

## J-REIT の商業施設取引 2017

～2017年の商業施設取引金額は 3,370 億円、資産入替は都市型志向に～

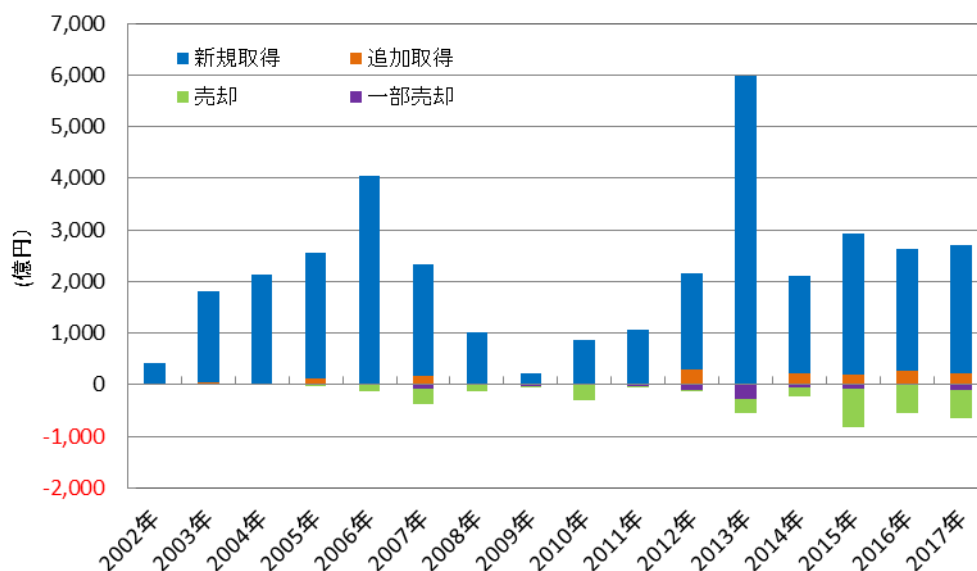
株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

### 【J-REIT の商業施設取引】

2017年のJ-REITの商業施設の取引金額は全体で3,370億円(公表日ベース)となり、2016年の3,187億円に比べ増加した。取得額(追加取得含む)は2,716億円、売却額(一部売却含む)は655億円となった(図表1)。

次に図表2を見ると、取得では、再生物件の取得が複数みられた。3292イオンリート投資法人の「イオンスタイル検見川浜」は、核テナントのイズミヤ退去後の物件をイオンリテールがグランド・ジェネレーションコンセプト店舗のイオンスタイルに再生・開業した後に取得したケース。3476投資法人みらいの「奈良平城プラザ(仮称)」は、イトーヨーカドー奈良店閉店後に観光型複合商業施設への再生プロジェクト進行中の物件を取得したケースである。業態やMDを変えた商業施設の再生物件が増加するなかでの、象徴的な取引といえるだろう。

図表 1) J-REIT の商業施設取引状況(商業底地含む)



※公表日ごとに集計。商業施設底地を含む。

※売却金額が未公表の物件は最終鑑定評価額を集計

また、都市型商業施設シリーズ店舗の取得(3462 野村不動産マスターファンド投資法人の「GEMS 神田」「GEMS 大門」、3295 ヒューリックリート投資法人「HULIC&New SHIBUYA」)も目を引いた。都市型商業施設は、立地優位性やテナント代替性が高い点などから人気が高いが、取引物件が少ないとされており、上記 2 法人はグループ会社からの取得で資産入れ替えを行った。

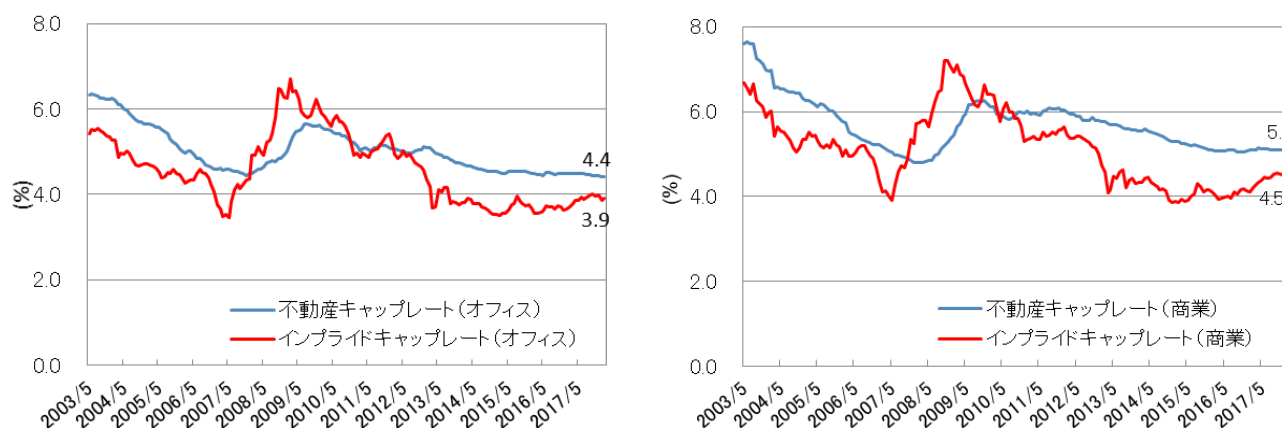
図表 2)2017 年の J-REIT の商業施設取引(商業底地含む)

