

トピック

空室率の状況

(2014/3末時点)

● 東京都心5区の賃貸オフィスビル価格は2013年度下期に上昇期に。

● 景気回復期にあること等2004年度下期と状況は類似。

● しかし、賃貸市場の回復は遅れており、2時点の比較では空室率はまだ高い。

J-REIT保有の東京都心5区の賃貸オフィスビルの価格変動率は、2013年度下期からプラスに転じ、価格は上昇期に入ったと思われます。前回の価格上昇の初期(2004年度下期)と状況を比較すると、東証REIT指数が1500を超えようとしている市況回復期にある点やオフィスの大量供給後の空室率の回復期にあたる点などに類似性があります。

しかし、平均空室率は2004年度下期では2.2%であったのに対し、2013年度下期では4.6%で、大きな差があります。

現在の賃料上昇に力強さがなく実需面で回復の遅れが指摘されていますが、運用実績からみると、賃料を上げられるほどには空室率が下がっていない可能性があります。

評価額変動率: 東京都心5区所在の賃貸オフィスビルの評価額変動率の平均
東証REIT指数: 株式会社東京証券取引所の登録商標

その他の状況

東証REIT指数

2014/1～2014/6

直近6か月の平均変化率はプラス1.08%。

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	1.08%
東証REITオフィス指数※2	0.85%
東証REIT住宅指数※2	1.36%
東証REIT商業・物流等指数※2	1.30%

東証REIT指数

資産規模

(2014/6末時点)

資産総額： 12.2兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

保有物件数： 2,726 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

取引状況

(2014年ⅡQ)

新規取得額は前年同期と比べて大きく低下 (マイナス36%)。

(商業・物流系REITの取得額の減少の影響が大さい)

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	2,106億円	91%	▲ 195億円	1,911億円	
	住宅系REIT※3	317億円	-8%	▲ 87億円	230億円	
	商業・物流等系REIT※3	900億円	-76%	0	900億円	
	計	3,323億円	-36%	▲ 282億円	3,040億円	

