

量×鮮度×分析＝情報力

貴社のベストアンサーを、情報力で導きます。



全国売買仲介取扱件数

33年連続実績 No.1

※三井不動産リアルティグループは1986年度～2018年度の33年連続全国売買仲介取扱件数No.1です。(新聞報道などによる)

私たちの強みを存分にご活用ください。

全国対応可能な
ネットワーク

豊富な情報量と
取引実績

三井不動産グループの
総合力

多様なアセットタイプ
への対応力

経験豊富なキャリアを
持つ営業陣

充実した
外部ブレン

REALTY PRESS



エリア特集「日本橋」

03



プロパティ マーケット トレンド

09

Jリート

10

オフィスビル

11

ホテル

13

商業施設

14

物流施設

15

住宅

16



INVESTMENT MARKET TRENDS

17

－ 都心エリア投資用不動産マーケット動向 －



Our Performance

23

－ ホテル売却、スピーディかつ安全に進めたのは
当社のネットワーク －



Good Job of Realty

25

－ 三井不動産リアルティ札幌 江川・石本 －
 － 三井不動産リアルティ東北 安藤 －
 － 三井不動産リアルティ名古屋支店 中根 －
 － 三井不動産リアルティ関西支店 神宮 －
 － 三井不動産リアルティ中国 岡本・藤本・井坂 －
 － 三井不動産リアルティ九州 若松・中川・持永 －



世界の不動産ニュース

29

－ アメリカ人にとっての中古住宅 －



Worldwide Realty

31

－ 富裕層が熱い視線を注ぐハワイの不動産 －

日本橋

エリア特集 — Nihonbashi



旧東京市道路元標

江戸時代から日本の中心として栄え、再生によって新たな輝きを放ち始めた街、日本橋。

「お江戸日本橋七つ立ち～」と歌われる橋の名が街の名にもなっている日本橋は、徳川家康が幕府を開き、城下町の整備を始めた際、町人の街として最初に開発された街です。歴史に育まれ、金融を中心とするビジネス街として大きな発展を遂げながら、この地独自の歴史文化性を生かした再開発が着々と進む街「日本橋」をご紹介します。

いつの時代も日本の中心にあり、発展の原点となった日本橋。

日本橋が初めて架橋されたのは、江戸幕府が開かれた慶長8年のことです。翌年、幕府は国内の道路整備を推進し、東海道・中山道・甲州街道・奥州街道・日光街道を五街道として制定。日本橋はこれら主要幹線の起点に定められ、「道のりの総元締めは日本橋」と川柳に詠われるほど、全国の交通の要衝となりました。「日本」を冠した橋の名は江戸幕府の地誌書『御府内備考』によると、「この橋、江戸の中央にして、諸国への行程もここより定めらるるゆえ、日本橋の名あり」と伝えられています。

日本橋はいつも足元が見えないほど数多くの人が行き交い、橋の北詰めには一日に千両の金が落ちるといわれた魚河岸。南詰めには高札場。現在の日本銀行本店があるところには金座が設けられるなど、日本橋そして日本橋界隈は物流や経済

をはじめ、あらゆる都市機能が集積する江戸の中心を成していたのです。

当時は当然木造の橋で、火事の多い江戸にあって、日本橋も幾度も焼失しました。そのたびに架け替えられ、現在の日本橋は19代目。明治36年発令の市区改正により、路面電車を開通させるための拡幅の影響や強度・防災面から、日本橋は石橋へと姿を変えることになりました。

明治44年に完成した橋は、ルネッサンス式のアーチ型石橋で、名標は徳川最後の将軍・慶喜が揮毫したもの。欄干に置かれた青銅の麒麟は東京の繁栄を意味し、都章を抱える獅子は東京の威厳と守護を象徴しています。関東大震災や戦禍を乗り越えてきた明治建築の傑作と呼ばれるこの橋は、平成11年には現役の国道道路橋として初の重要文化財に指定されました。かつて「東京市道路元標」が建っていた場所には、佐藤栄作筆の「日本国道路元標」が埋め込まれ、今なお日本道路網の始点という重要な役割を果たし続けています。

町人文化を数多く花開かせた、江戸時代の日本橋。

五街道の起点となる橋がある街には、全国からさまざまな文化や技術が結集。その一つが出版で、日本橋通一丁目には「武艦」や「江戸切絵図」など公的出版物を数多く手掛けた書物問屋「須原屋」が、通油町には、曲亭馬琴・山東京伝・式亭三馬・十返舎一九などの作品や、歌川豊国・歌川国貞の浮世絵を多く出版した地本問屋「鶴屋喜右衛門」がありました。江戸歌舞伎や人形浄瑠璃の上演も日本橋に限られ、江戸三座のうち中村座は堺町、市村座は葺屋町に、江戸の流行や話題の発信地として大いに賑わいました。



歌川国貞 未広五十三次 国立国会図書館蔵

また、日本橋界隈は幕府や大名の御用を務める商人や職人が多く住む街でした。当時の地図を見ると呉服町や本材木町、北鞆町、箔屋町など職業ゆかりの町名が多く見られます。現在、日本橋が付く町名は21。これは明治11年に日本橋区が設けられた時の域内にあり、昭和22年に中央区が新設された際、町名に日本橋を残したいという地元の人々の根強い声に応えたものです。多くの旧地名は消えてしまいましたが、その思いは日本橋を冠した町名に残されています。

日本の中心であった輝き再び、日本橋再生。

明治を迎え、日本橋にもガス灯が灯り、鉄道馬車が走り、明治29年には金座の跡に日本銀行本店が誕生。大正3年、三越がルネッサンス様式の本館を落成させ、街並みにも次第に洋風文化が波及して行きました。進化の反面、橋詰め広場に集う出店が禁止され、輸送手段が舟運から鉄道へと移行。大正12年に起きた関東大震災は日本橋にも甚大な被害をもたらし、その後の土地区画整理事業に伴い、物流の中心であった魚河岸は築地に移転してしまいます。この地も戦禍の渦に巻き込んだ大戦を経て「もはや戦後ではない」の時代、昭和39年の東京オリンピック開催のために突貫工事で造られた首都高速道路は、日本橋川から空を奪いました。そしてバブルの崩壊が、日本橋にさらなるダメージを与えてしまいます。

時代の波に飲み込まれるままから、江戸時代のような輝きを再び。地元と官・学・民が一体となって、日本橋再生への取り組みが始まったのです。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、ハードとソフトの両面から日本橋のアイデンティティを生かした、数々のプロジェクトが展開されていきます。

またこの日本橋再生は、東京都が実施する「アジアヘッドクォーター特区」構想の一つに指定されます。日本橋は江戸時代から商人の街として栄え、日本銀行本店や東京証券取引所などが立地する、日本を代表する金融街であり、製薬関連企業が数多く集積する街という特性から、構想には日本橋が築き上げてきた金融・製薬ビジネスをより強化させるという提案が含まれていました。ライフサイエンス産業の活性化および医薬品等の製品化の促進。日本橋を中心に据えた東京国際金融センター構想。兜町と大手町をつなぐ永代通りを金融軸として、官民連携によるさまざまな金融機能の整備が図られています。



日本橋室町東地区開発計画の一環で社地・社殿が改められた福德神社。

さらなる輝きを目指して、次々と展開される街づくり。

次代へとつなぐ街づくりの初陣を切ったのは、日本橋室町東地区開発でした。日本橋室町エリアでは、「界限創生」「地域共生」「水都再生」「産業創造」という4つのテーマを基に再生計画が実施され、平成17年～22年に「日本橋三井タワー」「COREDO室町」「日本橋室町野村ビル(YUITO)」が完成。平成25年には江戸時代に同所にあった地名を冠した「浮世小路千疋屋ビル」、平成26年には「COREDO室町2・3」と「福德神社社殿」が完成。平成28年、神社の鎮守の森であり緑薫る都心のオアシス「福德の森」の完成に加え、「COREDO室町3」には製薬事業を中

心とした産業創造を強化するため、ライフサイエンス・イノベーションが、産官学で推進する「一般社団法人LINK-J」によって立ち上げられました。

民間主体の活動も盛んに行われ、名橋「日本橋」保存会、ECO EDO 日本橋、日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会、日本橋再生推進協議会など、さまざまな活動を通して日本橋の明るい未来実現が推進されています。

そして今年3月には、日本橋再生第2ステージの旗艦プロジェクトとなる「日本橋室町三井タワー」が完成。日本を牽引する企業や世界をリードする多彩な業種の先進的な企業が入居し、東京の国際競争力の強化に貢献します。

直近では、日本橋室町一丁目地区再開発の概要が発表されました。A～Dの4街区に分けて開発され、A街区に令和8年竣工予定の地上36階建て超高層複合タワーは、低層階に店舗とライフサイエンス産業支援施設、中層階にオフィス、上層階に共同住宅が計画されています。日本橋川沿いに位置するB～D街区には、店舗等で構成される3階建て3棟を計画。竣工予定は令和14年というまだまだ先の話ですが、日本橋川を覆うように走る首都高の地下化構想が実現すると、青空のもと水辺の美しい景観を楽しむ、より一層の界限性を生み出す空間になります。

働く街が主体であった日本橋を、江戸時代から培われてきた独自の歴史と文化に磨きをかけて、住む、遊ぶ、粋あふれる街へ。日々進化を続け、日本橋が一步一步着実に輝きと賑わいを取り戻していることは言うまでもありません。

TIPS

今年9月の「COREDO室町テラス」開業を機に、コラボイベントを開催。

「日本橋室町三井タワー」はオフィス・商業・広場空間・ホール等で構成される、施設の複合性とソフトの付加価値で賑わいを創出する地上26階・地下3階建ての大規模複合ビルです。3階には31店舗が集う商業施設「COREDO室町テラス」があり、9月27日の開業を記念して、「JAPAN COLLABORATION」をテーマとしたエリアイベント「NIHONBASHI MEGURU FES」を開催します。

日本橋の街全域で展開されるこのイベントは、アート、エンターテイメント、フードの3つのコンテンツで開催されます。アートでは、「日本橋

へようこそ」というメッセージをクリエイターが暖簾にデザインし、「水都東京」をテーマとしたアート展を開催。エンターテイメントは、世界的なジャズフェスの誘致やナイトクルーズ。フードはフランスと日本橋のコラボによる食のイベントやマルシェなど。

行政も巻き込んだ約55日間にわたるビッグイベントが、日本橋に新たな賑わいを生み出します。

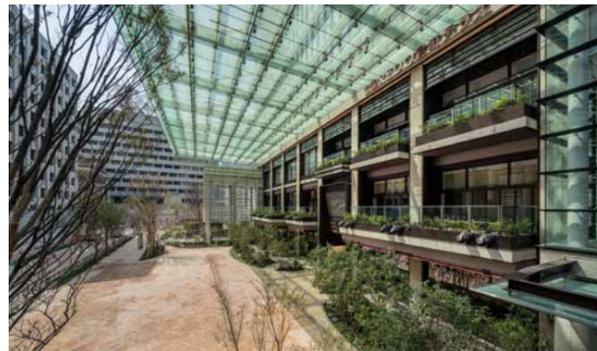
日本橋のグローバル化を加速させる「日本橋再生計画第2ステージ」の象徴となる旗艦プロジェクト

「日本橋室町三井タワー」2019年3月28日(木)竣工

「誠品生活日本橋」など日本初出店を含む31店舗が集結

「COREDO室町テラス」2019年9月27日(金)グランドオープン

三井不動産は、江戸時代に五街道の起点として経済・文化の中心として栄えた日本橋にかつての賑わいを取り戻そうと、官・民・地域一体となって「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに「日本橋再生計画」を推進しています。「COREDO日本橋」「日本橋三井タワー」の開業を皮切りにスタートした「日本橋再生計画」は、「COREDO室町2・3」の開業を契機に「日本橋再生計画第2ステージ」へ進化しました。これまでのコンセプトをベースに「産業創造」「界限創生」「地域共生」「水都再生」の4つのキーワードを掲げ、ハードだけではなくソフトの融合によるミクストユースと、面的なエリア開発によって、多様な人々ににぎわう「人」が主役の街づくりを目指しています。



このたび竣工した「日本橋室町三井タワー」は日本橋再生計画第2ステージの旗艦プロジェクトとなる大規模複合ビルであり、日本橋再生計画をさらに加速し、日本橋エリアのグローバル化に寄与するプロジェクトです。

中央通り、江戸通りの角に位置する本物件は、日本橋エリアの核を北へ広げ、神田・東京駅周辺エリアと日本橋をつなぐ日本橋エリアの新たな拠点となります。また、様々な用途に

利用できるホール&カンファレンス、豊かな緑あふれる潤いのランドスケープと大屋根を配した広場空間を備え、商業エリアには「誠品生活日本橋」など日本初出店を含む31店舗が出店し、施設としての複合性だけでなくソフトの付加価値により、多様な人々の賑わいを創出するミクストユースの物件開発を体現します。さらに、三井不動産入居スペースの専有部執務室への入り口扉およびエレベーターホールのセキュリティゲートに顔認証技術を活用した入退セキュリティを導入するなどの最新ICTの活用や、テナント企業向け会員制施設・サービス「mot.」等によるオフィス環境の整備に加え、日本初となる既存街区を含むエリア供給型のエネルギープラントの整備により、街全体の人々の賑わいを支え、グローバル化が進む多様性のある街づくりを推進します。

mot.
Mitsui Office for Tomorrow
三井のオフィス for Tomorrow

働き方改革が推進されている中、オフィスで働く人が感じる「もっと」こういうものがあつたらいいなという想いや、生産性の向上によって生まれた時間で「もっと」こうしたいという想いに応えたい。

