

2013年5月13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22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22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。増加幅が8期連続で1,000億円以上となっており、今期は最大の8,000億円以上の増加となり、取得金額ベースで初の10兆円超えとなった。
また、今四半期で2法人の新規REITが上場したほか、13投資法人が資金調達を実行し、調達額は総額約3,400億円(1月～3月までに払込分)で、過去最大。公募増資だけでも、今四半期で約2,300億円調達しており、去年1年間の調達額(約2,100億円)を上回った。

・決算鑑定キャップレート

決算が行われた駐車場以外のすべてのアセットで低下。特に共同住宅とホテルの変動幅が大きい。共同住宅はすべてのエリアで低下しており、変動幅は▲5.3bp、9期連続の低下。ホテルの変動幅は▲4.1bpとなった。
また、オフィスもすべてのエリアで低下しており、変動幅は▲2.4bp、全体の変動幅は▲4.0bpと7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

- ・1月～3月の取得物件数165件、売却物件数6件(前期 取得物件数47件、売却物件数4件)
- ・資産総額(取得金額ベース) 10兆1,104億円

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、共同住宅、倉庫の取得が多い。
- ・エリア別ではその他18区、その他首都圏、地方が多い。
- ・キャップレートは、東京都下・地方は低下、それ以外のエリアは上昇。

3. 運用時NOI ※注) 利回り → 5.6%(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(0.04%)低下
- ・鑑定キャップレートの平均は5.45%

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 法人営業部 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。

東急不動産株式会社

2013年4月四半期報告(2013.4.30) 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。

J-REIT資産規模 (3月末日時点)

2013年3月までに公表されたデータに基づき作成

物件数: **2, 242件** (前期 2, 083件)

資産総額(取得金額ベース): **10兆1, 104億円** (前期 9兆2, 591億円)

資産総額(鑑定評価額ベース): 9兆4, 264億円(前期 8兆6, 097億円)

投資法人: 39投資法人(前期 37投資法人)

取得: 165件 8, 238億円(取得金額ベース) (前期 47件 2, 023億円)

売却: 6件 108億円(売却金額ベース) (前期 4件 47億円)

取得時鑑定キャップレート※

2013年3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: 116件) (前期: 47件)

±0. 0P

※用語解説は、8ページ4の(3)をご参照下さい。

アセット別ではオフィス、共同住宅、倉庫の取得が多い。エリア別ではその他18区、その他首都圏、地方が多い。キャップレートは、東京都下・地方は低下、それ以外のエリアは上昇。

運用時NOI利回り※

2013年3月までに公表されたデータに基づき作成



5. 6% (対象物件数: 1, 694件) (前期 5. 7% 対象物件数: 1, 682件)

-0. 1P

※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、0. 1ポイント低下。

◆エ リ ア	港・中央・千代田区:	4. 9%	(対象物件数: 333件) (前期 5.0% 対象物件数: 334件)
	地 方:	6. 5%	(同 : 454件) (前期 6.5% 同 : 450件)
◆アセットタイプ	オフィス:	5. 4%	(同 : 475件) (前期 5.4% 同 : 469件)
	共同住宅:	5. 8%	(同 : 975件) (前期 5.8% 同 : 971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。

I. 投資口の動向 (2013年1月～3月)

◆日本の株価の動向

1月は緊急経済対策の閣議決定や日銀の物価上昇率目標の導入決定等を受け、新政権の経済再生策への期待から、概ね上昇傾向で推移した。2月に入っても、日銀の総裁交代による大胆な金融緩和政策への期待や、米国の住宅関連指標が好調なこと等の外部環境の改善により、上昇傾向が続いた。3月に入り、前半は円安の進行等により上昇したが、後半は円安が小康状態になったこと等により概ね横ばいで推移した。

