

トピック

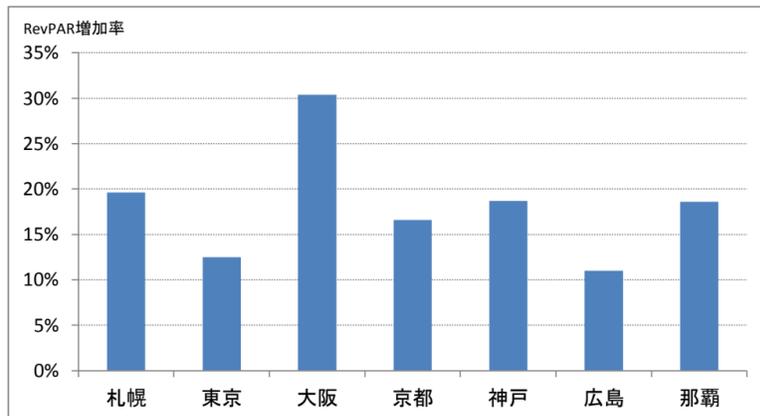
(2015/12末時点)

**J-REITが保有するホテル数は2年前の3倍近くになった。  
ホテル保有者としてのJ-REITが得る収入は堅調な伸びを示している。**

ジャパン・ホテル・リート投資法人の資料によると、2014年から2015年にかけてホテルのRevPAR<sup>注1</sup>は概ね二けたの増加率であったことを伝えており(図1)、業績が急伸したホテルが多いことをうかがわせる。J-REITは2014年以降積極的な取得を行っており、2年前の3倍近くのホテル数を保有するようになった(図2)。背景にはホテルの業況が好調に推移するという期待感があったと考えられる。実際、ホテル事業の業績急伸でJ-REITが得る収入も伸びている。2013年7月～12月期を基準にした収入指数は、2015年7月～12月期の平均が107であり、堅調に伸びている(図3)。ただ、ホテル事業者との契約形態により収入の伸びには差があり、固定賃料(+変動賃料)の契約形態では直近2年間収入は増加していない。

注1: Revenue Per Available Room: 客室売上を販売可能客室数で除した値。

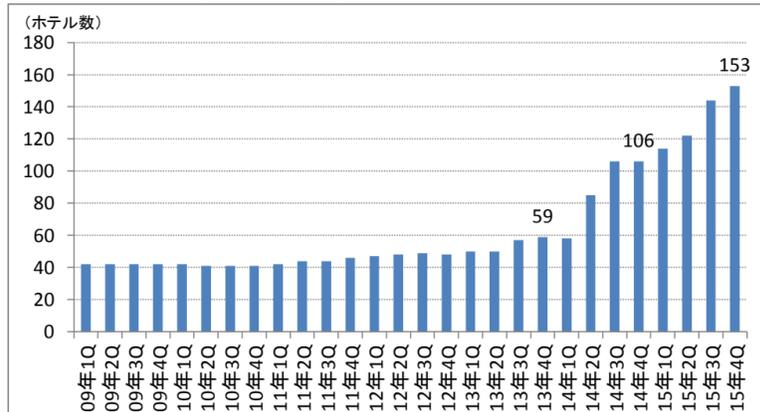
図1: ホテルの都市別RevPARの増加率(2014年→2015年)



データ出所: ジャパン・ホテル・リート投資法人「決算説明会資料 第16期(2015年12月期)」

●RevPARは大阪を筆頭に、高い増加率。

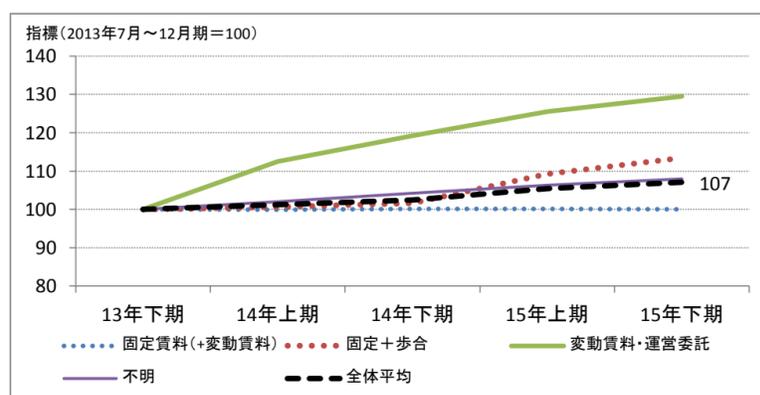
図2: J-REITが保有するホテル数の推移



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

●J-REITが保有するホテルの数は、2013年までは大きな増加はなかったが、2014年以降急増し、2015年12月末時点で153ホテルを保有。

図3: J-REITが保有するホテルの契約形態別の収入指数の推移



(2013年7～12月期から2015年7～12月期まで、データ欠損のない34ホテルを対象に集計。契約形態は開示資料から判断。)

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

●収入指数は2015年7月～12月期の平均が107と堅調。  
●収入指数の伸びには契約形態により差がある。

- 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・会計上の取扱いを助言、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

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1.92%。**

2015/10~2016/3

| 区分                           | 平均変化率 <sup>※1</sup> (月次) |   |
|------------------------------|--------------------------|---|
| 東証REIT指数 <sup>※2</sup>       | 1.92%                    | 東証REIT指数<br> |
| 東証REITオフィス指数 <sup>※2</sup>   | 2.33%                    |   |
| 東証REIT住宅指数 <sup>※2</sup>     | 0.75%                    |   |
| 東証REIT商業・物流等指数 <sup>※2</sup> | 1.83%                    |   |

