

2020, VOL. 31

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

還元利回り Office

全エリアで低下

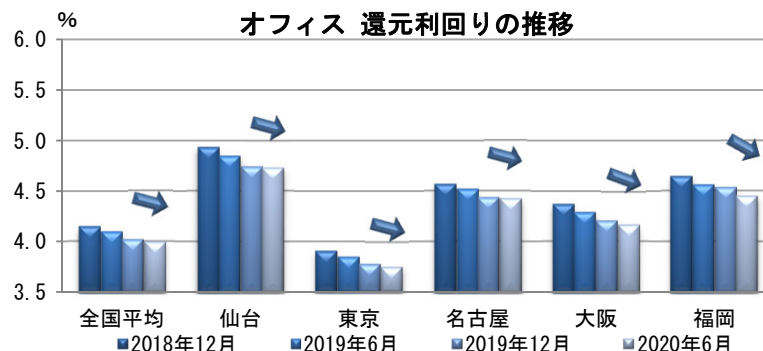
還元利回りは、前期までと同様、全エリアにおいて低下傾向が続いた。2020年6月においては、全国平均で前期比▲0.03ポイントとなっている。

エリア別内訳は、仙台▲0.01ポイント、東京▲0.03ポイント、名古屋▲0.01ポイント、大阪▲0.04ポイント、福岡は▲0.09ポイントとなっている。全エリアで低下はしている一方で、福岡を除いたエリアでは低下傾向がやや鈍化した。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	4.15	4.10	4.03	4.00
仙台	4.93	4.85	4.74	4.73
東京	3.91	3.85	3.78	3.75
名古屋	4.57	4.52	4.44	4.43
大阪	4.37	4.29	4.21	4.17
福岡	4.65	4.56	4.54	4.45

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

稼働率は多くのエリアでやや低下

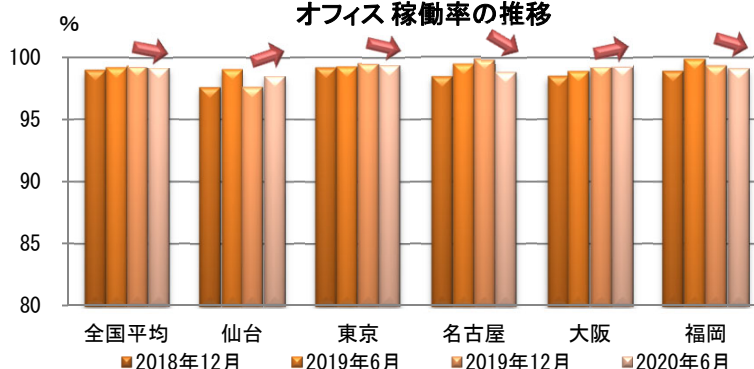
稼働率は、全国平均で前期比▲0.14ポイントとやや低下した。

2020年6月においては、仙台・大阪が前期比でやや上昇したが、他のエリアについてはやや低下した。エリア別内訳は、仙台+0.87ポイント、東京▲0.16ポイント、名古屋▲1.08ポイント、大阪+0.05ポイント、福岡▲0.22ポイントとなっている。前期とは異なり、今期は多くのエリアでやや低下したが、全国的に高い稼働率を記録している。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	98.98	99.18	99.30	99.16
仙台	97.61	99.04	97.64	98.51
東京	99.21	99.28	99.54	99.38
名古屋	98.45	99.46	99.88	98.80
大阪	98.49	98.88	99.29	99.34
福岡	98.90	99.85	99.34	99.12

