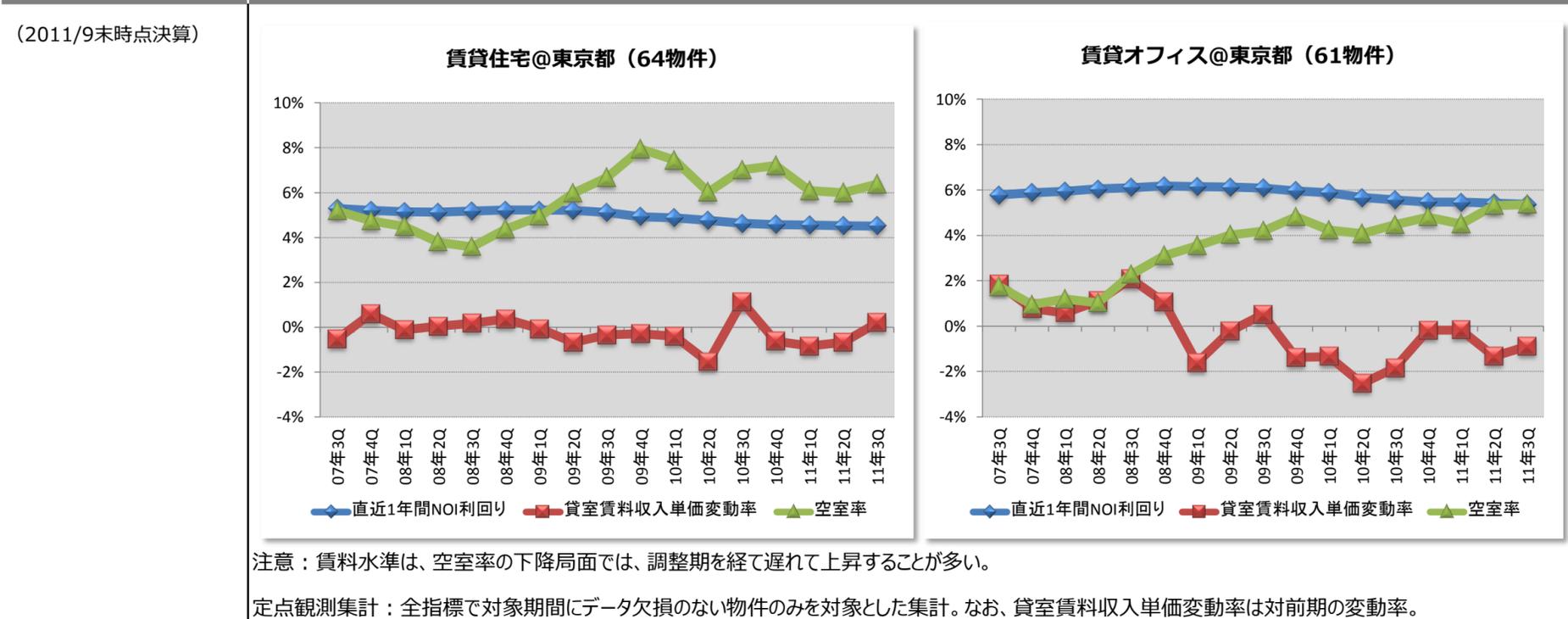


概要

不動産稼働状況 NOI（純収益）は下げ止まり状態。現時点が底で今後反転上昇の可能性も。投資法人の用途グループ別集計で年間NOI利回りの前期差は0.1ポイント以内で横ばい。上記の傾向は東京都心5区の物件用途別集計でも同様。

(2011/9末時点決算)	用途グループ別集計	区分	年間NOI利回り ^{※1}	前期差	住宅用途のNOI
		オフィス系REIT平均 ^{※2}	5.0%	0.0	
		住宅系REIT平均 ^{※2}	5.4%	0.0	
	商業・物流等系REIT平均 ^{※2}	5.6%	▲ 0.1P		
	物件用途別集計 (東京都心5区)	区分	年間NOI利回り ^{※1}	前期差	オフィス用途のNOI
		オフィス用途平均	4.7%	▲ 0.0P	
住宅用途平均		4.6%	0.1		
商業・物流用途等平均		4.4%	▲ 0.1P		

