

J-REITが保有する物件について最新の稼働状況等をお届けします。

概要

不動産稼働状況
「NOIの反転はいつ？」

NOI（純収益）は微減傾向～下げ止まり段階だが、法人部門別、用途別には濃淡。
住宅系REIT及び住宅用途のNOIは下げ止まり傾向。
オフィス系REIT及びオフィス用途のNOIは微減傾向。

(2011/6末時点決算)
NOIは、不動産評価の
ベースとなる数値である
と同時に、その増減は配
当の増減に直結します。

法人部門別集計	区分	年間NOI利回り ^{※1}	前期差
	オフィス系REIT平均 ^{※2}	5.0%	▲ 0.1P
	住宅系REIT平均 ^{※2}	5.3%	0.0
	商業・物流等系REIT平均 ^{※2}	5.7%	▲ 0.0P
不動産別集計	区分	年間NOI利回り ^{※1}	前期差
(東京都心5区)	オフィス用途平均	4.7%	▲ 0.2P
	住宅用途平均	4.6%	0.0
	商業・物流用途等平均	4.5%	▲ 0.0P

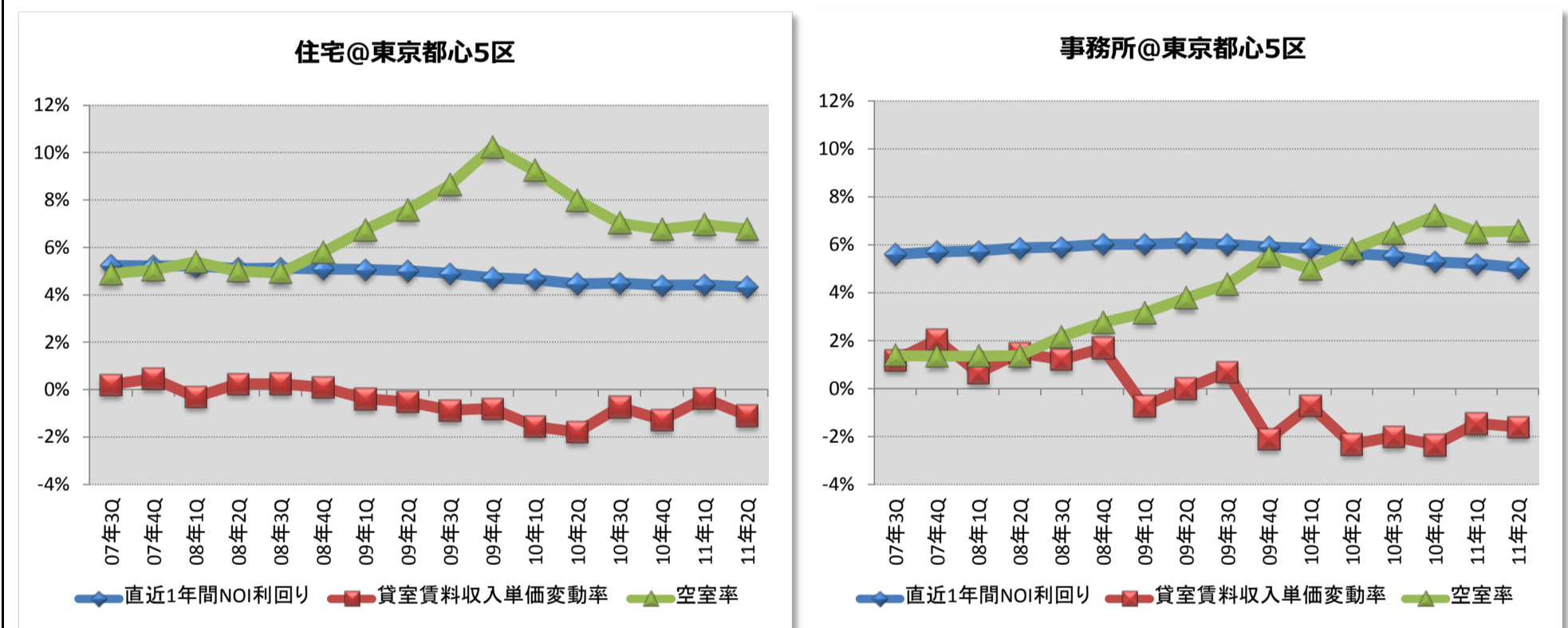
住宅用途のNOI

オフィス用途のNOI


定点観測レビュー
「本当の姿は？」

住宅の空室率^{※3}は低下しているものの賃料の調整はまだ不十分な状態。
事務所の空室率はピーク直後にあり、賃料が反転するにはまだ時間が必要。
以上のことから、住宅のNOIは反転の材料が揃ってきた。