● 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

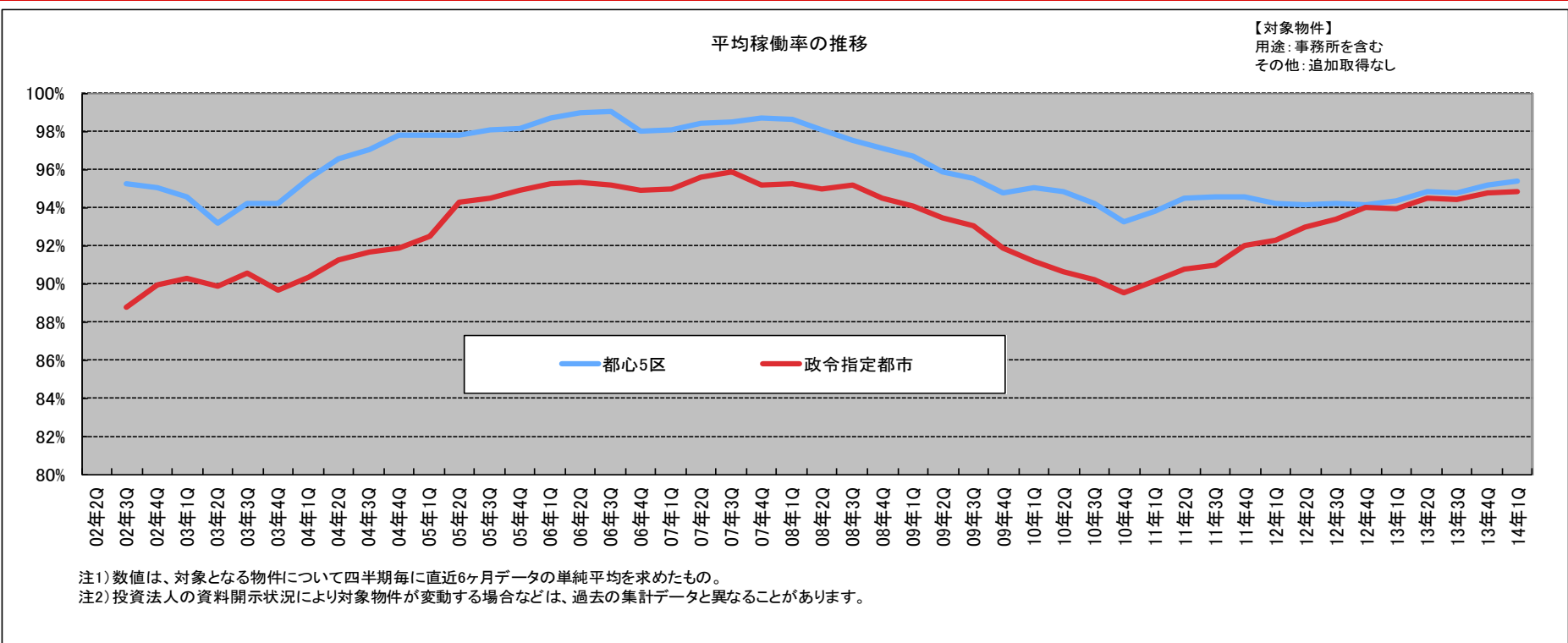
2014年7月発行

© 株式会社都市未来総合研究所

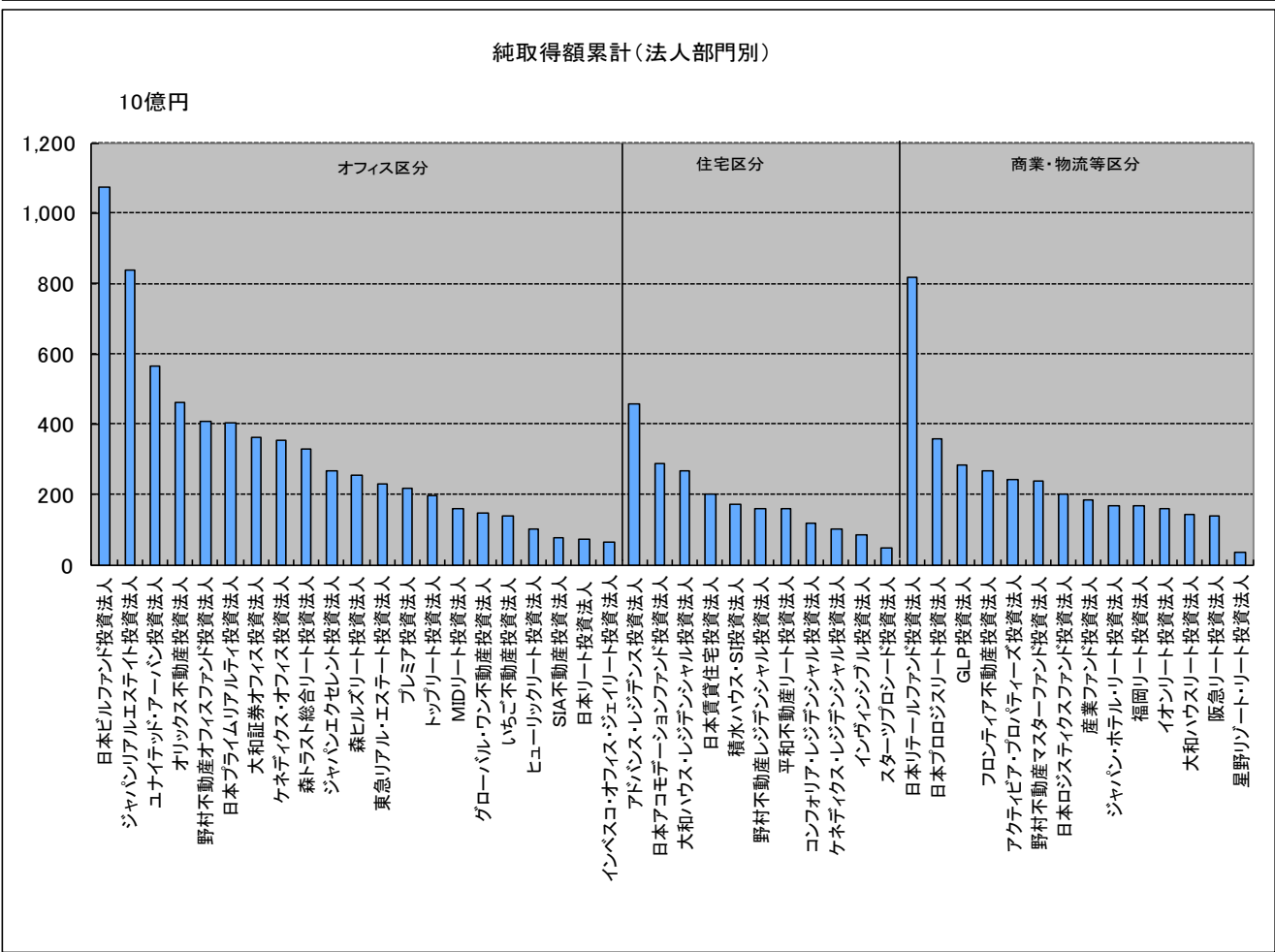
【参考図表】

オフィスの平均稼働率の推移
2014/3末時点