三井不動産は、そんな想いから、「あなたの“もっと”をかなえる場所」をコンセプトとして、快適なビジネスライフを過ごしていただくためのテナント企業向け会員制施設・サービス「mot. 三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」の提供を2018年12月より開始しました。これは、三井不動産が掲げる「その先の、オフィスへ」を具現化したものであり、今後、当社が開発していく大規模オフィスビルでは「mot. 三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」を順次導入していく予定です。三井不動産は当サービスを通して、よりクリエイティブで、より快適なビジネスライフを過ごすことのできる環境を創出することで、「人」が主役の街づくりを目指しています。

「日本橋室町三井タワー」(A地区)概要

交 通: 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅 地下直結、JR横須賀線・総武快速線「新日本橋」駅 地下直結、JR中央線・山手線・京浜東北線「神田」駅 徒歩4分、JR各線「東京」駅 徒歩9分

延床面積: 約168,000㎡

階数/最高高さ: 地上26階 地下3階/約140m

店舗数: 31店舗

設 計: 基本設計/株式会社日本設計
実施設計: KAJIMA DESIGN(鹿島建設株式会社)
デザイナー/ペリ クラーク ペリ アーキテツ ジャパン 株式会社
ランドスケープデザイン/株式会社ランドスケープ・プラス
ライティングデザイン・広場環境演出/有限会社内原智史デザイン事務所

施 工: 鹿島・清水・佐藤工業特定業務代行共同事業体

スケジュール: 2019年3月28日 竣工
2019年9月27日 商業施設「COREDO室町テラス」グランドオープン予定

彩 VARIETY

誠品生活日本橋

読書と文化の交流を育む、
台湾発の文化情報発信拠点

「くらしと読書のカルチャー・ワンダーランド」をコンセプトに、日本橋の歴史・人々の暮らしの中で受け継がれてきた文化を「誠品生活」ならではの感性で編集し、創造的で多彩な文化情報を発信するプラットフォームです。「誠品書店(書籍)」「文具」「セレクト物販・ワークショップ」「レストラン・食物販」の4ゾーンに、誠品ならではの選書による書籍や、100近いブランドの商品が揃います。



東京都中央区日本橋室町3-2-1 COREDO室町テラス2階
03-6225-2871
10:00~21:00
(台湾レストランの富錦樹台菜香積のみ11:00~23:00)
URL <https://www.eslitespectrum.jp>

遊 CRUISING

東京湾クルージング

目線が変われば景色も変わる
日本橋川から発見が楽しい水上散歩

現在の「日本橋」が架橋100年を迎えた平成23年、橋のたもとに「日本橋船着場」が誕生しました。ここから船に乗って日本橋クルーズへ。さまざまな船がツアーを実施しており、東京湾クルージングもその一つ。日本橋から隅田川を巡るコースや東京湾を巡るコース、春には桜周遊クルーズなど、ガイドの細やかな解説とともに、川からしか見ることのできない東京の景色を堪能できます。



東京都中央区日本橋1-9
「日本橋船着場」(日本橋のたもと)
03-5679-7311
営業時間/10:00~17:00
運行予定、コース料金等はお問い合わせ下さい
※他にも各種コースあり
URL <http://ss3.jp/nihonbashi-cruise/boarding.html>

PROPERTY MARKET TRENDS

2019年もオフィス、物流、ホテルの各マーケットは潤沢な需要を背景に、好調な推移。

需要に対しての供給が逼迫の局面も出現。

この堅調は持続の見込み。

米中の貿易摩擦や日韓の関係悪化の懸念下でも、市況の好調は継続中。

オフィス、物流の大量供給が予定されるも、

契約の順調な進捗による、安定した市場推移の見込み。

TEXT:株式会社工業市場研究所 川名透
アイビー総研株式会社 藤浪容子



不動産の賃貸需給の堅調を背景に好調なREIT。

金融市場の不安定さから更に注目を集めるREIT

2019年上半期(1月~6月)のREIT全体の時価総額は14兆5,660億円と、2018年末より12%増加しました。この背景には、REIT全63銘柄の株価指数である東証REIT指数が1,938.82ポイントと前期末比9.3%の上昇、また日本エスコンをスポンサーとする「エスコンジャパンリート投資法人」、サンケイビルをスポンサーとする「サンケイリアルエステート投資法人」の2銘柄の新規上場、更に好調な投資口市況を受け、既存の15銘柄が公募増資を発表したことにあります。このように好調な資金調達環境を受け、オフィスビル、物流施設、ホテルを中心に取得し、6月末のREIT全体の運用資産残高は18兆7,211億円と前年より4%増加しました。

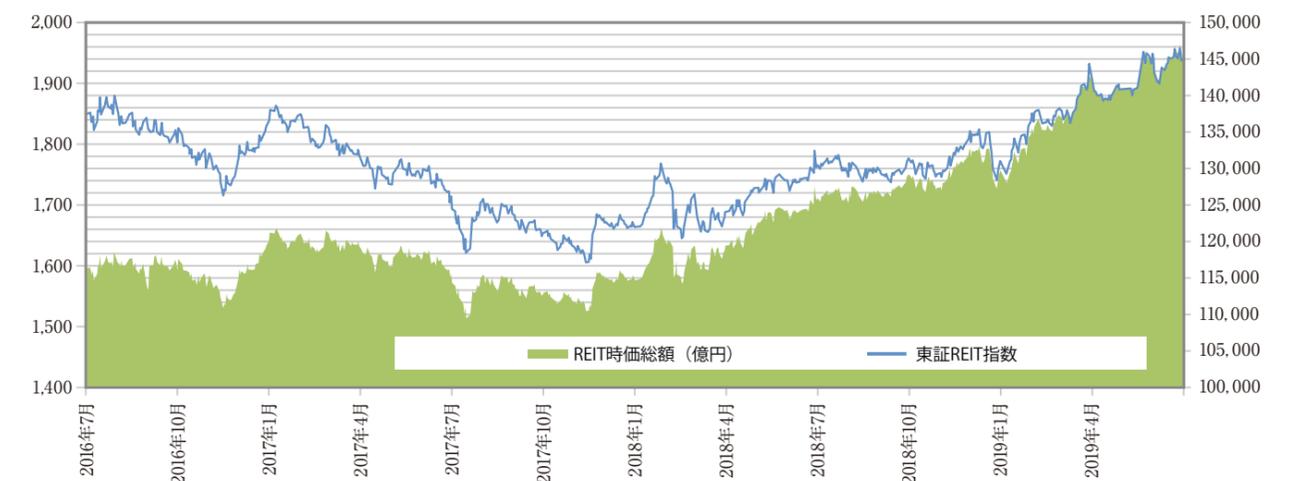
REITが成長を継続する背景には、一つ目に不動産の賃貸需給が堅調である点が挙げられます。空室率の低下や賃料の上昇

に伴いREITの業績は順調に伸びています。次に、米中貿易摩擦を懸念した世界的な金融緩和の影響があります。米国が7月末に10年半ぶりに利下げを実施し、国内長期金利がマイナス圏で一段と低下するなか、投資先を求めREITのエクイティやデットへ資金が流入する構図となっています。更に不動産取得競争が激化し外部成長が限定されるなか、REITの合併の動きも投資口価格(株価)が上昇する要素になっています。スターアジアグループによる「さくら総合リート投資法人」の合併提案が、REITの再編を促すとの期待感から小規模のREITの投資口価格が上昇しています。

このように米中対立の激化を背景に金融市場の先行き不透明感が強まるなか、相対的にREITのファンダメンタルの堅調さが浮き彫りとなっています。

東証REIT指数とREIT時価総額の推移

出所:東証HP・各REITの開示情報よりアイビー総研作成



オフィスビル



東京ビジネス地区、全国の主要都市ともに続く低空室率。

東京ビジネス地区では1%台、 主要都市では2%台の空室率が平準化

大規模オフィス空室率(6月)は、「東京ビジネス地区(都心5区)」で1.72%。前月比+0.08ptと若干上昇したが、この2019年1~6月の推移は、1.82%→1.78%→1.78%→1.70%→1.64%→1.72%と**2%以下の低水準が続いています**。6月は大型空室の募集開始の動きが見られたが振るわず、**小規模案件の成約が中心となったことで空室率を押し上げました**。

区別では千代田区1.53%(前年同月比-0.67pt.)、中央区1.92%(同-1.80pt.)、港区1.85%(同-1.12pt.)、新宿区1.84%(同+0.25pt.)、渋谷区1.31%(同+0.04pt.)。**東京ビジネス地区では2%未満が平準化**するなど、全体に好調な推移が続いていますが、早い時期から2%を下回っていた新宿区と渋谷区では空室率の上昇が見られます。

坪賃料(6月)は、「東京ビジネス地区」の全体平均21,518円/坪。新築平均は31,017円/坪、既築は21,287円/坪。賃料は前月比+122円/坪で、**前月比上昇は2014年1月以降66ヶ月連続**で、前年同月(20,108円/坪)比上昇率は+7.0%となりました。

区別では千代田区23,458円/坪(前年同月比+6.9%)、中央区19,255円/坪(同+6.2%)、港区21,482円/坪(同+5.8%)、新宿区19,216円/坪(同+10.6%)、渋谷区23,408円/坪(同+9.3%)。**新宿区、渋谷区は低空室率を背景に、この1年で坪当たり2,000円程度引き上げられましたが**、空室率を見ると、割高感を持たれた可能性もあります。

全国の主要都市の6月の状況(空室率/平均坪賃料)は、「札幌」で2.29%(前年同月比-0.01pt.)/8,991円(同+1.04%)、

「仙台」で4.18%(同-1.62pt.)/9,150円(同+1.01%)、「名古屋」で2.09%(同-1.98pt.)/11,343円(同+1.03%)、「大阪」で2.33%(同-0.81pt.)/11,597円(同+1.02%)、「福岡」で1.79%(同-0.94pt.)/10,257円(同+1.05%)。**すべての主要都市で空室率は下がり、坪賃料が上昇。主要都市も好調な推移**となっています。

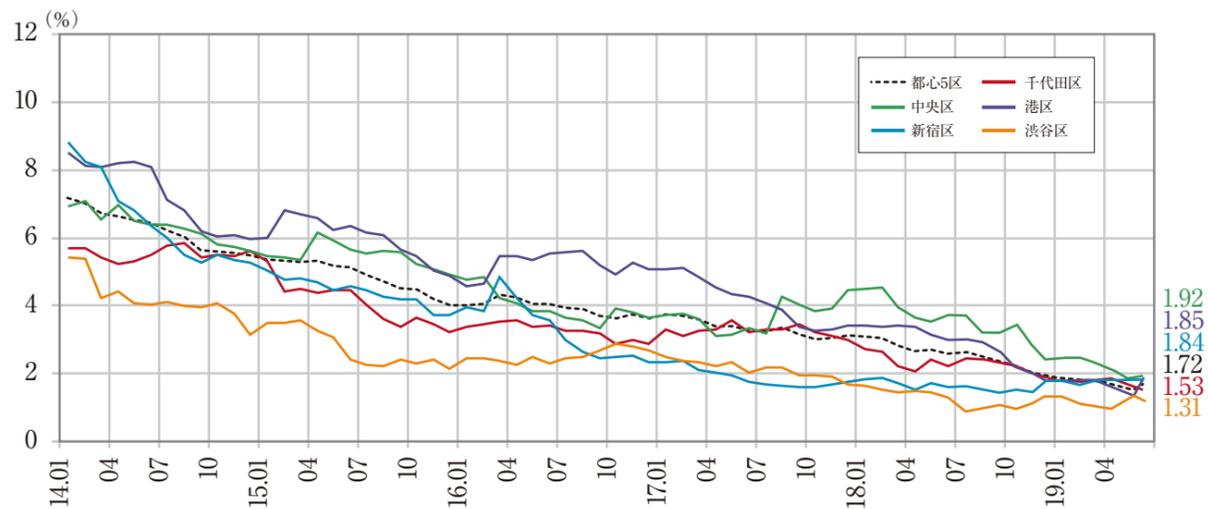
最後に、毎回注目している“空室の有るビル比率”を見ると、「東京ビジネス地区」全体で15.28%(前年同月比-3.90pt.)、千代田区16.88%(同-4.89pt.)、中央区12.82%(同-5.79pt.)、港区17.56%(同-2.78pt.)、新宿区15.85%(同-0.71pt.)、渋谷区11.22%(同-4.01pt.)。「札幌」35.81%(同+0.11pt.)、「仙台」61.03%(同-0.54pt.)、「横浜」38.22%(同-3.15pt.)、「名古屋」36.60%(同-10.56pt.)、「大阪」46.01%(同-9.30pt.)、「福岡」

33.39%(同-8.15pt.)と、これまで“**空室の有るビル比率**”が高かった主要都市もその比率は下がっており、**堅調な推移**を示しています。

現在、東京ビジネス地区内(特に港区・渋谷区)を含め、各地で複数の大型オフィスビル開発・市街地再開発等が進められており、2020年頃までに大量の新規供給が予定されていますが、**全国の主要都市を含め、まだ需要は旺盛な状態にあることから、今後もオフィス市場の好調感は続き、低空室率と賃料上昇傾向も続く**と考えられます。

