日本橋

地區特集 | NIHONBASHI

眺望日本橋室町方向

舊東京市道路元標

從江戶時代開始作為日本的中心,發展繁榮,
重生後綻放出耀眼新光芒之街,日本橋。

「四點出發向江戶日本橋～」被唱進歌詞裡的橋名也為街名的日本橋,最早是在德川家康開創幕府,著手修建城下町時作為町人街區而設計的。

經過歷史的孕育,作為金融中心的商業街逐漸發展,接下來為大家介紹利用當地獨特的歷史文化特點,穩步推進再開發的街區「日本橋」。

日本橋,無論是哪個時代它不僅是日本的中心、
也是當之無愧的發展起點。

日本橋最初架設於開創江戶幕府後的慶長8年。次年,幕府開始推行全國道路建設,制定了東海道・中山道・甲州街道・奧州街道・日光街道等五街道。日本橋自此被定為各主要線路的起點,更有川柳詩中歌頌「道路界巨頭日本橋」,儼然是全國的交通要衝。該橋冠以「日本」之名,傳聞是因江戶幕府的地志書《禦府內備考》有所記載,「該橋位於江戶中央地帶,且前往各國的行程皆可於此決定,故稱日本橋」。”

於日本橋往來的人們肩碰著肩、腳碰著腳,人來人往熱鬧紛紜,北橋頭便是傳說中一日千金的魚河岸,南橋頭則為高札場。在如今的日本銀行總行所在地,更曾設立金幣鑄造發行所等設施,日本橋及其附近一帶集成了以物流與經濟為首的所有都市機能,成為了江戶的中心。當時木質結構的日本橋因火災次數居多的江戶曾幾度燒毀,後經代代修繕重建,現在的日本橋已是第19代了。因明治36年發令的市區改正政策,為開通路面電車而加寬改建的影響與強度及防災面的考量,日本橋搖身一變成為了一座石橋。

明治44年改建完成的橋樑為文藝復興式的雙拱石橋,由德川最後的將軍慶喜親筆題名。欄杆上的青銅麒麟刻劃出東京的繁榮,懷抱都徽的獅子象徵著守護東京的威嚴。而這座橋也擁有著跨越關東大地震與戰亂的明治時代建築傑作之稱,於平成11年以現役國道道路橋被列為日本最初的重要文化財產。並且在「東京市道路元標」的設立地點埋下佐藤榮筆「日本國道路元標」的標誌物,至今仍發揮著日本道路始點的重要作用。

孕育了蓬勃發展的町人文化
江戶時代的日本橋。

成為五街道起點的日本橋所在地，聚集了來自全國各地的各種文化與技術。其中之一是出版業，代表的有位於日本橋通一丁目曾出版《武艦》與《江戶切繪圖》等諸多公共出版物的學術派出版商「須原屋」，以及位於通油町曾出版曲亭馬琴☒山東京傳☒式亭三馬☒十返舍一九等作品，及出版歌川豐國☒歌川國貞浮世繪等眾多出版物的地方出版商「鶴屋喜右衛門」。江戶歌舞伎與人形淨琉璃的演出也僅限於日本橋，有江戶三座之稱的中村座在堺町，而市村座則在葺屋町，這裡作為江戶潮流與話題的發源地曾無比繁榮。

歌川國貞　末廣五十三次　國立國會圖書館 藏

此外，日本橋一帶居住著眾多服務幕府與大名的商人及工匠。從當時的地圖看，有很多像吳服町、本材木町、北鞘町、箔屋町等按照職業命名的町名。如今，帶有日本橋町名仍保留的有21個，這是為了回應昭和22年，延續自明治11年規劃的日本橋區域內新設中央區時，當地人希望在町名中保留日本橋的強烈期盼。許多舊地名雖然已經消逝，但當時的心願隨著帶有日本橋的町名保存了下來。

重現日本中心的輝煌
日本橋重生。

迎來明治時代後，日本橋點亮了煤氣燈，開通了鐵道馬車，更於明治29年在原金幣鑄造發行所所在地誕生了日本銀行總行。大正3年，三越百貨的文藝復興式的本館落成，城市景觀亦相繼流行起西洋文化。而社會發展的另一面，則是禁止集中在橋頭廣場開設商店，並且運輸方式也由船運逐漸轉為鐵路運輸。大正12年發生的關東大地震使得日本橋遭受重創，不僅如此，隨著在該地區實施的土地區劃整理事務，將曾是物流中心的魚河岸遷移到了築地。二戰期間這裡同樣也被捲入戰亂之中，在其後的「戰後不再」時期，為迎接昭和39年東京奧運會搶建而建造的首都高速公路，從日本橋川上騰空而起。爾後的泡沫經濟破滅，更令日本橋雪上加霜。

原本在時代的浪潮中隨波逐流，如今重現江戶時代的輝煌。當地由官、學、民一體同心，開始著手於日本橋的再生。秉持著「邊保留、邊復甦、然後創造」之理念，從硬體與軟體兩方面著手，以發揮日本橋本身獨特的多個企劃就此展開。

同時該日本橋再生企劃，被指定為東京都實施的「亞太總部特區」構想之一。日本橋從江戶時代以來，已成為繁華的商業街區，是日本銀行總行及東京證券交易所等機構的所在地，除了是日本具有代表性的金融商業街，也因聚集了為數眾多的製藥相關企業的特性點，其中包含了進一步加強日本橋已有金融、製藥業務的提案。促進生命科學產業的活性化與醫藥品等的商品化。這個以日本橋為中心的東京國際金融中心的構想，貫穿兜町與大手町的永代通大道為金融軸，致力官民攜手開發各項金融功能。

以日本橋室町東區開發計劃的一部分，進行神社用地，神殿改建的福德神社。

為了超越以往的輝煌
不斷開展城市的規劃與建設。

拉開傳承與延續城市改造帷幕的，是日本橋室町東區的開發。日本橋室町地區實施的再生計劃有「區域創生」、「地域共生」、「水都再生」、「產業創造」以這4個主題為基礎所實施的再生企劃。平成17年～22年間建造了「日本橋三井大樓」「COREDO室町」「日本橋室町野村大樓(YUITO)」; 平成25年建造了冠以江戶時代該處地名的「浮世小路千疋屋大樓」; 平成26年則建造了「COREDO室町2☒3」和「福德神社神殿」。平成28年，除了完成了沁人心脾的市中心綠洲「福德之森」代表鎮守神社的森林之外，同時為了加強在「COREDO室町3」製藥產業為中心的產業創造能力，採用產官學推動的「一般社團法人LINK-J」，設立了生命科學創新項目。

以民間為主體的活動也如火如荼地舉行，如名橋「日本橋」保存會、ECO EDO日本橋、日本橋地區文藝復興100年計劃委員會、日本橋再生推進協議會…等，都是透過各式各樣的活動致力實現日本橋美好的未來。

今年3月，日本橋再生企劃第2階段的旗艦項目「日本橋室町三井塔大樓」宣告完工。處於領先日本的企業及各樣不同領域的世界先驅企業紛紛入駐，有助於增強東京的國際競爭力。

最近，日本橋室町一丁目地區再開發計劃公佈了。該開發方案分為A～D的4個街區，A街區計劃建成地上36層超高層複合式大樓，低樓層為店鋪和生命科學產業支援設施，中樓層為辦公區域，高樓層則規劃為共同住宅，預計將於令和8年完工。而劃分為B～D街區的日本橋川沿岸一帶，計劃建造3棟由店鋪等構成的3層樓建築，預計將於令和14年完工，雖然時間是多年以後，但屆時若能實現覆蓋日本橋川的首都高速公路地下化的話，不僅能欣賞藍天下的河岸美景，更能創造出更多的開放空間規劃。

昔日以工作街區為主體的日本橋，自江戶時代培育出獨自的歷史與文化精華，如今轉型為住、遊一體的精品街區。在日復一日不斷地發展與進步中，日本橋正一步一腳印地恢復其盛世輝煌。

