益力向上が不動産価格の見通しを楽観的にしているという。

ただ、日通の短観によると、景気の減速を反映して荷き指数は実績・見通しともに大幅なマイナスとなっている。

その一方、新型コロナウイルス感染拡大に伴う巣ごもり消費の増加により通販売上が世界的に拡大しており、アマゾン3月16日に米国等での時給の引上げと10万人の新規採用計画を発表した。感染拡大を機に、ネット通販・宅配サービスおよび大規模物流施設の需要拡大がさらに加速する可能性が出てきている。

物流施設の空室率・賃料



(出所) 一五不動産情報サービス

8. ホテル市況：日韓摩擦・新型コロナウイルス感染拡大により訪日客と宿泊者数が急減

(訪日外国人旅行者数)

2019年の訪日客数は3,188万人で前年比2.2%の増加だった。ラグビーワールドカップ開催による欧州等からの増加がみられた一方、日韓摩擦や、台風19号による災害拡大が訪日客数の増加を抑えることとなった。2020年2月には新型コロナウイルスの感染拡大で訪日客数は前年比▲58.3%の大幅な減少となった。

(宿泊者数・稼働率)

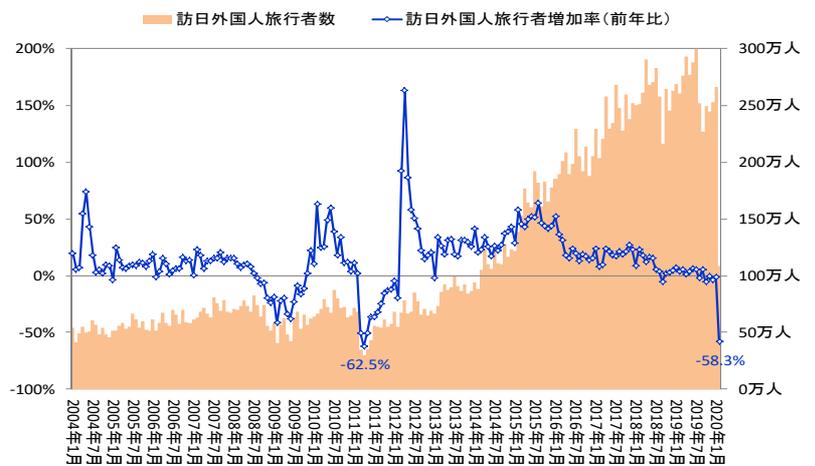
2019年の国内延べ宿泊者数は5億4千万人（前年比+1.0%）だった。このうち、日本人は▲0.4%、外国人は+7.6%で、特に日本人は消費増税後の10月から減少率が拡大した。外国人の宿泊比率は18.7%へと上昇し、大阪府、京都府、東京都では37%を上回った。

感染症拡大に伴い、2月の宿泊者数は前年比▲4.3%、外国人▲40.4%と大きく減少した。客室稼働率は53%と前年の61%から低下し、特にシティホテルで低下が大きかった。

(市況見通し)

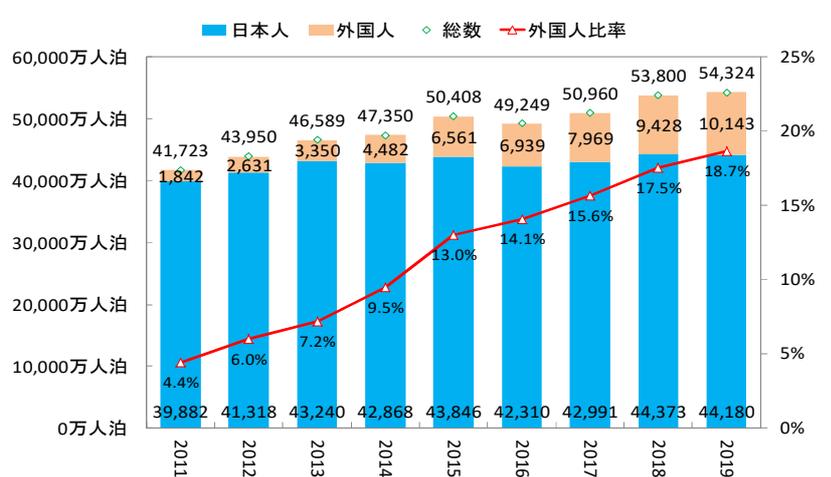
3月末時点の状況としては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う入国規制や外出自粛が当面続くとみられており、今年前半のホテル稼働率は大幅な低下が見込まれる。東京オリンピック・パラリンピック開催が2021年夏に延期されたため、新型コロナウイルス感染の終息後は2021年夏に向けて市況の回復が期待される。

訪日外国人旅行者数・前年比増加数



(出所) 日本政府観光局 (J I N T O)

国内延べ宿泊者数の推移



(出所) 宿泊旅行統計

J-REITレポート

還元利回り Office

全エリアで低下傾向が継続

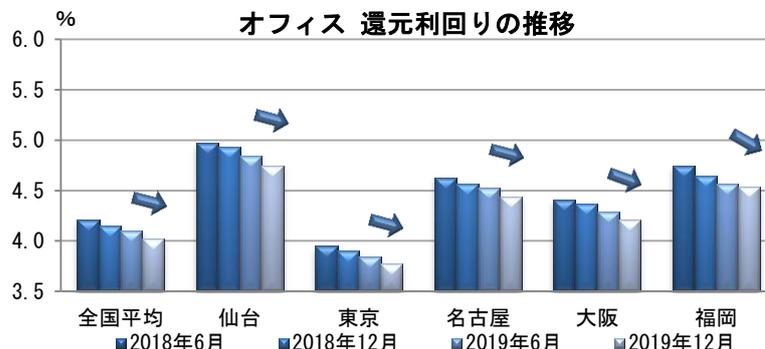
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。2019年12月においては、全国平均で前期比▲0.07ポイントとなっている。

エリア別内訳は、仙台▲0.11ポイント、東京▲0.07ポイント、名古屋▲0.08ポイント、大阪▲0.08ポイント、福岡は▲0.02ポイントとなっている。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	4.21	4.15	4.10	4.03
仙台	4.97	4.93	4.85	4.74
東京	3.95	3.91	3.85	3.78
名古屋	4.63	4.57	4.52	4.44
大阪	4.41	4.37	4.29	4.21
福岡	4.74	4.65	4.56	4.54

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

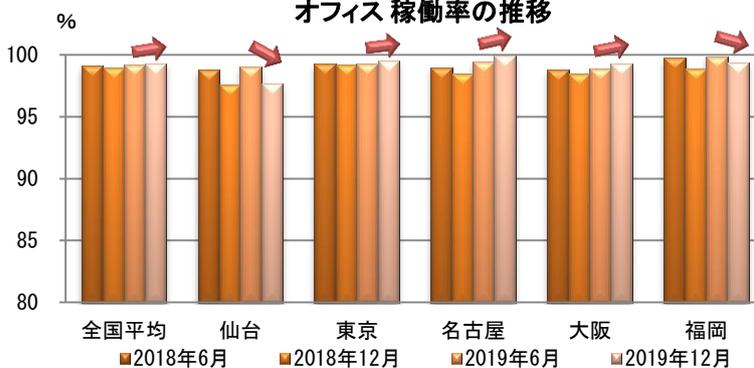
稼働率は、全国平均で前期比+0.12ポイントとやや上昇した。

2019年12月においては、仙台・福岡が前期比でやや低下したが、他のエリアについては上昇している。エリア別内訳は、仙台▲1.40ポイント、東京+0.26ポイント、名古屋+0.42ポイント、大阪+0.41ポイント、福岡▲0.51ポイントとなっている。前期に続き、今期もほとんどの地域において上昇傾向であり、全国的に高い稼働率を記録している。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	99.13	98.98	99.18	99.30
仙台	98.79	97.61	99.04	97.64
東京	99.32	99.21	99.28	99.54
名古屋	98.98	98.45	99.46	99.88
大阪	98.77	98.49	98.88	99.29
福岡	99.74	98.90	99.85	99.34

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

多くのエリアでやや低下

契約賃料は、全国平均で前期比▲200円/坪とやや低下した。

2019年12月においては、名古屋が前期比でやや上昇したが、他のエリアについては低下している。

エリア別内訳は、仙台▲500円/坪、東京▲200円/坪、名古屋+100円/坪、大阪▲200円/坪、福岡▲200円/坪となっている。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	17,000	16,900	17,200	17,000
仙台	12,800	12,300	12,400	11,900
東京	18,900	19,000	19,300	19,100
名古屋	13,500	13,100	13,700	13,800
大阪	12,700	12,800	12,800	12,600
福岡	13,400	13,400	13,800	13,600

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増加

- ・エリア別：全32件のうち、東京都24件、大阪府3件、神奈川県2件、宮城県1件 等



出所：MCUBS MidCity投資法人HP

取得物件① イーストスクエア東京 (左)

所在地：東京都江東区新砂1-6-35
 最寄駅：東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩9分
 延床面積：18,051.08㎡
 建築時期：1989年11月



取得物件② 恵比寿プライムスクエア (右)

所在地：東京都渋谷区広尾1-1-7
 最寄駅：JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、
 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩6分
 延床面積：67,581.00㎡
 建築時期：1997年1月

出所：アクティビア・プロパティーズ投資法人HP

〔取得〕 全32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	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区中央1-6-27	1984.10	2019.11.13	1,580百万円	2,544千円	4.4%
MID	大阪YMビル	大阪府大阪市福島区福島7-15-26	1991.3	2019.11.20	6,310百万円	2,344千円	4.1%
MID	イーストスクエア東京	東京都江東区新砂1-6-35	1989.11	2019.11.20	9,500百万円	2,572千円	4.2%
TRI	関内ワイズビル	神奈川県横浜市中区不老町2-9-1	1991.2	2019.12.2	2,050百万円	2,001千円	4.6%
OJR	渋谷TSKビル	東京都渋谷区南平台町3-8	2008.6	2019.12.13	2,197百万円	6,366千円	3.2%
NMF	PMO秋葉原北	東京都台東区台東1-31-7	2018.12	2020.1.7	8,450百万円	5,591千円	3.5%
API	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区広尾1-1-7	1997.1	2020.1.10	30,700百万円	5,619千円	3.4%
KDO	土佐堀プライム	大阪府大阪市土佐堀1-5-11	1987.10	2020.1.31	5,000百万円	2,933千円	4.1%
KDO	KDX神田駅前ビル	東京都千代田区神田鍛冶町3-7-4	1991.2	2020.2.7	3,300百万円	5,044千円	3.4%
NBF	大崎フライトコア・フライトプラザ※追加取得	東京都品川区北品川5-5-15	2015.4	2020.3.26	2,800百万円	6,260千円	3.2%
JPR	センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町1000	1993.4	2020.3.27	13,870百万円	3,470千円	4.3%
JRE	新宿イーストサイドスクエア※追加取得	東京都新宿区新宿6-27-30	2012.3	2020.3.27	8,460百万円	5,978千円	3.5%

※NRV:Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価

〔売却〕 全9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)	CR (%)
ONE	CP10ビル	東京都台東区上野5-59-2	1989.3	2019.10.17	3,400百万円	3,216千円	4.1%
JRE	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4-9	1991.11	2020.1.31	3,450百万円	2,519千円	4.0%
ONE	MY厚木ビル	神奈川県厚木市中町3-703-3	1988.9	2020.3.3	1,360百万円	1,165千円	5.6%

