東海版　2020年　上半期

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

ＩＮＤＥＸ

■新型コロナウイルスによる影響 ・・・・・・・・・・・ 1

■アセット別利回り推移（東海地区） ・・・・・・・・・・・ 2

■オフィス ・・・・・・・・・・・ 4

■物流 ・・・・・・・・・・・ 6

■ホテル ・・・・・・・・・・・ 7

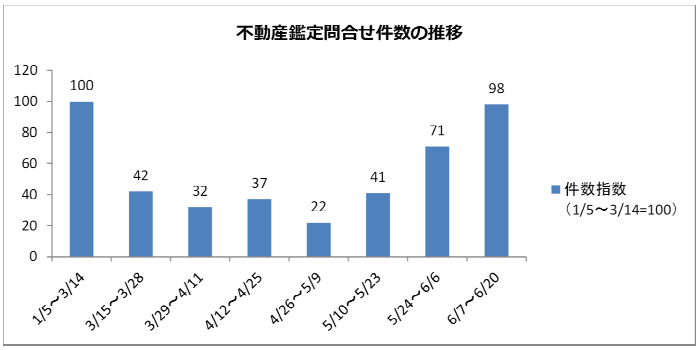
■不動産ニュース ・・・・・・・・・・・ 9

新型コロナウイルスによる影響

01 不動産鑑定問合せ件数の推移

右のグラフは、2020年1月以降における弊社への鑑定問合せ件数の推移を2週間単位で比較したものである。

新型コロナウイルス感染拡大前の2週間平均を100とすると、感染拡大後は一時22まで落ち込んだが、GW明けから件数は増え始め、直近では98まで回復している。

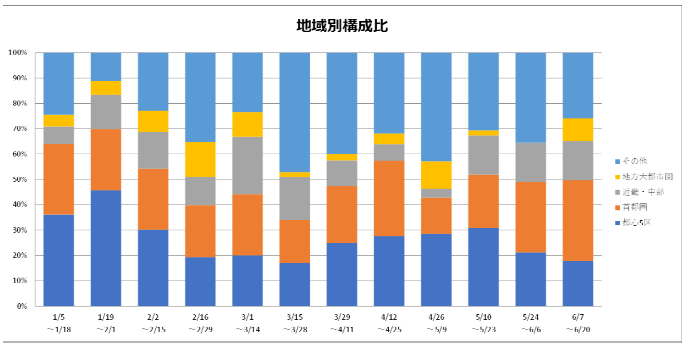


出所：大和不動産鑑定

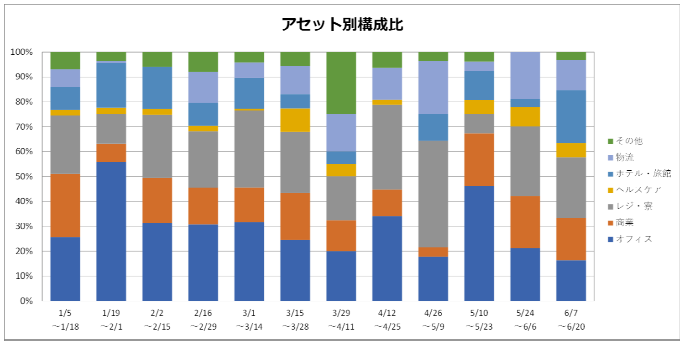
02 地域別・アセット別不動産鑑定問合せ件数構成比

下のグラフは、弊社における不動産鑑定問合せ件数の各構成比について、新型コロナウイルス感染拡大の前後で比較をしたものである。

直近（6/7～6/20）の地域別構成比では、東京都心5区を含む首都圏及び近畿・中部は概ね横ばいであり、地方大都市圏は上昇している。また、アセット別構成比では、レジデンス及びヘルスケアの件数が増加したものの、比率はやや低下しており、ホテルについては大きく上昇した結果となった。



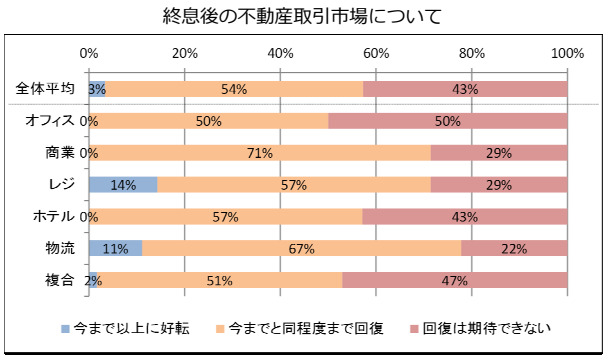
出所：大和不動産鑑定㈱



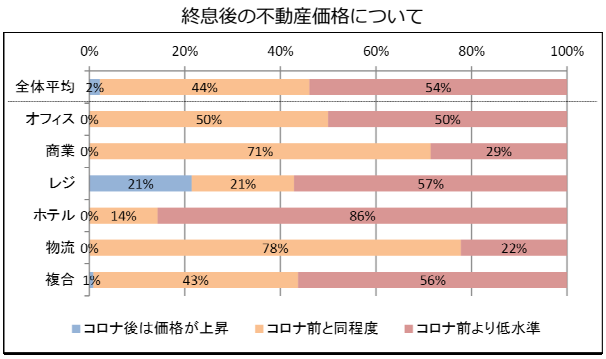
出所：大和不動産鑑定㈱

03 終息後の不動産取引市場・不動産価格について

下のグラフは、コロナウイルス終息後の不動産取引市場及び不動産価格について、弊社クライアントの物件取得担当者（約180名）へ調査を行った結果である。全体として、取引市場は感染拡大前と同程度まで回復、価格は感染拡大前より低水準となる予測が多数であるが、ホテルについては、宿泊需要低下やイベント自粛等の影響を受け、価格が低水準となる予測が90%程度となった。

