

I. J-REIT資産規模 (2016年3月末現在)

以下、「前四半期」=「前期」とする。

- ◆投資法人: **53投資法人** (前期末 52投資法人) **+1**
- ◆物件数: **3,257件** (前期末 3,209件) **+48件**
- ◆資産総額(取得金額ベース): **14兆7,127億円** (前期末 14兆2,186億円) **+4,941億円**
- ◆資産総額(鑑定評価額ベース): **15兆3,306億円** (前期末 14兆6,531億円) **+6,775億円**

- ◆1-3月の取得物件: **64件** (前期 79件) **-15件**
- " 取得金額: **5,509億円** (前期 2,881億円) **+2,628億円**
- ◆1-3月の売却物件: **16件** (前期 21件) **-5件**
- " 売却金額: **556億円** (前期 984億円) **-428億円**

◇投資法人

- ①期中上場 1件
 - ・名称: ラサールロジポート投資法人(コード番号: 3466)
 - ・上場日: 2016年2月17日
 - ・運用会社: ラサールREITアドバイザーズ株式会社
(株主: ラサール不動産投資顧問株式会社 100%)
 - ・投資対象: 物流施設
- ②2016年4月の上場 1件
 - ・スターアジア不動産投資法人(コード番号: 3468) (4月20日上場)

◇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
- ②2015年4月に、《鑑定評価額ベース > 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64物件、取得金額は約 5,509億円
・取得件数は前期を下回るものの、物流施設、ホテルを中心に高額物件の取得が多く、取得金額は前期の2倍程度と、高水準を達成
- ②期中の売却件数は16物件、売却金額は約 556億円(取得金額ベースでは約 569億円)
・件数、金額のいずれも前期を下回ったが、前年同期(2015年第1四半期)と概ね同水準であり、継続的に資産の入替えが進んでいる

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. 4. 30)

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

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) **4.8%** **-0.1pt** 

◆1-3月の取得物件 60件 (前期 71件 4.9%)

① エリア別(※2)	東京都心5区	12件	: 3.9%	(前期 10件 4.1%)
	その他首都圏	26件	: 4.8%	(前期 17件 5.0%)
	地 方	22件	: 5.1%	(前期 44件 5.1%)
②アセットタイプ別	オ フィ ス	10件	: 4.5%	(前期 11件 4.5%)
	共 同 住 宅	10件	: 4.8%	(前期 22件 5.0%)
	ホ テ ル	12件	: 5.3%	(前期 16件 5.1%)
	そ の 他	28件	: 4.8%	(前期 22件 4.9%)

※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) **4.9%** **-0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 2,246物件

① エリア別	東京都心5区	671件	: 4.3%	(前回決算 4.4%)
	地 方	644件	: 5.4%	(前回決算 5.6%)
②アセットタイプ別	オ フィ ス	595件	: 4.6%	(前回決算 4.8%)
	共 同 住 宅	1,267件	: 4.9%	(前回決算 5.0%)

※3 直近決算期末(2015年8月~2016年1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2月~2015年7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0.1%ポイント低下
 - ・「ホテル」のキャップレート上昇の背景には、インヴィンシブル投資法人による地方物件(栃木、北海道等)の積極的な取得がある。
- 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。
 - ・すべてのエリア、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。

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) **5.1%** **-0.1pt** 

◆全2,391件のNOI利回り (前期 2,526件 5.2%)

① エリア別	東京都心5区	665件	: 4.4%	(前期 711件 4.5%)
	その他18区	569件	: 4.8%	(前期 626件 4.8%)
②アセットタイプ別	地 方	733件	: 5.8%	(前期 748件 5.9%)
	オ フィ ス	592件	: 4.9%	(前期 631件 5.0%)
	共 同 住 宅	1,186件	: 5.1%	(前期 1,327件 5.1%)

◆参考データ

①賃料水準	12,960円/月坪	(前期末 @12,820円/月坪)	+1.1%
②稼働率	97.6%	(前期末 97.5%)	+0.1pt

※1 2015年12月末日までに決算期末を迎え、2016年2月末日までに決算情報が公表された全2,391物件のNOI利回り
 なお、前回に比べて対象物件数が大幅に減少しているが、2015年10月に野村不動産系の3投資法人が合併し、決算期が各年2月および8月とされたことにより、今回の算定対象から除外されたことによる。以下、同じ。

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **5.1%** **-0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 1,136件

① エリア別	東京都心5区	265件	: 4.4%	(前回決算 4.5%)
	その他18区	165件	: 4.9%	(前回決算 4.9%)
	地 方	157件	: 5.8%	(前回決算 5.9%)
②アセットタイプ別	オ フィ ス	358件	: 5.0%	(前回決算 5.1%)
	共 同 住 宅	271件	: 5.1%	(前回決算 5.3%)

※2 2015年10月～12月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算(2015年4月～6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)5.1%は過去最低水準
・エリア別、アセットタイプ別の利回りも同様に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見られる