

トピック

2014年の取得額予想
(既存J-REIT)

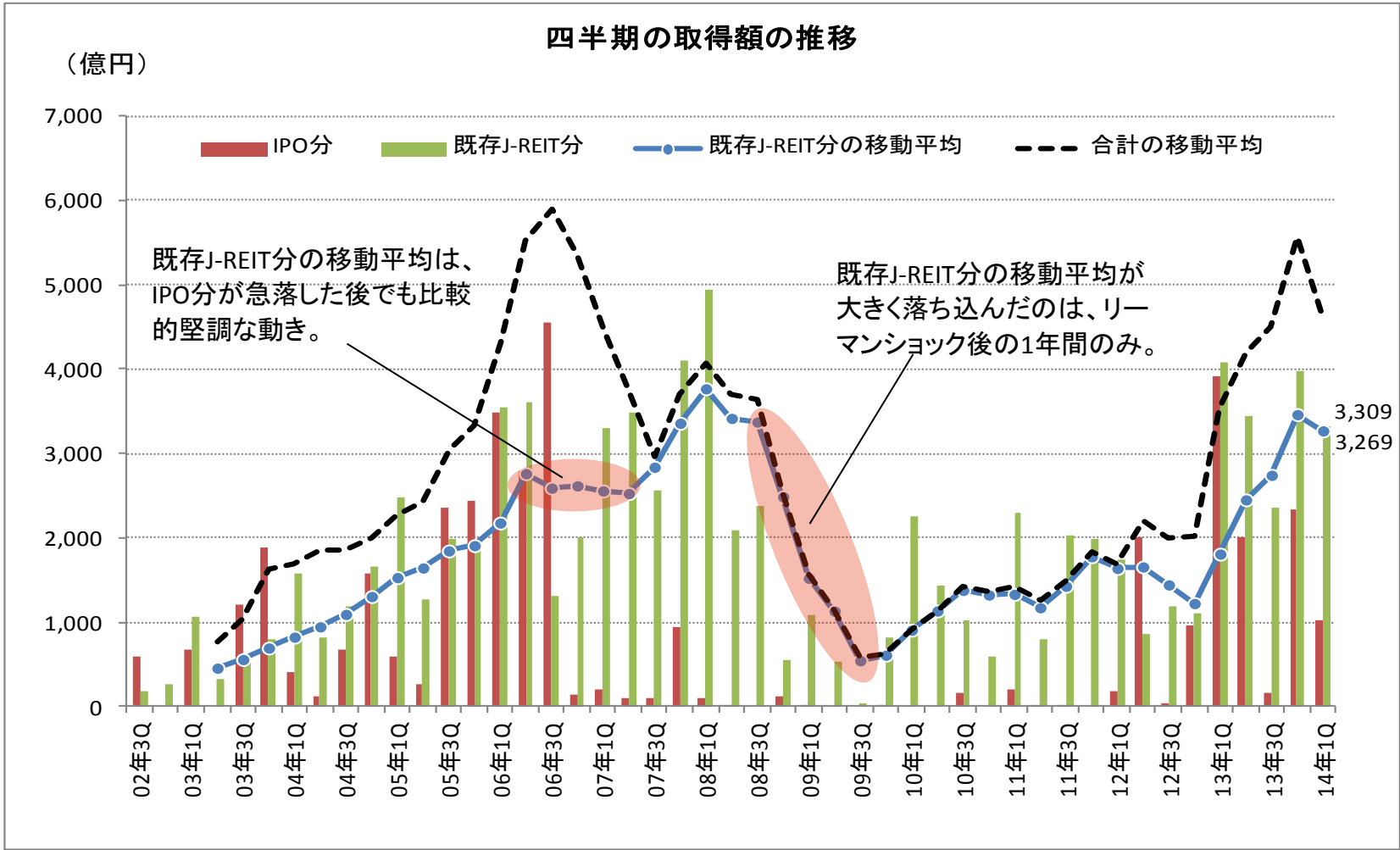
● 既存J-REITの2014年の物件取得額は1兆2000億円程度になると予想。

(2014/3末時点)

不動産価格が上昇している不動産取引市場において、鑑定評価額から大きく逸脱した額での取引が難しいJ-REITでは、そのバイイングパワーが2013年に比べると低下すると言われています。確かにIPOは2013年ほどの数・規模は予定されておらず、IPOにかかる取得は減少するでしょうが、既存J-REITの物件取得に関しては、過去データからは、2014年も比較的堅調となる可能性を示しています。

