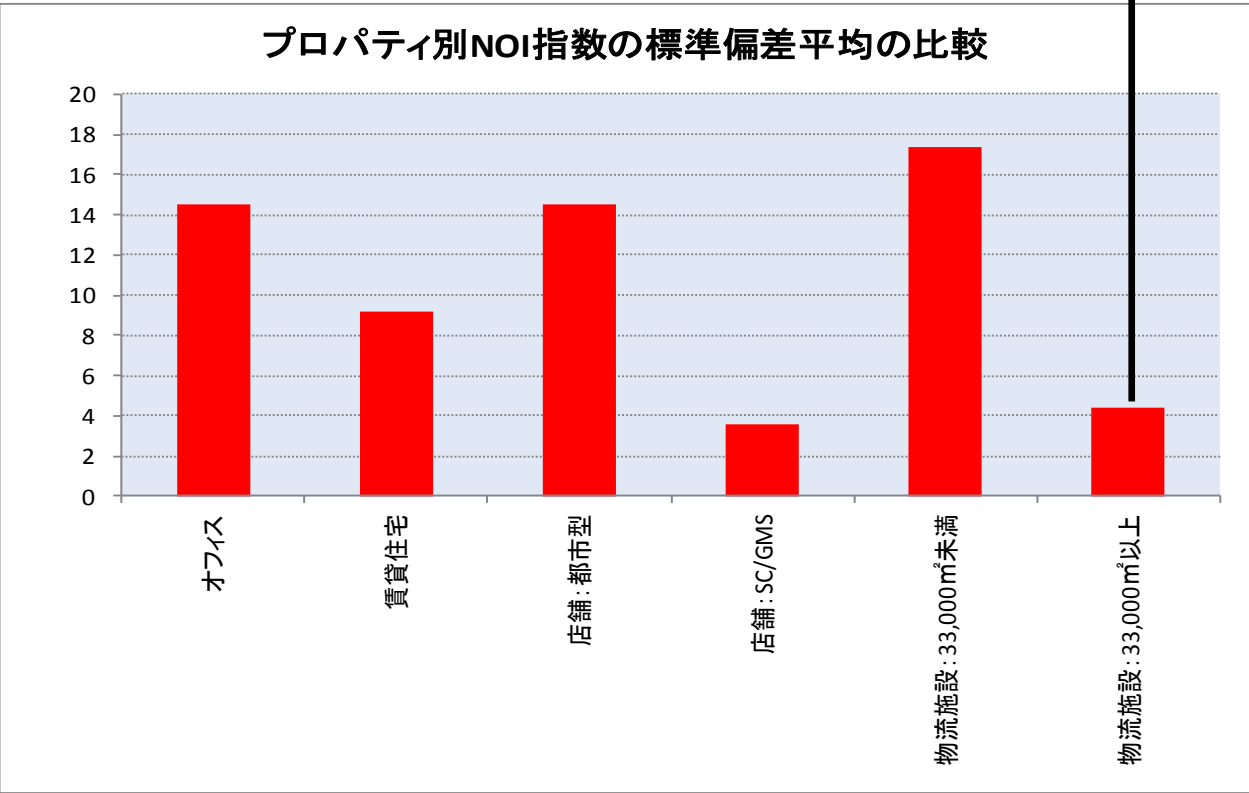
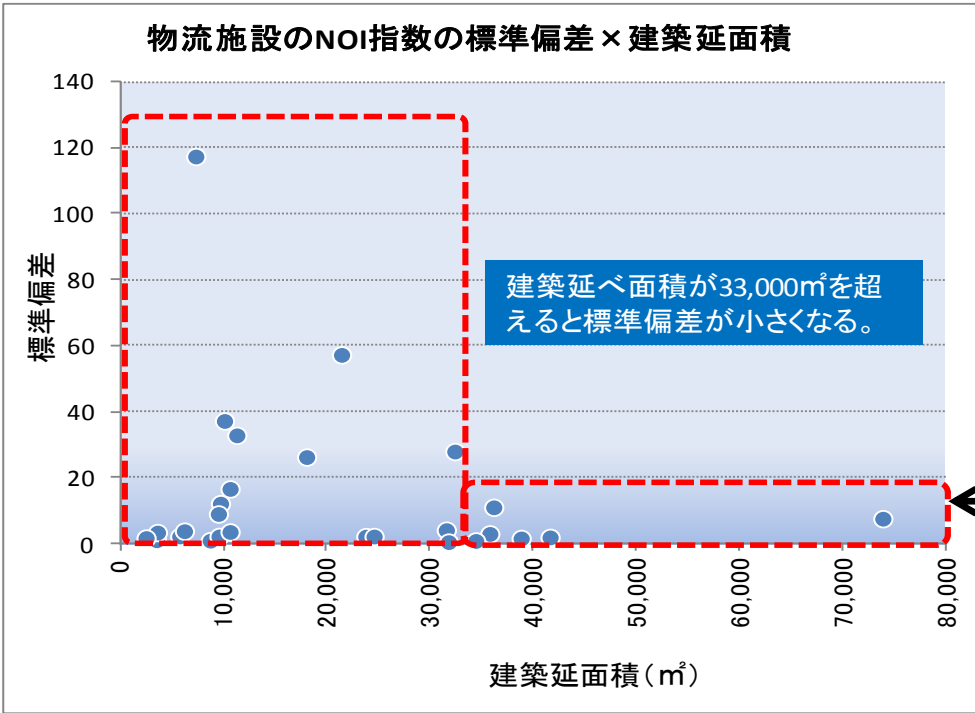