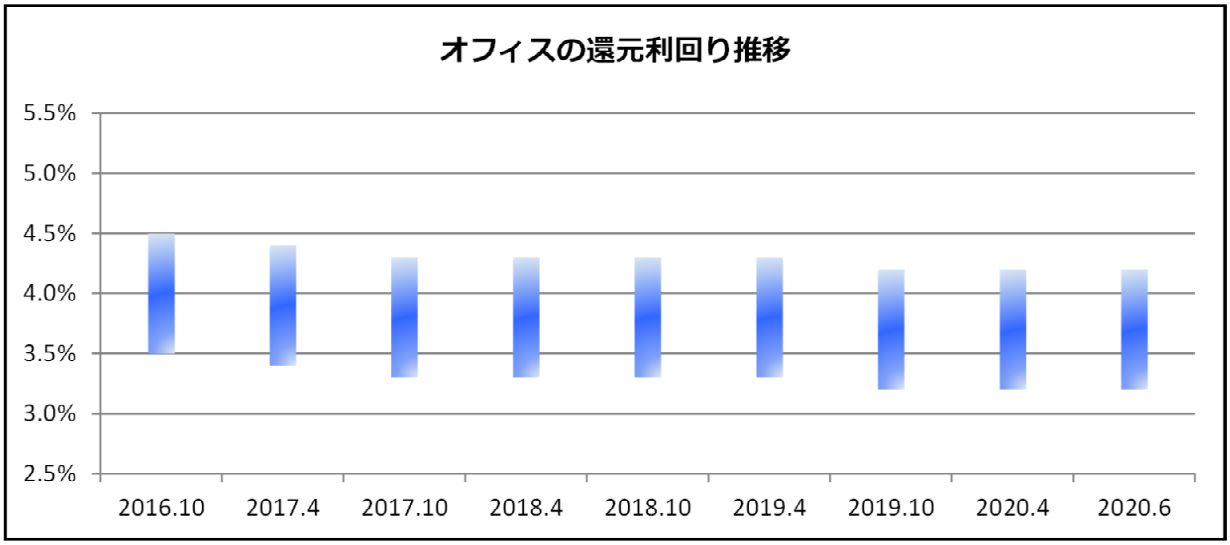


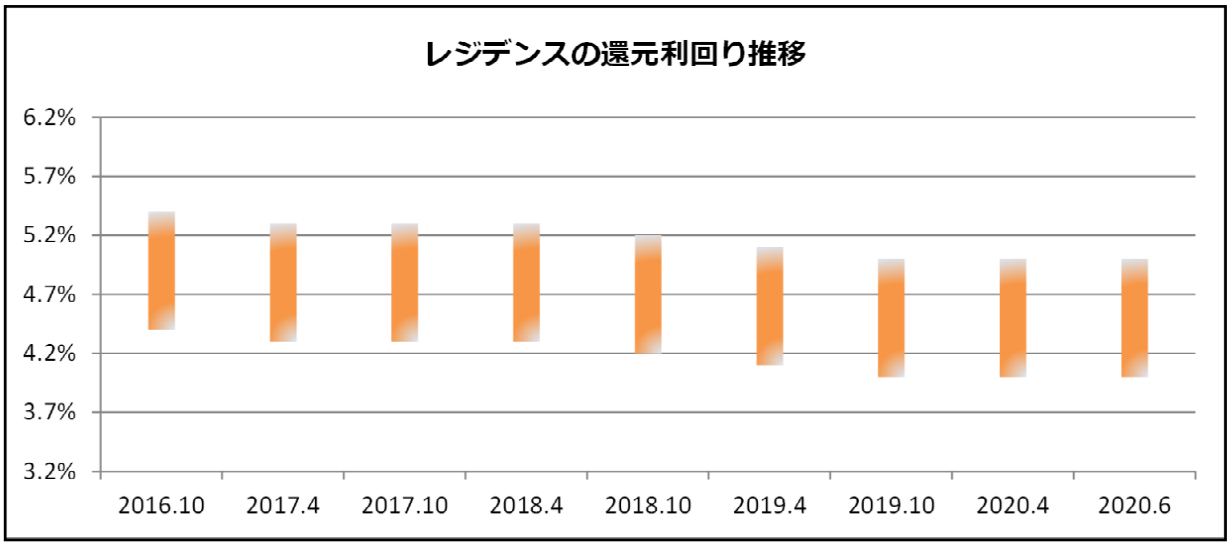
出所：大和不動産鑑定㈱

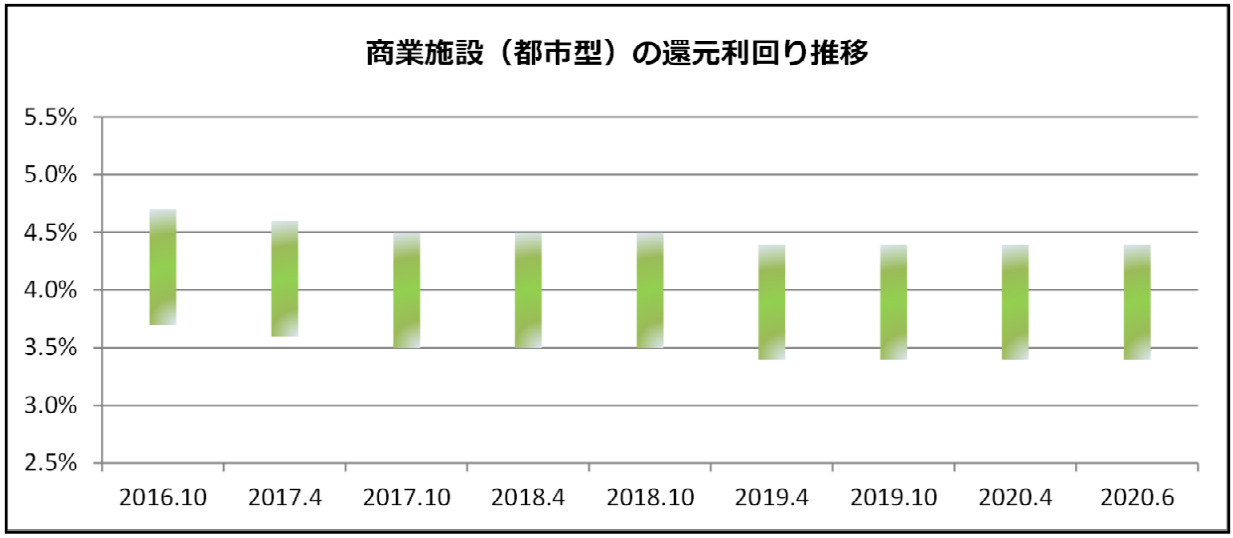


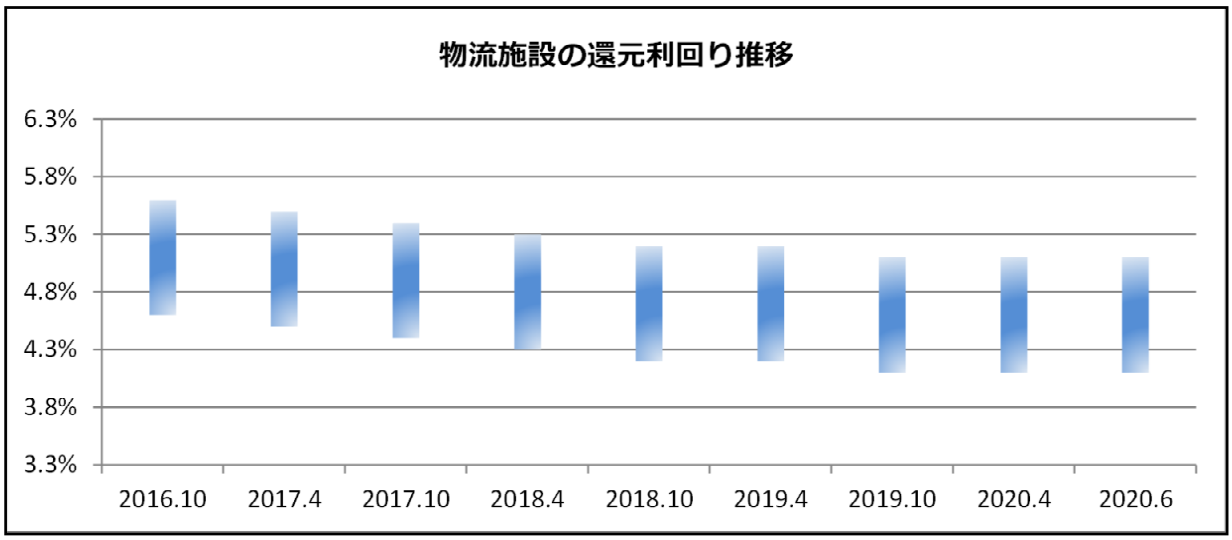
出所：大和不動産鑑定㈱

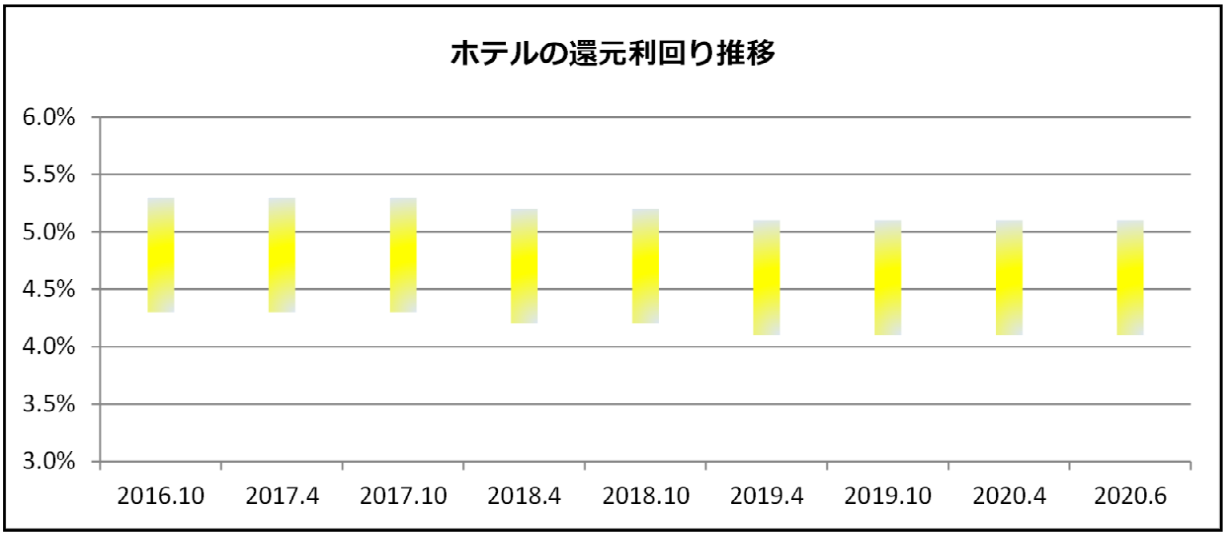
