

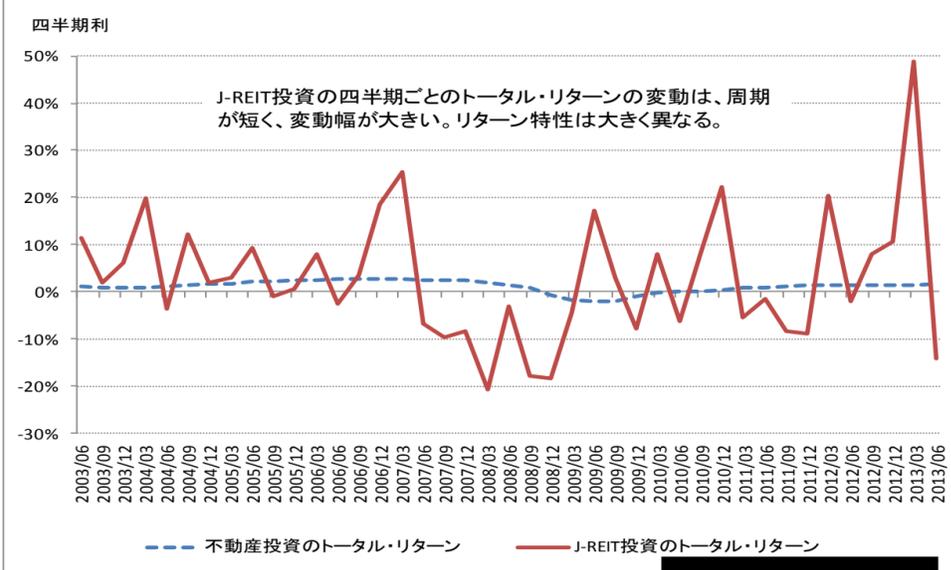
トピック

J-REIT投資と
不動産投資

- J-REIT投資と不動産投資のトータル・リターン^{※A}は変動の周期、大きさ特性が異なる。
- 3年保有を想定^{※B}場合には、変動のタイミングのずれが明確に。
- 中長期保有を想定したJ-REIT投資のトータル・リターンが不動産投資の先行指標となりうる可能性。

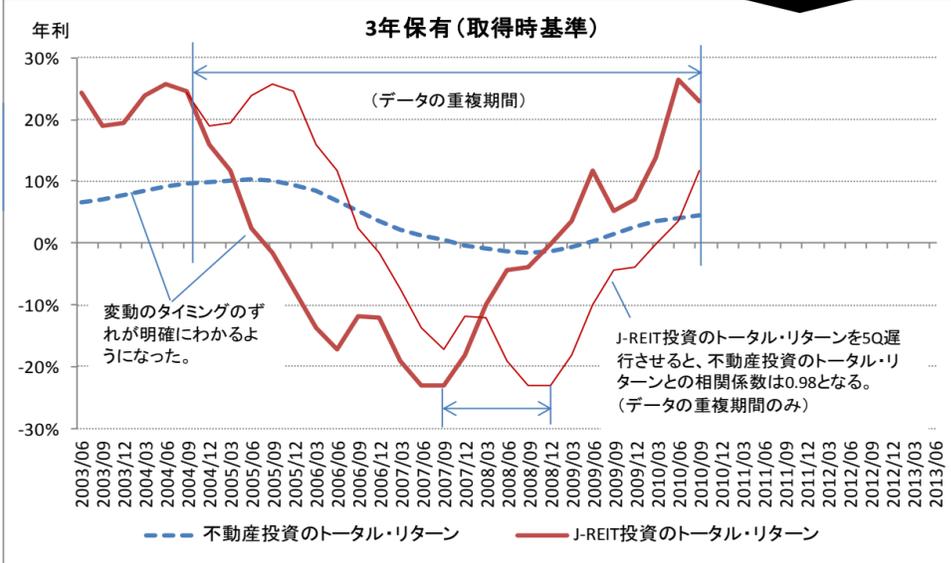
(2013/6末時点)

トータル・リターン(半期利)の推移



不動産投資^{※C}とJ-REIT投資(J-REIT投資口への投資)の四半期ごとのトータル・リターンを比較すると、変動の周期、大きさが異なり、特性が異なる。しかし、3年間保有を想定すると、変動のタイミングの違いが明確になる。J-REIT投資のトータル・リターンを5四半期遅延させると、不動産投資のそれとの相関係数が0.98と非常に高くなった。中長期保有を想定したJ-REIT投資のトータル・リターンが、不動産投資のトータル・リターンの先行指標となりうる可能性があるが、その一般性と利用可能性の検討については、今後の研究が必要である。

3年間保有を想定したトータル・リターンの推移(年利換算済)