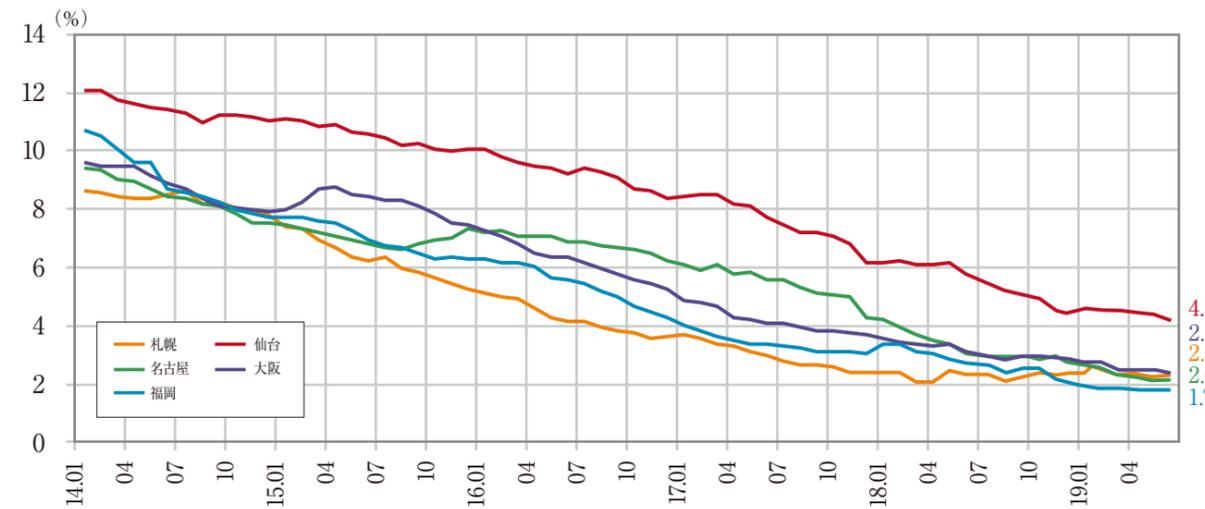
都心5区空室率

出所:三鬼商事



地方都市空室率

出所:三鬼商事



ホテル



懸念される米中の貿易摩擦や日韓の関係悪化の影響。

5月の国内ホテルの稼働率はビジネスホテル、シティホテルとも高水準を維持

オータパブリケーションズによれば、**2019年5月の客室稼働率は79.8% (前年同月比-0.2pt)**。主要都市別では札幌85.8%、東京82.9%、大阪85.4%、沖縄74.8%。東京、大阪で前年割れとなりました。

日本政府観光局の発表では**2019年1~6月期の訪日外客数は約1,663万人 (推計値含む) で前年同期比+4.6%**。市場別では、「中国」からが453万人 (前年同期比+11.7%)、「韓国」386万人 (同-3.8%)、「台湾」248万人 (同-1.0%)、「香港」109万人 (同-1.1%)。関係悪化が顕著な「韓国」からの訪日外客数は今後減少が見込まれます。一方、前年に比べて10%以上伸びた国はベトナム+30.3%、ロシア+20.4%、インド+15.5%、米国+13.1%、タイ+12.7%、イタリア+12.4%、ドイツ+11.7%、カナダ+10.8%、スペイン

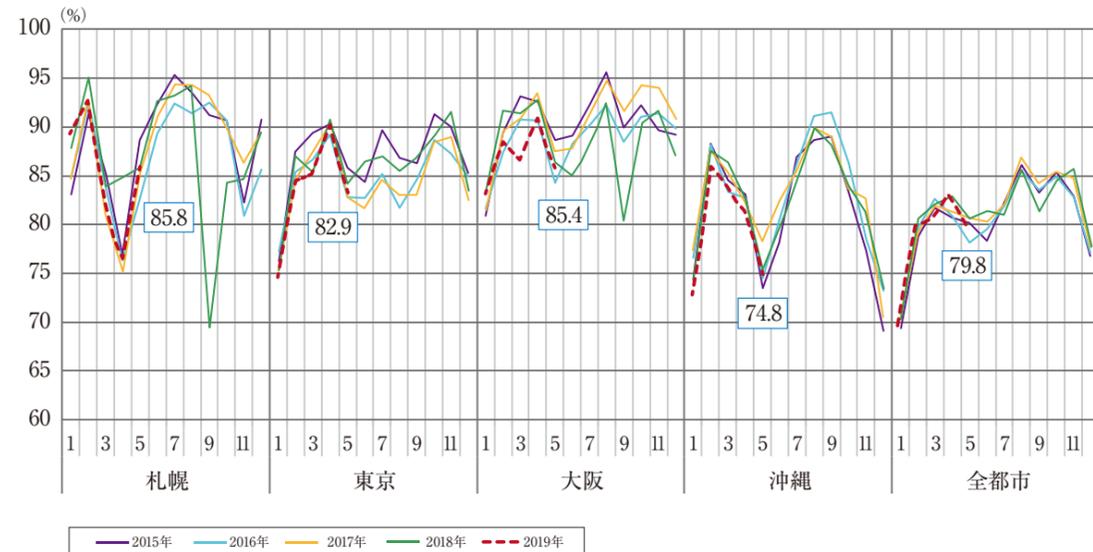
+10.4%と、**欧米からの訪日客も年々増加しており、今後も期待**できます。

観光庁発表の資料によれば、令和元年5月は、**ゴールデンウィーク期間が長かったことから、延べ宿泊者数は調査開始以来の最高値の約4,731万人** (前年同月比+6.5%)に達しました。うち、外国人延べ宿泊者数は862万人泊 (前年同月比+10.4%)でシェア18.2%で、**日本人延べ宿泊者数も増加** (前年同月比+5.6%)しています。

都道府県別の稼働率を見ると、トップは大阪府で80.9%、次いで東京都78.1%、広島県73.8%、千葉県72.2%、京都府71.6%、福岡県71.3%、埼玉県70.9%となりました。

客室稼働率

出所:オータパブリケーションズ



商業施設



2019年前半は好況を維持、後半は相次ぐ大規模商業施設開業。

上半期の好況を支えた大型連休の消費増

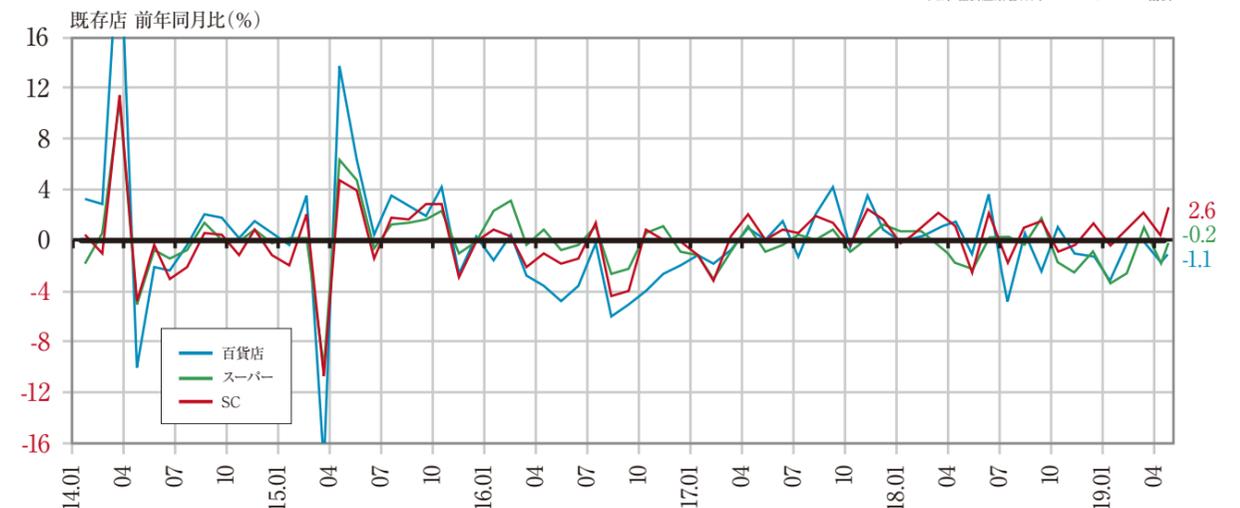
日本ショッピングセンター協会によれば、**2019年1~3月のSC業の売上状況は、好調な推移**を見せています。月別では、3月度の既存SC売上高(総合)は5,550億円、前年同月比+2.2%で2ヶ月連続して前年を上回り、テナントの売上は4,577億円で前年同月比+2.7%、キーテナントは972億円で-0.3%と、**衣料品が堅調だったことがプラス要因**となりました。4月度の売上高(総合)は5,138億円、前年同月比+0.2%、テナント売上は4,191億円で前年同月比+0.7%、キーテナントは946億円で-2.0%と、衣料品の売上が伸び悩むも、**駅ビルなどで飲食や食物販など食関連が堅調**でした。5月度の売上高(総合)は5,308億円、前年同月比+2.6%。テナント売上は4,310億円で前年同月比+3.0%、キーテナントは997億円で+0.8%で前年を上回りました。**大型連休の休日が前年よりも多く、全国的に客足が伸びたことに加えて月後半の気温の上昇**

で、夏物衣料等の季節商品が好調だったことによります。

2019年1~6月期の新規開業SCは13件 (前年同期は17件)。新規開業は首都圏で4件 (神奈川2、千葉・埼玉各1)。群馬1件、宮城1件、近畿4件 (京都1、大阪3)、九州・沖縄3件 (熊本・大分・沖縄各1)。今後は、イオンモール東北大学雨宮キャンパス跡地 (敷地約35,000㎡、延床約83,000㎡)、イオンタウン四日市泊 (建替:敷地約103,800㎡、延床約66,600㎡)、南町田グランベリーパーク (建替:敷地約83,000㎡、延床約151,000㎡)等の大型計画に加え、**渋谷駅周辺の再開発ビルや田町駅周辺の再開発ビル内の商業施設**などの予定があり、2019年後半は大型新規開業SCが増える見込みです。

業態別売上高

出所:経済産業省、日本ショッピングセンター協会



本レポートに掲載しているデータの正確性については万全を期しておりますが、何らかの原因により誤りがある可能性があります。当社は利用者が本レポートを用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

物流施設



首都圏・近畿圏ともに続く、空室率の低下と賃料水準の上昇。

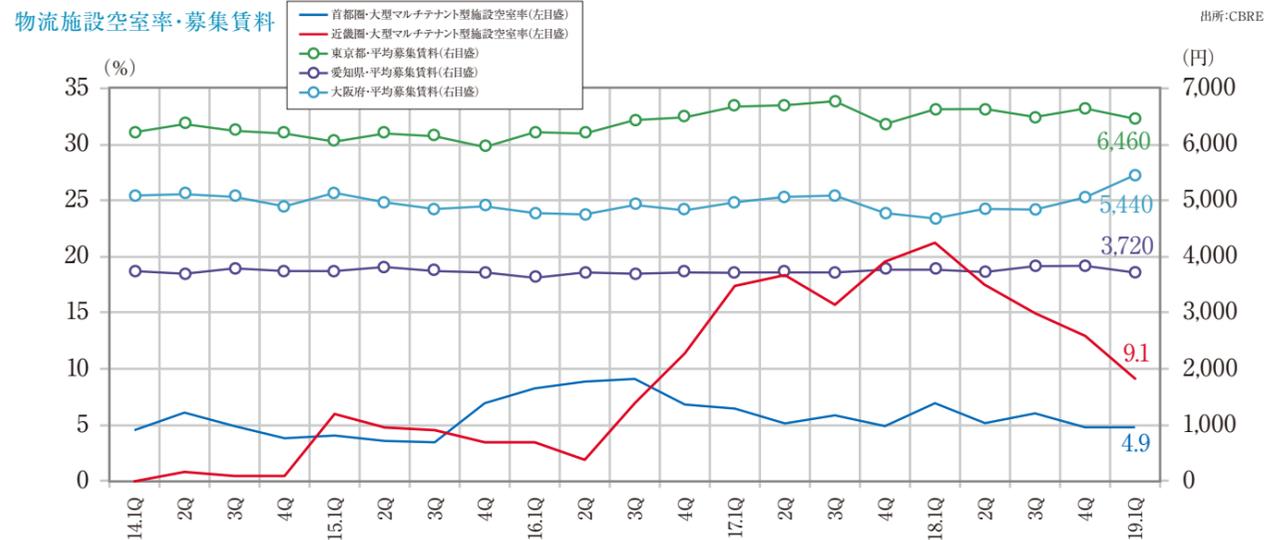
全国的に需要は旺盛で、新築物件に目立つ、竣工前成約

首都圏大型マルチテナント型物流施設 (LMT) の空室率は、2018年1Q 6.9%、2Q 5.3%、3Q 6.1%、4Q 4.8%。2019年1Qは4.9%と、前期からわずかな上昇にとどまったが、四半期ベースで過去最高の203,000坪の新規供給と189,000坪の新規需要が見られ、**新規供給8棟の竣工時稼働率が平均72%の高水準であったことが特徴**。前期に続いて今期も**首都圏の全4エリアで実質賃料が上昇し、首都圏全体では前期比+0.2%の4,160円/坪と好調な推移**を見せています。

2019年2Qの新規供給予定は2棟100,000坪弱。いずれもテナント内定状況はかなり良く、空室率は更に低くなる見込みですが、**3Qに予定される167,000坪の大量供給で、1Q水準に戻ると予測**されています。

