

2017年8月31日

J-REIT上場の全投資法人情報のデータベース

「TOREIT」四半期報告(第39回)

東急不動産株式会社

東急不動産(株)では、J-REIT上場全投資法人の開示情報をデータベース化した会員制のWEB版データベースシステム「TOREIT」を作成しています。

当四半期報告は、報道関係の皆様向けに「TOREIT」のデータを分析して四半期毎のトピックを発表しているもので、今回の発表は39回目になります。

【今回のトピック】

1. J-REIT資産総額(鑑定評価額ベース) : 17兆7,072億円 物件数: 3,574物件

資産総額は引き続き拡大し、**取得金額ベース・鑑定評価額ベースともに過去最大となった(P2-4)**。

取得金額ベースの資産総額は、当期中(4月)にJ-REIT創設以来初めて16兆円を突破した。

その背景には、投資法人による積極的な物件取得、資産の積上げがある。当四半期の取得件数、取得金額のいずれも前四半期を下回ったが、投資用不動産の取引市場において特段の悪化の兆しはみられない。なお、売却件数及び売却金額についても前四半期を下回った(P5-6)。

また、2015年4月以降、**鑑定評価額が取得金額を上回り含み益が発生**しており、その含み益も増大しつつある状況に鑑みれば、不動産投資市場は好調に推移しているものと推察する(P3)。

2. 取得時鑑定キャップレート : 平均4.8% (前期 4.6%)

投資法人が物件を取得する際の鑑定キャップレート(以下、「CR」という)は、2017年4~6月期では平均4.8%と、前四半期に比べて0.2%ポイント上昇した。相対的にCRの高い「地方」物件や、「その他」のアセットタイプの取得割合が高く、かつこれらのCRが上昇したという点が要因として挙げられる(P7-11)。

3. 運用時NOI利回り : 平均 5.0% (前期 5.0%)

2017年4月末日までに決算期末を迎えた2,528物件の**運用時NOI利回り(年額NOI/期末鑑定評価額)は5.0%**であり、前四半期と同水準で推移し、**過去最低水準を維持**した。これをエリア別・アセットタイプ別にみても、同様に過去最低またはそれに準じる水準となっている。

NOI利回りは、分子のNOIと分母の期末鑑定評価額の2つの要素に分けられるが、主として分母の**鑑定評価額が高水準にあることが、低いNOI利回り水準につながっている(P13-17)**。

このほかにも各種項目の調査・分析をしております。データをご希望の際はご相談ください。

【お問い合わせ先】

・本リリースに関して 東急不動産(株) 企画政策部 広報室 TEL:03-5414-1349
 ・本調査に関して 東急不動産(株) 鑑定企画室 TEL:03-5414-1518

(参考)本資料は本日付で、国土交通記者会にお届けしております。

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告(2017.7.31)

1

無断転載を禁ず。「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

I. J-REIT資産規模 (2017年6月末現在)

以下、「前四半期」=「前期」とする。

◆投資法人:	58投資法人	(前期末 58投資法人)	±0
◆物件数:	3,574件	(前期末 3,539件)	+35件
◆資産総額(取得金額ベース):	16兆2,081億円	(前期末 15兆9,902億円)	+2,179億円
◆資産総額(鑑定評価額ベース):	17兆7,072億円	(前期末 17兆4,212億円)	+2,860億円
◆4-6月の取得物件:	54件	(前期 72件)	-18件
" 取得金額:	2,484億円	(前期 4,706億円)	-2,222億円
◆4-6月の売却物件:	18件	(前期 22件)	-4件
" 売却金額:	671億円	(前期 684億円)	-13億円

◇投資法人

○期中の商号変更 2件

・SIA不動産投資法人がOneリート投資法人となった。

(コード番号:3290)

商号変更日 : 6月1日

・積水ハウス・SILレジデンシャル投資法人が積水ハウス・レジデンシャル投資法人となった。

(コード番号:8973)