個別不動産の実績 東京都所在の賃貸住宅の空室率^{※3}は再び上昇だが、賃料単価の下落は収束へ。東京都所在の賃貸オフィスの空室率はピーク状態、賃料単価の反転にはまだ時間が必要。NOIについて、住宅は下げ止まっているが、オフィスは下落継続。



その他の状況

東証REIT指数 直近6か月は下落傾向が鮮明。特にオフィス下落傾向が強い。
2011/7～2011/12

区分	平均変化率 ^{※4} (月次)
東証REIT指数 ^{※5}	-3.54%
東証REITオフィス指数 ^{※5}	-4.29%
東証REIT住宅指数 ^{※5}	-3.47%
東証REIT商業・物流等指数 ^{※5}	-1.76%

東証REIT指数

資産規模 資産総額： 8.6兆円 (取得額ベース:当該時点の純取得額の累計値)
(2011/12末時点) 保有物件数： 1,935 件 (当該時点の純取得物件数の累計値)

取引状況 2011年IVQ期の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。
(2011年IVQ期) 2011年1月～12月までの1年間の新規取得は6981億円 (前年同期は5351億円) となった。

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	新規取得
	オフィス系REIT ^{※2}	1,446億円	161%	▲ 44億円	1,402億円	
	住宅系REIT ^{※2}	343億円	141%	▲ 88億円	255億円	
	商業・物流等系REIT ^{※2}	224億円	1682%	0	224億円	
	計	2,013億円	184%	▲ 132億円	1,882億円	

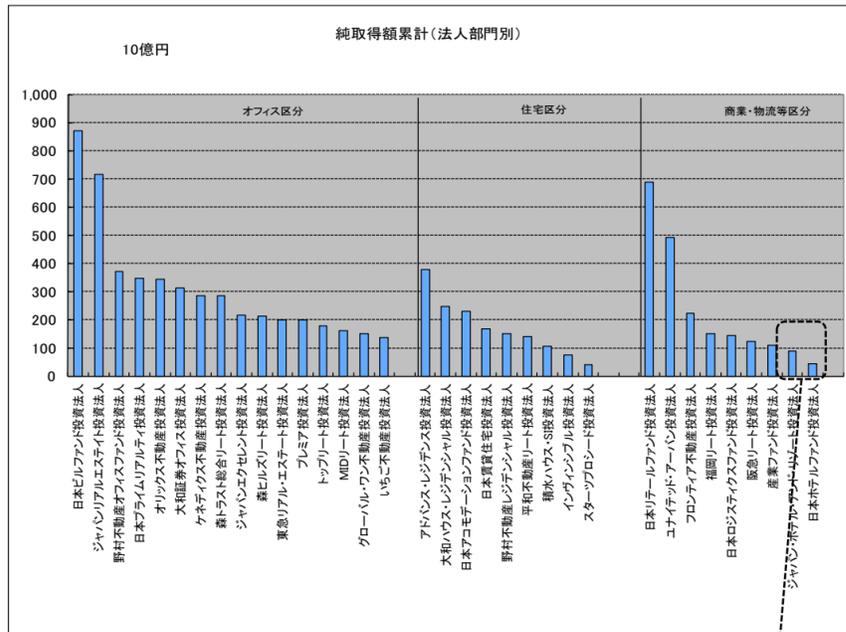
- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

