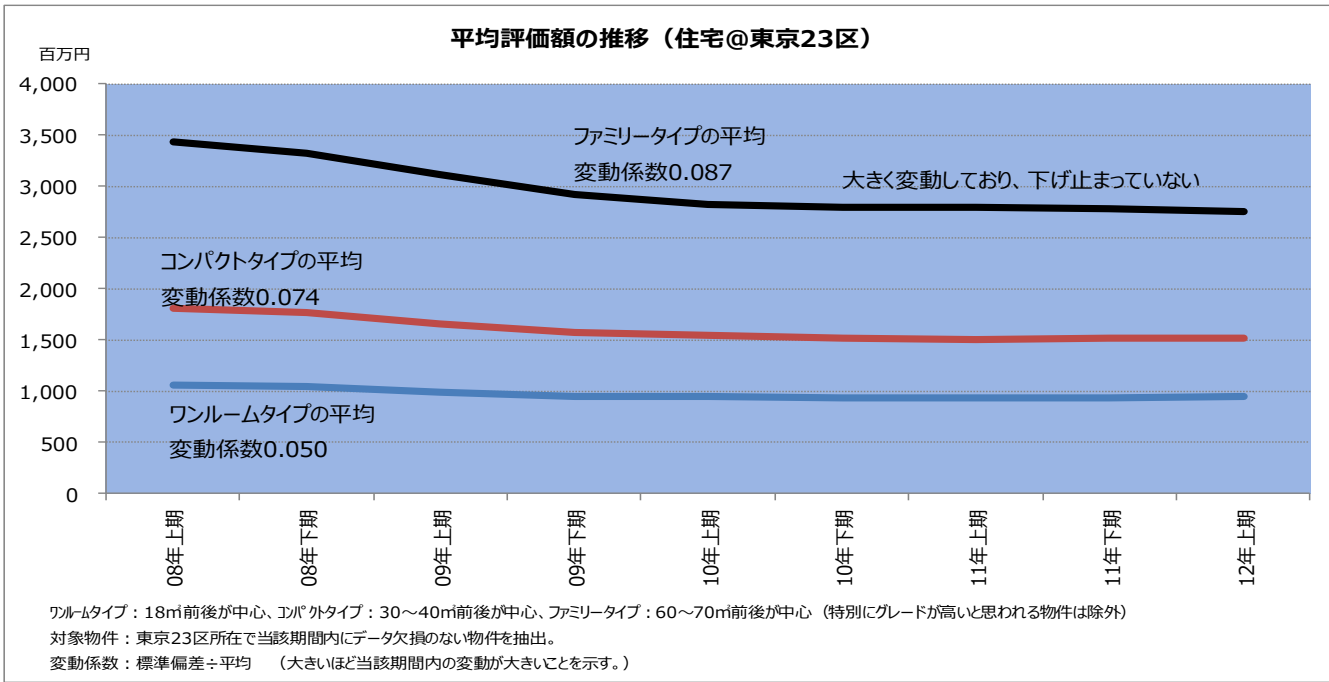


トピック

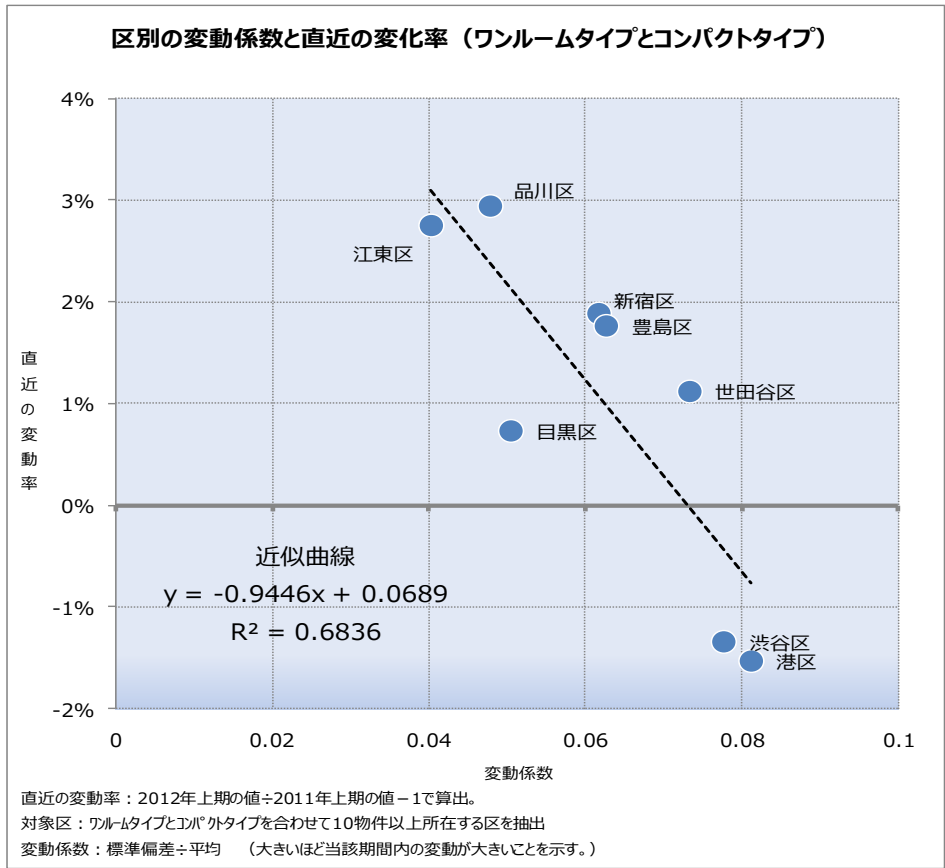
住宅評価額の状況
(住宅@東京23区)

