

トピック

不動産投資市場では、価格上昇に陰りが見え始めるなど、ピーク感が強まっていると考えられる。

- ・J-REITが保有する資産の評価額は依然上昇を示したが、上昇幅は縮まった。
- ・他の指標等も、不動産投資市況のピーク感を示している。

J-REITが保有する不動産の鑑定評価額は2016年度上期(2016年9月期)まで依然として上昇している。三大都市圏^{注1}では、賃貸オフィス、賃貸マンションおよび店舗の評価額の指数はいずれも上昇を維持している[図1]。しかし、上昇幅は縮小傾向を示しており、特に賃貸マンションの上昇率は3期連続縮小した[図2]。

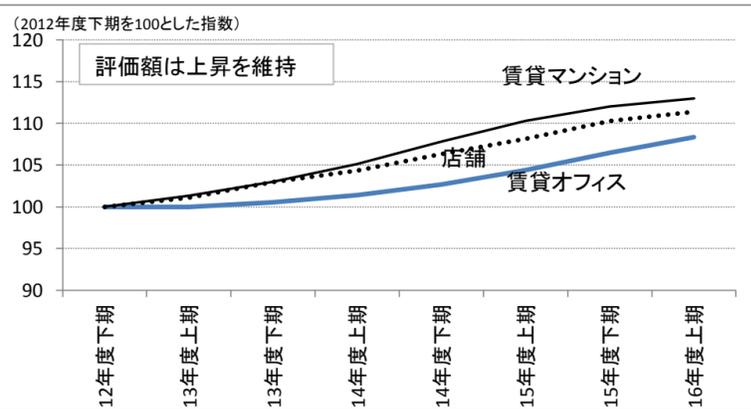
一方、国土交通省の「不動産価格指数(商業不動産)」では、三大都市圏の2016年7-9月期は、前期に比べてマンション・アパート(一棟)は依然上昇したものの、店舗は2期連続低下した[図3]。また、一般財団法人日本不動産研究所の第35回「不動産投資家調査(2016年10月現在)」によると、2016年10月時点の不動産投資市場は一連の市況サイクルでピークに達していると考えられる投資家が60%(東京・丸の内、大手町地区)に達している。

不動産投資市況では、価格上昇に陰りが見え始め、全体的にピーク感が強まっていると考えられる。

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

図1: J-REITが保有する不動産の評価額の推移(三大都市圏)

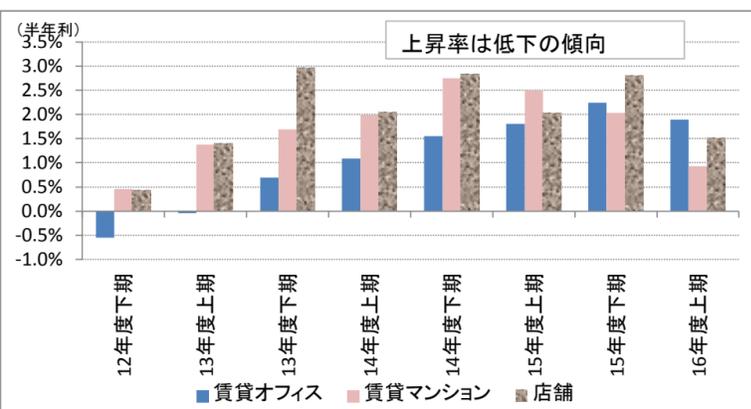


●賃貸オフィス、賃貸マンションおよび店舗の評価額の指数はいずれも上昇

評価額の指数
2012年度下期(2013年3月期)を100として指数化した。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図2: J-REITが保有する不動産の評価額の上昇率の推移(三大都市圏)

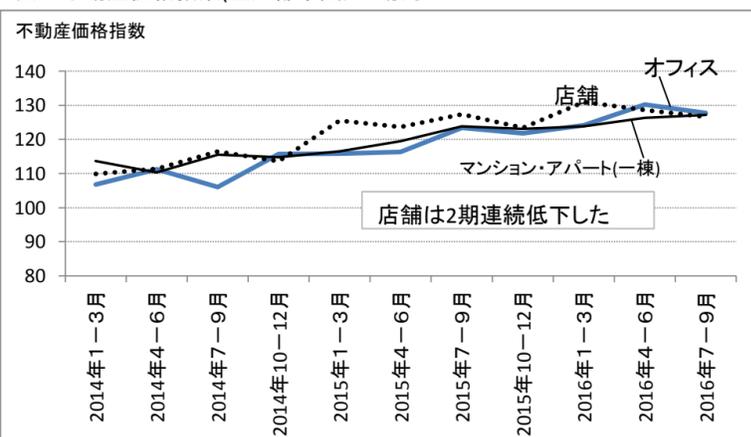


●賃貸オフィス、賃貸マンションおよび店舗の評価額の上昇率は縮小。特に、賃貸マンションは3期連続縮小した。

評価額の上昇率
当期の評価額 ÷ 前期の評価額 - 1

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図3: 不動産価格指数(三大都市圏)の動向



●前期に比べてマンション・アパート(一棟)は引き続き上昇したものの、店舗は2期連続低下した。

データ出所: 国土交通省「不動産価格指数(商業不動産)」

- 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

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0.83%

2016/7~2016/12

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	-0.83%
東証REITオフィス指数※2	-0.46%
東証REIT住宅指数※2	-0.18%
東証REIT商業・物流等指数※2	-1.53%

