

2016年8月12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35回)

東急不動産株式会社

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35回目になります。

【今回のトピック】

1. J-REIT資産総額(鑑定評価額ベース) : 15兆7,380億円 物件数: 3,308物件

資産総額は引き続き拡大し、**取得金額ベース・鑑定評価額ベースともに過去最大となった(P2-4)**。特に、**鑑定評価額ベースの資産総額は、本年2月にJ-REIT創設以来初めて15兆円を突破した**。その背景には、投資法人による積極的な物件取得、資産の積上げがある。2016年に入り取得件数はやや減少しているが、**16年上半期の取得金額は15年上半期のそれを上回っており**、引き続き資産の積上げが進んでいる(P5-6)。
また、2015年4月以降、**鑑定評価額が取得金額を上回り含み益が発生しており**、その含み益も増大しつつある状況に鑑みれば、不動産投資市場は好調に推移しているものと推察する(P3)。

2. 取得時鑑定キャップレート : 平均4.7% (前期 4.8%)

投資法人が物件を取得する際の鑑定キャップレート(以下、「CR」という)は、2016年4-6月期は平均4.7%と、前四半期に比べて0.1%ポイント低下した。現在の水準は、不動産投資市場が過熱気味であった2007-08年頃の水準を下回るまでに低下している(P7-11)。

3. 運用時NOI利回り : 平均 5.0% (前期 5.1%)

2016年1-3月の期間に決算期を迎えた2,408物件の**運用時NOI利回り(年額NOI/期末鑑定評価額)は5.0%**であり、前四半期から0.1%ポイント低下して、**過去最低水準を記録した**。これをエリア別・アセットタイプ別にみても、同様に過去最低またはそれに準じる水準となっている。
NOI利回りの変動は、分子のNOIと分母の期末鑑定評価額の2つの要因に分けられるが、主として分母の**鑑定評価額の増加がNOI利回りの低下につながっている(P13-17)**。

このほかにも各種項目の調査・分析をしております。データをご希望の際はご相談ください。

【お問い合わせ先】

- ・本リリースに関して 東急不動産(株) 企画政策部 広報室 TEL: 03-5414-1349
- ・本調査に関して 東急不動産(株) 鑑定企画室 TEL: 03-5414-1518

(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

TOREIT四半期報告 (2016. 7. 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ありますが、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。

I. J-REIT資産規模 (2016年6月末現在)

以下、「前四半期」=「前期」とする。

- ◆投資法人: **54投資法人** (前期末 53投資法人) **+1**
 - ◆物件数: **3,308件** (前期末 3,268件) **+40件**
 - ◆資産総額(取得金額ベース): **14兆7,677億円** (前期末 14兆4,983億円) **+2,694億円 ※**
 - ◆資産総額(鑑定評価額ベース): **15兆7,380億円** (前期末 15兆4,726億円) **+2,654億円**
- ※ 当期より、合併投資法人の物件取得金額は、当初の取得額に代えて合併時の取得金額を採用しております。
-
- ◆4-6月の取得物件: **65件** (前期 75件) **-10件**
 - // 取得金額: **3,425億円** (前期 5,509億円) **-2,084億円**
 - ◆4-6月の売却物件: **25件** (前期 16件) **+9件**
 - // 売却金額: **702億円** (前期 556億円) **+146億円**

◇投資法人

- ①期中上場 1件
 - ・名称: スターアジア不動産投資法人(コード番号:3468)
 - ・上場日: 2016年4月20日
 - ・運用会社: スターアジア投資顧問株式会社
 - ・投資対象: 総合型
- ②2016年7月以降の上場 2件
 - ・マリモ地方創生リート投資法人(コード番号:3470)(2016年7月29日上場)
 - ・三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(コード番号:3471)(2016年8月2日上場予定)
- ③2016年7月以降の合併 2件
 - ・野村不動産マスターファンド投資法人とトップリート投資法人(2016年9月1日合併予定)
 - ・大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人(2016年9月1日合併予定)

◇資産総額

- ①資産総額は取得金額ベース・鑑定評価額ベースとも過去最大、増加基調継続
 - ・鑑定評価額ベースでは2016年3月に15兆円を突破、年内にも16兆円に達する見込み
- ②2015年4月に、《 鑑定評価額ベース > 初回取得金額ベース 》となり含み益発生
 - ・2009年11月以来約5年半ぶりに逆転し、以降も含み益は増加基調を継続

◇取得・売却

- ①期中の取得件数は65物件、取得金額は約 3,425億円
 - ・取得件数及び取得金額のいずれも前期を下回ったが、期中に上場1件、7月以降に2件の上場が予定されるなど、市場は良好な環境を維持
- ②期中の売却件数は25物件、売却金額は約 702億円(取得金額ベースでは約731億円)
 - ・件数、金額のいずれも前期を上回った

TOREIT月次・四半期報告 年間購読料 162,000円

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告 (2016. 7. 31)

2

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。

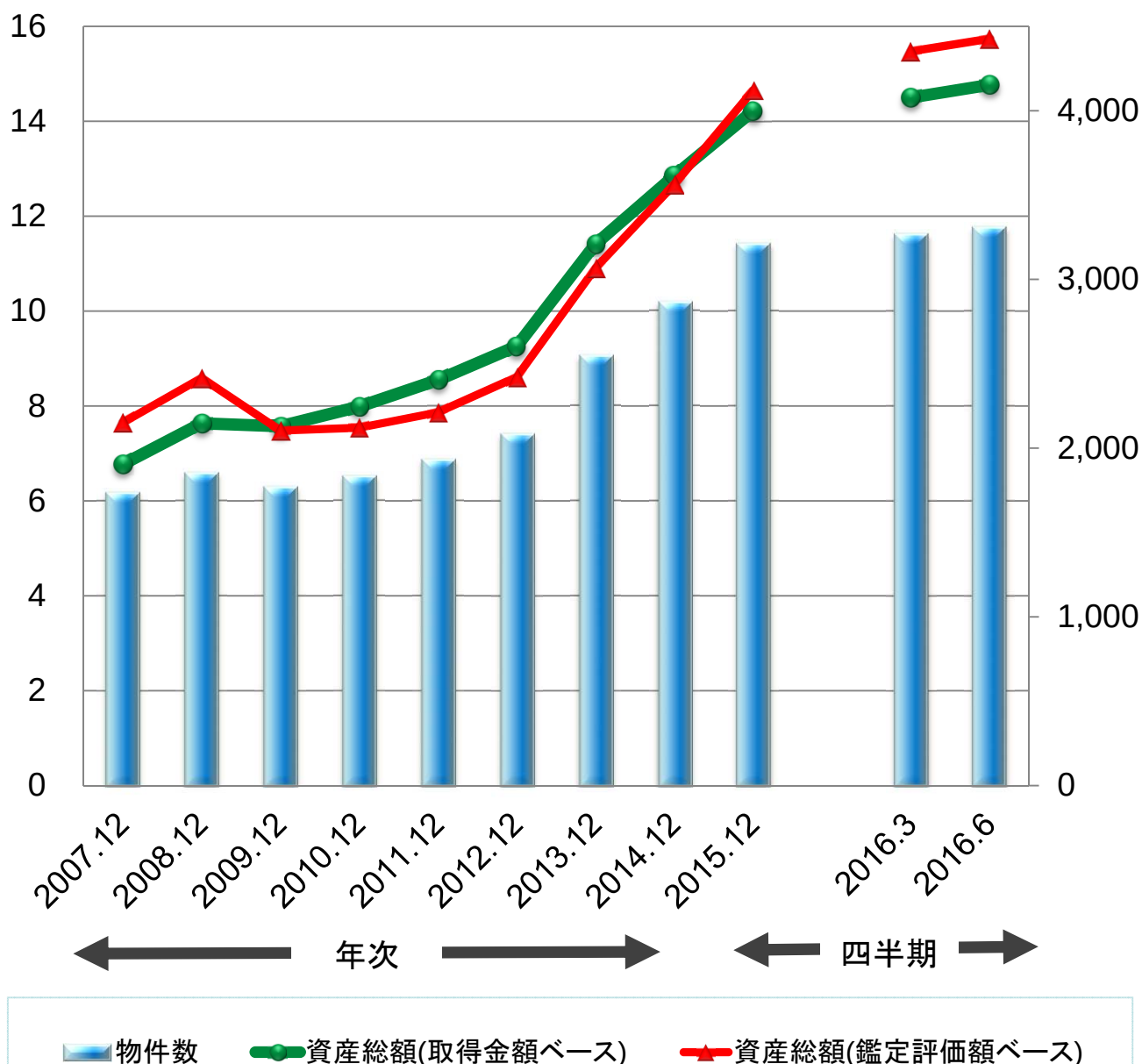
I . J-REIT資産規模

資産総額 14兆7,677億円(取得金額ベース※)
 資産総額 15兆7,380億円(鑑定評価額ベース)
 物件数 3,308件

取得金額
(兆円)

資産規模推移

物件数



※ 取得金額ベースの数値は、年次データについては、時系列の連続性に鑑み、初回取得時の金額のグラフを示しています。
 四半期データについては、合併投資法人にあっては合併時の取得金額としたグラフを示しています。

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告(2016.7.31)

3

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。

上場投資法人一覧

◆上場投資法人一覧(2016年6月末現在)

(金額単位:百万円)