アセット別利回り推移（東海地区）

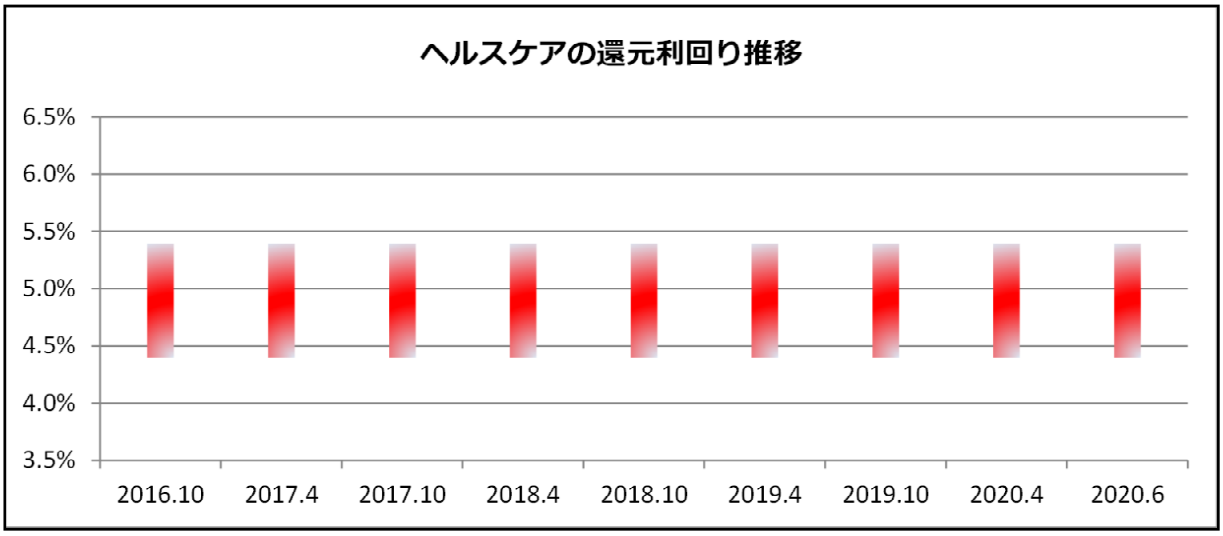






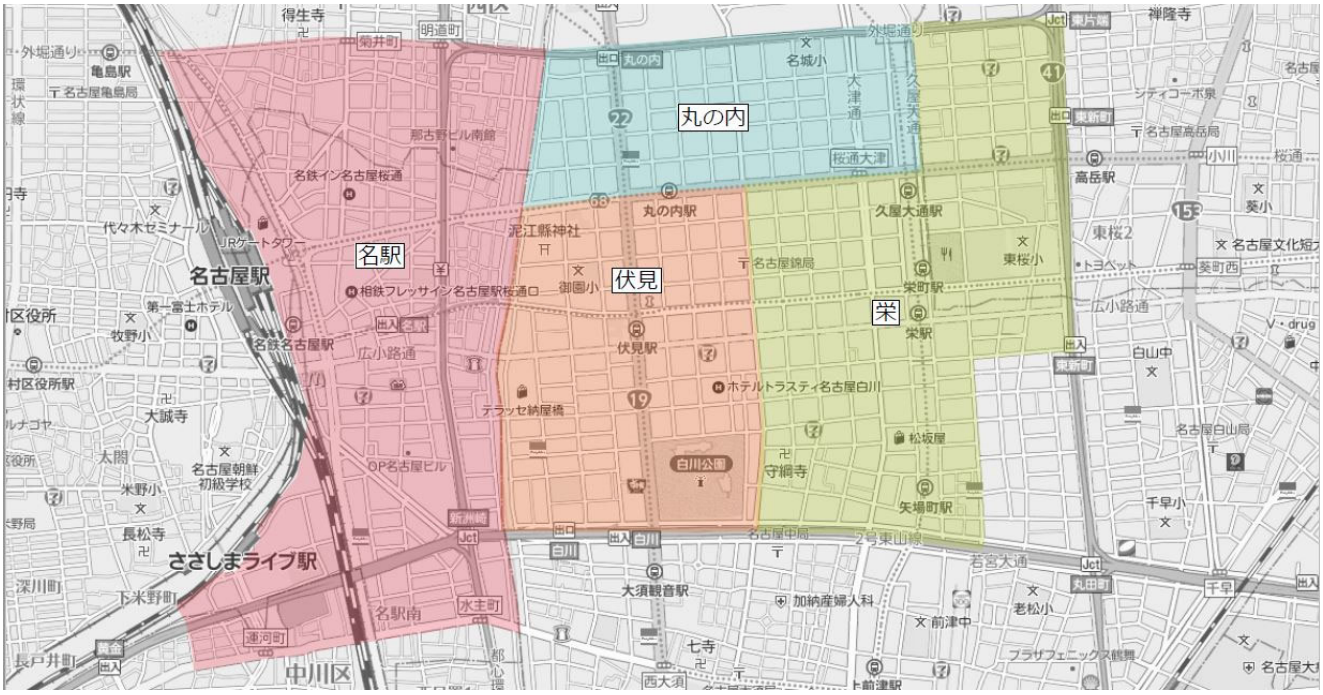

物流施設の還元利回り推移
6.3%
5.8%
5.3%
4.8%
4.3%
3.8%
3.3%
2016.10
2017.4
2017.10
2018.4
2018.10
2019.4
2019.10
2020.4
2020.6


ホテルの還元利回り推移
6.0%
5.5%
5.0%
4.5%
4.0%
3.5%
3.0%
2016.10
2017.4
2017.10
2018.4
2018.10
2019.4
2019.10
2020.4
2020.6


ヘルスケアの還元利回り推移
6.5%
6.0%
5.5%
5.0%
4.5%
4.0%
3.5%
2016.10
2017.4
2017.10
2018.4
2018.10
2019.4
2019.10
2020.4
2020.6