東京23区の住宅物件の平均評価額は、ワンルームタイプとコンパクトタイプで下げ止まっている。
品川区、江東区、新宿区、豊島区、世田谷区および目黒区では上昇。(対2011年上期)
平均評価額が安定して推移している区ほど大きく上昇している傾向がある。

(2012/6末時点)



・変動係数が大きいほど、当該期間内の変動が大きいことを示しており、ファミリータイプの数値が最も大きい。
・コンパクトタイプとワンルームタイプは下げ止まっているが、ファミリータイプは下げ止まっていない。



・コンパクトタイプとワンルームタイプの合計が10物件以上所在する区で、平均評価額が上昇している区は次の通り。
品川区、江東区、新宿区、豊島区、世田谷区、目黒区
(直近の変動率による判断)
・直近の変動率と変動係数の散布図は、近似曲線に沿う形で分布しており、一定の傾向が認められる。(Rの二乗値：0.6836)
・変動係数が小さいほど、直近の変動率が高い傾向、つまり評価額が安定して推移している区ほど、直近の変動率が高い(平均評価額がより上昇している)。

対象物件数：全235物件

評価額
各投資法人が物件ごとに開示する期末時点の鑑定評価額。

その他の状況

東証REIT指数
2012/4～2012/9

直近6か月の平均変化率は上昇。
(4,5,7月は低迷したが、6,8,9月は上昇。直近6カ月の平均では上昇傾向に。)

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	0.50%
東証REITオフィス指数※2	0.38%
東証REIT住宅指数※2	0.86%
東証REIT商業・物流等指数※2	0.49%

東証REIT指数

資産規模
(2012/9末時点)

資産総額： 9.1兆円 (取得額ベース:当該時点の純取得額の累計値)
保有物件数： 2,052 件 (当該時点の純取得物件数の累計値)

取引状況
(2012年ⅢQ期)

新規取得額は前年同期比で大幅減。前期が震災後の取引回復期であったことが主因。
(しかし、年度上期の6カ月間の新規取得は4,000億円超となり比較的高水準。)

法人部門別集計	区分	新規取得額	前年同期比	譲渡分※4	純取得額	新規取得額
	オフィス系REIT※3	680億円	-47%	▲ 52億円	628億円	
	住宅系REIT※3	224億円	-35%	▲ 40億円	184億円	
	商業・物流等系REIT※3	286億円	-30%	▲ 14億円	272億円	
	計	1,189億円	-42%	▲ 105億円	1,084億円	

- 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思わ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。