還元利回り Residential

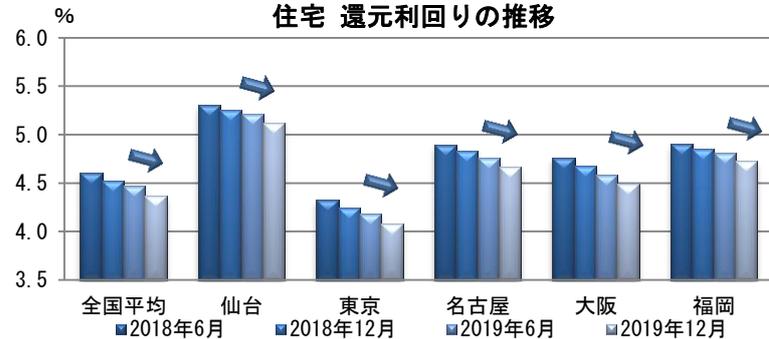
今期も全エリアで低下基調が継続

2019年12月期は、前期からの低下幅が大きい順に、東京が前期比▲0.10ポイント、仙台、名古屋が▲0.10ポイント、大阪、福岡が▲0.09ポイントとなり、全国平均では▲0.11ポイントの4.36%と引続き低下している。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	4.60	4.53	4.47	4.36
仙台	5.30	5.25	5.22	5.12
東京	4.32	4.25	4.18	4.08
名古屋	4.89	4.83	4.76	4.66
大阪	4.76	4.68	4.58	4.49
福岡	4.91	4.86	4.81	4.72

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

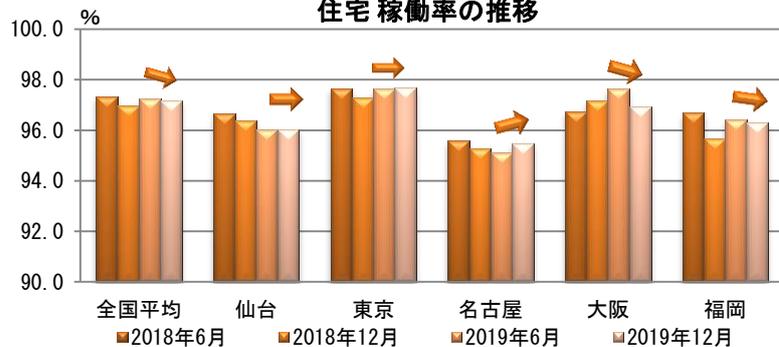
全国的に高稼働率を維持

2019年12月期の稼働率は全国平均では、前期比▲0.09ポイントの97.16%となった。エリア別では、仙台が▲0.01ポイント、東京が+0.04ポイント、名古屋が+0.35ポイント、大阪が▲0.68ポイント、福岡が▲0.13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。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	97.33	96.97	97.25	97.16
仙台	96.65	96.40	96.04	96.03
東京	97.65	97.29	97.63	97.67
名古屋	95.57	95.28	95.11	95.46
大阪	96.75	97.19	97.63	96.95
福岡	96.68	95.66	96.43	96.30

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

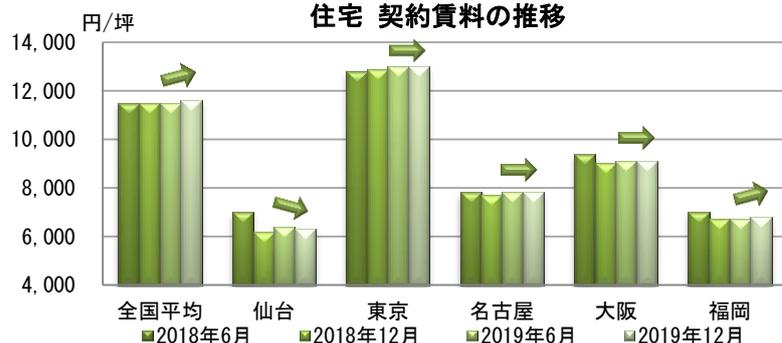
全国的に賃料は微増傾向

2019年12月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で仙台が▲100円/坪、東京・名古屋・大阪が±0円/坪、福岡+100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。

	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	11,500	11,500	11,500	11,600
仙台	7,000	6,200	6,400	6,300
東京	12,800	12,900	13,000	13,000
名古屋	7,800	7,700	7,800	7,800
大阪	9,400	9,000	9,100	9,100
福岡	7,000	6,700	6,700	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 今期取得は16件、売却は5件。

- ・エリア別：取得16件中、東京7件、埼玉4件、千葉3件、愛知1件
売却5件中、東京・愛知2件、大阪1件



出所：アドバンス・レジデンス資法人HP

取得物件① レジディア西小山 (左)

所在地：東京都目黒区原町1-22-3
最寄駅：東急目黒線「西小山」駅徒歩約5分
延床面積：2,514.87㎡
建築時期：2018年2月
賃貸可能戸数：56戸



出所：大和証券リビング投資法人HP

取得物件② グランカーサ本駒込 (右)

所在地：東京都本駒込3-30-3
最寄駅：東京メトロ南北線「本駒込」駅徒歩7分
延床面積：1,656.71㎡
建築時期：2019年8月
賃貸可能戸数：30戸

〔取得〕全16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 (%)
SPI	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区正木2-4-26	2018.8	2019.10.1	770百万円	1,514千円	4.8%
KDR	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	東京都杉並区阿佐谷南3-31-5	2006.8	2019.10.29	939百万円	3,390千円	4.2%
JRH	グランカーサ本駒込	東京都文京区本駒込3-30-3	2019.8	2019.10.29	1,500百万円	3,705千円	3.8%
ADR	レジディア西小山	東京都目黒区原町1-22-3	2018.1	2019.11.1	1,671百万円	3,525千円	3.8%
ADR	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区池上5-4-2	2016.9	2019.11.1	1,074百万円	3,269千円	4.0%
TRI	T's garden 藤Ⅱ	埼玉県川口市芝1-26-2	1987.3	2019.11.5	750百万円	873千円	5.0%
TRI	T's garden 藤Ⅲ	埼玉県川口市芝中田2-21-17	1989.11	2019.11.5	655百万円	933千円	5.0%
TRI	T's garden 柏	千葉県柏市富里3-2-35	1992.3	2019.11.5	595百万円	636千円	4.6%
TRI	サンイング北松戸	千葉県松戸市上本郷花下426-1	2006.3	2019.11.5	482百万円	1,373千円	4.7%
TRI	T's garden 田無	東京都西東京市南町1-5-14	1991.9	2019.11.5	310百万円	845千円	4.7%

〔売却〕全5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	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6-15	2004.2	2019.12.17	5,135百万円	3,648千円	3,172百万円
CRR	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄2-28-18	2009.5	2019.12.25	1,870百万円	1,565千円	1,648百万円
INV	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋6-19-1	2004.8	2020.1.15	4,465百万円	3,587千円	2,427百万円
KDR	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西1-6-1	1989.7	2020.1.27	480百万円	764千円	421百万円
SRI	S-FORT藤が丘	愛知県名古屋市中区若姫町12	2008.2	2020.1.31	830百万円	1,400千円	712百万円

◆ 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▲0.04ポイント、東京は▲0.04ポイント、大阪が▲0.02ポイントで低下幅は前期より縮小した。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	3.98	3.92	3.85	3.79	3.75	3.71
東京	3.73	3.65	3.59	3.53	3.49	3.45
大阪	4.02	3.93	3.83	3.76	3.70	3.68

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▲0.05ポイント、首都圏が▲0.06ポイント、京阪神圏が▲0.03ポイントとなり、全国平均及び首都圏で低下幅が拡大する動きが見られた。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	5.44	5.40	5.36	5.31	5.26	5.21
首都圏	5.11	5.02	4.99	4.94	4.90	4.84
京阪神圏	5.29	5.26	5.22	5.17	5.12	5.09

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）。

今期の集計では、周辺地域の賃料の上昇が見られたものの、中心地域が下落し、総合では連続した下落となっている。

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)

KRR、FRIが取得旺盛傾向

- ・取得物件エリア別：関東8件、関西2件、中部1件、九州2件、他1件
- ・KRR取得：6件、FRI取得：3件



出所：ケネディクス商業リート投資法人HP

取得物件① アピタテラス横浜綱島(左)

所在地：神奈川県横浜市港北区綱島東4-3-17
 最寄駅：東急東横線「綱島」駅 外
 延床面積：38,442.49㎡
 建築時期：2017年12月
 主たる用途：物販、飲食、サービス



出所：フロンティア不動産投資法人

取得物件② TENJIN216 (右)

所在地：福岡県福岡市中央区天神2-5-16
 最寄駅：西日本鉄道「西鉄福岡(天神)」駅 他
 延床面積：1,274.54㎡
 建築時期：1989年月外
 主たる用途：物販、サービス

〔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 (%)
KRR	もねの里モール	千葉県四街道市もねの里6-10-3外	2019.3外	2019.10.24	2,410百万円	1,269千円	5.0%
KRR	調布センタービル(商業棟)	東京都調布市調布ヶ丘1-18-1	1988.7外	2019.10.24	2,300百万円	241千円	4.6%
KRR	アクロスプラザ浦安東野(底地)	千葉県浦安市東野3-4-1	—	2019.10.24	2,248百万円	—	DR4.2%
KRR	アピタテラス横浜綱島(準共有持分51%)	神奈川県横浜市港北区綱島東4-3-17	2017.12	2019.11.1	5,889百万円	856千円	4.3%
KRR	カルサ平塚	神奈川県平塚市田村3-5-1	2011.7	2019.11.1	5,980百万円	1,030千円	4.4%
KRR	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋守山区中志段味	—	2019.11.1	2,551百万円	—	DR4.1%
JEI	グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区大深町3-1	2013.2	2020.2.3	3,983百万円	45千円	3.7%
JEI	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区大深町4-1、4-20	2013.2外	2020.2.3	4,868百万円	1,574千円	3.6%
ARI	イオンモール多摩平の森	東京都日野市多摩平の森2-4-1	2014.11外	2020.2.3	9,667百万円	480千円	4.9%
FRI	TENJIN216	福岡県福岡市中央区天神2-5-16	1989.8外	2020.3.4	2,550百万円	6,614千円	3.6%
TRE	KN自由が丘プラザ(追加取得純共有持分51%)	東京都目黒区自由が丘2-13-6	2001.12	2020.3.4	1,611百万円	—	3.7%
FRI	ララチャンスHIROSHIMA迎賓館(底地)	広島県広島市南区西蟹屋3-329-25、410-14	—	2020.3.13	1,040百万円	—	DR6.9%
FRI	ランチ博多パビヨンガーデン	福岡県福岡市博多区千代1-2-1	2020.2	2020.3.13	3,916百万円	662千円	4.2%
NMF	GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂4-23-11	2018.4	2020.4.2	1,815百万円	5,099千円	3.9%

〔売却〕全3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)	CR (%)
KRR	ウェルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市加守町1-1-30	—	2019.10.31	560百万円	—	DR4.0%
OJR	aune札幌駅前	北海道札幌市中央区北四条西3-1-1外	1994.4	2019.11.26	3,134百万円	4,749千円	5.1%
JRF	イトーヨーカドー錦町店(準共有持分40%)	埼玉県蕨市錦町1-12-1	2003.11	2020.3.2	5,800百万円	—	5.0%

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12月においては全国平均が4.62%、首都圏が4.42%、京阪神圏が4.62%となっている。全国、首都圏、京阪神圏ともに低下傾向を堅持してきたが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響に十分注意する必要がある。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きたが、上記同様に注意が必要である。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国平均	4.81	4.74	4.72	4.68	4.64	4.62
首都圏	4.59	4.53	4.52	4.48	4.44	4.42
京阪神圏	4.83	4.77	4.74	4.70	4.64	4.62

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。2019年6月から2019年12月にかけての期末簿価の全国平均は約0.5%の下落となった。首都圏では約2.6%の下落となった一方、京阪神圏は約1.7%の上昇で推移している。

	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
全国	770,390	725,937	735,646	735,148	736,126	732,678
首都圏	925,055	864,396	883,057	858,733	854,334	832,257
京阪神圏	843,448	828,498	801,470	821,828	838,437	853,097

単位：百万円



倉庫着工動向 *Logistics*

着工床面積は9年ぶりに減少

国土交通省発表の「建築着工統計調査」(2019年1月~12月分)によると、2019年の倉庫の着工床面積は、約8,956千㎡、着工棟数は13,832棟であり、前年より着工棟数はわずかに増加したが、増加の続いていた着工床面積は減少に転じた。しかしながら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。



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
着工床面積 (千㎡)	5,315	5,958	6,591	7,709	7,955	8,693	8,943	9,555	8,956
着工棟数 (棟)	11,270	12,471	12,667	12,775	12,925	13,856	14,416	13,732	13,832