コード	投資法人名	上場年月日	決算期	物件数	取得金額	対前期比較増減 ※1	
8951	日本ビルファンド投資法人	2001年9月10日	06.12月	73	1,096,128	-1	15,734
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	2001年9月10日	03.09月	68	923,623	0	175
8953	(新)日本リテールファンド投資法人	2002年3月12日	02.08月	96	868,520	0	5,850
8954	オリックス不動産投資法人	2002年6月12日	02.08月	106	582,897	4	24,842
8955	日本プライムリアルティ投資法人	2002年8月14日	06.12月	62	410,306		
8956	プレミア投資法人	2002年9月10日	04.10月	58	216,021		
8957	東急リアル・エステート投資法人	2003年9月10日	01.07月	29	223,630	-1	-7,000
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	2003年9月25日	03.09月	9	161,275		
8960	(新)ユナイテッド・アーバン投資法人	2003年12月22日	05.11月	119	583,014	2	25,050
8961	森トラスト総合リート投資法人	2004年2月13日	03.09月	15	328,146		
8963	(新)インヴィンシブル投資法人	2004年5月17日	06.12月	124	268,876	2	15,900
8964	フロンティア不動産投資法人	2004年8月9日	06.12月	32	273,988	-1	-11,000
8966	(新)平和不動産リート投資法人	2005年3月8日	05.11月	98	164,738		
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	2005年5月9日	01.07月	42	212,602		
8968	福岡リート投資法人	2005年6月21日	02.08月	27	179,744		
8972	ケネディクス・オフィス投資法人	2005年7月21日	04.10月	97	393,169		
8973	積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	2005年7月28日	03.09月	112	200,698	4	6,810
8975	いちごオフィスリート投資法人	2005年10月12日	04.10月	86	192,611	12	28,433
8976	大和証券オフィス投資法人	2005年10月19日	05.11月	52	467,007	1	7,520
8977	阪急リート投資法人	2005年10月26日	05.11月	21	132,896	-2	-6,410
3269	(新)アドバンス・レジデンス投資法人	2005年11月30日	04.10月	255	433,625	2	1,738
8979	スターツプロシード投資法人	2006年3月1日	04.10月	97	57,861	1	750
8982	トップリート投資法人	2006年3月22日	02.08月	20	190,484		
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	2006年6月14日	12月	142	256,349		
8985	(新)ジャパン・ホテル・リート投資法人	2006年6月22日	03.09月	38	239,626	1	7,197
8986	(新)日本賃貸住宅投資法人	2006年6月27日	06.12月	201	220,234		
8987	ジャパンエクセレント投資法人	2006年8月4日	02.08月	30	275,576		
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	2006年8月29日	06.12月	119	298,716	2	2,700
3227	MCUBS MidCity投資法人	2006年11月30日	01.07月	18	212,185		
3234	森ヒルズリート投資法人	2007年10月18日	06.12月	10	339,856	0	34,900
3249	産業ファンド投資法人	2010年3月2日	01.07月	47	210,101	1	2,399
3269	(新)野村不動産マスターファンド投資法人	2012年4月26日	01.07月	252	784,607	-12	-22,131
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	2012年6月13日	05.11月	105	148,184		
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	2012年11月28日	02.08月	32	326,660		
3263	大和ハウスリート投資法人	2012年12月21日	02.08月	41	206,363	0	2,600
3281	G L P 投資法人	2013年2月6日	01.07月	58	384,644		
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2013年2月14日	05.11月	98	164,420	2	2,976
3283	日本プロジスリート投資法人	2013年7月12日	04.10月	33	447,190		
3287	星野リゾート・リート投資法人	2013年10月9日	02.08月	47	93,182	1	3,160
3290	S I A 不動産投資法人	2013年11月22日	01.07月	19	74,347		
3292	イオンリート投資法人	2014年2月7日	02.08月	28	250,132	1	6,410
3295	ヒューリックリート投資法人	2014年4月24日	06.12月	34	200,810		
3296	日本リート投資法人	2014年6月5日	04.10月	65	204,844		
3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	2014年11月5日	04.10月	13	154,207	5	49,259
3308	日本ヘルスケア投資法人	2014年11月27日	04.10月	21	18,608		
3309	積水ハウス・リート投資法人	2014年12月3日	04.10月	6	179,550	2	26,650
3451	トーセイ・リート投資法人	2015年2月10日	03.09月	17	29,358		
3453	ケネディクス商業リート投資法人	2015年3月19日	01.07月	40	158,766	7	27,127
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	2015年6月30日	01.07月	18	25,021		
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	2015年7月29日	02.08月	29	30,962		
3460	ジャパン・シニアリビング投資法人	2015年10月2日	02.08月	14	27,965		
3463	いちごホテルリート投資法人	2015年11月30日	01.07月	9	20,410		
3466	ラサールロジポート投資法人	2016年2月17日	02.08月	8	161,440		
3468	スターアジア不動産投資法人※2	2016年4月20日	01.07月	18	61,493	7	17,753
54投資法人			合 計	3,308	14,767,665	40	269,393

※1 2016年4～6月の期間に物件の取得・売却があった投資法人について、物件数・金額の増減数値を記載しております。
 なお、取得・売却が同一四半期に行われた場合は、物件数・金額のいずれも相殺後の純増減を示しております。

また、追加取得や一部売却が行われた場合は、物件数が変動することなく金額のみ増減する点にご留意ください。

※2 スターアジア不動産投資法人は、2016年4月20日に東京証券取引所に上場しました。

東急不動産株式会社

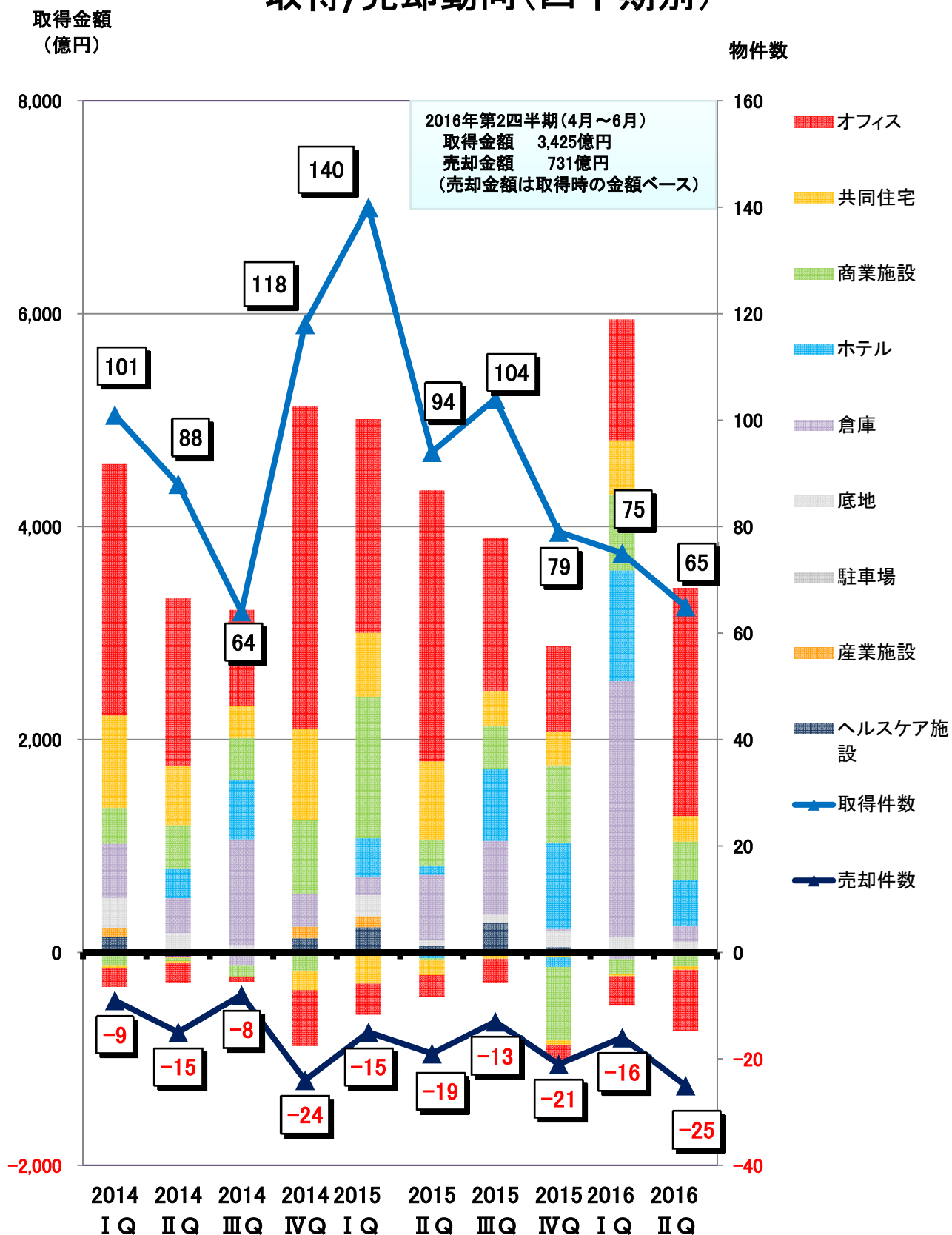
TOREIT四半期報告(2016.7.31)

4

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ありますが、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。