オフィス

01 市場動向

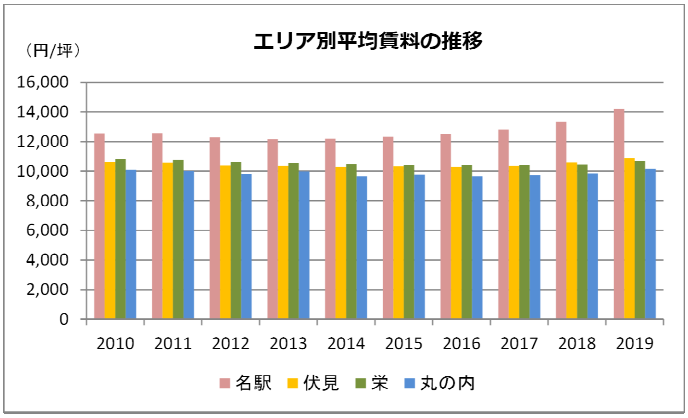


※三鬼商事「オフィスリポート 名古屋2020」に基づき弊社作成

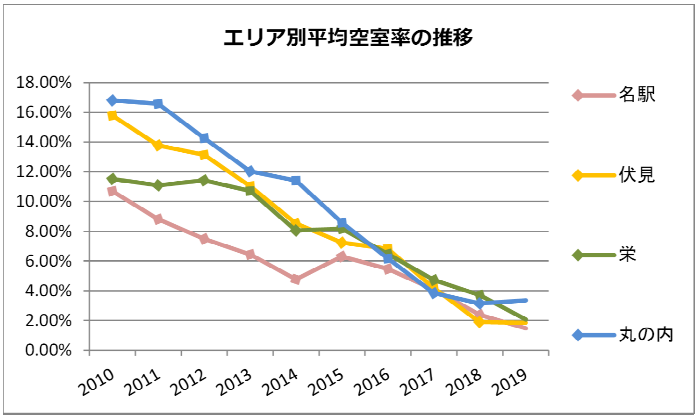
名古屋市内のビジネスエリアは一般的に「名駅」「伏見」「丸の内」「栄」エリアに分けられる。東京や大阪と異なり、「名古屋駅」と「栄地区」に囲まれたエリアにほぼ集中する。その中でビジネスエリアの中心は「伏見」エリア、特に「広小路通り」沿いは、銀行、証券会社など金融機関が集積し、中部経済の中心であった。“あった”とは、言うまでもなくビジネス中心が「名駅」エリアへシフトしたためである。1999年の「JRセントラルタワーズ」の竣工を皮切りに、超高層ビルが次々と竣工し、名実ともに中部圏のビジネス中心となり、オフィス賃料、地価ともに名古屋市内でも一線を画すエリアとして、名古屋ビジネスエリアの位置づけが変化してきた。一方、最近では「伏見」「栄」エリアにおいても大規模再開発や建替え計画が予定されており、新しいステージに入った名古屋都心部のまちづくりの今後が期待される。

02 エリア別平均賃料と空室率の推移

名古屋のオフィスは、満室稼働のビルが依然として多く、引き続き貸し手優位の状況が継続していたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、テナントの引き合いは停滞している。今後、感染拡大が更に長引いた場合、テレワークの拡大等によるオフィス需要の減退から、賃料、空室率への影響が懸念される。



出所：三鬼商事「オフィスリポート 名古屋2020」に基づき弊社作成



出所：三鬼商事「オフィスリポート 名古屋2020」に基づき弊社作成

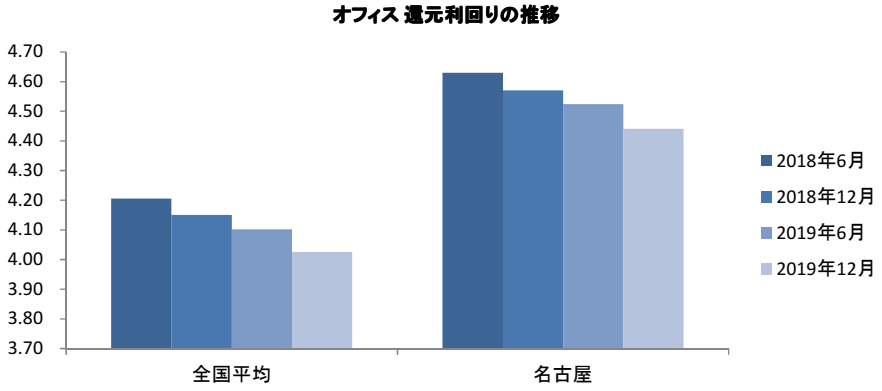
03 還元利回りの推移

右表は、J-REITが保有するオフィスの2018年6月以降の還元利回りの推移である。

2019年12月においては、全国平均で前期比▲0.07ポイント、名古屋▲0.08ポイントとなっている。ただし、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け、オフィス移転計画の延期や中止も見られ、今後、感染拡大が更に長引いた場合、オフィス需要の減退から、転換期を迎える可能性がある。

	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
名古屋	4.63	4.57	4.52	4.44

単位：%



04 今後の新規供給

出所：中部日本ビルディング㈱ HP

（仮称）中日ビル建て替え計画

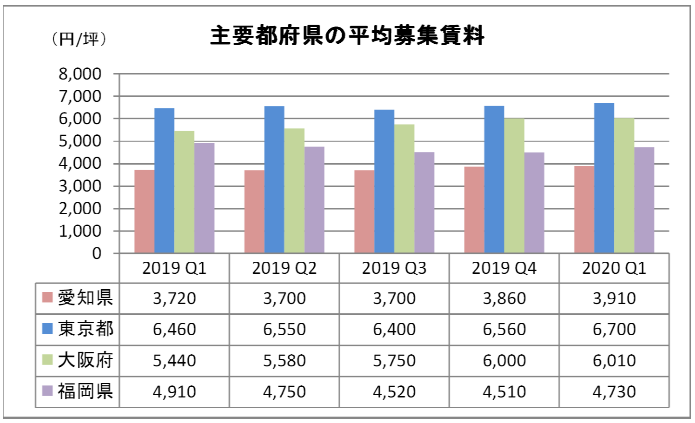
所 在 地：名古屋市中区栄四丁目
構　　造：鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
規　　模：地下4階、地上31階、塔屋2階
敷地面積：6,857㎡
延床面積：113,000㎡
最高高さ：約170m
完成予定：2024年
主 用 途：オフィス、ホテル、商業施設、ホール、駐車場、地域冷暖房施設（DHC）

NO	ビル名	所在地	予定竣工年	階数	敷地面積	延床面積	事業主体
1	名古屋三交ビル	名古屋市中村区名駅三丁目	2020年	地上16階、地下1階	1,227㎡	10,470㎡	三交不動産(株)
2	名駅一丁目計画	名古屋市西区名駅一丁目	2020年	地上14階、地下1階	2,236㎡	18,860㎡	三菱倉庫(株) 名古屋鉄道(株)
3	名古屋三井ビルディング北館	名古屋市中村区名駅四丁目	2021年	地上20階、地下2階	2,248㎡	29,450㎡	三井不動産(株)
4	アーバンネット 名古屋ネクスタビル	名古屋市東区東桜一丁目	2022年	地上20階、地下1階	1,934㎡	30,300㎡	NTT都市開発(株)
5	（仮称）中日ビル建て替え計画	名古屋市中区栄四丁目	2024年	地上31階、地下4階	6,857㎡	113,000㎡	中部日本ビルディング(株)

