

不動産投資におけるデータ活用



目次

- I 不動産投資において利用されるデータ
- II 日本不動産研究所で実施している各種調査
- III Jリート公表データの活用
- IV 米国における不動産データサービスの活用

I 不動産投資において利用されるデータ

1. 投資対象不動産が所在するサブマーケットの市況データ
2. 賃貸事例や取引事例などの事例データ
3. 投資対象不動産の属性データ
4. 投資対象不動産のレントロール及び収支実績データ

II 日本不動産研究所で実施している各種調査

1. 市街地価格指数（地価、年2回、全国）
2. 全国賃料統計（オフィス・マンション賃料、年1回、全国）
3. 不動産投資家調査（投資利回り、年2回、全国）
4. 不動研住宅価格インデックス
（中古マンション価格、毎月、首都圏）
5. 全国オフィスビル調査
（オフィス延床面積・棟数・建築時期、年1回、全国）

II 日本不動産研究所で実施している各種調査

統合データベース



JREI DATABASE

🔔 閲覧可能数 残り8件

🔄 グラフ更新

🗑️ 選択全解除

🚪 ログアウト

JP EN

表示条件選択

キーワード検索

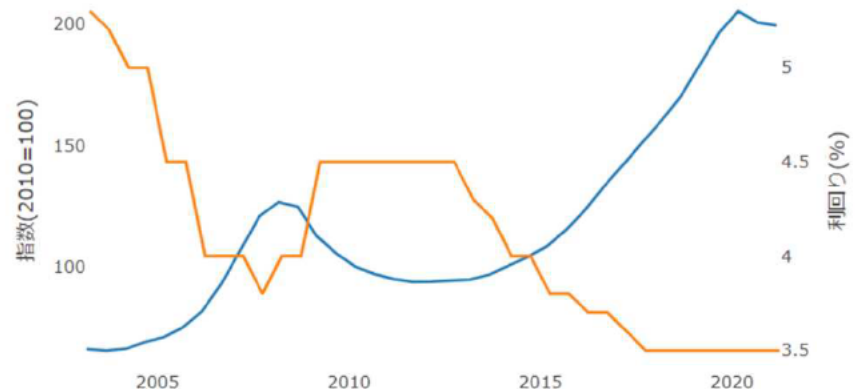
指数計算の基準年 2010

表示期間を選択 2003 から

2021 まで

1.市街地価格指数 (公表) ①

- + 商業地
- + 住宅地
- + 工業地
- + 全用途平均
- + 最高価格地
 - ▶ 全国
 - ▶ 広域
 - ▶ 六大都市
 - 指数
 - ▶ 六大都市を除く



— 1.市街地価格指数 (公表) > 最高価格地 > 広域 > 六大都市 > 指数
 — 5.不動産投資家調査 (公表) > オフィス(Aクラス) > 東京 > 丸の内、大手町地区 > 期待利回り

調査年月	1.市街地価格指数 (公表) > 最高価格地 > 広域 > ...	5.不動産投資家調査 (公表) > オフィス(Aクラス) > ...
2021-04		3.5
2021-03	199.5	



一般財団法人
日本不動産研究所

※調査時点での分析結果であり、今後公表される取引事例等により、予告無く本文中の数値・グラフ・見解は過去に遡って変更される可能性があります。

Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

II 日本不動産研究所で実施している各種調査

B I ツール (TabLeau) との連携

検索 / JREI / ... / オフィスビル調査_東京23区_詳細エリア2020 / オフィス床Geo ☆

データソース | 🔍 | 📄 | ? | 🔔 | TU

元に戻す → やり直す ← 最初の状態に戻す 🔄 更新 🛑 一時停止

ビュー: オリジナル | 📧 アラート | 📧 メトリクス | 📧 登録 | 📧 共有 | 📧 ダウンロード | 🗨️ コメント | 🖨️ 全画面表示

オフィス床Geo | オフィス床_グラフ | D_個別データ

フィルタ

平均 築年区分コード 築年区分内容1

1	10年未満
2	10年以上20年未満
3	20年以上30年未満

平均 面積区分コード 面積区分内容1

1	10万㎡以上
2	5~10万㎡未満
3	3~5万㎡未満
4	1~3万㎡未満

エリア指定

● 3,008

● 50,000

● 100,000

● 150,000

● 200,000

● 260,685

オフィス密度

0.00 10.00

Ⅲ リート公表データの活用

東急不動産「TOREIT」

選択物件の地図表示

地図表示(日本語) | 地図表示(英語)