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

全エリアで上昇傾向

契約賃料は、全国平均で前期比+658円/坪と上昇した。

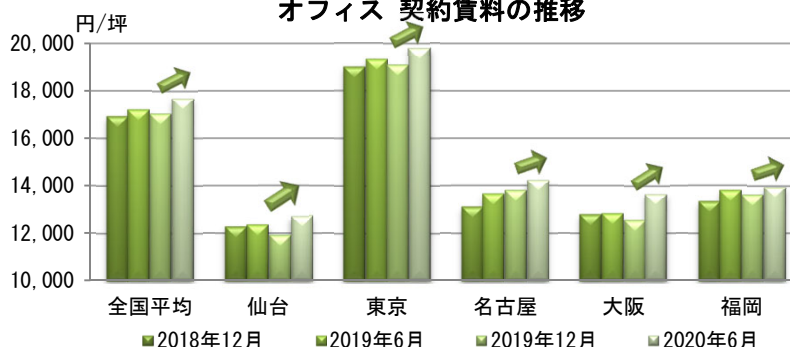
2020年6月においては、全エリアについて上昇している。

エリア別内訳は、仙台+810円/坪、東京+717円/坪、名古屋+444円/坪、大阪+1,112円/坪、福岡+342円/坪となっている。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	16,938	17,218	17,038	17,696
仙台	12,294	12,365	11,941	12,751
東京	19,016	19,335	19,092	19,809
名古屋	13,128	13,665	13,814	14,258
大阪	12,797	12,842	12,561	13,673
福岡	13,354	13,809	13,611	13,953

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減少

- ・エリア別：全11件のうち、東京都9件、広島県1件、福岡県1件 等



出所：野村不動産マスターファンド投資法人HP

取得物件① PMO浜松町（左）

所在地：東京都港区浜松町2-5-5
 最寄駅：JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩1分
 東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩2分
 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩4分
 延床面積：2,934.39㎡
 建築時期：2018年11月



取得物件② 新橋 M-SQUARE Bright（右）

所在地：東京港区新橋1-9-5
 最寄駅：東京メトロ銀座線「新橋」駅徒歩1分
 延床面積：7,327.63㎡
 建築時期：2018年9月

出所：ケネディクス・オフィス投資法人HP

〔取得〕全11件中11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 (%)
NMF	PMO浜松町	東京都港区浜松町2-5-5	2018. 11	2020. 4. 2	4,380百万円	6,506千円	3.3%
DHR	GRANODE広島	広島県広島市東区二葉の里3-5-7	2019. 3	2020. 4. 3	14,400百万円	3,182千円	4.4%
IOR	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台2-21-6	1992. 1	2020. 4. 14	1,495百万円	4,764千円	3.8%
JRE	リンクスクエア新宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷5-27-5	2019. 8	2020. 4. 20	17,300百万円	5,844千円	3.2%
DOI	日本橋セントラルスクエア	東京都中央区日本橋2-16-11	2010. 1	2020. 5. 21	3,521百万円	6,336千円	3.5%
HFR	兜町ユニ・スクエア	東京都中央区日本橋兜町21-7	1993. 3	2020. 5. 28	2,100百万円	4,240千円	3.8%
HHR	芝浦ルネサイトタワー	東京都港区芝浦3-9-1	2009. 3	2020. 5. 28	3,475百万円	6,264千円	3.4%
FRC	東比恵ビジネスセンターⅢ	福岡県福岡市博多区東比恵4-2-10	2020. 3	2020. 5. 29	3,290百万円	3,648千円	4.3%
TRI	八王子トーセイビル	東京都八王子市横山町5-15	1988. 2	2020. 5. 29	1,600百万円	1,502千円	4.5%
PIC	大手町フィナンシャルシティグランキューブ	東京都千代田区大手町1-9-2	2016. 4	2020. 6. 12	4,680百万円	10,333千円	2.7%
KDO	新橋 M-SQUARE Bright	東京都港区新橋1-9-5	2018. 9	2020. 6. 30	16,300百万円	9,992千円	2.9%

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

〔売却〕全7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 (%)
DOI	Daiwa神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2-4-63	1997. 3	2020. 5. 21	4,000百万円	4,179千円	3.7%
KDO	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町1-5-9	1984. 1	2020. 6. 30	5,000百万円	4,134千円	3.9%
PIC	アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区弘方町25-5	1993. 12	2020. 6. 12	1,778百万円	2,260千円	4.2%