※A:トータル・リターン＝
インカム・リターン＋キャピタル・リターン
・不動産投資の場合は、次の式により算出
インカム・リターン＝
不動産の純収益÷(前期末評価額+1/2資本的支出)
キャピタル・リターン＝
(当期末評価額－前期末評価額－資本的支出)÷
(前期末評価額+1/2資本的支出)

・なお、個々の不動産のリターンは、半期利で表現されているため、四半期利とするため簡便に1/2とした。

・J-REIT投資の場合は、東証REIT指数(配当込)の四半期ごとの変動率を用いた。

※B:3年保有を想定したトータル・リターン
取得時基準で表現。年利換算は幾何平均を用いた。

※C:実物不動産や不動産の信託受益権に対する投資を総称。データはReiTREDAに格納されているJ-REIT保有物件のものを使用。

その他の状況

東証REIT指数 直近6か月の平均変化率はマイナス2.36%。

2013/4～2013/9

区分	平均変化率 ^{※1} (月次)
東証REIT指数 ^{※2}	-2.36%
東証REITオフィス指数 ^{※2}	-2.72%
東証REIT住宅指数 ^{※2}	-1.77%
東証REIT商業・物流等指数 ^{※2}	-1.87%

東証REIT指数



資産規模

資産総額: 10.8兆円 (取得額ベース:当該時点の純取得額の累計値)

(2013/9末時点)

保有物件数: 2,461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微増。

(2013年ⅢQ)

(住宅系REITの新規取得額は前年同期に比べ大幅に増加。)

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}	851億円	25%	▲149億円	702億円	
	住宅系REIT ^{※3}	1,059億円	374%	▲14億円	1,045億円	
	商業・物流等系REIT ^{※3}	553億円	93%	0	553億円	
	計	2,463億円	107%	▲162億円	2,301億円	



