

2012年11月9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20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20回目になります。

【今回のトピック】

・資産総額、規模

資産総額、規模ともに増加傾向が継続し、増加幅が1,000億円以上となり、資産総額も9兆円を突破。また、不動産市況の底打ち観測を受け、国内不動産への資金流入が少しずつ活発になっており、今後も不動産投資市場の回復傾向の継続が伺える。(J-REIT・私募REITともに)

・決算鑑定キャップレート

すべてのアセットが低下。(駐車場は今回決算がないためレポート上では横ばい。)共同住宅がすべてのエリアで低下。変動幅は▲5.5bpとなっており、7期連続の低下。オフィスも地方を除くすべての地域で低下。変動幅は▲1.7bpとなっており、6期連続で低下。また、ホテルの変動幅も前期に続き▲1.5bpの低下となった。全体の変動幅は▲4.0bpと5期連続で低下。

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43件、売却物件数5件(前期 取得物件数57件、売却物件数8件)
- ・資産総額(取得金額ベース) 9兆0,371億円

2. 取得時鑑定キャップレート → 5.7%(前期 5.4%)

- ・地方の共同住宅の取得が多い。共同住宅はすべてのエリアでCRが横ばいもしくは上昇。

3. 運用時NOI ※注) 利回り → 5.7%(前期 5.7%)

※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4.0bp(ベースポイント)低下

- ・半年間で全物件平均4.0bp(0.040%)低下
- ・鑑定キャップレートの平均は5.49%

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)

2012年9月までに公表されたデータに基づき作成

物件数: **2,041件** (前期 2,003件)

資産総額(取得金額ベース): **9兆0,371億円** (前期 8兆9,295億円)

資産総額(鑑定評価額ベース): 8兆4,143億円(前期 8兆3,109億円)

投資法人: 35投資法人(前期 35投資法人)

取得: 43件 1,182億円(取得金額ベース) (前期 57件 2,824億円)

売却: 5件 81億円(売却金額ベース) (前期 8件 340億円)

取得時鑑定キャップレート※

2012年9月までに公表されたデータに基づき作成

5.7% (前期 5.4%) (対象物件数: 43件) (前期: 54件)

※用語解説は、8ページ4の(3)をご参照下さい。



+0.3P

地方の共同住宅の取得が多い。共同住宅はすべてのエリアでCRが横ばいもしくは上昇。

運用時NOI利回り※

2012年6月までに公表されたデータに基づき作成

5.7% (対象物件数: 1,663件) (前期 5.7% 対象物件数: 1,639件)


±0.0P

※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。

運用時NOI利回りは、横ばい。

◆エリア	港・中央・千代田区:	5.0%	(対象物件数: 331件)	(前期 5.1%	対象物件数: 342件)
	地方:	6.5%	(同 : 452件)	(前期 6.6%	同 : 433件)
◆アセットタイプ	オフィス:	5.5%	(同 : 466件)	(前期 5.6%	同 : 475件)
	共同住宅:	5.8%	(同 : 937件)	(前期 5.8%	同 : 934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(2012年7月~9月)

◆日本の株価の動向

欧州諸国の各種政策等による経済懸念の解消の緩和により、7月下旬から8月後半ぐらいまでは概ね上昇。その後下落し再び上昇したが、9月下旬以降は、尖閣問題による中国の反日デモの影響等から下落。

◆REIT指数

株価と同様の要因や日銀の追加金融緩和策、都道府県地価調査により地価下げ止まりの確認がなされたこと等から、7月から9月にかけて概ね上昇傾向で推移。

直近決算鑑定CR－前回決算鑑定CR:

▲4.0bp 

この半年間に鑑定CR(直接還元法還元利回り)は、4.0bp下落した。

(P. 31－33)

◆オフィス	平均: ▲1.7bp	港・中央・千代田区: ▲2.2bp	地方: ▲0.2bp
◆共同住宅	平均: ▲5.5bp	港・中央・千代田区: ▲4.8bp	地方: ▲6.4bp
◆商業施設	平均: ▲1.8bp		
◆ホテル	平均: ▲1.5bp		
◆倉庫	平均: ▲4.8bp		
◆底地	平均: ▲5.0bp		
◆駐車場	平均: 0.0bp		

※ 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20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)

