

トピック

- J-REITが2018年に取得した資産の総額は約1.6兆円となり、対前年比で33%増加した
- ・J-REITの投資口市場が概ね堅調に推移し、増資で資金調達しやすい環境であったことが背景
 - ・事務所と物流施設と住宅の取得額は昨年に比べ大幅に増加。物流施設は過去5年平均額を大きく上回った
 - ・複数の物流施設特化型J-REITの新規上場と既存J-REITの積極取得等が物流施設の取得額を下支え

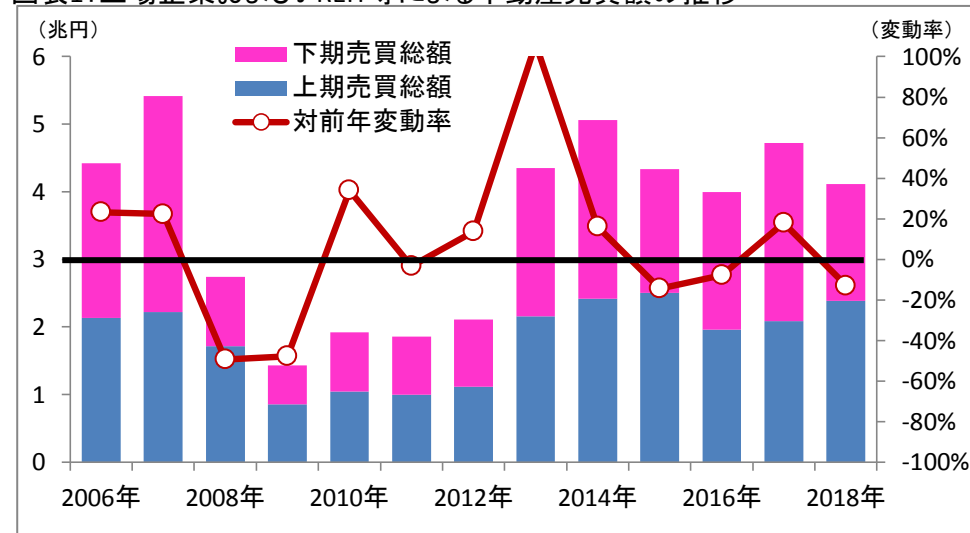
本ReiTREDA Quaterly Review (リートレーダー クォーターリー レビュー)は、諸般の事情により本号をもって休刊とさせていただきます。

上場企業およびJ-REIT等による2018年の不動産売買額は外資の取得減少などで対前年比12.9%減少した[図表1]。しかし、J-REITの資産の取得額は、約1.6兆円で、対前年比33%増加した[図表2]。この背景として、2018年は東証REIT指数が概ね堅調に上昇し、増資で資金調達しやすい環境であったことが考えられる[図表3]。

取得した資産の用途では、事務所と物流施設と住宅の取得額が対前年比で大幅に増加した。中でも物流施設は2013年～2017年(5年間)の平均額を1,168億円上回った[図表4]。

物流施設の取得事例をみると、2018年はCREロジスティクスファンド投資法人(証券コード:3487)と伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人(同:3493)が新規上場し、それぞれ311億円、538億円取得した。また、既存J-REITのGLP投資法人や大和ハウスリート投資法人が2017年時の物流施設の保有額額のそれぞれの3割以上にあたる1,619億円、778億円を取得したことが、2018年の取得額を下支えた。

