

トピック

(2016/9末時点)

**J-REITのホテル取得額が、2016年は9月時点で2500億円を超え、過去最高額となった。**  
**訪日外客数の大幅な増加が続いており、ホテル収入増加の期待等が背景にあると考えらえる。**  
**ホテル稼働率が高い立地では、取引時の鑑定評価の総合還元利回りは比較的低い。**

J-REITの物件取得において賃貸オフィスビルや賃貸住宅といったメイン資産の取得が低調な中で、2016年はホテルの取得額が9月時点で2,547億円(速報値)となり、既に過去の年間最高額を上回った。取得物件数では2015年を下回っているものの、比較的規模の大きいホテルの取得が多く、取得額が大きく伸びた[図1]。

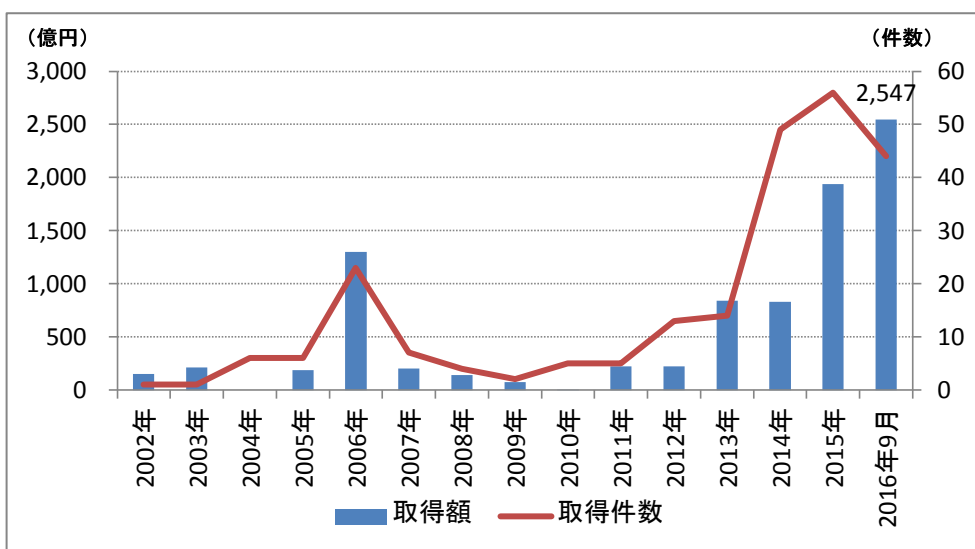
訪日外客数の2016年9月までの推計値は1,798万人で前年同期比は24%増となり、大幅な増加を続けている。これに伴うホテル収入の増加期待等が背景にあると考えられる[図2]。

国土交通省「宿泊旅行統計調査」によると、ホテルの客室数が多く客室稼働率が80%を超える都道府県は北海道と沖縄県に加え三大都市圏<sup>注1</sup>の都府県(以下「客室稼働率が高い都道府県」という。)に多い。こうした客室稼働率が高い都道府県を中心に、ホテル収入の増加が期待されホテルの取得需要も高いと考えられる。客室稼働率が高い都道府県でJ-REITが2016年に取得したホテルでは、取得時鑑定評価の総合還元利回りは比較的低い[図3]。

注1: 東京圏、名古屋圏及び大阪圏を指す。

東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県、大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