不動産の属性ごとに定
点観測集計することで、
より正確に実態に迫るこ
とができます。



注意：賃料水準は、空室率の下降局面では、調整期を経て遅れて上昇することが多い。

定点観測集計：それぞれの指標で対象期間にデータ欠損のない物件のみを対象とした集計。なお、貸室賃料収入単価変動率は対前期の変動率。

その他の状況

東証REIT指数
2011/4～2011/9

直近6か月は下落傾向が鮮明。
8月、9月に株式市場とともに大きく下落。

区分	平均変化率 ^{※4} (月次)
東証REIT指数 ^{※5}	-2.17%
東証REITオフィス指数 ^{※5}	-2.19%
東証REIT住宅指数 ^{※5}	-2.42%
東証REIT商業・物流等指数 ^{※5}	-1.96%

東証REIT指数


資産規模
(2011/9末時点)

資産総額： 8.4兆円 (取得額ベース)
保有物件数： 1,899 件

取引状況
(2011年ⅢQ期)

新規取得は前年同期比で大きく上昇。2011年ⅡQ期の落ち込みをカバー。
特にオフィス系REITと住宅系REITの法人の取得が前年同月比で増加。

法人部門別集計	区分	新規取得額	前年同期比	譲渡分 ^{※6}	純取得額
	オフィス系REIT ^{※2}	1,282億円	308%	▲ 398億円	884億円
	住宅系REIT ^{※2}	343億円	174%	▲ 179億円	165億円
	商業・物流等系REIT ^{※2}	408億円	-16%	▲ 34億円	373億円
	計	2,033億円	120%	▲ 611億円	1,422億円

新規取得


- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

お問い合わせ

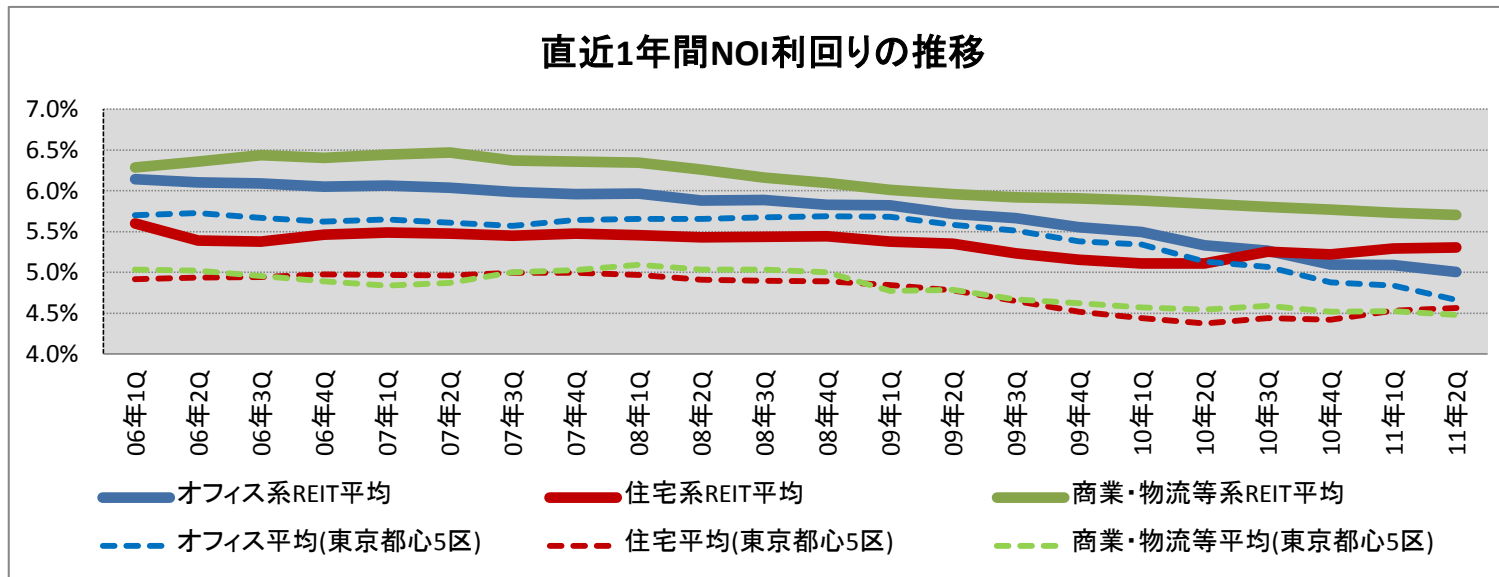
株式会社都市未来総合研究所 東京都中央区日本橋二丁目3番4号
研究統括部 email : reitreda@tmri.co.jp

