

## I. J-REIT資産規模 (2021年3月末現在) 以下、「前四半期」=「前期」とする。

- ◆ 投資法人: **61投資法人** (前期末 62投資法人) **- 1法人**
- ◆ 物件数: **4,301件** (前期末 4,281件) **+ 20件**
- ◆ 資産総額 (取得金額ベース): **20兆5,863億円** (前期末 20兆2,398億円) **+ 3,465億円**
- ◆ 資産総額 (鑑定評価額ベース): **23兆7,208億円** (前期末 23兆3,211億円) **+ 3,997億円**
  
- ◆ 1-3月の取得物件: **45件** (前期 68件) **- 23件**
- " 取得金額: **4,437億円** (前期 4,114億円) **+ 323億円**
- ◆ 1-3月の売却物件: **25件** (前期 32件) **- 7件**
- " 売却金額: **1,070億円** (前期 1,126億円) **- 56億円**

### ◇投資法人

「日本リテールファンド投資法人」(以下「JRF」と)と「MCUBS MidCity 投資法人」(以下「MMI」と)は、JRFを吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人として、2021年3月1日に吸収合併した。  
また、合併の吸収合併存続法人であるJRFは「日本都市ファンド投資法人(JMF)」に商号を変更した。

### ◇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45物件、取得金額は約4,437億円。  
前期から、取得件数は減少したものの、取得金額は増加した。
- ②期中の売却件数は25物件、売却金額は約1,070億円。  
前期から、売却件数・売却金額ともに減少した。

TOREIT月次・四半期報告 年間購読料 165,000円

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告 (2021. 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。

## 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) **4.1%** (※3) **-0.2pt** 

◆1-3月の取得物件 45件 (前期 66件 4.3%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	6件 : <b>3.3%</b> (前期 8件 3.3%)
	その他首都圏	25件 : <b>4.2%</b> (前期 29件 4.2%)
②アセットタイプ別	地 方	14件 : <b>4.5%</b> (前期 29件 4.6%)
	オ フィ ス	10件 : <b>3.5%</b> (前期 18件 3.7%)
	共 同 住 宅	17件 : <b>4.3%</b> (前期 28件 4.4%)
	ホ テ ル	0件 : — (前期 1件 5.6%)
	そ の 他	18件 : <b>4.4%</b> (前期 19件 4.4%)

※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

※3 端数処理により「アセットタイプ別」では、平均CR4.2%

(2) 直近決算鑑定キャップレート(※4) **4.3%** **-0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 3,627物件

①エリア別	東京都心5区	930件 : <b>3.7%</b> (前回決算 3.7%)
	地 方	1,159件 : <b>4.9%</b> (前回決算 4.9%)
②アセットタイプ別	オ フィ ス	966件 : <b>4.0%</b> (前回決算 4.0%)
	共 同 住 宅	1,548件 : <b>4.3%</b> (前回決算 4.3%)

※4 直近決算期末(2020年8月~2021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(2020年2月~2020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。

#### ◇鑑定CR

①取得時鑑定キャップレートは前期から0.2ポイント低下。

・エリア別の「地方」、及びアセットタイプ別の「オフィス」と「共同住宅」で低下、その他は横ばいとなった。

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僅かに低下。

(端数処理のため上記(2)は0.1ポイントの低下としているが、実質的には0.02ポイントの低下)

・エリア別・アセットタイプ別の各項目で見ると、いずれも横ばいとなった。

・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) **4.7%** ±0.0% 

◆全3,393件のNOI利回り (前期 3,487件 4.7%)

① エリア別	東京都心5区	855件	: 4.1%	(前期 877件 4.1%)
	その他18区	788件	: 4.5%	(前期 802件 4.4%)
②アセットタイプ別	地方	1,074件	: 5.2%	(前期 1,117件 5.2%)
	オフィス	883件	: 4.6%	(前期 912件 4.6%)
	共同住宅	1,464件	: 4.6%	(前期 1,474件 4.6%)

※1 2020年12月末日までに決算期末を迎え、2020年2月末日までに決算情報が公表された全3,393物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **4.6%**(※3) -0.1% 

◆前回決算と比較可能な 1,482件

① エリア別	東京都心5区	380件	: 4.0%	(前回決算 4.0%)
	その他18区	340件	: 4.3%	(前回決算 4.3%)
②アセットタイプ別	地方	500件	: 5.1%	(前回決算 5.2%)
	オフィス	334件	: 4.5%	(前回決算 4.5%)
	共同住宅	739件	: 4.4%	(前回決算 4.5%)

※2 2020年11月～2021年1月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算(2020年5月～2020年7月)のNOI利回りと比較

※3 端数処理により「アセットタイプ」別の平均NOI利回りは前回から横ばい

◆参考データ

①賃料水準	<b>12,760円/月坪</b>	(前回決算 @12,790円/月坪)	-0.2%
②稼働率	<b>97.4%</b>	(前回決算 97.7%)	-0.3pt

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4.7%で横ばい。エリア別の「その他18区」とアセットタイプ別の「その他」でやや上昇した他は横ばいで、引き続き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「地方」及びアセットタイプ別の「共同住宅」で低下、その他は横ばいであった。