◆REIT指数

年初は日銀の金融緩和政策への期待から上昇したが、その後新規REITの上場の発表等による需給悪化懸念から、上昇傾向に歯止めがかかった。1月末から2月中旬にかけては、円安の進行や株価と同様の理由によりさらに上昇したものの、首都圏のマンション発売戸数の減少等の要因により、一時反落した。2月下旬から3月にかけては、日銀の新総裁決定による金融緩和政策の強化への期待等により、さらに上昇が続いた。

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低下した。

(P.39-40)

◆オフィス	平均: ▲2.4bp
◆共同住宅	平均: ▲5.3bp
◆商業施設	平均: ▲1.1bp
◆ホテル	平均: ▲4.1bp
◆倉庫	平均: ▲0.3bp
◆底地	平均: ▲1.4bp
◆駐車場	平均: 0.0bp

港・中央・千代田区:	▲3.1bp	地方:	▲0.7bp
港・中央・千代田区:	▲3.9bp	地方:	▲8.0bp

※ 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22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/>

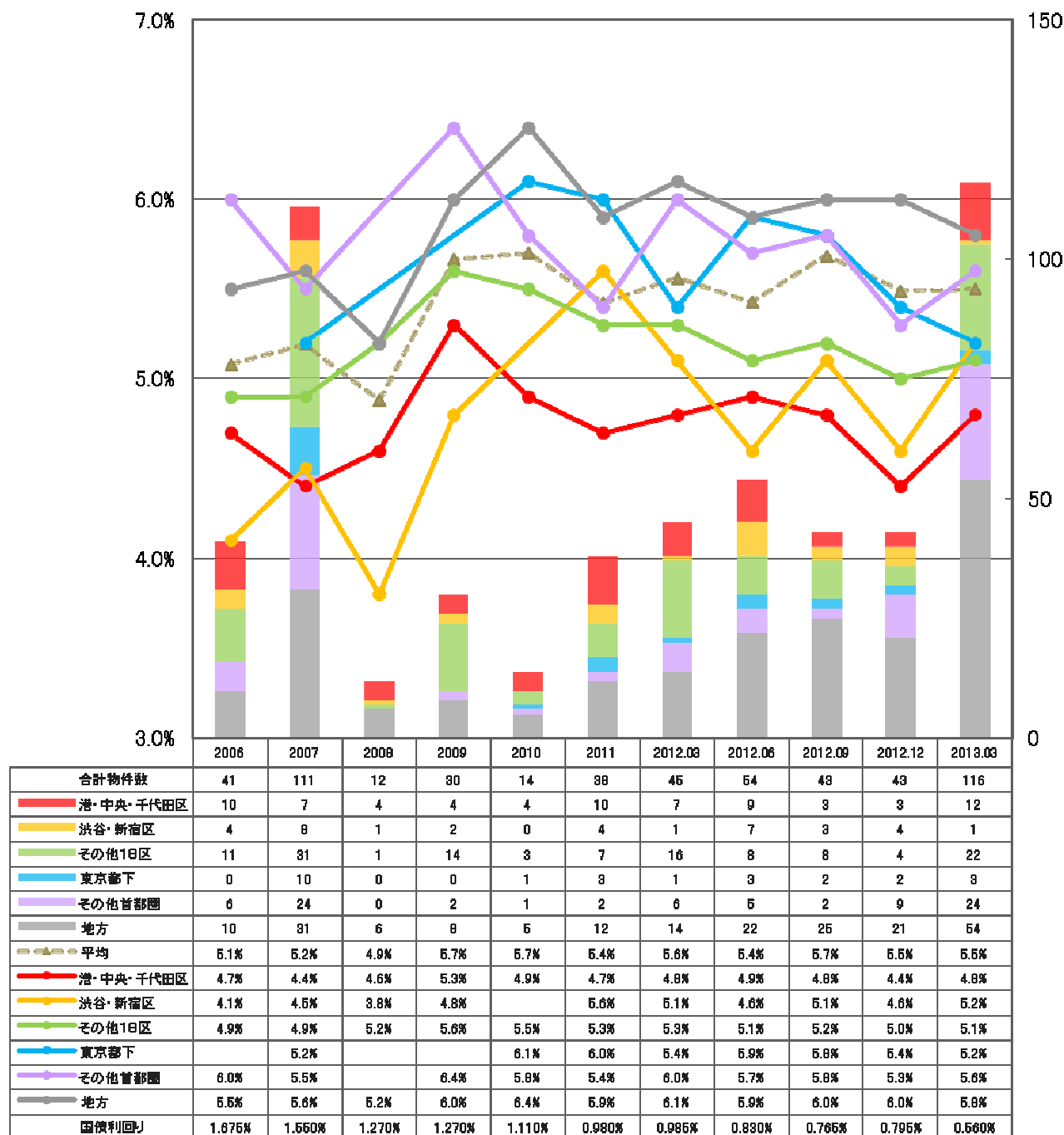
ご利用料金: 1つのIDにつき(いずれも月額・税込)