トピック

物流施設の運用は
大規模が安定

- 物流施設のNOI※①の安定性は、規模区分で大きく異なる。
- 33,000㎡以上の大規模物流施設のNOIは、商業施設のSC/GMS※②と同水準で非常に安定。
- 物流施設のNOIは、シングルテナント物件のテナント退出・入替えに伴う収入変動の影響大※③。

(2013/3末時点)



- ※① 純収益を表し式は次の通りです。
NOI = 収入計 - 減価償却費を控除した支出計
- ※② ショッピングセンター、総合スーパー（ゼネラルマー
チャンダイズストア）を指します。
- ※③ 各投資法人の公表資料、ヒアリング等により。

NOI指数	2008年度上期～2012年度下期の全期 間にNOIの開示があった物件を対象 に、物件ごとにNOI値について2008年 度上期を基準（＝100）とする指数化 を行いました。
標準偏差	通期データのばらつきを示します。
標準偏差平均	個々の物件のNOI指数について、それ ぞれ標準偏差を求めプロパティ別に単 純平均したもの。なお、本稿で対象に なった物件数は次の通り。
オフィス	298
賃貸住宅	484
店舗：都市型	40
店舗：SC/GMS	61
物流施設：33000㎡未満	21
物流施設：33000㎡以上	6

その他の状況

東証REIT指数 直近6か月の平均変化率は3.49%。
2013/1～2013/6

区分	平均変化率※1（月次）
東証REIT指数※2	3.49%
東証REITオフィス指数※2	3.72%
東証REIT住宅指数※2	1.64%
東証REIT商業・物流等指数※2	4.04%

東証REIT指数



資産規模 資産総額： 10.6兆円（取得額ベース:当該時点の純取得額の累計値）
(2013/6末時点) 保有物件数： 2,355 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比べて大幅増が継続。
(2013年ⅡQ) （商業・物流等系REITの新規取得はIPOによる取得の影響大。）

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	1,101億円	-52%	▲ 119億円	982億円	
	住宅系REIT※3	344億円	-14%	▲ 8億円	336億円	
	商業・物流等系REIT※3	3,822億円	2130%	▲ 219億円	3,603億円	
	計	5,267億円	82%	▲ 346億円	4,921億円	



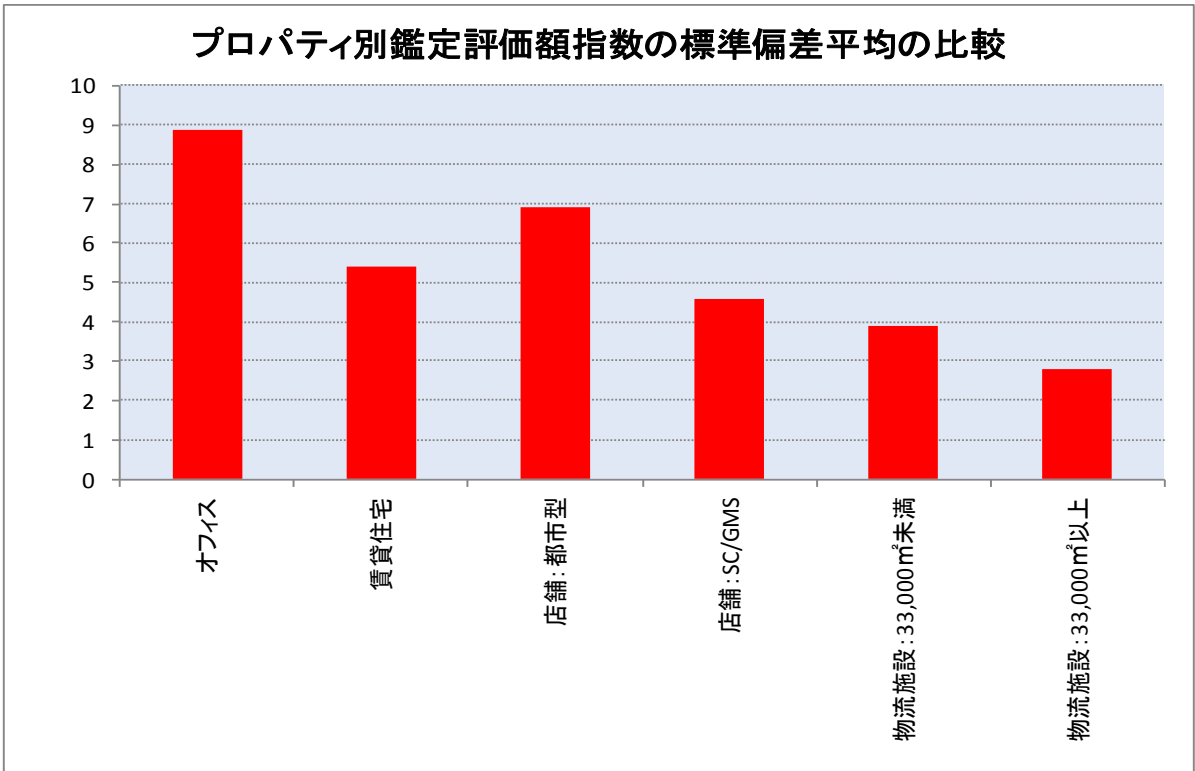
- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

