

I. J-REIT資産規模 (2019年3月末現在)

以下、「前四半期」=「前期」とする。

- ◆投資法人: **63投資法人** (前期末 61投資法人) **+2法人**
- ◆物件数: **3,975件** (前期末 3,894件) **+81件**
- ◆資産総額(取得金額ベース): **18兆2,658億円** (前期末 17兆8,993億円) **+3,665億円**
- ◆資産総額(鑑定評価額ベース): **20兆6,770億円** (前期末 20兆1,551億円) **+5,219億円**

- ◆1-3月の取得物件: **104件** (前期 45件) **+59件**
- " 取得金額: **4,429億円** (前期 1,928億円) **+2,501億円**
- ◆1-3月の売却物件: **23件** (前期 11件) **+12件**
- " 売却金額: **886億円** (前期 529億円) **+357億円**

◇投資法人

2019年1月以降の上場 2件

- ①「エスコンジャパンリート投資法人」が、暮らし密着型商業施設(底地を含む)を投資対象として、2月13日に東京証券取引所に上場。
- ②「サンケイリアルエステート投資法人」が、オフィスビルを主たる投資対象(オフィスビル投資割合は80%程度を目処)として、3月12日に東京証券取引所に上場。

◇資産総額

- ①資産総額は取得金額ベース・鑑定評価額ベースのいずれも過去最大、増加基調継続。
- ②2015年4月に、《鑑定評価額ベース > 初回取得金額ベース》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104物件、取得金額は約4,429億円
2投資法人の上場もあり、取得件数・取得金額ともに前期から大幅な増加となった。
- ②期中の売却件数は23物件、売却金額は約886億円
売却件数・売却金額ともに前期を上回った。

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 (2019. 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。

Copyright (C) 2007-2019 TOKYU LAND CORPORATION. All rights reserved.

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) **4.3%** **-0.1pt** 

◆1-3月の取得物件 81件 (前期 44件 4.4%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	20件	: 3.5%	(前期 10件 3.7%)
	その他首都圏	36件	: 4.5%	(前期 21件 4.7%)
②アセットタイプ別	地 方	25件	: 4.7%	(前期 13件 4.4%)
	オ フ ィ ス	20件	: 3.7%	(前期 13件 4.0%)
	共 同 住 宅	24件	: 4.5%	(前期 10件 4.5%)
	ホ テ ル	6件	: 4.6%	(前期 6件 4.5%)
	そ の 他	31件	: 4.5%	(前期 15件 4.5%)

※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)以外のすべて

(2) 直近決算鑑定キャップレート(※3) **4.5%** **-0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 3,458物件

①エリア別	東京都心5区	905件	: 3.9%	(前回決算 3.9%)
	地 方	1,139件	: 5.0%	(前回決算 5.1%)
②アセットタイプ別	オ フ ィ ス	890件	: 4.2%	(前回決算 4.2%)
	共 同 住 宅	1,532件	: 4.5%	(前回決算 4.6%)

※3 直近決算期末(2018年8月~2019年1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(2018年2月~2018年7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。
- ・なお、上記の表示は小数点第三位までの端数処理で判定しているため、「横ばい」と表示している項目であっても、厳密には微増・微減している場合があります。

◇鑑定CR

- ①取得時鑑定キャップレートは前期から0.1ポイント低下。
 - ・エリア別の「東京都心5区」、「その他首都圏」及びアセットタイプ別の「オフィス」で低下、エリア別の「地方」とアセットタイプ別の「ホテル」で上昇した。
- ②期末鑑定評価におけるキャップレートは前回決算期末から0.1ポイント低下。
 - ・すべての「エリア」・「アセット」タイプで低下した。
(少数第三位までの端数処理では横ばいと判定しているタイプでも、厳密には微減している。)
 - ・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、低下傾向が継続するものの、下落幅は縮小している。

Ⅲ. 運用時NOI利回り

Ⅲ. 運用時NOI利回り

(1) 運用時NOI利回り(※1) **4.9%** ±0.0%



◆全3,125件のNOI利回り (前期 3,109件 4.9%)

① エリア別	東京都心5区	797件	: 4.2%	(前期 793件 4.2%)
	その他18区	710件	: 4.6%	(前期 703件 4.6%)
	地方	1,021件	: 5.4%	(前期 1,016件 5.4%)
②アセットタイプ別	オフィス	810件	: 4.6%	(前期 805件 4.6%)
	共同住宅	1,343件	: 4.8%	(前期 1,344件 4.9%)

※1 2018年12月末日までに決算期末を迎え、2019年2月末日までに決算情報が公表された全3,125物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **4.8%**(※3) ±0.0%



◆前回決算と比較可能な 1,337件

① エリア別	東京都心5区	365件	: 4.1%	(前回決算 4.2%)
	その他18区	303件	: 4.5%	(前回決算 4.5%)
	地方	435件	: 5.3%	(前回決算 5.4%)
②アセットタイプ別	オフィス	343件	: 4.5%	(前回決算 4.6%)
	共同住宅	566件	: 4.6%	(前回決算 4.7%)

※2 2018年11月～2019年1月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算(2018年5月～2018年7月)のNOI利回りと比較

※3 平均利回りは「エリア」別の値。

なお、「アセット」別における平均利回りは4.7%。
(端数処理により若干のズレが生じている。)

◆参考データ

①賃料水準	13,160円/月坪	(前回決算 @13,010円/月坪) +1.2%
②稼働率	98.1%	(前回決算 98.3%) -0.2pt

利回り等は前期と比較して、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)の平均は4.9%で引き続き横ばい。アセットタイプ別の「共同住宅」が低下した他は横ばいで推移しており、過去最低水準を維持。

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、エリア別の「東京都心5区」と「地方」及びアセット別の全項目で低下した。