取得／売却動向（四半期別）

取得/売却動向（四半期別）



東急不動産株式会社

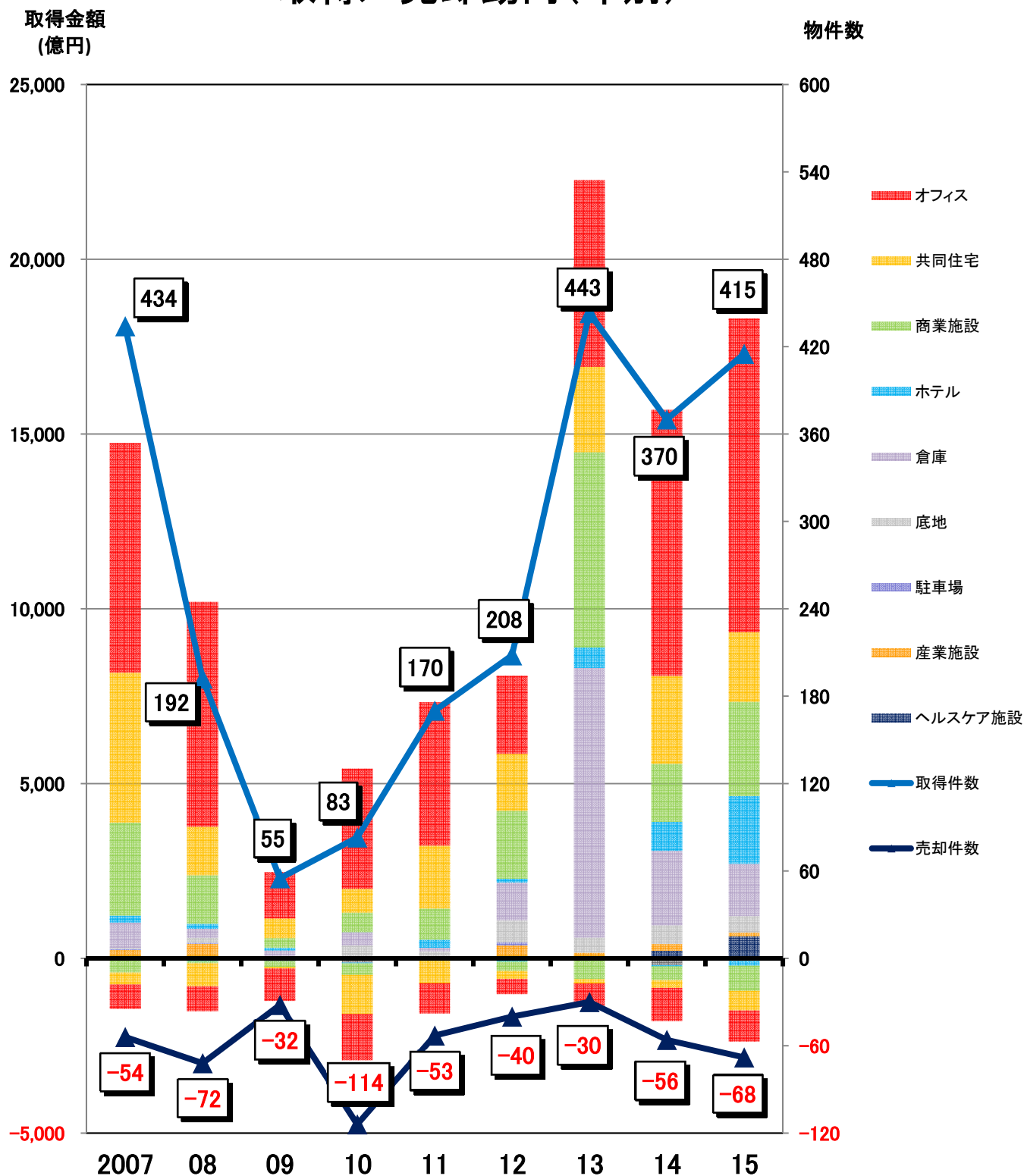
TOREIT四半期報告 (2016. 7. 31)

5

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。

取得／売却動向（年別）

取得／売却動向（年別）



Ⅱ. 鑑定評価キャップレート

Ⅱ. 鑑定評価キャップレート(CR)

(1) 取得時鑑定キャップレート(※1) 4.7% -0.1pt



◆4-6月の取得物件 62件 (前期 71件 4.8%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	14件	4.2%	(前期 17件 4.0%)
	その他首都圏	21件	4.6%	(前期 29件 4.7%)
②アセットタイプ別	地 方	27件	5.1%	(前期 25件 5.1%)
	オ フ ィ ス	32件	4.5%	(前期 13件 4.5%)
	共 同 住 宅	16件	4.6%	(前期 13件 4.7%)
	ホ テ ル	5件	5.3%	(前期 14件 5.3%)
	そ の 他	9件	4.9%	(前期 31件 4.8%)

※1 物件取得時に開示された鑑定評価における直接還元法の還元利回り

※2 エリア区分「東京都心5区」…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

「その他首都圏」…上記5区を除く18区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県

「地 方」…上記2区分(東京都心5区、その他首都圏)以外のすべて

(2) 直近決算鑑定キャップレート(※3) 4.8% -0.1pt



◆前回決算と比較可能な 2,393物件

①エリア別	東京都心5区	688件	4.2%	(前回決算 4.3%)
	地 方	732件	5.4%	(前回決算 5.5%)
②アセットタイプ別	オ フ ィ ス	626件	4.6%	(前回決算 4.7%)
	共 同 住 宅	1,252件	4.9%	(前回決算 4.9%)

※3 直近決算期末(2015年11月～2016年4月)の鑑定評価における直接還元法の還元利回り

その鑑定CRから前回決算期末(2015年5月～2015年10月)の鑑定CRを控除して変動幅を算出

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。

◇鑑定CR

①取得時鑑定キャップレートは前期から横ばい

・エリア別、アセットタイプ別に若干の変動があるが、すう勢としては低水準のキャップレートが維持されているものとみられる

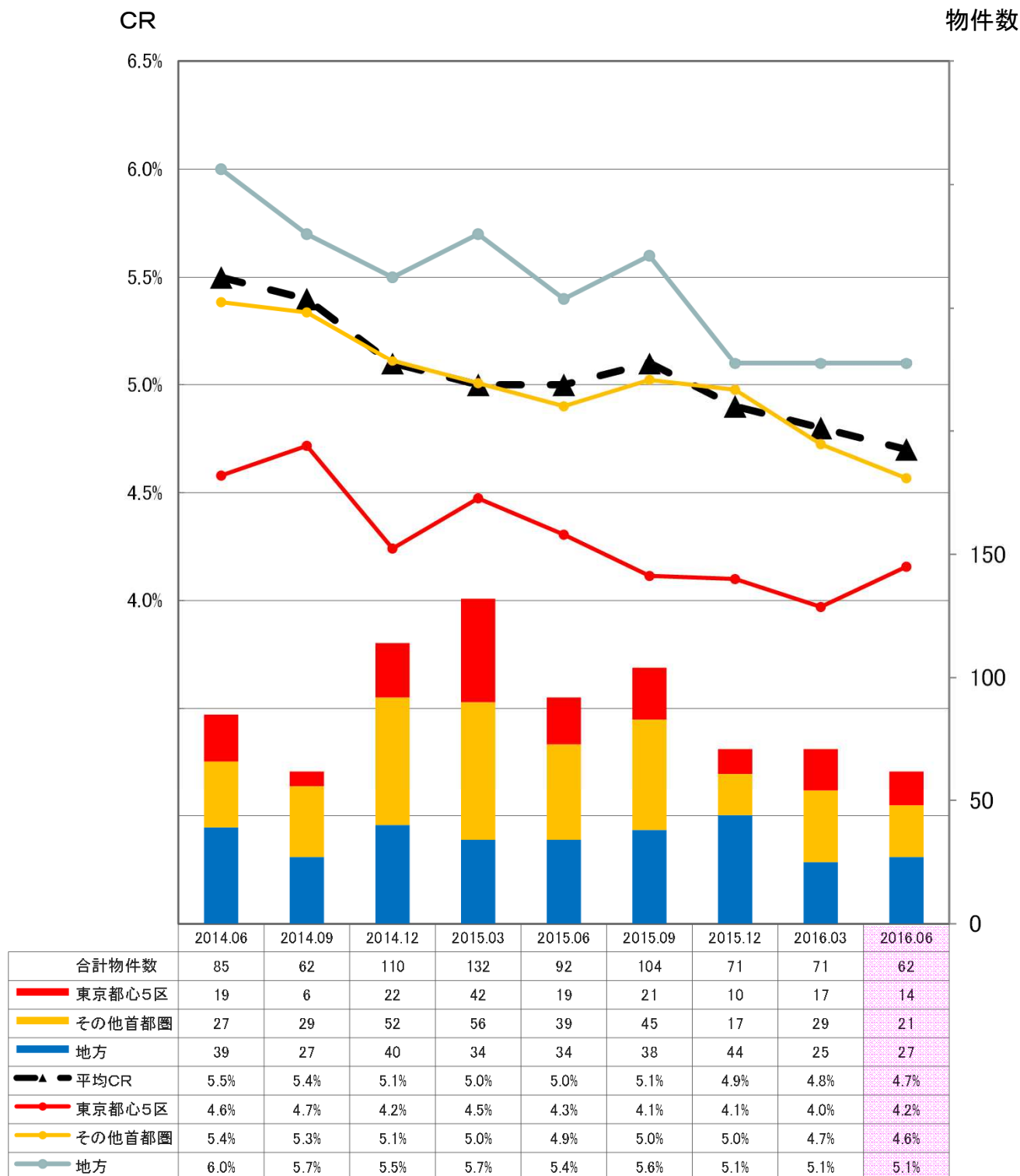
②期末鑑定評価におけるキャップレートは半年前の前回決算期末から引続き低下

・2011年7月(対応する決算期末は2010年11月～2011年4月)に、それまでの上昇から下落に転じて以降、低下傾向が継続。

・ほとんどのエリア、アセットタイプで低下傾向が継続しており、下落幅は概ね0.1%ポイントとなっている。今後、どの時点で横ばい・上昇に転じるかという点に注目。

取得時鑑定キャップレート(1)

