

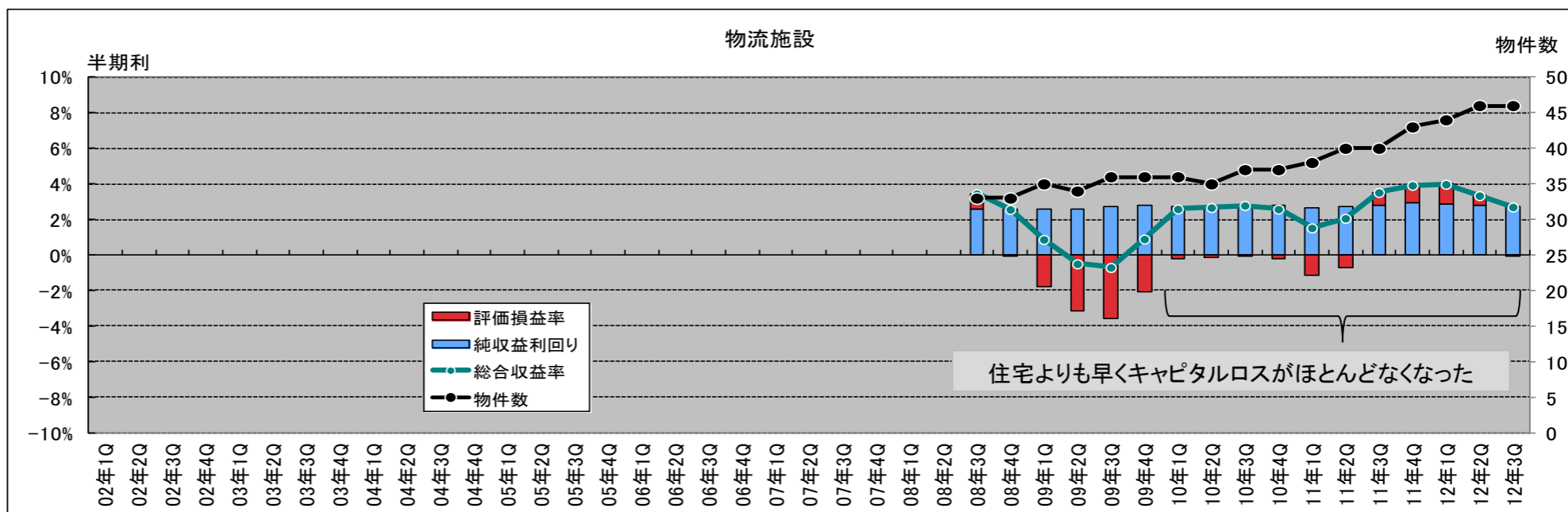
トピック

物流施設の  
運用実績

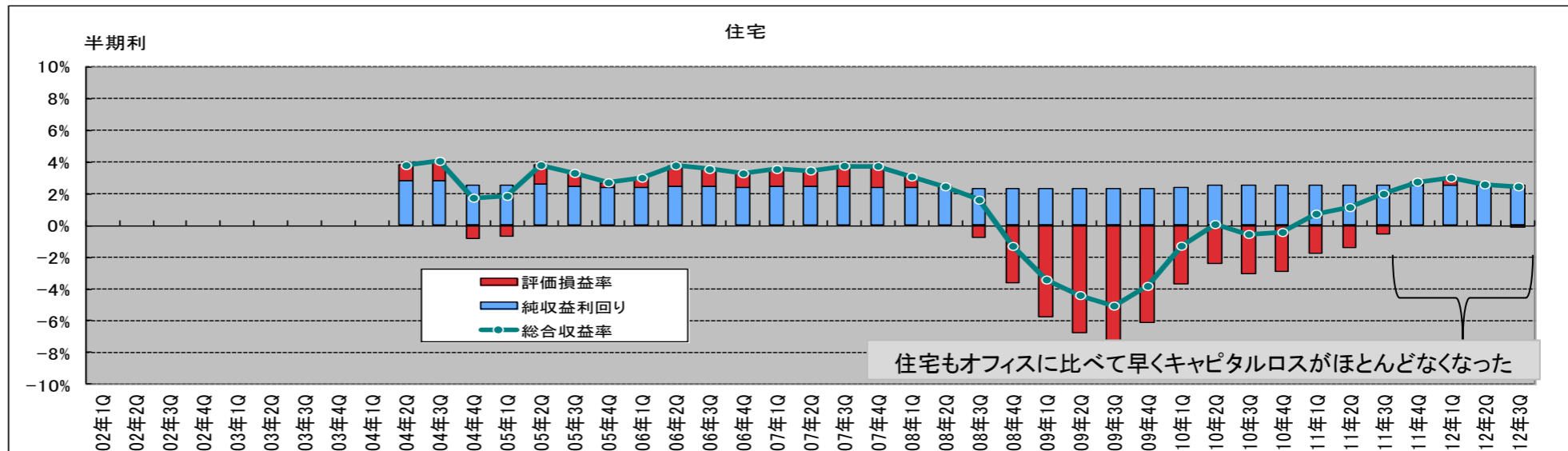
2010年からキャピタルロス（評価損益率）がほとんどなくなった結果、総合収益率は高水準で推移。  
（評価額の下落がオフィスより早く終わったとされる住宅よりもさらに早く評価額が安定化したことが要因。）  
安定しているとされる住宅に比べても、キャピタルロス（評価損益率）の変動幅は小さい。