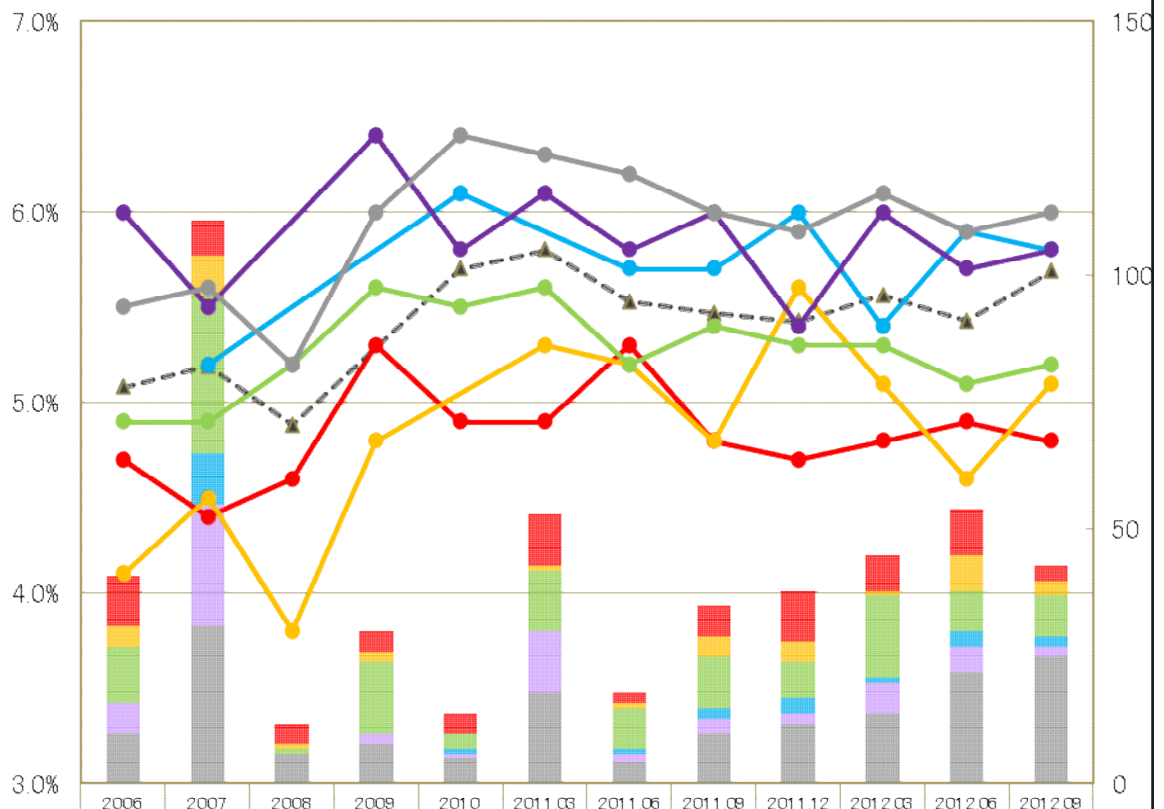
PDF出力型: 105,000円 EXCEL・CSV出力型: 157,500円

取得時鑑定キャップレート（エリア）

	鑑定CR	物件数
合計	5.7%	43
港・中央・千代田区	4.8%	3
渋谷・新宿区	5.1%	3
その他18区	5.2%	8
東京都下	5.8%	2
その他首都圏	5.8%	2
地方	6.0%	25