出典：国土交通省「建築着工統計調査」

今期の新規取得件数は6件

関東4件、関西1件、中部地方で1件（岐阜県）



出所：SOSiLA物流リート投資法人HP

取得物件① SOSiLA横浜港北(左)

所在地：神奈川県横浜市緑区上山1-162-1
 最寄I.C.：「横浜青葉」I.C.より約4.9km
 構造・階数：RC・S造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
 延床面積：83,782.32㎡
 建築時期：2017年9月
 取得日：2019年12月10日
 取得価格：24,840百万円
 NRV：1,365千円/坪
 利回り：4.3%

取得物件② SOSiLA西淀川 I (右)

所在地：大阪府大阪市西淀川区中島2-13-5
 最寄I.C.：「尼崎」I.C.より約6.6km
 構造・階数：S造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
 延床面積：71,416.86㎡
 建築時期：2016年6月
 取得日：2019年12月10日
 取得価格：17,470百万円
 NRV：843千円/坪
 利回り：4.9%



出所：SOSiLA物流リート投資法人HP



出所：産業ファンド投資法人HP

取得物件③ IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター(左)

所在地：岐阜県各務原市川島竹早町竹早2-8
 最寄I.C.：「岐阜各務原」I.C.より約3.7km
 構造・階数：S造 合金メッキ鋼板ぶき3階建
 延床面積：16,708.51㎡
 建築時期：2019年2月
 取得日：2019年12月19日
 取得価格：2,343百万円
 NRV：556千円/坪
 利回り：4.8%

〔取得〕全6件中6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 (%)
SLR	SOSiLA横浜港北	神奈川県横浜市緑区上山1-162-1	2017.9	2019.12.10	24,840百万円	1,365千円	4.3%
SLR	SOSiLA相模原	神奈川県相模原市中央区田名黄金山4171	2018.5	2019.12.10	12,820百万円	863千円	4.4%
SLR	SOSiLA春日部	埼玉県春日部市下柳香取前1584-1	2019.3	2019.12.10	10,300百万円	726千円	4.8%
SLR	SOSiLA川越	埼玉県川越市芳野台2-8-70	2019.1	2019.12.10	4,124百万円	715千円	4.9%
SLR	SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市西淀川区中島2-13-5	2016.6	2019.12.10	17,470百万円	843千円	4.9%
IIF	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市川島竹早町竹早2-8	2019.2	2019.12.19	2,343百万円	556千円	4.8%

還元利回り Hotel

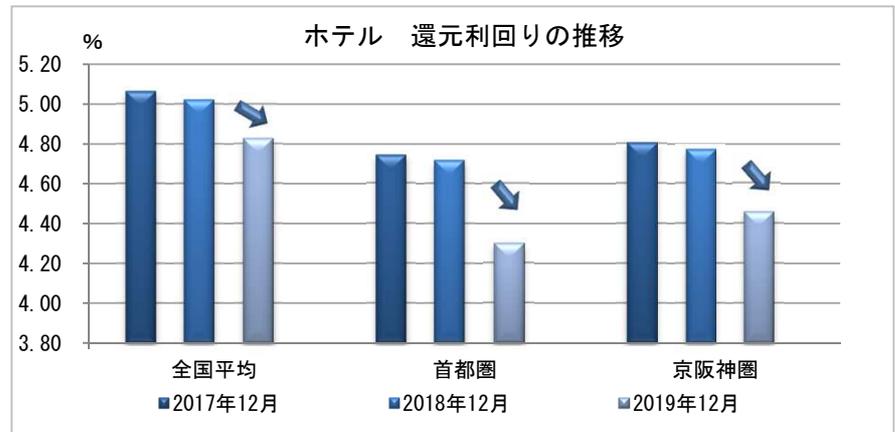
低下～横ばい傾向が続く

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、稼働率は横ばい、ADRは上昇傾向で推移しており、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12月	2018年12月	2019年12月
全国平均	5.07	5.03	4.83
首都圏	4.74	4.72	4.30
京阪神圏	4.81	4.77	4.46

単位：%

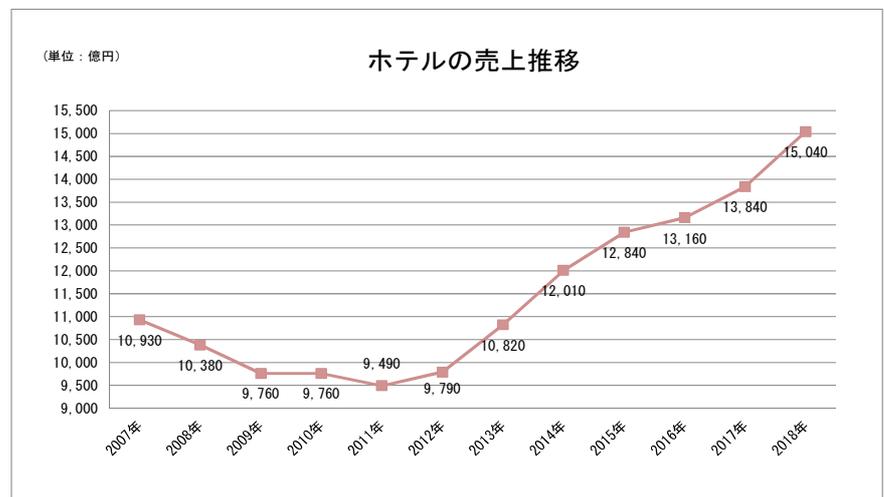


売上高 Hotel

堅調な推移

全体的な売上は上昇しており、引き続き市場規模の拡大が続いている。

2018年の訪日外客数は約3,119万人（前年比+8.7%）、2019年も約3,188万人（前年比+2.2%）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、査証要件の緩和、航空路線の拡充等が要因と考えられる。



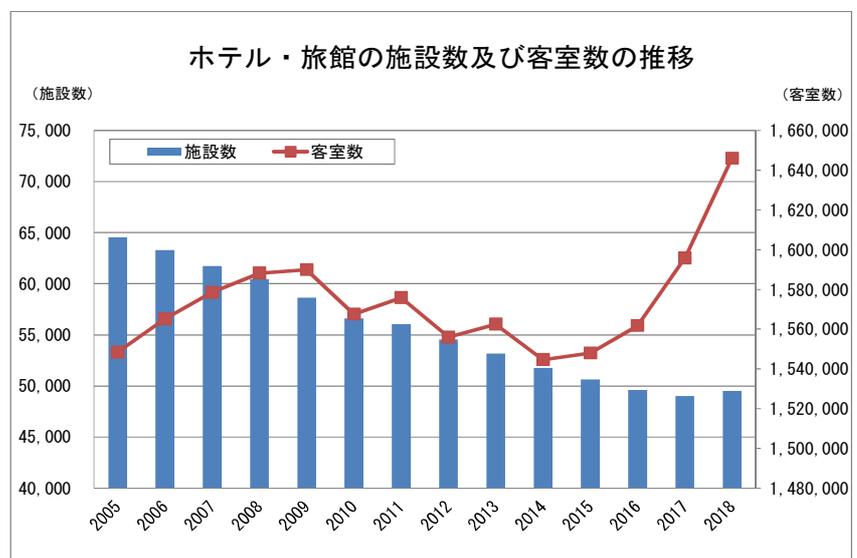
出典：公益財団法人日本生産性本部「レジャー白書」

施設数・客室数 Hotel

大量供給に注意

ホテル・旅館の施設数及び客室数は、旅館の減少により施設数は減少傾向にあるものの、客室数については、ホテル開発の増加に伴い、2017年は159万5,842室（前年比+約2.2%）、2018年は164万6,065室（前年比+約3.1%）と増加傾向で推移している。

今後の開発計画は全国で720棟、106,133室が確認されており、東京で142棟、近畿で148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：厚生労働省「衛生行政報告」

今期の取得は11件

- ・いちごホテルリート投資法人が2件（取得金額4,780百万円）取得
- ・ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人が2件（取得金額4,960百万円）取得
- ・星野リゾート・リート投資法人が2件（取得金額6,030百万円）取得
- ・インヴィンシブル投資法人が2件（取得金額16,236百万円）取得
- ・ユナイテッド・アーバン投資法人が1件（取得金額4,802百万円）取得
- ・大和ハウスリート投資法人が1件（取得金額5,200百万円）取得
- ・MCUBS MidCity投資法人が1件（取得金額11,200百万円）取得



出所：いちごホテルリート投資法人HP

取得物件① ホテルエミット渋谷(左)

所在地：東京都渋谷区神南1-8-11（住居表示）
 最寄駅：JR他各線「渋谷」駅徒歩約6分
 延床面積：1,470.52㎡
 建築時期：2018年1月
 予定運営会社：シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社
 ホテルタイプ：リミテッドサービスホテル
 ホテルグレード：バジェット
 部屋数：72室



出所：大和ハウスリート投資法人HP

取得物件② アゴーラ・金沢(右)

所在地：石川県金沢市片町2-25-17（住居表示）
 延床面積：7,246.17㎡
 建築時期：2019年9月
 運営会社：株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ
 ホテルタイプ：リミテッドサービスホテル
 ホテルグレード：エコノミー
 部屋数：200室

〔取得〕 全11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 (%)
IHR	下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市大和町1-4-1	1999.3	2020.3.12	1,080百万円	625千円	4.8%
IHR	ホテルエミット渋谷	東京都渋谷区神南1-8-11	2018.1	2020.2.25	3,700百万円	8,318千円	3.4%
KDR	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市西区北幸2-10-32	2018.11	2020.3.2	2,570百万円	4,254千円	4.0%
KDR	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区南大塚3-44-12	2018.10	2020.3.2	2,390百万円	4,759千円	4.0%
HRR	BEB5 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉宇崎ヶ谷3364-15	2018.11	2020.1.31	2,170百万円	2,555千円	5.5%
HRR	ソルヴィータホテル那覇	沖縄県那覇市松山2-17-17	2005.11	2020.1.31	3,860百万円	2,432千円	4.5%
INV	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山31	1985.5	2020.1.6	10,593百万円	959千円	4.7%
INV	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通3-3-18	1981.3	2020.1.6	5,643百万円	1,115千円	5.2%
UUR	ザ・スクエアホテル金沢	石川県金沢市下堤町10	2018.9	2019.12.3	4,802百万円	2,506千円	4.8%
DHR	アゴーラ・金沢	石川県金沢市片町2-25-17	2019.9	2019.11.29	5,200百万円	2,452千円	5.0%
MID	ホテルビスタプレミア東京	東京都港区赤坂4-3-2	2018.4	2019.11.22	11,200百万円	8,740千円	3.5%

還元利回り HealthCare

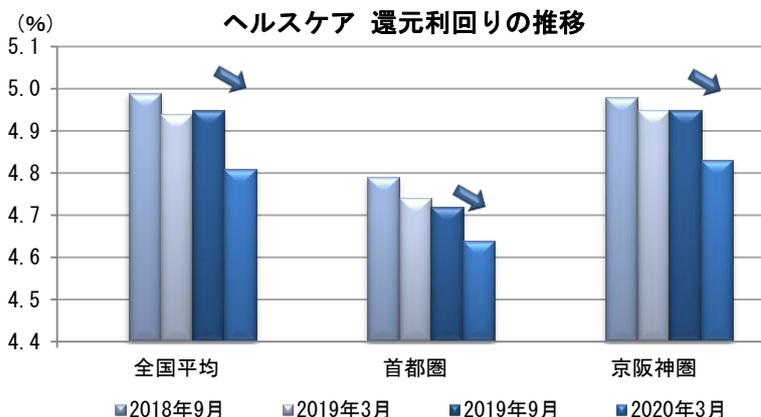
	2018年9月	2019年3月	2019年9月	2020年3月
全国平均	4.99	4.94	4.95	4.81
首都圏	4.79	4.74	4.72	4.64
京阪神圏	4.98	4.95	4.95	4.83

単位：%

低下傾向続く

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、京阪神圏、全国平均のいずれについても還元利回りは低下傾向で推移している。

首都圏の還元利回りは前期比▲0.08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▲0.14、▲0.12ポイントの推移である。