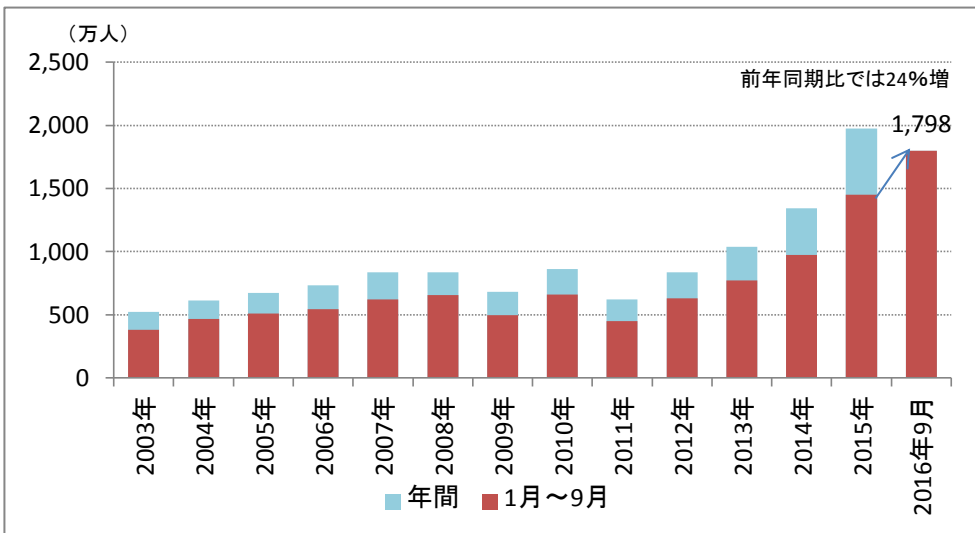
図1: J-REITによるホテルの取得額と取得件数



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

- J-REITは2016年9月時点で2,547億円を取得し、これまでの年間最高額を上回った。
- 取得件数は2015年を下回るものの、比較的規模の大きいホテルの取得が多かった。

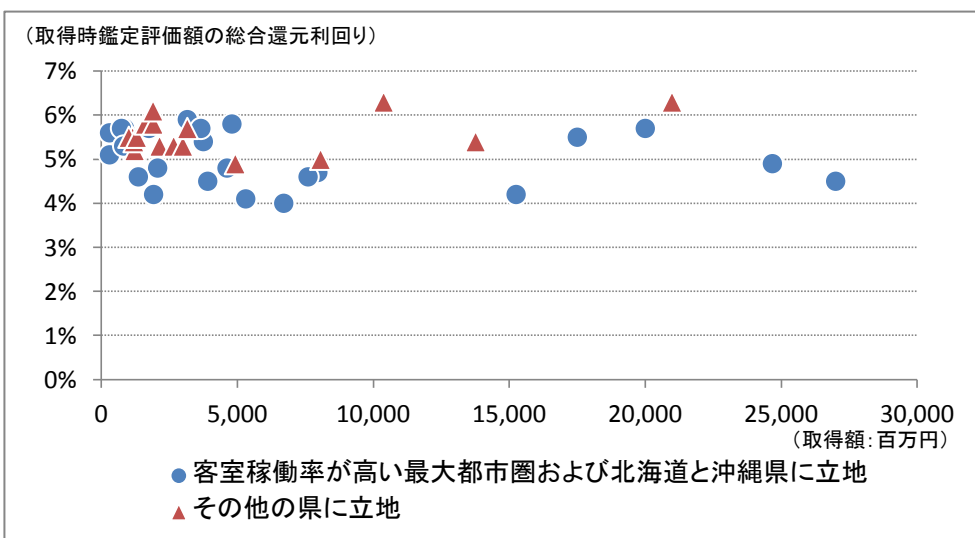
図2: 訪日外客数の推移



データ出所: 日本政府観光局 (JNTO)

- 2016年9月時点までの訪日外客数は1,798万人となり、前年同期比で24%増加した。
- ホテルの客室数が多く客室稼働率が80%を超える都道府県は北海道と沖縄県に加え三大都市圏の都府県で多い(国土交通省「宿泊旅行統計調査」)。

図3: J-REITが2016年に取得したホテルの鑑定評価における総合還元利回り



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

- J-REITが2016年に取得したホテルにおいて、客室稼働率が高い三大都市圏および北海道と沖縄県のホテルは鑑定評価における総合還元利回りが比較的低い。

- 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

2016年11月発行

© 株式会社都市未来総合研究所

その他の状況

(速報値を含む)

東証REIT指数    直近6か月の平均変化率はマイナス0.97%

2016/4～2016/9

| 区分               | 平均変化率※1 (月次) |
|------------------|--------------|
| 東証REIT指数※2       | -0.97%       |
| 東証REITオフィス指数※2   | -1.12%       |
| 東証REIT住宅指数※2     | -0.58%       |
| 東証REIT商業・物流等指数※2 | -0.89%       |