政令指定都市の平均稼働率は、2006年～2008年の水準に近づいているが、都心5区の平均稼働率は上昇しているものの、2006年～2008年の水準には至っていない。

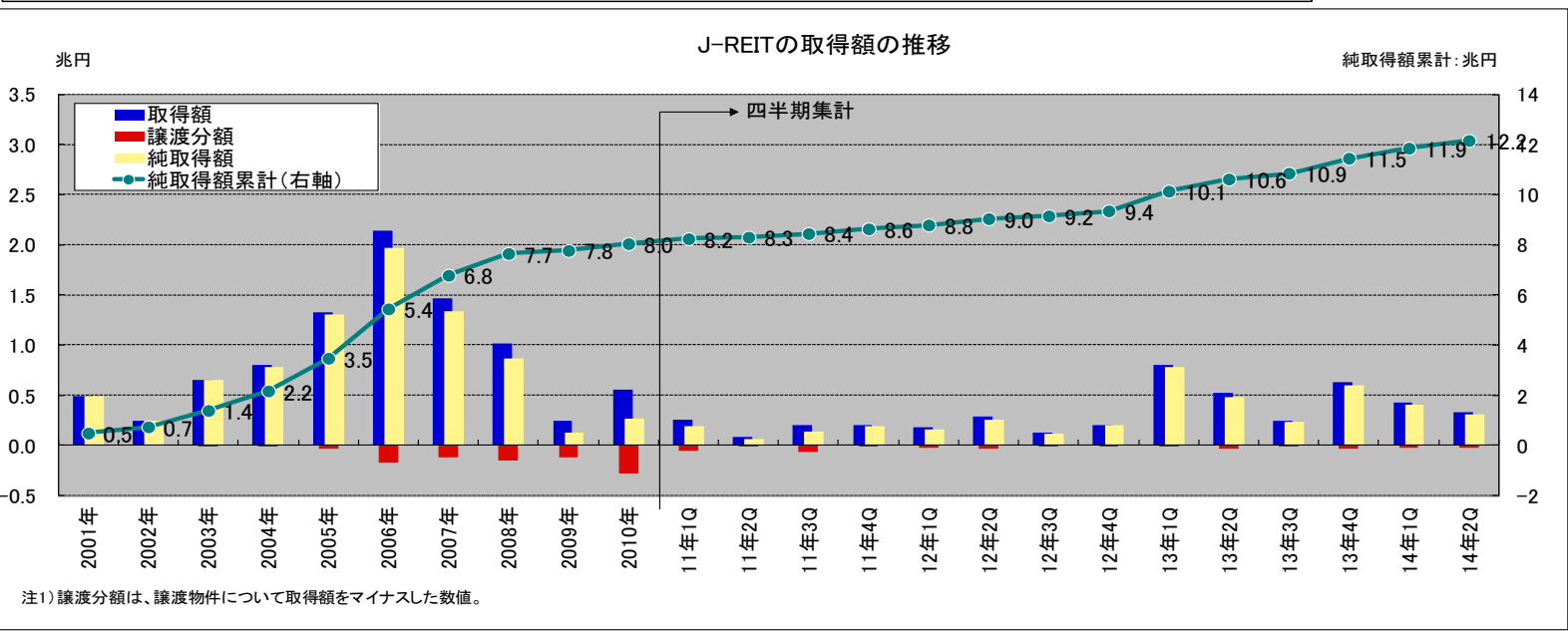


投資法人別規模
(2014/6末時点)



資産取引状況
(2014/6末時点)

・2014年第2四半期末で、純取得額累計は12.2兆円。



- ※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。