2019年の**首都圏LMTの供給予定については、1Qに約206,000坪と、四半期ベースでは過去最高**を記録する見込みも、空室のあるLMTが殆ど無く、今後の竣工物件も多くが予約済であること等、**選択肢が極端に狭まっていること**を含め、**需要過多の状況**が続いています。

近畿圏LMTの空室率は、2018年1Q 21.2%、2Q 17.5%、3Q 15.0%、4Q 13.0%、2019年1Q 9.1%と、**市況観は大きく改善**し、実質賃料(3,570円/坪)も前期比1.1%の上昇となりました。借り手にとっては、物件の**選択肢が少なく**いうえに、テナント決定のペースが遅まる等、**厳しい状況**が続いていますが、今後半年間の**予定供給は49,000坪**と抑制気味のため、**関西圏でも品薄状態は続く**と考えられます。



※平均募集賃料:2012年までは半期単位(1H,2H)、2013年より四半期単位
 ※大型マルチテナント型施設:延床面積10,000坪以上、原則として開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設
 ※首都圏4エリア:「東京ベイエリア」「東京都湾岸部エリア」「外環道エリア」「東京ベイエリアの外側&東京外環道の内側エリア」「国道16号エリア」外環道エリアの外側&国道16号線の内側エリア、
 「圏央道エリア」「国道16号線エリアの外側&圏央道の内側エリア」

住宅



2019年上半期の首都圏新築マンションは供給戸数、契約状況とも低迷。

建築費・用地費の高騰が新築マンションの市況回復を阻む

不動産経済研究所によれば、2019年上半期(1~6月)の**首都圏新築マンションの供給戸数は前年同期比-13.3%の13,436戸**。6月の供給は2,259戸(前年同月比-15.0%)で6ヶ月連続の前年割れ、地域別では、都区部5,465戸(同-23.6%)、都下1,280戸(同-21.7%)、神奈川県3,228戸(同+10.6%)、埼玉県1,975戸(同+17.8%)、千葉県1,388戸(同-31.6%)と、都区部、都下、千葉県が大きく減少しました。**契約状況(平均初月契約率)は66.5%**(前年同月比-0.2pt.)、上半期としては4年連続の60%台と**苦戦物件が多い**様子が窺えます。

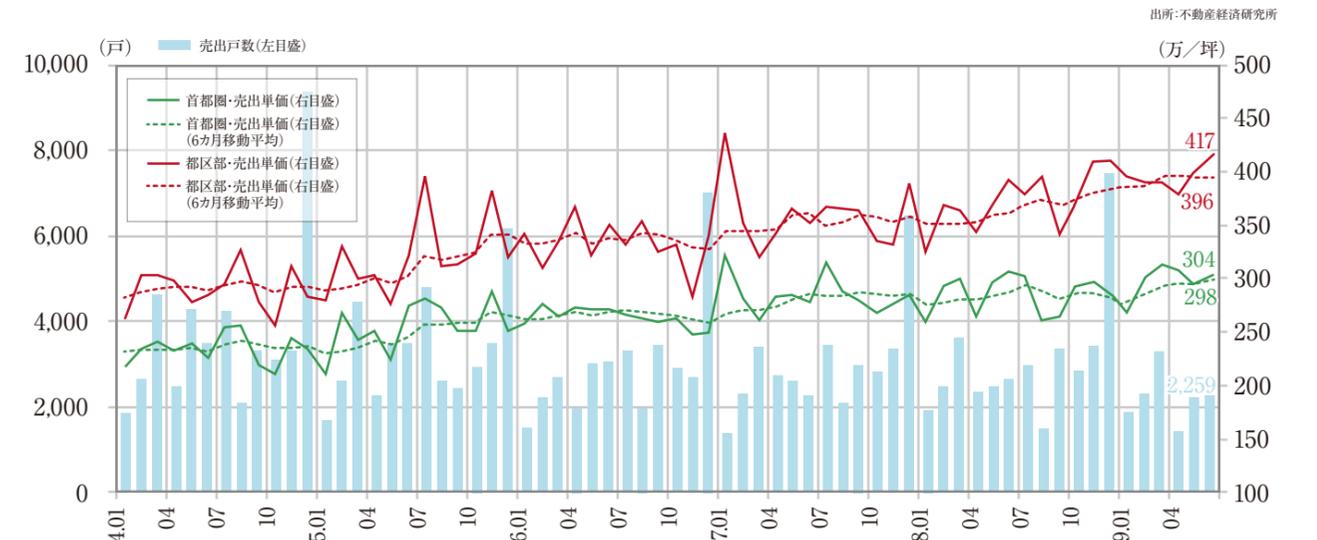
平均売却価格・㎡単価平均は全体が6,137万円(前年同月比+2.9%)・@90.7万円(同+3.7%)、地区別では都区部7,644万円(同+8.3%)・@119.6万円(同+8.7%)、都下5,638万円(同+7.5%)・@80.5万円(同+8.2%)、神奈川県5,302万円(同-6.4%)・

@77.4万円(同-2.3%)、埼玉県4,853万円(同+13.2%)・@68.7万円(同+12.3%)、千葉県4,486万円(同-0.2%)・@60.4万円(同-0.7%)と、全体数値は、ともに**7年連続の上昇で1991年以来の高値**となりました。在庫は7,438戸で、前年同月末に比べ1,070戸の増加となりました。

下半期(7~12月)の供給戸数は23,500戸前後と、前年より8~9%程度多くなる見込みですが、**年間供給は約37,000戸と昨年実績を下回る見込み**です。

東日本不動産流通機構によれば**2019年4~6月期中古マンション成約件数は9,679件で、3期連続で前年同期を上回る3.6%の増加**、平均成約価格・㎡単価は3,365万円(同+1.0%)・@52.7万円(前年同期比+1.9%)、専有面積は63.88㎡(同-0.8%)となっています。築年数平均は21.67年(同+0.9年)となっています。

首都圏新築マンション(売出戸数・単価)



INVESTMENT MARKET TRENDS



都心エリアにおける投資用不動産マーケット動向

最新で綿密なデータを日々蓄積していく中で、投資用不動産マーケットを取り囲む動向の推移をとりまとめています。

このマーケットは、経済動向等、外部要因の影響にも左右される面が大きく、その把握には客観的な視点が要求されますが、豊富なノウハウ・経験を基盤にとりまとめたデータとなっています。

データ算出対象エリア

都心エリア		城南エリア		城西・城北エリア		城東エリア		横浜・川崎エリア	
港区	渋谷区	品川区	世田谷区	杉並区	板橋区	江東区	江戸川区	横浜市	川崎市
千代田区	新宿区	目黒区	大田区	中野区	北区	墨田区	葛飾区		
中央区	文京区			練馬区	台東区	荒川区	足立区		
				豊島区					

PICK UP AREA

エリア別に投資用不動産の平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をグラフで表しています。周辺の実勢価格の変遷や、売出中および成約事例の詳細をご確認いただけます。

MARKET OVERVIEW

全エリアの総括として、過去から今期までの動向をご確認いただけます。平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をエリア別に比較することもできます。

【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース(一棟マンション・一棟ビル・アパート)から抽出しております。
 ・成約件数・平均成約表面利回り…四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り(想定値含む)
 ・平均売出表面利回り…成約件数の売出時における表面利回りの四半期平均
 ・各グラフ推移は、2012:1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。(平均成約表面利回りについては、2012:1Qの平均売出表面利回りを「100」と設定した場合の指数推移としております)
 【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、変動する場合があります。

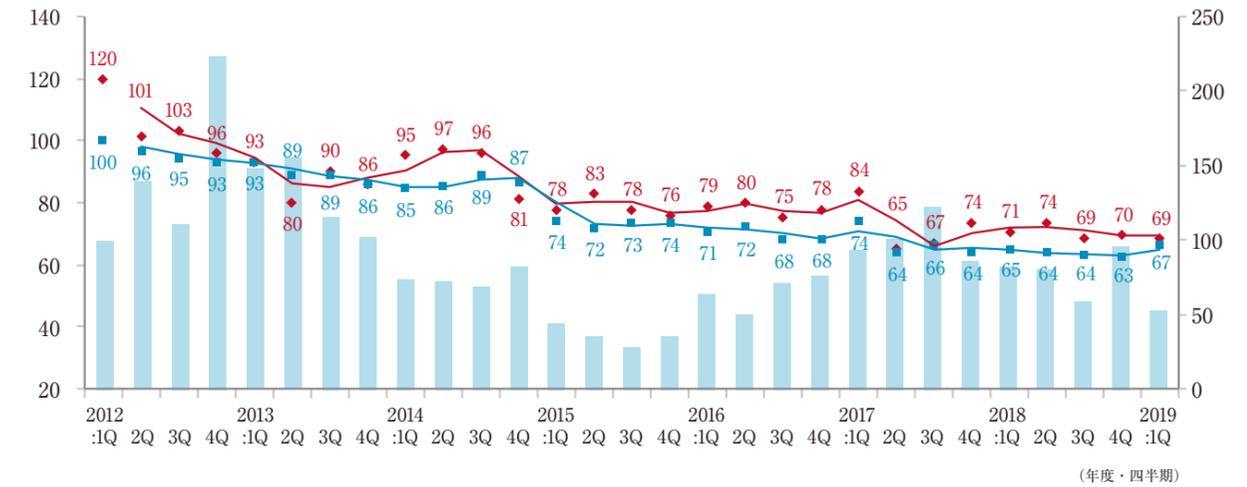
PICK UP AREA

都心エリア

※都心エリア:港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移
 (指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

2019:1Qの集計値
 (指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:4Q)との比較

	今期	前期	変動		今期	前期	変動
平均成約表面利回り	69	70	-1.0pt	平均売出表面利回り	67	63	+3.7pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年
1	千代田区神田神保町2丁目	15,900万円	4.8%	一棟ビル	53.09㎡	124.43㎡	鉄筋コンクリート造	2018年
2	文京区湯島2丁目	19,800万円	6.1%	一棟ビル	145.02㎡	406.05㎡	鉄筋コンクリート造	1978年
3	新宿区喜久井町	32,000万円	4.0%	一棟マンション	96.27㎡	250.75㎡	鉄骨造	2007年
4	新宿区舟町	32,700万円	5.3%	一棟ビル	108.00㎡	399.52㎡	鉄筋コンクリート造	1969年
5	港区白金台2丁目	37,000万円	4.2%	一棟マンション	214.67㎡	372.90㎡	鉄筋コンクリート造	2005年
平均データ		27,480万円	4.9%		123.41㎡	310.73㎡		

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格帯	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年	成約年月
1	文京区水道	14,500万円	5.2%	一棟マンション	約116㎡	約308㎡	鉄筋コンクリート造	1971年	2019/6
2	港区東麻布	18,000万円	4.1%	一棟ビル	約87㎡	約175㎡	鉄筋コンクリート造	1982年	2019/4
3	新宿区百人町	19,500万円	5.1%	一棟ビル	約172㎡	約259㎡	鉄筋コンクリート造		2019/6
4	新宿区西新宿	20,700万円	6.4%	一棟マンション	約251㎡	約404㎡	鉄筋コンクリート造	1981年	2019/5
5	渋谷区本町	50,500万円	5.4%	一棟マンション	約543㎡	約861㎡	鉄筋コンクリート造	1987年	2019/5
平均データ		24,640万円	5.2%		-	-			

前期2018年4Qの成約件数は増加しましたが、2019年1Qの成約件数は前期と比較し約半数の成約件数となりました。

都心エリアにおいては個人投資家や事業者、相続対策の資産家等の購入ニーズは引続き旺盛で底堅い需要があるものの、金融機関の融資姿勢は更に引締め傾向にあるため、その影響が今回の成約件数に反映されているものと思われます。

反面、一部の富裕層や優良法人に対しては積極的に融資を行う姿勢も窺え、エリアや築年数等好条件の物件は依然として活発に取り交わされています。

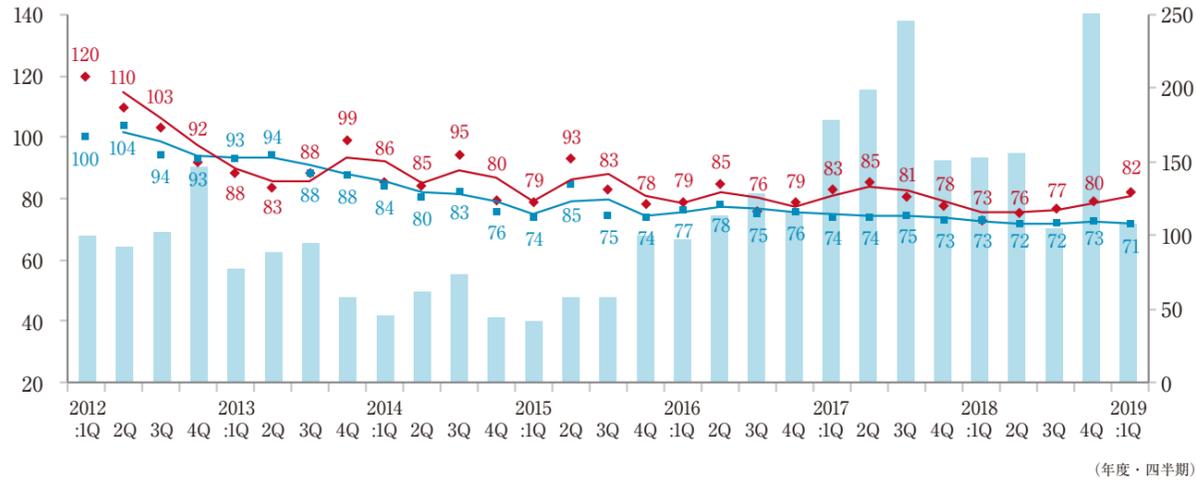
投資用不動産に対する金融機関の融資引締め傾向が続いているほか、不動産市場は株価や金融傾向、国内のみならず世界的な経済情勢の影響を受けやすいため、今後の経済動向に注視する必要があります。