TIPS

今年9月「COREDO室町TERASU」開業之際，聯歡活動盛大舉行。

「日本橋室町三井大樓」是雲集辦公、商業、廣場空間、劇場等的設施，地上26層地下3層的大規模複合大樓，結合了硬體與軟體的附加價值創造出熱鬧與繁華。此建築物的3樓是集合31家店鋪的商業樓層，名為「COREDO室町TERASU」，為紀念9月27日的開業，舉行了名為「JAPAN COLLABORATION」的地區慶祝活動，名為「NIHONBASHI MEGURU FES」。本次在日本橋全街區開展的慶祝活動涵蓋藝術、娛樂、美食3大內容主題。在藝術方面，創作者將「歡迎來到日本橋」熱情設計在商家門簾上，同時還舉辦主題為「水都東京」的藝術展。娛樂活動是舉辦世界級的爵士音樂節，並舉行夜間海上巡遊活動。美食方面則有日本橋與法國聯合舉辦的美食盛會與市集等活動。

相信這次攜手政府機關為期約55天的大型活動，將為日本橋帶來令人眼睛為之一亮的熱鬧景象。

加快日本橋的國際化「日本橋再生計劃第2階段」為象徵性旗艦企劃

「日本橋室町三井大樓」於2019年3月28日(週四)完工

包括「誠品生活日本橋」等首次登陸日本的店鋪在內,共有31家店鋪入駐

「COREDO室町TERRACE」2019年9月27日(週五)盛大開業

為了幫助日本橋恢復江戶時期,以五街道為起點,於經濟文化中心重建昔日輝煌,三井不動產也在積極推進集官⊠民⊠地區為一體、以「邊保留、邊復甦、然後創造」為理念,推進「日本橋再生計劃」。以「COREDO日本橋」「日本橋室町三井大樓」的開業拉開帷幕的「日本橋再生計劃」,又以「COREDO室町2⊠3」的開業為契機邁入了「日本橋再生計劃第2階段」。根據自始至今的理念孕育出「產業創造」「區域創生」「地域共生」「水都再生」這4個關鍵詞,透過融合硬體與軟體的複合運用以及橫向區域開發,實現各種群體彙集以「人」為本的城市建設。

本次竣工的大型複合大樓「日本橋室町三井大樓」,作為日本橋再生計劃第2階段的旗艦項目,進一步加快了日本橋再生計劃,是助力日本橋地區國際化的項目。

位於中央通大道與江戶通大道交界處的該大樓,使得日本橋地區的核心向北延伸,也將成為連結神田東京站周邊地區與日本橋地區的全新據點。同時多功能的禮堂與會議中心及充滿豐富綠植的舒適景觀以及大型屋頂的廣場空間一應俱全,商業區還包括了「誠品生活日本橋」等首次登陸日本的店鋪等共31家店鋪入駐,在硬體設施的複合性加上軟體附加價值,實現了創造多元群體彙集的綜合體建築開發。此外,三井不動產入駐區域專用工作室入口處,大門與電梯廳的安全門都採用了人臉識別科技的進出安保系統等的最新ICT系統,針對租戶企業透過配備會員制設施和服務「mot」等改善辦公環境,並建造了日本第一座縣現有大樓內的區域供應型能源廠,為整體街區的繁榮提供保障,促進邁向國際化多樣性的城市建設。

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

在推進勞動方法改革的過程中,在辦公室工作的人們常想著如果像這樣的“更多”一點就好了,或是因提高生產效率節省下來的時間“更多”地想做些什麼之類的想法,而我們希望能實現這些想法。

三井不動產基於這種想法,將「“實現您的更多”」作為理念,為創造更加舒適的辦公生活從2018年12月開始向租戶企業提供會員制設施和服務,名為「mot. 三井辦公for tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」。這也是三井不動產“未來辦公室”的實現,今後預計在其開發的大型商務辦公大樓內依序導入「mot. 三井辦公 for tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」。三井不動產力求透過該服務,打造更具創造性、辦公生活更舒適及更具人性化的環境,推進以「人」為主角的城市建設。

「日本橋室町三井大樓」(A地區)概要

交通	東京Metro銀座線·半藏門線「三越前」站 地下直通,JR橫須賀線·總武快線「新日本橋」站地下直通,JR中央線·山手線·京浜東北線“神田”站徒步4分鐘,JR各線“東京”站徒步9分鐘
建築面積	約168,000㎡
層高／最高高度	地上26層 地下3層／約140m
店鋪數量	31家店鋪
設計	基礎設計／株式會社日本設計 設計實施: KAJIMA DESIGN(鹿島建設株式會社) 建築設計師／Pelli Clarke Pelli Architects 佩里克拉克佩里建築事務所日本株式會社 景觀設計／株式會社LANDSCAPE-PLUS 燈光設計·廣場演出環境／有限公司內原智史設計事務所
施工	鹿島·清水·佐藤工業特定業務代理聯合工業體
規劃排程	2019年3月28日 竣工 2019年9月27日 商業設施「COREDO室町TERRACE」預定對外開放

彩 VARIETY

誠品生活日本橋

孕育閱讀與文化的交流、
來自臺灣的文化訊息傳播基地

「以生活與閱讀的文化世外桃源」為理念,將日本橋的歷史與人們的生活中傳承至今的文化,透過「誠品生活”特有的感性進行編排,屬於傳播具有創造性的多元文化訊息的平臺。以「誠品書店(書籍)」「文具」「精品銷售、工作坊」「餐廳、食品商店」等4個區塊,蒐集了誠品特選書籍與近百個品牌的商品。

“誠品生活日本橋”誠品書店示意圖

住 東京都中央區日本橋室町3−2−1 COREDO室町TERRACE2樓
電 03-6225-2871
營 10:00～21:00
(臺灣餐廳-富錦樹台菜香檳 營業時間為11:00～23:00)
URL https://www.eslitespectrum.jp

遊 CRUISING

東京灣巡遊

視角不同景色亦不同
在日本橋川發現水上漫步的樂趣

現在的這座「日本橋」,在迎來架橋100周年的平成23年時,橋頭處誕生了「日本橋碼頭」。在這裡可以搭船觀光遊覽日本橋。各式船隻提供各種觀光路線,東京灣巡遊便是其中之一。從日本橋出發的有隅田川巡遊線和東京灣巡遊線,春天還可以選擇櫻花周遊線等,伴隨著導遊詳細的講解,能盡情享受僅能從河上才得一見的東京風景。

住 東京都中央區日本橋1-9
「日本橋碼頭」(日本橋橋頭處)
電 03-5679-7311
營 營業時間／10:00～17:00
敬請洽詢航行時間、路線費用等
※亦提供其他各種路線
URL http://ss3.jp/nihonbashi-cruise/boarding.html