区分	情報公表日	取引日	証券コード	物件名称	所在	築年	保有期間	取引価格(千円)
新規取得	2017/1	2017/1	8984	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	-	-	5,620,000
新規取得	2017/1	2017/4	8953	Gビル天神西通り 01	福岡県福岡市中央区	27	-	4,850,000
新規取得	2017/1	2017/1	3453	西友薬市守谷店(底地)	茨城県守谷市	-	-	4,111,000
新規取得	2017/2	2017/2	3292	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	6	-	16,860,000
新規取得	2017/2	2017/2	3292	イオンモール鹿児島島	鹿児島県鹿児島市	9	-	13,400,000
新規取得	2017/2	2017/2	3292	イオンモール土浦	茨城県土浦市	7	-	12,030,000
新規取得	2017/2	2017/2	3292	イオンモールかほく	石川県かほく市	8	-	9,940,000
新規取得	2017/2	2017/3	3462	nORBESA	北海道札幌市中央区	10	-	8,500,000
新規取得	2017/2	2017/3	3462	中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区	13	-	11,600,000
新規取得	2017/2	2017/3	8953	Gビル御堂筋 01	大阪府大阪市中央区	10	-	9,975,000
新規取得	2017/2	2017/3	8953	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	1	-	2,260,000
新規取得	2017/2	2017/3	8953	Gビル那覇新都心 01	沖縄県那覇市	7	-	5,650,000
新規取得	2017/3	2017/3	3295	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	0	-	4,420,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区	-	-	3,170,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	1	-	3,416,000
新規取得	2017/3	2017/5	3453	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	0	-	3,097,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	7	-	1,880,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区	9	-	5,020,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	9	-	1,515,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	9	-	10,746,000
新規取得	2017/3	2017/4	3453	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	24	-	2,820,000
新規取得	2017/4	2017/4	3462	サミットストア成田東店(底地)	東京都杉並区	-	-	700,000
新規取得	2017/6	2017/11	3292	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市美浜区	26	-	3,748,000
新規取得	2017/6	2017/6	3295	HULIC & New SHIBUYA	東京都渋谷区	0	-	3,150,000
新規取得	2017/7	2017/8	3453	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	9	-	7,911,000
新規取得	2017/7	2017/8	8984	ASOBIX(底地)	福岡県北九州市小倉北区	-	-	1,600,000
新規取得	2017/7	2017/7	8964	スーパードーム座間店・スーパードーム三和座間東原店(底地)	神奈川県座間市	-	-	4,320,000
新規取得	2017/8	2017/8	8984	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	0	-	3,800,000
新規取得	2017/9	2017/9	3292	イオンモール下妻	茨城県下妻市	19	-	9,552,000
新規取得	2017/9	2017/9	3292	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市平野区	11	-	4,394,000
新規取得	2017/9	2017/9	3462	GEMS 神田	東京都千代田区	1	-	1,500,000
新規取得	2017/9	2017/9	3462	GEMS 大門	東京都港区	1	-	2,060,000
新規取得	2017/9	2017/11	8953	Gビル神宮前 07	東京都渋谷区	6	-	1,950,000
新規取得	2017/9	2017/10	8953	パロー勝利川店(底地)	愛知県春日井市	-	-	6,350,000
新規取得	2017/10	2017/11	8953	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区	16	-	3,200,000
新規取得	2017/10	2017/11	3451	和紅ビル	千葉県千葉市美浜区	31	-	1,400,000
新規取得	2017/10	2017/10	3476	奈良平城プラザ(仮称)	奈良県奈良市	28	-	4,100,000
新規取得	2017/10	2017/11	8957	メゾンピオニー都立大学	東京都目黒区	3	-	1,200,000
新規取得	2017/11	2017/11	8953	Gビル神戸三宮 01	兵庫県神戸市中央区	17	-	3,000,000
新規取得	2017/11	2017/11	3462	サミットストア向台町店	東京都西東京市	8	-	5,100,000
新規取得	2017/11	2018/1	8953	Gビル御堂筋 02	大阪府大阪市中央区	4	-	15,000,000
新規取得	2017/11	2017/12	3279	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区	9	-	4,725,000
新規取得	2017/11	2018/1	3279	デックス東京ビーチ	東京都港区	21	-	12,740,000
新規取得	2017/11	2018/1	3279	コマースモール博多	福岡県福岡市博多区	12	-	6,100,000
追加取得	2017/1	2017/1	3453	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	10	-	91,500
追加取得	2017/2	2017/3	8953	Gビル心斎橋 03	大阪府大阪市中央区	6	-	7,800,000
追加取得	2017/2	2017/12	8953	Gビル心斎橋 03	大阪府大阪市中央区	7	-	400,000
追加取得	2017/2	2017/5	8953	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	1	-	9,040,000
追加取得	2017/3	2017/3	3462	野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	2	-	5,100,000
追加取得	2017/5	2017/9	3470	MRRおおむた	福岡県大牟田市	12	-	15,000
追加取得	2017/8	2017/8	8953	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	10	-	255,000
追加取得	2017/11	2017/11	3476	MIUMIU神戸(建物)	兵庫県神戸市中央区	0	-	400,000
売却	2017/1	2017/3	8953	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市	17	13	6,081,000
売却	2017/3	2017/6	3462	三菱自動車 渋谷店(底地)	東京都渋谷区	-	3	1,720,000
売却	2017/3	2017/6	3462	三菱自動車 杉並店(底地)	東京都杉並区	-	3	896,000
売却	2017/5	2017/7	8961	イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市	16	13	14,250,000
売却	2017/6	2017/6	3462	Merad大和田	大阪府大阪市西淀川区	22	4	7,380,000
売却	2017/8	2017/9	8960	芦屋川西ショッピングマート	兵庫県芦屋市	20	13	2,912,000
売却	2017/9	2017/9	3462	Morisia津田沼	千葉県習志野市	38	4	18,000,000
売却	2017/10	2018/9	3295	リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜西区	-	-	1,965,000
売却	2017/11	2018/4	3453	ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	-	4	1,128,000
一部売却	2017/3	2016/10	8955	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区	33	-	5,000
一部売却	2017/10	2017/12	3295	リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜西区	-	-	7,205,000
一部売却	2017/10	2018/4	3295	リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜西区	-	-	3,930,000
								337,053,500