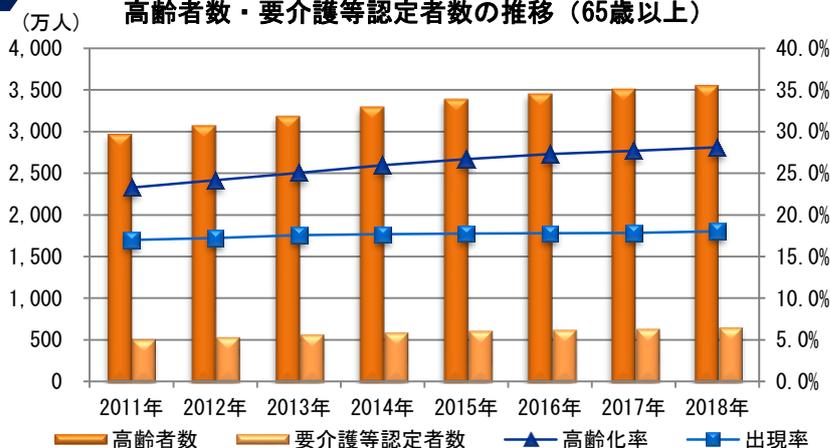
高齢者数・要介護等認定者数 HealthCare

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。

高齢者数・要介護等認定者数の推移 (65歳以上)



	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%

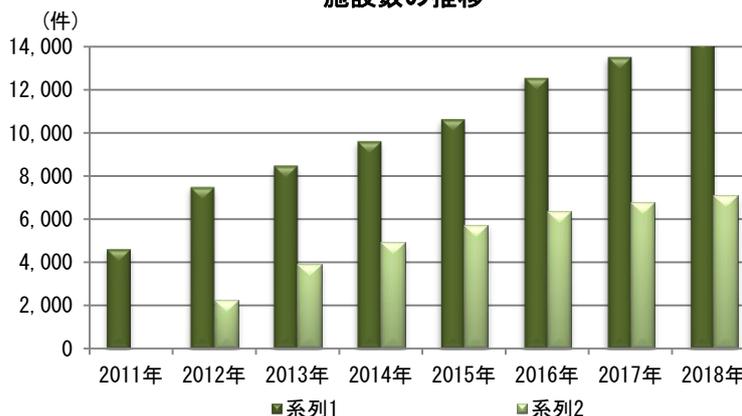
出典：内閣府「高齢社会白書」、厚生労働省「介護保険事業状況報告」

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。2018年の有料老人ホームは前年比+929施設、サービス付き高齢者向け住宅は前年比+321施設である。

施設数の推移



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
有料老人ホーム (施設数)	4,640	7,519	8,502	9,632	10,651	12,570	13,525	14,454
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	7,107	7,107

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

NHIが首都圏・京阪神エリアを中心に有料老人ホーム28物件を取得予定

- ・新規28物件の取得予定価格合計は62,660百万円
- ・当該法人が所有する施設数は50物件に
- ・取得予定日は2020年4月2日（なお、当該法人は2020年4月1日を効力発生日として日本賃貸住宅投資法人に吸収合併される予定である。）

取得物件① AIP勝どき駅前ビル（右）

所在地：東京都中央区勝どき3-5-5
 最寄駅：都営地下鉄大江戸線
 「勝どき」駅徒歩約2分
 延床面積：7,702.02㎡
 建築時期：2017年4月



出所：日本ヘルスケア投資法人HP



出所：日本ヘルスケア投資法人HP

取得物件② プレザングラン南雪谷（左）

所在地：東京都大田区南雪谷3-11-9
 最寄駅：東急池上線「雪が谷大塚」駅徒歩約10分
 延床面積：3,064.85㎡
 建築時期：2019年1月



出所：日本ヘルスケア投資法人HP

取得物件③ グッドタイムリビング センター南・プラテシア センター南（右）

所在地：神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央56-9
 最寄駅：横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン
 「センター南」駅徒歩約3分
 延床面積：19,228.21㎡
 建築時期：2015年5月新築、2018年4月変更・増築

〔取得〕全28件中10件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得予定価格	@NRV (千円/坪)	GR (%)
NHI	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区勝どき3-5-5	2017.4	2020.4.2	8,150百万円	3,816千円	3.8%
NHI	プレザングラン南雪谷	東京都大田区南雪谷3-11-9	2019.1	2020.4.2	3,380百万円	3,667千円	4.0%
NHI	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区三原台1-29-5	2019.9	2020.4.2	2,070百万円	3,226千円	4.1%
NHI	グッドタイムリビングセンター南・プラテシアセンター南	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央56-9	2015.5	2020.4.2	11,150百万円	2,012千円	4.2%
NHI	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市栄区笠間3-15-22	2019.1	2020.4.2	2,271百万円	2,183千円	4.4%
NHI	グッドタイムリビング千葉みなと/海岸通・プラテシア千葉みなと	千葉県千葉市中央区中央港1-18-28	2007.3	2020.4.2	4,516百万円	909千円	4.6%
NHI	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市東灘区御影中町3-2-3	2010.1	2020.4.2	1,820百万円	1,063千円	4.3%
NHI	グッドタイムリビング 尼崎新都心	兵庫県尼崎市潮江1-3-34	2009.4	2020.4.2	1,585百万円	1,057千円	4.3%
NHI	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	大阪府吹田市千里丘西15-20	2014.9	2020.4.2	2,800百万円	1,410千円	4.5%
NHI	グッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市北区金岡町1423-77	2015.3	2020.4.2	2,180百万円	1,214千円	4.5%

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	インバスコ・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	MEL	三菱地所物流リート投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人	CRE	CREロジスティクスファンド投資法人
		NAF	日本アコモデーションファンド投資法人	XYM	ザイマックス・リート投資法人
		MID	MCUBS MidCity投資法人	TLR	タカラレーベン不動産投資法人
		MHR	森ヒルズリート投資法人	IAL	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
		IIF	産業ファンド投資法人	EJR	エスコンジャパンリート投資法人
		ADR	アドバンス・レジデンス投資法人	SRE	サンケイリアルエステート投資法人
		KDR	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	CRR	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		API	アクティビア・プロパティーズ投資法人	NPR	日本プロロジスリート投資法人
		DHR	大和ハウスリート投資法人	HRR	星野リゾート・リート投資法人
		GLP	GLP投資法人	SLR	SOSiLA物流リート投資法人

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。

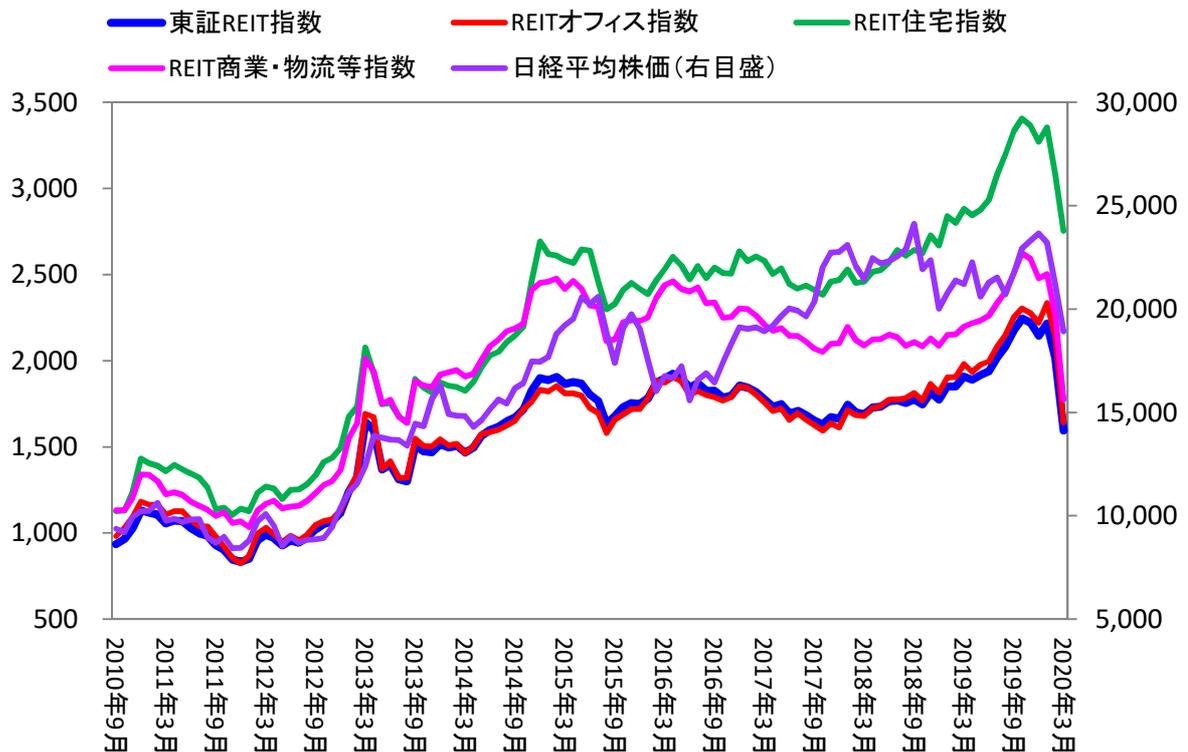
資料編

年表

	経済・社会	不動産
2019年Q4期 (10-12月)	9月～11月：ラグビーW杯全国各地で開催 10月：消費税率10%に引き上げ 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	10月：渋谷パルコ・ヒューリックビル竣工（11月渋谷パルコ開業） 11月：新国立競技場完成 11月：渋谷スクランブルスクエア、リンクス梅田開業 11月：太陽光買取(FIT)以降、順次満了（10年間の買取期間）
2020年Q1期 (1-3月)	1月：改正高年齢者雇用安定法国会提出 1月：香港デモ・台湾総統選挙 1月～4月：中国～世界：新型コロナウイルスの感染拡大 1月末：英国のEU離脱、3月：5G商用サービス開始 3月：東京オリンピック開催時期を2021年夏へ延期決定	1月：虎の門ヒルズ・ビジネスタワー、YOTSUYA TOWE竣工 1月：大阪 オービック御堂筋ビル竣工 3月：羽田空港、東京上空通過新ルート、国際線発着枠50便増加 3月：高輪ゲートウェイ駅暫定開業、神谷町トラストタワー竣工 3月：福岡・天神コア閉店、横浜グランゲート、JR横浜タワー竣工
2020年Q2期 (4-6月)	4月：習近平中国国家主席来日延期、レジ袋有料化 4月：働き方改革関連法施行：同一労働同一賃金 4月：改正金融商品取引法施行：不動産・社債等デジタル証券化 6月：（予定）キャッシュレス化還元終了	5月：有明ガーデン、ウィズ原宿開業 5月：ハレザタワー（ハレザ池袋オフィス棟）竣工 6月：虎ノ門グローバルビルスクエア竣工、虎ノ門ヒルズ駅開業 6月：MIYASHITA PARK（新宮下公園等整備事業）開業
2020年Q3期 (7-9月)	7月：東京都知事選 7/24～9/6（延期決定）：東京オリンピック開催予定 9月：マイナンバーカード利用者にポイント還元開始	7月：神戸市、中心部での高層マンション規制 7月：田町ステーションタワーN棟竣工 9月：丸の内1-3計画タワー棟・アネックス棟 竣工
2020年Q4期 (10-12月)	10月：ドバイ万博開催、11月：米国大統領選挙 秋：全政府機関でクラウドサービス利用開始	10月：新仙台ビルディング竣工 11月：大丸松坂屋、名古屋米に新商業施設（日本生命米町ビル他）
2021年	3月：マイナンバーカードの健康保険証利用本格開始 7/23～9/5：東京オリンピック・パラリンピック開催 9月末：自民党総裁任期 5月：関西ワールドマスターズゲームズ開催	3月：世界貿易センタービルディング南館 竣工 6月：東京駅常盤橋プロジェクトA棟 竣工 9月：福岡天神ビジネスセンター 竣工 2021年度：金融サービス仲介業創設（銀行・保険業参入規制緩和）
2022年以降	2022年：北京冬季五輪、韓国大統領選、北陸・九州新幹線開業 2023年：バスケットボールW杯（フィリピン・日本沖縄・インドネシア） 2024年：パリ五輪開催、米国・ロシア大統領選挙 2024年：IR施設開業（見込み）、2025年：大阪万博開催	2022年：生産緑地法30年期限到来、歌舞伎町一丁目地区開発計画 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、 2027年：リニア開通（東京～名古屋）