PROPERTY MARKET TRENDS

在辦公室、物流、飯店業呈現巨大的市場需求這個背景下，
2019年仍然呈現向上走勢。
甚至還出現供不應求的局面。
預計此堅挺趨勢仍將持續。

即便中美貿易摩擦以及日韓關係惡化令人擔憂，
市場狀況持穩向上。
不僅預定辦公室、物流大量供應，根據合約的順利進展，可以預料穩定的市場趨勢。

TEXT: 株式會社工業市場研究所 川名透
IB總研株式會社　藤浪容子

PROPERTY MARKET TRENDS 1

J-REIT（日本不動產投資信託）

不動產租賃供需堅挺趨勢帶動REIT上漲

因金融市場動盪而更加受到矚目的REIT

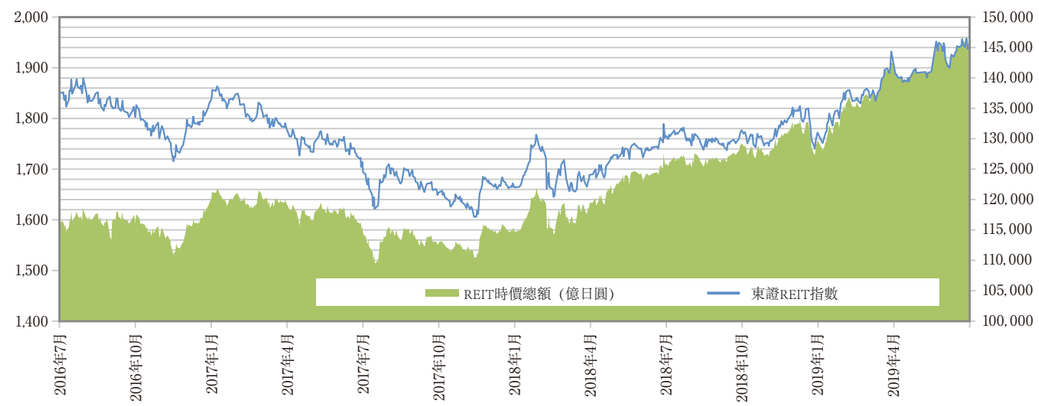
2019年上半年(1月～6月)REIT整體時價總額為14兆5,660億日圓、相比2018年底增加了12%。受此影響，代表REIT全部63支股票股價指數的東證REIT指數相比上一期末上漲9.3%，達到了1,938.82點，且日本ES-CON贊助商「ES-CON JAPAN REIT 投資法人」與SANKEI大樓贊助商「SANKEI REAL ESTATE投資法人」2支新股發行，再加上投資市場狀況向上增長，現有的15支股票發表了公募增資。在如此充裕的資金供應環境下，以辦公大樓、物流設施、飯店為中心加以收購，6月底REIT整體的運營資產餘額高達18兆7,211億日圓，同比去年增加了4%。

REIT之所以能夠持續成長，第一應歸功於居高堅挺的不動產租賃供需。空屋率低下與租金上漲使得REIT業績順利增長。其次，中美貿易摩擦恐會產生影響全球經濟放緩。美國於7月底時隔10年半下調基本利率，同時日本國內長期利率在負利率範圍內進一步下跌，構成了追求投資方向、資金流入到REIT的股權或債券的景象。再者，不動產收購競爭日益激烈，其外部成長受到限定，在這些情況中，REIT的合併動向也造成了投資價格(股價)上漲的因素。由於STAR AISA集團的「SAKURA綜合REIT投資法人」合併案將加速REIT重組的期待感，使得小規模的REIT投資價格上漲。

在此種中美對立激烈化的局面下，金融市場的前景更加難以預測，相對的REIT基礎指標的堅挺走勢便得以凸顯。

東證REIT指數與REIT時價總額的走勢

出處 根據東證HP、各REIT公開資訊由IB綜研製作



PROPERTY MARKET TRENDS 2

商用辦公大樓

東京商務地區與全國主要城市都持續保持低空屋率。

東京商務地區為1%至2%之間，
主要城市2%至3%之間的空屋率逐漸平均標準化

大型辦公室空屋率(6月)、「東京商務地區(都心5區)」為1.72%。上月同比＋0.08pt略有上升，但從這2019年1～6月的推移1.82%→1.78%→1.78%→1.70%→1.64%→1.72%來看，一直持續維持在2%以下的較低水準。6月開始出現了招租大型空屋辦公室的動向但成效不大，成交仍以小戶型租賃案件為主，從而提升了空屋率。

各區分別為千代田區1.53%(去年同比－0.67pt.)、中央區1.92%(同比－1.80pt.)、港區1.85%(同比－1.12pt.)、新宿區1.84%(同比＋0.25pt.)、澀谷區1.31%(同比＋0.04pt.)東京商務地區平均水準化為未滿2%，整體情況持續向上走勢，反而更早前就已降至2%以內的新宿區和澀谷區，空屋率出現上升。

「東京商務地區」每坪租金(6月)其全體平均為21,518日圓/坪。新建建築平均為31,017日圓/坪，既存建築為21,287日圓/坪。租金相比上個月＋122日圓/坪，這是2014年1月以來連續第66個月相比上個月上漲，相比去年同月(20,108日圓/坪)上漲率達到了+7.0%。

各區分別為千代田區23,458日圓/坪(去年同比＋6.9%)、中央區19,255日圓/坪(同比＋6.2%)、港區21,482日圓/坪(同比＋5.8%)、新宿區19,216日圓/坪(同比＋10.6%)、澀谷區23,408日圓/坪(同比＋9.3%)。在新宿區、澀谷區低空屋率的影響下，這一年來每坪租金上漲高達2,000日圓左右，但從空屋率來看，也可能會讓人感覺略微偏貴。

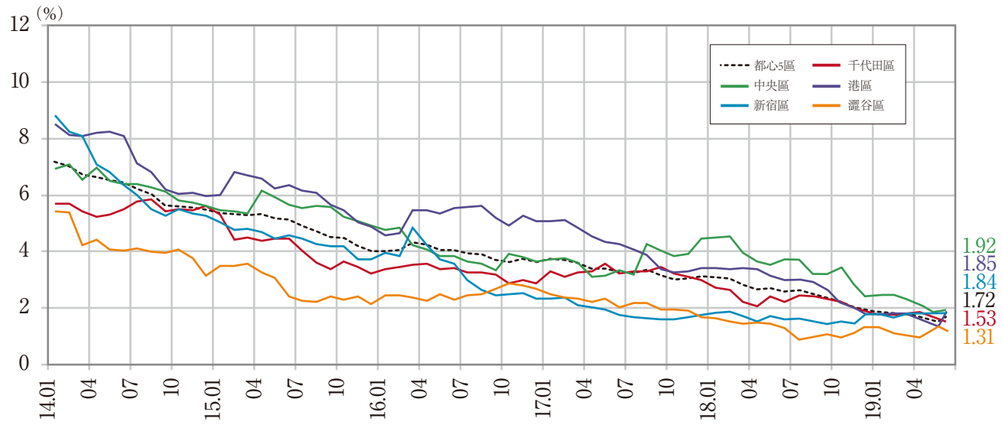
全國主要城市6月概況(空屋率/平均每坪租金)為「札幌」2.29%(去年同比－0.01pt.)/8,991日圓(同比+1.04%)、「仙台」4.18%(同比－1.62pt.)/9,150日圓(同比+1.01%)、「名古屋」2.09%(同比－1.98pt.)/11,343日圓(同比+1.03%)、「大阪」2.33%(同比－0.81pt.)/11,597日圓(同比+1.02%)、「福岡」で1.79%(同比－0.94pt.)/10,257日圓(同比+1.05%)。所有主要城市都呈現空屋率下降，每坪租賃價上漲。主要城市也都在穩步上漲中。

最後來看每次都備受矚目的「有空房的大廈比率」，資料顯示「東京商務地區」整體為15.28%(去年同比－3.90pt.)、千代田區16.88%(同比－4.89pt.)、中央區12.82%(同比－5.79pt.)、港區17.56%(同比－2.78pt.)、新宿區15.85%(同比－0.71pt.)、澀谷區11.22%(同比－4.01pt.)。「札幌」35.81%(同比＋0.11pt.)、「仙台」61.03%(同比－0.54pt.)、「橫濱」38.22%(同比－3.15pt.)、「名古屋」36.60%(同比－10.56pt.)、「大阪」46.01%(同比－9.30pt.)、「福岡 」33.39%(同比－8.15pt.)，距今為止「有空房的大樓比率」高的主要城市其比率也在逐步下降中，顯示出堅挺走勢。

現在，包括東京商務地區內各區(尤其是港區、澀谷區)各地都在進行多個大型辦公大樓的開發和市區重新開發等，到2020年左右為止預計將湧現大量新辦公場所供應給市場，但結合全國主要城市來看需求量仍然處在旺盛狀態，因此可以認為今後辦公租賃市場仍將持穩向上，低空屋率和租金的上漲趨勢也將持續。