かつて、2005年から2006年にかけてIPOによる取得が急増し、その後IPOによる取得は急減しました。これに対して、既存J-REITによる取得はIPOの急減後も比較的堅調な動き(四半期集計の後方4四半期(1年間)の移動平均)であり、既存J-REIT分の移動平均が大きく落ち込んだのは、リーマンショック後の1年間のみでした。

ここ1年あまりのJ-REITの物件取得状況も、2005年から2006年の状況とよく似ています。その中で、2014年1Qの既存J-REITの取得額は3,309億円で、移動平均は3,269億円となり、堅調な動きをしています。2014年4Qまで堅調に推移し3,000億円を確保したならば、2014年の既存J-REITによる取得額は、1兆2000億円程度と予想されます。



IPO分: 新規上場後30日以内に取得した資産額として算出した: 取得日による四半期区分
既存J-REIT分: 新規上場後31日以降に取得した資産額(持分にかかる追加取得を含む)として算出した: 取得日による四半期区分
移動平均: 季節の影響を除くため後方4四半期(1年間)の移動平均を求めた。

その他の状況

東証REIT指数

直近6か月の平均変化率はプラス0.3%。

2013/10～2014/3

区分	平均変化率 ^{※1} (月次)
東証REIT指数 ^{※2}	0.30%
東証REITオフィス指数 ^{※2}	-0.11%
東証REIT住宅指数 ^{※2}	0.25%
東証REIT商業・物流等指数 ^{※2}	1.00%

東証REIT指数

資産規模	資産総額： 11.8兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)
(2014/3末時点)	保有物件数： 2,652 件 (集計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きく低下。
(IPOにかかる取得額の減少の影響が大きい)

(2014年 I Q)

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}	2,553億円	-8%	▲ 39億円	2,514億円	
	住宅系REIT ^{※3}	878億円	32%	▲ 12億円	866億円	
	商業・物流等系REIT ^{※3}	791億円	-83%	▲ 126億円	665億円	
	計	4,223億円	-47%	▲ 177億円	4,046億円	

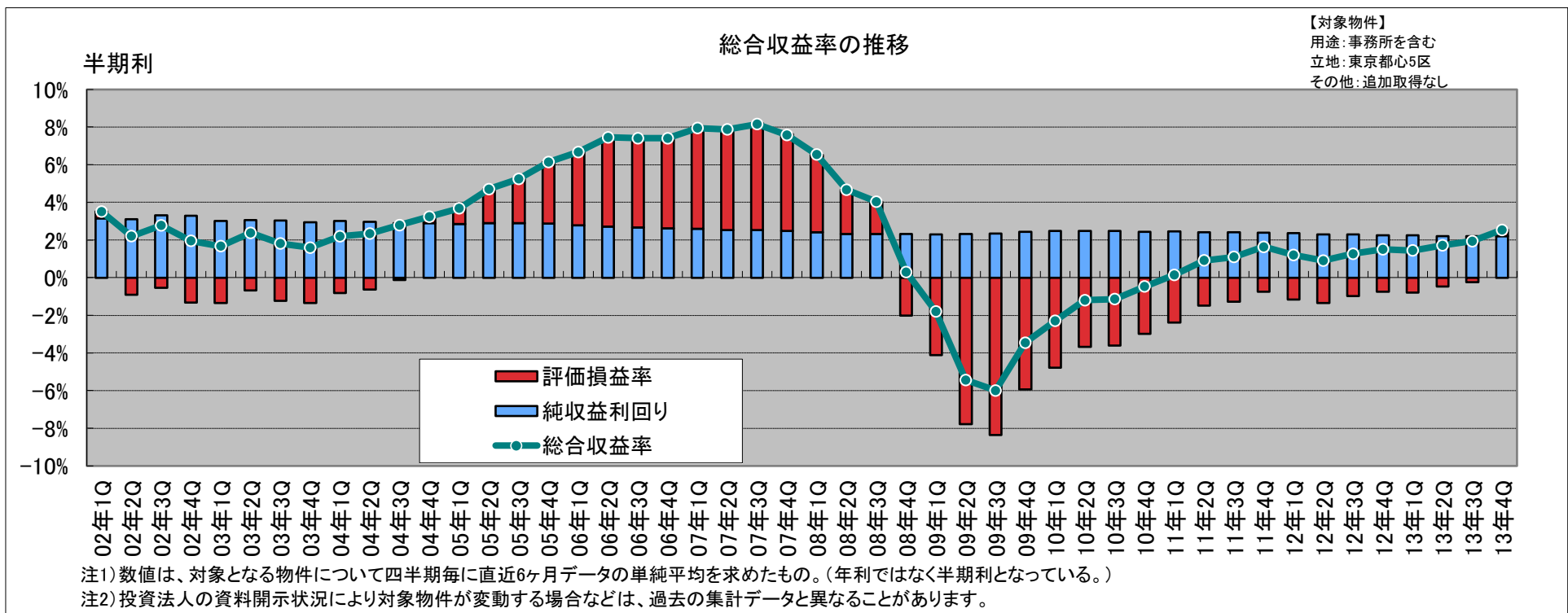
- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

