

トピック

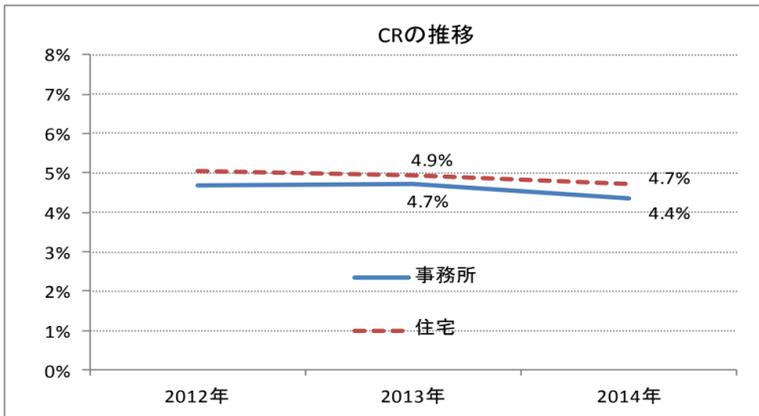
取得キャップレート

- J-REITの物件の取得キャップレートは2014年には小幅ながら低下。
- 2002年から2008年の状況と比べて低下の速度が遅く、2014年のキャップレートは2008年をわずかに上回る。

(2014/12末時点)

J-REITの物件の取得キャップレート※1(CR)は2014年には小幅ながら低下した(東京都心5区※2の事務所:▲0.2%p、住宅:▲0.3%p)[図1]。東京都心5区の事務所と住宅について、2002年から2008年と2011年から2014年に分けてCRの変化の程度を比較すると、2002年から2008年に比べて、2011年から2014年は低下の速度が遅く(回帰直線の傾きが緩やか)、2014年のCRは2008年をわずかに上回る[図2][図3]。

図1: CRの推移(東京都心5区)



※1: 取得時の不動産鑑定評価における還元利回り。
※2: 次の東京都特別区。千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

図2: CRと取得日の散布図(東京都心5区:事務所)

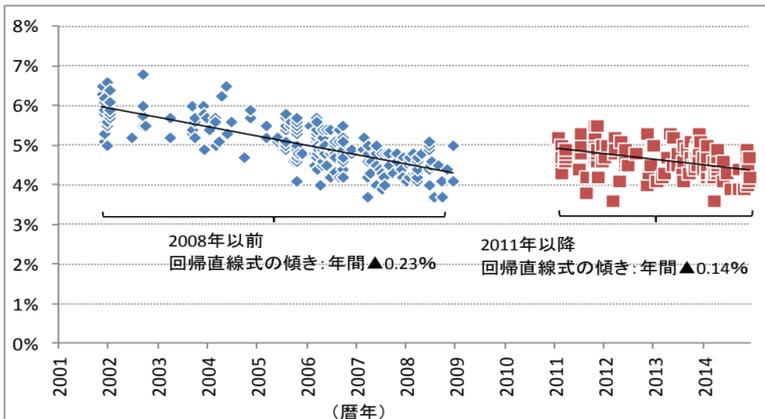
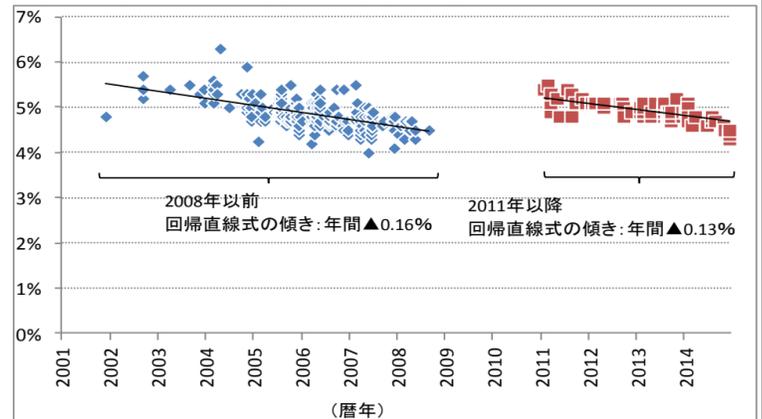