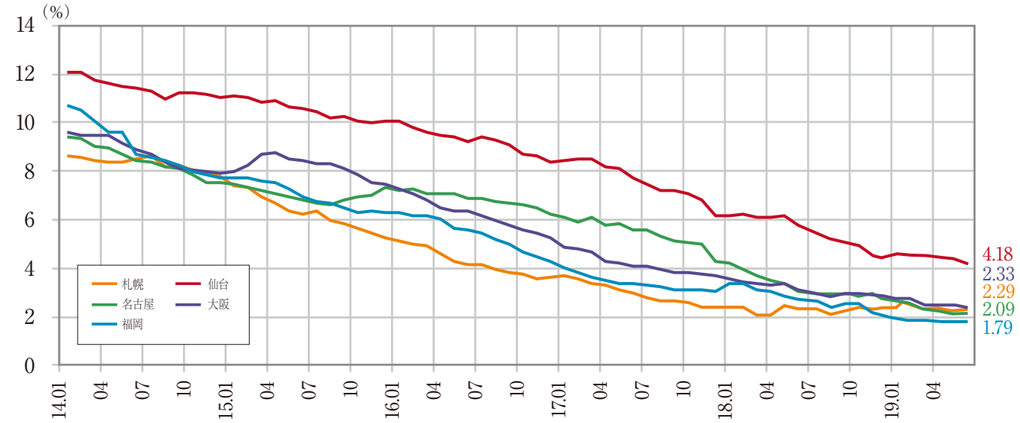
都心5區空置率

出處 三鬼商事



地方城市空置率

出處 三鬼商事



本報告資料力求準確無誤，但仍可能會因某些原因而存在錯誤。對於用戶使用本報告進行判斷的一切活動，本公司概不承擔任何責任。

PROPERTY MARKET TRENDS 3

飯店

令人擔憂的中美貿易摩擦和日韓關係惡化帶來的影響。

5月日本國內飯店入住率方面,商務飯店、城市飯店皆維持較高水準

根據Ohta Publications資料顯示2019年5月客房入住率為79.8%(同比去年-0.2pt)。各主要城市分別為札幌85.8%、東京82.9%、大阪85.4%、沖繩74.8%。東京、大阪都跌破了去年的數值。

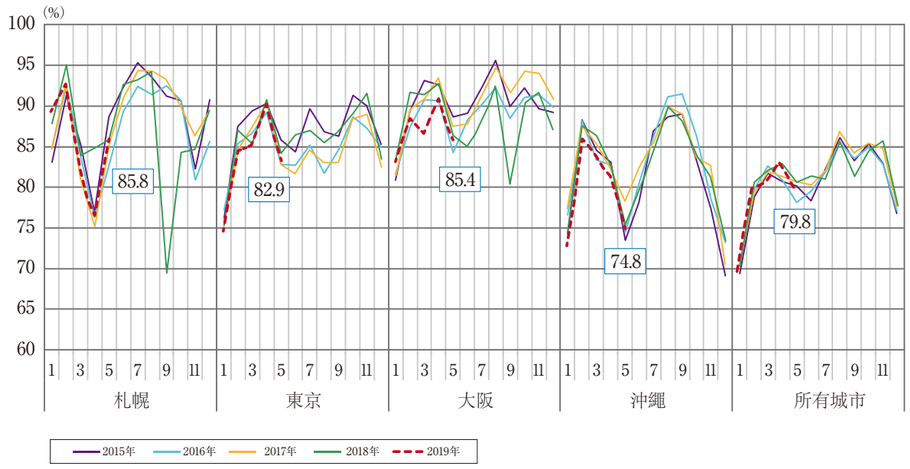
根據日本政府觀光局發佈消息,2019年1~6月期間外國訪日遊客人數約為1,663萬人(包括推算資料)同比去年+4.6%。按市場來分類,分別為來自「中國」453萬人(去年同比+11.7%)、「韓國」386萬人(同比−3.8%)、「臺灣」248萬人(同比−1.0%)、「香港」109萬人(同比−1.1%)。由於關係惡化,預計今後來自「韓國」的訪日遊客將大幅減少。另一方面,相比去年增長10%以上的國家有越南+30.3%、俄羅斯+20.4%、印度+15.5%、美國+13.1%、泰國+12.7%、義大利+12.4%、德國+11.7%、加拿大+10.8%、西班牙+10.4%,資料顯示歐美訪日遊客每年都在增加,今後也值得期待。

根據觀光廳發佈的資料顯示,因令和元年(2019年)5月黃金週的假期較長,總計住宿人數達到了自調查開始以來的最高峰約為4,731萬人(同比去年+6.5%)。其中外國遊客總計住宿人數為862萬人(同比去年+10.4%)市占率18.2%,日本人總計住宿人數也有所增加(去年同比+5.6%)。

縱觀各都道府縣的入住率,最高為大阪府80.9%、東京都78.1%緊隨其後、之後為廣島縣73.8%、千葉縣72.2%、京都府71.6%、福岡縣71.3%、埼玉縣70.9%。

客房入住率

出處 Ohta Publications



PROPERTY MARKET TRENDS 4

商業設施

2019上半年行情持續火爆,下半年大規模的商業設施相繼開業。

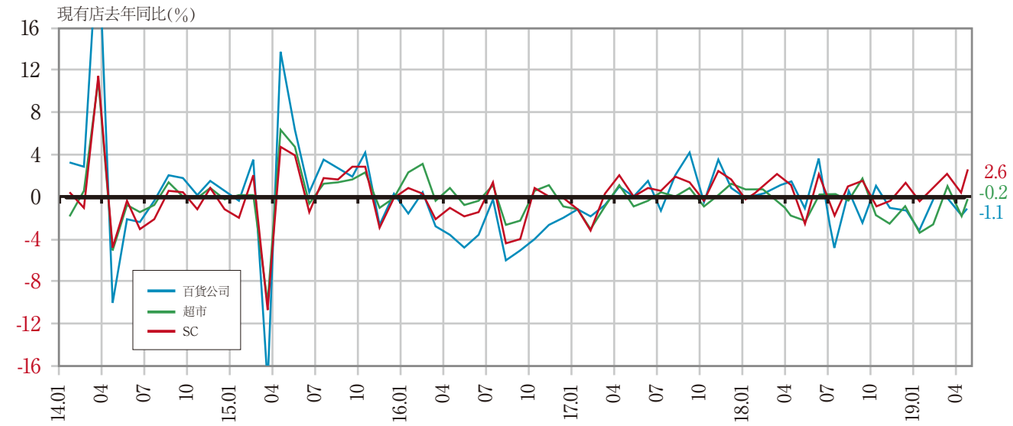
上半年市場的繁榮全靠大型連休帶動消費增加

根據日本購物中心協會資料顯示,2019年1~3月SC業的銷售情況為向上走勢。按照月份來看,3月份已有SC營業額(綜合)達5,550億日圓,去年同比+2.2%,並連續2個月超過去年,商業租戶的營業額為4,577億日圓,去年同比+2.7%,其中核心商業租戶為972億日圓,下降−0.3%,服裝類商品的堅挺趨勢是增長的主要原因。4月營業額(綜合)為5,138億日圓,去年同比+0.2%,商業租戶營業額為4,191億日圓,去年同比+0.7%,核心商業租戶為946億日圓,出現−2.0%的負增長,服裝類商品的營業額增長艱難,但車站大廈等飲食和食品銷售等飲食相關行業則保持堅挺趨勢。5月份的營業額(綜合)為5,308億日圓,去年同比+2.6%。商業租戶的營業額為4,310億日圓,去年同比+3.0%,核心商業租戶為997億日圓,同比+0.8%,超出了去年。大型長假的假期多於去年,除了全國性顧客進店數增加外,由於後半月的氣溫上升,夏季服裝等季節性商品的銷售也出現了上漲。

2019年1～6月新開業SC為13件(去年同期為17件)。新開業在首都圈為4件(神奈川2件、千葉和琦玉各1件)。群馬1件、宮城1件、近畿4件(京都1、大阪3)、九州和沖繩3件(熊本、大分、沖繩各1件1)。今後,除了永旺夢樂城東北大學雨宮校區舊址(占地約35,000㎡、總建築面積約83,000㎡)、永旺TOWN四日市泊(改建: 占地約103,800㎡、總建築面積約66,600㎡)、南町田Grandberry Park(改建: 占地約83,000㎡、總建築面積約151,000㎡)等大型規劃外,澀谷車站的周邊重新開發的大廈和田町車站周邊的重新開發的大廈內之商業設施等等也在規劃中,預計2019年後半年大型新SC的開業將增加。