東証REIT指数

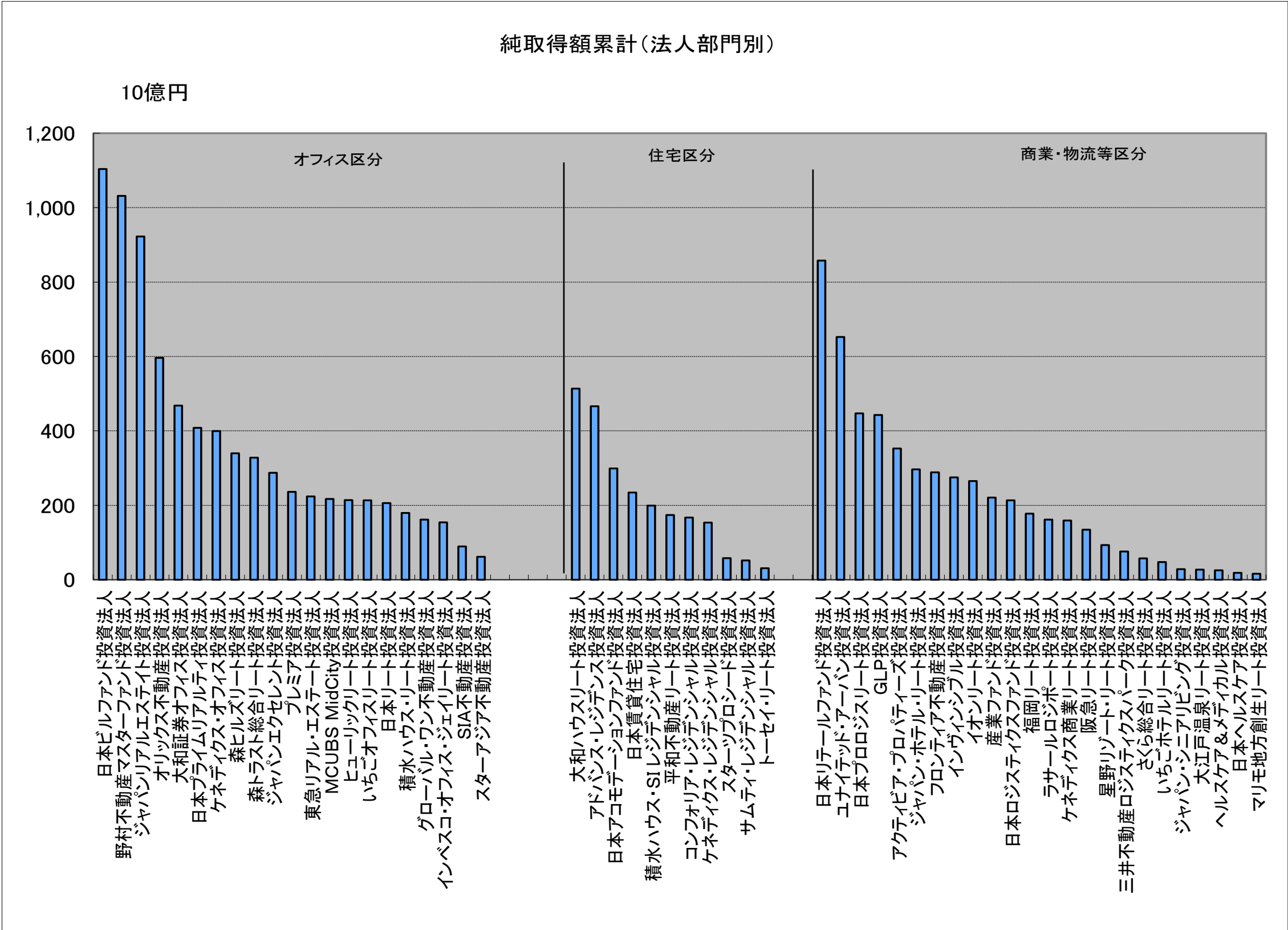
資産規模      資産総額：    15.5兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

(2016/9末時点)    保有物件数：    3,441 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

投資法人別規模

(2016/9末時点)

(速報値を含む)



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・用途ごとなどの区分で、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。