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】

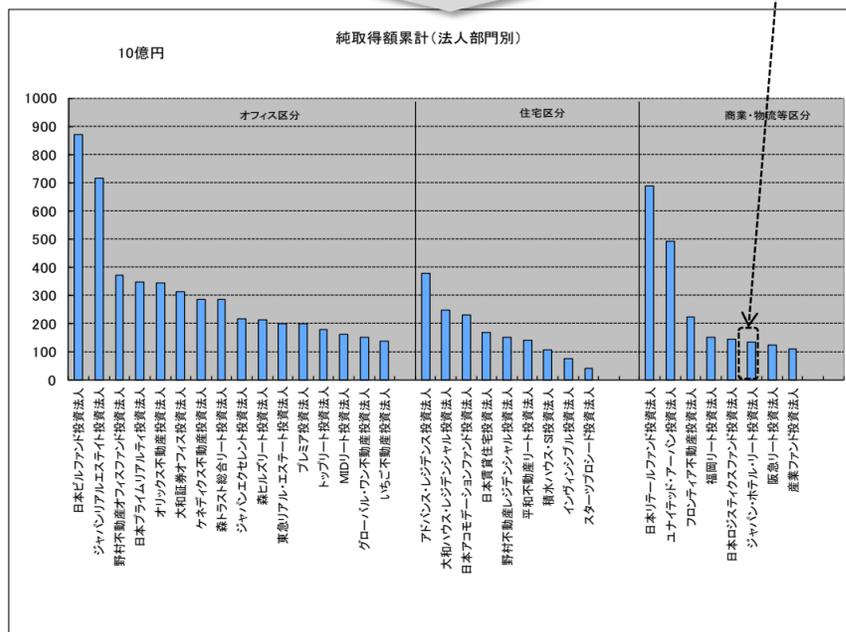
投資法人別規模

(2011/12末時点)



※2011年11月1日：FCLレジデンシャル投資法人
(存続法人→商号変更で「いちご不動産投資法人」)といちご不動産投資法人(消滅法人)が合併

2012/4になると

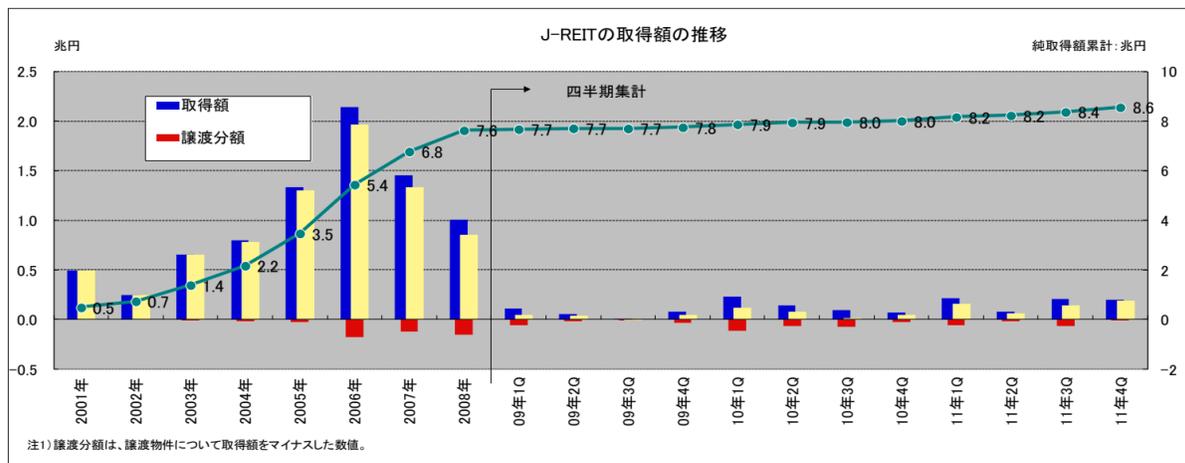


※2012年4月1日：日本ホテルファンド投資法人(存続法人→商号変更で「ジャパン・ホテル・リート投資法人」)とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(消滅法人)が合併
(資産規模は2011/12/末時点をそのまま流用)

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

(2011/12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。