<参考 1>不動産キャップレートとインプライドキャップレート

2018年2月末時点で、インプライドキャップレート(商業系 REIT) 4.5%、不動産キャップレート(商業施設平均) 5.1%となっている。インプライドキャップレートの上昇により乖離は 0.6%と若干縮小しているものの、J-REIT が物件を取得しやすい環境は依然続いている。

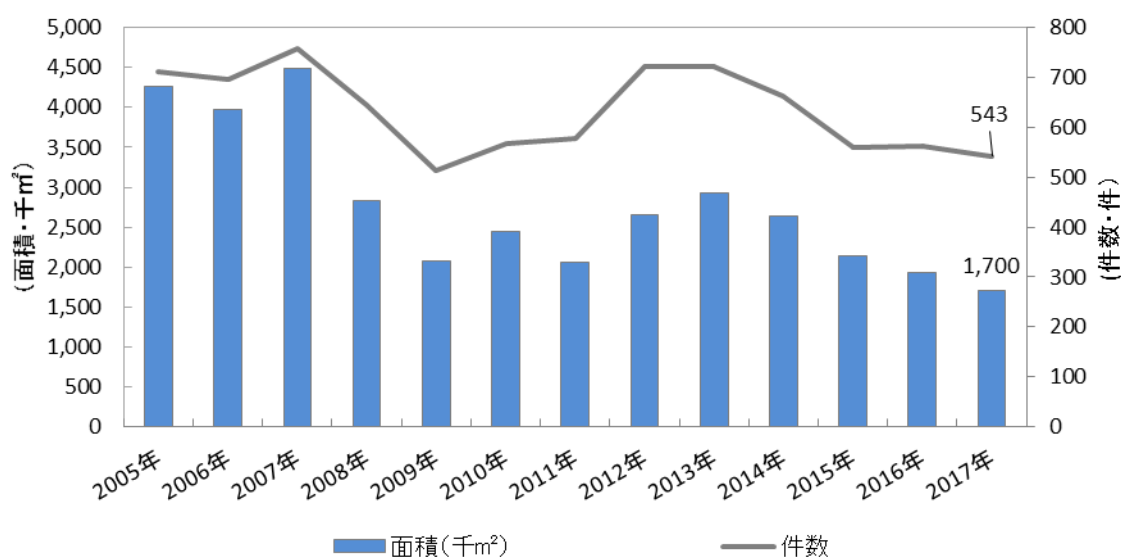
図表 3) J-REIT の不動産キャップレートとインプライドキャップレート(オフィス/商業)



