

## 資産規模

資産総額(取得金額ベース): 12兆8,527億円 物件数: 2,862物件 (P5-7)

資産総額は引き続き拡大が続いており、投資法人の物件取得意欲は引き続き高いものと推察される。

2014年10-12月期の取得件数は、新規上場3投資法人による26件の上積み効果もあり、118件と2014年1-3月期以来3四半期ぶりに100件を超えた。

一方、2014年10-12月期の売却件数は24件と大幅に増えたが、このうち15件はいちご不動産投資法人の資産入替によるものである。なお、同投資法人は期中に9物件を取得しており、約77億円の買越しとなっている。

2014年の年間トータルでは、取得件数が370件、売却件数が56件となった。

## 取得時鑑定 キャップレート

取得時鑑定キャップレート: 平均 5.1% (前期 5.4%) (P8-11)

取得時鑑定キャップレート(以下、「CR」という)は 5.1%と、前期に引き続き低下した。

また、各鑑定会社の期末鑑定評価におけるCRは引き続き低下傾向にあり(P47-49「鑑定CRの変動幅」参照)、不動産価格の上昇傾向が継続しているものと思われる。

この点からも、投資法人の物件取得意欲は引き続き高いものと推察される。

## 運用時 NOI利回り

運用時NOI利回り: 平均 5.4% (前期 5.5%) (P12-15)

運用時NOI利回り(年額NOI/期末鑑定評価額)は 5.4%と、前期と比較してやや低下した。

2013年以降の動向をアセットタイプ別にみると、オフィスは 5.2~5.4%、共同住宅は 5.4~5.7%、商業施設は 5.5~5.6%の水準で推移しており、この1年間は緩やかな低下傾向にある。

これに対し、ホテル・倉庫のNOI利回りには比較的大きな変動がみられるが、これは物件数がオフィス・共同住宅等に比べて少ないために、新規の物件取得やこれらのタイプに特化した投資法人の新規上場による物件数増加の影響を比較的大きく受けたためと推察される。

## J-REIT資産規模 (2014年12月末日時点)

物件数: **2,862件** (前期 2,768件)

資産総額(取得金額ベース): **12兆8,527億円** (前期 12兆4,136億円) **+4,391億円**  
(取得金額ベース)

資産総額(鑑定評価額ベース): 12兆6,706億円(前期 12兆1,388億円) **+5,318億円**  
(鑑定評価額ベース)

投資法人: 49投資法人(前期 46投資法人)

取得: 118件 5,052億円(取得金額ベース) (前期 63件 3,062億円)

売却: 24件 678億円(売却金額ベース) (前期 8件 265億円)

(P5-7)

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

2015年1月四半期報告 (2015. 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。

取得時鑑定キャップレート: **平均5.1%** (前期 5.4%) **-0.3P** 

◆エリア	港・中央・千代田区: <b>4.3%</b> (前期 4.5%)	地方: <b>5.5%</b> (前期 5.7%)
◆アセットタイプ	オフィス: <b>4.8%</b> (前期 4.8%)	共同住宅: <b>5.2%</b> (前期 5.0%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: <b>4.3%</b> (前期 4.1%)	地方: <b>5.3%</b> (前期 5.4%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: <b>4.5%</b> (前期 4.7%)	地方: <b>5.5%</b> (前期 5.6%)

(P8-11)

運用時NOI利回り: **平均5.4%** (前期 5.5%) **-0.1P** 

◆エリア	港・中央・千代田区: <b>4.7%</b> (前期 4.7%)	地方: <b>6.2%</b> (前期 6.3%)
◆アセットタイプ	オフィス: <b>5.2%</b> (前期 5.2%)	共同住宅: <b>5.4%</b> (前期 5.5%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: <b>4.5%</b> (前期 4.5%)	地方: <b>6.3%</b> (前期 6.3%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: <b>4.8%</b> (前期 4.9%)	地方: <b>6.2%</b> (前期 6.3%)

(P12-15)

賃料水準: 月額 12,750円/坪 (P16) **稼働率: 97.0%** (P17)

経費率: 26.4% (P18) **NOI指数: 年額 34,240円/㎡** (P19)

期末総額指数: 2,268.86千円/坪 (P20)

運用時NOI利回り(対前決算比較): **5.4%** (前決算5.5%) **-0.1P** 

2014年7月から9月に決算期を迎えた物件を抽出し、前回決算の値と比較しております。

◆エリア	港・中央・千代田区: <b>4.6%</b> (前決算 4.7%)	地方: <b>6.2%</b> (前決算 6.3%)
◆アセットタイプ	オフィス: <b>5.1%</b> (前決算 5.2%)	共同住宅: <b>5.4%</b> (前決算 5.5%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: <b>4.4%</b> (前決算 4.5%)	地方: <b>6.3%</b> (前決算 6.4%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: <b>4.8%</b> (前決算 4.8%)	地方: <b>6.2%</b> (前決算 6.4%)

(P21-22)

賃料水準: 月額 12,540円/坪 (P23) **稼働率: 97.0%** (P24)

経費率: 24.8% (P25) **NOI指数: 年額 34,670円/㎡** (P26)

期末総額指数: 2,326.00千円/坪 (P27)

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。

**取得の動向** 取得物件一覧(取得価格・取得時鑑定キャップレート等) (P28-36)

**売却の動向** 売却物件一覧(売却価格・売却時NOI利回り等) (P37-39)

**直近決算鑑定CR—前回決算鑑定CR:** ▲9.9bp 

この半年間に鑑定CR(直接還元法還元利回り)は、9.9bp低下した。

※ bp: ベーシスポイント 1bp=0.01%

◆オフィス	平均:▲9.1bp	港・中央・千代田:▲8.4bp	地方:▲9.6bp
◆共同住宅	平均:▲10.4bp	港・中央・千代田:▲10.0bp	地方:▲10.3bp
◆商業施設	平均:▲9.3bp		
◆ホテル	平均:▲9.6bp		
◆倉庫	平均:▲8.9bp		
◆底地	平均:▲7.8bp		
◆駐車場	平均:▲10.0bp		
◆ヘルスケア施設	平均:▲20.0bp		
◆産業施設	平均:▲10.0bp		

J-REITが保有する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を「鑑定CR」として、その変動幅を求めている。変動幅は、直近決算期末(2014年5月~2014年10月)の鑑定CRから前回決算期末(2013年11月~2014年4月)の鑑定CRを控除して算出している。

(P47-49)