各業界的營業額

摘自 經濟產業省、日本購物中心協會



本報告所刊資料追求準確無誤,但可能會因某些原因而存在錯誤。經過用戶判斷自行使用本報告的一切行為,本公司概不承擔任何責任。

PROPERTY MARKET TRENDS 5

物流設施

首都地區、近畿地區仍舊維持空屋率低與租金標準上漲。

全國性需求旺盛，新建大樓搶眼、竣工前成交明顯增多

首都地區大型多租戶型物流設施(LMT)的空屋率，2018年1Q 6.9%、2Q 5.3%、3Q 6.1%、4Q 4.8%。2019年1Q為4.9%，雖然同比去年僅少許上升，但從季度來看，可見處於過去最高狀態，新供應為203,000坪、新需求為189,000坪。新供應的8棟在竣工時入住率達到了平均72%的高水準。繼上一年度後，本年度首都圈的全部4個地區，實際租金都有上漲，在整個首都圈，同比上升＋0.2%，達到4,160日圓/坪，可看出穩步向上的趨勢。

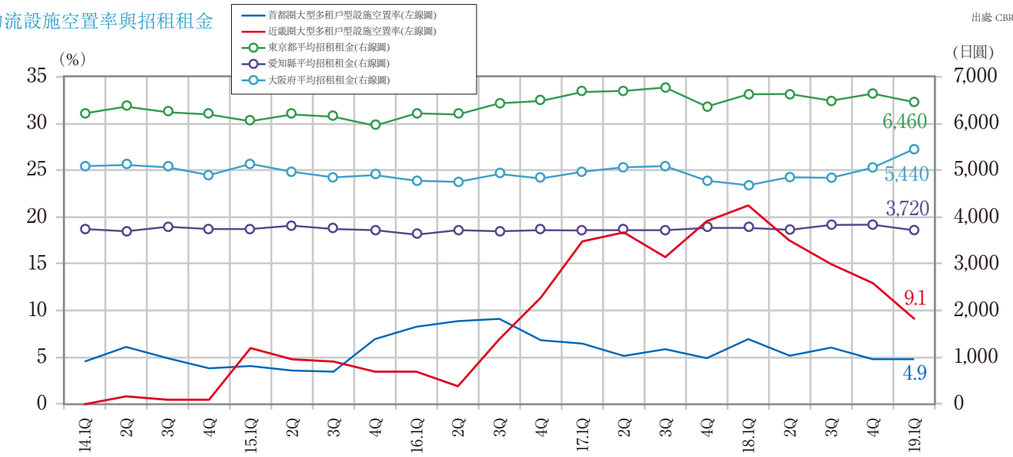
2019年2Q的新供應計畫為2棟約100,000坪。無論哪一棟，商業租戶內定狀況非常良好，估計空屋率將進一步降低，但因3Q計畫供應167,000坪，這種大量供應，估計將返回1Q水準。

2019年的首都地區LMT供給計畫，1Q約為206,000坪，如果從季度來看，預計將刷新過去最高紀錄，有空房的LMT幾乎沒有，今後的竣工大樓大多也已預約完畢。包括可供選擇的範圍極其狹窄，需求過多的狀況將繼續持續下去。

近畿地區LMT的空屋率2018年1Q 21.2%、2Q 17.5%、3Q15.0%、4Q 13.0%、2019年1Q 9.1%，從此來看，市場狀況大幅改善，實際租金(3,570日圓/坪)也同比上升了1.1%。對於租戶來說，大樓的選擇範圍小，加上商業租戶決定的速度很快等，嚴峻狀況仍將持續，而今後半年的計畫供應為49,000坪，較為克制，即便是關西地區，也可認為缺貨狀態仍將持續。

物流設施空置率與招租租金

出處 CBRE



※平均招租租金: 截至2012年以半年為單位(1H,2H)、2013年起以季度為單位
※大型多租戶型設施: 建築面積不低於10,000坪，原則上在開發時以多租戶使用為前提進行企劃和設計的設施
※首都圈4地區…「東京灣地區」——東京都灣岸部地區、「外環道地區」——東京灣地區的外側＆東京外環道的內側地區、「國道16號地區」——外環道地區的外側＆國道16號線的內側地區、「圈央道地區」——國道16號線地區的外側＆圈央道的內側地區

PROPERTY MARKET TREND & PREMIUM MANSION

住宅

2019年上半年的首都地區新建公寓的供應戶數、簽約狀況依舊低迷。

建築費、用地費的高漲阻礙了新建公寓市場的恢復。

根據不動產經濟研究所的資料，2019年上半年(1～6月)的首都地區新建公寓的供應戶數為13,436戶，同比去年下降了13.3%。6月的供應為2,259戶(去年同比－15.0%)，連續6個月跌破去年，從各區域來看，都區部5,465戶(同比－23.6%)、都區外1,280戶(同比－21.7%)、神奈川縣3,228戶(同比＋10.6%)、琦玉縣1,975戶(同比＋17.8%)、千葉縣1,388戶(同比－31.6%)，都區部、都區外、千葉縣都大幅減少。簽約狀況(平均月初簽約率)為66.5%(同比去年－0.2pt.)，上半年連續4年為60%至70%之間，可窺見很多物件處於苦戰狀態。

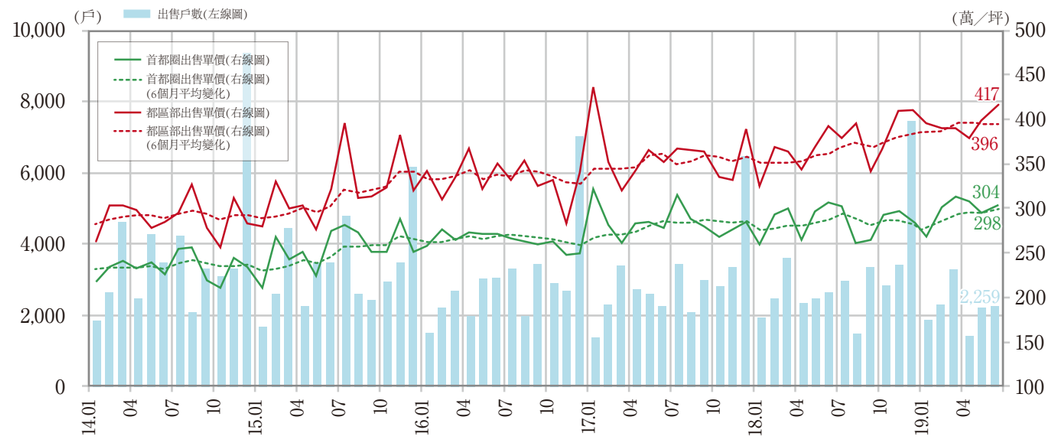
平均出售價格・㎡單價平均整體為6,137萬日圓(去年同比+2.9%)・@90.7萬日圓(同比+3.7%)，各區域分別為都區部7,644萬日圓(同比+8.3%)・@119.6萬日圓(同比+8.7%)、都區外5,638萬日圓(同比+7.5%)・@80.5萬日圓(同比+8.2%)、神奈川縣5,302萬日圓(同比-6.4%)・@77.4萬日圓(同比-2.3%)、埼玉縣4,853萬日圓(同比+13.2%)・@68.7萬日圓(同比+12.3%)、千葉縣4,486萬日圓(同比-0.2%)・@60.4萬日圓(同比-0.7%)，整體數值都是7年連續上升，達到1991年以來的最高價。庫存為7,438戶，相比去年同月末增加了1,070戶。

下半年(7～12月)的供應戶數為23,500戶左右，預估相比去年增加8～9%左右，但年供應約為37,000戶，預估低於去年的實際供應戶數。

根據東日本不動產流通機構的資料，2019年4~6月的二手公寓成交量為9,679件，連續3期超出去年同期，實現3.6%的增長，平均成交價格・㎡單價為3,365萬日圓(同比+1.0%)・@52.7萬日圓(同比去年+1.9%)、專有面積為63.88㎡(同比-0.8%)。平均樓齡為21.67年(同比+0.9年)。