城南エリア

※城南エリア：品川区、目黒区、世田谷区、大田区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移
(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

2019:1Qの集計値
(指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	82	80	+2.8pt		71	73	-2.1pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

[売出中の事例]

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年
1	大田区大森北6丁目	21,000万円	5.0%	一棟マンション	89.06㎡	203.46㎡	鉄筋コンクリート造	2016年
2	品川区東品川1丁目	22,150万円	5.0%	一棟マンション	165.28㎡	383.92㎡	鉄筋コンクリート造	2003年
3	目黒区八雲4丁目	27,800万円	4.7%	一棟マンション	131.83㎡	315.86㎡	鉄筋コンクリート造	2020年
4	世田谷区南烏山6丁目	29,800万円	5.1%	一棟マンション	223.53㎡	274.56㎡	鉄筋コンクリート造	2010年
5	世田谷区池尻4丁目	30,800万円	4.6%	一棟マンション	198.47㎡	247.37㎡	鉄筋コンクリート造	2018年
平均データ		26,310万円	4.9%		161.63㎡	285.03㎡		

[成約した事例]

※一部抜粋

No	所在地	成約価格帯	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年	成約年月
1	品川区大井	15,650万円	7.2%	一棟マンション	約220㎡	約337㎡	鉄骨造	1990年	2019/4
2	世田谷区桜上水	18,240万円	6.2%	一棟マンション	約200㎡	約325㎡	鉄筋コンクリート造	1999年	2019/4
3	世田谷区駒沢	18,500万円	5.5%	一棟マンション	約142㎡	約244㎡	鉄筋コンクリート造	1997年	2019/5
4	大田区西蒲田	24,500万円	5.7%	一棟マンション	約174㎡	約300㎡	鉄筋コンクリート造	1993年	2019/4
5	大田区羽田	35,300万円	5.5%	一棟マンション	約231㎡	約506㎡	鉄筋コンクリート造	2007年	2019/5
平均データ		22,438万円	6.0%		-	-			

城南エリアの売出価格は依然として高い水準にあり、平均売出表面利回りは調査開始以来最も低い71となりましたが、平均成約表面利回りは82と4四半期連続で上昇。平均売出表面利回りと平均成約表面利回りの利回り差が広がり、売出価格は強気なものの融資や景気の先行き不透明感等を背景に、不動産価格により柔軟性が生まれていることが読み取れます。

また、積極的に取引が行われた2018年4Qから一転し、2019年1Qの取引

件数は半数以下となりました。

低金利を背景に、引き続き個人投資家や法人が積極的な購入意思を示しているものの、高水準の売出価格やファイナンス面から実際に購入に至るプレイヤーが限られている印象です。

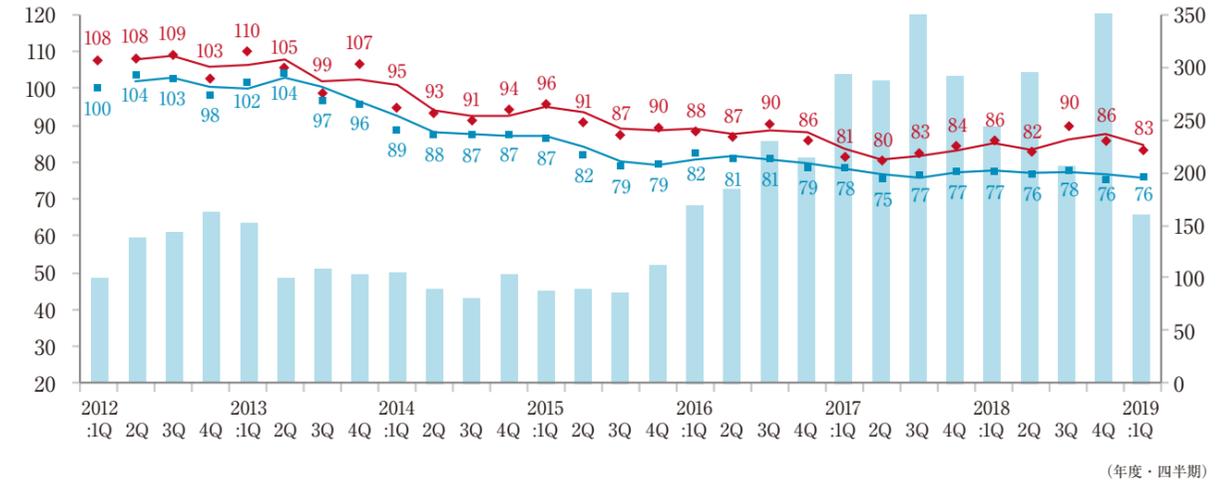
株価がネガティブなニュースに敏感に反応している同様、今後の投資用不動産マーケットについても引き続き注視する必要があります。

城西・城北エリア

※城西・城北エリア：杉並区、中野区、練馬区、豊島区、板橋区、北区、台東区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移
(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

2019:1Qの集計値
(指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	83	86	-2.6pt		76	76	+0.6pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

[売出中の事例]

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年
1	北区滝野川1丁目	10,520万円	6.5%	アパート	108.61㎡	175.10㎡	木造	2019年
2	杉並区高円寺北1丁目	12,190万円	6.0%	アパート	99.55㎡	101.84㎡	木造	2017年
3	中野区新井4丁目	19,800万円	8.0%	一棟マンション	284.29㎡	356.29㎡	鉄筋コンクリート造	1980年
4	杉並区井草4丁目	22,700万円	7.6%	一棟マンション	257.13㎡	776.85㎡	鉄骨造	1975年
5	豊島区駒込4丁目	29,800万円	6.3%	アパート	281.99㎡	389.56㎡	軽量鉄骨造	2019年
平均データ		19,002万円	6.9%		206.31㎡	359.93㎡		

[成約した事例]

※一部抜粋

No	所在地	成約価格帯	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年	成約年月
1	中野区上高田	5,980万円	7.6%	一棟マンション	約234㎡	約104㎡	鉄筋コンクリート造	1997年	2019/4
2	北区上中里	6,980万円	7.4%	アパート	約84㎡	約99㎡	木造	2014年	2019/5
3	北区滝野川	7,700万円	7.0%	アパート	約86㎡	約98㎡	木造	2015年	2019/5
4	板橋区前野町	13,200万円	7.5%	アパート	約171㎡	約273㎡	木造	2018年	2019/5
5	杉並区成田東	15,000万円	6.8%	一棟マンション	約338㎡	約304㎡	鉄筋コンクリート造	1991年	2019/6
平均データ		9,772万円	7.3%		-	-			

2019年1Qの成約件数は前年同期並びに前々年同期と比較しても大幅減となりました。

平均成約利回りについては若干下落しているものの、平均売出表面利回りは前期から上昇しており、投資用不動産に対する売手と買手の不動産市場に関する認識が一致しつつある状況を表しているように感じます。

物件の個別要因としても、違法性・交通利便性・建物構造などの違い

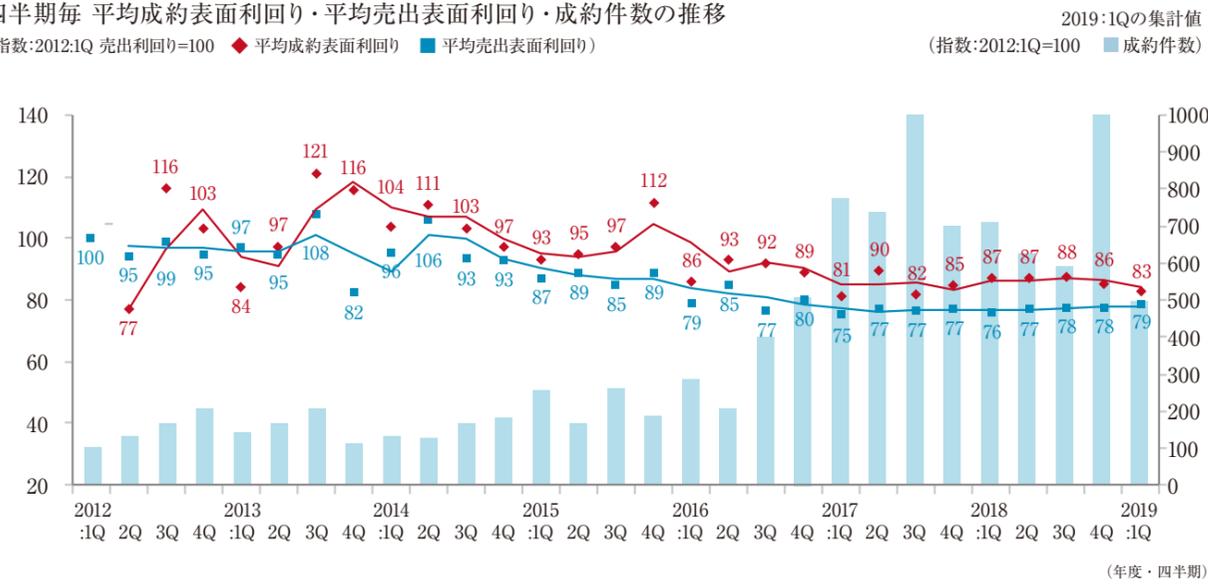
により流通性・流動性にも差異が認められ、今後も流通性の格差がさらに広がっていく傾向が見受けられます。

不動産業者所有の高価格帯の木造系一棟アパートなどについては、水面下で大幅な値引き販売しているとの情報も増加しています。

城東エリア

※城東エリア：江東区、墨田区、荒川区、江戸川区、葛飾区、足立区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移
(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)



前期(2018:4Q)との比較

項目	今期	前期	変動
平均成約表面利回り	83	86	-2.7pt
平均売出表面利回り	79	78	+1.0pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

[売出中の事例]

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年
1	江戸川区松島4丁目	11,120万円	6.7%	アパート	119.54㎡	157.98㎡	木造	2019年
2	足立区江北1丁目	13,000万円	7.5%	一棟マンション	237.56㎡	399.46㎡	鉄骨造	1989年
3	江東区大島5丁目	19,800万円	6.1%	アパート	161.77㎡	330.87㎡	木造	2019年
4	墨田区江東橋5丁目	25,800万円	5.0%	一棟マンション	132.42㎡	370.22㎡	鉄筋コンクリート造	2017年
5	江戸川区中葛西2丁目	37,800万円	6.4%	一棟ビル	297.52㎡	823.10㎡	鉄筋コンクリート造	1993年
平均データ		21,504万円	6.3%		189.76㎡	416.33㎡		

[成約した事例]

No	所在地	成約価格帯	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年	成約年月
1	葛飾区東四つ木	12,240万円	8.0%	アパート	約176㎡	約261㎡	木造	2019年	2019/6
2	墨田区緑	15,700万円	7.4%	一棟ビル	約119㎡	約350㎡	鉄筋コンクリート造	1980年	2019/5
3	江東区木場	19,800万円	5.4%	一棟マンション	約83㎡	約231㎡	鉄筋コンクリート造	2019年	2019/5
4	墨田区八広	30,000万円	5.2%	一棟マンション	約396㎡	約610㎡	鉄骨造	2015年	2019/5
5	江東区深川	不明	-	アパート	約81㎡	約190㎡	軽量鉄骨造	2018年	2019/6
平均データ		19,435万円	6.5%		-	-			

城東エリアの売出表面利回りに大きな変動は見受けられないものの成約表面利回りはここ1年では下落傾向にあり、売主と買主との利回り目線が近づきつつある状況に見受けられます。

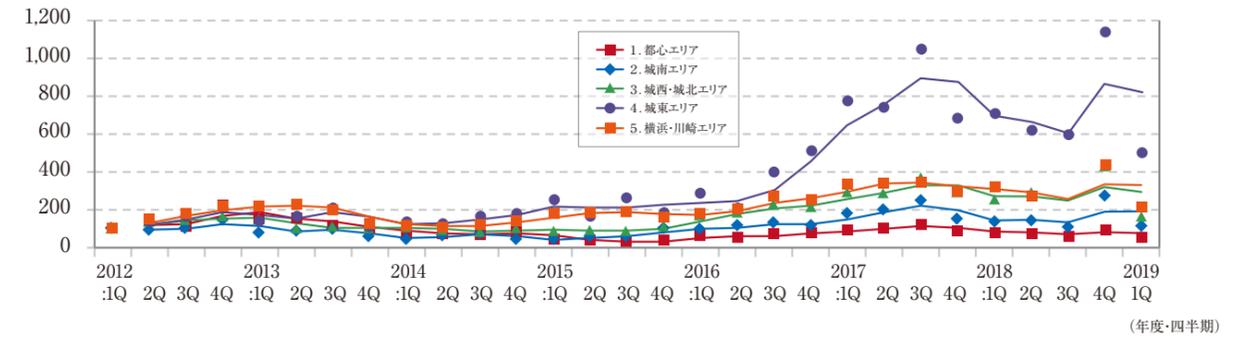
ただし、他のエリアと比べ飛躍的に取引件数が増加していた城東エリアですが、2019年1Qにおいては、過去2年間において最も取引件数の少ない四半期となりました。

