

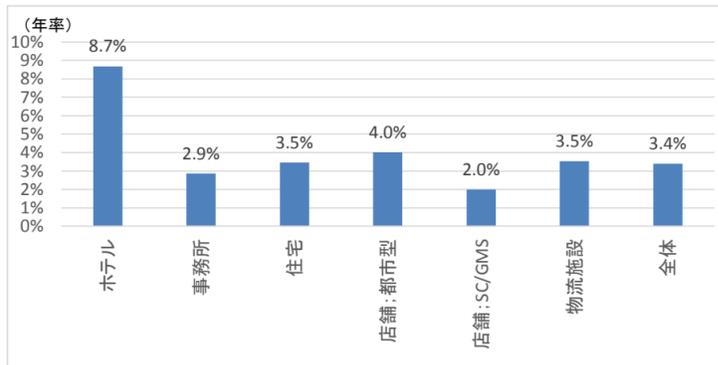
トピック

J-REITが保有するホテルの評価額の上昇率は2014年下期以降高水準で推移していたがこの1年で大きく低下  
 ・全用途・全物件の過去4年間の評価額の年平均上昇率が3.4%の中、ホテルは8.7%と群を抜いて高かった  
 ・しかし上昇率は大きく低下しており、2017年上期時点で直近1年間の上昇率は2%を割り込んだ  
 ・ホテルのNOIの成長率は直近ではマイナスに転じており、評価額の上昇期待にも陰り

J-REITが保有する不動産について2013年上期～2017年上期の4年間に於ける評価額の上昇率は、全用途・全物件平均で年3.4%であった。ホテルの上昇率は特に高く8.7%（4年間で評価額が約1.4倍になったことになる。）で他の用途の2倍以上の上昇率であった[図1]。用途別に直近1年間の上昇率を時系列で整理すると、ホテルを除いてあまり大きな変化はなかった。ホテルは2015年上期時点から高い上昇率が続いたが2017年上期時点では上昇率が大きく低下しており、2%を割り込んで頭打ちの状態[図2]。客室の高い稼働率を背景にホテルの年間NOI<sup>注1</sup>（≒純収益）は2016年下期までは前期比でほぼ1%強～3%強の上昇率を続けてきた。しかし、直近の2017年上期ではマイナスに転じておりNOIの成長に陰りがみられるようになった[図3]。収益還元法に基づく評価では、期待（予想）されるNOIの成長の大きさが還元利回りを下げる要素となるため、NOI実績から純収益の成長が見込みにくい状況が評価額に反映されたと考えられる。

注1: ホテルの収益は季節変動が大きいいため直近1年間のNOIを比較した

図1: 評価額の年平均変動率

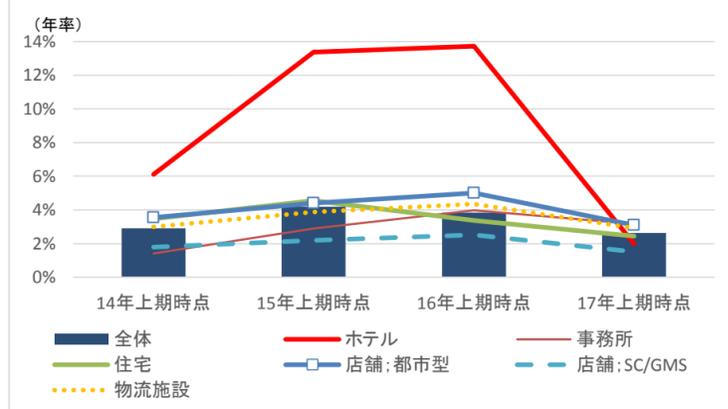


●直近4年間の評価額の上昇率は、ホテルが特に高く(8.7%)、他の用途の2倍以上の上昇率

対象データ: J-REITが保有している物件のうち次の属性の物件を除いた(以下同)

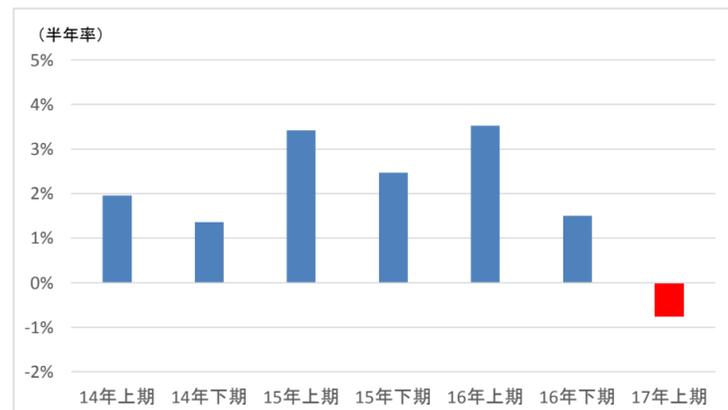
- ・追加的な取得がある物件
- ・2013年下期～2017年上期にデータ欠落がある物件
- ・底地物件
- ・熊本県所在の物件(2016年4月14日に発生した熊本地震の影響を排除した)

