

2011年11月18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16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16回目になります。

【今回のトピック】

・資産総額

前年同期(2010年10月)報告時に比べ資産規模は約4,000億拡大

・決算鑑定キャップレート

変動幅は拡大、共同住宅はすべての地域で低下

平均キャップレートは前回より低下

調査項目毎の特徴は以下のとおりです

1. J-REIT資産規模

- ・7月～9月の取得物件数39件、売却物件数23件(前期 取得物件数19件、売却物件数6件)
- ・資産総額(取得金額ベース) 8兆3,594億円

2. 取得時鑑定キャップレート → 5.5%(前期 5.5%)

・アセット別ではオフィスは低下、商業施設は上昇。エリア別では都心5区でオフィスの取得が多く、低下。

3. 運用時NOI ※注) 利回り → 5.8%(前期 5.8%)

※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の変動幅→平均2.0bp(ベースポイント)低下

- ・半年間で全物件平均2.0bp(0.02%)低下
- ・鑑定キャップレートの平均は5.62%

この他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) 経営企画統括部 広報・CSR推進部 広報グループ
TEL:03-5458-0620

・本調査に関して 東急不動産(株) 事業創造本部 CRE推進部 鑑定企画室
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。

J-REIT資産規模 (9月末日時点)

2011年9月までに公表されたデータに基づき作成

物件数: **1,891件** (前期 1,875件)
 資産総額(取得金額ベース): **8兆3,594億円** (前期 8兆2,197億円)
 資産総額(鑑定評価額ベース): 7兆6,798億円(前期 7兆6,373億円)
 投資法人: 35投資法人(前期 35投資法人)
 取得: **39件** 1,674億円(取得金額ベース) (前期 19件 761億円)
 売却: **23件** 585億円(売却金額ベース) (前期 6件 178億円)

取得時鑑定キャップレート※

2011年9月までに公表されたデータに基づき作成

5.5% (前期 5.5%) (対象物件数:35件) (前期:18件)

※用語解説は、8ページ4の(3)をご参照下さい。



0.0P

アセット別ではオフィスは大幅低下、商業施設は大幅上昇。エリアでは都心5区で大幅低下。

運用時NOI利回り※

2011年8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:980件) (前期 5.8% 対象物件数:1,011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、8ページ4の(2)をご参照下さい。



±0P

運用時NOI利回りは、横ばい。

◆エリア	港・中央・千代田区:	5.2%	(対象物件数:232件)	(前期 5.2%	対象物件数:234件)
	地方:	6.4%	(同 :238件)	(前期 6.4%	同 :259件)
◆アセットタイプ	オフィス:	5.7%	(同 :448件)	(前期 5.7%	同 :451件)
	共同住宅:	5.9%	(同 :381件)	(前期 6.0%	同 :393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

円高の進行や世界的な景気後退懸念等により輸出関連が大幅下落し、全般に弱含みで推移。

◆J-REIT指数の動向

日銀の買い入れの実施による下支えはあるものの、概ね下落傾向で推移。

日本リテールは12物件取得で外部成長期待に。

直近決算鑑定CR－前回決算鑑定CR:

▲2.0bp 

この半年間に鑑定CR(直接還元法還元利回り)は、2.0bp下落した。

(P.32-34)

◆オフィス	平均: ▲1.0bp	港・中央・千代田区:	▲1.6bp	地方:	0.5bp
◆共同住宅	平均: ▲2.4bp	港・中央・千代田区:	▲2.7bp	地方:	▲0.4bp
◆商業施設	平均: ▲1.0bp				
◆ホテル	平均: 2.1bp				
◆倉庫	平均: 0.0bp				
◆底地	平均: 0.0bp				
◆駐車場	平均: 40.0bp				

※ bp: ベーシスポイント、1bp=0.01%

「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16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こともでき、J-REIT全体の動きをつかむことが可能です。

