

2010年 2月9日

J-REIT上場の全投資法人情報のデータベース

「TOREIT」四半期報告(第9回)

東急不動産株式会社

【今回のトピック】

- ・6カ月ぶりにJ-REIT市場規模が拡大 2期連続した縮小傾向に歯止め
- ・4期連続で上昇した運用時NOI※注)利回りは横ばいで推移

調査項目毎の特徴は以下の通りです

1. J-REIT資産規模 →取得物件30件、売却物件5件

(前期 取得物件0件、売却物件3件)

- ・2009年10-12月期の取得物件数は30件、売却物件数は5件
- ・2期連続で縮小傾向が続いていたが、**3期ぶりに市場規模が拡大した。**

2. 取得時鑑定キャップレート → 5.7%(前期 取得なし)

- ・共同住宅の取得が多く、平均値としては高めの水準となった。

3. 運用時NOI※注)利回り → 5.8%(前期 5.8%)

- ・J-REIT市場創設以来初めて上昇した2008年7-9月期以降
4期連続で上昇していたが、今期は横ばいで推移。

※注) NOI= 物件の収益力を表す指標。償却前税引前純収益

4. 鑑定キャップレート(CR)の変動幅 →平均17.2bp(ベースポイント)上昇

- ・半年間で全物件平均で17.2bp(ベースポイント)上昇
- ・鑑定CRの平均は5.58%に。

東急不動産(株)では、J-REIT上場全投資法人の開示情報をデータベース化した会員制のWEB版データベースシステム「TOREIT」を作成しています。

当四半期報告は、報道関係の皆様向けに「TOREIT」のデータを分析して四半期毎のトピックを発表しているもので、今回の発表は9回目になります。

この他にも各種項目を調査・分析しております。データご希望の際はご相談下さい。

【お問い合わせ先】

・本リリースに関して 東急不動産(株) 経営企画部広報グループ 佐藤 TEL:03-5458-0620

・本調査に関して 東急不動産(株) ソリューション営業本部鑑定部 外部(そとべ)・稲田

TEL:03-5458-0661

(参考)本資料は本日付で、国土交通記者会にお届けしております。

東急不動産株式会社

2010年 1月四半期報告 (2010. 1. 31) 1

無断転載を禁ず。「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

Copyright (C) 2009 TOKYU LAND CORPORATION. All rights reserved.

J-REIT資産規模

2009年12月までに公表されたデータに基づき作成

物件数※ : **1,768件** (前期 1,743件)
 資産総額(取得金額ベース)※ : **7兆5,725億円** (前期 7兆5,222億円)
 資産総額(鑑定評価額ベース)※ : **7兆4,823億円** (前期 7兆6,899億円)
 投資法人※ : **41投資法人** (前期 41投資法人)

取得: **30件** **815億円**(取得金額ベース) (前期 0件 0円)
 売却: **5件** **218億円**(売却金額ベース) (前期 3件 91億円)

取得時鑑定キャップレート※

2009年12月までに公表されたデータに基づき作成

5.7% (対象物件数:30件) (前期:取得なし)

※用語解説は、7ページ4の(3)をご参照下さい。

共同住宅の取得が多く、平均値としては高めの水準となった。

運用時NOI利回り※

2009年11月までに公表されたデータに基づき作成

5.8%(対象物件数:1,638件) (前期 5.8% 対象物件数:1,611件)

※運用時NOI利回りは物件の収益性を表す指標です。詳しい用語解説は、7ページ4の(2)をご参照下さい。

運用実績に基づく運用時NOI利回りは、横ばい。


±0.0P

◆エリア 港・中央・千代田区:**5.2%**(対象物件数:334件)(前期5.1% 対象物件数:331件)
 地方:**6.5%** (同 :448件)(前期6.4% 同 :437件)
 ◆アセットタイプ オフィス:**5.8%** (同 :506件)(前期5.7% 同 :501件)
 共同住宅:**5.9%** (同 :898件)(前期5.8% 同 :884件)