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%	116
港・中央・千代田区	4.8%	12
渋谷・新宿区	5.2%	1
その他18区	5.1%	22
東京都下	5.2%	3
その他首都圏	5.6%	24
地方	5.8%	54

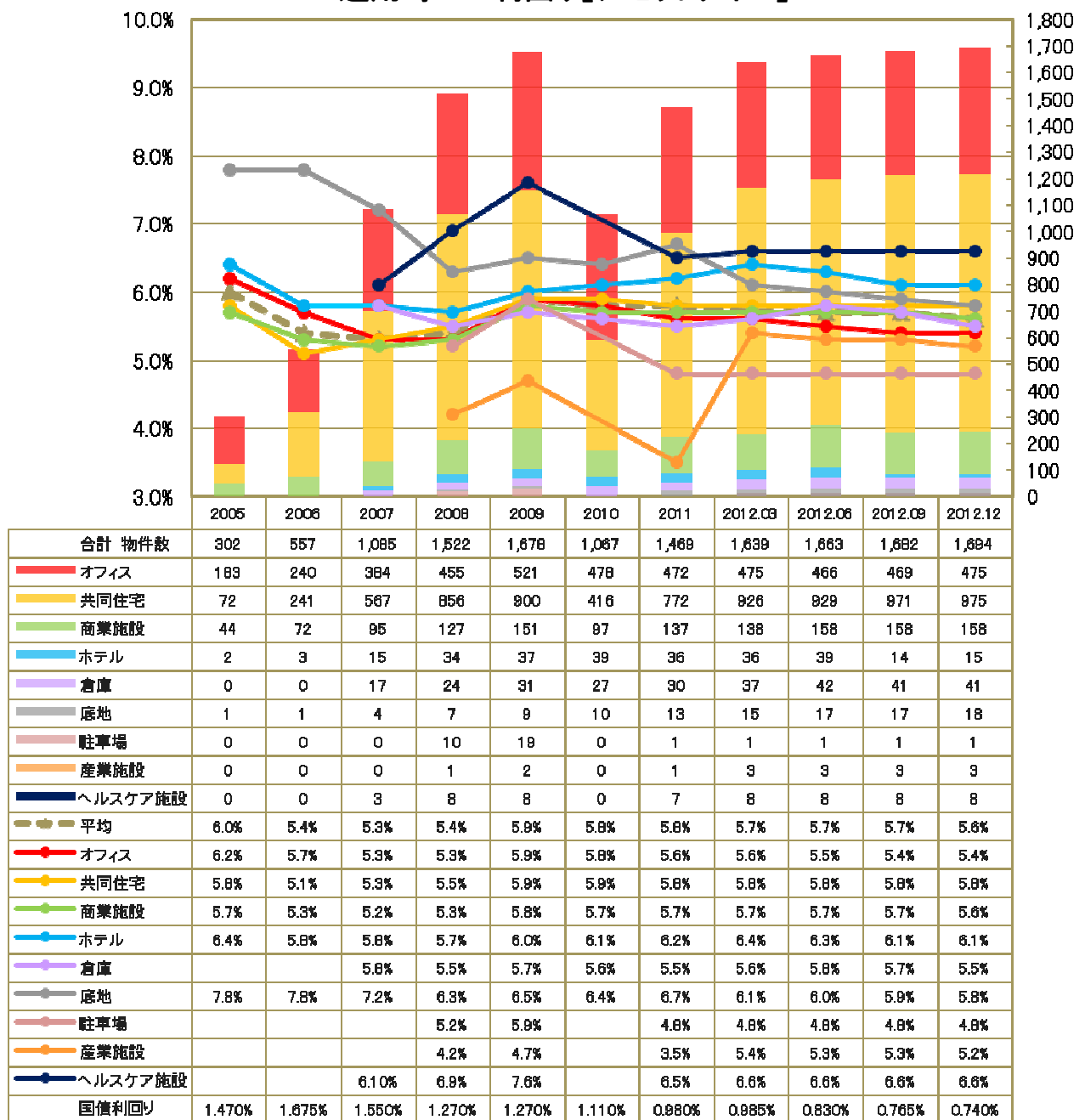
取得時鑑定キャップレート【エリア】



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	5.6%	1,694
オフィス	5.4%	475
共同住宅	5.8%	975
商業施設	5.6%	158
ホテル	6.1%	15
倉庫	5.5%	41
底地	5.8%	18
駐車場	4.8%	1
産業施設	5.2%	3
ヘルスケア施設	6.6%	8

運用時NOI利回り【アセットタイプ】



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8月～2013年1月)の鑑定キャップレートから前回決算期末(2012年2月～2012年7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	△ 2.4	20	△ 70	6.2	493	5.18	5.15
渋谷・新宿区	△ 4.2	20	△ 40	7.9	57	4.74	4.70
港・中央・千代田区	△ 3.1	20	△ 70	7.4	190	4.77	4.74
その他18区	△ 2.2	10	△ 20	4.8	76	5.12	5.10
東京都下	△ 1.0	0	△ 10	3.0	10	5.59	5.58
その他首都圏	△ 2.1	0	△ 20	4.5	48	5.76	5.74
地方	△ 0.7	10	△ 30	3.7	112	5.83	5.83
共同住宅	△ 5.3	40	△ 50	7.5	1024	5.61	5.56
渋谷・新宿区	△ 4.3	40	△ 20	7.4	103	5.11	5.06
港・中央・千代田区	△ 3.9	10	△ 20	5.6	150	5.07	5.03
その他18区	△ 4.7	0	△ 30	6.2	353	5.35	5.30
東京都下	△ 1.4	10	△ 10	4.3	29	5.80	5.78
その他首都圏	△ 4.6	0	△ 20	6.0	124	6.10	6.06
