

2018  
12  
December

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

2018年度上半期、国内不動産の売買市場は「内向き」  
～外資系法人による取得額は前年同期比8割減少～ … 2

### トピックス2

5G実用化の不動産分野への影響  
～住宅・オフィスのIoT活用と関連部品メーカー等の  
供給体制強化の動向～ … 6

### マンスリーウォッチャー

J-REITが東京都23区に保有する商業施設の  
キャップレートは低下が続く … 8

# 2018年度上半期、国内不動産の売買市場は「内向き」 ～外資系法人による取得額は前年同期比8割減少～

2018年度上半期(2018年4月～9月)に公表された国内の不動産売買取引<sup>\*1</sup>は、外資系法人による取得額が前年同期比8割減となったことなどが影響して、金額、件数とも前年同期を下回りました。このほか、オフィスビル売買で関係当事者間の取引が増加し、当事者以外による市場取引が大幅に減少。前年同期と比べて倍増した遊休地や開発用地などの土地取引は、公的主体の公募入札によるものが大半であるなど、国内勢中心、関係者間中心、限定的取引などの「内向き」傾向が目立ちました。

## 上半期の売買総額は1兆7千6百億円で、前年同期と比べて1割減少

### 売買総額の増加に頭打ち感

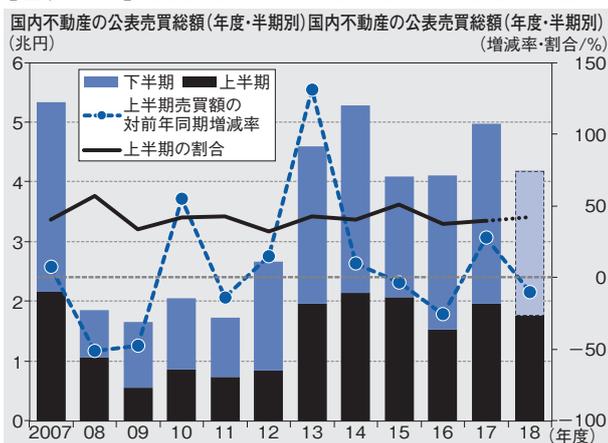
2018年度上半期(2018年4月～9月)に公表された国内不動産の売買総額は1兆7千6百億円(以下、百億円単位で記載。「約」の表記は省略。)で、前年同期と比べて2千億円(▲10.4%)減少しました。一昨年(2016年度)の同期実績は上回りましたが、年度上半期として、2013年度以降2番目に低い額となりました[図表1-1]。

### 上半期は減少するも、年度通期では2015年度と2016年度の実績を上回る可能性

年度上半期の売買総額を比較すると、2017年度は大型売買等が寄与して増加しましたが、基調は2014年度以降減少傾向です。

2018年度上半期は前年同期比では減少しているものの、2016年度上半期の水準は上回っており、かつ2015年度がここ数年の平均と比較するとやや上期の売買比率が大きい年度であったことから、2018年度上半期の実績を過去5年度分の上半期比率で割り戻すと、2018年度通期は4兆2千億円と推計<sup>\*2</sup>されます。米中の取得減少傾向が強まる<sup>\*3</sup>などの大きなマイナス要因がなく、上半期と同様の市場環境であれば、2018年度は2016年度と2015年度の実績を上回る可能性があります。

[図表 1-1] 上半期の売買総額は前年同期比で1割減



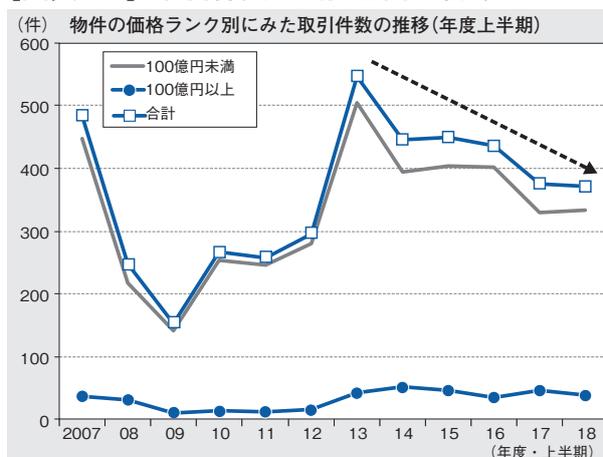
データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