各利回りは前期と比較して、上昇:赤、横ばい:黄色、低下:緑で表示しております。

投資口の動向

- ◆日本の株価の動向
為替変動で輸出型の自動車(輸送用機器)株が乱高下。
- ◆J-REITの利回り動向
利回りは小幅上昇。

直近決算鑑定CR—前回決算鑑定CR:



+17.2bp

この半年間に鑑定CR(直接還元法還元利回り)は、**17.2bp**上昇した。

◆オフィス	平均12.3bp	港・中央・千代田区: 9.8bp	地方: 15.9bp
◆共同住宅	平均20.0bp	港・中央・千代田区: 18.8bp	地方: 23.0bp
◆商業施設	平均20.8bp		
◆ホテル	平均16.2bp		
◆倉庫	平均 5.4bp		
◆駐車場	平均16.8bp		
◆底地	平均30.0bp		

※ bp: ベーシスポイント、1bp=0.01%

<調査項目について>

・REITの鑑定評価における直接還元法還元利回り(鑑定CR)について、前回決算と直近決算の値の変動幅を分析いたしました。

・変動幅は、直近決算期(2009年5月～2009年10月)の鑑定CRから前回決算期(2008年11月～2009年4月)の鑑定CRを控除することにより算出しており、これを アセットタイプ別(エリア別)で集計しております。

「TOREIT(トゥーリート)」について



東急不動産(株)では、J-REIT上場全投資法人の開示情報をデータベース化した会員制のWEB版データベースシステム「TOREIT」を作成しています。

当四半期報告は、「TOREIT」のデータを分析して四半期毎のトピックを発表しているもので、今回の発表は9回目になります。

「TOREIT」では、個別の情報を項目毎に抽出しカスタマイズしたり、地図へプロットして比較する事もでき、J-REIT全体の動きをつかむ事が可能です。

<http://tlc-jreit.com/>

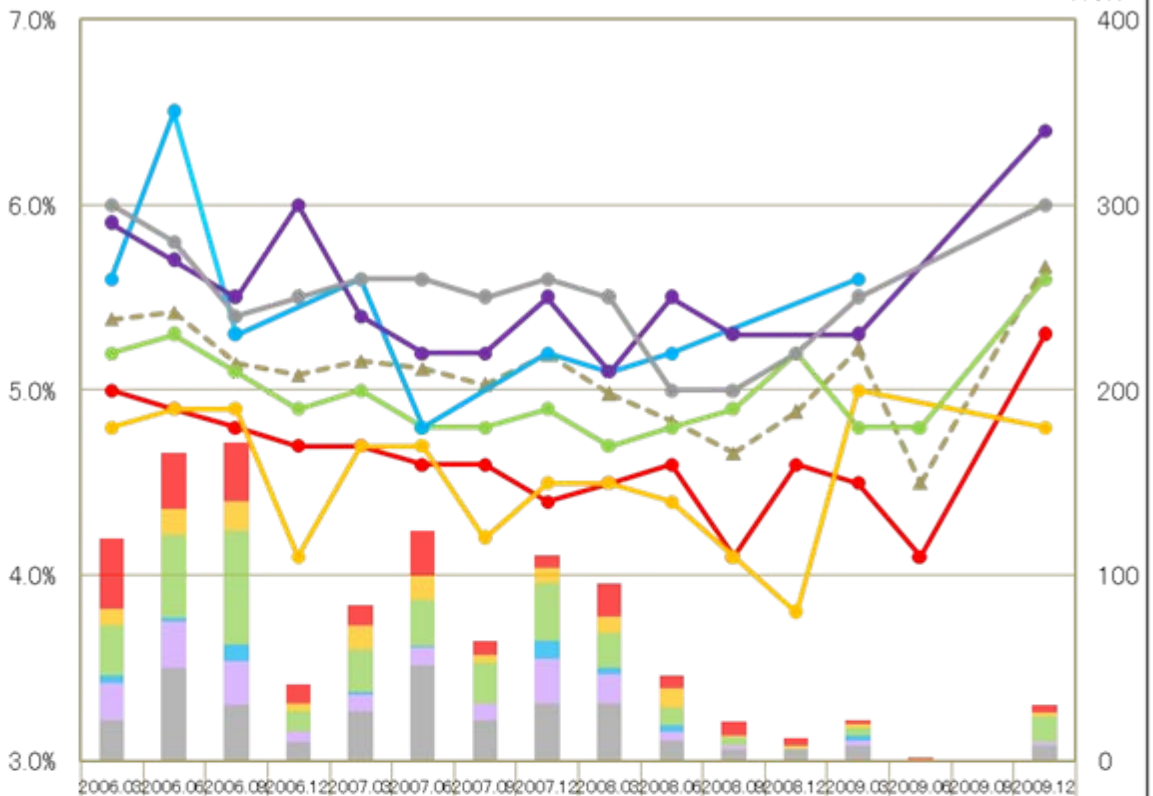
ご利用料金: 1つのIDにつき(いずれも月額・税込)