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】

鑑定評価額指数の標準偏差
(2013/3末時点)

・一般的に物流施設の評価額の変動は小さいが、大規模な物流施設の変動はさらに小さい。



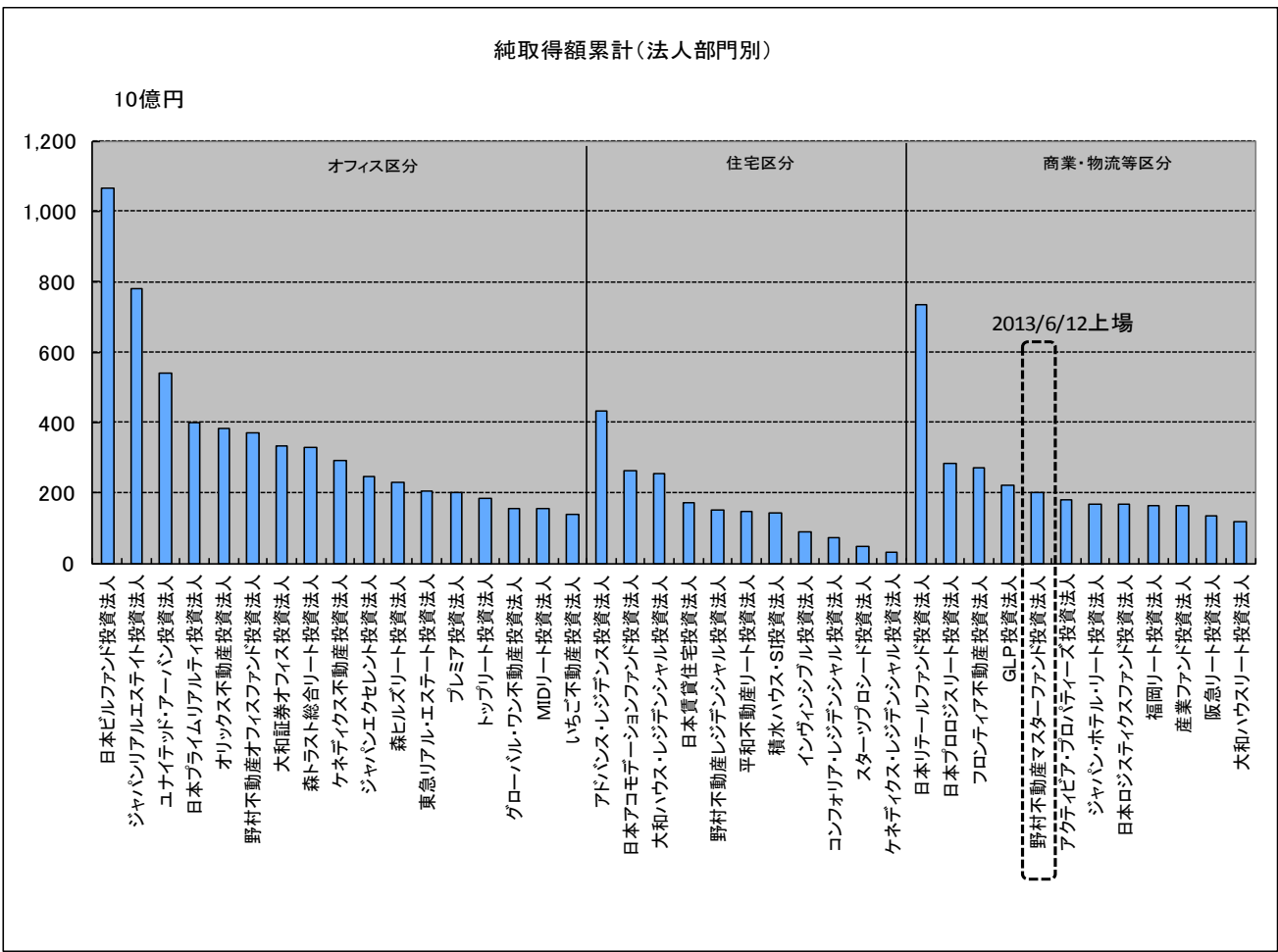
鑑定評価額指数 2008年度上期～2012年度下期の全期間に鑑定評価額の開示があった物件を対象に、物件ごとにNOI値について2008年度上期を基準（＝100）とする指数化を行いました。