**資産規模 資産総額： 14.7兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)**

(2016/3末時点)

**保有物件数： 3,274 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

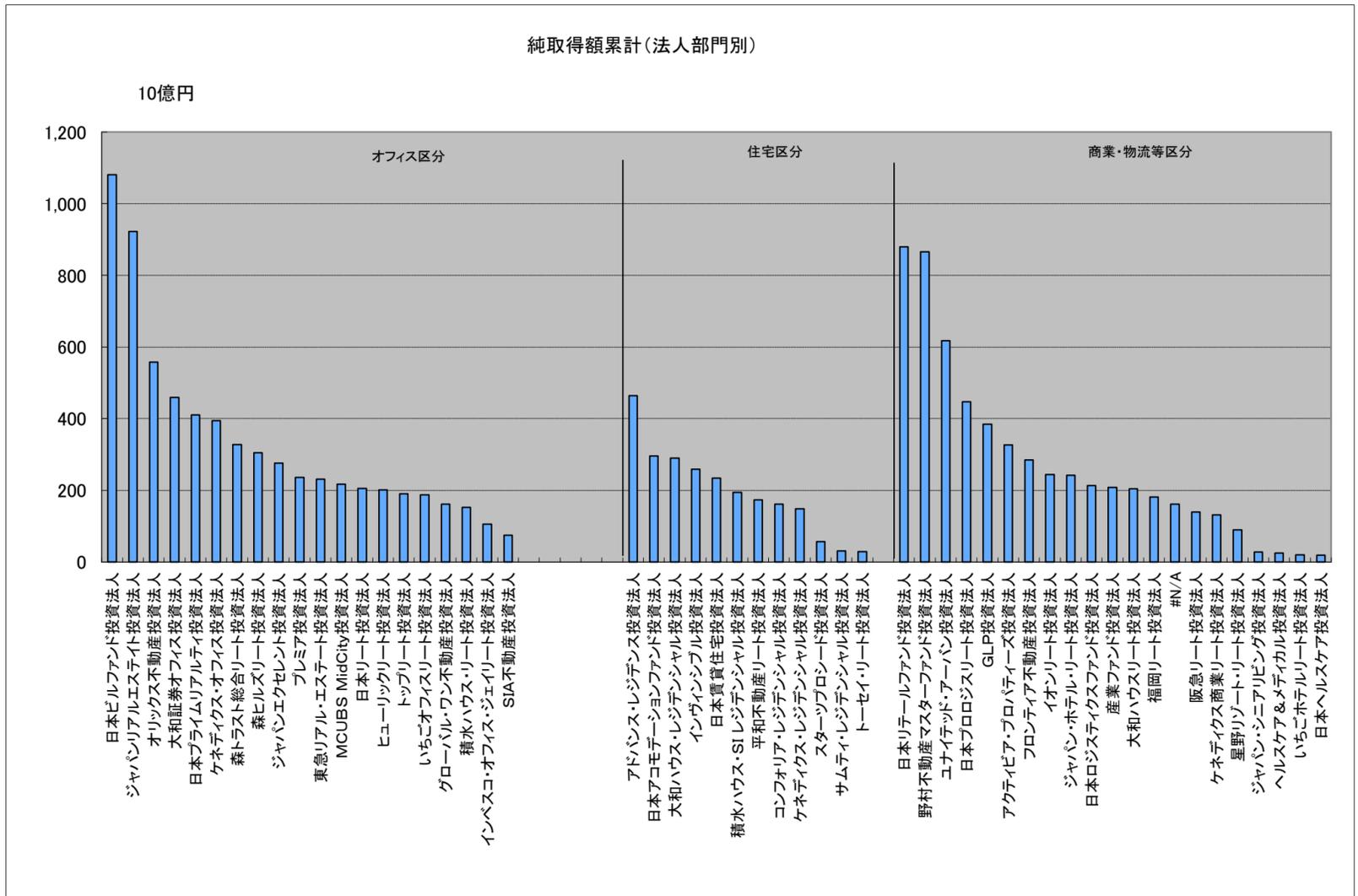
**取引状況**

(2016年 I Q)

**新規取得額は前年同期と比べて増加 (プラス10%)  
(住宅系と商業・物流等系REITの取得額は増加するもオフィス系REITの取得額は減少)**

| 法人部門別集計 | 区分                        | 新規取得額   | 前年同期比 | 譲渡分 <sup>※4</sup> | 純取得額    | 新規取得額  |
|---------|---------------------------|---------|-------|-------------------|---------|--|
|         | オフィス系REIT <sup>※3</sup>   | 1,177億円 | -32%  | ▲ 446億円           | 731億円   |  |
|         | 住宅系REIT <sup>※3</sup>     | 1,113億円 | 52%   | ▲ 16億円            | 1,097億円 |  |
|         | 商業・物流等系REIT <sup>※3</sup> | 3,185億円 | 28%   | ▲ 164億円           | 3,021億円 |  |
|         | 計                         | 5,475億円 | 10%   | ▲ 626億円           | 4,849億円 |  |

**投資法人別規模 (2016年 I Q)**



上記グラフの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。

- ※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。