

トピック

(2016/6末時点)

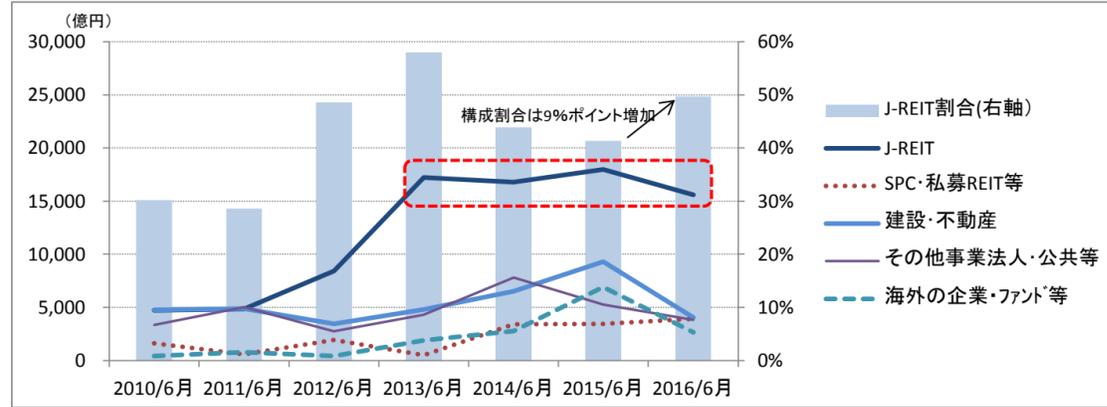
2016年に入って不動産売買取引額が減少する中、J-REITは堅調な取得を続けている。
J-REITの直近1年間の資産取得額の用途別割合は、事務所と住宅が縮小する一方、ホテルと物流施設は拡大。
資産規模が大きい投資法人の取得が低調な中、直近1年間の取得が活発だったのは1千億円未満の投資法人。

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、開示・公表された不動産取引額は2016年に入り減少。その中においてJ-REITによる取得は比較的堅調で、2016年6月末の構成割合は約50%となり、前年同期に比べ9%ポイント増加した。堅調な投資口価格と金融緩和による良好な資金調達環境等が、J-REITによる取得割合が増加した背景と考えられる[図1]。

J-REITの直近1年間の資産取得額の用途別割合を前年同期と比較すると、事務所と住宅といった従来のメイン資産の取得割合が縮小し、代わりにホテルと物流施設の取得割合が拡大した[図2]。

投資法人を資産規模(2016年6月末時点)で区分し取得額を集計すると、規模が大きい投資法人ほど早期に取得ピーク(3千億円以上は2013年/6月、2千億円以上は2014年/6月、1千億円以上は2015年/6月)を迎えており、ピーク以降取得はいずれの区分も低調であった。直近1年間の取得が活発だったのは、資産規模が1千億円未満の投資法人で、特にホテルに関しては計700億円超の取得を行い取得割合の拡大に寄与した[図3]。

図1: 上場企業等の不動産売買(年間)の推移(買主セクター別)

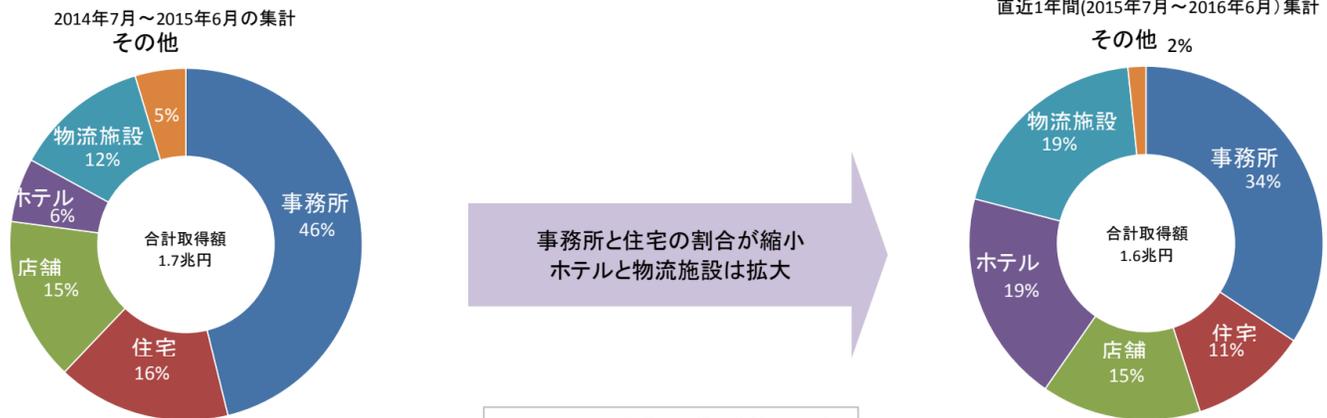


●全体的に取得が低迷する中、J-REITの取得は比較的堅調。

※1: 不動産売買実態調査は、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータ(概数の事例も含む)の集計・分析を行っている(公表日基準で集計)。
なお、情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合があります。また、海外所在の物件は除いている。

データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査※1」

図2: J-REITの資産額の用途別割合

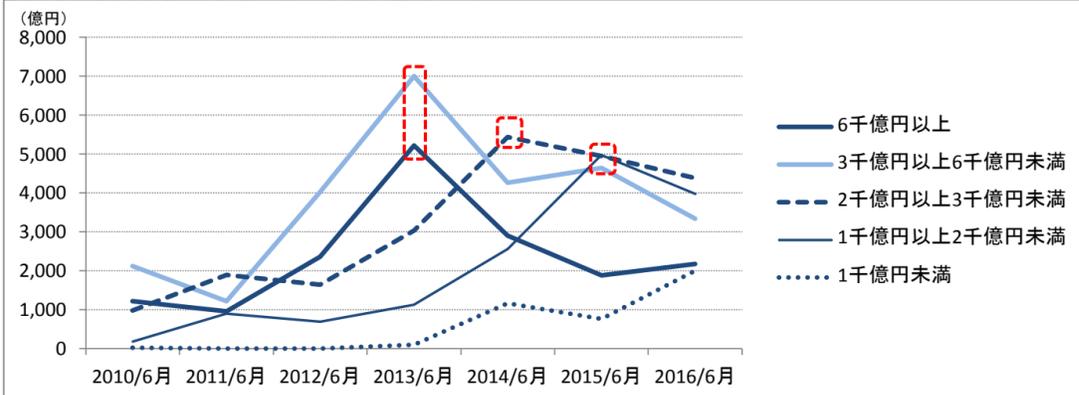


事務所と住宅の割合が縮小
ホテルと物流施設は拡大

ReiTREDAでは、取得日基準で集計しているため、図1とは集計値が異なる。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図3: 投資法人の資産規模別の年間取得額の推移



●資産規模が大きいほど、取得のピークが早期に訪れており、ピーク以降取得額は大幅に減少。
●直近1年間は、資産規模1千億円未満の投資法人の取得額が大幅に増加。

集計の対象は、2016年6月末時点で上場している投資法人。なお、被合併投資法人の取得額は合併投資法人に組み入れ済み。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

- 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

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1.62%。

2016/1~2016/6

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	1.62%
東証REITオフィス指数※2	1.47%
東証REIT住宅指数※2	1.51%
東証REIT商業・物流等指数※2	1.86%

東証REIT指数



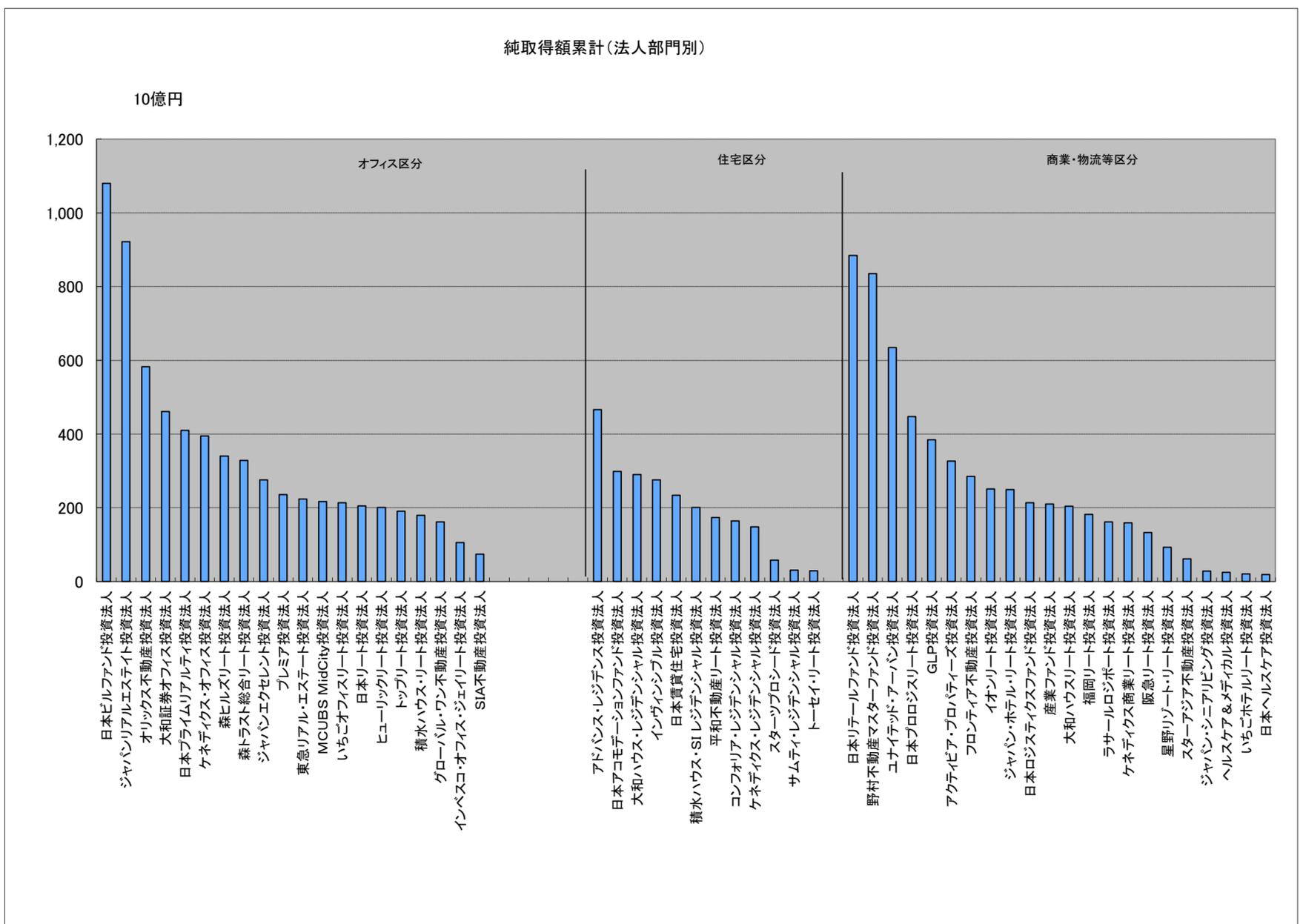
資産規模 資産総額： 15.0兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

(2016/6末時点)

保有物件数： 3,323 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

投資法人別規模

(2016/6末時点)



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。

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。