還元利回り Residential

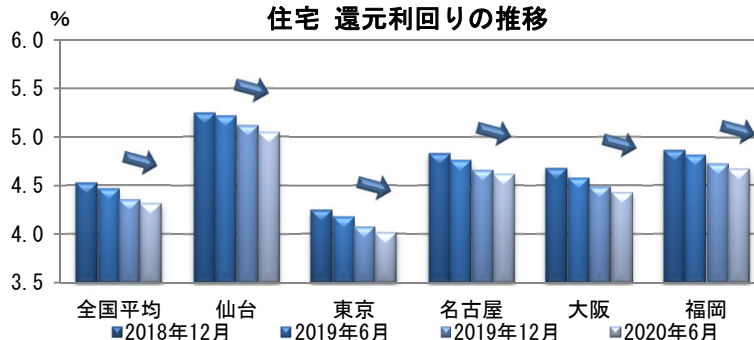
今期も全エリアで低下基調が継続

2020年6月期は、前期からの低下幅が大きい順に、仙台が前期比▲0.07ポイント、東京、大阪が▲0.06ポイント、福岡が▲0.05ポイント、名古屋が▲0.04ポイントとなり、全国平均では▲0.04ポイントの4.32%と引続き低下している。低下幅は前期に比較すると小さくなっており、コロナウィルス感染拡大の影響がどの程度出てくるか、今後の注目となる。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	4.53	4.47	4.36	4.32
仙台	5.25	5.22	5.12	5.05
東京	4.25	4.18	4.08	4.02
名古屋	4.83	4.76	4.66	4.62
大阪	4.68	4.58	4.49	4.43
福岡	4.86	4.81	4.72	4.67

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

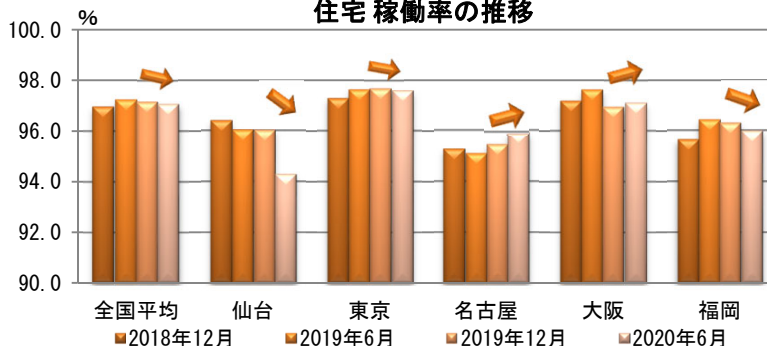
全国的に高稼働率を維持

2020年6月期の稼働率は全国平均では、前期比▲0.09ポイントの97.07%となった。エリア別では、仙台が▲1.74ポイントと大幅低下し、東京が▲0.07ポイント、名古屋が+0.46ポイント、大阪が+0.17ポイント、福岡が▲0.31ポイントと地域ごとにばらつきが見られる。一部に弱含みがみられる都市もあるが、契約賃料や募集経費とのバランスにより改善の余地もみられ、今後の動向が注目される。

	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	96.97	97.25	97.16	97.07
仙台	96.40	96.04	96.03	94.29
東京	97.29	97.63	97.67	97.60
名古屋	95.28	95.11	95.46	95.92
大阪	97.19	97.63	96.95	97.12
福岡	95.66	96.43	96.30	95.99