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

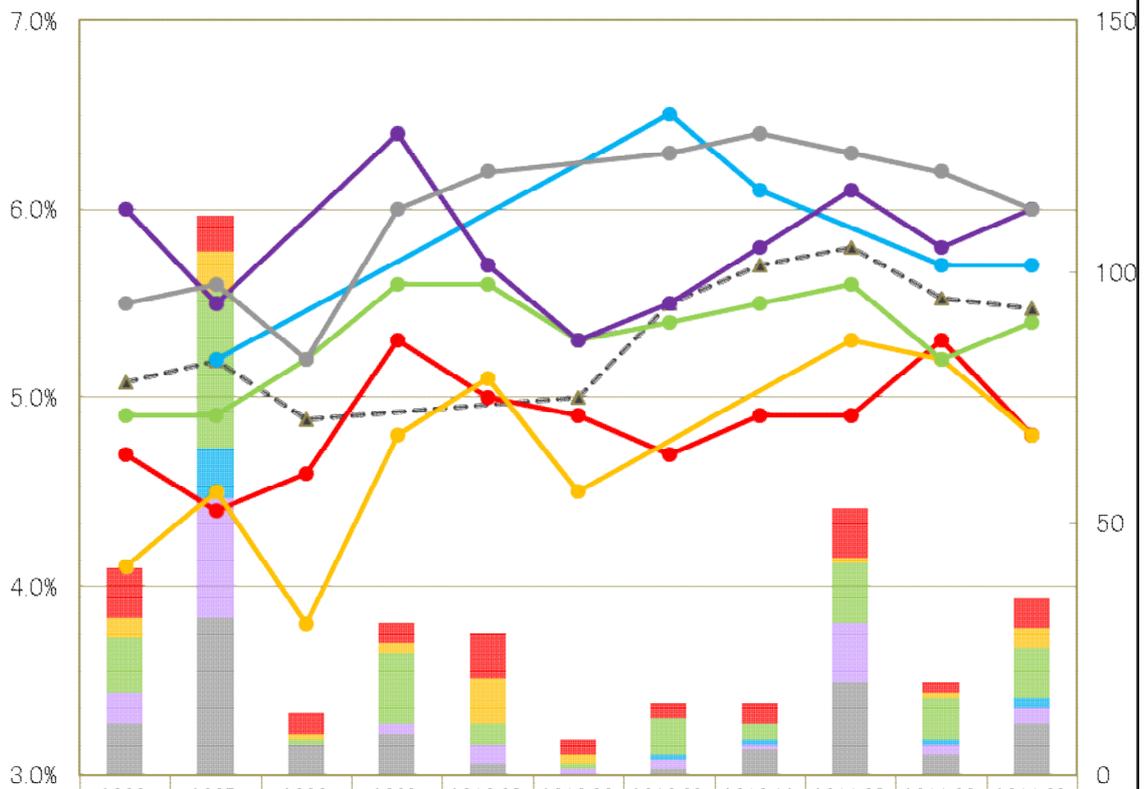
ご利用料金: 1つのIDにつき(いずれも月額・税込)

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	5.5%	35
港・中央・千代田区	4.8%	6
渋谷・新宿区	4.8%	4
その他18区	5.4%	10
東京都下	5.7%	2
その他首都圏	6.0%	3
地方	6.0%	10