商号変更日 : 6月7日

◇資産総額

①資産総額は取得金額ベース・鑑定評価額ベースのいずれも過去最大、増加基調継続

・取得金額ベースでは2017年4月に16兆円を突破。

②2015年4月に、《 鑑定評価額ベース > 初回取得金額ベース 》となり含み益発生

・2009年11月以来約5年半ぶりに逆転し、以降も含み益は増加基調を継続。

◇取得・売却

①期中の取得件数は54物件、取得金額は約 2,484億円

・取得金額・件数のいずれも前期を下回ったが、投資用不動産の取引市場において、特段の悪化の兆しはみられない。

②期中の売却件数は18物件、売却金額は約 671億円

・件数、金額のいずれも前期を下回った。

TOREIT月次・四半期報告 年間購読料 162,000円

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告 (2017. 7. 31)

2

無断転載を禁ず。「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

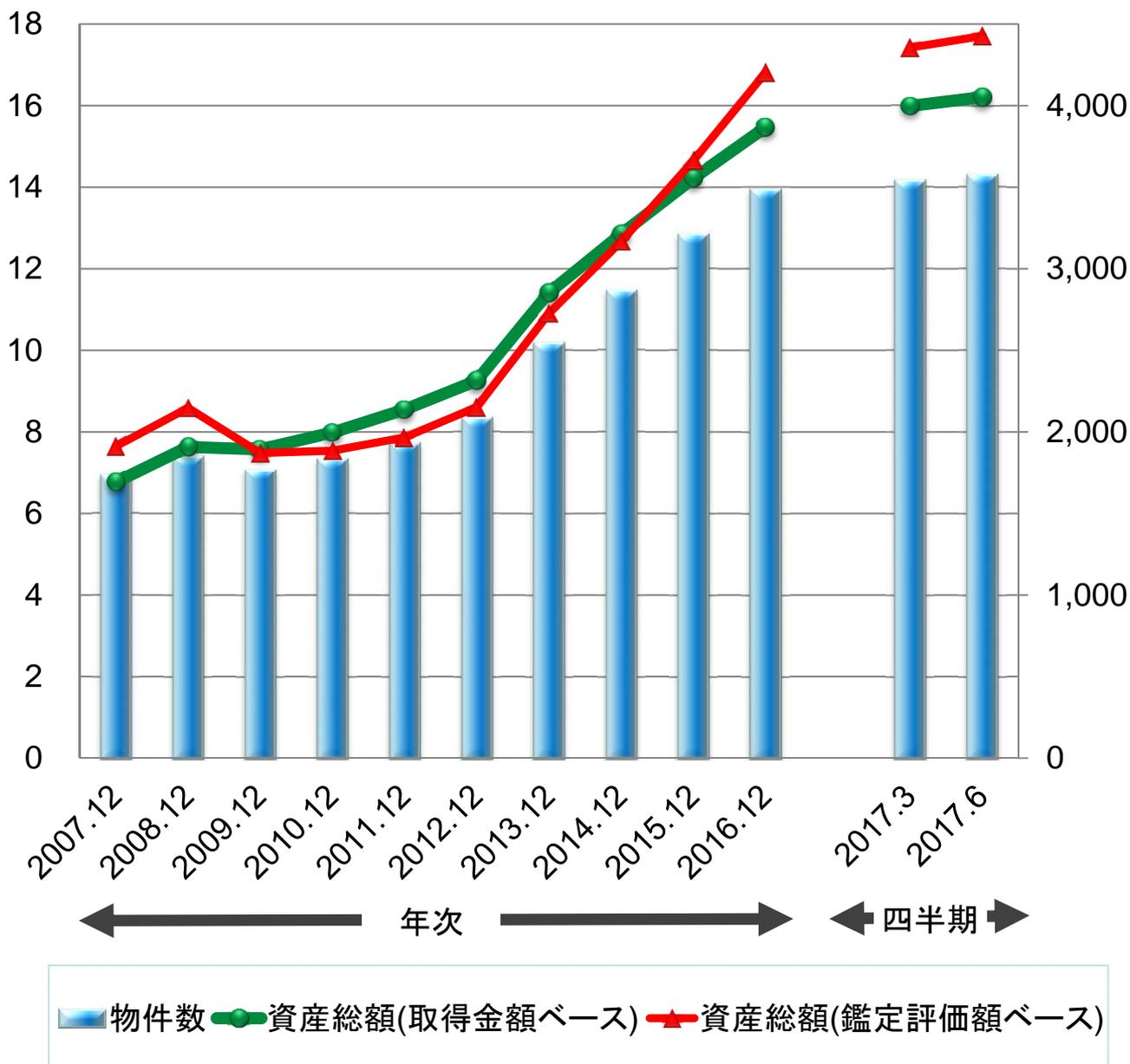
I. J-REIT資産規模

資産総額 16兆2,081億円(取得金額ベース※)
 資産総額 17兆7,072億円(鑑定評価額ベース)
 物件数 3,574件

取得金額
(兆円)