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
--------	---

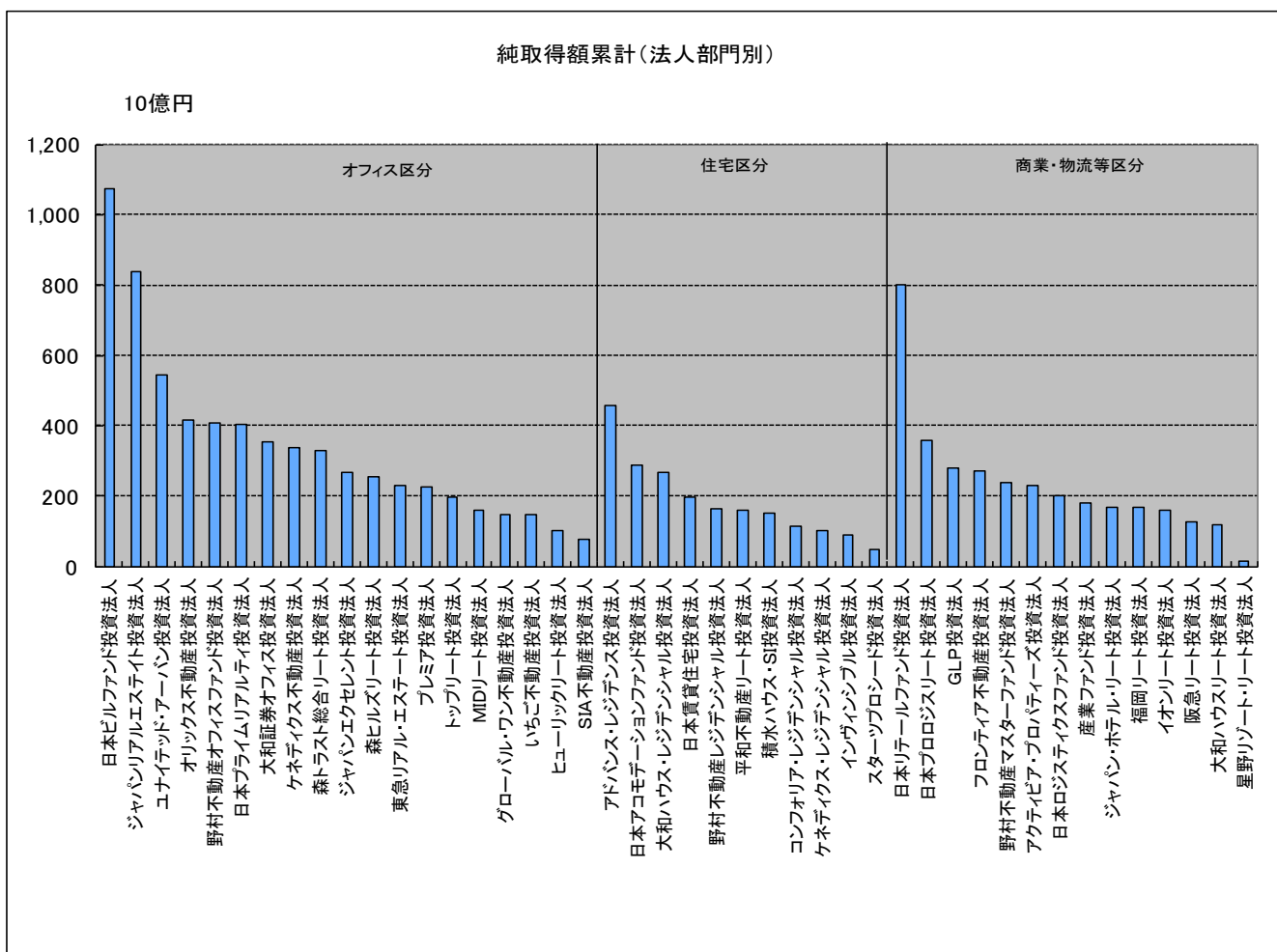
【参考図表】

オフィスの総合収益率の推移
2013/12末時点

・J-REIT保有の東京都心5区
のオフィスのキャピタルリターン