### 2018年度上半期は大型取引の件数が減少

取引の総件数についても、2017年度から停滞傾向で、上半期の比較では年々減少しています[図表1-2]。

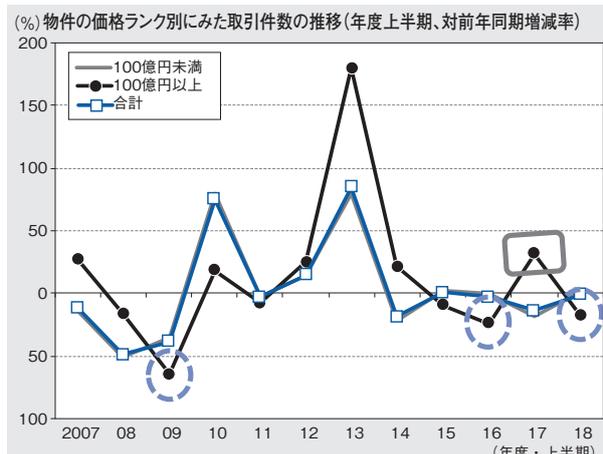
1件あたり100億円以上の大型取引(複数物件の一括売買を「1件」として含む。)の件数は、2017年度上半期に前年同期比31.4%増加しましたが、今年度は一転して前年同期比▲17.4%となり、世界金融危機以降で3番目に大きい減少幅となりました[図表1-3]。

[図表 1-2] 取引件数の減少基調が続く



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-3] 100億円以上の取引の減少が相対的に大



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

# 関係当事者間のオフィスビル売買や公的主体の入札による土地売却が増加

**関係当事者間の取引<sup>※4</sup>でオフィスビル売買が増加。関係当事者間以外のオフィス売買は減少**

今年度上半期のオフィスビル売買額は6千3百億円で、前年同期と比べて1千6百億円(33.1%)増加しました[図表1-4]。

2017年度は外資系法人やJ-REIT、国内の不動産会社など多様な不動産投資主体が売主・買主となってオフィスビルの市場取引が活発化したのに対して、今年度上半期はJ-REITとスポンサー間の売買など、関係当事者間の取引が金額の過半を占め、当事者以外による取引は大幅に減少しました[図表1-5]。

**公共法人等の入札による土地売却が増加。購入者の目的は不動産開発が主**

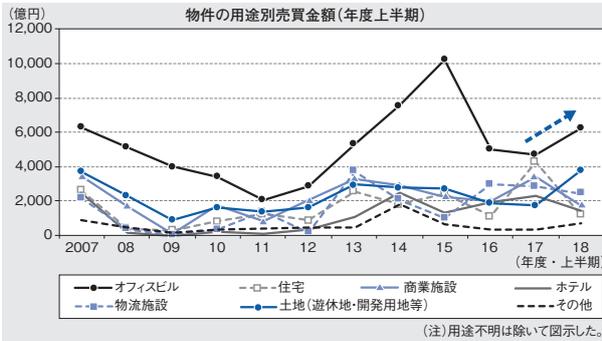
オフィスビル以外のほとんどの用途で売買額が

減少傾向となる中、遊休地や更地など土地取引は堅調で、売買総額に占める割合が増加しています[図表1-6]。内訳は都市再生機構や国、地方自治体などの公的法人や公共団体[図表1-7]による公募入札等が総額の大半を占め、東京圏と大阪圏をはじめ大都市圏に立地する物件をデベロッパーなどが不動産開発を行う目的で取得した事例が多数を占めました。

**大阪圏に所在する物件が増加、以前に増加した地方圏の物件は減少**

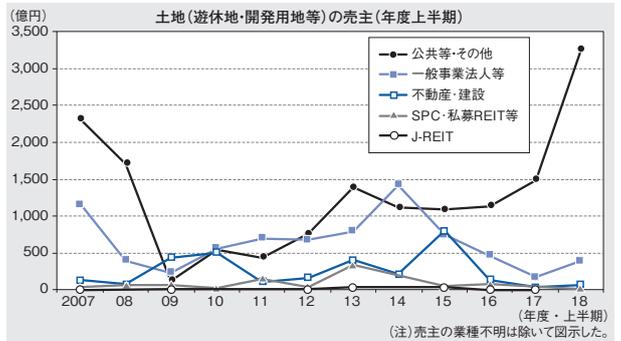
大規模な開発用地の売買があった大阪圏で売買額が増加、東京圏は横ばいでした。一方、大都市圏での取得難で代替的に投資資金が向かっていた地方圏での売買額は減少しました[図表1-8、1-9]。

[図表 1-4] オフィスビル売買は同期比で増加傾向



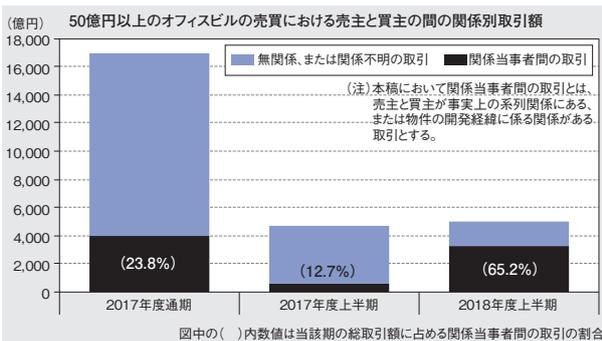
データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-7] 公共法人等による土地売却が大幅に増加