取得時鑑定キャップレート／四半期別【エリア】



エリア区分「東京都心5区」…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

「その他首都圏」…上記5区を除く18区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県

「地方」…上記2区分(東京都心5区、その他首都圏)以外のすべて

東急不動産株式会社

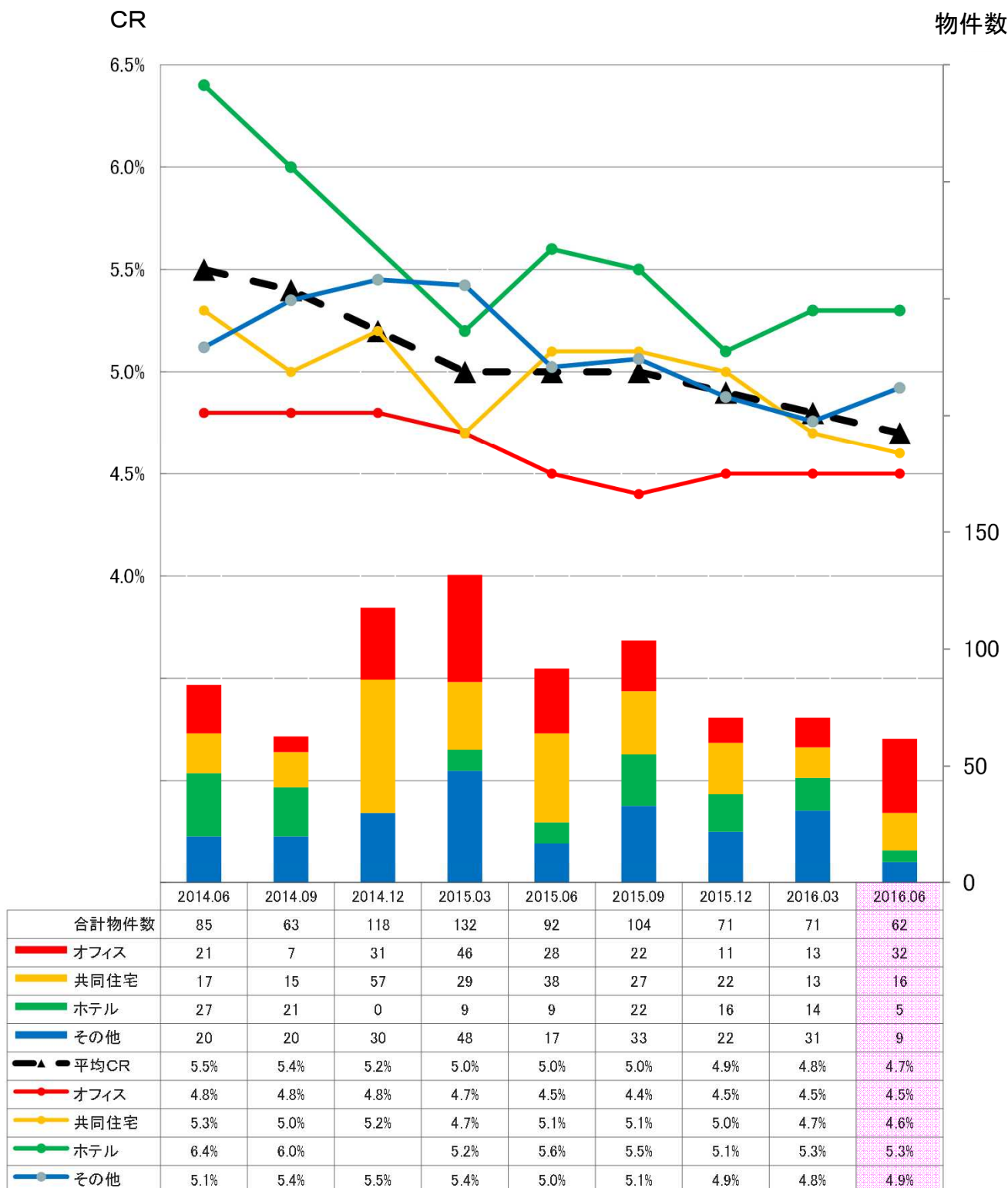
TOREIT四半期報告(2016.7.31)

8

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。

取得時鑑定キャップレート(2)

取得時鑑定キャップレート／四半期別【アセットタイプ】



アセットタイプ「その他」… オフィス・共同住宅・ホテルを除くすべて

東急不動産株式会社

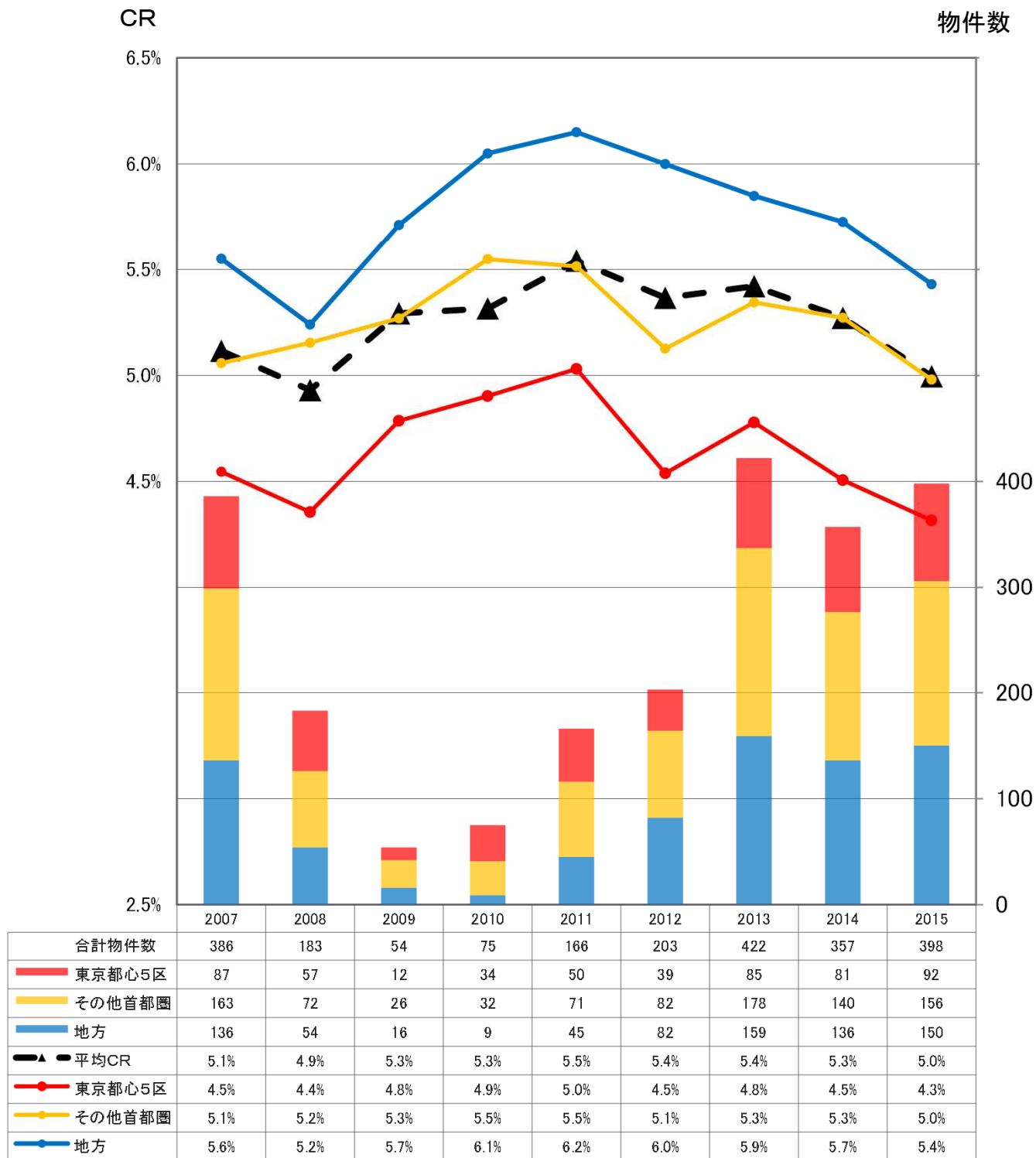
TOREIT四半期報告(2016.7.31)

9

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。

取得時鑑定キャップレート(3)

取得時鑑定キャップレート／年別【エリア】



エリア区分「東京都心5区」…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

「その他首都圏」…上記5区を除く18区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県

「地方」…上記2区分(東京都心5区、その他首都圏)以外のすべて

東急不動産株式会社

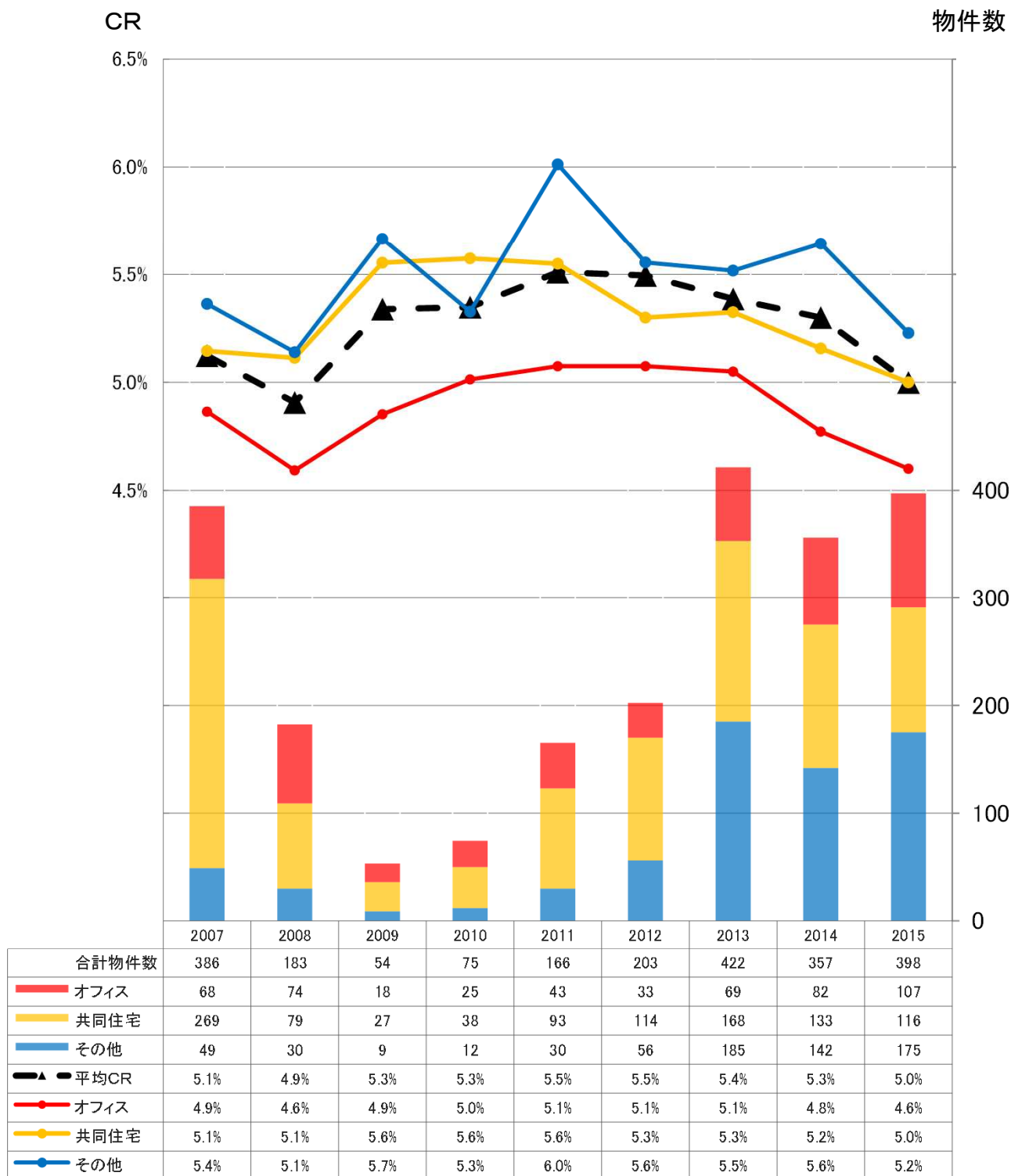
TOREIT四半期報告(2016.7.31)