地図を印刷
閉じる

凡例

- J-REIT物件
- 地価公示
- 地価調査
- 公示+調査

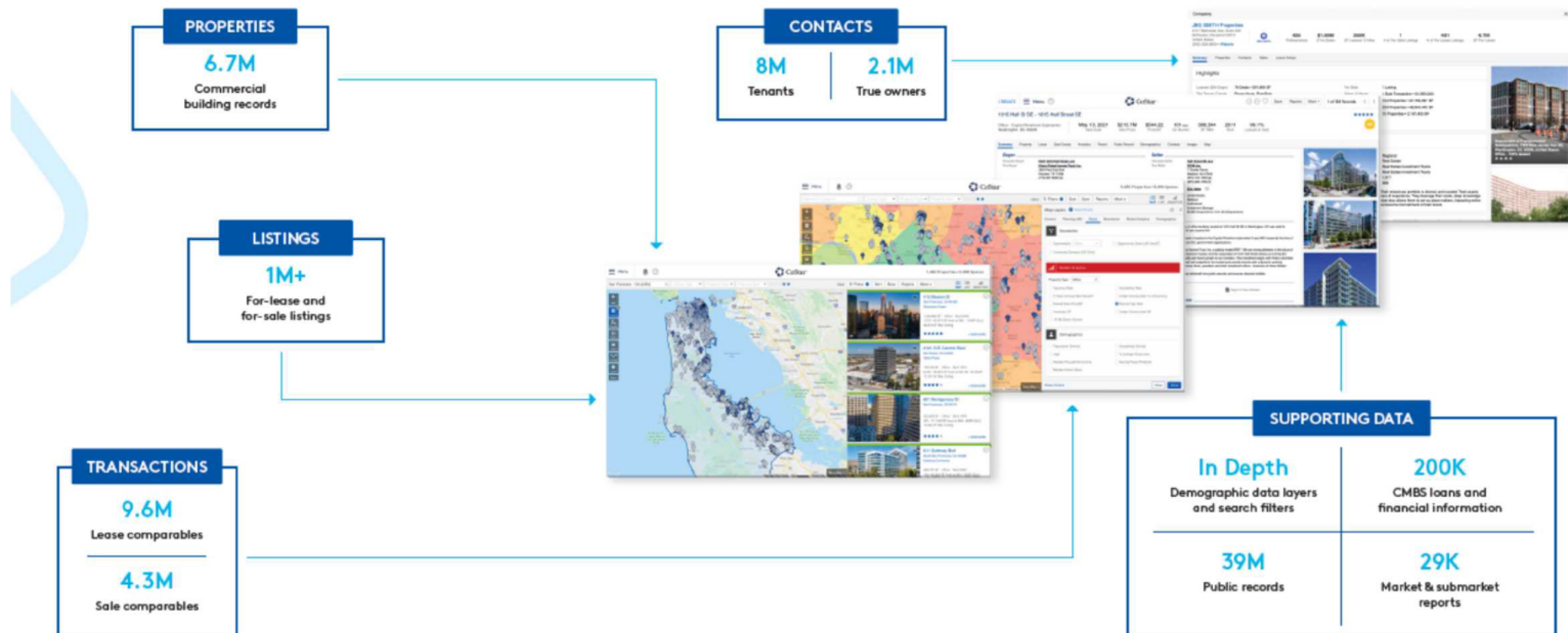
※地価公示・地価調査は、縮尺が5.0km以下の場合に表示されます。
※[地価公示・地価調査の番号について]