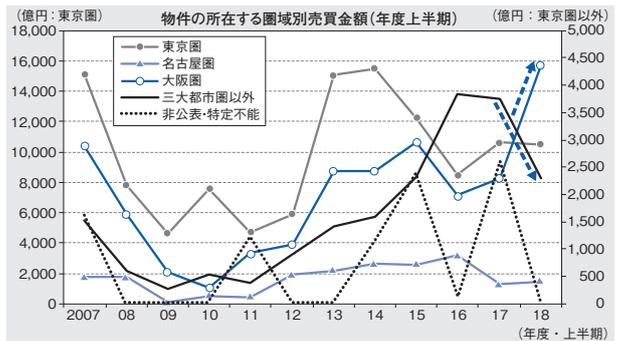
データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-5] 関係者間取引が増加、関係外は大幅減



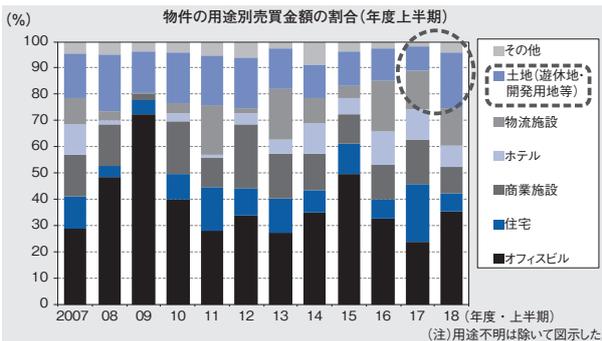
データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-8] 地方圏の物件取引が減少



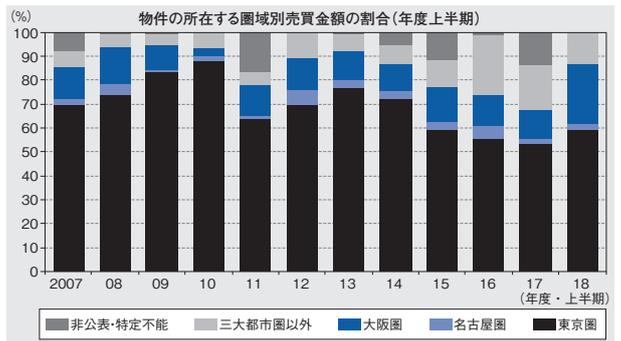
データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-6] 土地取引の割合が増加



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-9] 大阪圏の物件の割合が増加



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## J-REIT 等による取得額は前年同期と比べ増加したが、外資系法人は大幅に減少

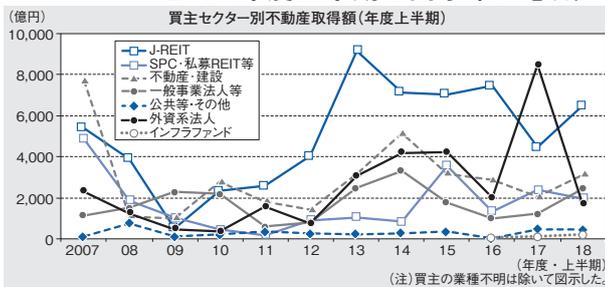
### 外資系法人による取得額は前年同期比 6千8百億円減少し、1千7百億円に

2017年度は、売主・買主共に外資系法人による大型取引（例えば、中国の安邦保険集団がアメリカのブラックストーン・グループから2千6百億円で複数の賃貸マンションを一括取得した事例など）が顕著でした。

不動産取得額を買主の業種セクター別に集計すると、今年度上半期はJ-REIT（6千5百億円）が最多で、続いて不動産・建設（3千1百億円）と一般事業法人等（金融法人等を含む。2千5百億円）の計3業種が上位でした〔図表1-10〕。外資系法人による取得額は、前年同期は8千5百億円で第2位のJ-REITを4千億円上回りましたが、今期はそこから6千8百億円（▲81.0%）減少し、1千7百億円にとどまりました。

J-REITは、前年度上半期は投資口市況の軟調さから物件取得額が大幅に減少<sup>※5</sup>しましたが、投資口価格が堅調に推移していることなどから、今年度上半期は増加し、2014年度以降の上半期平均に近い水準に戻りました。他のセクターについても、入居ビルの床取得や電鉄等による投資物件の取得などで一般事業法人等による取得額が倍増となるなど、SPC・私募REIT等以外のセクターで前年同期と比べて取得額が増加しま