地方	△ 8.0	10	△ 50	10.0	265	6.21	6.13
商業施設	△ 1.1	90	△ 20	9.2	140	5.65	5.64
ホテル	△ 4.1	10	△ 30	8.4	17	6.00	5.96
倉庫	△ 0.3	0	△ 10	1.8	31	5.41	5.41
底地	△ 1.4	10	△ 20	8.3	7	5.96	5.94
駐車場	0.0	0	0	0.0	1	4.70	4.70
総計	△ 4.0	90	△ 70	7.5	1713	5.49	5.45

※前回決算期末('12.02-'12.07)と直近決算期末('12.08-'13.01)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。

$$\text{年額NOI} = \text{当該半期NOI} + \text{前半期NOI}$$

- ・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

- ・2012年12月末日までに決算期末を迎え、2013年2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2013年1月から3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10から12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(2012年2月～2012年7月)と直近決算期末(2012年8月～2013年1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ありますが、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日にアクティブ・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。
- ・ 2012年11月28日に大和ハウスイリート投資法人が東京証券取引所に上場しました。
- ・ 2012年12月21日にGLP投資法人が東京証券取引所に上場しました。
- ・ 2013年2月6日にコンフォリア・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。
- ・ 2013年2月14日に日本プロロジスリート投資法人が東京証券取引所に上場しました。