10

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。

取得時鑑定キャップレート(4)

取得時鑑定キャップレート／年別【アセットタイプ】



アセットタイプ「その他」… オフィス・共同住宅を除くすべて

決算鑑定キャップレート(1)

決算鑑定キャップレート／(直近決算・前回決算・変動幅)

項 目	データ数	決算鑑定CR		直近決算鑑定CR－前回決算鑑定CR		
		直近決算	前回決算	CR変動幅	最大値	最小値
総 計	2,393	4.83	4.91	△ 0.09	1.7	△ 2.4
【エ リ ア 別】		%	%	pt	pt	pt
東京都心5区	688	4.24	4.32	△ 8.44	0.2	△ 0.5
その他18区	585	4.58	4.66	△ 8.05	1.7	△ 0.4
その他首都圏	388	5.21	5.30	△ 9.25	0.0	△ 0.4
地 方	732	5.38	5.46	△ 8.66	1.5	△ 2.4
【アセットタイプ別】						
オ フ ィ ス	626	4.59	4.67	△ 8.66	0.2	△ 0.3
共 同 住 宅	1,252	4.83	4.91	△ 8.49	0.0	△ 0.3
商 業 施 設	226	5.03	5.11	△ 8.10	1.7	△ 2.4
ホ テ ル	96	5.48	5.55	△ 7.92	1.5	△ 0.5
そ の 他	193	5.07	5.16	△ 9.38	0.0	△ 0.4
【鑑 定 機 関 別】						
日本不動産研究所	873	4.87	4.95	△ 7.69	1.7	△ 2.4
大和不動産鑑定	537	4.68	4.75	△ 7.65	0.1	△ 0.3
谷澤総合鑑定所	383	4.91	5.01	△ 10.13	0.0	△ 0.4
森井総合鑑定	237	4.70	4.81	△ 10.51	0.0	△ 0.4
中央不動産鑑定所	149	4.98	5.07	△ 8.99	0.0	△ 0.2
そ の 他	214	4.91	5.00	△ 8.97	0.2	△ 0.4

※直近決算期末(2015年11月～2016年4月)の鑑定評価CRと前回決算期末(2015年5月～2015年10月)の鑑定評価CRが比較可能な2,393物件を対象として抽出

決算鑑定CR変動幅数値の分布及び上位・下位の個別物件

CR変動幅	データ数	構 成 比	CR変動幅	物 件 名	所 在	鑑定機関	投資法人
pt		%					
△ 2.4	1	0.04	【マイナス幅が大きい(△2.4～△0.5)物件】				
△ 0.5	1	0.04	△ 2.4	イオン原ショッピングセンター	福岡県福岡市	日本不動産研究所	福岡リート
△ 0.4	6	0.25	△ 0.5	UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	日本不動産研究所	ユナイテッドアーバン
△ 0.3	17	0.71	【プラス幅が大きい(+0.6～+1.7)物件】				
△ 0.2	127	5.31	+ 0.6	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	日本不動産研究所	インヴィンシブル
△ 0.1	1,773	74.09	+ 1.4	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	日本不動産研究所	インヴィンシブル
± 0.0	453	18.93		ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	日本不動産研究所	インヴィンシブル
+ 0.1	2	0.08	+ 1.5	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	日本不動産研究所	インヴィンシブル
+ 0.2	7	0.29	+ 1.7	碑文谷ショッピングセンター	東京都目黒区	日本不動産研究所	ユナイテッドアーバン
+ 0.4	1	0.04					
+ 0.6	1	0.04					
+ 1.4	2	0.08					
+ 1.5	1	0.04					
+ 1.7	1	0.04					

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告(2016.7.31)

12

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。

Ⅲ. 運用時NOI利回り

Ⅲ. 運用時NOI利回り

(1) 運用時NOI利回り(※1) **5.0%** **－0.1pt** 

◆全2,408件のNOI利回り（前期 2,391件 5.1%）

① エリア別	東京都心5区	673件	4.4%	（前期 665件 4.4%）
	その他 18 区	580件	4.7%	（前期 569件 4.8%）
②アセットタイプ別	地 方	756件	5.7%	（前期 733件 5.8%）
	オ フ ィ ス	592件	4.9%	（前期 592件 4.9%）
	共 同 住 宅	1,235件	5.0%	（前期 1,186件 5.1%）

◆参考データ

①賃料水準	12,420円／月坪	（前期末 @12,390円／月坪）	+0.2%
②稼働率	98.0%	（前期末 97.6%）	+0.4pt

※1 2016年3月末日までに決算期末を迎え、2016年5月末日までに決算情報が公表された全2,408物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **5.0%** **－0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 1,220件

① エリア別	東京都心5区	301件	4.3%	（前回決算 4.3%）
	その他 18 区	339件	4.6%	（前回決算 4.7%）
②アセットタイプ別	地 方	386件	5.8%	（前回決算 5.8%）
	オ フ ィ ス	141件	4.9%	（前回決算 4.9%）
	共 同 住 宅	847件	5.0%	（前回決算 5.1%）

※2 2016年1月～3月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算（2015年7月～9月）のNOI利回りと比較

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。

◇NOI利回り

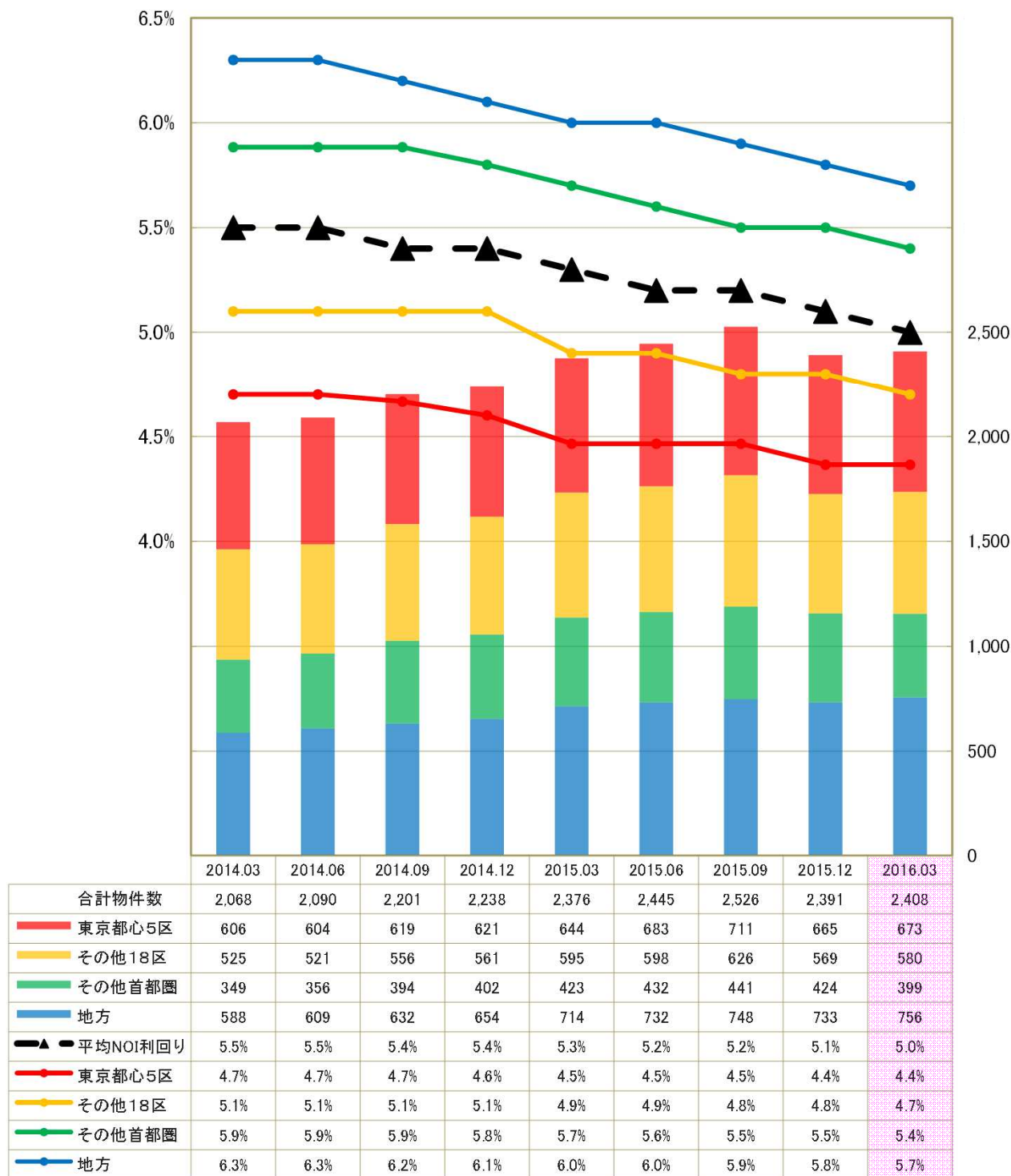
- ①運用時NOI利回り（年額NOI／期末鑑定評価額）5.0%は過去最低水準
・エリア別、アセットタイプ別の利回りでみても過去最低またはそれに準じる水準
- ②直近決算の運用時NOI利回りを前回決算と比較した結果でも同様の傾向
- ③賃料水準・稼働率のいずれも、NOI自体の低下を推認させるデータは得られていない
ことに鑑みれば、分母となる鑑定評価額の上昇が利回り低下の主要因と思考される