アパートや小規模な投資用不動産が比較的多いこのエリアでは、サラリーマン投資家を対象とする物件の取引が目立つエリアでしたが、金融機関の引締めによる影響を最も大きく受けているエリアの一つとも言え、今後の不動産市場や取引現場において金融機関に動向がどのような影響を及ぼすのか注目される点です。

全体総括

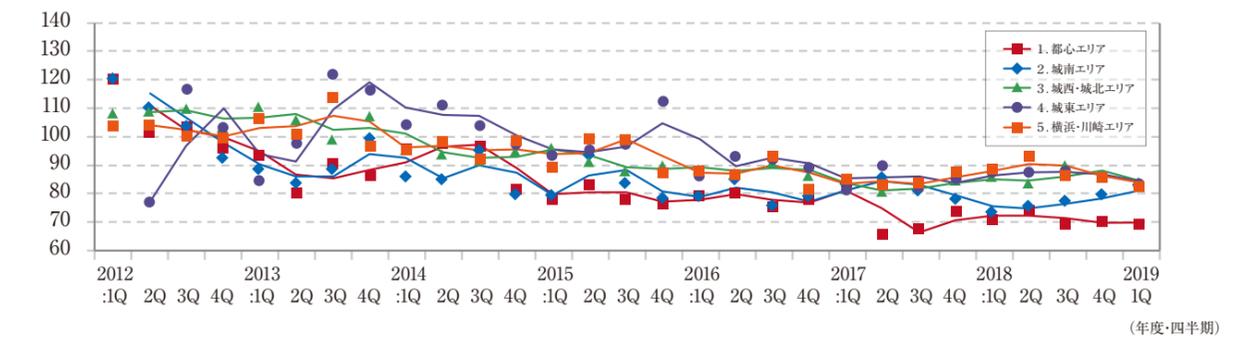
エリア別の成約件数 推移

(指数:2012:1Q=100 成約件数)



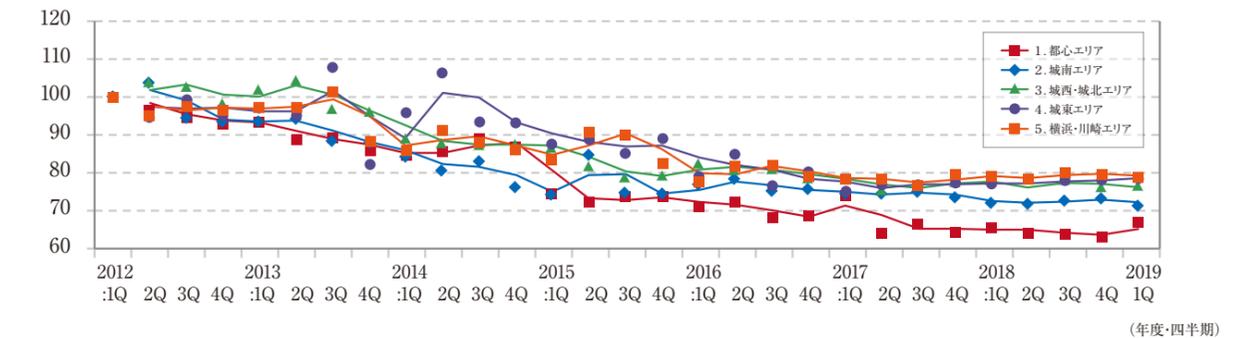
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 平均成約表面利回り)



エリア別の平均売出表面利回り 推移

(指数:2012:1Q=100 平均売出表面利回り)



2019年1Qの取引件数は前四半期の約半数程度と大きく減少しました。過去2年において第1四半期の取引件数は前年度第4四半期の件数を上回っていたこと、今回全てのエリアで取引件数が減少していることから、今後取引件数が回復するか否か動向を注視する必要があります。

今期の全エリアの平均売出表面利回りについては横ばい傾向が続いており、平均成約表面利回りも低下傾向にあります。城南エリアでは平均成約表面利回りは大きく上昇し、同エリアの平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの利回り差が前期より拡大したことから、強気

一辺倒の売り手市場から買い手の利回り目線を意識した取引が増えたことが窺えます。

投資用不動産については資力を有する富裕層や資産管理会社等の堅調な需要が認められるものの、金融機関の融資姿勢は引締め傾向が継続しています。このような中、引続き積極的な仕入れを展開する事業者、在庫販売を優先する事業者、市況様子見の事業者など各社のスタンスの違いが見受けられます。一方で世界的な低金利を背景に国内外の機関投資家、J-REIT等のファンドは積極的に大型物件の取得を進めており、需給が逼迫する状況が継続しています。

－ 北海道 －

三井不動産リアルティ札幌株式会社 ソリューション営業部
部長 江川 尚志 / グループ長 石本 崇

札幌駅南口再開発に注目

札幌の不動産市況について

オフィス空室率が2.29%（2019年6月末時点）とオフィス市場は引き続き堅調に推移しており、企業の賃借ニーズも旺盛であるため、現在建築中のビルについても高稼働での竣工が見込まれています。オフィス賃料水準は上昇傾向にはあるものの全国主要都市の中ではまだ比較的リーズナブルであるため、中心部でもコールセンターとしての事務所使用が多く見られるのは札幌の特徴です。

また、売買市場については、ホテル、オフィスや一棟レジへの投資ニーズは引き続き旺盛ではあるものの、実際には投資家の希望するエリアはとて狭く、

売り物件がなかなか出ないため、ひとたび物件が出れば競合し高値での取引がされている状況です。

エリアトピックスは

札幌の再開発の目玉である札幌駅南口駅前再開発がようやく動き始めました。2009年9月に札幌西武が閉店。ヨドバシカメラが跡地を取得したものの、その後9年以上も未利用・低利用の状態が続いていましたが、周辺の地権者所有地と合わせた約1haについて、本年5月に再開発準備組合が設立されました。

同準備組合は、ヨドバシカメラの店舗、ホテル、オフィス、劇場、商業施設などの

超高層複合ビルの開発を想定しており、北海道新幹線が札幌まで延伸する2030年度までの開業を目指すとのことです。



札幌駅南口付近

－ 東北 －

三井不動産リアルティ東北株式会社 ソリューション営業部
部長 安藤 昭浩

再開発が地元活性化に寄与

仙台市の市況

東北唯一の政令都市仙台の市況は、堅調に推移しております。

仙台市オフィス平均空室率は4.18%に低下し、特に仙台駅前西口エリアは2.54%と賃料上昇要因となっています。

今後、東京建物、NTT都市開発、JR東日本、東洋プロパティ等の新規オフィスが竣工予定ですが大きな床面のオフィス需要は強く、空室率は引き続き低下すると予想されます。

また、インバウンドの影響で、宮城県への2019年1月～4月外国人宿泊数は、163,160人、前年比156%と、大幅な増加傾向となっております。京阪ホテル、ホテルグランパツハ、

HISの変なホテル、ダイワロイネットホテル等、ビジネスホテルの建設ラッシュとなっていて、今後、約1,000室が増加する予定です。

仙台駅西口の再開発計画

現在、仙台駅西口にある2つの再開発計画が今後どうなるかが、地元では大きな注目となっております。ひとつは、さくらの百貨店跡地、もうひとつは、オリックスが所有する低層商業施設エデンの再開発計画になります。

仙台市も、都心再構築プロジェクトと称して、中心部の老朽建物の建替えと企業立地の促進を取り組みははじめました。

①建替え促進助成金制度の創設

②高機能オフィスの整備と容積率の緩和
③企業誘致体制の強化と助成制度の拡充
そして駐車場附置義務における駐車台数の緩和等、震災復興需要が終息した中で、新たに躍動する都心づくりの実現に向け再開発を後押しします。

仙台の玄関口となる再開発が、今後、地元の活性化に大きく寄与することは間違いないと考えています。



仙台駅西口付近

－ 名古屋 －

三井不動産リアルティ名古屋支店 ソリューション営業部
部長 中根 伸一

名古屋市内都心部で顕著な地価上昇

エリアの市況

7月1日に公表された名古屋市内の路線価最高額は名古屋駅東口の1104万円/㎡。最も上昇率が高かった地域は、「中区栄3丁目エリア」で昨年比23.5%の上昇となりました。

これまで二桁上昇を続けてきた名古屋駅エリアに加えて、大規模な再開発が計画されている栄・伏見エリアが追随し、名駅の一極集中から、高容積エリアを中心に広範囲で地価の上昇がみられるようになりました。

ちなみに東海3県の平均路線価は、愛知が7年連続で上昇、岐阜と三重はいずれも昨年を下回る結果となり名古屋都心部

と地方の差が顕著となっております。

エリアのトピック

二年ぶりの名古屋勤務で、ホテルの建設ラッシュにまず驚かされました。ちょうど2016年9月に三井ガーデンホテル名古屋プレミアが開業し、その翌年4月から2年間本社へ赴任したのですが、当時まだ計画段階だったホテルに加え新規計画も次々に着工・竣工し既存ホテルも高稼働を維持していると聞き及んでおります。その背景には、ホテルの客室増に合わせて順調にインバウンド観光客が増加しているとの理由があるそうです。

今後の注目エリア

今後、名古屋駅西側エリアは大きな変貌を遂げようとしています。名古屋市は、リニア開業にむけ国際レベルのターミナル駅として魅力・活力あふれる「名古屋駅周辺街づくり構想」を計画・実施しており、当営業部でもこのエリアの街づくりに貢献できるような名古屋駅西エリアの各地権者様のニーズに合わせた様々なご提案に取り組んでおります。



名古屋市 栄エリア

－ 関西 －

三井不動産リアルティ関西支店 ソリューション営業部
部長 神宮 保彦

さらにスケールの大きな発展が見込める大阪市

関西では大阪・京都・神戸とそれぞれ独特のマーケットが形成されてきました。3つのマーケットを併せると首都圏に次いで大きなマーケットになります。

京都・神戸

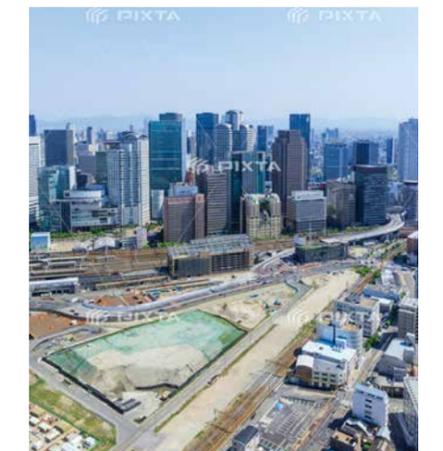
古都京都中心部のマーケットは国内・国外問わず外からの需要が多いため、古都ゆえに建築などに関して厳しい制約があります。大阪駅から神戸駅までのいわゆる阪神間のマーケットは住宅実需が根強いマーケットで、芦屋に代表されるように人気のある住宅地が分布し、その人口に駅前市街地のマーケットが支えられて

いるエリアです。

劇的に変化する大阪

関西でもっとも変貌を遂げつつあるのが大阪中心部のマーケットです。新幹線、関西空港・伊丹空港、大阪港など交通の便に恵まれるとともに、先日開催されたG20に始まり、大阪万博、IR誘致等のイベントが目白押しであること、うめきた第二期開発等の開発事業によってインフラが再整備されつつあること、また民泊事業においては特区に指定される等、今までのドメスティック重視のマーケットから大きく変化しています。観光客の飛躍的増加にとどまらず、海外の投資家層のなかでも大阪市内の不動産

が注目されており、今までと別次元の都市ステージにステップアップしていくと言っても過言ではないでしょう。



梅田 北ヤード付近

— 中国 —

三井不動産リアルティ中国株式会社 ソリューション営業部
部長 岡本 泰彦 / グループ長 藤本 光之 / 岡山支店長 井坂 顕一

足元の豊かな自然の訴求力に気づく「瀬戸内」

エリアの状況は？

TOKYOFMと瀬戸内各県のFM放送局で毎週放送されている「NAGOMI瀬戸内」という番組では、その冒頭に「これ以上のものは、世界のどこにもないであろう」という瀬戸内の美しさを評する言葉を毎回語りかけてきます。この言葉は、シルクロードの命名者として知られるドイツの地理学者、リヒトホーフ氏が1860年に瀬戸内海に立ち寄り、その美しさを旅行記に託して世界に発表した内容の一節です。

「広い区域に互る優美な景色で、これ以上のものは世界の何処にもないであろう。将来この地方は、世界で最も魅力のある場所のひとつとして高い評価を勝ち得、沢山の人を

引き寄せるであらう。《中略》かくも長い間保たれて来たこの状態が今後も長く続くことを私は祈る。」
(環境省 セトウチネット掲載訳文より)

このように評される瀬戸内の訴求力を再発見し、ブランディングとインバウンドを含めた経済効果を目指す試みが活発化しています。

例えば、岡山・香川の島々を舞台に開催される現代美術のトリエンナーレ「瀬戸内国際芸術祭」(ちょうど今年は4回目の開催中です。)は、島々の風景と生活に溶け込むよう配置された作品群を見に、100万人をゆうに超える来訪者を生む一大イベントに成長しました。海外からも含めた観光客のみならず、定住者をも呼び寄せるパワーを持ちます。