PDF出力型: 105,000円 EXCEL・CSV出力型: 157,500円

取得時鑑定キャップレート（エリア）

	鑑定CR	物件数
合計	5.7%	30
港・中央・千代田区	5.3%	4
渋谷・新宿区	4.8%	2
その他18区	5.6%	14
東京都下	-	0
その他首都圏	6.4%	2
地方	6.0%	8

取得時鑑定キャップレート【エリア】

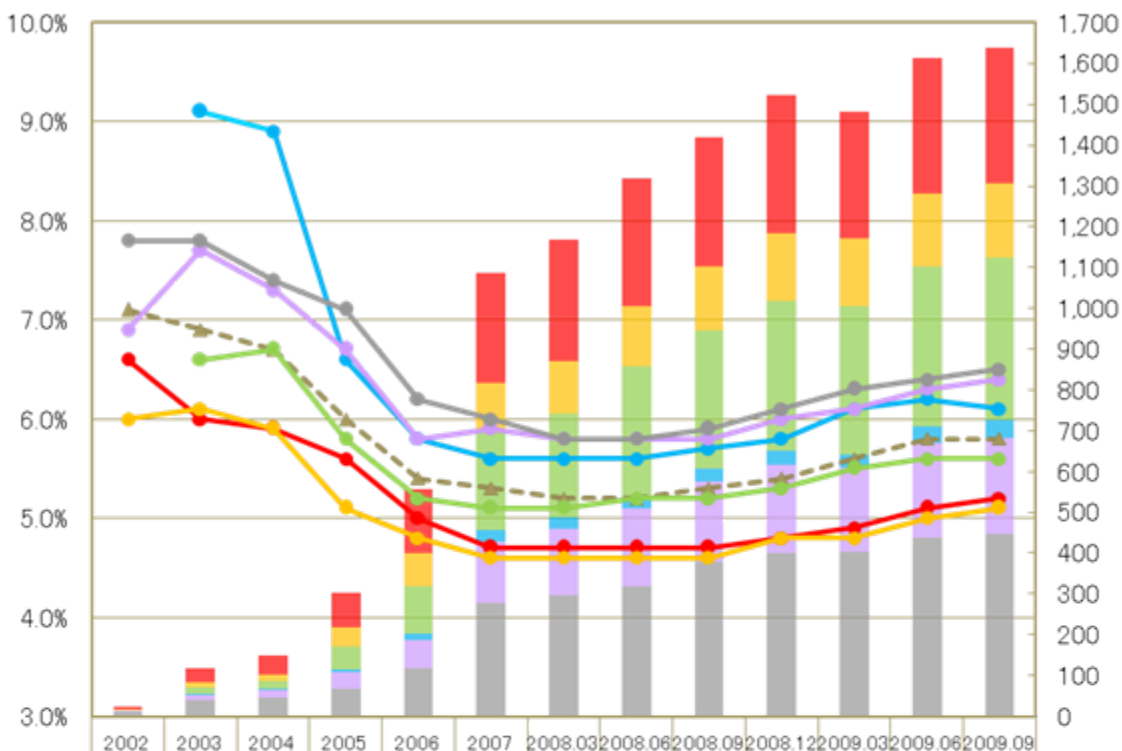


合計物件数	120	166	172	41	84	124	65	111	96	46	21	12	22	2	0	30
港・中央・千代田区	38	30	32	10	11	24	8	7	18	7	7	4	2	1	0	4
渋谷・新宿区	9	14	16	4	13	13	4	8	9	10	1	1	2	0	0	2
その他18区	27	45	61	11	23	25	22	31	19	10	5	1	4	1	0	14
東京都下	4	2	9	0	1	1	0	10	3	3	0	0	3	0	0	0
その他首都圏	20	25	24	6	9	9	9	24	16	5	2	0	3	0	0	2
地方	22	50	30	10	27	52	22	31	31	11	6	6	8	0	0	8
平均	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.1%	5.0%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.9%	5.2%	4.5%		5.7%
港・中央・千代田区	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.4%	4.5%	4.6%	4.1%	4.6%	4.5%	4.1%		5.3%
渋谷・新宿区	4.8%	4.9%	4.9%	4.1%	4.7%	4.7%	4.2%	4.5%	4.5%	4.4%	4.1%	3.8%	5.0%			4.8%
その他18区	5.2%	5.3%	5.1%	4.9%	5.0%	4.8%	4.8%	4.9%	4.7%	4.8%	4.9%	5.2%	4.8%	4.8%		5.6%
東京都下	5.6%	6.5%	5.3%		5.6%	4.8%		5.2%	5.1%	5.2%			5.6%			
その他首都圏	5.9%	5.7%	5.5%	6.0%	5.4%	5.2%	5.2%	5.5%	5.1%	5.5%	5.3%		5.3%			6.4%
地方	6.0%	5.8%	5.4%	5.5%	5.6%	5.6%	5.5%	5.6%	5.5%	5.0%	5.0%	5.2%	5.5%			6.0%
国債利回り	1.770	1.920	1.670	1.675	1.650	1.865	1.675	1.550	1.275	1.610	1.480	1.270	1.330	1.395	1.305	1.270

運用時NOI利回り (エリア)

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.8%	1638