運用時NOI利回り(1)

運用時NOI利回り／四半期別【エリア】

利回り

物件数



エリア区分 「東京都心5区」… 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

「その他18区」… 上記5区以外の18区

「その他首都圏」… 東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県

「地方」… 上記3区分以外のすべて

東急不動産株式会社

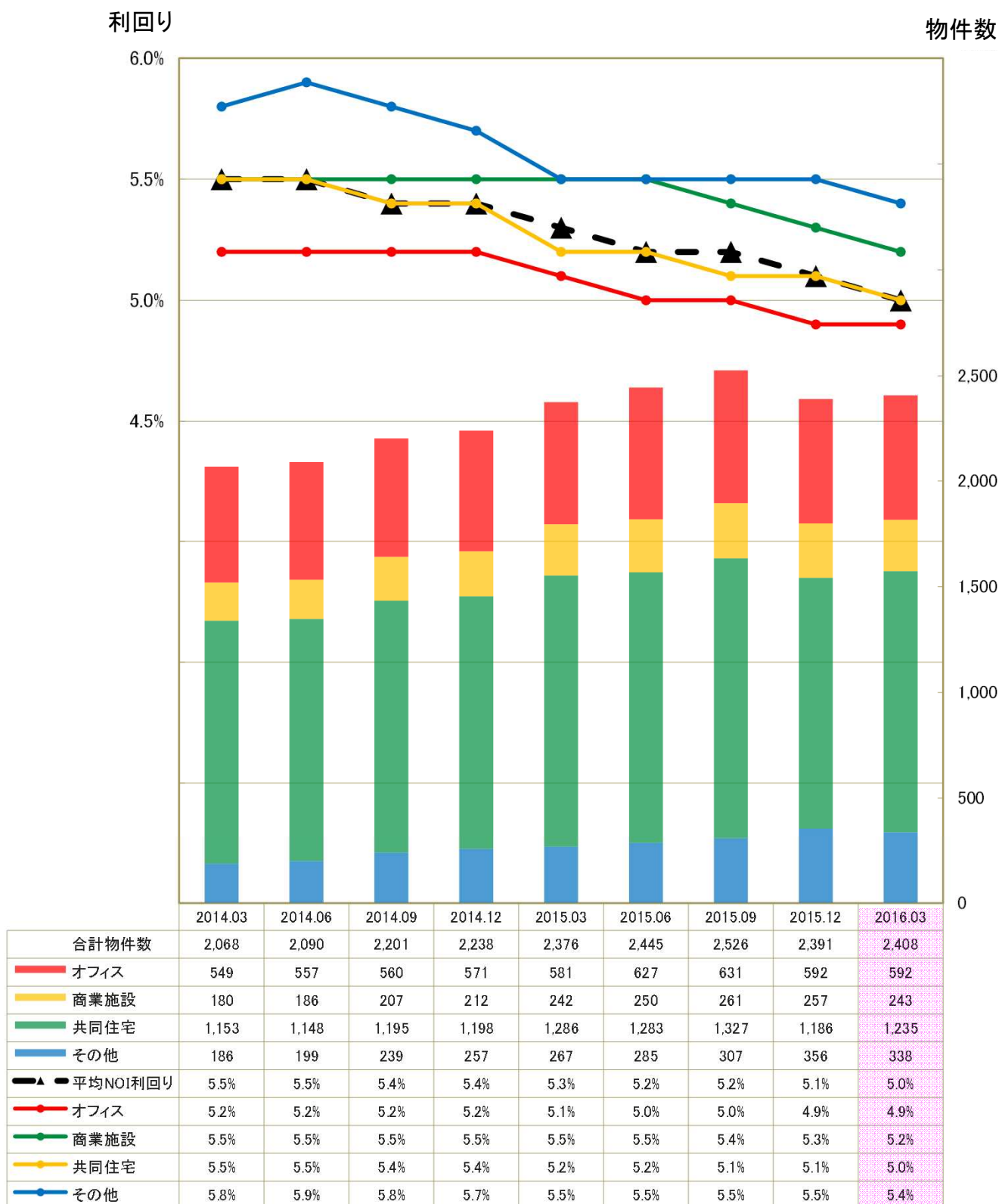
TOREIT四半期報告(2016. 7. 31)

14

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。

運用時NOI利回り(2)

運用時NOI利回り／四半期別【アセットタイプ】



アセットタイプ「その他」… オフィス・商業施設・共同住宅を除くすべて

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告(2016. 7. 31)

15

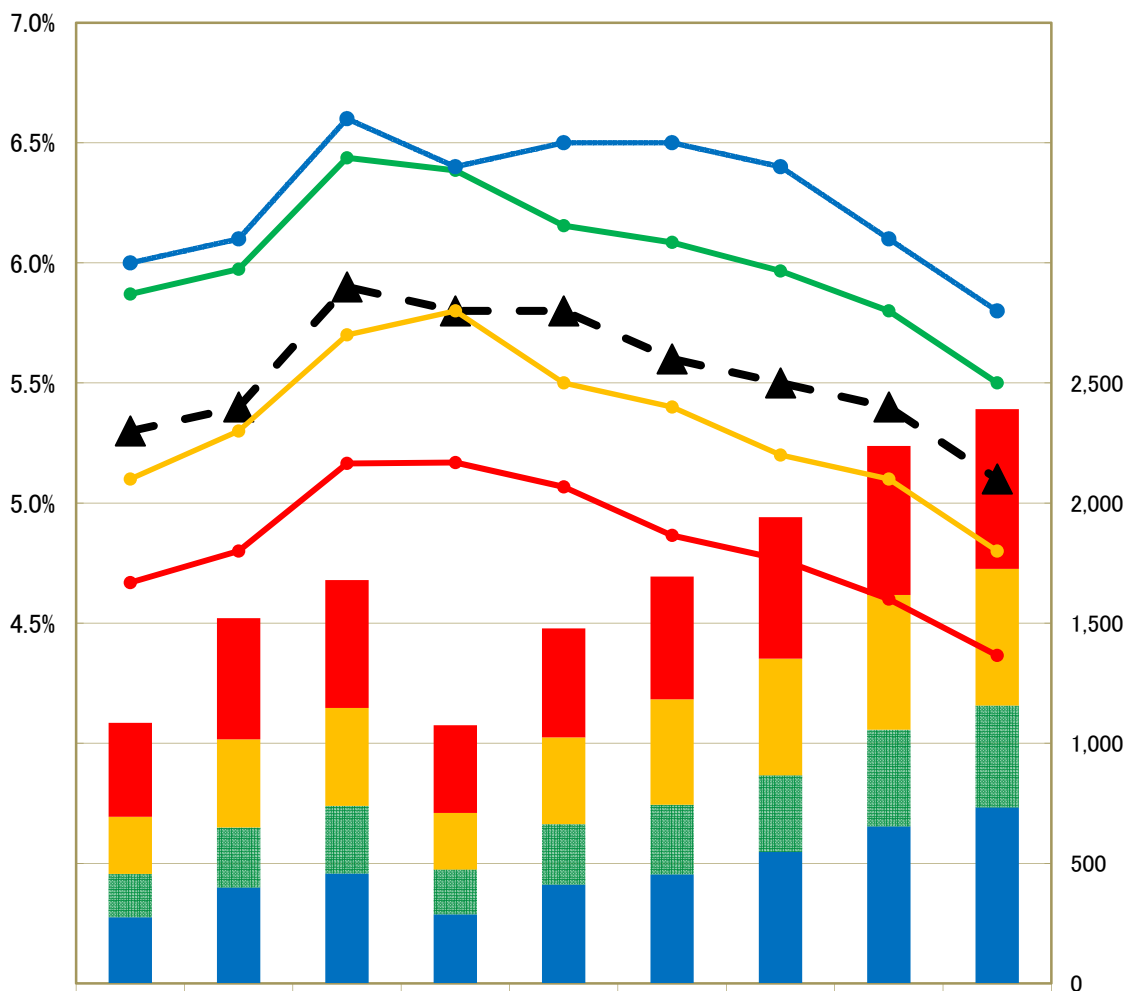
無断転載を禁ず。「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

運用時NOI利回り(3)

運用時NOI利回り／年別【エリア】

利回り

物件数



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
合計物件数	1,085	1,521	1,679	1,075	1,478	1,694	1,941	2,238	2,391
東京都心5区	391	505	532	365	454	511	589	621	665
その他18区	238	367	408	236	361	439	486	561	569
その他首都圏	181	250	282	187	252	290	319	402	424
地方	275	399	457	287	411	454	547	654	733
平均NOI利回り	5.3%	5.4%	5.9%	5.8%	5.8%	5.6%	5.5%	5.4%	5.1%
東京都心5区	4.7%	4.8%	5.2%	5.2%	5.1%	4.9%	4.8%	4.6%	4.4%
その他18区	5.1%	5.3%	5.7%	5.8%	5.5%	5.4%	5.2%	5.1%	4.8%
その他首都圏	5.9%	6.0%	6.4%	6.4%	6.2%	6.1%	6.0%	5.8%	5.5%
地方	6.0%	6.1%	6.6%	6.4%	6.5%	6.5%	6.4%	6.1%	5.8%