物流

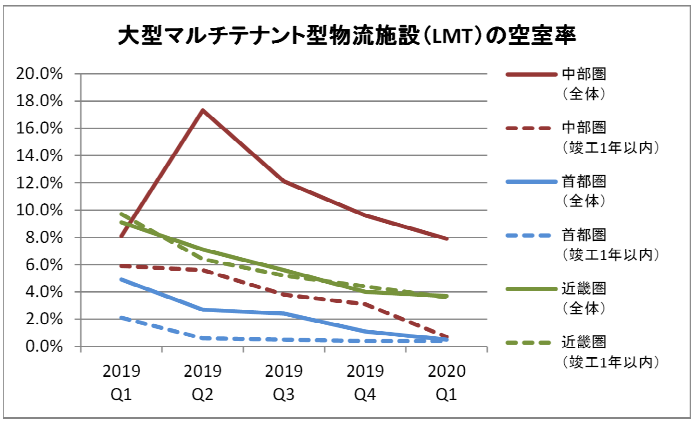
01 市場動向（～2020.Q1）

物流施設の賃貸市場については、配送効率化及びeコマース（電子商取引）の拡大から、2020年Q1においては、募集賃料及び空室率は堅調に推移している。2021年、2022年における新規供給としては、岐阜県各務原市や三重県桑名市など、郊外立地型の物流施設の開発計画が予定されており、少しずつ物流エリアが拡がりを見せている。



	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1
愛知県	3,720	3,700	3,700	3,860	3,910
東京都	6,460	6,550	6,400	6,560	6,700
大阪府	5,440	5,580	5,750	6,000	6,010
福岡県	4,910	4,750	4,520	4,510	4,730

出典：CBRE「ロジスティクスマーケットビュー 2020年第1四半期」に基づき弊社作成



出典：CBRE「ロジスティクスマーケットビュー 2020年第1四半期」に基づき弊社作成

02 J-REIT主要売買事例

出所：産業ファンド投資法人HP

取得物件 IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター

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%

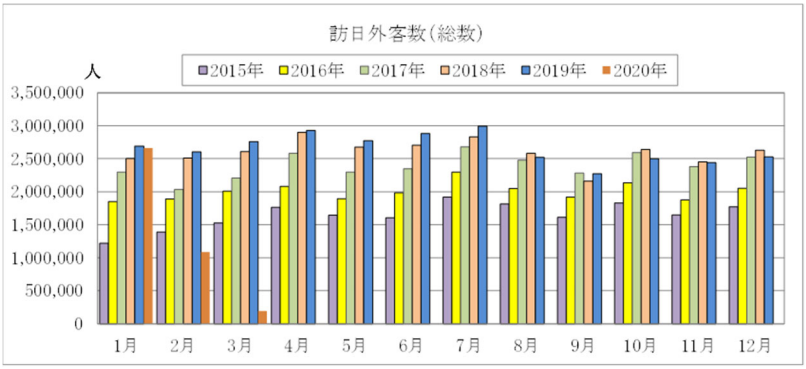
03 今後の物流施設マーケット

新型コロナウイルスの影響により、売買・賃貸の内覧ができないことから、新規案件の検討が中止又は延期になった事例がみられるものの、今のところ影響は限定的である。また、各リートの見通しにおいても、ホテルや商業施設とは異なり、物流施設に対して大きな影響はないとされており、他のアセットと比較して影響は小さいとの見方が強い。

ホテル

01 訪日外国客数の推移

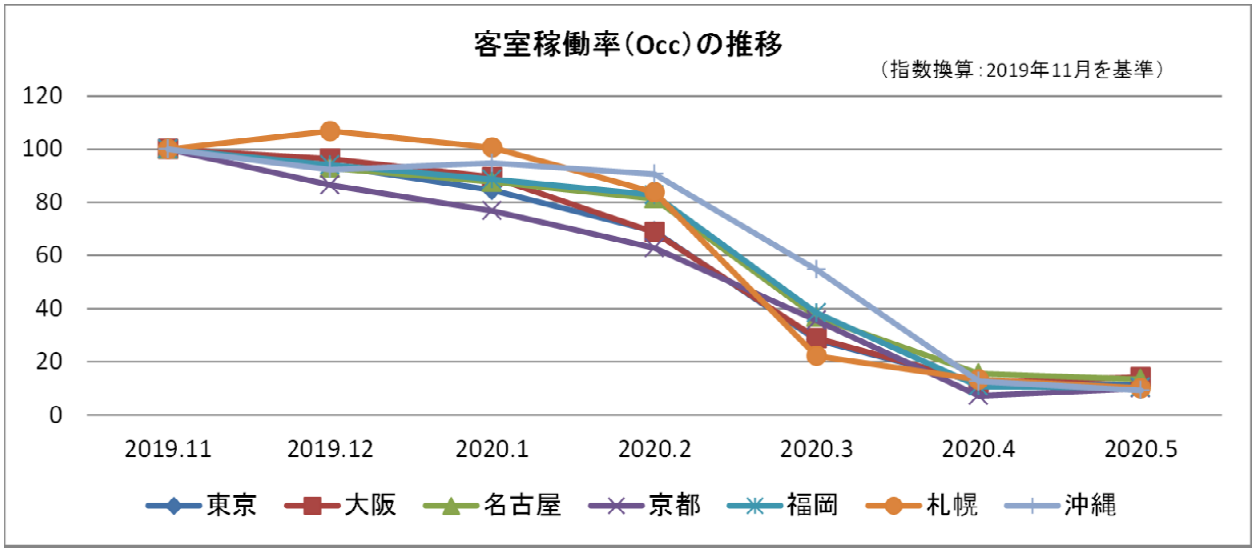
右のグラフは、日本政府観光局（JNTO）による訪日外客数の推移を示したものである。2020年4月の単月の訪日外国客数については、JNTOで統計を取り始めた1964年以降、過去最少となった。新型コロナウイルス感染症の拡大により、世界的に旅行需要が停滞している状況にあり、感染症の動向とともに、インバウンドの推移や、大規模イベント及び他県への移動を伴う観光の自粛等による生産・消費への影響のほか、金融市場の動向にも引き続き留意する必要がある。