〔図表 1-10〕 外資系法人による取得額が  
2016 年度上半期と同水準に急減



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

したが、外資の大幅な減少分をカバーしきれず、取得総額は減少する結果となりました。

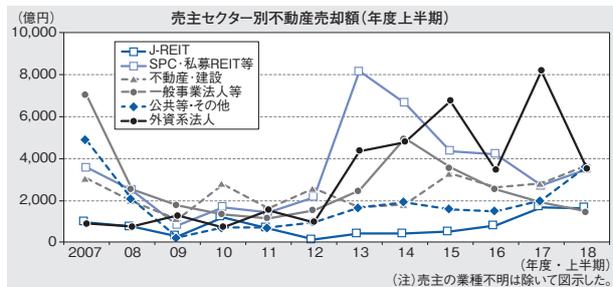
### 外資系法人は売却額も前年同期比 6 割減

今年度上半期に公表された不動産売却額は、不動産・建設（3千7百億円）と公共等・その他（3千6百億円）、外資系法人とSPC・私募REIT等（いずれも3千5百億円）の4業種が並びました〔図表1-11〕。

外資系法人による売却額は、賃貸住宅など複数物件の一括売却と東京湾岸部に立地する大規模オフィスビルの売却などで2017年度は調査開始（1997年度）以来の最高額となりましたが、売却物件が一巡したことなどから、今年度上半期は前年同期と比べて4千7百億円（▲56.9%）減少し、3千5百億円にとどまりました。

外資系法人以外のセクターでは、公共等・その他が土地売却（構成比89.9%）の増加が牽引し前年同期比8割増となったほか、系列のJ-REITや建替えビルの関係者への床売却などで不動産・建設が3割増、同じく系列のJ-REITへの売却などでSPCも3割増加しました。一般事業法人等による売却額は2割減少し、売却減少傾向が続きました。

〔図表 1-11〕 外資系法人による売却額も減少



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 米国と中国の投資主体の売買が大きく減少。本国の経済環境や政策転換も影響か

### 外資系法人による取得額減少の背景

外資系法人による取得額が減少した背景の一つに、買主セクターに共通する全般的な要因として、物件流通の品薄化と物件価格の高止まり（≒低い利回り）が挙げられます。このため、比較的短期間で高い投資利回りを求めるオポチュニスティック系（オポ系）の投資主体で物件取得が難しい状況です。長期保有で運用収益の獲得を主目的とするコア系の投資主体も、都心から湾岸部へとオフィスビルの取引立地が一巡するなど、投資対象物件が品薄な状況です。

かつては、2013年から2015年の円安進行の時期にドルベースの割安感などから取得額が増加し〔図表1-12〕、2012年度下半期から、不動産価格の上昇とともに利益確定目的等から売却額が増加〔図表1-13〕する傾向がありましたが、現状は為替水準に大きな変化がなく不動産価格も高止まりのため、売買の動きが生じにくい状況です。

### 米国と中国の取得・売却額が大幅減

投資運用会社等の本拠地別に外資系法人による売買額を集計すると、米国と中国を本拠と

する投資主体の売買額が大きく減少しています  
[図表1-14、1-15]。

中国系による取得額は2017年度上半期の2千6百億円から僅か7億円に激減しており、中国政府の海外不動産投資等に対する規制強化<sup>※6</sup>が主因とみられます。米国はオポ系が主で取得環境が厳しいことや売却一巡で取引が減少したことに加え、本国の景気好調と利上げで、資金の本国回帰の動きがあることなどが背景と考えられます。

### 目米の短期金利差の拡大が、今後の投資需要にプラスに作用

海外投資に伴う為替リスクを回避するため為替ヘッジを行う場合には、両国の短期金利に基づいてヘッジコストが掛ります。2009年から2016年頃までは日米の金利差が僅かで意識されることは少なかったようです<sup>※7</sup>が、2017年頃から金利差が大幅に拡大しており直近で2%を超えています[図表1-16]。この金利差が米側からみて為替ヘッジプレミアムとして収益の向上要因<sup>※8</sup>となり、投資需要にプラスに作用すると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

※1：本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。

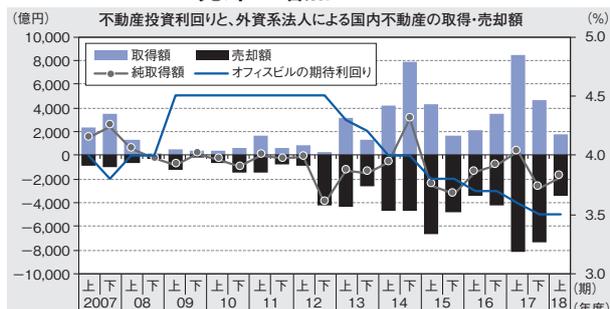
情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。

[図表 1-12] 取得の増加に為替水準(円安)が影響



データ出所：売買額は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、ドル円レートはみずほ銀行「外国為替公示相場ヒストリカルデータ」