エリア区分「東京都心5区」…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

「その他18区」…上記5区以外の18区

「その他首都圏」…東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県

「地方」…上記3区分以外のすべて

東急不動産株式会社

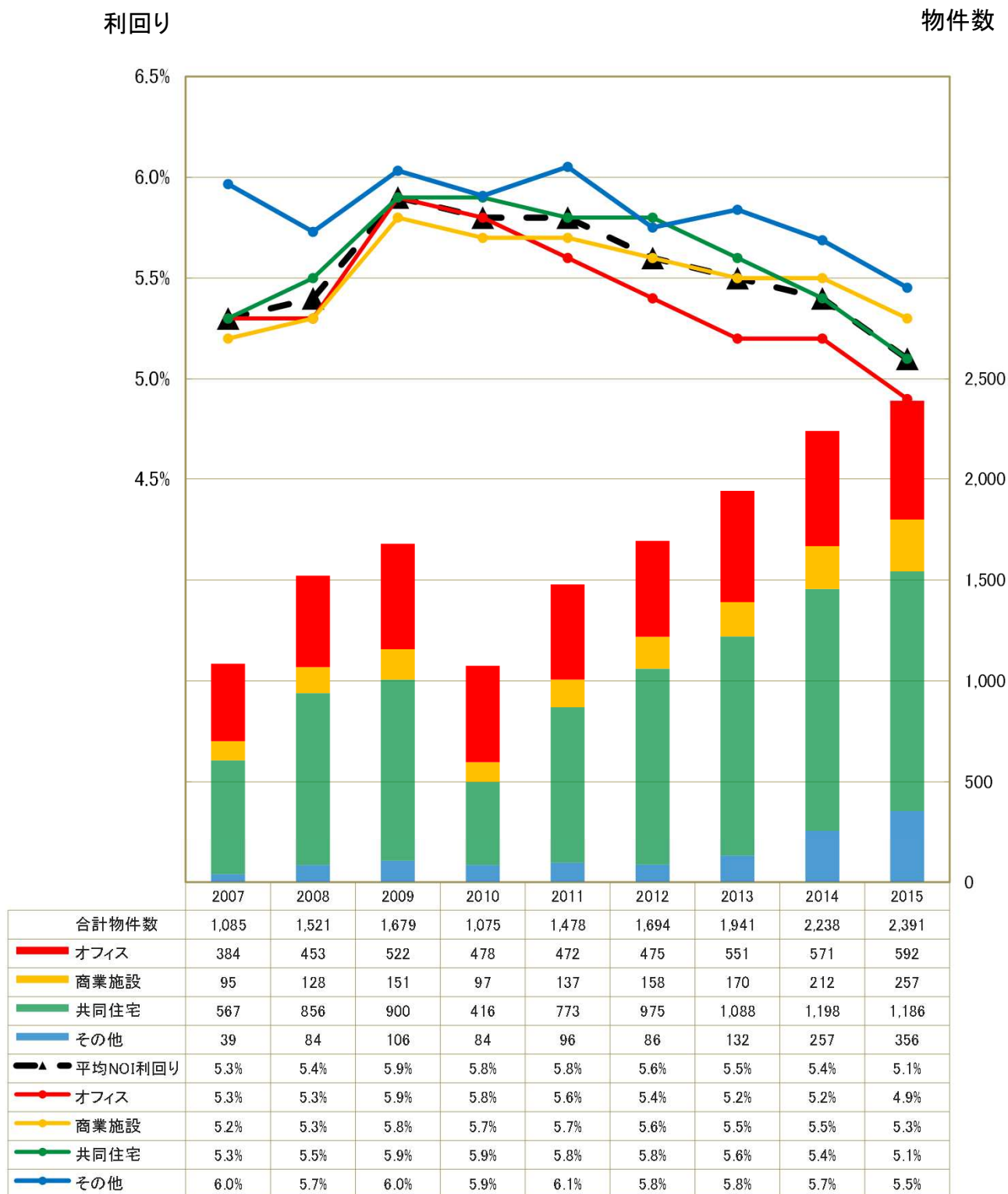
TOREIT四半期報告(2016.7.31)

16

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。

運用時NOI利回り(4)

運用時NOI利回り／年別【アセットタイプ】



アセットタイプ「その他」… オフィス・商業施設・共同住宅を除くすべて

東急不動産株式会社

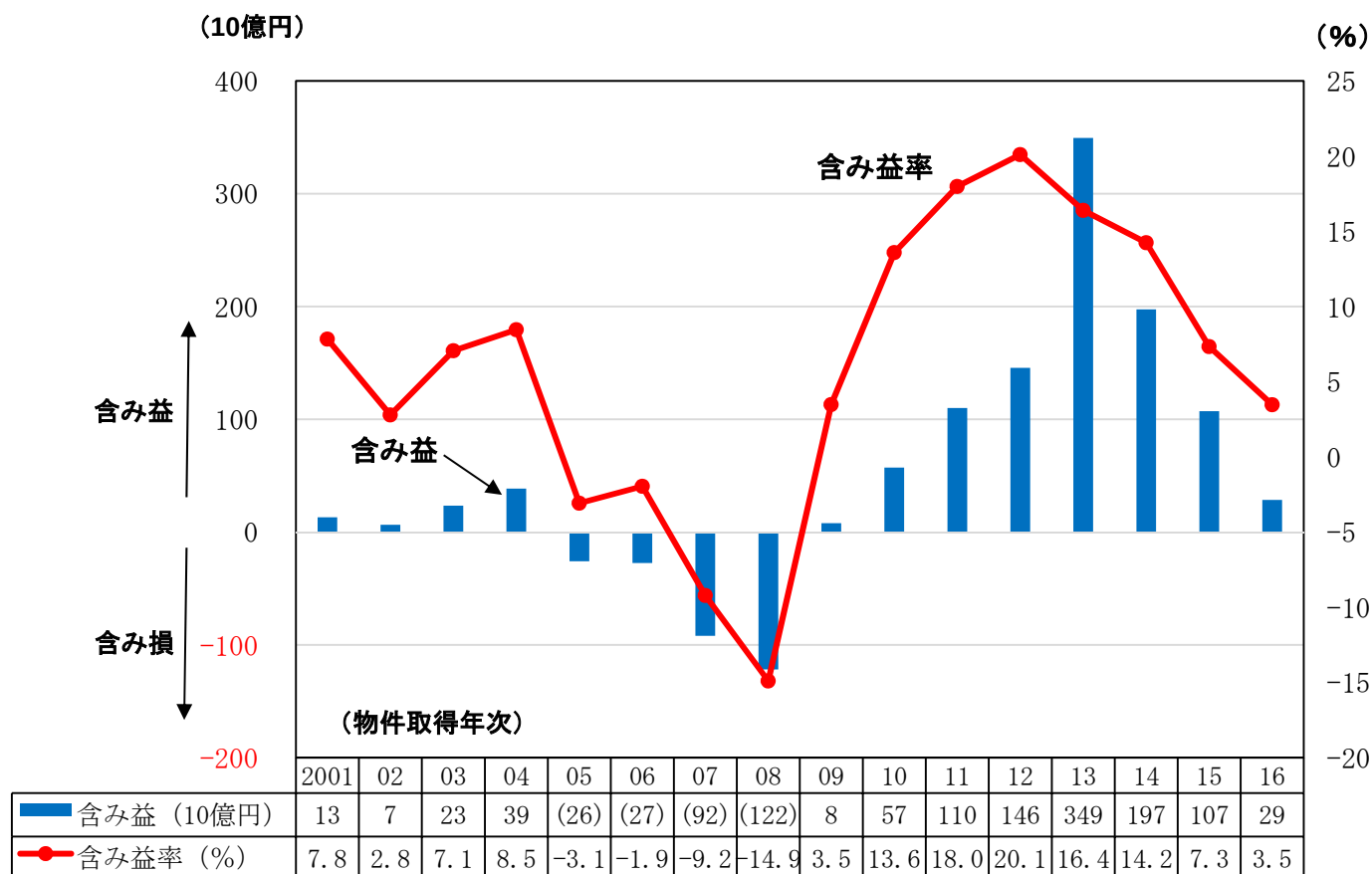
TOREIT四半期報告(2016. 7. 31)

17

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。

価格変動率

物件取得時点からの価格変動分析



(グラフの見方)

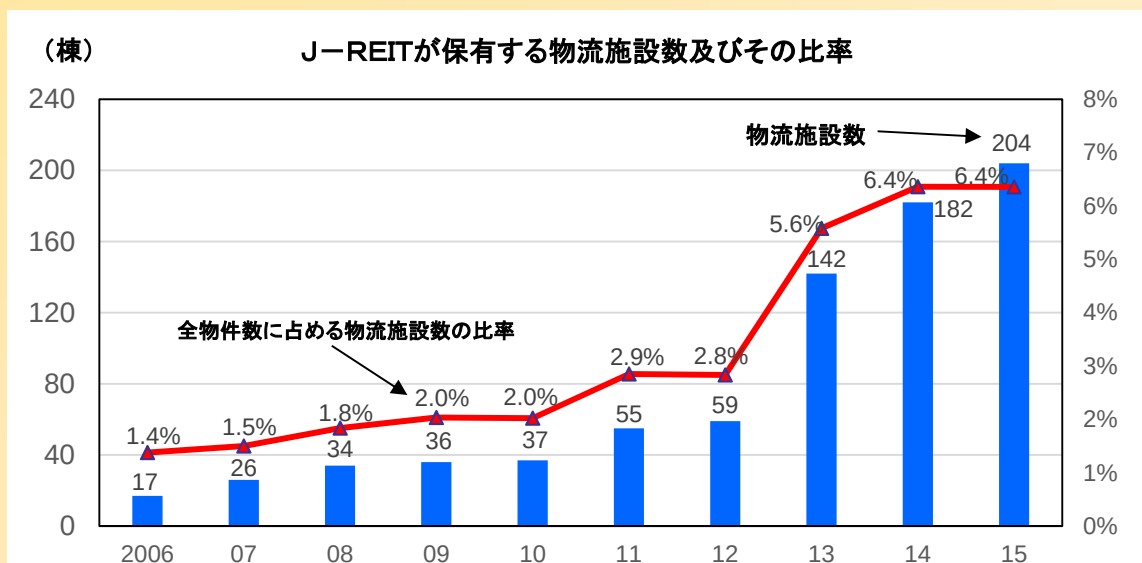
- ① 2016年6月末時点の3,308物件のうち、追加取得・一部売却を行っていない3,181物件を対象に、物件取得時点の価格と直近鑑定評価額との乖離を示したもの。
- ② 横軸は物件の取得年次、縦軸は含み益又は含み益率を示す。
- ③ 「含み益 = 直近の鑑定評価額 - 取得価格」により算定している。含み益がマイナスの場合、含み損とも呼ばれる。なお、取得時点と含み益(損)との関係を見るため、合併法人についても初回の取得価格に基づき算定している。
- ④ 「含み益率 = 含み益 ÷ 取得価格」により算定している。