<参考 2>商業施設開発動向

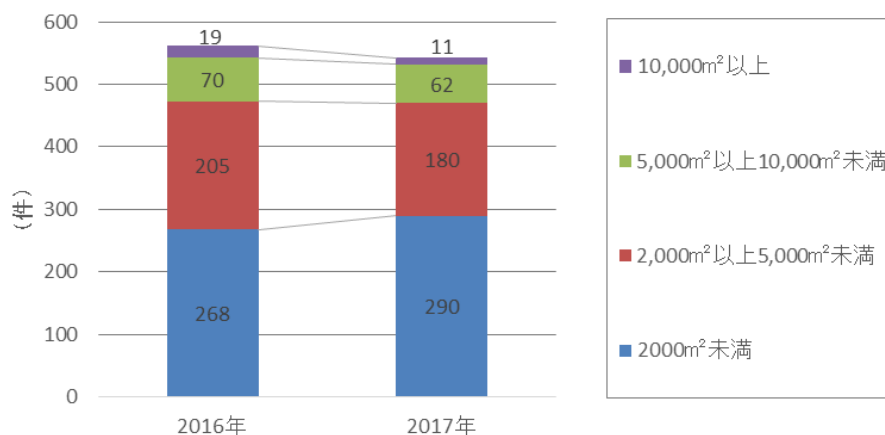
大店立地法の新設届出から商業施設開発の動向をみると、2017年は543件、店舗面積170万㎡の新設届出があった。新規出店における店舗面積の減少傾向は2014年以降続いている(図表 4-1)。

図表 4-1) 大店立地法届出件数・面積推移(2017年12月末時点)

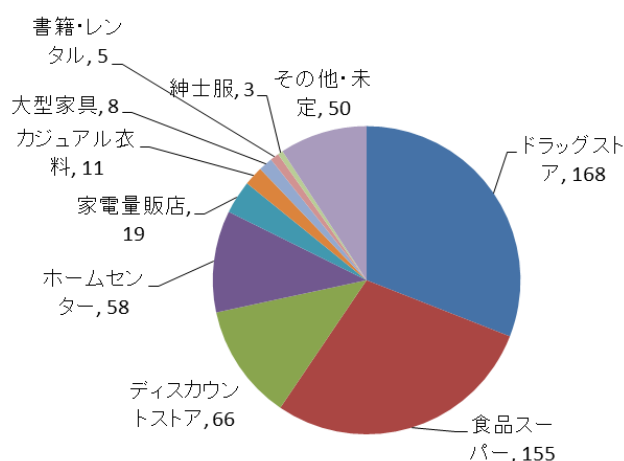


出典: 経済産業省「大店立地法の届出状況」2018/3/1 時点/取り下げ物件は含まず

図表 4-2) 大店立地法(新設)届出の店舗面積規模(2016、2017年)



図表 4-3) 大店立地法(新設)届出の核店舗の傾向



※出典: 経済産業省「大店立地法の届出状況」2018/3/1 時点に基づき作成

※核店舗が複数ある場合には公表資料の核店舗1のみを集計

2017年の大店立地法の新設届出の内訳をみると、店舗面積10,000㎡以上の届出は11件と2016年に比べ減少し、店舗面積2,000㎡未満の届出は過半数を超えるまでに増加している(図表4-2)。

核店舗の傾向をみると、ドラッグストアが168件と最も多く、食品の取り扱い比率の高い大型ドラッグストアの出店が増加していることがうかがえる。次いで、食品スーパーが155件、ディスカウントストアが66件となっている(図表4-3)。

新設届出の動向からは、大型店の新規出店はますます減少し、ドラッグストアや食品スーパーを核とした小商圏型の施設の出店増による競合化が進むものとみられる。

\*免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : [ff\\_t@tmaxv.co.jp](mailto:ff_t@tmaxv.co.jp)

過去のレポートはホームページで公表しています。

<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ) → レポート