(2012/9末時点)

物流施設(全国の物件から運用実績が公表された物件)



住宅 (東京都心5区の物件から運用実績が公表された物件)



総合収益率 = 純収益利回り + 評価損益率

純収益利回り = 当期NOI ÷ (前期末評価額 + 1/2当期資本的支出額)

その他の状況

東証REIT指数 直近6か月の平均変化率は大きく上昇。  
2012/7~2012/12 価格上昇を受けてIPO,POが盛んに。

区分	平均変化率 <sup>※1</sup> (月次)
東証REIT指数 <sup>※2</sup>	2.84%
東証REITオフィス指数 <sup>※2</sup>	2.72%
東証REIT住宅指数 <sup>※2</sup>	3.14%
東証REIT商業・物流等指数 <sup>※2</sup>	2.93%

東証REIT指数

資産規模 資産総額： 9.3兆円 (取得額ベース:当該時点の純取得額の累計値)  
(2012/12末時点) 保有物件数： 2,096 件 (当該時点の純取得物件数の累計値)

取引状況 新規取得額は前年同期と同程度。商業・物流等系REITによる取得が急増。  
(2012年IVQ期) (商業・物流等系REITの新規取得の多くはIPOによる取得が大半を占める。)

法人部門別集計	区分	新規取得額	前年同期比	譲渡分 <sup>※4</sup>	純取得額	新規取得額
	オフィス系REIT <sup>※3</sup>	271億円	-81%	▲ 73億円	199億円	
	住宅系REIT <sup>※3</sup>	296億円	-14%	0	296億円	
	商業・物流等系REIT <sup>※3</sup>	1,490億円	564%	▲ 9億円	1,481億円	
	計	2,057億円	2%	▲ 81億円	1,976億円	