【参考図表】

J-REITが保有する物件について最新の稼働状況等をお届けします。

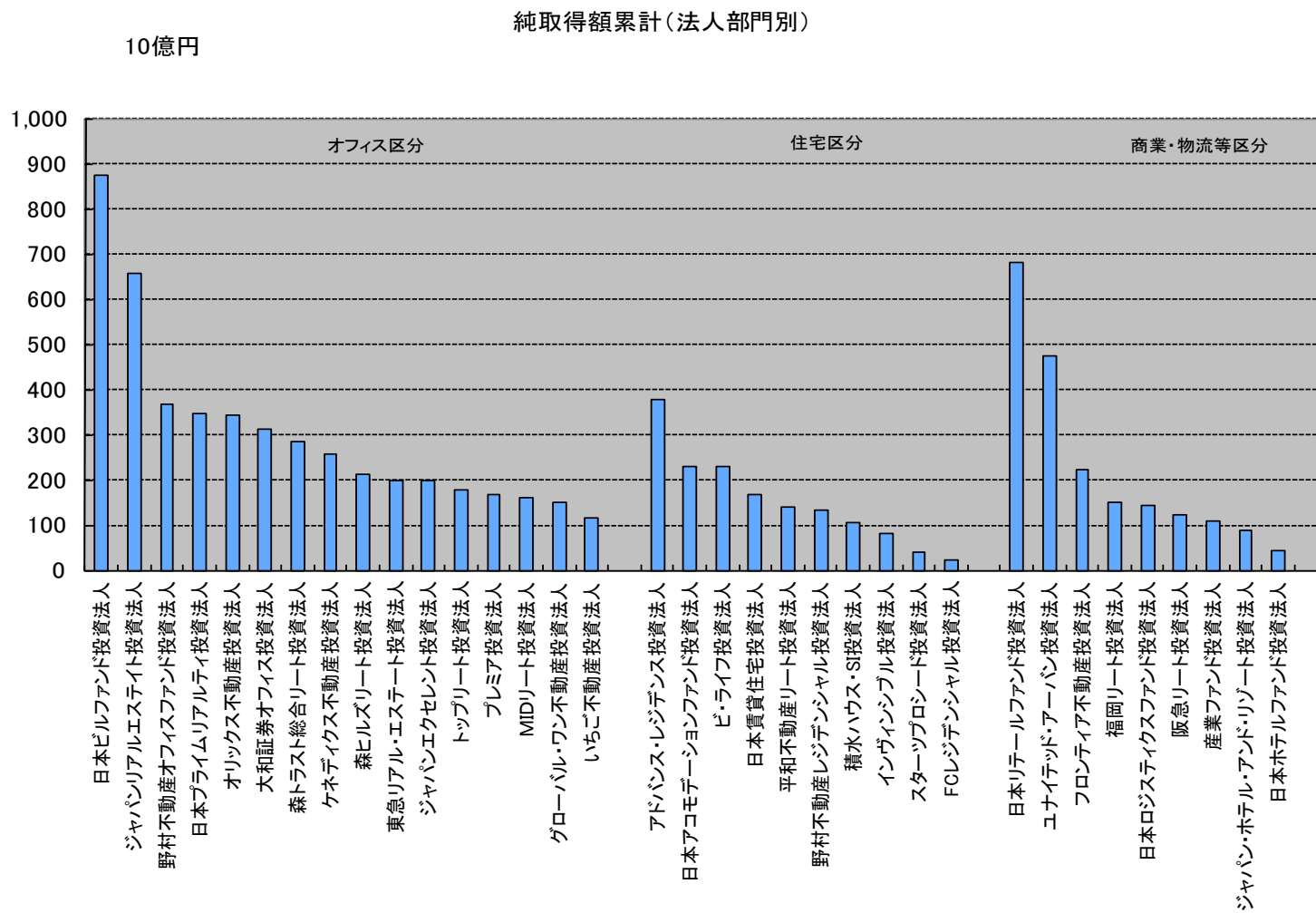
不動産の稼働状況

(2011/6末時点決算)