首都圈新建公寓(出售戶數與單價)

出處 不動產經濟研究所



都心地區投資用不動產市場動向

在每天收集最新及詳細的資料中,我們歸納出了以投資用不動產市場為主的動向走勢。
此市場,受經濟動向等外部因素的影響很大,因此,這方面的掌握,要求基於客觀性的觀點。而此資料是以豐富的專業知識和經驗為基礎歸納出來的資料。

數據計算對象地區

都心地區		城南地區		城西與城北地區		城東地區		橫濱與川崎地區	
港區	澀谷區	品川區	世田谷區	杉並區	板橋區	江東區	江戶川	橫濱市	川崎市
千代田區	新宿區	目黑區	大田區	中野區	北區	墨田區	葛飾區		
中央區	文京區			練馬區	台東區	荒川區	足立區		
				豐島區					

PICK UP AREA

圖表表示各地區投資用不動產的平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化。可以確認周邊的實際價格變化、正在出售以及成交案例的詳細內容。

MARKET OVERVIEW

對全部地區進行概括,可以確認從過去到本年度的動向。還可按照地區比較平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化。

【數據出處】
摘自三井不動產Realty網路的出售、成交資訊資料庫(整棟公寓、整棟大樓、公共住宅)。
・成交量、平均成交表面投資報酬率・・・季度(3个月)成交量及其平均表面投資報酬率(包含設想值)
・平均出售表面投資報酬率・・・成交量的出售時表面投資報酬率的季度平均
*各圖表變化為以2012 1季度為"100"的指數變化。(平均成交表面投資報酬率是以2012 1季度的平均出售表面投資報酬率為"100"的指數變化)

【注意事項】由於會通過追加新獲取資料等隨時對舊資料進行更新維護,所以可能出現變動。

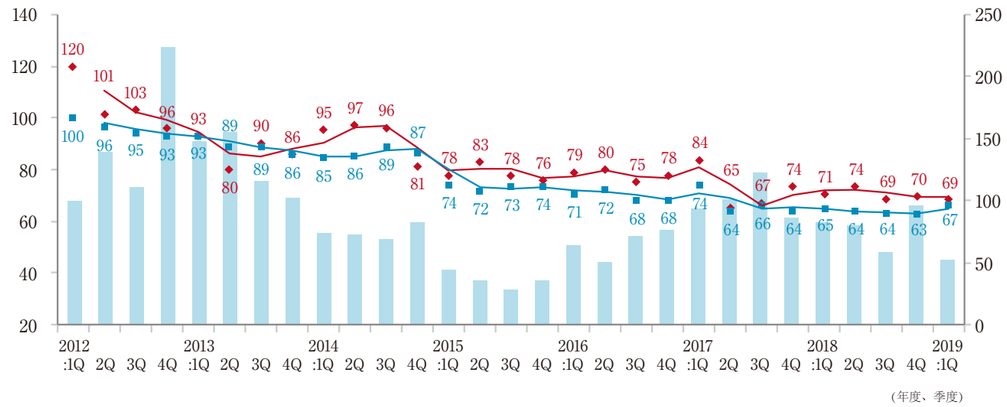
都心地區

※都心地區: 港區、千代田區、中央區、澀谷區、新宿區、文京區

各季度 平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化

(指數: 2012:1季度 出售投資報酬率=100 ◆ 平均成交表面投資報酬率 ■ 平均出售表面投資報酬率)

2019: 1季度的合計值
(指數:2012:1季度=100 ■ 成交量)



與上一財年 (2018: 4季度) 的比較

	本財年	上一財年	變化
平均成交表面投資報酬率	69	70	−1.0pt

	本財年	上一財年	變化
平均出售表面投資報酬率	67	63	+3.7pt

周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※擷取部分

No	所在地	出售價格	表面投資率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年
1	千代田區神田神保町 2 丁目	15,900萬日圓	4.8%	整棟大樓	53.09 ㎡	124.43 ㎡	鋼筋混凝土結構	2018年
2	文京區湯島2丁目	19,800萬日圓	6.1%	整棟大樓	145.02 ㎡	406.05 ㎡	鋼筋混凝土結構	1978年
3	新宿區喜久井町	32,000萬日圓	4.0%	整棟高級公寓	96.27 ㎡	250.75 ㎡	鋼筋混凝土結構	2007年
4	新宿區舟町	32,700萬日圓	5.3%	整棟公寓	108.00 ㎡	399.52 ㎡	鋼筋混凝土結構	1969年
5	港區白金台2丁目	37,000萬日圓	4.2%	整棟高級公寓	214.67 ㎡	372.90 ㎡	鋼筋混凝土結構	2005年
平均數據		27,480萬日圓	4.9%		123.41 ㎡	310.73 ㎡		

[成交案例]

※擷取部分

No	所在地	成交價格區	表面投資率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年	成交年月
1	文京區自來水	14,500萬日圓	5.2%	整棟大樓	約116 ㎡	約308 ㎡	鋼筋混凝土結構	1971年	2019/6
2	港區東麻布	18,000萬日圓	4.1%	整棟樓	約87 ㎡	約175 ㎡	鋼筋混凝土結構	1982年	2019/4
3	新宿區百人町	19,500萬日圓	5.1%	整棟樓	約172 ㎡	約259 ㎡	鋼筋混凝土結構		2019/6
4	新宿區西新宿	20,700萬日圓	6.4%	整棟高級公寓	約251 ㎡	約404 ㎡	鋼筋混凝土結構	1981年	2019/5
5	澀谷區本町	50,500萬日圓	5.4%	整棟高級公寓	約543 ㎡	約861 ㎡	鋼筋混凝土結構	1987年	2019/5
平均數據		24,640萬日圓	5.2%		−	−			

雖然去年2018年4Q的成交量有增加,但2019年1Q的成交量相比去年只有大約一半。

在都心地區,個人投資家、企業、繼承避稅手段為目的的資產家等的購買需求持續旺盛,需求穩健,與此相對的是金融機構的融資姿態呈現進一步收緊趨勢,可認為該影響已經反映到了本次的成交量中。

另一方面,也可窺見部分富裕階層和優良企業法人在進行積極融資,區域和樓齡等條件較好的物件其交易依然活躍。

除了金融機構對投資用不動產的融資呈繼續收緊的趨勢以外,不動產市場的股價和金融趨勢,也容易受日本國內以及世界經濟形勢的影響,因此,必須注意今後的經濟動向。

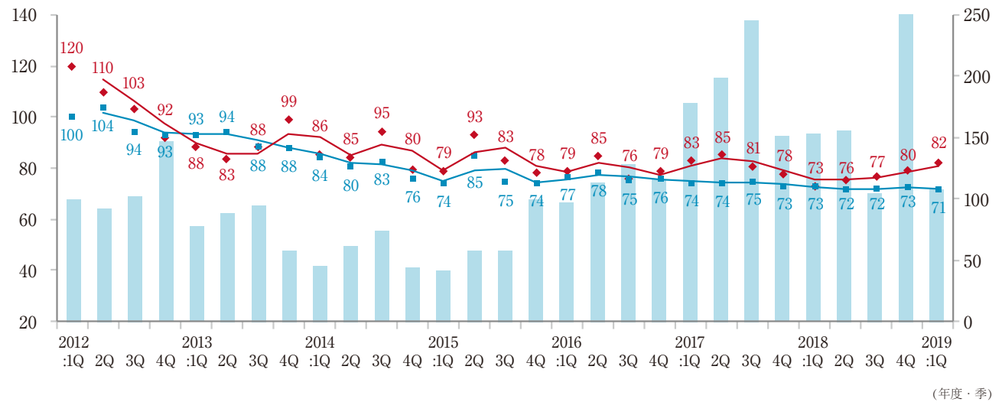
城南地區

※城南地區 品川區、目黑區、世田谷區、大田區

各季 平均成交表面投報率·平均出售表面投報率·成交數量的變化

(指數 2012:1季 出售利率=100 ◆平均成交表面投報率 ■平均出售表面投報率)

