

トピック

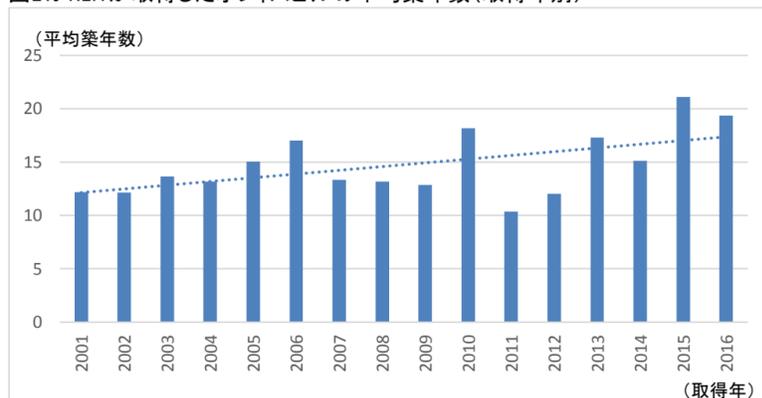
J-REITが東京都区部で取得したオフィスビルの平均築年数が上昇

- ・2001年以降、取得物件に占める1987年～1994年の竣工物件の比率が高いことが原因
- ・1987年から1994年のオフィスビルの大量な竣工量が背景
- ・今後も、ストックのボリュームゾーンである1987年～1994年竣工の物件が取得の中心とすると、築古化が進むことは必定

J-REITが東京都区部で取得したオフィスビルの取得時の平均築年数が上昇傾向にある[図1]。これは、2001年以降直近に至るまで、J-REITが取得したオフィスビルの中で1987年～1994年竣工のオフィスビルが占める割合が高いことが原因である[図2]。この背景として、東京都区部のオフィスビルのストック数<sup>注1</sup>が1987年～1994年竣工のオフィスビルに集中していることがあり[図3]、J-REITの累計の取得件数<sup>注2</sup>と符合することからJ-REITの取得動向はストック数の厚さの影響を受けていると考えられる。今後もストックのボリュームゾーンである1987年～1994年竣工の物件を中心に取得するとすると、取得物件の築古化が進むことは必定である。これはJ-REIT資産の質の低下に繋がるため、J-REITが取得する前段階で大規模修繕・改修などで質を高める動きが活発になると思われる。

注1: 東京都「建築統計年報」に基づく着工件数を竣工に該当するよう2年後方(右側)にスライドさせたものを本稿ではストック数とした。なお、1981年に適用された新耐震基準のビルが竣工するのは1983年頃である。  
注2: J-REITのこれまでの取得件数。

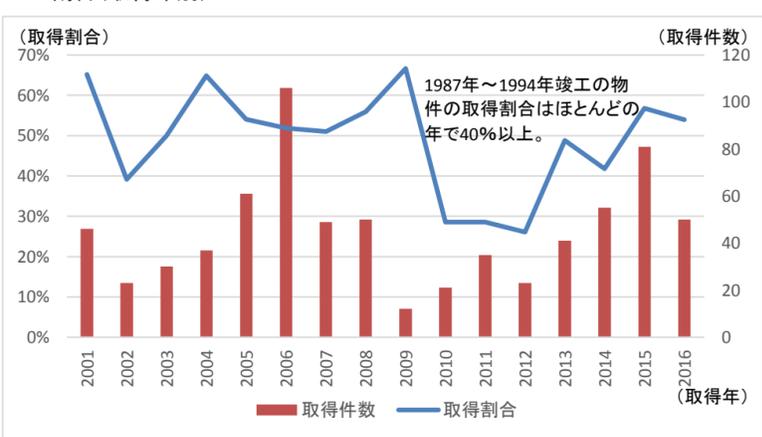
図1: J-REITが取得したオフィスビルの平均築年数(取得年別)



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

●取得時の平均築年数は上昇傾向にある。

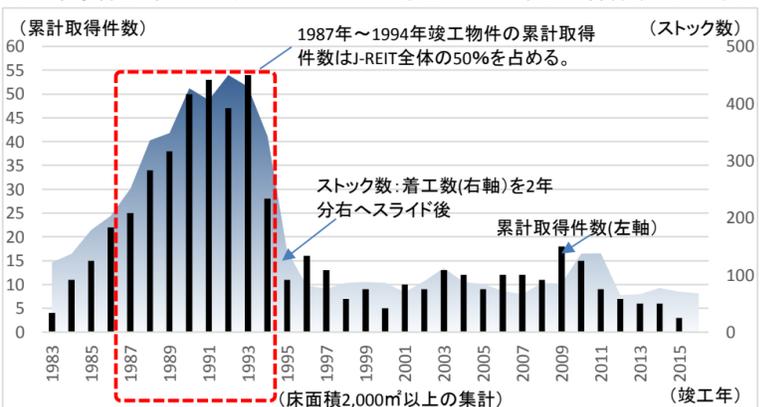
図2: J-REITが取得したオフィスビルに占める1987年～1994年の竣工物件数の割合(取得年別)



