

資産規模

資産総額(取得金額ベース): 13兆6,836億円 物件数: 3,061物件 (P5-7)

資産総額は引き続き拡大し、投資法人の物件取得意欲は引き続き高いものと推察される。2015年4-6月期の取得件数は94件となり、3四半期ぶりに100件を下回ったが、これは、期中に新規上場した投資法人の上積み効果の違いによるところが大きいと思われる。(2014年10-12月期: 3投資法人 26物件、2015年1-3月期: 2投資法人 34物件、2015年4-6月期: 1投資法人 10物件)
一方、2015年4-6月期の売却件数は19件となったが、このうち7件は野村不動産レジデンシャル投資法人によるものである。

取得時鑑定 キャップレート

取得時鑑定キャップレート: 平均 5.0% (前期 5.0%) (P8-11)

取得時鑑定キャップレート(以下、「CR」という)は全体で5.0%と、小数点第1位までの表示では前期と同水準となった。しかしながら、エリア別に見れば全エリアで低下しており、依然として取得時鑑定CRの低下傾向は続いていると思料される。
また、各鑑定会社の期末鑑定評価におけるCRも引き続き低下しており(P46-48「鑑定CRの変動幅」参照)、不動産価格の上昇傾向が継続しているものと思われる。
投資法人の物件取得意欲は引き続き高いものと推察されるが、今後の鑑定CR等の推移に注目する必要がある。

運用時 NOI利回り

運用時NOI利回り: 平均 5.3% (前期 5.4%) (P12-15)

運用時NOI利回り(年額NOI/期末鑑定評価額)は5.3%となり、2007年に記録した最低水準に並ぶ結果となった。
アセットタイプ別にみると、オフィスは5.1%、共同住宅は5.2%となって過去最低またはそれに準じる水準となった。
この傾向はエリア別にみても同様であり、千代田・中央・港の都心3区は4.5%、地方は6.0%で、ともに過去最低の水準となっている。

J-REIT資産規模 (2015年6月末日時点)

物件数: **3,061件** (前期 2,986件)

資産総額(取得金額ベース): **13兆6,836億円** (前期 13兆2,856億円) **+3,980億円**
(取得金額ベース)

資産総額(鑑定評価額ベース): 13兆8,104億円(前期 13兆2,658億円) **+5,446億円**
(鑑定評価額ベース)

投資法人: 52投資法人(前期 51投資法人)

取得: **94件** **4,341億円**(取得金額ベース) (前期 139件 4,961億円)

売却: **19件** **381億円**(売却金額ベース) (前期 15件 565億円)

(P5-7)

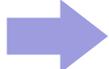
TOREIT月次・四半期報告 年間購読料 162,000円

東急不動産株式会社

2015年7月四半期報告 (2015. 7. 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。

取得時鑑定キャップレート: **平均5.0%** (前期 5.0%) ±0.0P 

◆エリア	港・中央・千代田区: 4.4% (前期 4.5%)	地方: 5.4% (前期 5.7%)
◆アセットタイプ	オフィス: 4.5% (前期 4.7%)	共同住宅: 5.1% (前期 4.7%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: 4.4% (前期 4.4%)	地方: 4.9% (前期 5.4%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: 4.6% (前期 4.6%)	地方: 5.5% (前期 5.3%)

(P8-11)

運用時NOI利回り: **平均5.3%** (前期 5.4%) -0.1P 

◆エリア	港・中央・千代田区: 4.5% (前期 4.6%)	地方: 6.0% (前期 6.1%)
◆アセットタイプ	オフィス: 5.1% (前期 5.2%)	共同住宅: 5.2% (前期 5.4%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: 4.5% (前期 4.5%)	地方: 6.1% (前期 6.2%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: 4.7% (前期 4.8%)	地方: 6.0% (前期 6.2%)

(P12-15)

賃料水準: 月額 12,610円/坪 (P16) 稼働率: **97.4%** (P17)

経費率: **26.5%** (P18) NOI指数: 年額 **33,830円/m²** (P19)

期末総額指数: **2,311.35**千円/坪 (P20)

運用時NOI利回り(対前決算比較): **5.2%** (前決算 5.4%) -0.2P 

2015年1月から3月に決算期を迎えた物件を抽出し、前回決算の値と比較しております。

◆エリア	港・中央・千代田区: 4.5% (前決算 4.6%)	地方: 6.0% (前決算 6.2%)
◆アセットタイプ	オフィス: 5.0% (前決算 5.1%)	共同住宅: 5.2% (前決算 5.4%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: 4.3% (前決算 4.4%)	地方: 6.2% (前決算 6.3%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: 4.7% (前決算 4.8%)	地方: 6.0% (前決算 6.2%)

(P21-22)

賃料水準: 月額 12,510円/坪 (P23) 稼働率: **97.7%** (P24)

経費率: **25.3%** (P25) NOI指数: 年額 **33,310円/m²** (P26)

期末総額指数: **2,318.09**千円/坪 (P27)

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。

取得の動向 取得物件一覧(取得価格・取得時鑑定キャップレート等) (P28-36)

売却の動向 売却物件一覧(売却価格・売却時NOI利回り等) (P37-38)

直近決算鑑定CR—前回決算鑑定CR: ▲13.2bp 

この半年間に鑑定CR(直接還元法還元利回り)は、13.2bp低下した。

※ bp: ベーシスポイント 1bp=0.01%

◆オフィス	平均:▲10.5bp	港・中央・千代田:▲10.5bp	地方:▲10.5bp
◆共同住宅	平均:▲14.6bp	港・中央・千代田:▲14.2bp	地方:▲14.6bp
◆商業施設	平均:▲11.5bp		
◆ホテル	平均:▲17.8bp		
◆倉庫	平均:▲12.8bp		
◆底地	平均:▲7.0bp		
◆駐車場	平均:▲10.0bp		
◆ヘルスケア施設	平均:▲27.8bp		
◆産業施設	平均:▲6.7bp		

J-REITが保有する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を「鑑定CR」として、その変動幅を求めている。変動幅は、直近決算期末(2014年11月～2015年4月)の鑑定CRから前回決算期末(2014年5月～2014年10月)の鑑定CRを控除して算出している。

(P46-48)