取得時鑑定キャップレート【エリア】

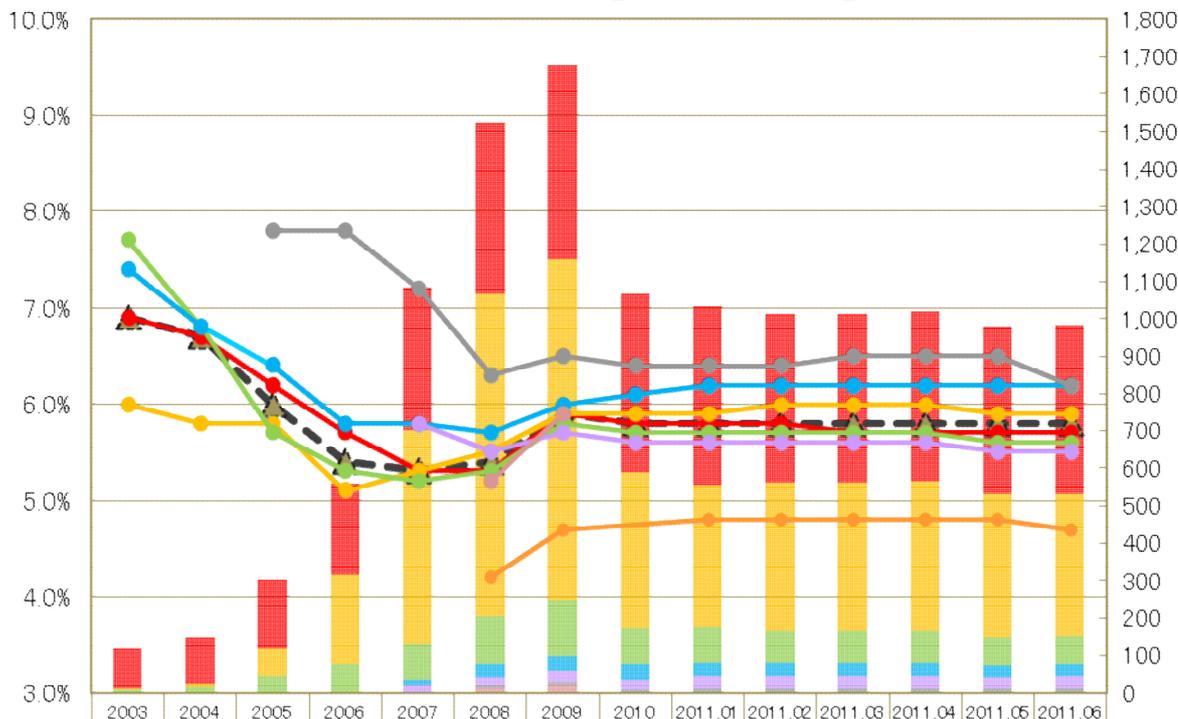


合計物件数	41	111	12	30	28	7	14	14	53	18	35
港・中央・千代田区	10	7	4	4	9	3	3	4	10	2	6
渋谷・新宿区	4	8	1	2	9	2	0	0	1	1	4
その他18区	11	31	1	14	4	1	7	3	12	8	10
東京都下	0	10	0	0	0	0	1	1	0	1	2
その他首都圏	6	24	0	2	4	1	2	1	12	2	3
地方	10	31	6	8	2	0	1	5	18	4	10
平均	5.1%	5.2%	4.9%			5.0%	5.5%	5.7%	5.8%	5.5%	5.5%
港・中央・千代田区	4.7%	4.4%	4.6%	5.3%	5.0%	4.9%	4.7%	4.9%	4.9%	5.3%	4.8%
渋谷・新宿区	4.1%	4.5%	3.8%	4.8%	5.1%	4.5%			5.3%	5.2%	4.8%
その他18区	4.9%	4.9%	5.2%	5.6%	5.6%	5.3%	5.4%	5.5%	5.6%	5.2%	5.4%
東京都下		5.2%					6.5%	6.1%		5.7%	5.7%
その他首都圏	6.0%	5.5%		6.4%	5.7%	5.3%	5.5%	5.8%	6.1%	5.8%	6.0%
地方	5.5%	5.6%	5.2%	6.0%	6.2%		6.3%	6.4%	6.3%	6.2%	6.0%
国債利回り	1.675%	1.550%	1.270%	1.270%	1.250%	1.085%	0.930%	1.110%	1.255%	1.130%	1.020%

運用時NOI利回り (アセットタイプ)

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.8%	980
オフィス	5.7%	448
共同住宅	5.9%	381
商業施設	5.6%	74
ホテル	6.2%	32
倉庫	5.5%	32
底地	6.2%	11
駐車場	-	0
産業施設	4.7%	2

運用時NOI利回り【アセットタイプ】



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06
合計 物件数	119	150	302	557	1,085	1,522	1,678	1,067	1,031	1,011	1,011	1,020	977	980
オフィス	108	124	183	240	384	455	521	478	478	450	451	455	447	448
共同住宅	3	9	72	241	570	864	908	416	376	394	393	398	381	381
商業施設	7	16	44	72	95	127	151	97	97	87	87	87	74	74
ホテル	1	1	2	3	15	34	37	39	35	35	35	35	32	32
倉庫	0	0	0	0	17	24	31	27	33	33	33	33	32	32
底地	0	0	1	1	4	7	9	10	10	10	10	10	9	11
駐車場	0	0	0	0	0	10	19	0	0	0	0	0	0	0
産業施設	0	0	0	0	0	1	2	0	2	2	2	2	2	2
平均	6.9%	6.7%	6.0%	5.4%	5.3%	5.4%	5.9%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%
オフィス	6.9%	6.7%	6.2%	5.7%	5.3%	5.3%	5.9%	5.8%	5.8%	5.8%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%
共同住宅	6.0%	5.8%	5.8%	5.1%	5.3%	5.5%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	5.9%
商業施設	7.7%	6.8%	5.7%	5.3%	5.2%	5.3%	5.8%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.6%
ホテル	7.4%	6.8%	6.4%	5.8%	5.8%	5.7%	6.0%	6.1%	6.2%	6.2%	6.2%	6.2%	6.2%	6.2%
倉庫					5.8%	5.5%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.5%	5.5%
底地			7.8%	7.8%	7.2%	6.3%	6.5%	6.4%	6.4%	6.4%	6.5%	6.5%	6.5%	6.2%
駐車場						5.2%	5.9%							
産業施設						4.2%	4.7%		4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%
国債利回り	1.350%	1.435%	1.470%	1.675%	1.550%	1.270%	1.270%	1.110%	1.215%	1.255%	1.255%	1.200%	1.200%	1.130%