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

●1987年～1994年の竣工物件数の取得割合が高いことが多く、ほとんどの取得年で40%以上。

図3: 東京都区部のオフィスビルのストック数とJ-REITの累計取得件数(竣工年別)



データ出所: 東京都「建築統計年報」

●1983年以降竣工のストック数は1987年～1994年竣工に集中(着工件数を右側に2年分スライドさせたものをストック数とした。)

- 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

(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1.13%**

2017/1~2017/6

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	-1.13%
東証REITオフィス指数※2	-1.39%
東証REIT住宅指数※2	-0.61%
東証REIT商業・物流等指数※2	-0.99%

東証REIT指数



**資産規模 資産総額： 16.5兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)**

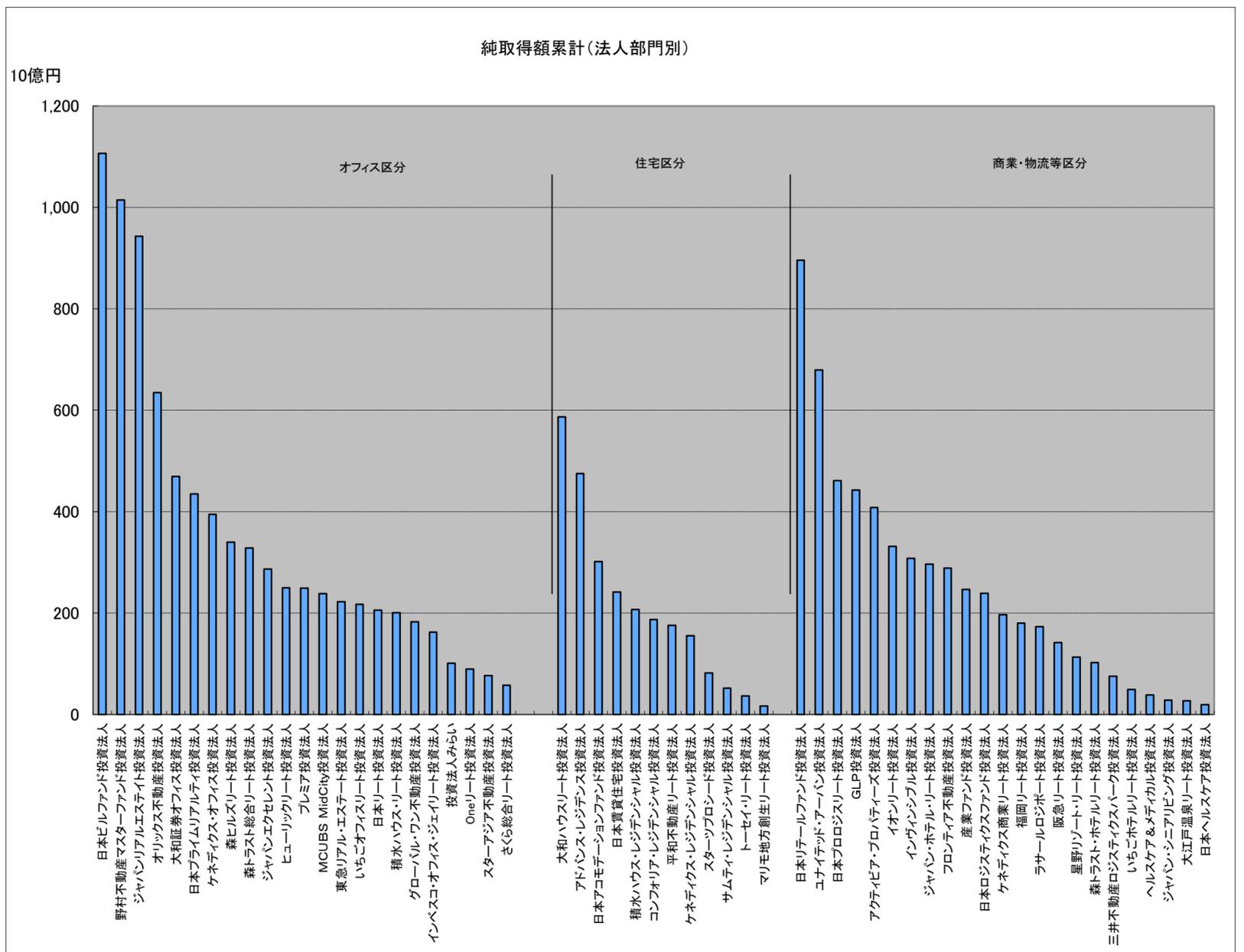
(2017/6末時点)

**保有物件数： 3,582 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

投資法人別規模

(2017/6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。