港・千代田・中央区	5.2%	334
渋谷・新宿区	5.1%	180
その他18区	5.6%	398
東京都下	6.1%	43
その他首都圏	6.4%	235
地方	6.5%	448

運用時NOI利回り【エリア】



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008.03	2008.06	2008.09	2008.12	2009.03	2009.06	2009.09
合計 物件数	24	119	150	302	557	1085	1,166	1,319	1,418	1,522	1,481	1,611	1,638
港・中央・千代田区	6	37	48	83	156	270	296	314	317	338	311	331	334
渋谷・新宿区	3	11	17	47	84	121	130	147	155	168	166	178	180
その他18区	-	16	18	58	114	237	252	319	339	367	363	391	398
東京都下	-	2	2	5	15	28	29	31	31	33	31	43	43
その他首都圏	5	14	19	42	70	153	163	189	198	217	207	231	235
地方	10	39	46	67	118	276	296	319	378	399	403	437	448
平均	7.1%	6.9%	6.7%	6.0%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%	5.3%	5.4%	5.6%	5.8%	5.8%
港・中央・千代田区	6.6%	6.0%	5.9%	5.6%	5.0%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	4.9%	5.1%	5.2%
渋谷・新宿区	6.0%	6.1%	5.9%	5.1%	4.8%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.8%	4.8%	5.0%	5.1%
その他18区		6.6%	6.7%	5.8%	5.2%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.3%	5.5%	5.6%	5.6%
東京都下		9.1%	8.9%	6.6%	5.8%	5.6%	5.6%	5.6%	5.7%	5.8%	6.1%	6.2%	6.1%
その他首都圏	6.9%	7.7%	7.3%	6.7%	5.8%	5.9%	5.8%	5.8%	5.8%	6.0%	6.1%	6.3%	6.4%
地方	7.8%	7.8%	7.4%	7.1%	6.2%	6.0%	5.8%	5.8%	5.9%	6.1%	6.3%	6.4%	6.5%
国債利回り	0.900%	1.350%	1.435%	1.470%	1.675%	1.555%	1.275%	1.610%	1.480%	1.270%	1.330%	1.395%	1.305%