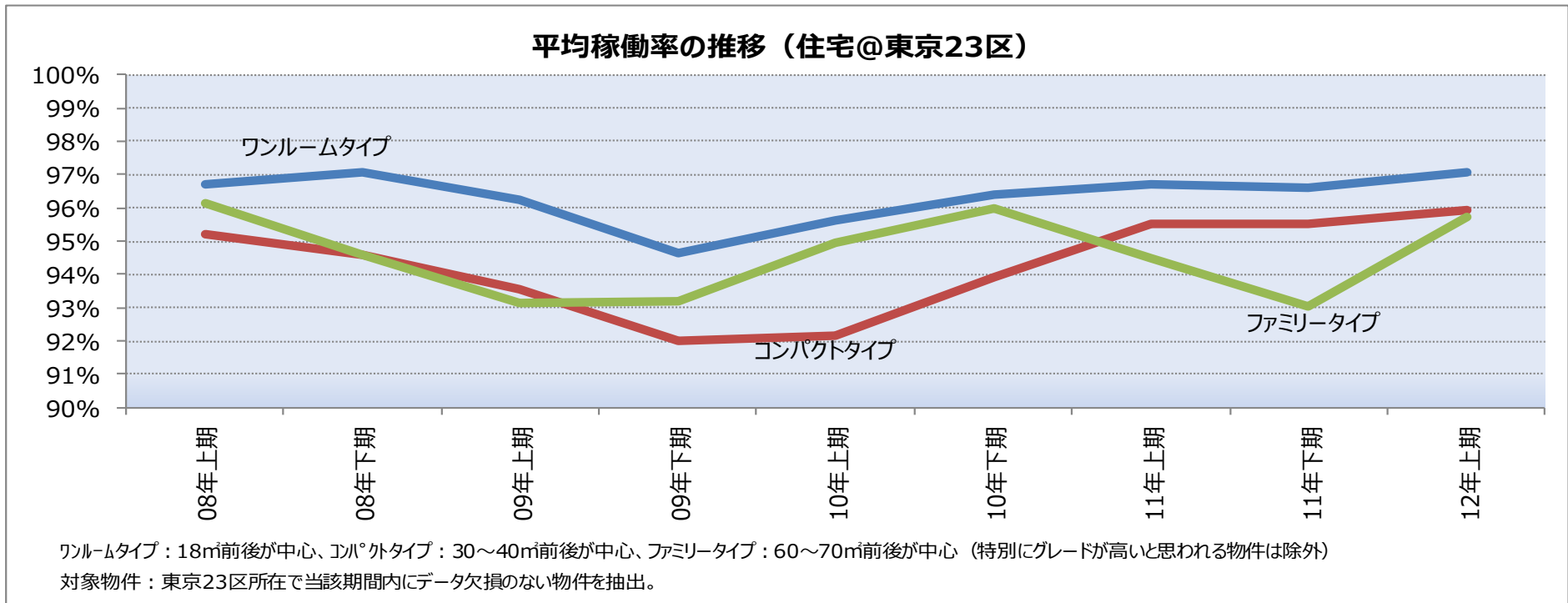
お問い合わせ

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
研究第一部 email : reitreda@tmri.co.jp

【参考図表】

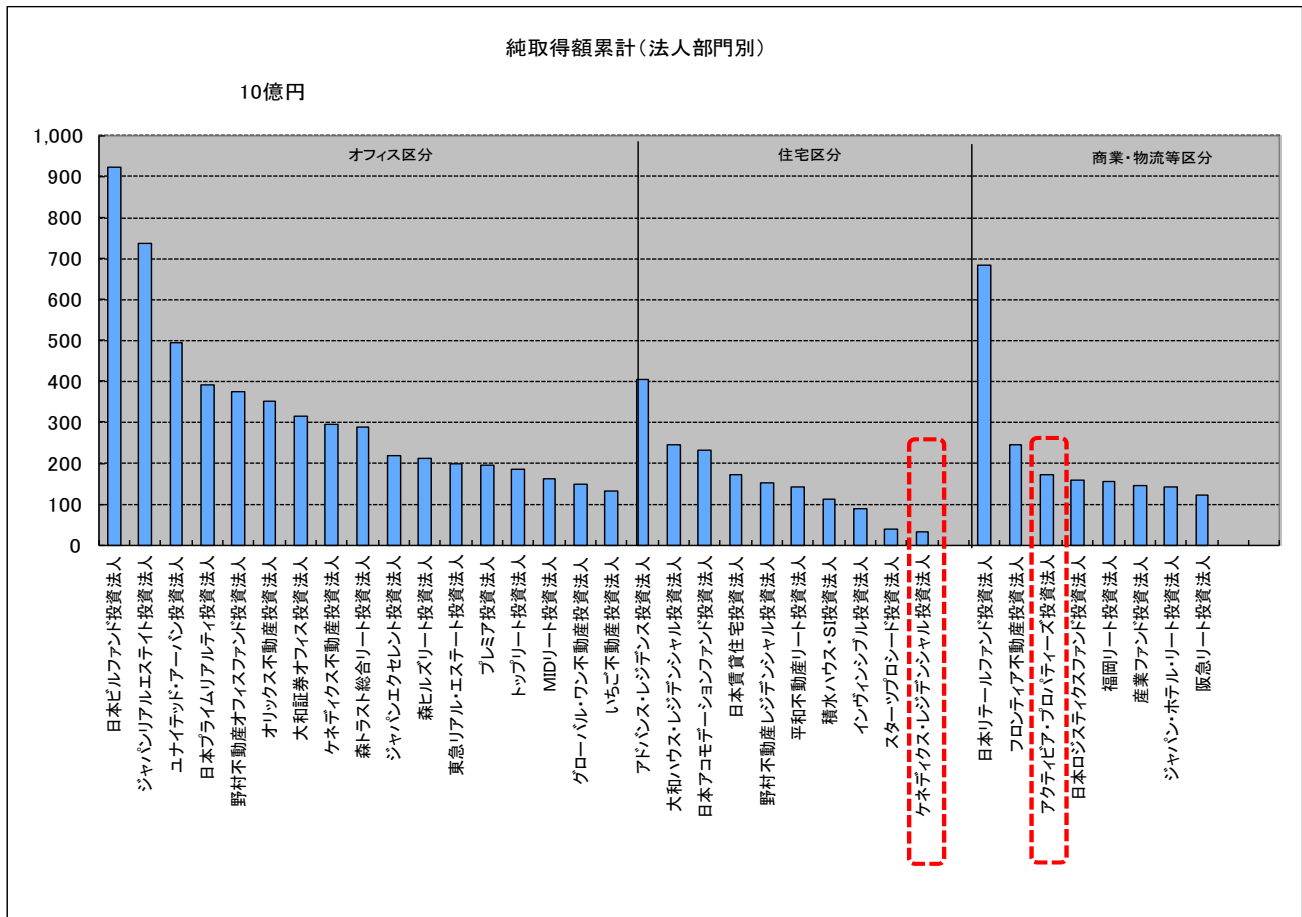
不動産の稼働状況
(2012/6末時点)