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R			
1	証券物件ユニークID	物件名称	[法人]投資	[物件]物件	[物件]物件	[物件]物件	[物件]資産	[物件]信託	[物件]物件	[物件]市街	[物件]丁目	[物件]広域	[物件]詳細	[物件]顧客	[物件]駅	[物件]詳細	[物件]全体	[物件]現有			
2	3278-001	100603	東急プラザアクティバ	1	商業施設	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	渋谷区	神宮前4-3	渋谷・新宿	神宮前	明治神宮前	1	店舗、駐車	1576.5	1182.38			
3	3278-002	100604	東急プラザアクティバ	2	商業施設	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	千代田区	永田町2-1	港・中央	三田町・霞	赤坂見附、1,1	4	事務所、駐	5109.57	2551.79			
4	3278-003	100605	エビスキューアクティバ	3	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	渋谷区	恵比寿1-8	渋谷・新宿	恵比寿・広	恵比寿	1	店舗、スポ	956.38	558.18			
5	3278-004	100606	新橋プレイアクティバ	4	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	港区	新橋1-12	港・中央	三軒橋	汐留	1	店舗、事務	1001.39	1001.39			
6	3278-005	100607	京都鳥丸アクティバ	5	駐車場	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	京都府	京都市中	元法然寺	地方	京都	鳥丸、四	4,1	駐車場、店	2940.68	2940.68			
7	3278-006	100608	東急不動産アクティバ	6	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	渋谷区	恵比寿1-1	渋谷・新宿	恵比寿・広	恵比寿	4	事務所、駐	1785.15	1053.7			
8	3278-007	100609	A-PLACIアクティバ	7	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	渋谷区	恵比寿南1	渋谷・新宿	恵比寿・広	恵比寿	4	事務所、駐	3585.34	3585.34			
9	3278-008	100610	代々木プレイアクティバ	8	オフィス	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	渋谷区	千駄ヶ谷5	渋谷・新宿	千駄ヶ谷	代々木	3	事務所、車	723.17	723.17			
10	3278-009	100611	青山プラザアクティバ	9	オフィス	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	港区	北青山2-1	港・中央	三田	外苑前	4	事務所、車	3630.51	3630.51			
11	3278-010	100612	ルオゴゾクアクティバ	10	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	港区	東新橋2-3	港・中央	三軒橋	汐留	1	事務所	792.11	792.11			
12	3278-011	100613	東京機械アクティバ	11	オフィス	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	港区	芝5-26	24	港・中央	三田	三田、田	2,4	事務所、車	1287.96	1287.96		
13	3278-012	100614	A-PLACIアクティバ	12	オフィス	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	豊島区	南池袋1-1	その他18	池袋	池袋	6	事務所、店	755.05	755.05			
14	3278-013	100615	あまがさきアクティバ	13	底地	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	兵庫県	尼崎市	潮江1-3	1	地方	その他地方	7	店舗、駐車	27465.44	27465.44			
15	3278-014	100616	icootなかもアクティバ	14	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	大阪府	堺市北区	中百舌鳥	地方	その他地方	なかもず、16,6,8	2	店舗、駐車	30657.61	30657.61			
16	3278-015	100617	icoot全期 アクティバ	15	商業施設	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	大阪府	大阪狭山市	半田1-35	1	地方	その他地方	全期	5	店舗	10821.4	10821.4		
17	3278-016	100618	icootみのろクアクティバ	16	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	神奈川県	川崎市高	溝口6-11	1	その他	溝口	13	店舗、駐車	6128.52	6128.52			
18	3278-017	100619	icoot多摩セアクティバ	17	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	多摩市	窪合1-35	1	東京都下	東京都下	京王多摩	7,4,4,4	1	店舗、駐車	6110.36	2021.25	
19	3278-018	100620	金山セントラアクティバ	18	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	愛知県	名古屋市中	金山1-14	1	地方	名古屋	金山	1	事務所、店	1508.9	1508.9		
20	3278-019	100621	大原中之島アクティバ	19	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	大阪府	大阪市北	区中之島2	1	地方	大原	大江橋、淀	1,5	事務所、駐	3038.2	1519.1		
21	3278-020	103682	TK新橋ビルアクティバ	20	オフィス	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	港区	新橋4-11	1	港・中央	三軒橋	汐留	3	店舗、事務	1035.45	968.61		
22	3278-021	103854	Hirotsugi アクティバ	21	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	大原区	赤坂4-3	6	港・中央	三軒橋	赤坂、赤坂	3,5,6	店舗	514.86	496.12		
23	3278-022	103967	神戸旧居留クアクティバ	22	商業施設	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	兵庫県	神戸市中	赤沢町25	1	地方	神戸	旧居留地	5,9,9	ホテル、店	3013.68	3013.68		
24	3278-023	103968	東急プラザアクティバ	23	商業施設	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	北海道	札幌市中	南四条西5	1	地方	札幌	すすきの	1	ホテル、店	4438.39	4438.39		
25	3278-024	103969	鎌田興産クアクティバ	24	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	渋谷区	宇田川町3	渋谷・新宿	神南	宇田	渋谷	4	店舗	701.21	701.21		
26	3278-025	103970	五反田フロアクティバ	25	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	品川区	西五反田2	1	その他18	五反田	5	事務所、店	694.01	694.01			
27	3278-026	103971	品川プレイクアクティバ	26	オフィス	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	港区	港南1-8	4	港・中央	三軒橋	品川	4	事務所、駐	638.44	638.44		
28	3278-027	103972	ジェイコブアクティバ	27	商業施設	不動産信託	不動産信託	三菱UFJ信託	東京都	大田区	大森北1-8	1	その他18	大森	大森	3	スポーツセ	1242.74	1242.74		
29	3278-028	104178	大崎ウィズクアクティバ	28	オフィス	不動産信託	不動産信託	三井住友信託	東京都	品川区	大崎2-11	1	その他18	大崎	大崎	4	事務所、住	7171.46	2240.85		