J-REITの物件の期末鑑定評価における直接還元法で採用された還元利回り(鑑定CR)について、前回決算と直近決算の値の変動幅を分析いたしました。

変動幅は、直近決算期(2009年5月～2009年10月)の鑑定CRから前回決算期(2008年11月～2009年4月)の鑑定CRを控除することにより算出しております。

これを アセットタイプ別/エリア別 で集計しております。

【鑑定CRの変動幅】

直近期末月	直近決算鑑定CR-前回決算鑑定CR					データ数	前回CR(%)	直近CR(%)
	平均bp	最大値bp	最小値bp	標準偏差bp				
オフィス	12.3	60	△ 20.0	8.9	496	5.18	5.30	
港・中央・千代田区	9.8	30	△ 10.0	7.5	184	4.79	4.88	
渋谷・新宿区	11.1	40	0.0	8.3	59	4.73	4.84	
その他18区	11.7	40	△ 10.0	8.3	78	5.18	5.30	
東京都下	12.0	30	0.0	11.4	10	5.72	5.84	
その他首都圏	15.2	50	0.0	10.0	52	5.72	5.88	
地方	15.9	60	△ 20.0	9.4	113	5.75	5.91	
共同住宅	20.0	60	0.0	11.3	817	5.56	5.76	
港・中央・千代田区	18.8	40	0.0	10.0	123	4.97	5.16	
渋谷・新宿区	19.9	50	0.0	12.7	90	5.01	5.21	
その他18区	19.8	50	0.0	11.4	279	5.28	5.48	
東京都下	14.6	30	0.0	9.5	26	5.81	5.95	
その他首都圏	18.4	50	0.0	11.1	106	6.15	6.33	
地方	23.0	60	0.0	10.9	193	6.23	6.46	
商業施設	20.8	50	0.0	11.0	93	5.29	5.50	
ホテル	16.2	40	△ 10.0	9.4	26	5.69	5.85	
倉庫	5.4	40	0.0	13.5	24	5.42	5.48	
駐車場	16.8	30	10.0	6.7	19	5.38	5.55	
底地	30.0	40	10.0	17.3	3	6.27	6.57	
総計	17.2	60	△ 20.0	11.2	1478	5.41	5.58	

※データは、TOREITより取得し、前回決算('08.11-'09.4)と直近決算('09.5-'09.10)の鑑定キャップレートを比較しております。

※2009年12月31日までに投資法人から公表されたデータを用いております。

※前回決算と直近決算で、期末鑑定キャップレートの開示がある物件のみを対象としております。

※直近期中に追加取得・一部売却のあった物件は、除外して分析しております。

※前回決算、直近決算とも期末鑑定キャップレートが開示されており、かつ前回決算期と直近決算期に同一鑑定機関(非開示を除く)が評価した物件を分析対象としております。

【調査要領】

1 本調査について

本調査は、J-REITにおける実物不動産の利回りについて分析した結果を四半期毎にまとめたものです。データは、J-REIT各社による決算情報をデータベース化した「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)から取得しております。

投資口の動向につきましては、不動産証券化協会(ARES)及びブルームバーグのデータを参照し当社にて作成しております。

2 利回りインデックス

本調査では、次の利回りについて、単純平均によりインデックスを作成しております。

$$\text{運用時NOI利回り} = \text{年額NOI} / \text{当該期末鑑定評価額}$$

3 年額NOI (Net Operating Income)

年額NOIは2期分の合計額により把握しております。

(※ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人を除く)

$$\text{年額NOI} = \text{当該半期NOI} + \text{前半期NOI}$$

- ・NOI = 賃貸事業収入 - 償却前賃貸事業費用
- ・NOI = 賃貸事業損益 + 減価償却費
- ・NOIのみ開示の場合は、そのNOI

(いずれも実績値)

4 利回り計算について

(1) J-REIT予想配当利回り(投資口の動向)