取得時鑑定キャップレート【エリア】

件数

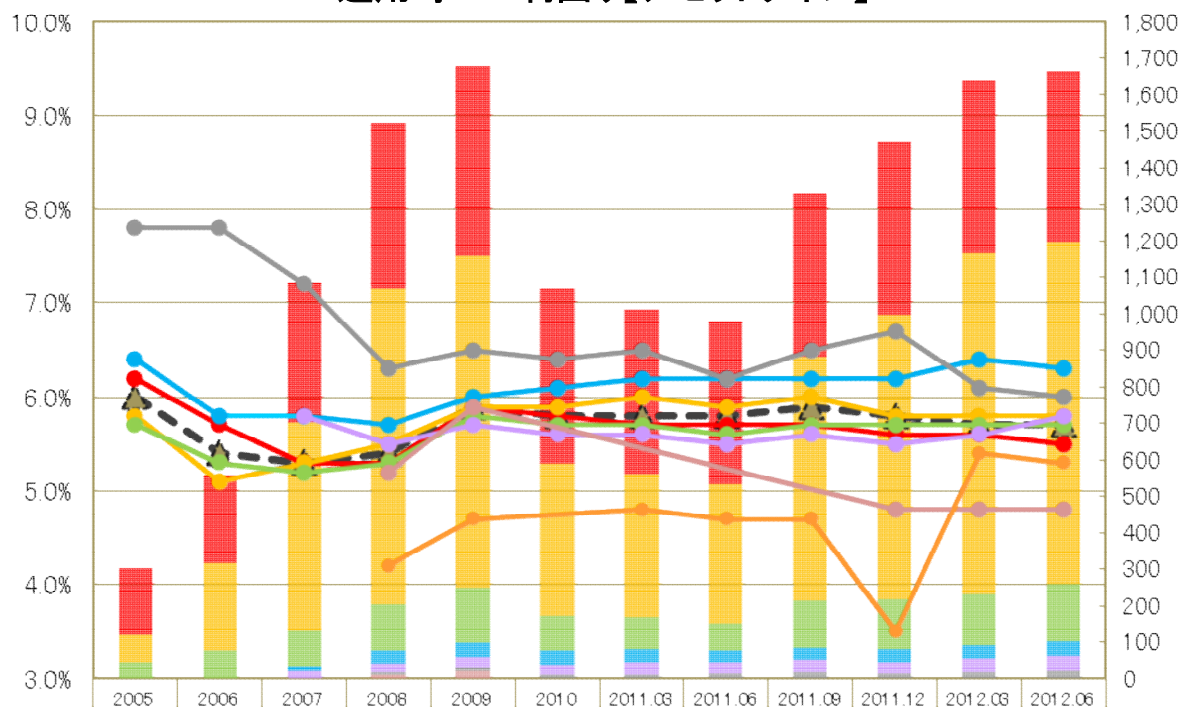


	2006	2007	2008	2009	2010	2011.03	2011.06	2011.09	2011.12	2012.03	2012.06	2012.09
合計物件数	41	111	12	30	14	53	18	35	38	45	54	43
港・中央・千代田区	10	7	4	4	4	10	2	6	10	7	9	3
渋谷・新宿区	4	8	1	2	0	1	1	4	4	1	7	3
その他18区	11	31	1	14	3	12	8	10	7	16	8	8
東京都下	0	10	0	0	1	0	1	2	3	1	3	2
その他首都圏	6	24	0	2	1	12	2	3	2	6	5	2
地方	10	31	6	8	5	18	4	10	12	14	22	25
平均	5.1%	5.2%	4.9%		5.7%	5.8%	5.5%	5.5%	5.4%	5.6%	5.4%	5.7%
港・中央・千代田区	4.7%	4.4%	4.6%	5.3%	4.9%	4.9%	5.3%	4.8%	4.7%	4.8%	4.9%	4.8%
渋谷・新宿区	4.1%	4.5%	3.8%	4.8%		5.3%	5.2%	4.8%	5.6%	5.1%	4.6%	5.1%
その他18区	4.9%	4.9%	5.2%	5.6%	5.5%	5.6%	5.2%	5.4%	5.3%	5.3%	5.1%	5.2%
東京都下		5.2%			6.1%		5.7%	5.7%	6.0%	5.4%	5.9%	5.8%
その他首都圏	6.0%	5.5%		6.4%	5.8%	6.1%	5.8%	6.0%	5.4%	6.0%	5.7%	5.8%
地方	5.5%	5.6%	5.2%	6.0%	6.4%	6.3%	6.2%	6.0%	5.9%	6.1%	5.9%	6.0%
国債利回り	1.675%	1.550%	1.270%	1.270%	1.110%	1.255%	1.130%	1.020%	0.980%	0.985%	0.830%	0.765%

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	5.7%	1,663
オフィス	5.5%	466
共同住宅	5.8%	937
商業施設	5.7%	158
ホテル	6.3%	39
倉庫	5.8%	42
底地	6.0%	17
駐車場	4.8%	1
産業施設	5.3%	3