[図表 1-13] 2012年度下半期から利益確定目的等の売却が増加

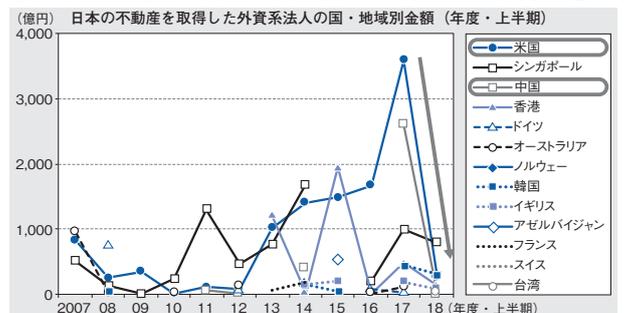


データ出所：売買額は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、期待利回りは(一財)日本不動産研究所「不動産投資家調査」の東京Aクラスのオフィスビル

また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

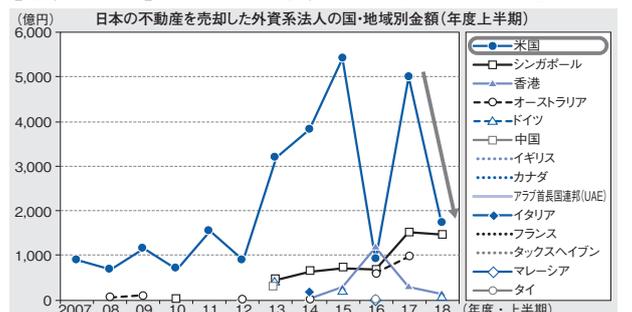
- ※2：この場合、2018年度下半期売買額の対前年同期変動率は▲19.5%の想定となる。
- ※3：中国による2017年度下半期の取得額はゼロで、香港も2百億円にとどまる。したがって2018年度下半期に大きく影響する減少要因とはならない。米国の2017年度下半期の取得実績は2千4百億円で、減少傾向にあるため、この額が減る可能性がある[図表1-14]。
- ※4：本稿において関係当事者間の取引とは、売主と買主が事実上の系列関係にある、または物件の開発経緯に係る関係がある取引とする。
- ※5：2017年4月以降、投資信託による売り越しが続いたことなどから投資口価格が軟調であり公募増資が低調であったことや、投資対象物件の期待利回りの低下と流通品薄などが背景
- ※6：2017年8月18日、中国国务院弁公庁は「海外投資方向の更なる誘導・規範化に関する指導意見」を発表し、海外不動産投資を主管部門の審査が必要な「制限類」に区分した。
- ※7：2017年3月開催の外資系運用会社の公開ディスカッションにて。
- ※8：米国から日本の実物不動産に投資するなど、外貨建資産への投資において為替差損益の顕在化を回避する方策として為替ヘッジがある。米国から対日投資を行うときの為替ヘッジでは、ドルと円の短期金利差に概ね相当するヘッジコストが掛かるが、米国の短期金利が日本の短期金利を上回る場合には、米国の投資家はヘッジコストを支払うのではなくヘッジプレミアムを受け取ることになり、投資収益の向上要因となる。

[図表 1-14] 米国と中国の投資主体による取得が急減



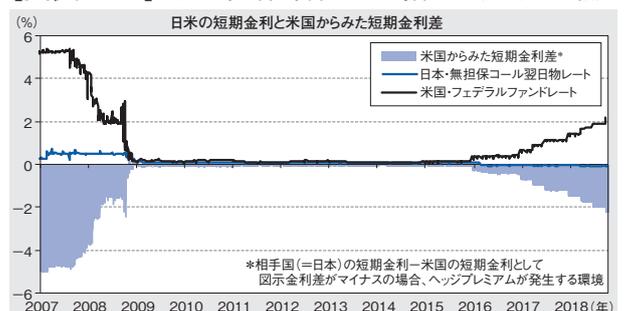
(注)2017年度以降の通期合計額で100億円以上の取得公表額があり、かつ2010年度以降の取得公表額がゼロでない国・地域を明示した。データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-15] 米国の投資主体による売却が急減



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-16] 2017年以降、米側からみて為替ヘッジプレミアムが拡大



データ出所：売買額は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、コールレート(日次)は日本銀行、フェデラルファンドレート(日次)はマイクロトレンドズ(https://www.macrotrends.net/)

# 5G 実用化の不動産分野への影響

## ～住宅・オフィスのIoT活用と関連部品メーカー等の供給体制強化の動向～

すべてのモノがインターネットでつながるIoT<sup>\*1</sup>社会の実現に不可欠な通信基盤技術の5Gは2020年に実用化の予定です。不動産分野では、住宅やオフィスのIoT活用により、利用者の利便性や生産性向上等を図る取組みが進んでいます。また、5G対応の電子部品等を生産する企業では、供給体制の強化に伴い、工場用地を取得する動きがみられます。

### 5G 実用化を控え住宅やオフィスでもIoT活用の動きが進んでいる

#### IoT活用により住宅では利便性向上、オフィスでは生産性向上等が期待される。

5G（第5世代移動通信システム）は、全てのものがインターネットにつながるIoT社会に必要とされる通信基盤です。日本は東京オリンピック・パラリンピックにあわせ2020年の実用化<sup>\*2</sup>を目指して、技術開発が進んでいます。