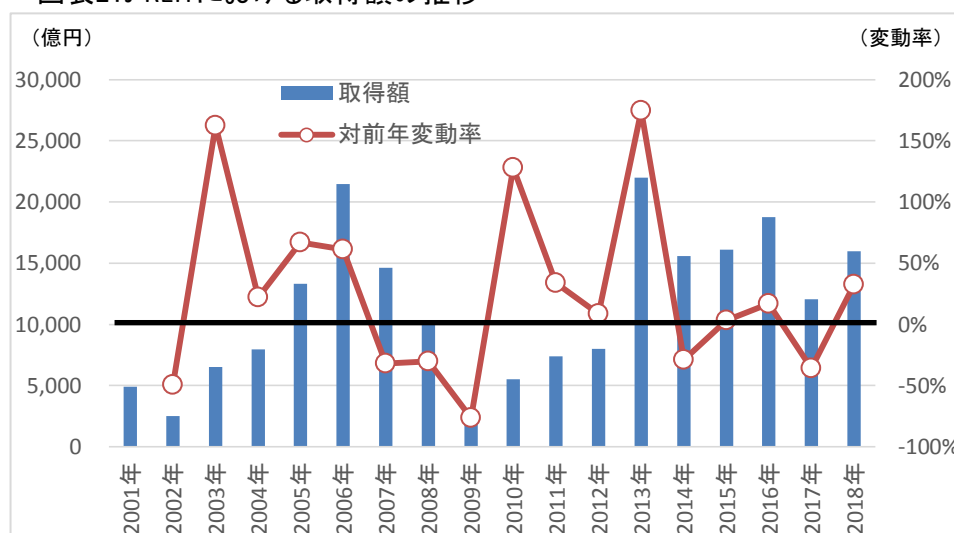
図表1: 上場企業およびJ-REIT等による不動産売買額の推移



注: 上場企業や上場REIT等が開示・公表した不動産(海外所在物件除く。)の売買実績を公表時点日付で集計したもの。

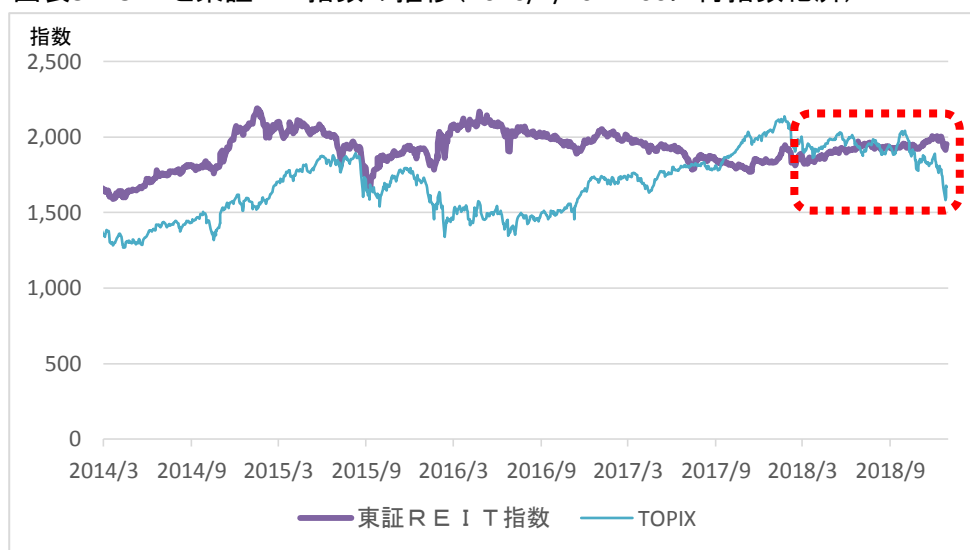
データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表2: J-REITにおける取得額の推移



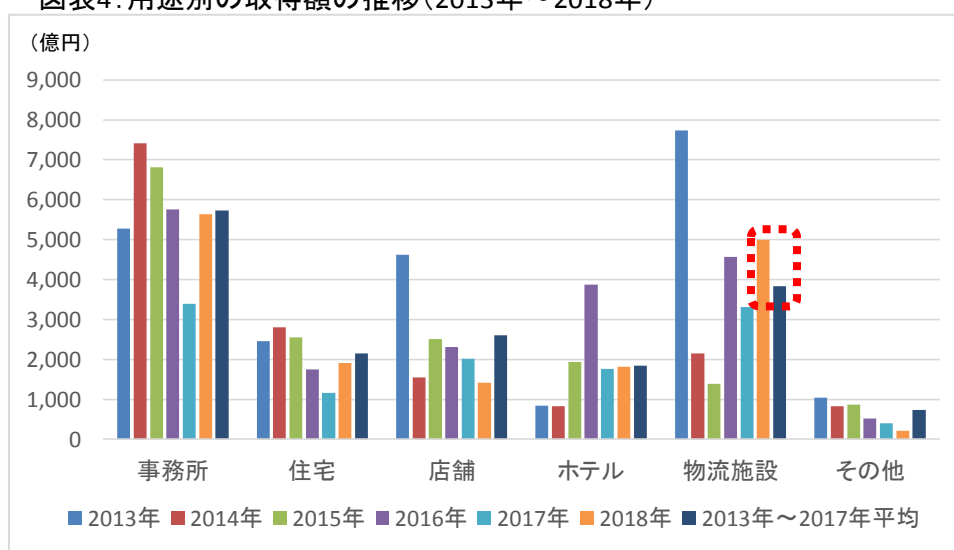
データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図表3: TOPIXと東証REIT指数の推移(2010/2/26=100に再指数化済)