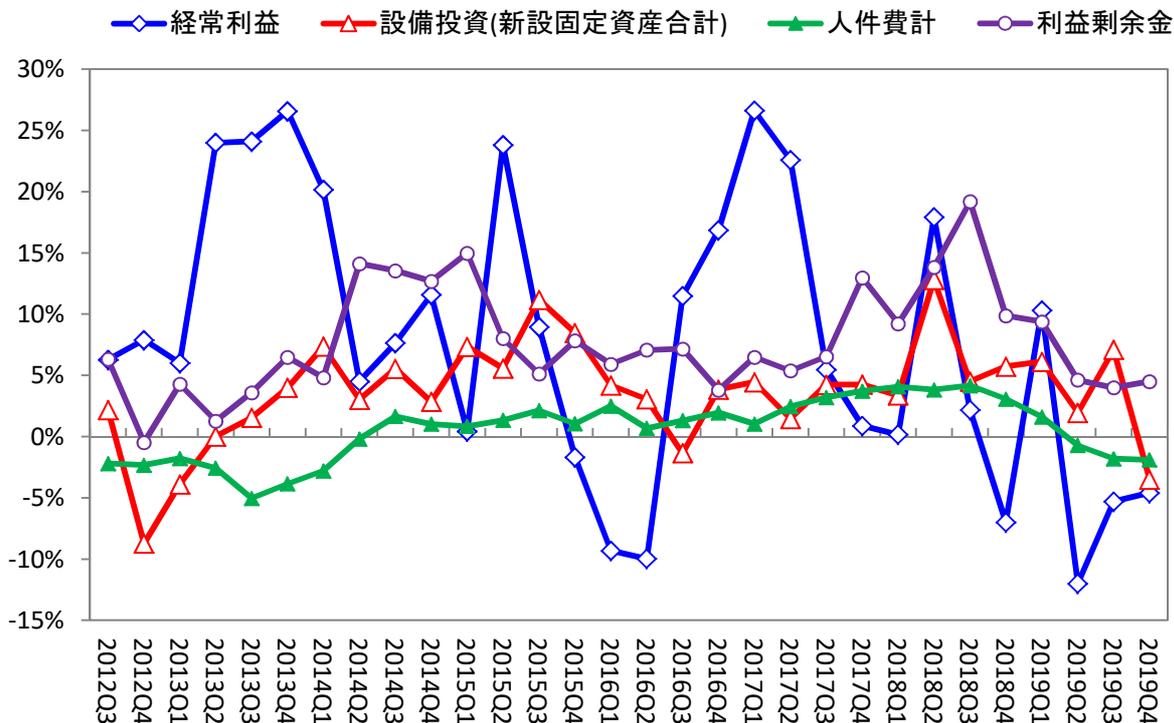
※ARES月報等より

東証REIT指数・日経平均



※日本経済新聞・東京証券取引所より

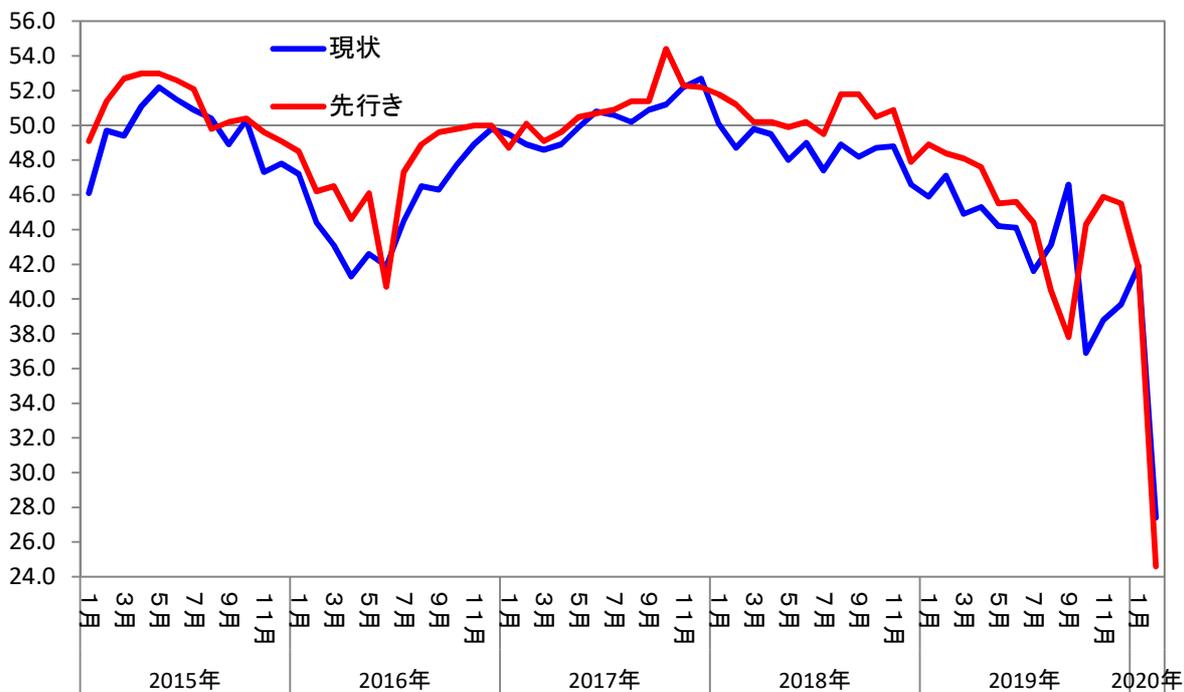
企業の経常利益（前年同期比）



※全産業（金融・保険業を除く）

※法人企業統計より

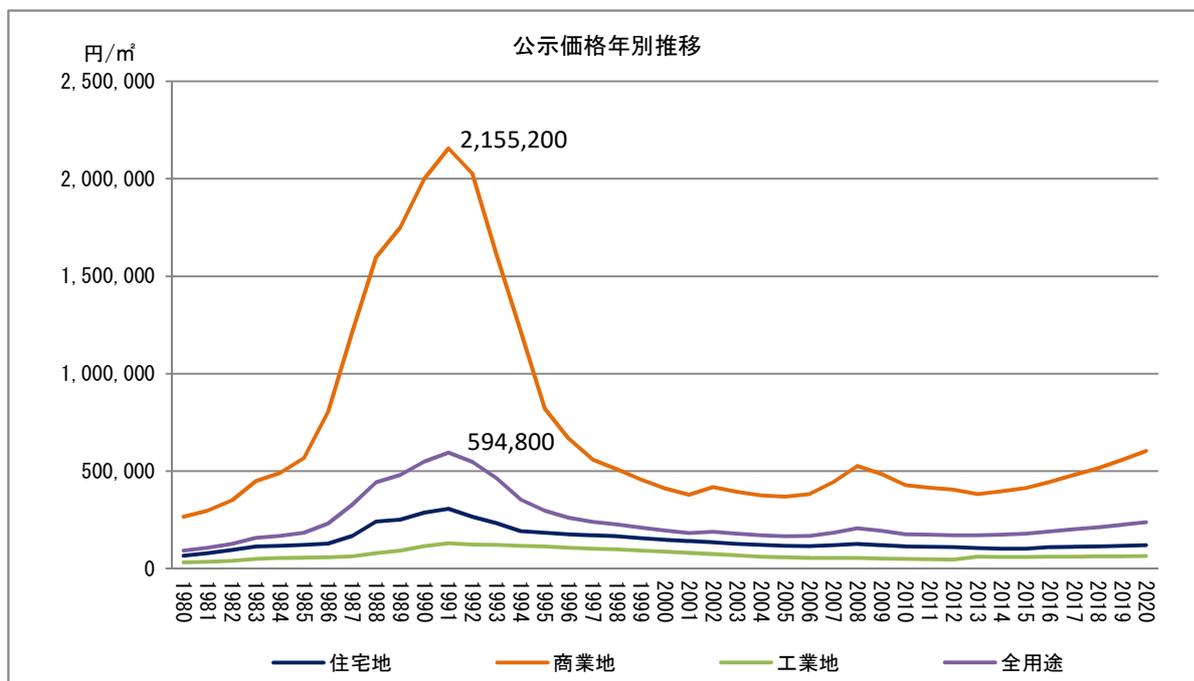
景気ウォッチャー調査



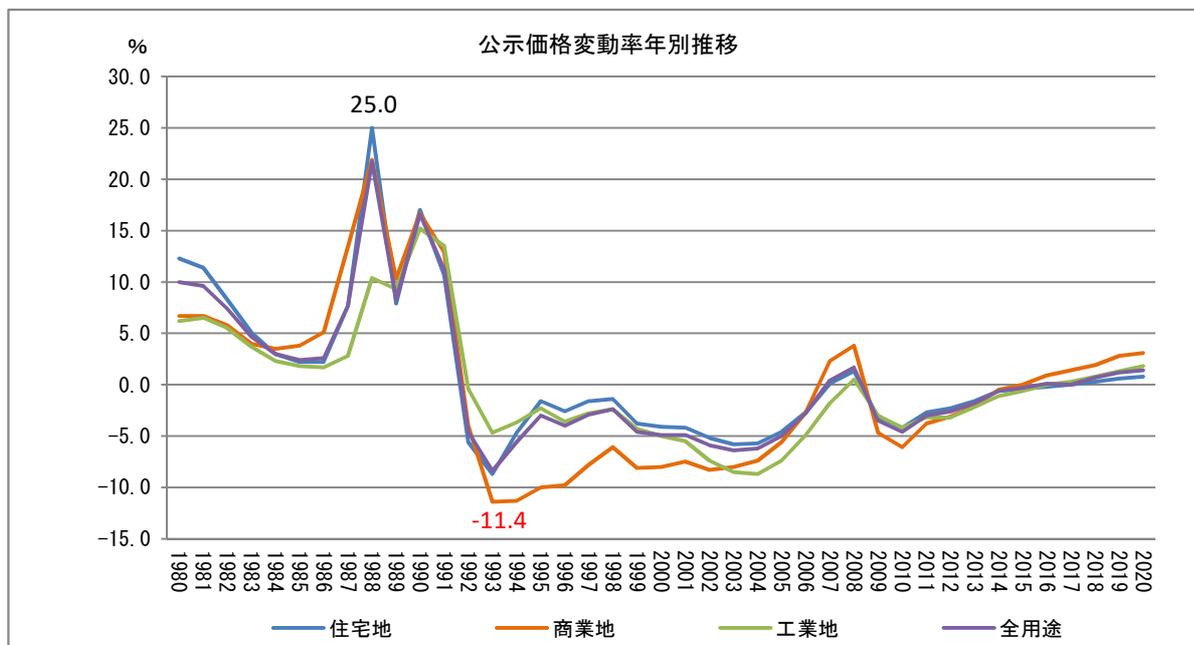
※内閣府より

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。