【結果の概要】

- ① 2005～08年に取得した物件は全体でみて「含み損」、その他の年に取得した物件は全体でみて「含み益」が発生している。
- ② 2008年に取得した物件は特に含み損が大きく、当初の取得価格に対し約15%の価格下落となっている。
- ③ 2010～14年に取得した物件については、比較的大きな含み益が発生しており、特に2012年に取得した物件については約20%の価格上昇となっている。
- ④ 近年は、不動産価格の上昇を背景に、含み益(率)が減少している。

－ J-REIT保有の物流施設の拡大 －

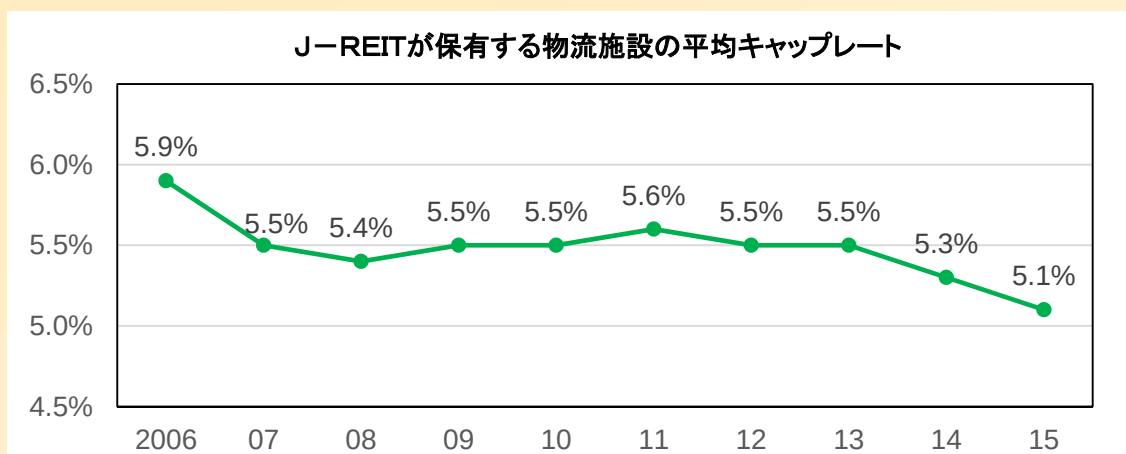
J-REITが保有する物流施設の物件数は増加基調で推移し、特にこの数年間で急増している。また、ポートフォリオに占める物流施設数の割合も、この10年間で1%台半ばから6%台半ばまで上昇しており、投資対象としての物流施設の存在感が増している。



(出所) 東急不動産株式会社「TOREIT」。 各年12月末時点の数値。

地域的には、千葉県(約20%)、埼玉県(約18%)、神奈川県(約13%)といった東京都に隣接する県に所在する物件が多い。

また、物流施設に対する投資意欲が高まるなか、物件の獲得競争も激しくなっており、取引利回りも低下傾向にある。このような市場の実態を反映して、J-REITが保有する物流施設の時価評価に採用されているキャップレートも低下傾向にある。



(出所) 東急不動産株式会社「TOREIT」。 各年12月末時点の数値。

【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。

2 インデックスの継続性について

- ①投資法人により情報の開示内容が異なりますが、当社が把握可能かつ信頼できると判断したデータを採用しております。
- ②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。
- ③当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。

3 利用上の留意点

- ①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。
- ②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。
- ③「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。
- ④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。

4 各インデックスについて

(1)資産規模

- ①資産規模推移は、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。
- ②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2016年4月から6月までに取得(売却)された物件が対象となります。)
なお、売却金額は、実際の売買価格ではなく、売却物件に対応した取得金額ベースで表示しております。

(2)鑑定評価キャップレート

- ①取得時鑑定キャップレートとして、当該期中に取得された物件につき、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を算術平均してインデックスを作成しております。
なお、以下の点にご注意ください。
 - ・予定取得金額と鑑定評価額とは異なること
 - ・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
- ②決算鑑定キャップレート・鑑定CRの変動幅については、直近決算期末(2015年11月～2016年4月)と前回決算期末(2015年5月～2015年10月)との鑑定CRを比較してインデックスを作成しております。
なお、以下の点にご注意ください。
 - ・前回決算、直近決算とも期末鑑定CRが開示されており、かつ前回決算期末と直近決算期末に同一鑑定機関(非開示除く)が評価した物件を分析対象としていること
 - ・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いること
 - ・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あること

(3)運用時NOI利回り

- ①運用時NOI利回りとして、2016年3月末日までに決算期末を迎え、2016年5月末日までに決算情報が公表された物件につき、以下の算式で求めた利回りを算術平均してインデックスを作成しております。

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

$$\text{年額NOI} = \text{当該半期NOI} + \text{前半期NOI} \text{ (いずれも実績値)}$$

$$\begin{aligned} \text{NOI} &= \text{賃貸事業収入} - \text{償却前賃貸事業費用} \\ &= \text{賃貸事業損益} + \text{減価償却費} \end{aligned}$$

なお、以下の点にご注意ください。

- ・取得後3回以上の決算を迎えた物件を対象としていること
- ・合併法人、被合併法人にかかわらず、合併後3回目の決算を迎えていない物件についても除外していること
- ・「追加取得」又は「一部売却」された物件について、追加取得あるいは一部売却の時点から3回目の決算を迎えるまで、当該物件を除外していること
- ・データ分析の有効性を高めるため、利回り3%未満又は13%超と算定されたデータを除外していること

- ②運用時NOI利回り(対前決算比較)については、2016年1月から3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インデックスを作成しております。
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。

- ③稼働率・賃料水準については、以下のデータを算術平均しております。

- ・稼働率は投資法人の開示数値
- ・賃料水準 = 賃料収入(共益費込) ÷ 稼働率(直近2期の平均※) ÷ 賃貸可能面積 ÷ 6か月
※平均稼働率は、前期末と当期末の稼働率を算術平均して算定

(4)市場データ

○市場データ・投資口の動向につきましては、以下のデータを参照し、当社にて作成しております。

- ・ブルームバーグ
- ・不動産証券化協会(ARES)
- ・財務省がホームページで公開している金利情報(国債利回り)
- ・株式会社みずほ銀行がホームページで公開している同行の外国為替公示相場

(5)取得の動向、売却の動向

- ①最新期(2016年4月から6月まで)に取得・売却された物件及び2016年7月以降の取得・売却予定が公表された物件を、公表順に一覧表示しております。
- ②取得時・売却時のNOI利回りは、以下の算式で求めております。

$$\begin{aligned} \text{取得時NOI利回り} &= (\text{取得期の半期換算NOI} + \text{取得翌期の半期NOI}) \div \text{取得価格} \\ \text{売却時NOI利回り} &= (\text{公表日前期の半期NOI} + \text{前々半期のNOI}) \div \text{売却価格} \end{aligned}$$

なお、売却金額は、実際の売買価格で表示しております。

東急不動産株式会社

鑑定企画室

〒107-0062 東京都港区南青山 2-6-21
TEL 03-5414-1518
FAX 03-5414-1621
URL <http://tlc-jreit.com/>
E-MAIL tlcjreits@tokyu-land.co.jp

年間購読料(月次報告12回、四半期報告4回)

TOREITご契約がある場合 21,600円

報告書のみご購読の場合 162,000円

※金額には、いずれも消費税を含んでおります。

「月次報告」「四半期報告」
「TOREIT1週間の無料お試しID」は
下記ホームページをご覧ください。
<http://tlc-jreit.com/>

なお、月次報告の詳細版もございます。
ご希望の方はご相談下さい。

東急不動産 J-REIT システム

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告(2016.7.31)

22

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) 2007-2016 TOKYU LAND CORPORATION. All rights reserved.



TOREIT(トゥーリート)はJ-REITに上場している全投資法人の物件情報を対象としたWEB版のデータベースシステムです。豊富なデータを利用者がほしい形で瞬時に収集・作成・加工することが可能で、データとネット配信型地図の連携により物件検索などの機能も充実しています。



物件情報	日本 コード	名称	種別	上場年月日	決算期	主要業主	取得資産 (円)	取得物件 数(件)	取得資産 (円)	取得物件 数(件)	取得資産 (円)	取得物件 数(件)
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0001	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0002	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0003	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0004	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0005	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0006	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0007	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0008	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0009	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42
物件一覧 全業 業種別(全業) 業種別(全業)	0010	日本リート・リート・リート	REIT	2001-08-01	3/31	日本不動産株式会社(日本不動産株式会社)	756,725,962	42	756,725,962	42	756,725,962	42



【商品概要】

■基本情報の概要

1、投資法人情報(項目抜粋)

- (1)全REIT基本情報:全REITを合計した取得・売却・保有の金額と件数
- (2)全REIT一覧表:投資法人名称と各投資法人の取得資産の総額・総件数など
- (3)REIT別物件一覧:投資法人毎の全保有物件(既売却物件含む)の情報ほか

2、個別物件情報

- (1)物件追加取得情報:個別物件毎の追加取得情報の一覧
- (2)物件別収支(年換算):物件毎の指定した半期決算・年換算決算を一覧表示

■利用方法:

ログイン画面よりIDとパスワードを入力することにより利用できます。

一つのIDのご契約で、異なる事業所間、複数の人間による利用が可能です。

■料金体系(1年契約・月額):

PDF出力型 108,000円

EXCEL・CSV出力型 162,000円

※金額には、いずれも消費税を含んでおります。

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