5Gには、通信速度が「超高速」となるだけでなく、通信のタイムラグが極めく低く抑えられる「超低遅延」や、多数の機器やセンサーが同時につながる「多数同時接続」という技術的な特徴があ

ります。

IoT活用により、住宅では、居住する人の利便性や快適性、安全性の向上が期待できるとされています。高齢者や単身者、共働き世帯など、ライフスタイルやライフステージに合わせたサービス・商品を備えた住宅が増えると考えられます。

オフィスでは、テレワークや遠隔地との会議等、働き方の多様化が進むことによって、生産性やオ

\*1：IoTはInternet of Thingsの略称で、「モノのインターネット」と訳される。PCやスマートフォンなど従来型の通信機器のみならずあらゆる「モノ」がインターネットとつながる仕組みや技術のこと。

\*2：一部の先行サービスは2019年に開始予定

【図表 2-1】 個別企業の不動産へのIoT活用の動き

対象	企業名	発表時期	概要	内容
住宅	住宅総合メーカー A 社	2018/09	IoTを活用した賃貸住宅の提供	・グループ会社との連携によりIoT活用による新たな賃貸住宅の提供を開始。具体的には、宅配ボックスを活用したスマート宅配システムやスマートキーシステムの導入、グループ会社製品を介したスマート設備コントロールを導入し、居住者の利便性を向上。新たな住宅にはスマートスピーカーと連携した家電・住宅設備機器などの音声認識制御システムを導入する予定
	電力会社 B 社 ほか異業種 4 社	2018/08	IoTスマートホームの実証実験	・B社は、損害保険会社、米半導体企業、寝具会社、音響機器メーカーと共同で、家電の自動制御、熱中症予防、快眠の促進等のサービスを提供するスマートホームの実証実験を実施
	不動産会社 C 社	2018/10	分譲マンションにIoTシステムを装備	・マンション向けIoTシステムを装備したマンションの販売を開始 ・家電の遠隔操作へのIoT活用のほか、AIホームゲートウェイや室内カメラを活用した独自のセキュリティ確保等も行う
オフィス	不動産会社 D 社	2018/02	ICTサービス本格導入	・生体認証による強固なセキュリティシステム、共有カフェテリアでの生体認証決済システムの導入、位置情報を活用した混雑緩和支援など、働く人の時間の価値と自由度を高める就業者向けICTサービスを本格導入
	不動産会社 E 社	2018/03	IoT活用	・入居企業の多様なワークライフスタイルをサポートするため、IoTを活用した新たなソフトサービスを導入 ・具体的には、自席での空調制御を行える仕組みの導入や、事前登録による高いセキュリティ確保・スムーズな入館、ワーカーの位置情報を可視化することにより、フリーアドレスやテレワークなど多様な働き方を支援
	空調機械メーカー F 社 ほか異業種 5 社	2018/07	AI、IoT活用	・F社と異業種5社は、東京都心部のオフィスビルにおいて、「より効率的に働けるオフィス空間」などをテーマに、複数の空間コンテンツを導入した「未来のオフィス空間」づくりをスタート ・AIやIoTを駆使し、空調・照明・音響・香り・家具などの設備環境だけでなく、オフィスシーンに合わせてデザインした空間を設け、働く人の生産性や創造性を高め、快適で健康に働けるワークスペースの開設を目指す。また、実際の利用者の健康等に関わるデータを活用し、新たなソリューションや新商品、サービスの開発を検討する

出所：各社プレスリリース、報道資料から都市未来総合研究所作成

フィススペースの効率性の向上などがもたらされると期待されます。

住宅やオフィス等に設置した機器やセンサーのデータ収集や、収集したデータの活用による新サービスの開発や提供が活発になると思われます。

### 個別企業では、現行技術でのIoT活用の動きが進んでいる。

個別企業では、住宅やオフィスでIoTを活用する動きが活発化しています[図表2-1]。

住宅では、家電メーカーやIT企業など異業種と連携し、IoTを活用した賃貸物件を提供する動き

があります。分譲マンションにおいてもマンション向けIoTシステムを装備することにより、家電の自動制御や快眠の促進など、より利便性や快適性を高めるサービスを提供する取り組みがみられます。

オフィスでは、生体認証によるセキュリティシステムや決済システムの導入、就業者の位置情報を活用したフリーアドレスやテレワークなど、従業員の多様な働き方を円滑にする仕組みを取り入れたり、異業種が共同でオフィス空間づくりすることで、生産性や創造性を高めようとする動きがみられます。