日本銀行広島支店がこの8月に公表したレポートによると、2018年の広島県におけるインバウンド消費額は318億円にのぼり、広島東洋カープの経済効果356億円にほぼ匹敵する規模になったとのこと。実際に、瀬戸内の最大都市・広島市では、この先4年間に3000室以上のホテル客室が新規に出現する開発計画があるなど、わが不動産業界にも大きなインパクトを与えています。なにげにカープの経済効果もすごいのですが。



瀬戸内の風景

— 九州 —

三井不動産リアルティ九州株式会社 ソリューション営業部
部長 若松 健一郎 / グループ長 中川 健太郎 / グループ長 持永 伸一郎

福岡市で向上する、都市インフラ機能

福岡市

「天神ビッグバン」、そのエリアは天神交差点から半径約500mとされ、その西のゲートと位置付けられた「大名小学校跡地活用プラン」の全体像が明らかになり、再開発が動き出しました。同地区で建設される地上25階・地下1階建の高層複合ビルですが、高さは111mと規制緩和*の115mに迫る建物になる予定です。

また、ホテルの開業ラッシュも続いており、三井ガーデンホテルが福岡県に初出店、「三井ガーデンホテル福岡祇園」を6月に開業、直近では、建て替え中の「都ホテル博多(博多駅筑紫口正面)」が開業間近となっています。

*福岡空港は博多駅から地下鉄で約5分、天神からでも約11分と利便性の高い空港と言われている反面、都心部から近すぎることから航空法の高さ制限が厳しいものとなっています。

熊本市

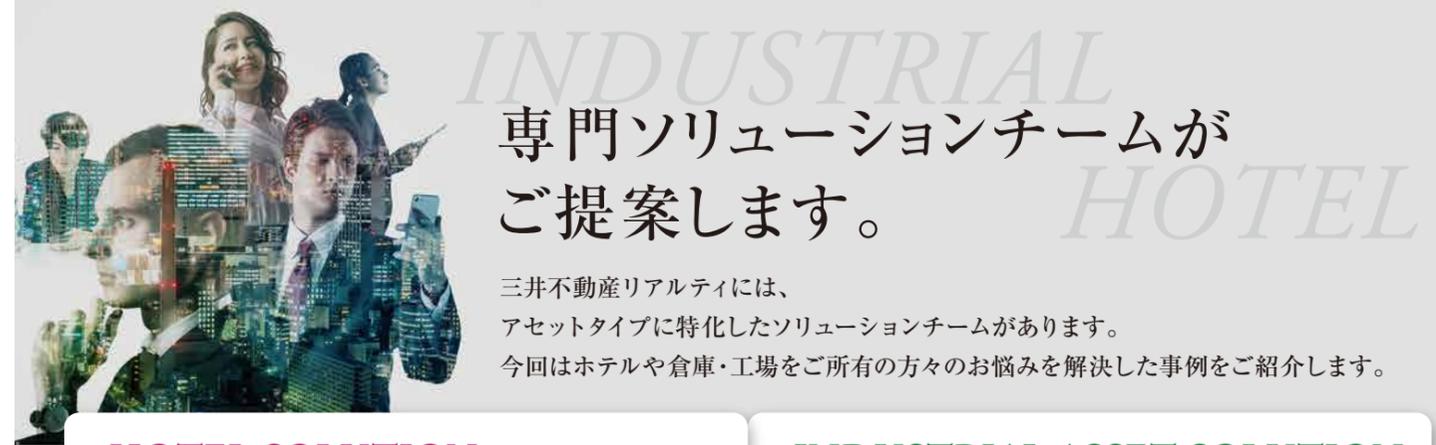
熊本地震からの復興を目指す熊本では、中心市街地・桜町地区の再開発エリアの各施設(バスターミナル・MICE施設・商業施設・住居・ホテル・シネコン)が9月より順次開業予定となっています。また、JR熊本駅周辺の再開発エリアでも、JR九州が「博多駅ビル」に次ぐ規模の新駅ビルを建設する予定となっており、産官連携のもと街づくりが活発となっています。

また、熊本空港においては、三井不動

産を代表企業とした「MSJA・熊本コンソーシアム」が出資する「熊本国際空港株式会社」が、7月より熊本空港のビル施設事業等を開始しました。



福岡市 天神 渡辺通り



専門ソリューションチームがご提案します。

三井不動産リアルティには、アセットタイプに特化したソリューションチームがあります。今回はホテルや倉庫・工場をご所有の方々のお悩みを解決した事例をご紹介します。

HOTEL SOLUTION

ホテルに関するソリューション



ホテル経営A様

CASE STUDY
競合ホテルの進出で競争が激化、ホテル経営の将来が不安

近くに新しくホテルが進出し、競争が激化。競争力を高めるための設備投資も考えていましたが、そのためには新たに借入による資金調達が必要です。経営者であるA様ご自身も近頃は体力や健康に不安もあり、新たな投資に踏み切るのには難しいとお考えです。

弊社からのご提案

ホテルを売却し、事業清算

信頼できる売却先の選定と交渉で事業清算に貢献

ポイント

- 信頼できる売却先の選定と、経営者様の立場に立つて交渉を進める実行力
- 売却先ホテルチェーンが希望する従業員を継続雇用
- 売却活動を極力クローズに行うことで、円満な事業清算を実現

〈ホテルに関するお問い合わせ〉

0120-933-832

営業時間9:30~18:00 定休日:土日祝日
Mail: hotel@mf-realty.jp

INDUSTRIAL ASSET SOLUTION

倉庫・工場に関するソリューション



倉庫賃貸業B様

CASE STUDY
長期滞在していたテナントが退去! 退去後はどうしたらいいだろう……

首都圏郊外の市街化調整区域に賃貸倉庫を40年以上保有、運営しているB様。建設時から賃貸していたテナントが突然退去を申し出てきました。建物や設備が特殊で、特に冷蔵については退去時の交渉条件の一つでもあります。退去後のテナントイメージもなく、他の用途も思いつかず困っています。

弊社からのご提案

売却によるキャッシュ化および資産組み換え

複数社からの引き合いの中から好条件での売却を実現

ポイント

- 売買・賃貸マーケット、法規制、立地条件など多角的に調査分析
- 当社独自のネットワークを活かした物流施設への営業活動
- 複数社からの購入引き合いの中から好条件先と交渉へ

〈倉庫・工場に関するお問い合わせ〉

0120-91-4991

営業時間9:30~18:00 定休日:土日祝日
Mail: industrial_asset@mf-realty.jp

〈 三井不動産リアルティなら、3つの強みで ベストソリューションをご提案します。 〉

現状把握力

ソリューション力

三井不動産グループ力

資産の有効活用方法にお悩みの方もお気軽にお問い合わせください。

WORLDWIDE REAL ESTATE NEWS

世界の不動産ニュース

アメリカでは住宅が中古になっても価格が下がらないという話は、**日米の不動産市場の違い**としてよく指摘される。あまたの研究があるが、私の知るところと感想を述べたい。

不動産業界の関係者ではない3人のアメリカ人に別々に「(一般論ではなく)あなたの場合はなぜ住宅は中古になっても安くならないと思うのか」と問うたことがある。いずれも逆に「君はなぜ安くなると思うのだ?」と追及され、実のある議論にならなかった。

「中古で壁紙に汚れがあったらいやではないのか」と聞くと彼らは一様にあきれ、「いやなら自分で貼り替えればいい」と言う。壁紙やのりなどの材料費は非常に安いし、専用の器具は大抵、誰かが持っている物を借りられる。壁紙貼りくらいは誰にでもできる…。

「素人が貼って、しわがはいった壁になったらどう思うんだ」と聞くと、「しわが気になるならまた貼り替えればいいし、大体君はそんなしわが住宅の値段に関係すると思っているのか」と完全にあきれられ、当方の人間性まで疑われる状況に陥ってしまった。

中古が安くならない理由には他にもいろいろありそうなのだが、話の流れで**アメリカのDIY文化**を説明したい。一般論として**日本よりはるかに盛んだ。DIY専門のナショナル・チェーンもあり、その営業成績が景気判断の一材料に用いられる**ことがあるほどである。

ある住宅所有者は車2台がゆうゆうと入るガレージの壁面いっぱい各種用途、各種サイズの大工道具をぶら下げていて、その品ぞろえは本職はだした。彼はそれらの使い方を息子に教え込んでいる。

彼は、**日曜大工(DIY)は家庭の主としての最重要任務**の

一つだとしている。なぜなら「家」は一家にとって最大の資産であり、亭主たる者は(休日のごろ寝などせずに)自宅のメンテに励み、その技術は跡取り息子にしっかりと伝授すべきだと考えているのだ。

DIYで自宅の庭に2年がかりで「プール」を作った人もいる。プールがあれば「プール付き豪邸」となり、資産価値は一挙にあがる。業者に頼めば工事費は平均4万\$(432万円)程度なのだが、「プールをDIYで作る」という発想は日本人からは出てこないと思う。

アメリカではこのDIYの文化も中古住宅の価格下落を止めているように思われる。「その気になればいつでも自分で直せる」という心理が重要なのだ。冒頭にあげた壁紙の例でいえば、いつでも安価に貼り替えることができるのなら中古住宅の壁紙の汚れは気にならない。

「アメリカでは中古住宅の方が高い」というのも、状況により事実だ。

マンハッタンで最高級な住宅地では街路樹は数十年以上の年輪を重ね、並ぶ家々からも同様な年輪を感じる。作ろうと思っても即座に出来る街並みではない。この地区の**住宅は築数十年以上なのだが、価格は高いものと数十億円**もする。

しっとりとした街並みの中に誰かが新築の豪邸を建てると、それは「マック豪邸」と揶揄される。「マクドナルド的豪邸」の意味だ。マクドナルドはどのような場所でもピカピカの店舗を構え、時にしてひととき異彩を放つことから来ている。**ここでは新しいことはマイナスであり、落ち着いた街並みに溶け込んだ中古が持つ「品」の方が評価**される。



マンションの場合、特に最近のニューヨークの新築物件はラグジュアリーな物件ばかりで、立地的に似ていても新築と中古のストレートな比較ができない。ただししばらく前までマントラのように言われていた**「新築と中古には価格の差がない」**という話は変化しつつある。

新築ラグジュアリー物件は、価格は高いが中古よりあきらかにクオリティも高いからだ。内装にしてもキッチンその他の仕様にしてもはめ殺しの大きな窓からの素晴らしい眺望にしても、さらにプールやスパ他の共用施設にしても、新築と中古の間には歴然とした差がある。**日本と似た「新築物件は高く、中古物件は安い」という状況が定着**しつつある。

最後につたない話だが、私の意見を書いておこう。

一言で言えば、日本で中古住宅が安くなるのは「みながそう思い込んでいるからなのではないか」という話だ。言語学者の金田一秀穂氏が、著書『15歳の日本語上達法』(講談社刊)等で「刺身は『刺身』として認識すると美味しいが、『死んだ魚の生の肉』と認識すると食欲をなくす」という趣旨のことを言っている。

日本人は中古住宅を『死んだ魚の生の肉』と認識、**中古になると価格は下落すると反射的に考える**、あるいはそのような思い込みが中古住宅を安くしているのではないだろうか。

昭和の末期、**三井不動産リアルティの前身である三井不動産販売は宮沢りえを起用、「リハウス」という言葉を世に送り出した**。当時、ともすれば**住み替えや買い替えにありがちだったある種の暗いイメージを、これによりファッションブルなものに変えた**。

日本の中古住宅の価格の問題で求められているのは、これと同じ話のように思う次第だ。

(\$=108円 2019年9月17日近辺のレート)

アメリカ人にとっての 中古住宅

ジャパン・トランスナショナル
代表 坪田 清



ワイキキビーチとダイヤモンドヘッド

富裕層が熱い視線を注ぐハワイの不動産

お盆や年末のハワイ旅行というと、日本人にとっては海外旅行の代名詞と言っても過言ではない。2018年、ハワイを訪れた観光客数995万人で過去最高を更新。そのうち、日本人観光客は年間150万人以上と、外国人としては断トツの1位を誇っている。そんな中、観光地としてのハワイとは別に、ハワイは今、不動産投資先としても富裕層を中心に注目を集めている。

タイトルギャランティーエスクローサービス社が発表する、ハワイにおける外国人の不動産購入件数を見てみると、2013年まではカナダがずっと1位だったが、2014年以降は日本が不動の1位となっている。実際日本人はこの6年間で、30億ドル以上、2,500件以上のハワイ不動産を購入してきた計算となる。これは、いかに日本人にとってハワイが特別な投資先であるかが窺える数字である。

値下がりリスクが少ない、ドルの実物資産という選択肢

多くの日本人投資家を引き付けているハワイだが、その9割以上はオアフ島のワイキキ、アラモアナ、カカアコエリアに集中している。誰もが想像するリゾートのハワイがこのエリアであることもあるが、何より値下がりしにくいというマーケット特性がその背景にある。過去30年の価格推移を見ても、上り下りはあるものの、コンドミニアムの中間価格は30年で約3倍に。さらに、2008年のリーマンショック時も、アメリカ本土や他の島では50%近い価格の下落を見せたところもあったが、オアフ島に関しては下落も少なく、そしてすぐにショック以前の水準に戻したという歴史もある。そんな中ハワイ不動産の人気の拍車をかけたのは、2011年の東日本大震災である。地震、津波、原発といったリスクを回避し、天災が少なく安全に資産を守れる投資先として、地理的・精神的な近さも手伝ってハワイ不動産投資に注目が集まったのだ。高い利回りを求める投資とは違い、「資産防衛」の手段として値下がり

リスクが少ないオアフ島が選ばれてきたというわけだ。ハワイという特性上、日本人の医者や弁護士なども多く、生活に不便が少ないという利点があり、別荘としてのニーズがあるのは言わずもがな。それに加えて、資産分散というニーズにも応えられるハワイの不動産は、先行きが不透明な昨今、改めてその価値が見直されるべきかもしれない。



オアフ島における過去30年の中間価格推移
SOURCE: Honolulu Board of REALTORS®, compiled from MLS data.