- 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。

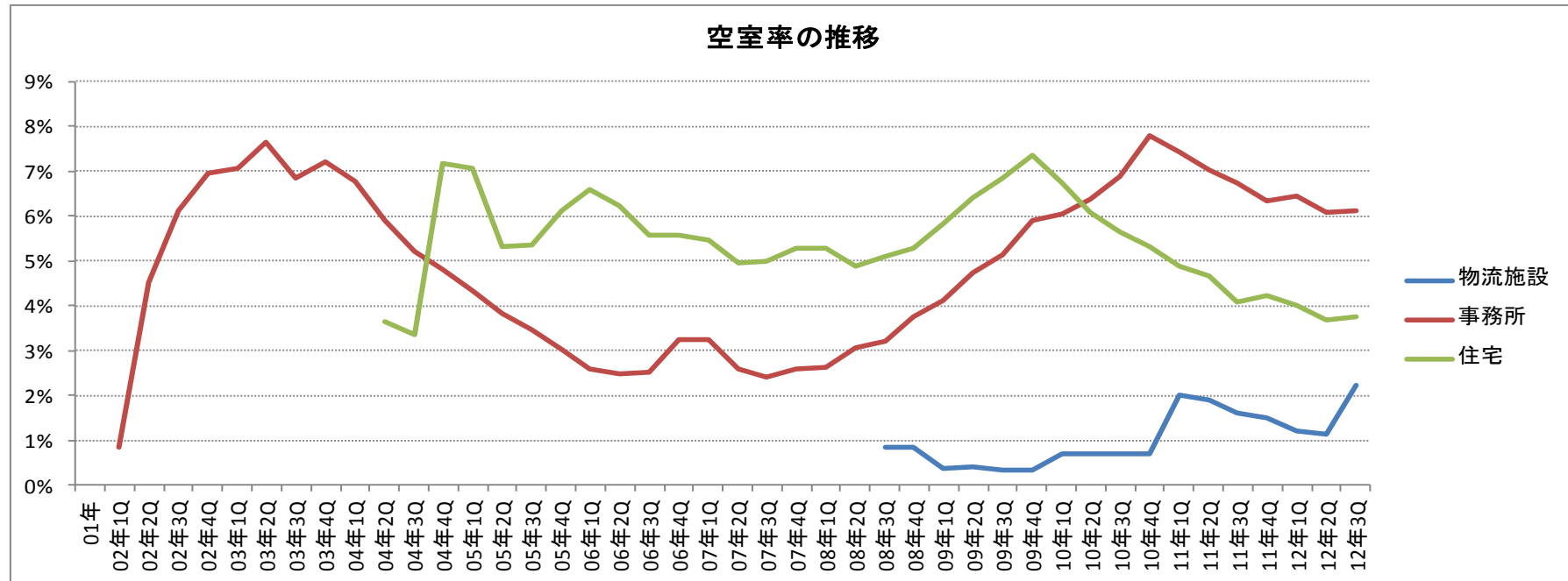
お問い合わせ

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  
研究第一部 email: reitreda@tmri.co.jp

【参考図表】

不動産の稼働状況  
(2012/9末時点)

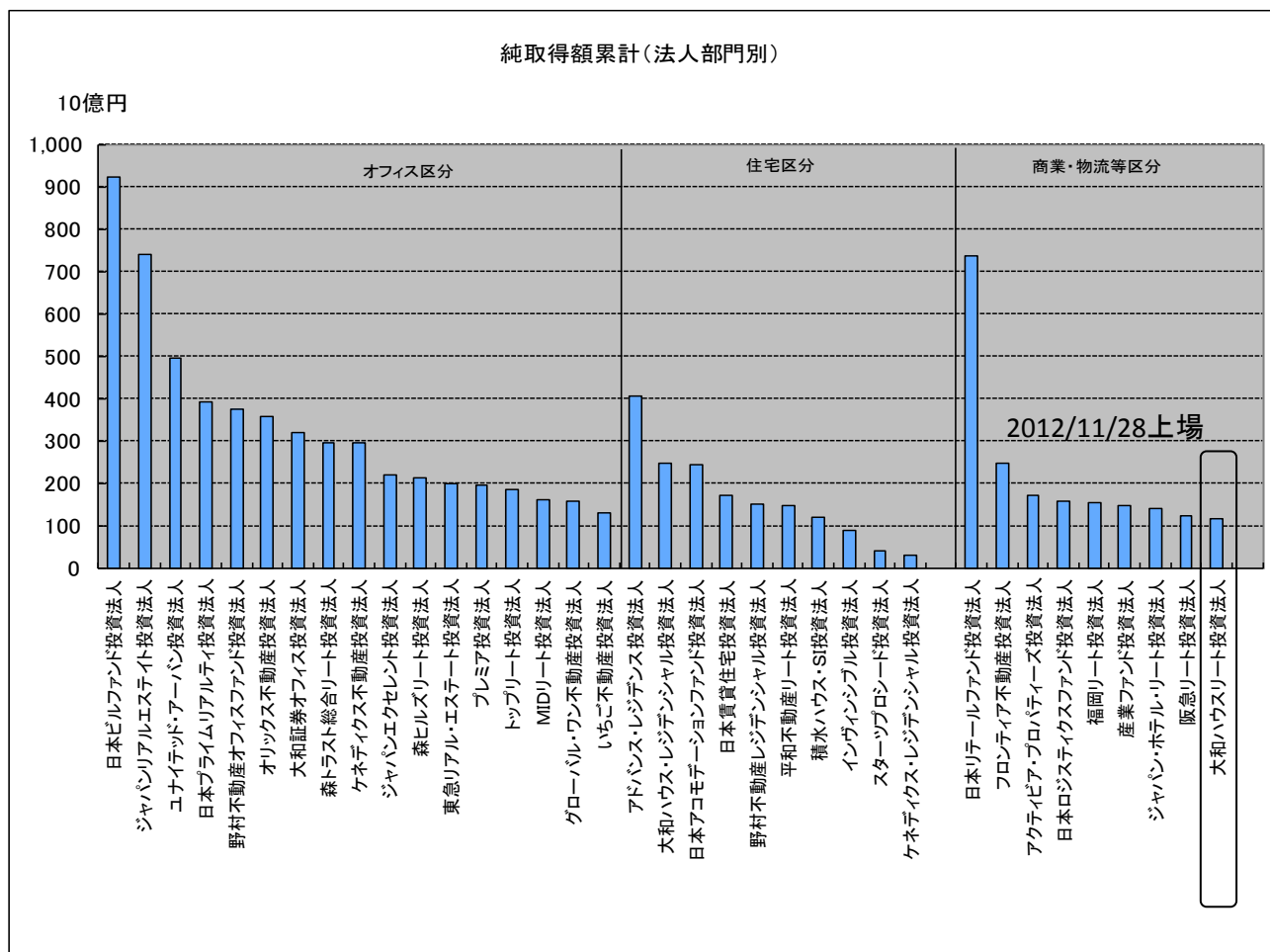
・2010年に入って住宅と事務所の空室率は逆転した。  
・物流施設の平均空室率は、物件数が増加するにしたがって上昇傾向に。