投資口当たりの予想配当金 / 月末の投資口の価格

(2) 運用時NOI利回り

- ・2009年9月末日までに決算期末を迎え、2009年11月末日までに決算情報が公表された物件を対象としております。

但し、取得後3回目の決算を経た物件とし、2回目までの物件を除外しております。

- ・「追加取得」又は「一部売却」された物件についても、追加取得あるいは一部売却の時点から2回目の決算を迎えるまで、当該物件をインデックスから除外しております。
- ・データ分析の有効性を高めるため、利回り3%未満13%超と算定されたデータはインデックスから除外しております。

(3) 取得時鑑定キャップレート

- ・取得時に開示された鑑定評価書の直接還元法の還元利回り。
- ・予定取得金額と鑑定評価額とは異なること及び鑑定評価額は直接還元法による収益価格と異なる場合があることにご注意下さい。

(4) 取得時NOI利回り・売却時NOI利回り(売却の動向)

取得時NOI利回り = (取得期の半期換算NOI + 取得翌期の半期NOI) ÷ 取得価格

売却時NOI利回り = (公表日前期の半期NOI + 前々半期のNOI) ÷ 売却価格

(5) その他

- ・国債利回りは、各期末における値となっております。
- ・投資法人により情報の開示内容が異なりますが、弊社が把握可能且つ信頼できると判断したデータを採用しております。

5 資産規模

- ・当該期の末日時点において運用中の物件を対象としております。
- ・取得(売却)金額及び物件数は、当該期中に取得(売却)された物件を対象としております。(最新期は2009年10月から12月に取得(売却)された物件が対象となります。)

6 運用時NOI利回り(対前決算比較)

- ・2009年7月から9月に決算を迎えた物件の運用時NOI利回りについて、前決算の値と比較しております。
- ・最新決算と前決算ともに運用時NOI利回りの算出可能な物件が対象となります。

7 賃料水準・期末総額指数・NOI指数

- ・次の算出式から求めた値の算術平均値を示しております。
賃料水準＝賃料収入÷稼働率(直近2期平均)÷賃貸可能面積÷6ヶ月
期末総額指数＝鑑定評価額÷賃貸可能面積
NOI指数＝年額NOI÷賃貸可能面積

8 鑑定CRの変動幅について

- ・前回決算(2008年11月～2009年4月)と直近決算(2009年5月～2009年10月)の鑑定CRを比較しております。
- ・前回決算、直近決算とも期末鑑定CRが開示されており、かつ前回決算期・直近決算期に同一鑑定機関(非開示除く)が評価した物件を分析対象としております。
- ・直近期中に追加取得・一部売却があった物件は、分析対象から除外しております。
- ・鑑定機関が追加開示になったこと等により前回の分析結果と異なる場合がございます。

9 インデックスの継続性について

- ・各投資法人が開示情報の追加や変更報告等を行うことにより、過去のインデックスが変更されることがあります。
- ・東急不動産株式会社は事前の通知を行うことなく、発表した情報を修正することがあります。また、情報の提供を中断、廃止することがあります。

10 利用上の留意点

- ・本調査は、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終決定はご自身の判断において行われるようお願いいたします。
- ・作成時点において、入手可能な情報等に基づき作成したものであり、作成日における判断を示したものです。
- ・「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して責任を負うものではありません。また、作成時点において、入手可能な情報等に基づき作成したものであり、作成日における判断を示したものです。
- ・この資料は、東急不動産株式会社が作成したものであり、内容に関する一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、内容の全部または一部について複写・転載することはご遠慮ください。

※平成21年5月28日付のニューシティ・レジデンス投資法人の平成21年2月期(第8期)有価証券報告書によると当期末には鑑定評価が行われなくなったため、2009年6月のTOREIT月次報告よりニューシティ・レジデンス投資法人のデータを集計対象から除外しております。

なお、ニューシティ・レジデンス投資法人のデータは下記の通りです。

物件数:105件

資産総額(取得金額ベース):1,841億円

資産総額(鑑定評価額ベース):1,788億円(2008年8月時点)