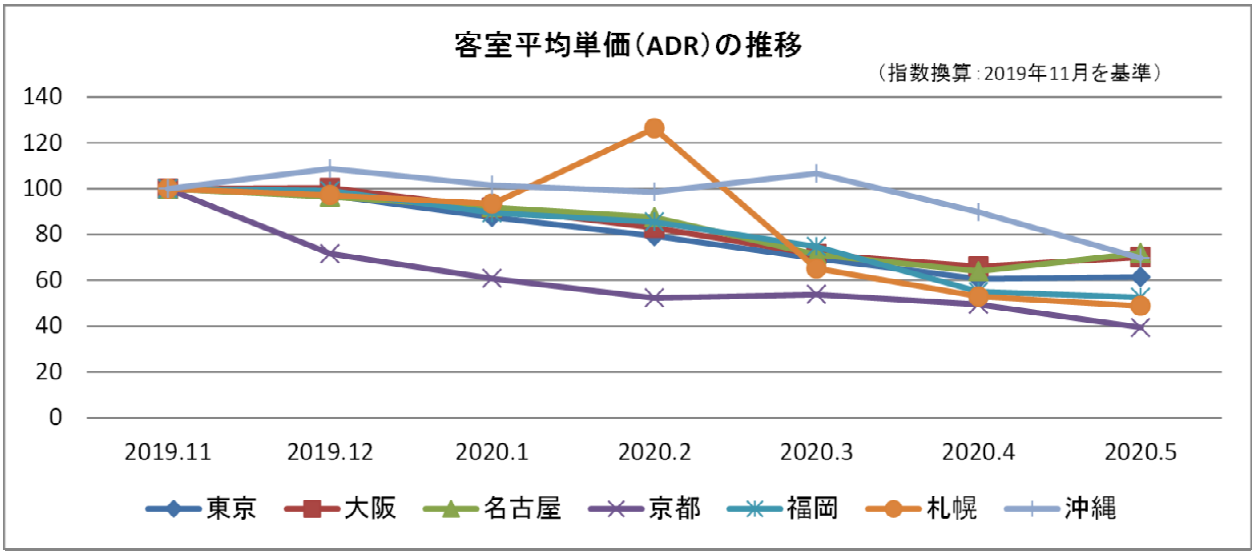
出典：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき弊社作成

02 Occ、ADR、RevPARの推移

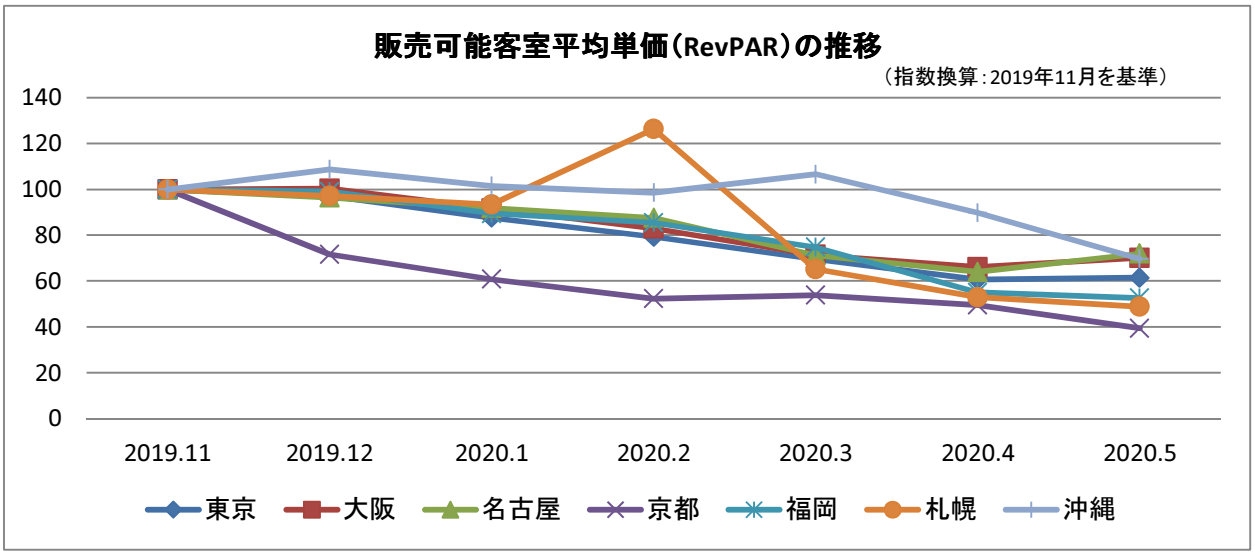
下のグラフは、2019年11月以降における都市別の客室稼働率（Occ）、客室平均単価(ADR)、販売可能客室平均単価 （RevPAR）の推移を示したものである。