## 電子機器や通信機器の需要拡大を受け、電子部品等の企業では土地取得の動きも

### 通信機器や電子機器の需要拡大を受け、電子部品の出荷額は高水準の伸び

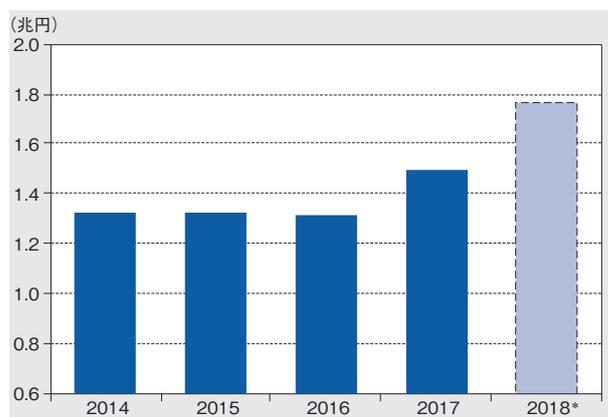
5Gの実用化が進められるに伴って、電子部品の需要が旺盛です[図表2-2]。これら部品の製造技術は日本企業が得意としており、電子部品等の出荷額は今後も高水準の伸びが期待されます。

### 電子部品や半導体装置等を生産する企業で工場用地を取得する動きも

このため、電子部品や半導体製造装置等を製造する企業では、新たに工場用地を取得し、建物を新設したり、用地取得を検討する動きもみられます[図表2-3]。

(以上、都市未来総合研究所 秋田寛子)

[図表 2-2] 電子部品のグローバル出荷額推移



\*・年度ベース。電子部品のうち受動部品の出荷額  
 ・2018年度は4-8月累計額の前年同月比を年度換算値として図示している。

データ出所：電子情報技術産業協会

[図表 2-3] 電子部品等を生産する企業の生産体制強化の事例

企業名	公表年月	内容	用地動向	
			敷地	建物
半導体製造装置 G 社	2018/09	<ul style="list-style-type: none"> <li>●今後も成長が見込める半導体製造装置（エッチング装置）への対応のため、主力生産拠点の工場に隣接した土地を工場用地として取得</li> <li>●県と同県内の町が造成計画中の用地は2021年3月に引渡予定であり、現時点では具体的な操業規模等は未定</li> </ul>	用地取得	建屋新設
電気機器製造 H 社	2017/11	<ul style="list-style-type: none"> <li>●IoTの普及に伴い、スマートフォンや自動車、データセンターなどでコンデンサの需要が広がっており、将来のさらなる需要拡大に対応できる生産体制を構築するための一環として新工場を建設</li> <li>●2018年4月着工、12月竣工、2019年3月に稼働予定。設備投資予定額は約100億円</li> </ul>	子会社敷地内	建屋新設
	2018/06	<ul style="list-style-type: none"> <li>●想定以上に需要が前倒しで増加しているため、2019年3月から始まる3か年中期経営計画に新工場の建設を検討する必要</li> <li>●建設候補地は、人手不足の問題があるため、新潟県上越市、中国、韓国など内外を視野</li> </ul>	用地取得検討	-
電子部品製造 I 社	2017/10	<ul style="list-style-type: none"> <li>●スマートフォン等向けの次世代基盤材料である電子部品の増産に向け、石川県の旧J社の工場の土地・建物を買収するとともに、子会社製作所内にも新生産棟を建設。将来に向けてさらなる需要拡大へ対応できる体制を構築</li> <li>●子会社の新生産棟は、2018年2月着工、2019年1月の完成予定。投資額は建物のみで約35億円</li> </ul>	用地取得	建屋取得
			敷地内	建屋新設
	2018/06	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生産子会社が、積層セラミックコンデンサの需要増加へ対応するため、新たに用地取得し新生産棟を建設。投資額は建物のみで290億円</li> <li>●2018年6月より工場用地の造成工事を開始。2018年9月より新生産棟を建設し、2019年12月の竣工予定</li> </ul>	用地取得	建屋新設
	2018/09	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子会社製作所は、積層セラミックコンデンサの需要増加に対応するため、新生産棟を建設。投資額は建物、生産設備で400億円</li> </ul>	子会社敷地内	建屋新設

注)5G実用化等に向け設備投資を強化している企業のうち、国内での用地取得(買収含む)や、今後の取得を検討している企業を取り上げている。

出所：各社プレスリリース、報道資料から都市未来総合研究所作成

# Monthly Watcher

## J-REIT が東京都 23 区に保有する商業施設のキャップレートは低下が続く

J-REITが東京23区に保有する不動産のうち主な用途(オフィス・住宅・ホテル・商業施設)について、キャップレート<sup>\*1</sup>の状況を[図表3-1]に整理しました。

各用途とも長期的にはキャップレートの低下が続いており、商業施設とオフィスでは4%を下回る状況です[図表3-1]。

なかでも、低下が著しい商業施設について立地<sup>\*2</sup>とテナント属性<sup>\*3</sup>別にキャップレートの推移をみると[図表3-2]、2018年上期では都心5区と周辺18区では平均で1.0%ポイントの差があり、直近5年間では、ほぼ一定の差で推移しています。一方、シングルテナント物件とマルチテナント物件における直近5年での差は、都心5区で0.1%ポイント、周辺18区では0.4%ポイント、マルチテナントの方が低くなっており、その差は周辺18区でやや大きくなっていきます。