データ出所: 東京証券取引所

図表4: 用途別の取得額の推移(2013年～2018年)



注: 特定資産の種類が不動産に信託受益権の資産のみを対象とした。なお、底地はその他に区分した。

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

2019年2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プラス0.36%

2018/7～2018/12

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	0.36%
東証REITオフィス指数※2	0.73%
東証REIT住宅指数※2	0.67%
東証REIT商業・物流等指数※2	-0.22%

東証REIT指数

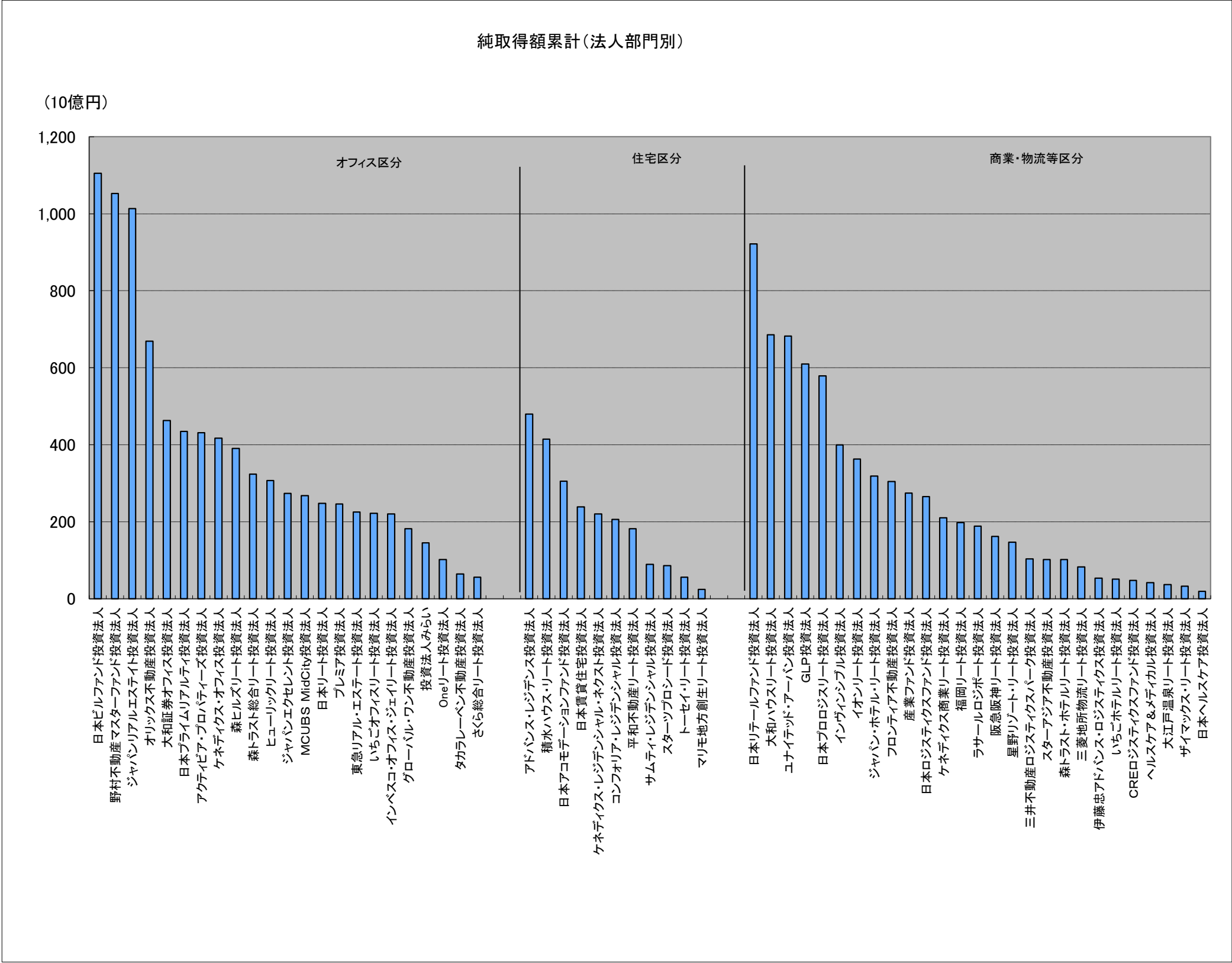
資産規模 資産総額： 18.2兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

(2018/12末時点) 保有物件数： 3,898 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

投資法人別規模

(2018/12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。

© 株式会社都市未来

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。