

## I. J-REIT資産規模 (2016年9月末現在)

以下、「前四半期」=「前期」とする。

- ◆投資法人: **56投資法人** (前期末 54投資法人) **+2**
- ◆物件数: **3,429件** (前期末 3,308件) **+121件**
- ◆資産総額(取得金額ベース): **15兆2,627億円** (前期末 14兆7,677億円) **+4,950億円**
- ◆資産総額(鑑定評価額ベース): **16兆4,767億円** (前期末 15兆7,380億円) **+7,387億円**
  
- ◆7-9月の取得物件: **132件** (前期 65件) **+67件**
- " 取得金額: **5,263億円** (前期 3,425億円) **+1,838億円**
- ◆7-9月の売却物件: **11件** (前期 25件) **-14件**
- " 売却金額: **442億円** (前期 702億円) **-260億円**

### ◇投資法人

- ①期中の上場 4件
  - (1) マリモ地方創生リート投資法人(コード番号:3470)
    - ・上場日: 7月29日
  - (2) 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)
    - ・上場日: 8月2日
  - (3) 大江戸温泉リート投資法人(コード番号:3472)
    - ・上場日: 8月31日
  - (4) さくら総合リート投資法人(コード番号:3473)
    - ・上場日: 9月8日
- ②期中の合併 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(9月1日)
  - ・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(9月1日)

### ◇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8月に16兆円を突破
- 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132物件、取得金額は約5,263億円
  - ・取得件数及び取得金額のいずれも前期を上回っており、投資用不動産の取引市場は良好な環境を維持
- ②期中の売却件数は11物件、売却金額は約442億円
  - ・件数、金額のいずれも前期を下回った

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. 10. 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。

## 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) **5.1%** +0.4pt 

◆7-9月の取得物件 130件 (前期 62件 4.7%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	19件 : <b>4.2%</b> (前期 14件 4.2%)
	その他首都圏	40件 : <b>5.0%</b> (前期 21件 4.6%)
②アセットタイプ別	地 方	71件 : <b>5.1%</b> (前期 27件 5.1%)
	オ フ ィ ス	24件 : <b>4.5%</b> (前期 32件 4.5%)
	共 同 住 宅	42件 : <b>5.1%</b> (前期 16件 4.6%)
	ホ テ ル	24件 : <b>5.2%</b> (前期 5件 5.3%)
	そ の 他	40件 : <b>5.4%</b> (前期 9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) **4.8%** -0.1pt 

◆前回決算と比較可能な 2,489物件

①エリア別	東京都心5区	707件 : <b>4.2%</b> (前回決算 4.3%)
	地 方	793件 : <b>5.3%</b> (前回決算 5.4%)
②アセットタイプ別	オ フ ィ ス	708件 : <b>4.5%</b> (前回決算 4.6%)
	共 同 住 宅	1,199件 : <b>4.8%</b> (前回決算 4.9%)

※3 直近決算期末(2016年3月~2016年8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9月~2016年2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0.4%ポイント上昇
  - ・相対的にキャップレートの高い地方所在の物件(エリア別)、ホテル・倉庫用途の物件(アセットタイプ別)の取得割合が高かったことによるものとみられる。
- 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き続き低下
  - ・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。

## 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%** ±0.0pt 

◆全2,504件のNOI利回り (前期 2,408件 5.0%)

① エリア別	東京都心5区	703件	: 4.4%	(前期 673件 4.4%)
	その他18区	609件	: 4.7%	(前期 580件 4.7%)
	地方	770件	: 5.7%	(前期 756件 5.7%)
②アセットタイプ別	オフィス	650件	: 4.8%	(前期 592件 4.9%)
	共同住宅	1,250件	: 5.0%	(前期 1,235件 5.0%)

◆参考データ

①賃料水準	<b>13,360円/月坪</b>	(前期末 @12,420円/月坪) <b>+7.5%</b>
②稼働率	<b>97.6%</b>	(前期末 98.0%) <b>-0.4pt</b>

※1 2016年6月末日までに決算期末を迎え、2016年8月末日までに決算情報が公表された全2,504物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **5.1%** ±0.0pt 

◆前回決算と比較可能な 888件

① エリア別	東京都心5区	297件	: 4.4%	(前回決算 4.5%)
	その他18区	171件	: 4.8%	(前回決算 4.9%)
	地方	254件	: 5.7%	(前回決算 5.8%)
②アセットタイプ別	オフィス	388件	: 4.9%	(前回決算 4.9%)
	共同住宅	278件	: 5.1%	(前回決算 5.1%)

※2 2016年4月～6月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算(2015年10月～12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は横ばいまたは下落傾向
- 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料される