

I. J-REIT資産規模 (2015年12月末現在)

- ◆投資法人: **52投資法人** (前四半期末 53投資法人) **-1**
- ◆物件数: **3,209件** (前四半期末 3,151件) **+58件**
- ◆資産総額(取得金額ベース): **14兆2,186億円** (前四半期末 14兆0,340億円) **+1,846億円**
- ◆資産総額(鑑定評価額ベース): **14兆6,531億円** (前四半期末 14兆3,383億円) **+3,148億円**

- ◆10-12月の取得物件: **79件** (前四半期 103件) **-24件**
 " 取得金額: **2,881億円** (前四半期 3,790億円) **-909億円**
- ◆10-12月の売却物件: **21件** (前四半期 13件) **+8件**
 " 売却金額: **984億円** (前四半期 282億円) **+702億円**

◇投資法人

- ①野村不動産系3投資法人の合併について
 - ・(旧)3投資法人(野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人)の上場廃止(2015年9月28日)
 - ・(旧)3投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併により、(新)野村不動産マスターファンド投資法人が成立(2015年10月1日)
 - ・(新)野村不動産マスターファンド投資法人が東京証券取引所に上場(2015年10月2日、コード番号: 3462)
- ②期中上場 1件
 - ・名称: いちごホテルリート投資法人(コード番号: 3463)
 - ・上場日: 2015年11月30日
 - ・運用会社: いちご不動産投資顧問株式会社
(株主: いちごグループホールディングス(株) 100%)
 - ・投資対象: ホテル用不動産
- ③今後の上場予定 1件
 - ・ラサールロジポート投資法人(2016年2月17日予定)

※上記前四半期末(2015年9月末現在)のJ-REIT資産規模には、2015年9月28日時点で一旦上場を廃止した野村不動産系の(旧)3投資法人の分を含んでおります。

◇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2015年7月、取得金額ベースでも9月に14兆円を突破
- ②2015年4月に、《鑑定評価額ベース》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79物件、取得金額は約2,881億円
 - ・件数、金額とも2014年第3四半期以来の低水準となるなかで、ホテルの取得は新規上場もあり、件数16件、金額約806億円(前四半期22件 679億円)と高水準を維持
- ②期中の売却件数は21物件、売却金額は約984億円(取得金額ベースでは約1,034億円)
 - ・件数、金額とも2014年第4四半期以来の高水準となったが、売却金額のうち約584億円(約59%)が日本リートファンド投資法人の資産入替えにともなうもの

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 (2016.1.31)

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) **4.9%** **-0.1pt** 

◆10-12月の取得物件 71件(前四半期 103件、5.0%)

① エリア別(※2)	東京都心5区	10件 : 4.1% (前四半期 21件 4.1%)
	その他首都圏	17件 : 5.0% (前四半期 44件 5.0%)
②アセットタイプ別	地 方	44件 : 5.1% (前四半期 38件 5.6%)
	オ フ ィ ス	11件 : 4.5% (前四半期 22件 4.4%)
	共 同 住 宅	22件 : 5.0% (前四半期 27件 5.1%)
	ホ テ ル	16件 : 5.1% (前四半期 22件 5.5%)
	そ の 他	22件 : 4.9% (前四半期 32件 5.1%)

※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)以外の全て

(2) 直近決算鑑定キャップレート(※3) **4.9%** **-0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 2,557物件

① エリア別	東京都心5区	720件 : 4.3% (前回決算 4.4%)
	地 方	766件 : 5.5% (前回決算 5.6%)
②アセットタイプ別	オ フ ィ ス	627件 : 4.7% (前回決算 4.8%)
	共 同 住 宅	1,402件 : 4.9% (前回決算 5.0%)

※3 直近決算期末(2015年5月~2015年10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(2014年11月~2015年4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四半期から0.1ポイント低下
・「地方」・「ホテル」のCR低下の主要因は、いちごホテルリート投資法人の新規上場をはじめとした地方のホテル物件の活発な取得と思料
- 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
・エリア別、アセットタイプ別でも全て低下傾向が継続しているが、取得時鑑定キャップレート同様に横ばいから上昇に転じるかどうか今後注目

Ⅲ. 運用時NOI利回り

(1) 運用時NOI利回り(※1) **5.2%** ±0.0pt 

◆全2,526件のNOI利回り(前四半期 2,445件、5.2%)

① エリア別	東京都心 5区	711件	:4.5%	(前四半期 683件 4.5%)
	その他 18区	626件	:4.8%	(前四半期 598件 4.9%)
②アセットタイプ別	地方	748件	:5.9%	(前四半期 732件 6.0%)
	オフィス	631件	:5.0%	(前四半期 627件 5.0%)
	共同住宅	1,327件	:5.1%	(前四半期 1,283件 5.2%)

◆参考データ

①賃料水準	@12,820円/月坪	(前四半期末 @12,760円/月坪)	+0.5%
②稼働率	97.5%	(前四半期末 97.5%)	±0.0pt

※1 2015年9月末日までに決算期末を迎え、2015年11月末日までに決算情報が公表された全2,526物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **5.1%** -0.1pt 

◆前回決算と比較可能な 1,136件

① エリア別	東京都心5区	276件	:4.4%	(前回決算 4.4%)
	その他 18区	313件	:4.7%	(前回決算 4.8%)
	地方	339件	:5.8%	(前回決算 6.0%)
②アセットタイプ別	オフィス	124件	:4.9%	(前回決算 5.0%)
	共同住宅	760件	:5.1%	(前回決算 5.2%)

※2 2015年7月～9月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算(2015年1月～3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)5.2%は過去最低水準
・エリア別、アセットタイプ別でも同様に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でも同様の傾向
- ③しかしながら、賃料水準・稼働率とも、NOI自体の低下に結びつくデータは得られておらず、分母となる鑑定評価額の上昇が主要因と思料されるが引き続き注視必要