運用時NOI利回り【アセットタイプ】



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011.03	2011.06	2011.09	2011.12	2012.03	2012.06
合計 物件数	302	557	1,085	1,522	1,678	1,067	1,011	980	1,329	1,469	1,639	1,663
■ オフィス	183	240	384	455	521	478	451	448	448	472	475	466
■ 共同住宅	72	241	570	864	908	416	393	381	668	779	934	937
■ 商業施設	44	72	95	127	151	97	87	74	130	137	138	158
■ ホテル	2	3	15	34	37	39	35	32	32	36	36	39
■ 倉庫	0	0	17	24	31	27	33	32	34	30	37	42
■ 底地	1	1	4	7	9	10	10	11	15	13	15	17
■ 駐車場	0	0	0	10	19	0	0	0	0	1	1	1
■ 産業施設	0	0	0	1	2	0	2	2	2	1	3	3
—●— 平均	6.0%	5.4%	5.3%	5.4%	5.9%	5.8%	5.8%	5.8%	5.9%	5.8%	5.7%	5.7%
●— オフィス	6.2%	5.7%	5.3%	5.3%	5.9%	5.8%	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%
●— 共同住宅	5.8%	5.1%	5.3%	5.5%	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	5.8%	5.8%	5.8%
●— 商業施設	5.7%	5.3%	5.2%	5.3%	5.8%	5.7%	5.7%	5.6%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%
●— ホテル	6.4%	5.8%	5.6%	5.7%	6.0%	6.1%	6.2%	6.2%	6.2%	6.2%	6.4%	6.3%
●— 倉庫			5.8%	5.5%	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%	5.6%	5.5%	5.6%	5.8%
●— 底地	7.8%	7.8%	7.2%	6.3%	6.5%	6.4%	6.5%	6.2%	6.5%	6.7%	6.1%	6.0%
●— 駐車場				5.2%	5.9%					4.8%	4.8%	4.8%
●— 産業施設				4.2%	4.7%		4.8%	4.7%	4.7%	3.5%	5.4%	5.3%
国債利回り	1.470%	1.675%	1.550%	1.270%	1.270%	1.110%	1.255%	1.130%	1.020%	0.980%	0.985%	1.020%

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(2012年2月～2012年7月)の鑑定キャップレートから前回決算期末(2011年8月～2012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。

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	△ 1.7	110	△ 100	8.4	496	5.19	5.17
港・中央・千代田区	△ 2.2	110	△ 100	12.1	190	4.79	4.77
渋谷・新宿区	△ 3.2	10	△ 20	5.9	58	4.76	4.73
その他18区	△ 2.2	10	△ 20	5.4	79	5.16	5.14
東京都下	△ 2.2	0	△ 10	4.2	9	5.58	5.56
その他首都圏	△ 0.9	20	△ 20	5.6	53	5.77	5.76
地方	△ 0.2	10	△ 10	2.7	107	5.84	5.84
共同住宅	△ 5.5	10	△ 40	6.8	998	5.68	5.62
港・中央・千代田区	△ 4.8	10	△ 20	5.5	147	5.12	5.07
渋谷・新宿区	△ 5.3	10	△ 30	6.7	100	5.17	5.11
その他18区	△ 6.2	10	△ 20	6.4	348	5.42	5.36
東京都下	△ 3.9	10	△ 20	6.0	28	5.87	5.83
その他首都圏	△ 3.2	10	△ 30	6.7	118	6.16	6.13
地方	△ 6.4	10	△ 40	7.8	257	6.32	6.25
商業施設	△ 1.8	10	△ 20	4.5	143	5.63	5.61
ホテル	△ 1.5	20	△ 30	8.4	34	5.98	5.96
倉庫	△ 4.8	0	△ 50	11.3	31	5.47	5.43
底地	△ 5.0	0	△ 10	5.0	2	5.50	5.45
駐車場	0.0	0	0	0.0	1	4.70	4.70
総計	△ 4.0	110	△ 100	7.5	1705	5.53	5.49

※前回決算期末('11.08-'12.01)と直近決算期末('12.2-'12.07)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

・2011年6月末日までに決算期末を迎え、2012年8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る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2012年7月から9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)

- ・2012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(2011年8月～2012年1月)と直近決算期末(2012年2月～2012年7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、大和ハウス・レジデンシャル投資法人に名称変更)
- ・ 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)
- ・ 2011年11月1日にいちご不動産投資法人とFCレジデンシャル投資法人が合併しました。
(FCレジデンシャル投資法人が存続、名称はいちご不動産投資法人)
- ・ 2012年4月1日に日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人が合併しました。
(日本ホテルファンド投資法人が存続、名称はジャパン・ホテル・リート投資法人)
- ・ 2012年4月26日にケネディクス・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所に上場しました。
- ・ 2012年6月13日にアクティビア・プロパティーズ投資法人が東京証券取引所に上場しました。