図2: 用途別の評価額の直近1年間の変動率の推移



●ホテルの評価額の上昇率は大きく低下、2017年上期時点には2%を割り込んだ

図3: ホテルにおける年間NOIの前期比変動率の推移



●ホテルの年間NOIの上昇率は2016年下期まで1%強～3%強で推移してきたが、2017年上期にはマイナスに転じた

データ出所: 株式会社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1.12%**

2017/4~2017/9

区分	平均変化率 <sup>※1</sup> (月次)
東証REIT指数 <sup>※2</sup>	-1.12%
東証REITオフィス指数 <sup>※2</sup>	-1.25%
東証REIT住宅指数 <sup>※2</sup>	-0.96%
東証REIT商業・物流等指数 <sup>※2</sup>	-1.02%

東証REIT指数



**資産規模 資産総額： 16.7兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)**

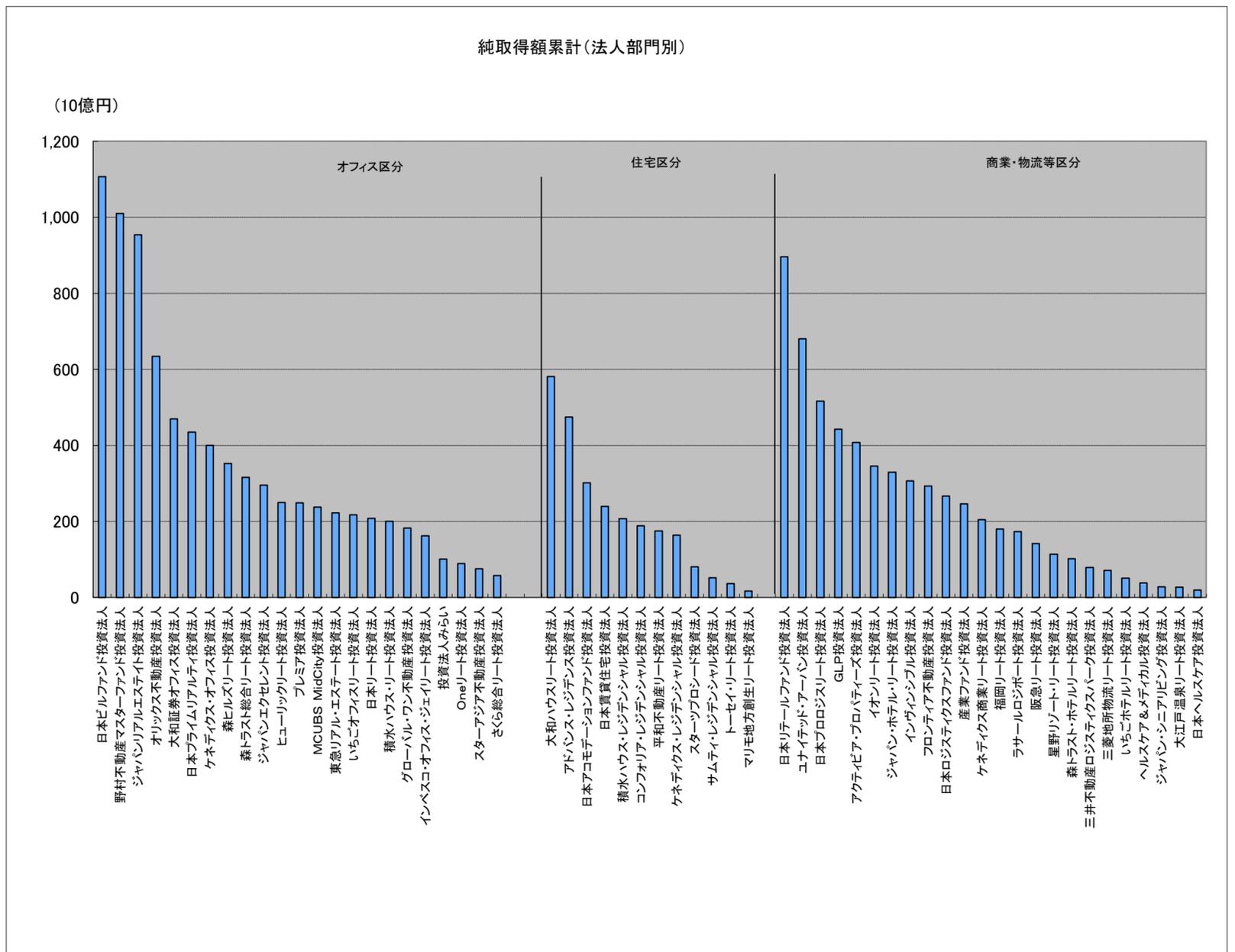
(2017/9末時点)

**保有物件数： 3,596 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

投資法人別規模

(2017/9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。