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

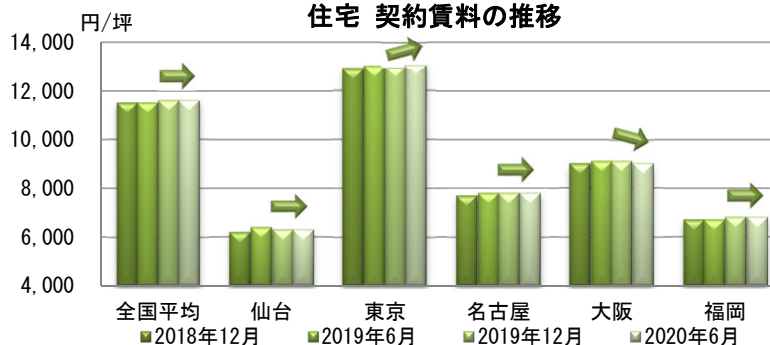
全国的に賃料は微増傾向

2020年6月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で大阪が▲100円/坪、仙台、名古屋、福岡が±0円/坪、東京+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12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	11,500	11,500	11,600	11,600
仙台	6,200	6,400	6,300	6,300
東京	12,900	13,000	13,000	13,100
名古屋	7,700	7,800	7,800	7,800
大阪	9,000	9,100	9,100	9,000
福岡	6,700	6,700	6,800	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 今期取得は24件、売却は33件。

- ・エリア別：取得24件中、東京8件、神奈川2件、千葉3件、愛知3件、大阪2件
売却33件中、東京3件、神奈川3件、千葉1件、埼玉4件、宮城7件、愛知3件、大阪5件



出所：日本アコモデーションファンド投資法人HP

取得物件① パークキューブ大井町レジデンス (左)

所在地：東京都品川区大井1-22-16
 最寄駅：JR京浜東北線外「大井町」駅徒歩約3分
 延床面積：5,835.06㎡
 建築時期：2018年1月
 賃貸可能戸数：住戸170戸、店舗1区画

取得物件② KDXレジデンス三鷹 (右)

所在地：東京都三鷹市下連雀4-15-31
 最寄駅：JR中央線外「三鷹」駅徒歩10分
 延床面積：3,232.50㎡
 建築時期：2020年5月
 賃貸可能戸数：51戸



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24件中8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 (%)
NAF	パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区大井1-22-16	2018.1	2020.7.1	4,065百万円	4,494千円	3.7%
KDR	KDXレジデンス三鷹	東京都三鷹市下連雀4-15-31	2020.5	2020.6.30	2,530百万円	3,178千円	4.2%
CRR	コンフォリア池袋DEUX	東京都豊島区南池袋2-19-14	2011.2	2020.6.26	1,930百万円	3,294千円	3.8%
SRI	S-FORT大阪同心	大阪府大阪市北区同心2-1-28	2017.2	2020.8.3	1,765百万円	2,246千円	4.2%
CRR	コンフォリア成増	東京都練馬区旭町3-18-13	2020.2	2020.6.26	1,551百万円	3,232千円	3.9%
ADR	レジディア大手町北	東京都千代田区内神田1-16-1	2019.3	2020.6.1	1,520百万円	3,945千円	3.7%
DLI	グランカーサ文京千石	東京都文京区千石4-1-18	2019.12	2020.4.10	1,480百万円	3,669千円	3.8%
SRI	S-FORT湖南梅影Ⅰ&Ⅱ&梅影町	滋賀県湖南市梅影町4-1	2005.4外	2020.8.3	1,465百万円	833千円	6.3%

〔売却〕全33件中8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
HFR	HF梅田レジデンスTOWER	大阪府大阪市北区曽根崎1-3-6	2003.8	2020.8.5	2,620百万円	1,938千円	1,920百万円
SPI	プロシード京橋	大阪府大阪市都島区都島南通2-10-12	2008.1	2020.5.29	2,300百万円	2,322千円	2,040百万円
DLI	入間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1-3	1986.3	2020.4.1	1,730百万円	1,312千円	1,517百万円
ADR	レジディア京橋	東京都中央区京橋2-8-4	2005.1	2020.6.1	1,560百万円	3,581千円	1,220百万円
HFR	HF麻布十番レジデンス	東京都港区東麻布3-3-4	2005.1	2020.5.28	1,450百万円	4,292千円	1,260百万円
SPI	プロシード西長堀	大阪府大阪市西区新町4-10-24	2008.2	2020.5.29	1,050百万円	2,305千円	942百万円
SRI	S-FORT京都西大路	京都府京都市下京区西七条中野町29-1	2006.6	2020.7.31	856百万円	1,707千円	745百万円
DLI	高砂関式番館	宮城県仙台市宮城野区高砂1-1-15	1995.2	2020.4.1	757百万円	758千円	558百万円