東証REIT指数



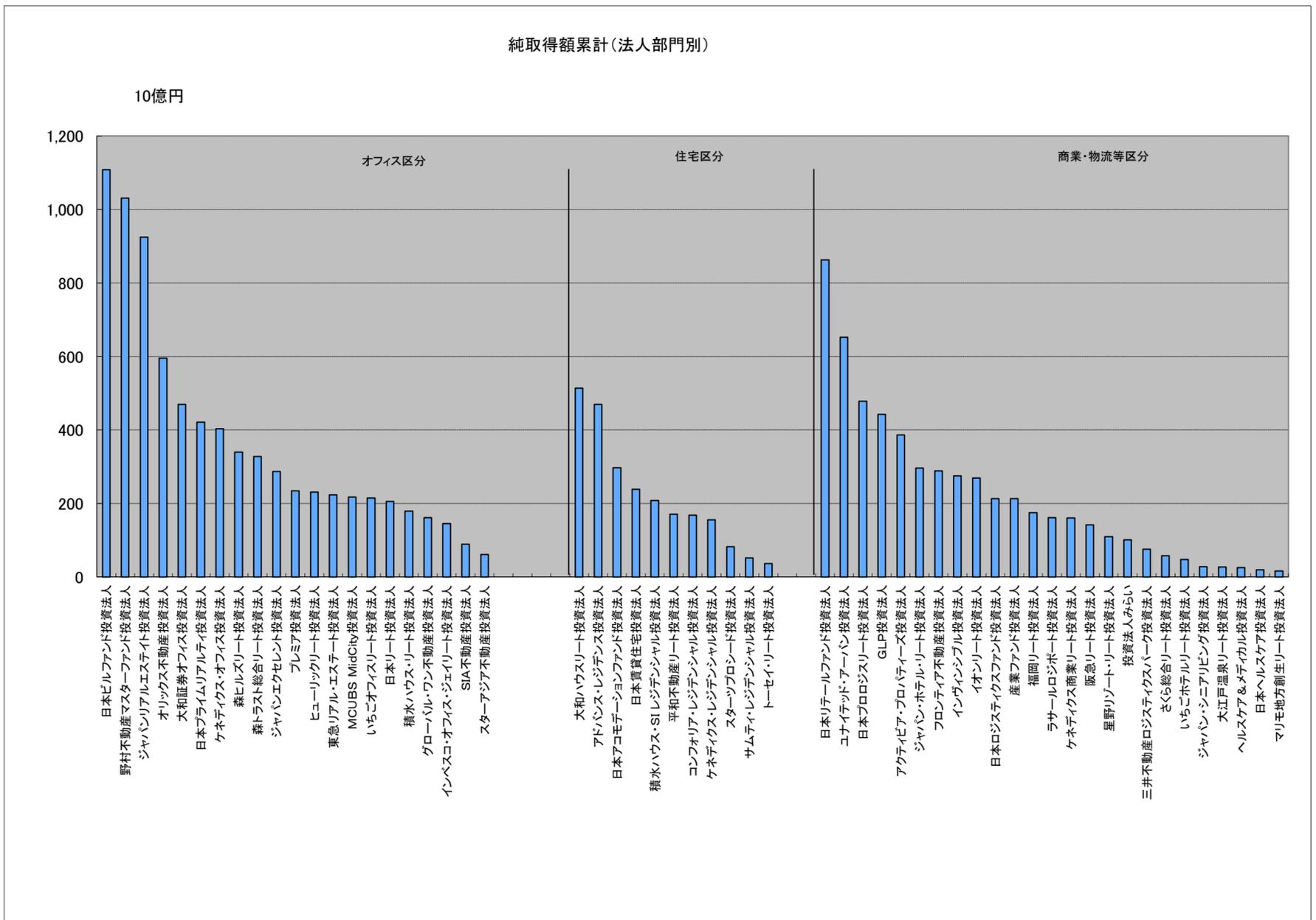
資産規模 資産総額： 15.8兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

(2016/12末時点) **保有物件数： 3,499 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

投資法人別規模

(2016/12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。