2019: 1季度的合計值
(指數: 2012:1季度=100 ■成交量)



(年度・季)

與上一期 (2018: 4季) 的比較

平均成交表面投報率	本期	上一期	變動
	82	80	+2.8pt

平均出售表面投報率	本期	上一期	變動
	71	73	−2.1pt

周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※篩選部分

No	所在地	出售價格	表面投報率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年
1	大田區大森北 6 丁目	21,000萬日圓	5.0%	整棟高級公寓	89.06㎡	203.46㎡	鋼筋混凝土結構	2016年
2	品川區東品川1丁目	22,150萬日圓	5.0%	整棟高級公寓	165.28㎡	383.92㎡	鋼筋混凝土結構	2003年
3	目黑區八雲4丁目	27,800萬日圓	4.7%	整棟高級公寓	131.83㎡	315.86㎡	鋼筋混凝土結構	2020年
4	世田谷區南烏山 6 丁目	29,800萬日圓	5.1%	整棟高級公寓	223.53㎡	274.56㎡	鋼筋混凝土結構	2010年
5	世田谷區池尻 4 丁目	30,800萬日圓	4.6%	整棟高級公寓	198.47㎡	247.37㎡	鋼筋混凝土結構	2018年
平均數據		26,310萬日圓	4.9%		161.63㎡	285.03㎡		

[成交案例]

※篩選部分

No	所在地	成交價格區間	表面投報率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年	成交年月
1	品川區大井	15,650萬日圓	7.2%	整棟高級公寓	約220㎡	約337㎡	鋼骨結構	1990年	2019/4
2	世田谷區櫻上水	18,240萬日圓	6.2%	整棟高級公寓	約200㎡	約325㎡	鋼筋混凝土結構	1999年	2019/4
3	世田谷區駒澤	18,500萬日圓	5.5%	整棟高級公寓	約142㎡	約244㎡	鋼筋混凝土結構	1997年	2019/5
4	大田區西蒲田	24,500萬日圓	5.7%	整棟高級公寓	約174㎡	約300㎡	鋼筋混凝土結構	1993年	2019/4
5	大田區羽田	35,300萬日圓	5.5%	整棟高級公寓	約231㎡	約506㎡	鋼筋混凝土結構	2007年	2019/5
平均數據		22,438萬日圓	6.0%		−	−			

城南地區的出售價格依然維持著高水準,平均出售表面投資報酬率雖然處於自開始調查以來的最低水準71,但平均成交表面投資報酬率為82,連續4個季度保持上升。由於平均出售表面投資報酬率與平均成交表面投資報酬率的報酬率差異較大,出售價格雖然很高,但在融資和經濟的未來走向不明朗等的背景之下,可讀出不動產價格的隨機應變性。

此外,交易活躍的2018年4Q突然轉向,2019年1Q的交易件數,僅為半數以下。

受低利息的影響,雖然個人投資家和企業法人持續顯示出積極購買的意願,但由於高水準的出售價格和資金的籌措等,最後實際購買的買家有限。

與股價敏感地反映出負面新聞一樣,今後的投資用不動產市場也必須持續保持關注。

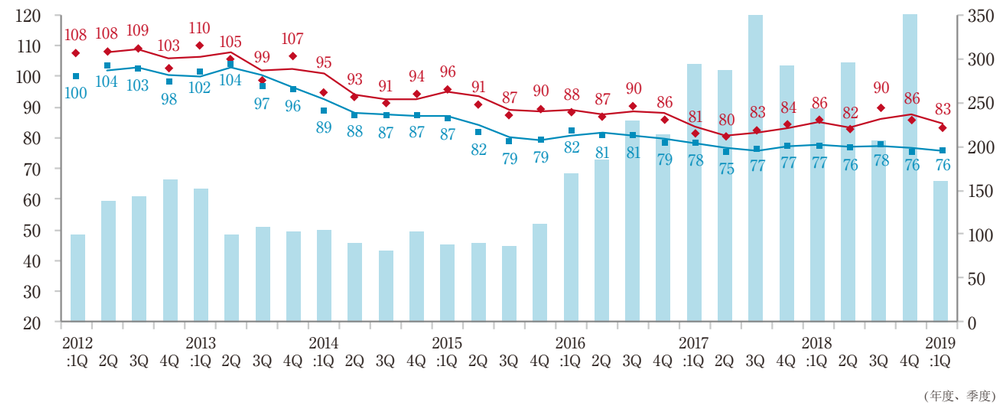
城西・城北地區

※城西與城北地區 杉並區、中野區、練馬區、豐島區、板橋區、北區、台東區

各季 平均成交表面投報率·平均出售表面投報率·成交數量的變化

(指數 2012:1季度 出售投資報酬率=100 ◆平均成交表面投資報酬率 ■平均出售表面投資報酬率)

2019: 1季度的合計值
(指數: 2012:1季度=100 ■成交量)



(年度、季度)

與上一財年 (2018: 4季度) 的比較

平均成交表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化
	83	86	−2.6pt

平均出售表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化
	76	76	+0.6pt

周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※擷取部分

No	所在地	出售價格	表面投資率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年
1	千代田區神田神保町 2 丁目	15,900萬日圓	4.8%	整棟大樓	53.09㎡	124.43㎡	鋼筋混凝土結構	2018年
2	文京區湯島2丁目	19,800萬日圓	6.1%	整棟大樓	145.02㎡	406.05㎡	鋼筋混凝土結構	1978年
3	新宿區喜久井町	32,000萬日圓	4.0%	整棟高級公寓	96.27㎡	250.75㎡	鋼筋混凝土結構	2007年
4	新宿區舟町	32,700萬日圓	5.3%	整棟公寓	108.00㎡	399.52㎡	鋼筋混凝土結構	1969年
5	港區白金台2丁目	37,000萬日圓	4.2%	整棟高級公寓	214.67㎡	372.90㎡	鋼筋混凝土結構	2005年
平均數據		27,480萬日圓	4.9%		123.41㎡	310.73㎡		

[成交案例]

※擷取部分

No	所在地	成交價格區	表面投資率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年	成交年月
1	文京區自來水	14,500萬日圓	5.2%	整棟大樓	約116㎡	約308㎡	鋼筋混凝土結構	1971年	2019/6
2	港區東麻布	18,000萬日圓	4.1%	整棟樓	約87㎡	約175㎡	鋼筋混凝土結構	1982年	2019/4
3	新宿區百人町	19,500萬日圓	5.1%	整棟樓	約172㎡	約259㎡	鋼筋混凝土結構		2019/6
4	新宿區西新宿	20,700萬日圓	6.4%	整棟高級公寓	約251㎡	約404㎡	鋼筋混凝土結構	1981年	2019/5
5	澀谷區本町	50,500萬日圓	5.4%	整棟高級公寓	約543㎡	約861㎡	鋼筋混凝土結構	1987年	2019/5
平均數據		24,640萬日圓	7.3%		−	−			

雖然去年2018年4Q的成交量有增加,但2019年1Q的成交量相比去年只有大約一半。

在都心地區,個人投資家、企業、繼承避稅手段為目的的資產家等的購買需求持續旺盛,需求穩健,與此相對的是金融機構的融資姿態呈現進一步收緊趨勢,可認為該影響已經反映到了本次的成交量中。