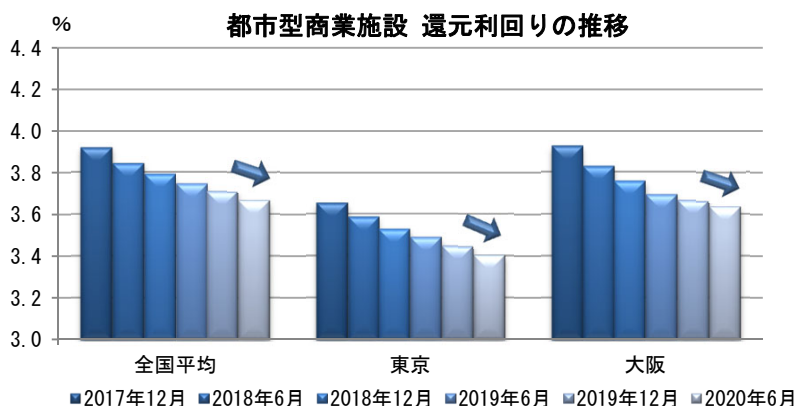
都市型 還元利回り Retail

全国平均的に下向き傾向

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、全国平均、首都圏及び京阪神圏のいずれもが下落基調で推移している。変動率の推移に大きな変化はなく、エリアに拘らず低下傾向で推移した。今後は、コロナ禍の影響もあり、インバウンドにより売上の下支えがなされていたエリアについて注視する必要がある。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	3.92	3.85	3.79	3.75	3.71	3.67
東京	3.65	3.59	3.53	3.49	3.45	3.40
大阪	3.93	3.83	3.76	3.70	3.67	3.64

単位：%



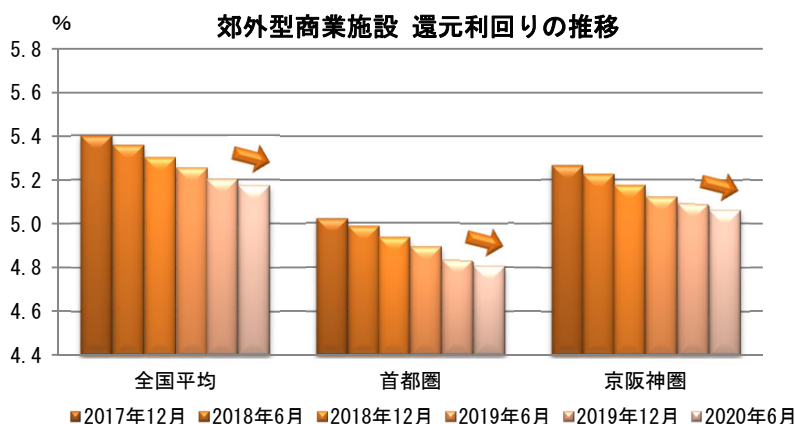
郊外型 還元利回り Retail

下落幅の縮小がみられる

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、右記グラフの分析期間中において、すべてのエリアが下落基調で推移している。変動幅については、いずれのエリアも縮小傾向にあった。コロナ禍では、郊外のスーパーマーケットに顧客が殺到し、売上を伸ばした一方でリージョナルSC等、館全体が休業に追い込まれた施設では専門店を中心に売り上げを落としており、今後の売買マーケットへの影響に注視が必要である。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	5.40	5.36	5.30	5.26	5.20	5.18
首都圏	5.02	4.99	4.94	4.90	4.84	4.81
京阪神圏	5.27	5.23	5.18	5.13	5.09	5.06