- 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。

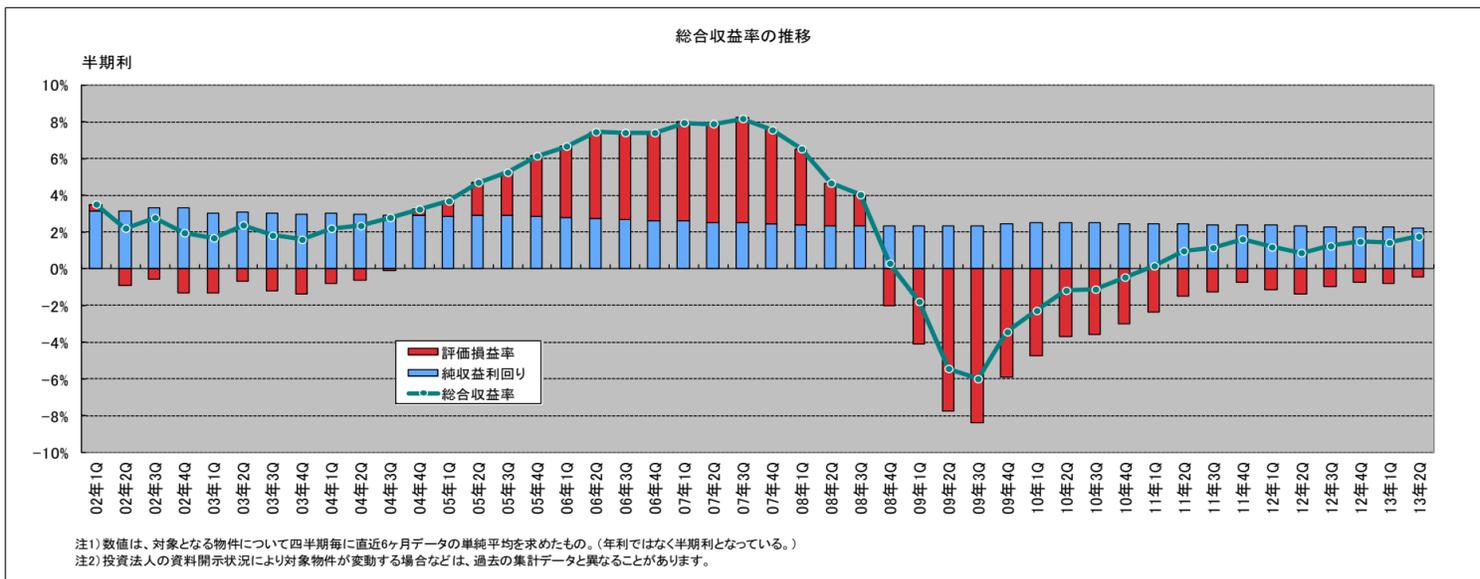
お問い合わせ

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

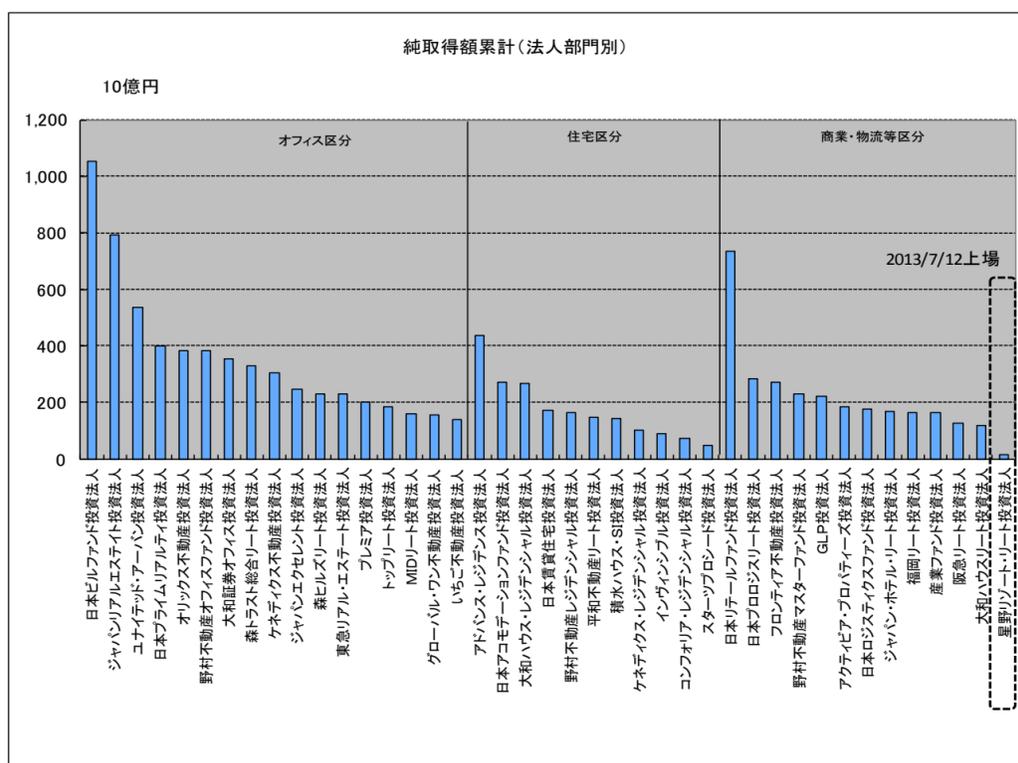
【参考図表】

オフィスの総合収益率の推移
2013/6末時点

・J-REIT保有の東京都心5区
のオフィスの総合収益率は、
2011年度からプラスに転じた
が、キャピタルリターンはまだ、マ
イナスのままとなっている。



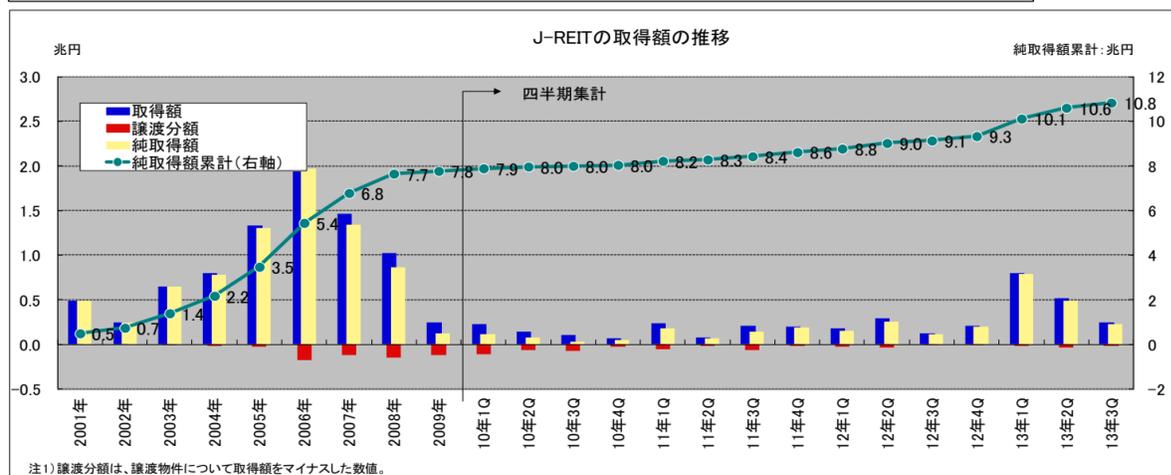
投資法人別規模
(2013/9末時点)



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
(2013/9末時点)

・2013年第2四半期末で、純
取得額累計は10.8兆円。



- ※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。