出典：STR Japan Hotel Review に基づき弊社にて加工



出典：STR Japan Hotel Review に基づき弊社にて加工



出典：STR Japan Hotel Review に基づき弊社にて加工

03 ホテル開発案件

計画名称	事業者	所在		タイプ	竣工予定	開業	敷地面積	延床面積	構造	階層	客室数
		都道府県	市区町村（旧住居表示など）		年月日	年月日	（㎡）	（㎡）			（室）
高山グリーンホテル新館（仮）	高山グリーンホテル	岐阜県	高山市西之一色町	未定	2020春	2020.4			—		100
未定	東急ホテルズ	静岡県	三島市一番町2606－10	未定	2020.4	2020.4			—	16	200
(仮称)清水駅前ヨシコンビル新築工事	ヨシコン株式会社	静岡県	静岡市清水区本郷町1	未定	未定	未定	1,183.51	4,371.01	S	14	未定
(仮称)相鉄フレッサイン名古屋駅前	古村産業株式会社、三井住友ファイナンス&リース株式会社	愛知県	名古屋市中村区名駅4-406	ビジネス	2020.11	未定	801.82	7,272.71	S/RC	18/B1	未定
(仮称)ニッコースタイル名古屋	合同会社サポート27号	愛知県	名古屋市中村区名駅5-20	未定	2020.6	未定	1,237.73	9,541.82	S	13	未定
八代不動産静岡駅前ビル新築工事	八代不動産株式会社	静岡県	静岡市葵区昭和町9-7、常磐町2-13-10	ビジネス	未定	未定	512.02	2,696.99	S	14	未定
アパホテル名古屋駅新幹線口南（仮称）	アパホーム	愛知県	名古屋市中村区椿町22-7	ビジネス	2020.7	2020.7	496.70	3,200.00	S	13	187
名古屋テレビ塔再生計画	名古屋テレビ塔株式会社	愛知県	名古屋市中区錦3	未定	2020.7	未定	2,015.44	3,799.33	S・SRC	5/B1	未定
中日ビル建替計画（仮称）	中部日本ビルディング	愛知県	名古屋市中区栄4-1-1	未定	2024年度	未定	6,857.00	113,000.00	RC	31/B4	未定
(仮称)NFC東横インビル	日東エフシー株式会社	愛知県	名古屋市中区正木3	ビジネス	2020.4	未定	2,219.60	9,329.09	S	14	未定
アパホテル名古屋駅前（仮称）	アパホーム	愛知県	名古屋市中村区則武1-503-2	ビジネス	未定	2021.1	1,136.65	未定	不明	不明	415
コートヤード・バイ・マリオット名古屋	読売新聞東京本社	愛知県	名古屋市中区栄1-17-6	シティ	2022.1	2022春	4,199.97	22,126.42	S	12/B1	360
(仮称)中区丸の内三丁目計画	株式会社トーハン	愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目	未定	2021.4	未定	788.38	4,536.84	S	12	未定
金山複合ビル新築工事	MULプロパティ株式会社	愛知県	名古屋市熱田区波寄町	ビジネス	2021.3	未定	1,872.45	8,705.72	S	10	未定
ビジネスホテル名古屋駅前Ⅱ	―	愛知県	名古屋市中村区亀島2	ビジネス	2021.4	未定	464.11	2,458.53	RC	11	未定
ビジネスホテル名古屋名駅	株式会社スーパーホテル	愛知県	名古屋市中村区名駅3	ビジネス	2021.7	未定	597.66	2,367.02	RC	10	未定
椿町土地利用計画相鉄ホテル開発	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社	愛知県	古屋市中村区椿町	ビジネス	2021.4	未定	721.27	5,110.43	S	14	未定
錦三丁目25番街区市有地等活用事業（仮称）	三菱地所、日本郵政不動産、明治安田生命保険、中日新聞社、大丸松坂屋百貨店	愛知県	名古屋市中区錦3-25-20	未定	2026	未定	4,866.40	99,500.00	未定	36/4	未定
(仮称)名古屋ホテルPJT	株式会社日本セレモニー	愛知県	名古屋市中区栄5-15	未定	2022.6	未定	2,350.17	21,680.63	未定	14/1	未定

出典：日経不動産マーケット情報等に基づき弊社作成

不動産ニュース

●上場リート新規取得一覧

■レジデンシャル

物件名称	買主	所在地	築年	延床面積	取得価格（百万円）	還元利回り	取得年月日
プロシード金山３	スターツプロシード投資法人	名古屋市中区正木二丁目4 番26号	H30.8	2,009	770	4.8%	2019/10/1
ASレジデンス千代田	日本賃貸住宅投資法人 ※現 大和証券リビング投資法人	名古屋市中区千代田二丁目2番27号	H19.11	2,401	959	4.4%	2019/9/27
S-RESIDENCE葵	サムティ・レジデンシャル投資法人	名古屋市東区葵二丁目12番27号	H30.9	2,651	1,484	4.5%	2019/2/28
S-RESIDENCE志賀本通	サムティ・レジデンシャル投資法人	名古屋市北区志賀本通一丁目43番地	H31.1	2,484	1,150	4.6%	2019/3/29
S-RESIDENCE千種	サムティ・レジデンシャル投資法人	名古屋市千種区内山三丁目14番14号	H31.1	1,357	557	4.5%	2019/8/26
S-FORT桜山	サムティ・レジデンシャル投資法人	名古屋市瑞穂区駒場町二丁目6番1号	H19.1	2,121	766	4.7%	2019/8/26
S-FORT乙川	サムティ・レジデンシャル投資法人	愛知県半田市乙川町12番	H22.2	4,111	657	5.6%	2019/8/26
Ｓ-FORT静岡天王町	サムティ・レジデンシャル投資法人	静岡県静岡市葵区天王町4番10号	H17.10	2,998	969	5.3%	2020/2/3

■店舗

物件名称	買主	所在地	築年	延床面積	取得価格（百万円）	還元利回り	取得年月日
パレマルシェ西春	エスコンジャパンリート投資法人	愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番地10	H6.9	47,180	4,610	5.2%	2019/2/13

■物流施設

物件名称	買主	所在地	築年	延床面積	取得価格（百万円）	還元利回り	取得年月日
Dプロジェクト四日市	大和ハウスリート投資法人	三重県四日市市中村町1947番14	H28.12	5,603	1,490	5.4%	2019/4/10
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	産業ファンド投資法人	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早2番8他	H31.2	16,709	2,343	4.8%	2019/12/19
MFLP稲沢	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	愛知県稲沢市奥田大沢町2番1	H29.5	72,883	16,200	4.6%	2019/2/4
MJロジパーク春日井1	三菱地所物流リート投資法人	愛知県春日井市高森台四丁目9番8	H29.1	58,236	13,670	4.5%	2019/10/9

■ホテル

物件名称	買主	所在地	築年	延床面積	取得価格（百万円）	還元利回り	取得年月日
ホテルマイステイズ名古屋錦	インヴィンシブル投資法人	名古屋市中区錦三丁目8番21号	S49.3	6,078	5,197	4.3%	2019/7/19
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	大和ハウスリート投資法人	名古屋市中村区椿町1番23号	H13.7	7,605	4,500	4.0%	2019/4/5
アリエッタホテル名古屋	タカラレーベン不動産投資法人	名古屋市東区東桜一丁目9-22	H31.2	2,478	2,500	4.1%	2019/9/3

■底地

物件名称	買主	所在地	築年	延床面積	取得価格（百万円）	還元利回り	取得年月日
バロー中志段味店（底地）	ケネディクス商業リート投資法人	名古屋市守山区中志段味	-	-	2,551	-	2019/11/1
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	産業ファンド投資法人	愛知県岡崎市牧平町字岡作34番6他	-	-	3,930	-	2020/7/15
マックスバリュ桔梗が丘東店(底地)	エスコンジャパンリート投資法人	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813-8	-	-	477	-	2019/2/13

※上記還元利回りは、不動産売買について参考とされた不動産鑑定評価における還元利回りを記載しています。

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社

名古屋支社　〒460-0008 名古屋市中区栄2-3-6 NBF名古屋広小路ビル5F　TEL:052-219-6255　FAX:052-219-6256
東京本社／大阪本社／東北支社（仙台）／京都支社／奈良支社／九州支社（福岡）／北九州支社