単位：%



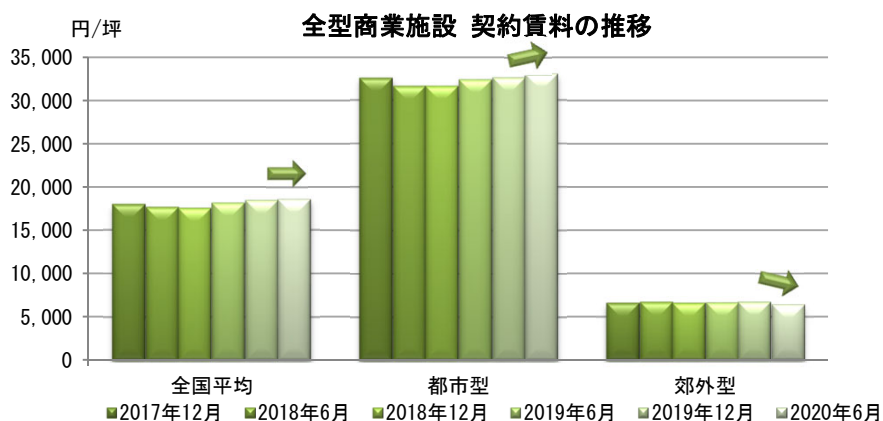
契約賃料 Retail

先行きには不透明感も

当該期間の賃料の推移は、全国平均及び都市型で賃料が上昇、郊外型では下落した。今後の傾向としては、コロナ禍による営業自粛や外食を避ける消費者行動から特に都心部の飲食店を中心に売り上げを落としており、賃料の下げ圧力が強まっているものと思料する。郊外型においても、好調不調の業種が混在しており、平均賃料としては軟調な状態にあるものと思料する。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	17,998	17,649	17,539	18,138	18,451	18,539
都市型	32,578	31,662	31,652	32,413	32,607	33,074
郊外型	6,632	6,738	6,634	6,675	6,747	6,466

単位：円/坪、月額



取得件数 前期に比べ減少、全13物件

・取得物件エリア別：関東4件、関西5件、九州4件



出所：大和ハウスリート投資法人HP

取得物件① イーアスつくば(左)

所在地：茨城県つくば市研究学園5-19
 最寄駅：つくばエクスプレス「研究学園」駅
 延床面積：112,509.43㎡
 建築時期：2008年9月
 主たる用途：物販、飲食、サービス

取得物件② Gビル天神西通り02 (右)

所在地：福岡県福岡市中央区大名1-12-64
 最寄駅：西日本鉄道「西鉄福岡(天神)」駅 他
 延床面積：1,445.02㎡
 建築時期：2005年11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13件中13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 (%)
DHR	イーアスつくば (準共有持分70%追加取得)	茨城県つくば市研究学園5-19	2008. 9	2020. 4. 1	23,800百万円	809千円	5.0%
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	6,191千円	3.9%
KRR	コンフォートマーケット 西馬込店	東京都大田区西馬込2-21-3	2020. 2	2020. 4. 15	1,920百万円	4,357千円	4.2%
JRF	Gビル代官山02	東京都渋谷区代官山町20-20	1992. 5	2020. 4. 30	3,600百万円	5,532千円	3.2%
HHR	高槻城西ショッピングセンター (敷地の一部)	大阪府高槻市城西町6-28	2003. 4	2020. 6. 4	55百万円	—	DR4.7%
FRC	ホームプラザナフコ パークプレイス大分店	大分県大分市公園通り西2-3-2	2007. 9	2020. 7. 1	990百万円	444千円	5.4%
SAI	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市東区長嶺西1-5-1	—	2020. 8. 1	— (吸収合併)	—	—
SAI	西友水口店	滋賀県甲賀市水口町水口6084-1	1999. 5	2020. 8. 1	— (吸収合併)	—	—
SAI	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市春木若松町21-1	1994. 8	2020. 8. 1	— (吸収合併)	—	—
SAI	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市大字原田836-1	—	2020. 8. 1	— (吸収合併)	—	—
JRF	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名1-12-64	2005. 11	2020. 8. 31	5,000百万円	11,045千円	3.4%
DHR	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市永代町6-2/大阪府茨木市永代町9-22	1993. 8	2020. 8. 31	2,689百万円	939千円	4.7%
XYM	ライフ福泉店	大阪府堺市西区上444-1	1996. 12	2020. 9. 1	1,065百万円	1,064千円	4.5%