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(鑑定キャップレート)について、前回決算と直近決算の間の値の変動幅を分析いたしました。

変動幅は、直近決算期末(2011年2月～2011年7月)の鑑定キャップレートから前回決算期末(2010年8月～2011年1月)の鑑定キャップレート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。

【鑑定キャップレートの変動幅】

直近期末月	直近決算鑑定キャップレート-前回決算鑑定キャップレート					前回CR(%)	直近CR(%)
	平均bp	最大値bp	最小値bp	標準偏差bp	データ数		
オフィス	△ 1.0	40	△ 40	5.6	474	5.33	5.32
港・中央・千代田区	△ 1.6	10	△ 40	5.9	174	4.91	4.90
渋谷・新宿区	△ 1.1	10	△ 20	4.5	56	4.86	4.85
その他18区	△ 2.6	10	△ 40	7.4	74	5.33	5.30
東京都下	0.0	0	0	0.0	10	5.67	5.67
その他首都圏	0.2	30	△ 10	5.2	49	5.82	5.82
地方	0.5	40	△ 10	4.1	111	5.96	5.96
共同住宅	△ 2.4	20	△ 80	7.7	932	5.80	5.77
港・中央・千代田区	△ 2.7	10	△ 80	8.4	144	5.24	5.21
渋谷・新宿区	△ 2.8	10	△ 20	5.9	98	5.28	5.26
その他18区	△ 2.3	10	△ 30	5.0	322	5.53	5.51
東京都下	△ 3.8	0	△ 30	9.0	26	6.00	5.96
その他首都圏	△ 5.9	10	△ 50	13.5	113	6.27	6.21
地方	△ 0.4	20	△ 30	6.1	229	6.48	6.48
商業施設	△ 1.0	30	△ 90	10.1	112	5.63	5.62
ホテル	2.1	20	0	5.4	34	5.93	5.95
倉庫	0.0	0	0	0.0	28	5.42	5.42
底地	0.0	0	0	0.0	1	9.00	9.00
駐車場	40.0	40	40	0.0	1	4.70	5.10
総計	△ 1.7	40	△ 90	7.3	1582	5.64	5.62

※前回決算期末('10.08-'11.01)と直近決算期末('11.02-'11.07)の鑑定キャップレートを比較しております。
 ※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、かつ前回決算期末と直近決算期末に同一鑑定機関(非開示を除く)が評価した物件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。

【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) 運用時NOI利回り

・2010年7月末日までに決算期末を迎え、2011年9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回目の決算を迎えた物件を対象とし、2回目までの物件を除外しております。また、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。

(2) 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りますことにご注意下さい。

(3) 取得時NOI利回り・売却時NOI利回り(売却の動向)

$$\text{取得時NOI利回り} = (\text{取得期の半期換算NOI} + \text{取得翌期の半期NOI}) \div \text{取得価格}$$

$$\text{売却時NOI利回り} = (\text{公表日前期の半期NOI} + \text{前々半期のNOI}) \div \text{売却価格}$$

(4) 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2011年4月から6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)

- ・2010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

- ・前回決算期末(2010年5月～2010年10月)と直近決算期末(2010年11月～2011年4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。

<投資法人の合併>

- ・ 2010年2月1日に東京グロースリート投資法人とエルシーピー投資法人が合併し、インヴィンシブル投資法人が誕生しました。
- ・ 2010年3月1日に旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人が合併し、新アドバンス・レジデンス投資法人が誕生しました。
- ・ 2010年3月1日に日本リテールファンド投資法人とラサールジャパン投資法人が合併しました。(日本リテールファンド投資法人が存続)
- ・ 2010年4月1日にビ・ライフ投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人が合併しました。(ビ・ライフ投資法人が存続)
- ・ 2010年7月1日に日本賃貸住宅投資法人とプロスペクトリート投資法人が合併しました。(日本賃貸住宅投資法人が存続)
- ・ 2010年10月1日にクレッシェンド投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人が合併しました。(クレッシェンド投資法人が存続、平和不動産リート投資法人に名称変更)
- ・ 2010年12月1日にユナイテッド・アーバン投資法人と日本コマーシャル投資法人が合併しました。(ユナイテッド・アーバン投資法人が存続)