投資法人別規模

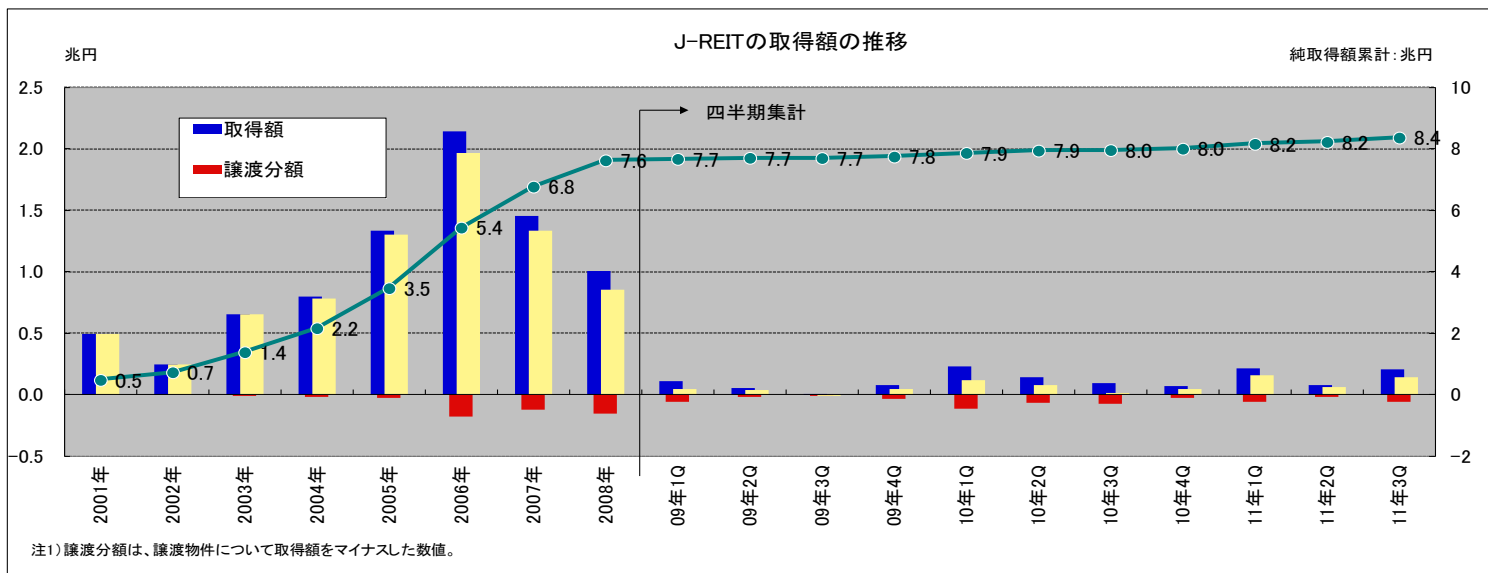
(2011/9末時点)



左記投資法人ごとの集計値は、当該時点の純取得額の累計値です

資産取引状況

(2011/9末時点)



- ※1：直近1年間の純収益（NOI）÷取得額であらわされる比率。一般的に取得額は不変なので、当該比率の変化はNOIの変化とみることができる。
- ※2：東証REIT用途別指数の構成銘柄に基づき当社が独自に選定したものです。東証REIT用途別指数の構成銘柄は年1回見直しが行われています。
- ※3：月次稼働率の6か月平均稼働率（or前期末稼働率と当期末稼働率の平均）から空室率（=1-稼働率）を算出。
- ※4：始点を基準に指数化を行い、その後の6か月間について、最小二乗法により求めた傾向線の傾きから1か月間の変動率を求めたもの。
- ※5：東証REIT指数、東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数及び東証REIT商業・物流等指数は東京証券取引所の知的財産です。
- ※6：当該物件のすべての権利を譲渡した場合を譲渡として、取得額分のマイナスを計上した額。

ReiTREDA：証券取引所に上場するリートが公表するデータを蓄積したデータベースと時系列分析ツールを組み合わせた不動産投資のためのJ-REITデータ分析ツール。

例えば、法人ごとや立地・用途ごとの区分で、NOI利回り、平均稼働率、評価額変動率、総合収益率などの時系列データを抽出・集計できます。

- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。