〔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)	CR (%)
IOR	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷2-15-3	1998. 7	2020. 4. 24	2,845百万円	1,208千円	4.5%
JRF	アーカンジェル代官山 (底地) (準共有持分45.04%)	東京都目黒区青葉台1-111-14他	—	2020. 4. 30	1,333百万円	10,822千円	DR 初年度2.9% 2年目以降3.1%
MIRAI	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市中央区明石町18-1	2017. 7	2020. 6. 30	3,230百万円	32,149千円	4.2%
TLR	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店 (底地)	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小東山868-6	—	2020. 6. 30	48百万円	—	—
KRR	ケースデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市中区新守山704	—	2020. 9. 30	1,527百万円	—	DR3.8%

J-REIT レポートに記載されている各数値の算定方法ならびに略称等については、以下の通りです

還元利回り	投資法人が決算時に公表する鑑定評価の期末還元利回りを、エリア別に算出した平均値	NBF	日本ビルファンド投資法人	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	日本リテールファンド投資法人	HLI	ヒューリックリート投資法人
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示	OJR	オリックス不動産投資法人	NRI	日本リート投資法人
CR	Cap Rateの略 還元利回りを表示 なお、取得公表時の鑑定評価の数値であり必ずしも売買価格の内容と一致するものではありません。	JPR	日本プライムリアルティ投資法人	IOJ	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
主要売買事例については、東京証券取引所等の公表資料をもとに弊社で加工したものです。		PIC	プレミアム投資法人	TRI	トーセイ・リート投資法人
		TRE	東急リアル・エステート投資法人	SHR	積水ハウス・リート投資法人
		GOR	グローバル・ワン不動産投資法人	KRR	ケネディクス商業リート投資法人
		UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人	SRI	サムティ・レジデンシャル投資法人
		MTR	森トラスト総合リート投資法人	HMIC	ヘルスケア&メディカル投資法人
		INV	インヴィンシブル投資法人	NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
		FRI	フロンティア不動産投資法人	IHR	いちごホテルリート投資法人
		HFR	平和不動産リート投資法人	LSL	ラサールロジポート投資法人
		JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人	SAI	スターアジア不動産投資法人
		FRC	福岡リート投資法人	MIRAI	投資法人みらい
		KDO	ケネディクス・オフィス投資法人	MTHR	森トラスト・ホテルリート投資法人
		IOR	いちごオフィスリート投資法人	MRR	マリモ地方創生リート投資法人
		DOI	大和証券オフィス投資法人	MFLP	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		HHR	阪急阪神リート投資法人	OOM	大江戸温泉リート投資法人
		SPI	スターツプロシード投資法人	MEL	三菱地所物流リート投資法人
		JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人	CRE	CREロジスティクスファンド投資法人
		JEI	ジャパンエクセレント投資法人	XYM	ザイマックス・リート投資法人
		NAF	日本アコモデーションファンド投資法人	TLR	タカラレーベン不動産投資法人
		MID	MCUBS MidCity投資法人	IAL	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
		MHR	森ヒルズリート投資法人	EJR	エスコンジャパンリート投資法人
		IIF	産業ファンド投資法人	SRE	サンケイリアルエステート投資法人
		ADR	アドバンス・レジデンス投資法人	CRR	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		KDR	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	NPR	日本プロロジスリート投資法人
		API	アクティビア・プロパティーズ投資法人	HRR	星野リゾート・リート投資法人
		DHR	大和ハウスリート投資法人	SLR	SOSiLA物流リート投資法人
		GLP	GLP投資法人	DLI	大和証券リビング投資法人

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。



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10月