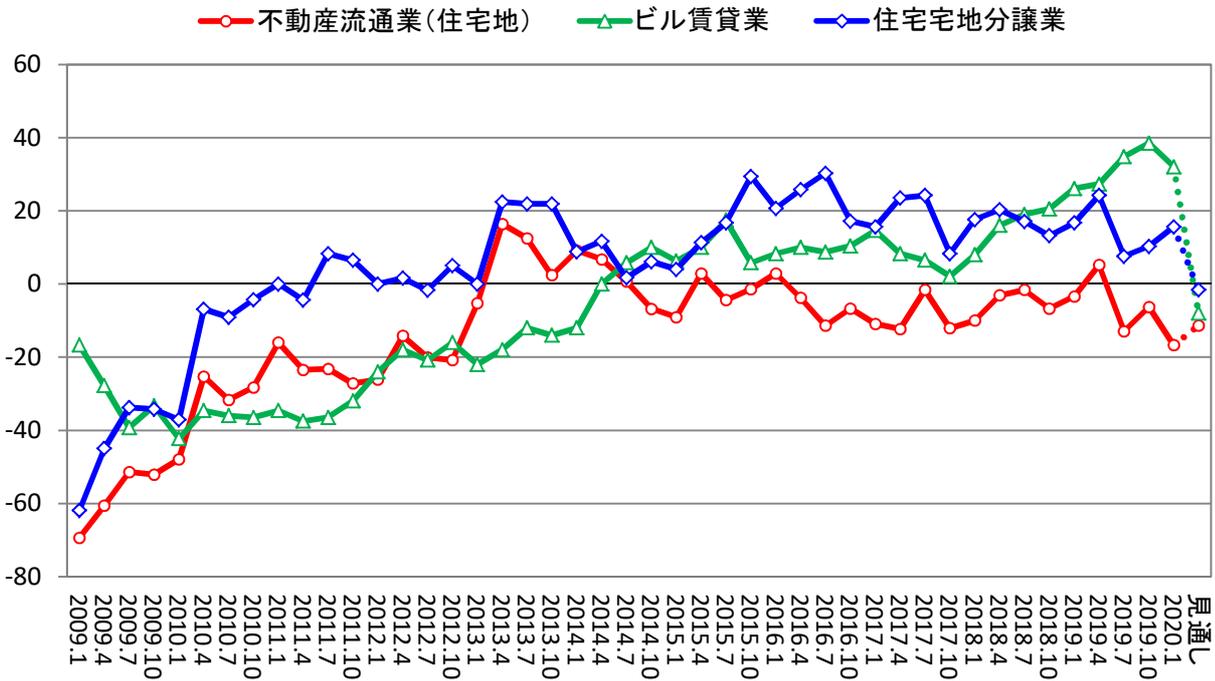


変動率を用途別にみると、住宅地+0.8%、商業地+3.1%、工業地+1.8%となっている。



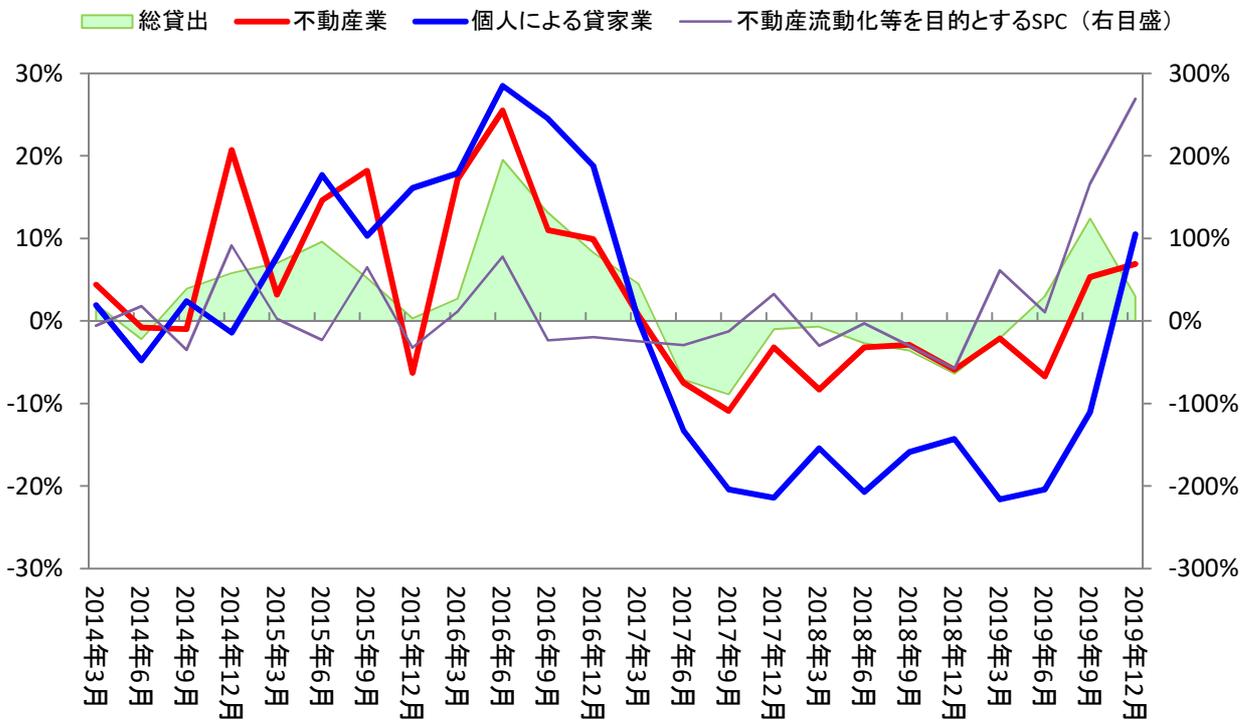
※国土交通省より

不動産業業況等調査



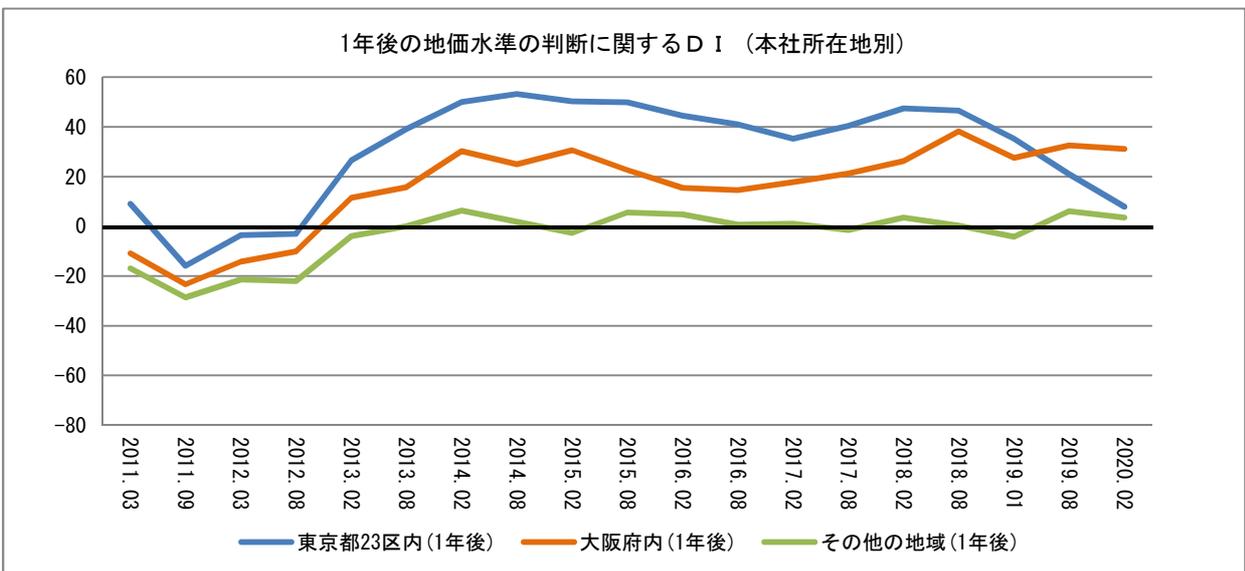
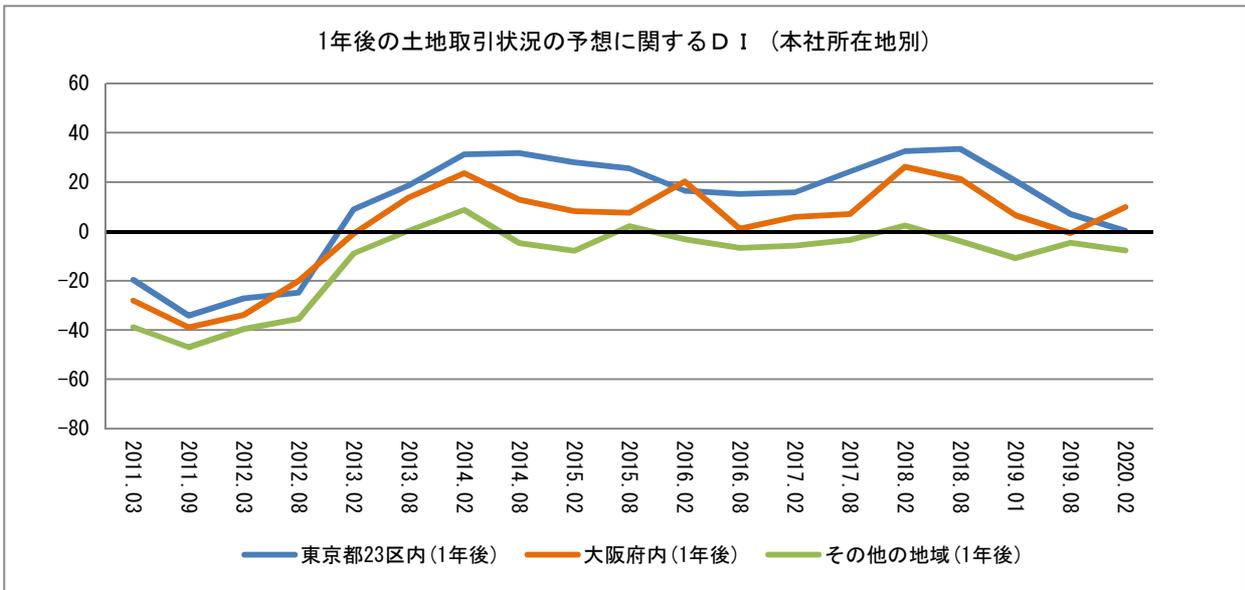
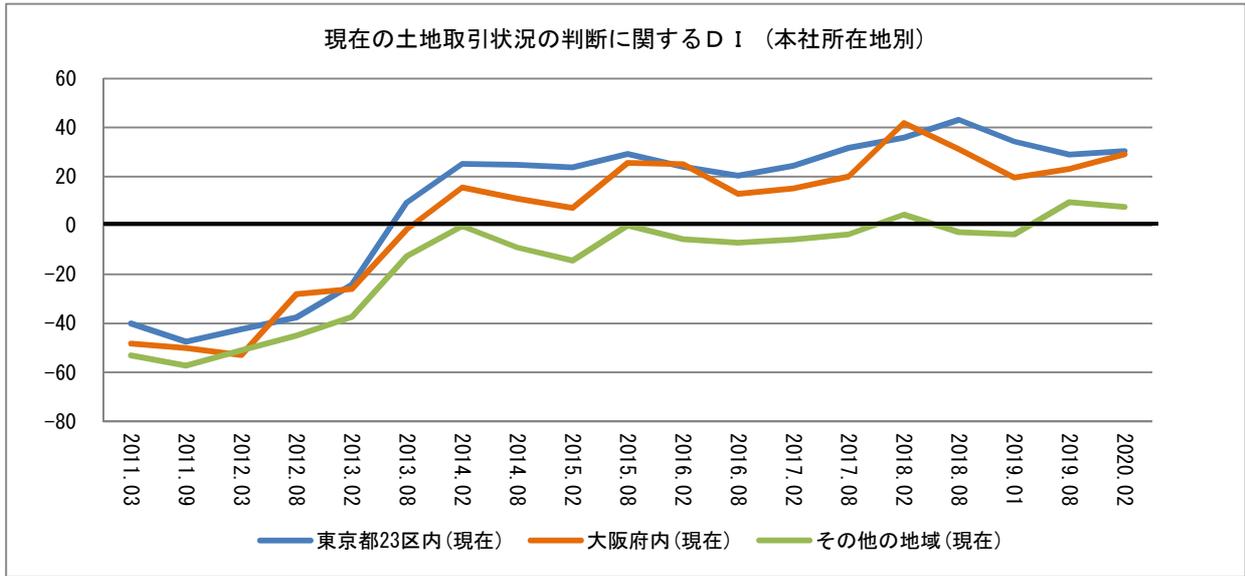
※土地総合研究所「不動産業業況等調査」より