三井不動産リアルティがお届けするハワイ不動産



概要

プロジェクト名称: Sky Ala Moana
 総戸数: 390戸
 規模: 43階建
 住宅専有面積: 48.2~83.7㎡
 間取: 1LDK, 2LDK
 価格: USD667,700(約7,150万円) ~ USD1,116,800(約11,960万円)
 竣工時期: 2022年(予定)
 売主: JL Avalon Capbridge LLC

※1USD=107.17円想定※2019年8月時点の価格となります。販売状況に伴い販売価格・販売仕戸に変更が生じる可能性。または為替レートの変動に伴い日本円換算の金額に変動が生じる可能性があります。



アラモアナセンター至近、ホテル併設コンドミニアム

ハワイ州最大の都市にして、州都であるホノルルにあるアラモアナセンターの山側を走るカピオラニ通り沿いに総戸数390戸の新築コンドミニアムの「Sky Ala Moana」は存む。2019年5月1日から一般販売が開始され、すでに7割近くが販売完了している。30日以上短期賃貸が可能で、アラモアナセンターの目の前というロケーションの便利さだけ

でなく、ホテルと併設しているという点がご好評いただいている。ホノルル最大級の1,500坪のスカイデッキ(約半分はオーナー専用エリア)を始め、プールやバーといった充実の施設を享受できる一方、ホテル棟とは別棟となっているため、一度レジデンス棟へ入れば完全なプライベート空間を得ることができる。



ベッドルーム完成予想CG



スカイデッキ予想図

※平成31年2月時点の情報

本物件の記事に関する詳細は以下へお問合せください。

三井不動産リアルティ株式会社 国際事業部 **0120-923-431** 営業時間:9:30~18:00 定休日:土曜・日曜・祝日

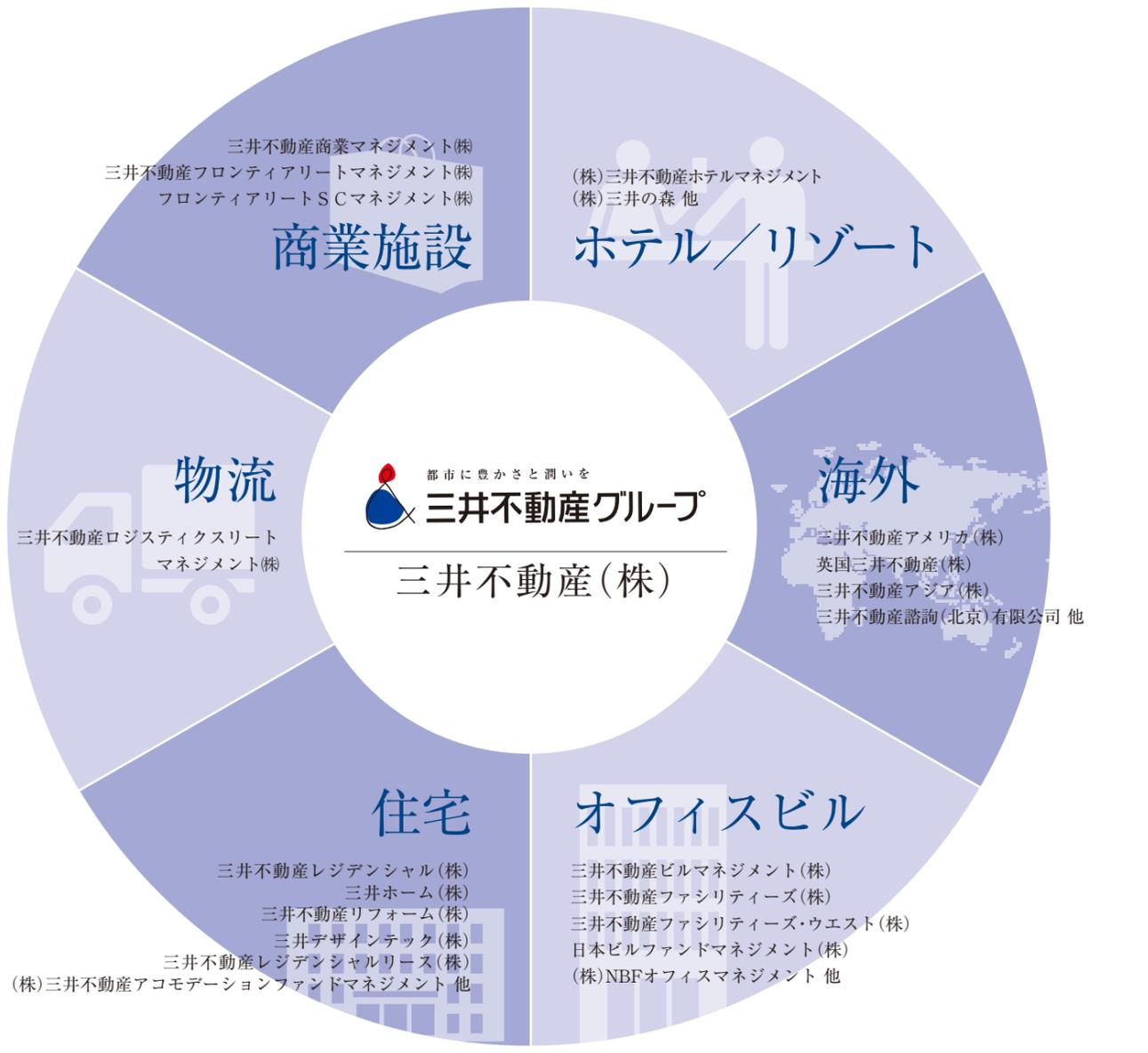
三井不動産グループのノウハウを結集して、
最良の解決策をご提供いたします。

三井不動産グループアドバイザーサービス

 **三井不動産リアルティ株式会社**
ソリューション事業本部



三井不動産グループ 事業基盤



サービスメニュー

不動産の売買

不動産の最有効活用を多角的に分析。購入・売却の実行までオーダーメイドでサポートいたします。

不動産の有効活用

「三井のリパーク」を始め、グループ総合力を活かした事業企画をご提案いたします。

リーシング（不動産賃貸仲介）

オフィス、店舗、倉庫など幅広いアセットタイプに対応し、さまざまなリーシングニーズにお応えいたします。

デューデリジェンス（査定・調査）

最新のマーケット情報を活かした調査、不動産鑑定士による"活きた"評価をご提供いたします。

資産ドックBiz ※物件の所在や種類によってはお取り扱いできない場合がございます。

独自開発した「資産ドック」により、保有資産の課題を浮き彫りにし、解決に向けた戦略策定をいたします。

キャッシュフロー・イメージ／投資シミュレーション／賃貸事業シミュレーション

キャッシュフローに着目した投資分析、相続対策に着目した分析や土地の有効活用としての賃貸事業の分析をいたします。

マーケットレポート

変動する不動産マーケットを定点観測し、その推移と注目すべきポイントを定期的にご報告いたします。

バリューアップサポート

グループ会社と連携し、建替・コンバージョン・リフォームによる資産価値を高めるバリューアップ策をご提案いたします。

相続対策サポート

ご家族のご事情やご要望に応える解決策を、「不動産のプロ」として中長期的な視点からコンサルティングいたします。

建物調査（エンジニアリング・レポートなど）サービス ※有料サービスとなります。

専門の調査会社と連携し、建物や設備の詳細調査を実行、不動産の品質を可視化いたします。

土地調査・測量サービス ※有料サービスとなります。

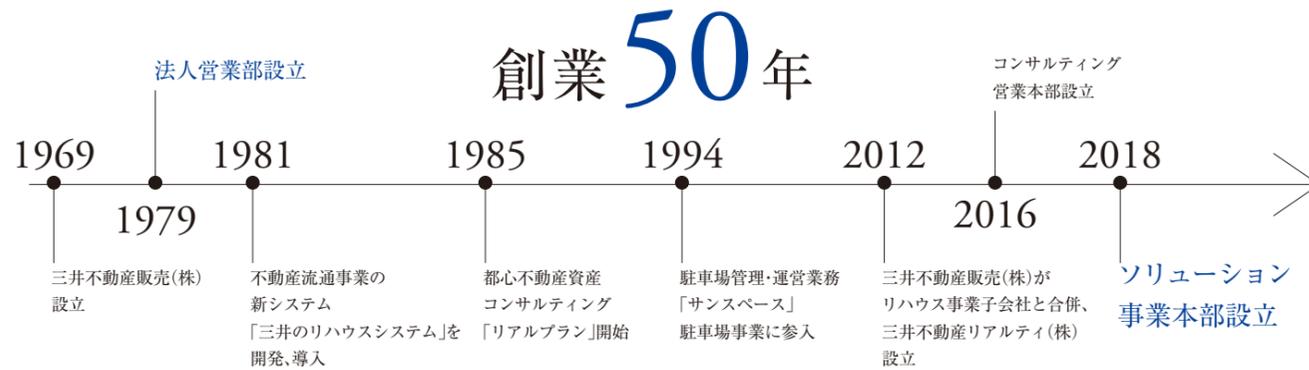
専門の調査会社と連携し、土壌汚染、液状化リスクや不同沈下の調査をいたします。

その他、仮測図の作成、隣地境界や越境の有無など幅広く調査いたします。

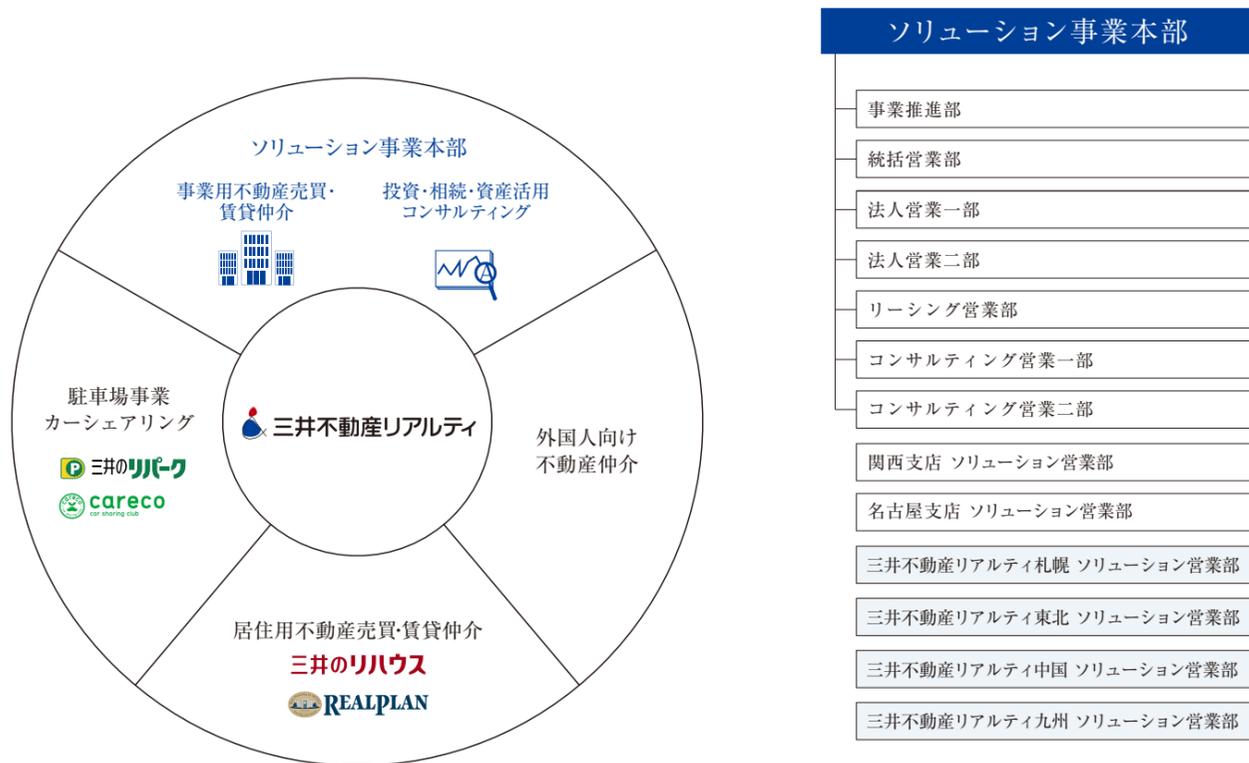
■会社概要

商号	三井不動産リアルティ株式会社	資本金	200億円
本社	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 TEL 03-6758-4060	取扱高	1,706,843百万円(連結)(2018年度)
設立	1969年7月15日	営業収益	170,625百万円(連結)(2018年度)
		従業員数	4,243名(単体)(2019年4月1日現在) 5,127名(連結)(2019年4月1日現在)

■三井不動産リアルティのあゆみ



■事業領域



■代表的な取扱い物件

売買仲介



賃貸仲介(オフィス)



賃貸仲介(店舗)



■営業ネットワーク