投資法人別規模

(2012/12末時点)

・11月28日に大和ハウスリート投資法人が上場した。

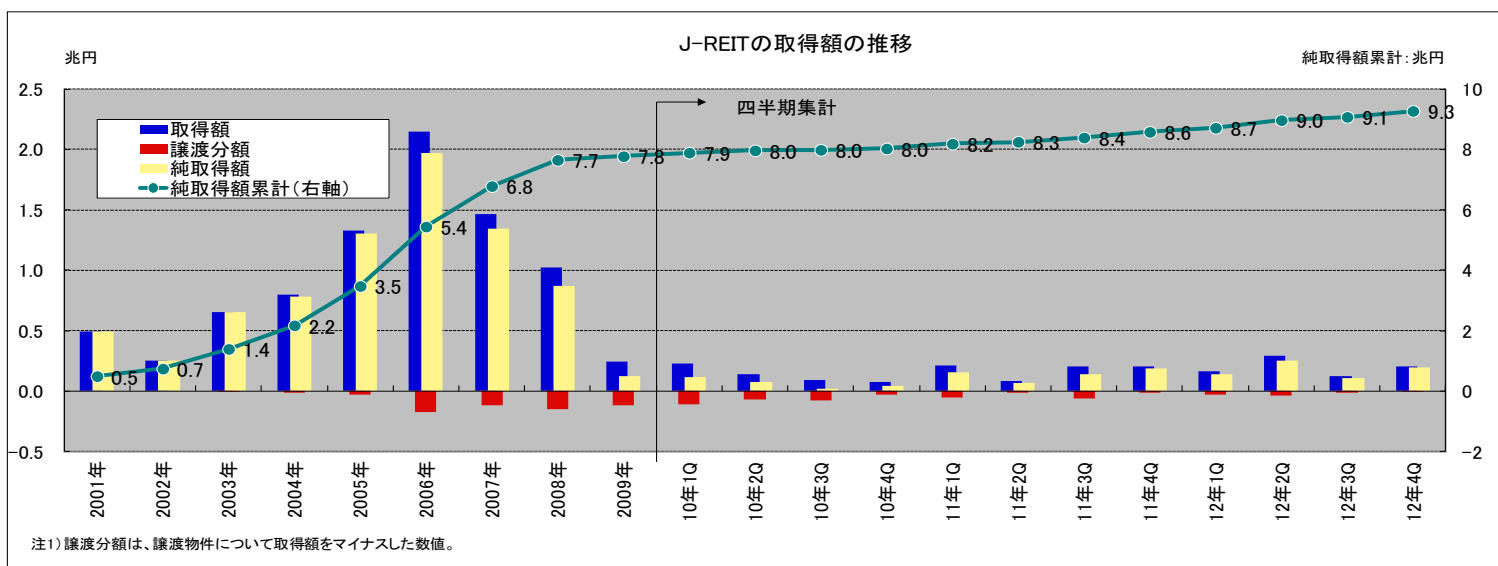


左記投資法人ごとの集計値は、当該時点の純取得額の累計値です。

資産取引状況

(2012/12末時点)

・2012年第4四半期末で、純取得額累計は9.3兆円。



- ※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。