另一方面,也可窺見部分富裕階層和優良企業法人在進行積極融資,區域和樓齡等條件較好的物件其交易依然活躍。

除了金融機構對投資用不動產的融資呈繼續收緊的趨勢以外,不動產市場的股價和金融趨勢,也容易受日本國內以及世界經濟形勢的影響,因此,必須注意今後的經濟動向。

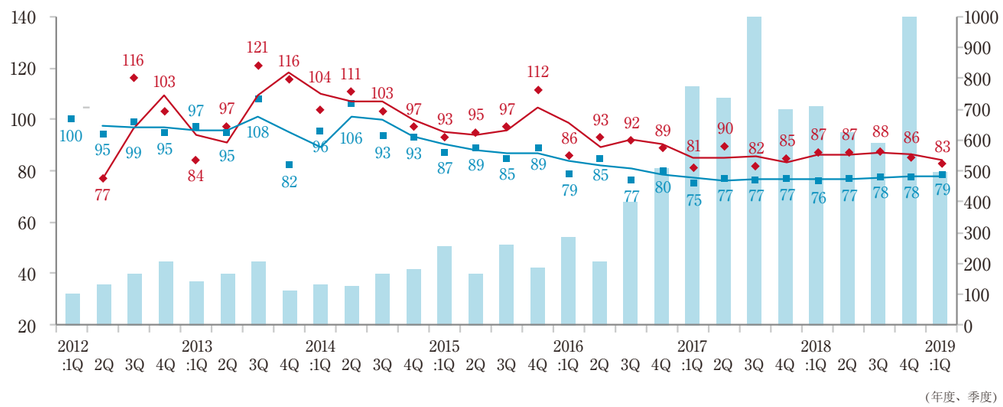
城南地區

※城南地區: 品川區、目黑區、世田谷區、大田區

各季 平均成交表面投報率·平均出售表面投報率·成交數量的變化

(指數 2012:1季 出售利率=100 ◆平均成交表面投報率 ■平均出售表面投報率)

2019: 1季度的合計值
(指數: 2012:1季度=100 ■成交量)



與上一財年 (2018: 4季度) 的比較

平均成交表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化
	83	86	−2.7pt

平均出售表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化
	79	78	+1.0pt

周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※擷取部分

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	江戸川區松島4丁目	11,120萬日圓	6.7%	公寓	119.54㎡	157.98㎡	木造結構	2019年
2	足立區江北1丁目	13,000萬日圓	7.5%	整棟高級公寓	237.56㎡	399.46㎡	鋼骨結構	1989年
3	江東區大島5丁目	19,800萬日圓	6.1%	公寓	161.77㎡	330.87㎡	木造結構	2019年
4	墨田區江東橋5丁目	25,800萬日圓	5.0%	整棟高級公寓	132.42㎡	370.22㎡	鋼筋混凝土結構	2017年
5	江戸川區中葛西2丁目	37,800萬日圓	6.4%	整棟樓	297.52㎡	823.10㎡	鋼筋混凝土結構	1993年
平均數據		21,504萬日圓	6.3%		189.76㎡	416.33㎡		

[成交案例]

※擷取部分

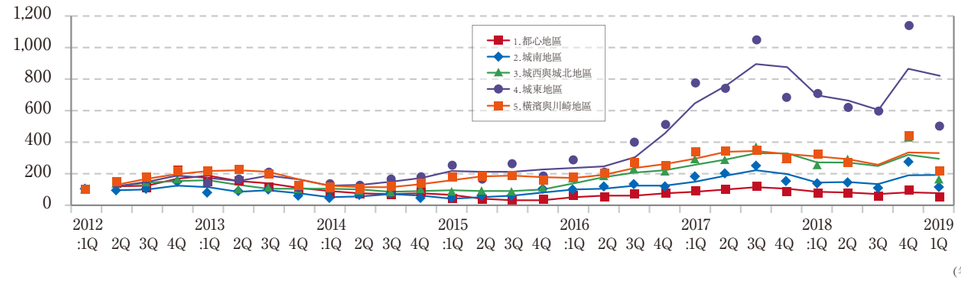
No	所在地	成交價格區	表面投資率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年	成交年月
1	葛飾區東四木	12,240萬日圓	8.0%	公寓	約176㎡	約261㎡	木造結構	2019年	2019/6
2	墨田區綠	15,700萬日圓	7.4%	整棟樓	約119㎡	約350㎡	鋼筋混凝土結構	1980年	2019/5
3	江東區木場	19,800萬日圓	5.4%	整棟高級公寓	約83㎡	約231㎡	鋼筋混凝土結構	2019年	2019/5
4	墨田區八廣	30,000萬日圓	5.2%	整棟高級公寓	約396㎡	約610㎡	鋼骨結構	2015年	2019/5
5	江東區深川	不明	-	公寓	約81㎡	約190㎡	輕量鋼結構	2018年	2019/6
平均數據		19,435萬日圓	6.5%		–	–			

雖然城東區的出售表面投資報酬率看不出很大的變動,但成交表面投資報酬率在這一年呈現出下降趨勢,買方與賣方之間的投資報酬率觀點正在逐步接近。
但是,與其他地區相比,交易件數出現飛躍性增長的城東區,在2019年1Q方面,也是過去2年間交易件數最少的一個季度。
在這個公寓和小規模投資用不動產比較多的地區,是工薪階層投資家進行物件交易顯著的區域,但也可以說,這個地區是受金融機構緊縮影響最大的區域之一,今後的不動產市場和交易現場,金融機構的動向會給其帶來怎樣的影響將備受矚目。

總整體

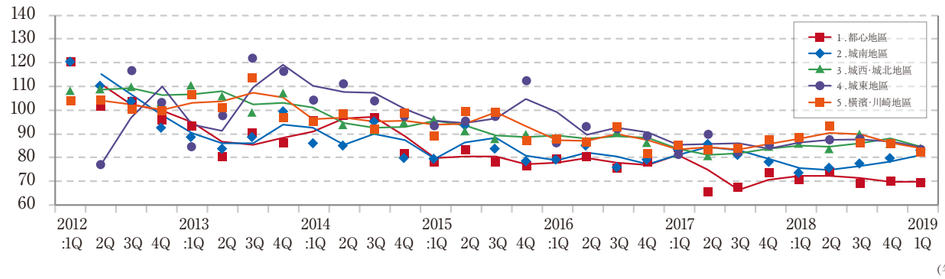
各地區的成交量 變化

(指數: 2012:1季=100 成交數量)



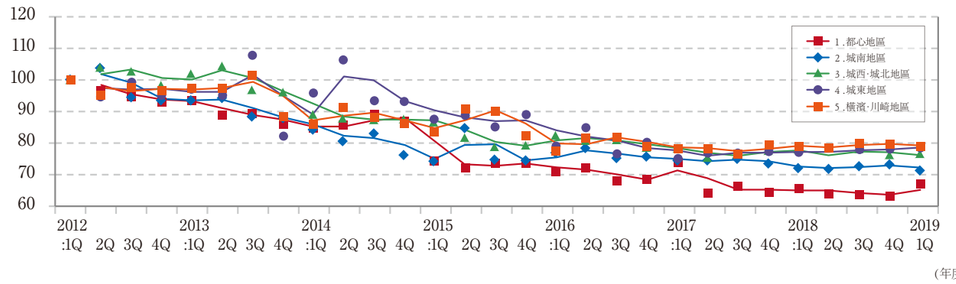
各地區的平均成交表面投資報酬率 變化

(指數: 2012:1季度 出售投資報酬率=100 平均成交表面投資報酬率)



各地區的平均出售表面投資報酬率 變化

(指數: 2012:1季=100 平均出售表面投資報酬率)



2019年1Q的交易件數,大幅減少到上季度的大約一半左右。因在過去2年間,第1季度的交易件數超出了上年度第四季度的件數,以及本次所有區域,交易件數都在減少,今後必須觀察交易件數走勢,看其是否恢復。

本期所有區域的平均出售表面投資報酬率持續呈現橫向的趨勢,平均成交表面投資報酬率也顯現降低的趨勢,但在城南地區,平均成交表面投資報酬率大幅上升,該地區的平均成交投資報酬率與平均出售表面投資報酬率之差相比上期擴大,由此可窺見,相比過去強勁的壹邊倒賣方市場,反映出買方投資報酬率觀點的交易已有所增加。

對於投資用不動產,雖然富裕階層和資產管理公司等的需求堅挺,但金融機構的融資姿態持續顯示出收緊的趨勢。在這種情況下,可看出有繼續進行積極購買的企業、優先庫存銷售的企業、看市場狀況再做定奪的企業等,各家公司的表現各不相同。另壹方面,受世界性低利息的影響,日本國內外的機構投資家、J-REIT等基金正在積極推進大型物件的收購,供需倒逼的狀況仍將持續。

本公司主頁上隨時更新最新資料。 https://pro.mf-realty.jp/marketReport/