図3: CRと取得日の散布図(東京都心5区:住宅)



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2.92%。

2014/7~2014/12

| 区分 | 平均変化率※1 (月次) |
|------------------|--------------|
| 東証REIT指数※2 | 2.92% |
| 東証REITオフィス指数※2 | 2.35% |
| 東証REIT住宅指数※2 | 4.77% |
| 東証REIT商業・物流等指数※2 | 2.93% |

東証REIT指数

資産規模 資産総額: 12.9兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

(2014/12末時点)

保有物件数: 2,877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減少(マイナス24%)だが、4,800億円と水準そのものは高い。

(2014年IVQ)

(取得額の減少は商業・物流系REITの取得額が減少した影響が大きい)

| 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 | 3,476億円 | 83% | ▲503億円 | 2,973億円 | |
| | 住宅系REIT※3 | 731億円 | 82% | ▲22億円 | 709億円 | |
| | 商業・物流等系REIT※3 | 621億円 | -85% | ▲19億円 | 602億円 | |
| | 計 | 4,829億円 | -24% | ▲544億円 | 4,285億円 | |

- 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。

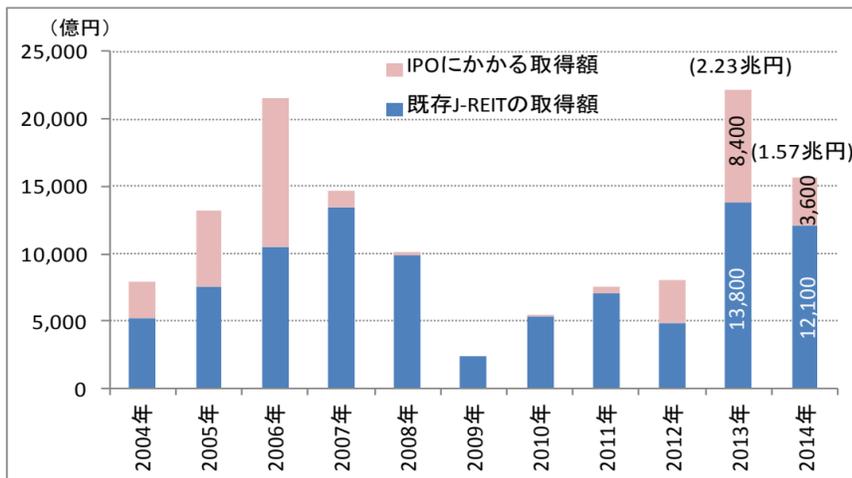
お問い合わせ

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

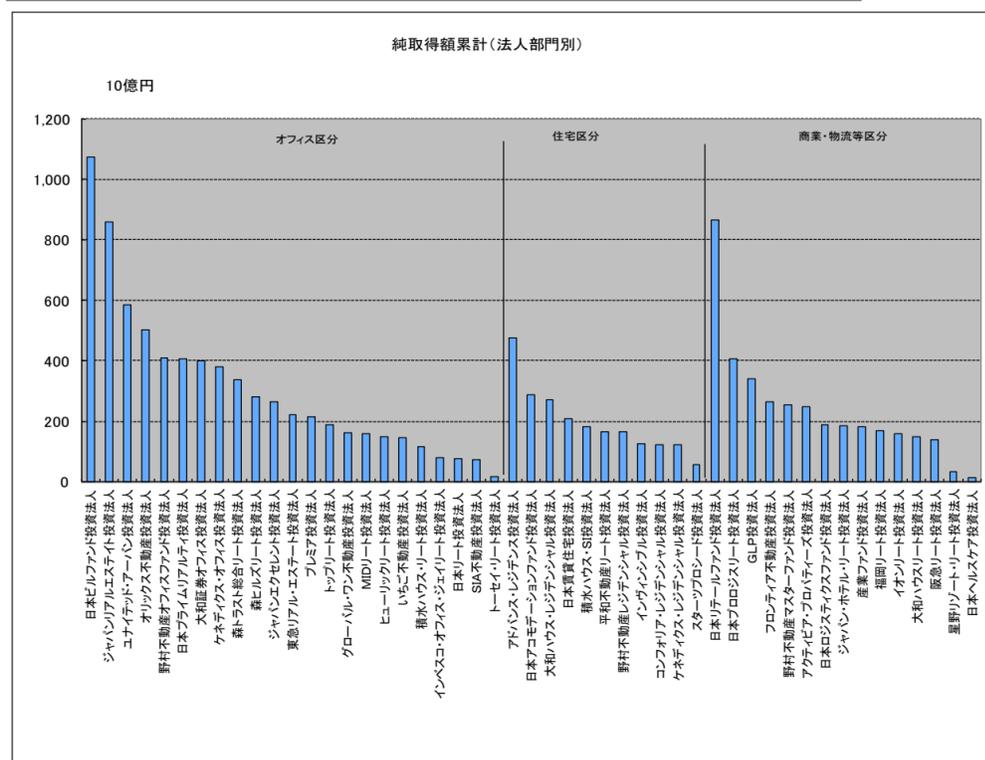
【参考図表】

取得状況
2014/12末時点

2014年の物件取得は1兆5,700億円(取得時基準)で、2013年に比べると▲6,600億円となったが、減少分の多くはIPO(新規上場)にかかる取得の減少によるもので、既存J-REITの取得額は1兆2,100億円で減少額は▲1,700億円にとどまった。
過去を振り返ると、2014年の取得額は暦年ベース集計で3番目に多いものであった。



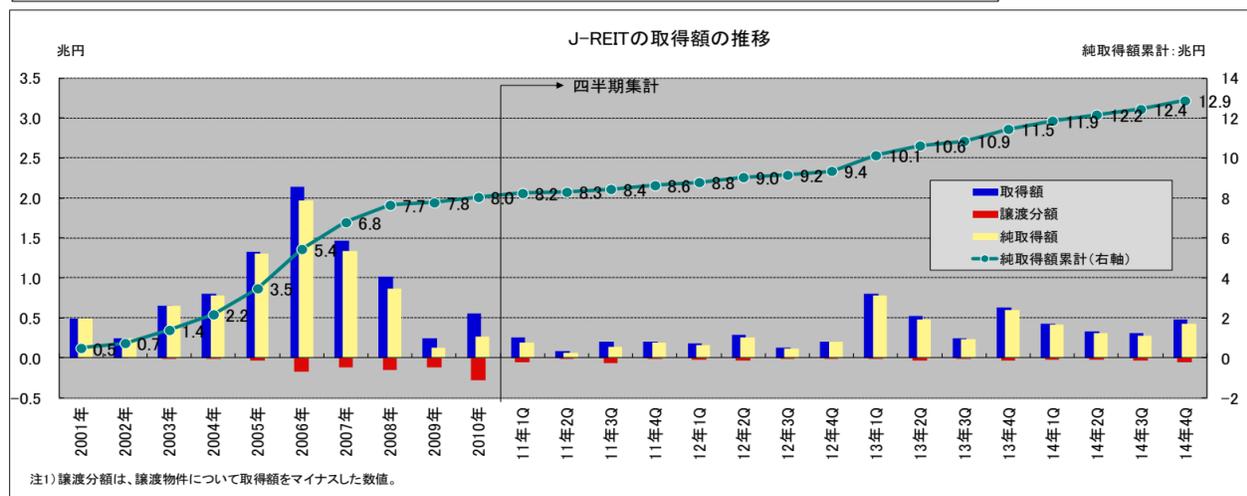
投資法人別規模
(2014/12末時点)



左記投資法人ごとの集計値は、集計時点の純取得額の累計値です。

資産取引状況
(2014/12末時点)

・2014年第4四半期末で、純取得額累計は12.9兆円。



- ※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。