標準偏差 通期データのばらつきを示します。

標準偏差平均 個々の物件の鑑定評価額指数について、それぞれ標準偏差を求めプロパティ別に単純平均したもの。なお、本稿で対象になった物件数は次の通り。

オフィス	301
賃貸住宅	484
店舗：都市型	40
店舗：SC/GMS	61
物流施設：33000㎡未満	21
物流施設：33000㎡以上	6

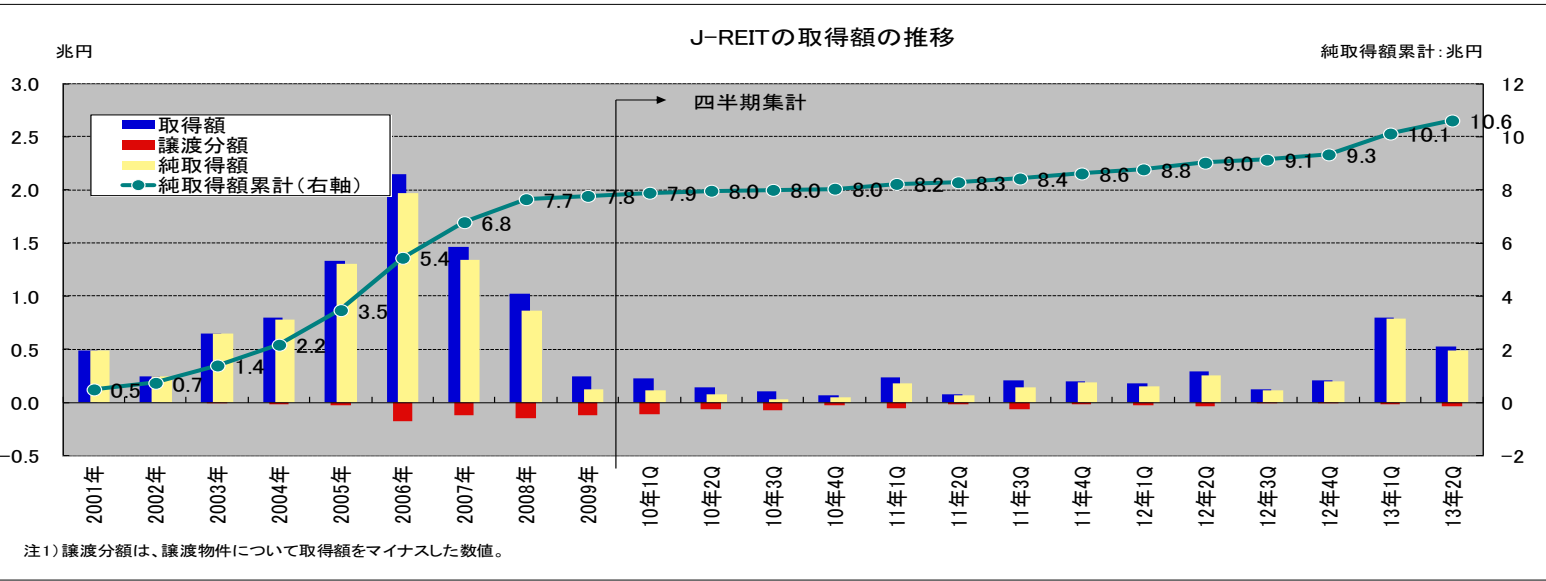
投資法人別規模
(2013/6末時点)



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
(2013/6末時点)

・2013年第2四半期末で、純取得額累計は10.6兆円。



- ※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。