IV 米国における不動産データサービスの活用



商業用不動産データサービスプロバイダー「CoStar」



Ⅳ 米国における不動産データサービスの活用

111 Buck
London, SW1
Victoria Place
294,333 SF
50 - 40,800 SF
26,814 SF Max Cont
★★★★★

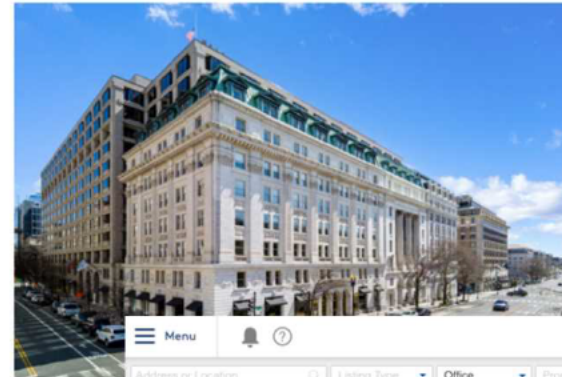
Air W1
20 Ar St, London W
271,905 SF - Office
3,304 - 72,980 SF Av
43,768 SF Max Cont
★★★★★

Berkeley Square #
4-19 Berkeley Sq, Ls
483,970 SF - Office
50 - 106,045 SF Avat
65,531 SF Max Cont
★★★★★

Lease Availability Report

655 15th St NW - Metropolitan Square
Washington, DC 20005 - East End Submarket

★★★★★



BUILDING	
Type:	Class A Office
Tenancy:	Multiple
Year Built:	1983; Renov 2020
RBA:	654,145 SF
Floors:	12
Typical Floor:	43,802 SF
AVAILABILITY	
Min Divisible:	512 SF
Max Contig:	83,438 SF
Total Available:	174,956 SF
EXPENSES PER SF	

655 15th St NW - Metropolitan Square
Office - East End Submarket
Washington, DC 20005 - Website

654,145 SF RBA | **1.54** AC Lot | **1983 / 2020** Built / Renov | **512 - 174,956** Available SF | **83,438** Max Contig SF | **\$52.00 - 67.00** Asking Price / Rent

Category	Value
Sale Price	\$298,100,000 (\$550.53/SF)
Date	04/25/16
1st Mortgage	Not Available (Assumed)
Full Price	\$167,623,000
Cap Rate	4.89%
Year Built	1983
Year Renov	2020
Typical Floor	43,802 SF
Class	A
Construction	Masonry
Columns	Yes
Property Mix	Retail 14,023 SF 2.1%
Taxes	\$9.81/SF (2020)
Open	\$12.00/SF (2016)
Walk Score	Walker's Paradise (91)
Transit Score	Walker's Paradise (100)
Planning Ratio	0.571,000 SF
Planning Type	Office
Covered	582
Land Area	1.54 AC
Land SF	47,082

SALE
Last Sale: 04/25/16

Metric	Value	Trend
INVENTORY SF	174M	+0.3%
UNDER CONSTRUCTION SF	6.8M	+10.0%
12 MO NET ABSORPTION SF	(4M)	-343.1%
VACANCY RATE	17.7%	+2.5%
MARKET RENT/SF	\$50.53	-1.7%

Category	Value	Trend
Vacant SF	30.8M	↓
Sublet SF	4.3M	↓
Availability Rate	22.3%	↓
Available SF	40.3M	↓
Available Asking Rent/SF	\$49.35	↓
Occupancy Rate	82.3%	↓
Percent Leased Rate	84.8%	↓

Category	Value	Trend
Existing Buildings	672	↓
Under Construction Avg SF	294K	↓
12 Mo Demolished SF	978K	↓
12 Mo Occupancy % at Delivery	76.8%	↓
12 Mo Construction Starts SF	2.1M	↓
12 Mo Delivered SF	1.5M	↓
12 Mo Avg Delivered SF	202K	↓

Category	Value	Trend
Asking Price Per SF	52.00	↓
Sale to Asking Price Differential	1.7%	↓
Sales Volume	\$1.6B	↓
Properties Sold	8	↓
Months to Sale	1.5	↓
For Sale Listings	1.4	↓
Total For Sale SF	1.4	↓

Key Performance Indicators

1 Year Ago | Current | Typical Range | Extreme Range

Vacancy: 12.35% (1 Year Ago), 13.34% (Current), 14.43% (Typical Range), 15.16% (Extreme Range)

12 Month Net Absorption SF: (4,039,486) (Current), (4,039,486) (1 Year Ago), (626,022) (Typical Range), (99,158) (Extreme Range), 2,493,461 (10 Years Average)

12 Mo Net Delivered SF: (472,360) (Current), (472,360) (1 Year Ago), (472,360) (Typical Range), (472,360) (Extreme Range), 3,017,400 (10 Years Average)