・ワンルームタイプの平均稼働率は2010年上期から、コンパクトタイプの平均稼働率は2010年下期から、一貫した上昇が続いている。



投資法人別規模
(2012/9末時点)

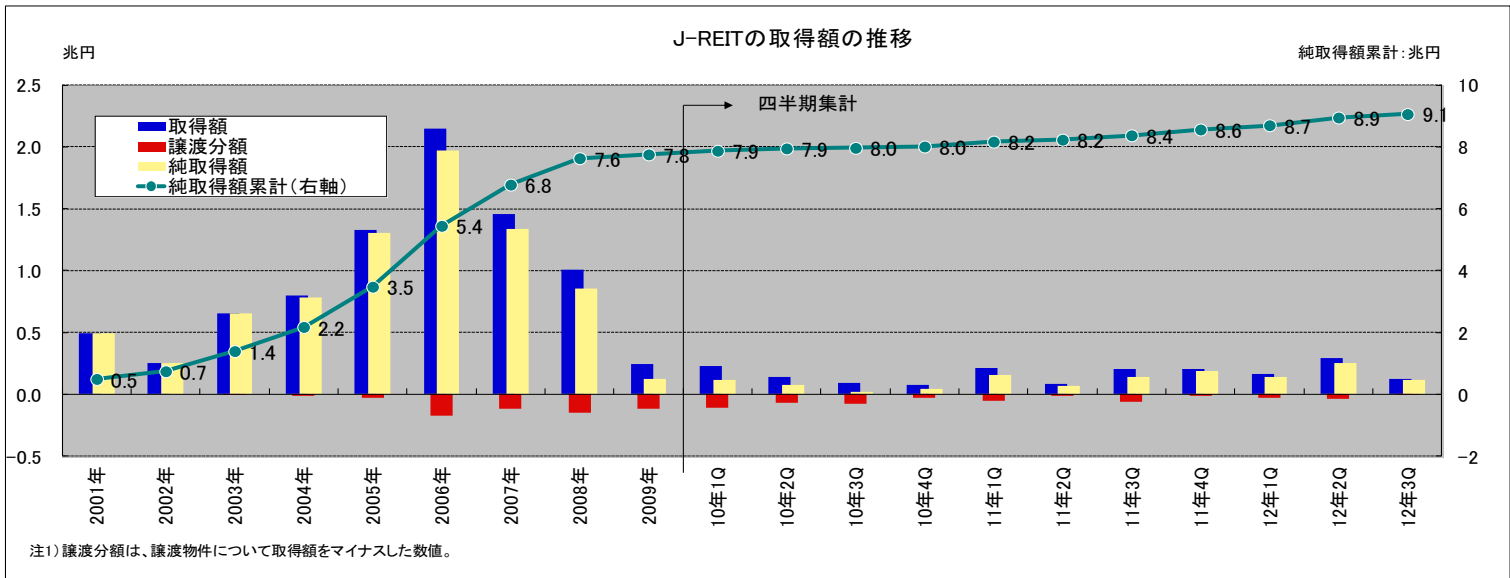
・4月26日にケネディクス・レジデンシャル投資法人、6月13日にアクティビア・プロパティーズ投資法人がそれぞれ上場した。



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
(2012/9末時点)

・2012年第3四半期末で、純取得額累計は9兆円を超えた。



- ※1： 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。
- ※2： 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。
- ※3： 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。
- ※4： 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J-REIT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融資のための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・会計上の取扱いを助言、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思わ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。