が、ようやくプラスに転じた。

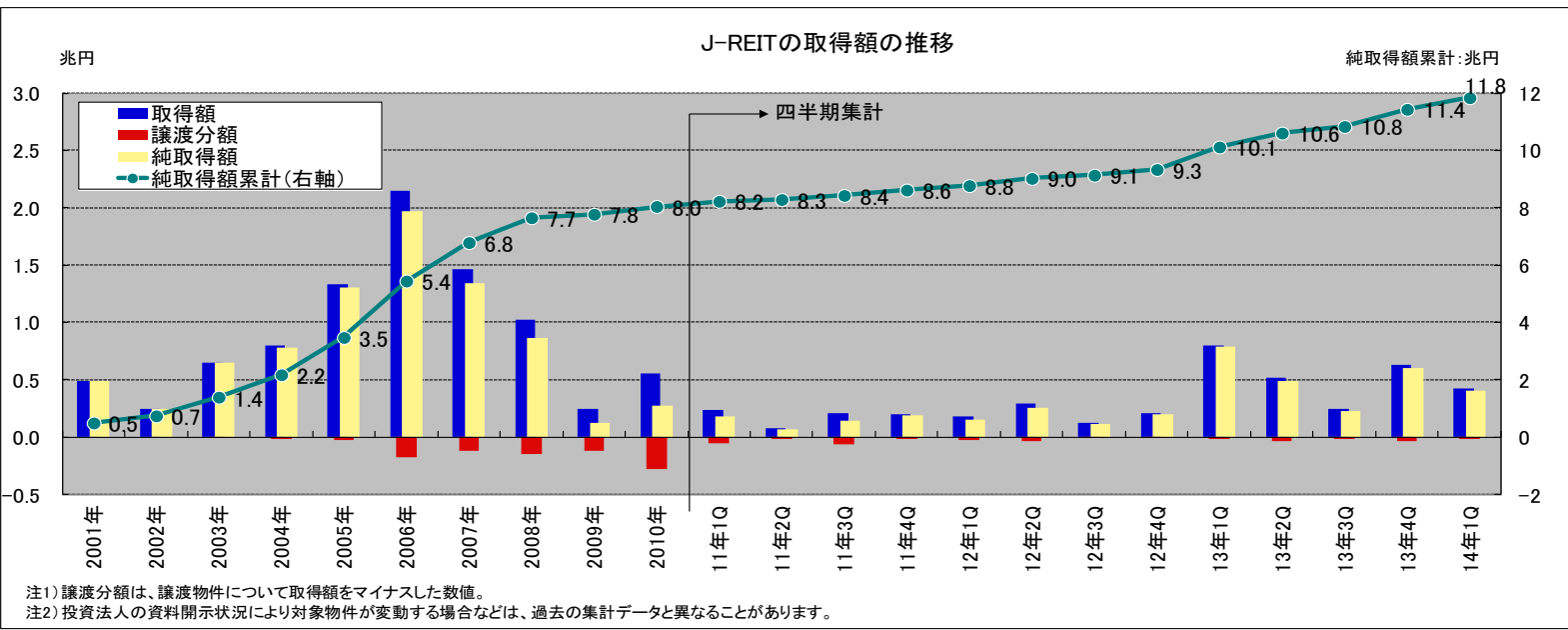


投資法人別規模
(2014/3末時点)



資産取引状況
(2014/3末時点)

・2014年第1四半期末で、純
取得額累計は11.8兆円。



- ※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。