J-REITが東京23区に保有する商業施設のうち、キャップレートが2%台の物件は、都心5区のなかでも中央区銀座や渋谷区神宮前(表参道)など知名度が全国的に高く、高級ブランドの旗艦店が出店する地域に集中しており、J-REIT上場以来の最低水準を更新している状況が続いています[図表3-3]。

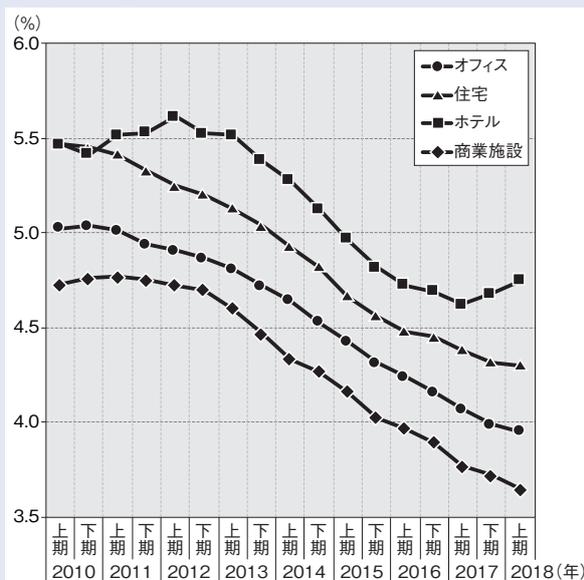
(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

※1：2018年7月末日現在において、各投資法人が公表している直近期末の鑑定評価キャップレート。各期の数値は暦年の上期(1月～6月)、下期(7月～12月)の各物件の数値を単純平均により算出

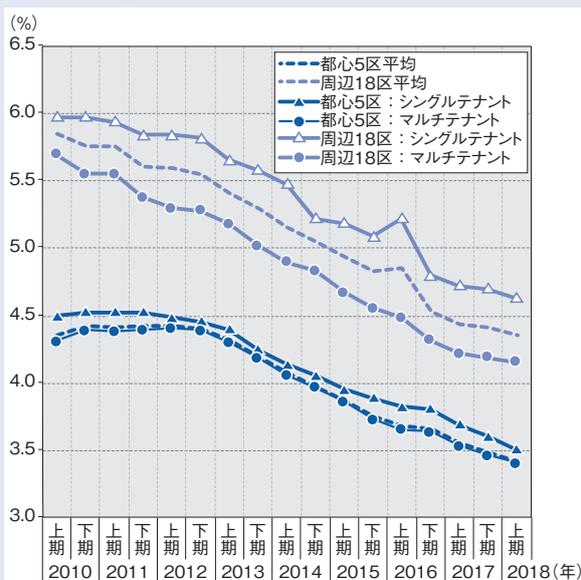
※2：都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)と周辺18区(文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区)で区分

※3：シングルテナント(主として一棟貸で単独テナントと目されるもの)とマルチテナント(複数テナント)で区分

【図表 3-1】用途別キャップレートの推移



【図表 3-2】商業施設のキャップレートの推移



【図表 3-3】キャップレート 2%台の商業施設(中央区銀座、渋谷区)の事例

区	丁目番地	物件名称	取得額 (百万円)	期末鑑定キャップレート			テナント数
				17年上期	17年下期	18年上期	
中央区	銀座二丁目 6 番 16 号	Gビル銀座中央通り 01	13,000	2.7%	2.7%	2.7%	9
	銀座五丁目 5 番 14 号	JPR 銀座並木通りビル	10,100	3.1%	3.1%	2.9%	9
	銀座三丁目 2 番 15 号	ギンザ・グラッセ	13,600	3.0%	3.0%	2.9%	14
渋谷区	宇田川町 21 番 6 号	QFRONT	15,100	2.9%	2.8%	2.7%	3
	神宮前五丁目 10 番 1 号	ジャイル	22,712	3.0%	2.9%	2.8%	22
	神宮前四丁目 30 番 3 号	東急プラザ表参道原宿	45,000	2.9%	2.8%	2.8%	30
	神宮前六丁目 1 番 9 号	Gビル表参道 01	5,850	3.1%	3.0%	2.9%	1
	神宮前四丁目 25 番 15 号	Gビル表参道 02	17,705	3.1%	3.0%	2.9%	6
	神宮前一丁目 14 番 25 号	クロスアベニュー原宿	4,815	3.3%	2.9%	2.9%	1

図表 3-1 ~ 3-3 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

### 不動産トピックス 2018. 12

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲 1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tMRI.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

湯目 健一郎、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。