不動産業新規融資（前年同期比）



※日本銀行より

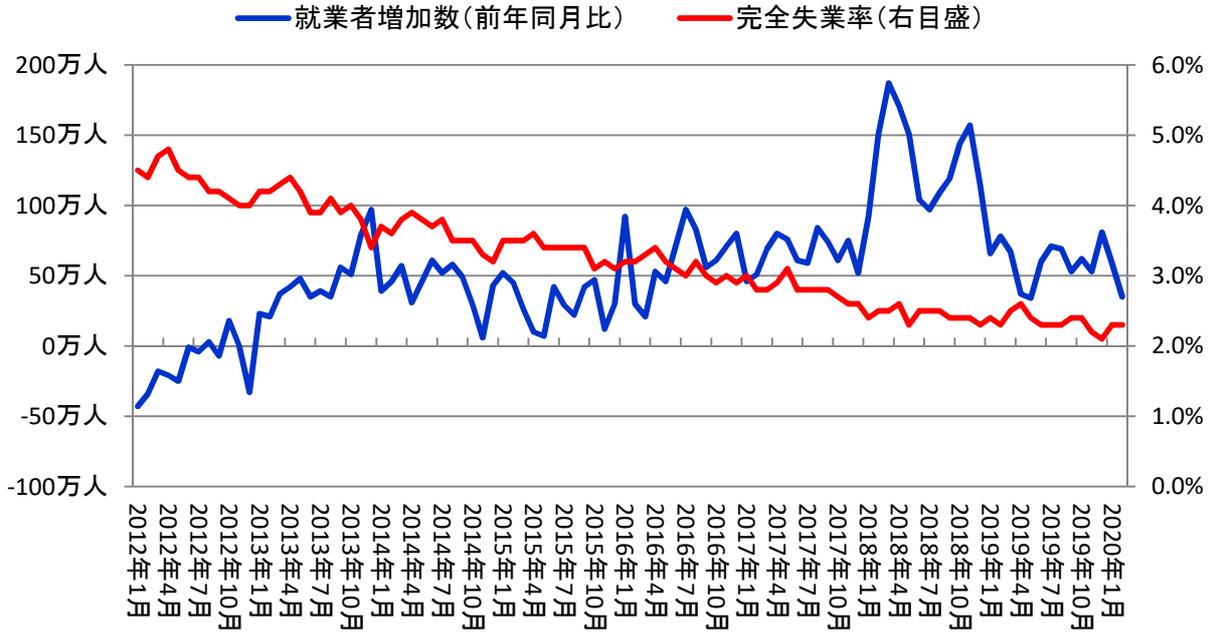
土地取引動向調査



※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。

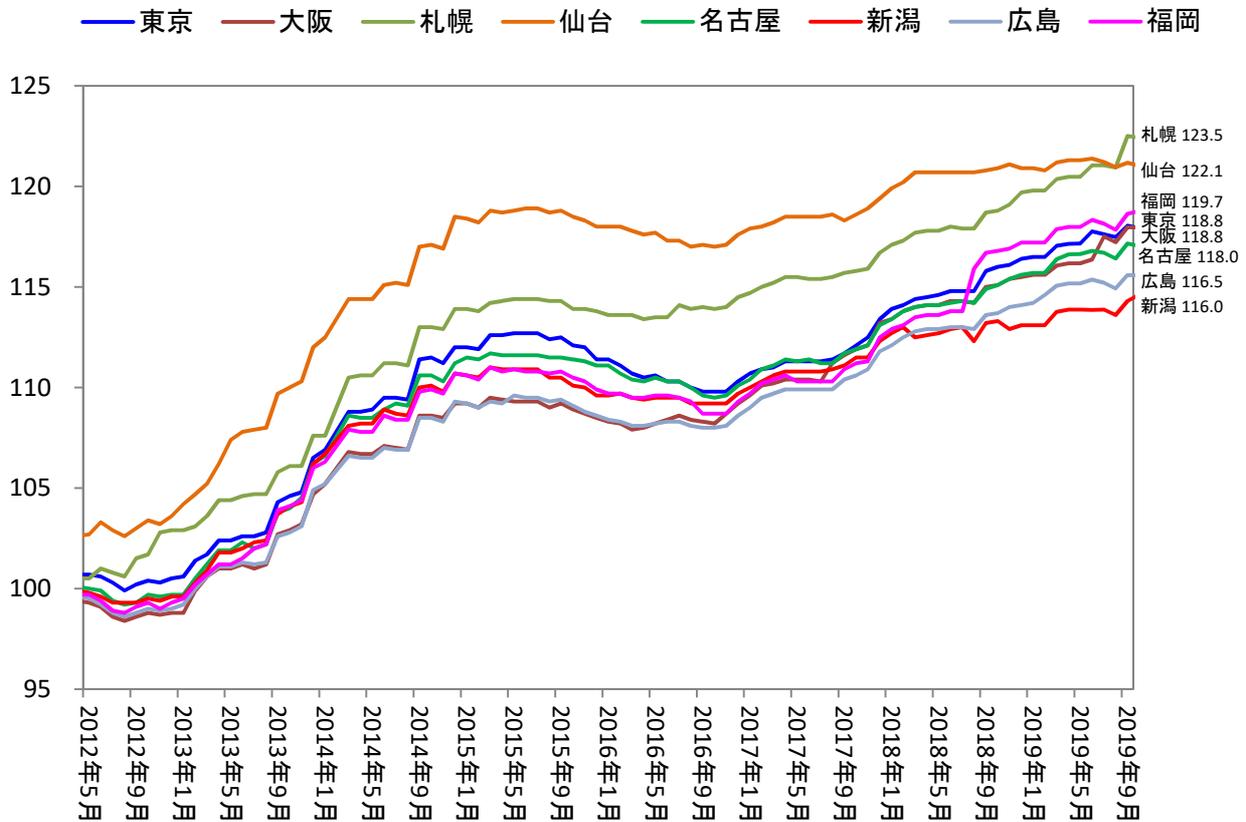
※国土交通省より

労働力調査



※労働力調査より

建築費指数 (事務所 (SRC))

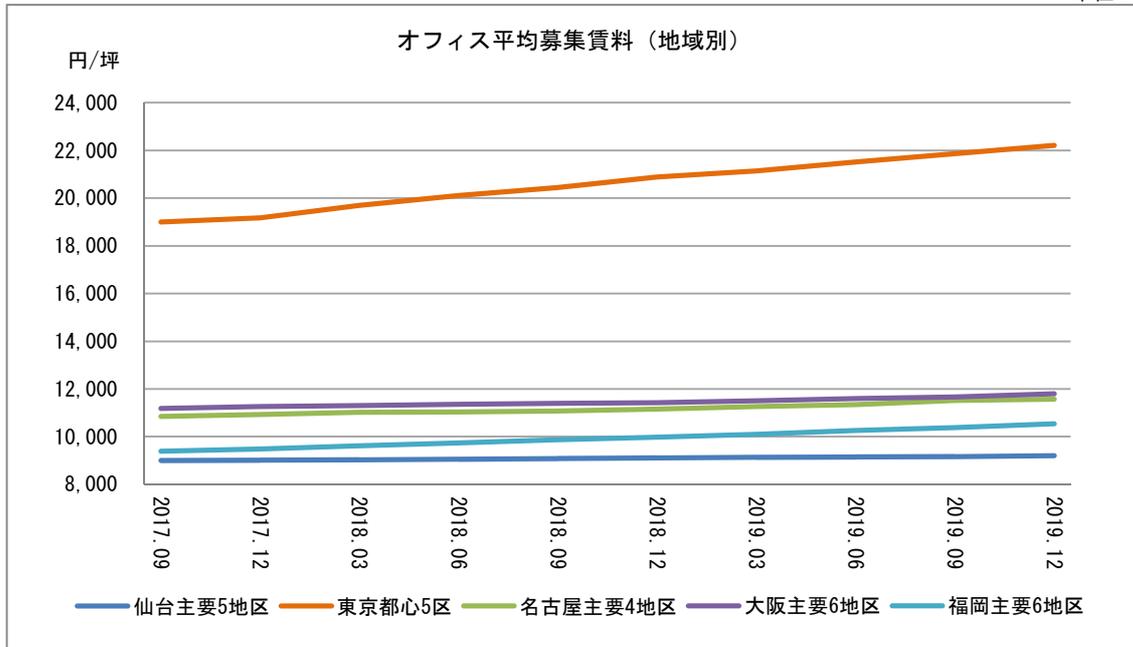


※建設物価調査会より

オフィス平均賃料（地域別）

	2017.09	2017.12	2018.03	2018.06	2018.09	2018.12	2019.03	2019.06	2019.09	2019.12
仙台主要5地区	8,997	9,010	9,032	9,052	9,084	9,109	9,131	9,150	9,169	9,197
東京都心5区	18,995	19,173	19,699	20,108	20,438	20,887	21,134	21,518	21,855	22,206
名古屋主要4地区	10,855	10,926	11,020	11,036	11,075	11,152	11,269	11,343	11,516	11,568
大阪主要6地区	11,187	11,267	11,302	11,353	11,398	11,423	11,510	11,597	11,670	11,794
福岡主要6地区	9,396	9,480	9,615	9,735	9,877	9,974	10,100	10,257	10,386	10,547

単位：円/坪

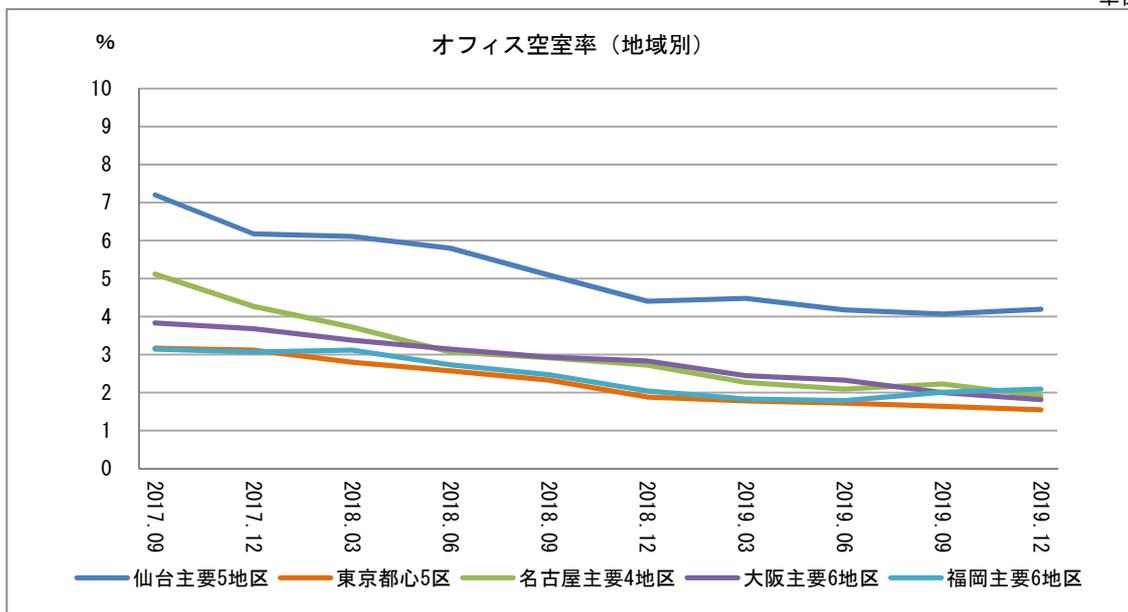


※三鬼商事㈱ オフィスデータより

オフィス平均空室率（地域別）

	2017.09	2017.12	2018.03	2018.06	2018.09	2018.12	2019.03	2019.06	2019.09	2019.12
仙台主要5地区	7.20	6.18	6.11	5.80	5.09	4.40	4.48	4.18	4.07	4.19
東京都心5区	3.17	3.12	2.80	2.57	2.33	1.88	1.78	1.72	1.64	1.55
名古屋主要4地区	5.12	4.27	3.72	3.07	2.92	2.72	2.27	2.09	2.23	1.92
大阪主要6地区	3.83	3.68	3.38	3.14	2.93	2.83	2.45	2.33	2.00	1.82
福岡主要6地区	3.14	3.07	3.12	2.73	2.47	2.04	1.83	1.79	2.01	2.09

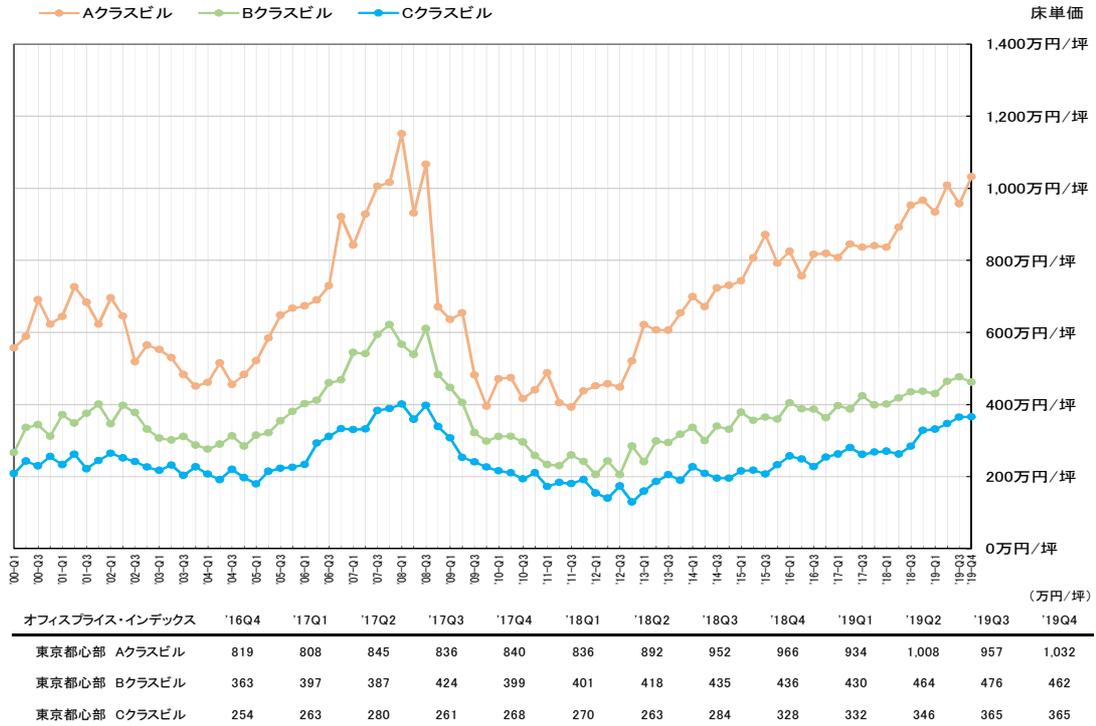
単位：%



※三鬼商事㈱ オフィスデータより

Office Price Index

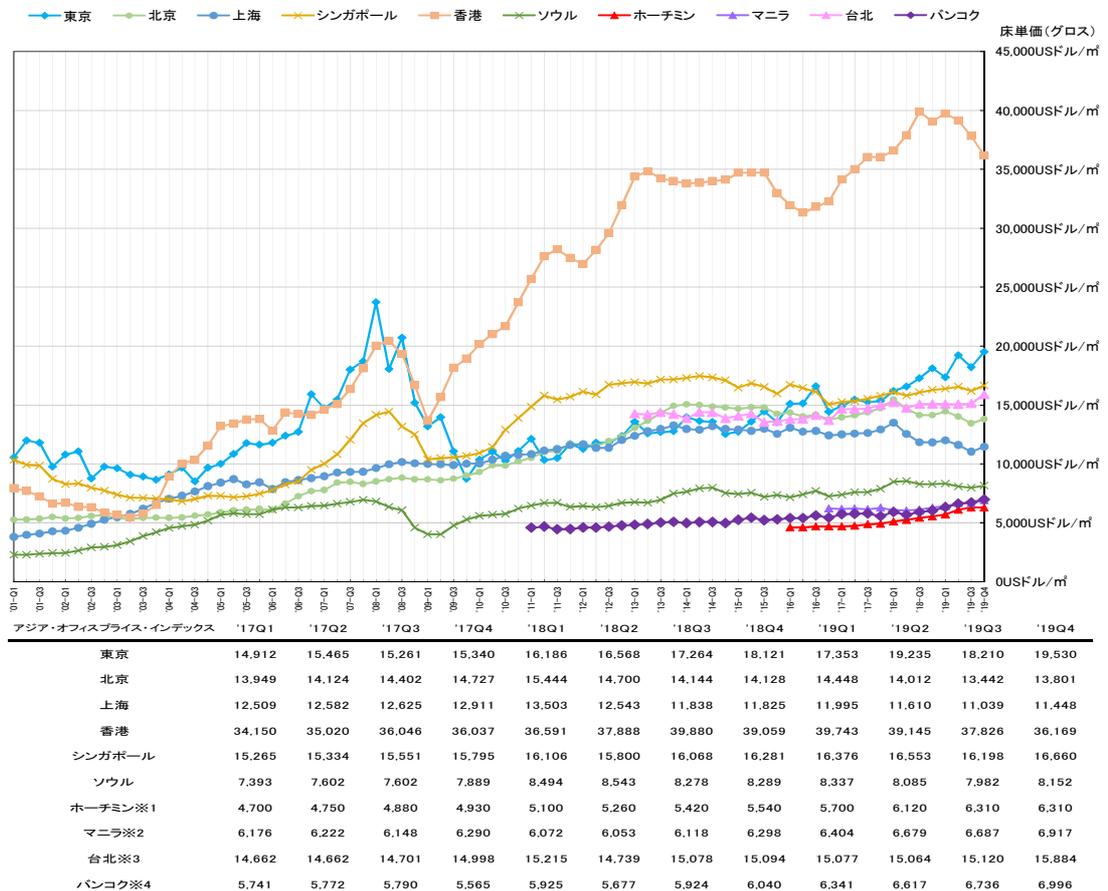
(2000年第1四半期～2019年第4四半期までの東京都心部Aクラス・Bクラスビル・Cクラスの床単価推移)



大和不動産鑑定調査

Asia Office Price Index

(2001年第1四半期～2019年第4四半期までの各都市Aクラスの床単価推移)



大和不動産鑑定調査

---不動産の総合コンサルティングファームを目指して---

【各年1月1日～12月末】

2017年		2018年		2019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	3,604,050	大和不動産鑑定	3,706,440	大和不動産鑑定	3,954,161
日本不動産研究所	8,757,449	日本不動産研究所	8,151,609	日本不動産研究所	8,121,271
谷澤総合鑑定所	2,486,276	谷澤総合鑑定所	2,757,738	谷澤総合鑑定所	2,632,947
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	2,085,355
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	SMBC不動産調査サービス	1,564,501
三友システムアプライザル	1,139,137	三友システムアプライザル	1,086,492	シービーアールイー	1,329,863
シービーアールイー	671,868	シービーアールイー	962,283	三友システムアプライザル	1,089,040
コスモシステム	625,891	森井総合鑑定	634,822	JLL森井鑑定	940,594
タス	601,570	タス	601,844	コスモシステム	555,459
森井総合鑑定	536,454	立地評価研究所	496,071	東京カンテイ	530,872

(千円)

(千円)

国土交通省登録業者実績 当社調べ

【各年1月1日時点】

2017年		2018年		2019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	109	大和不動産鑑定	109	大和不動産鑑定	116
日本不動産研究所	247	日本不動産研究所	258	日本不動産研究所	265
谷澤総合鑑定所	71	谷澤総合鑑定所	66	谷澤総合鑑定所	73
三友システムアプライザル	30	三友システムアプライザル	28	JLL森井鑑定	33
森井総合鑑定	23	森井総合鑑定	23	三友システムアプライザル	25
東京カンテイ	22	中央不動産鑑定所	22	中央不動産鑑定所	23
中央不動産鑑定所	21	シービーアールイー	21	東京カンテイ	21
日本土地建物	18	東京カンテイ	21	シービーアールイー	20
コスモシステム	17	日本ヴァリュアーズ	18	三菱UFJ信託銀行	20
シービーアールイー	17	日本土地建物	17	日本ヴァリュアーズ	19
日本ヴァリュアーズ	17	三菱UFJ信託銀行	17	日本土地建物	18
		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

【2020.3.1時点】

鑑定機関 アセット	鑑定機関									
	不動研	大和	谷澤	森井	ヴァリュ アーズ	中央	CBRE	立地	その他	合計
事務所	350	361	145	40	36	33	4	10	22	1,001
住居	586	393	238	222	98	148		24	68	1,777
商業施設	193	82	94	9	26	7	31	1	3	446
ホテル	94	61	44	31	32	2	2	27	3	296
シニア	37	26	28	4		1		1		97
物流施設	128	26	169	27	6		34		16	406
土地底地権	43	22	48	9	4	2	7	1		136
駐車場		1								1
その他	29	7	3	3		1	7		84	134
総計	1,460	979	769	345	202	194	85	64	196	4,294

(件)

J-REIT評価資産・期末簿価総額

鑑定機関 アセット	鑑定機関									
	不動研	大和	谷澤	森井	ヴァリュ アーズ	中央	CBRE	立地	その他	合計
事務所	2,869,621	3,631,262	1,058,529	439,000	209,940	346,164	25,220	228,720	144,920	8,953,376
住居	1,161,242	701,307	411,104	491,097	94,734	246,371		25,966	70,832	3,202,653
商業施設	1,512,906	453,345	688,558	35,387	175,481	23,410	364,410	8,620	29,347	3,291,464
ホテル	855,544	215,332	247,630	127,258	88,101	5,100	42,016	152,661	19,540	1,753,182
シニア	74,743	44,177	44,517	4,624		421		2,140		170,622
物流施設	981,741	164,817	1,170,680	300,340	60,210		411,014		316,780	3,405,582
土地底地権	157,358	149,811	113,018	64,418	13,059	6,930	19,680	10,480		534,754
駐車場		11,200								11,200
その他	133,164	7,872	76,300	1,131		6,210	71,280		26,076	322,033
総計	7,746,319	5,379,123	3,810,336	1,463,255	641,525	634,606	933,620	428,587	607,495	21,644,866
	35.8%	24.9%	17.6%	6.8%	3.0%	2.9%	4.3%	2.0%	2.8%	100.0%

(百万円)

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



再生エネルギー設備

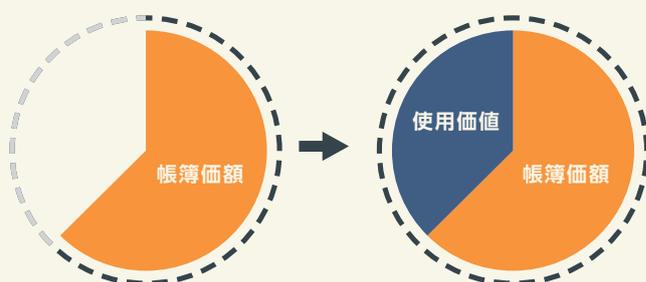


消費財在庫



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

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。



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

1 取得

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。

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

2 保有

資産管理システム構築

関連資料のスキ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。

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

3 売却

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**
- ① 資料を受領し、データ化を代行。
 - ② 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。
 - ③ 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。

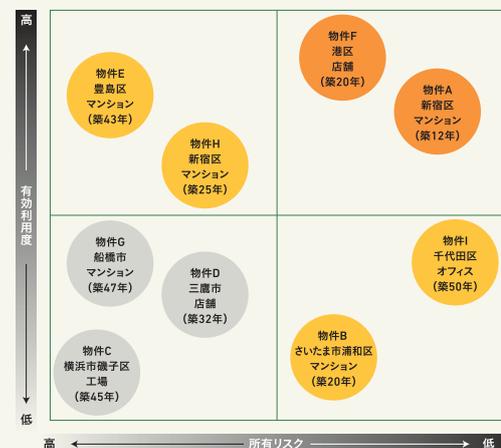
結果 ポートフォリオ全体の資産価値が向上した。

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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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

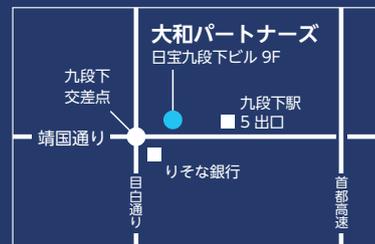
| アクセス | 東京メトロ半蔵門線・東西線・都営地下鉄新宿線 [九段下駅] 徒歩 1 分

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 📠 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

2020年4月