資産規模推移

物件数



※ 取得金額ベースの数値は、年次データについては、時系列の連続性に鑑み、初回取得時の金額のグラフを示しています。四半期データについては、合併投資法人にあっては合併時の取得金額としたグラフを示しています。

上場投資法人一覧

上場投資法人一覧(2017年6月末現在)

(金額単位:百万円)

コード	投資法人名	上場年月日	決算期	物件数	取得金額	対前月比較増減 ※1	
8951	日本ビルファンド投資法人	2001年9月10日	06.12月	74	1,106,620	0	38
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	2001年9月10日	03.09月	69	944,723		
8953	(新)日本リテールファンド投資法人	2002年3月12日	02.08月	96	891,551	1	13,890
8954	オリックス不動産投資法人	2002年6月12日	02.08月	110	634,840	1	12,400
8955	日本プライムリアルティ投資法人	2002年6月14日	06.12月	62	435,056	-2	4,360
8956	プレミア投資法人	2002年9月10日	04.10月	59	229,121	1	15,000
8957	東急リアル・エステート投資法人	2003年9月10日	01.07月	28	222,340		
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	2003年9月25日	03.09月	11	182,475		
8960	(新)ユナイテッド・アーバン投資法人	2003年12月22日	05.11月	123	621,369	0	7,280
8961	森トラスト総合リート投資法人	2004年2月13日	03.09月	15	328,146		
8963	(新)インヴィンシブル投資法人	2004年5月17日	06.12月	127	301,438	1	8,000
8964	フロンティア不動産投資法人	2004年8月9日	06.12月	32	289,088		
8966	(新)平和不動産リート投資法人	2005年3月8日	05.11月	100	166,638		
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	2005年5月9日	01.07月	43	238,277		
8968	福岡リート投資法人	2005年6月21日	02.08月	26	178,054	0	5,050
8972	ケネディクス・オフィス投資法人	2005年7月21日	04.10月	97	393,466	1	2,200
8973	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	2005年7月28日	03.09月	113	206,942		
8975	いちごオフィスリート投資法人	2005年10月12日	04.10月	85	196,999	-1	2,433
8976	大和証券オフィス投資法人	2005年10月19日	05.11月	54	469,341		
8977	阪急リート投資法人	2005年10月26日	05.11月	23	141,627		
3269	(新)アドバンス・レジデンス投資法人	2010年3月2日	01.07月	260	442,706		
8979	スターツプロシード投資法人	2005年11月30日	04.10月	111	82,089		
8985	(新)ジャパン・ホテル・リート投資法人	2006年6月14日	12月	41	286,801		
8986	(新)日本賃貸住宅投資法人	2006年6月22日	03.09月	200	241,297	3	4,020
8987	ジャパンエクセレント投資法人	2006年6月27日	06.12月	31	286,996		
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	2006年8月4日	02.08月	121	301,558	3	4,124
3227	MCUBS MidCity投資法人	2006年8月29日	06.12月	19	233,225	1	5,000
3234	森ヒルズリート投資法人	2006年11月30日	01.07月	10	339,856		
3249	産業ファンド投資法人	2007年10月18日	06.12月	60	246,550	1	1,302
3462	(新)野村不動産マスターファンド投資法人	2015年10月2日	02.08月	268	927,318	-8	-28,179
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	2012年4月26日	01.07月	113	155,069		
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	2012年6月13日	05.11月	39	407,920		
8984	(新)大和ハウスリート投資法人※2	2016年9月1日	02.08月	204	581,683	15	67,911
3281	GLP投資法人	2012年12月21日	02.08月	63	442,854		
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2013年2月6日	01.07月	110	187,471	1	978
3283	日本プロロジスリート投資法人	2013年2月14日	05.11月	34	460,940	-2	-16,870
3287	星野リゾート・リート投資法人	2013年7月12日	04.10月	49	113,342	1	4,160
3290	Oneリート投資法人	2013年10月9日	02.08月	22	89,359		
3292	イオンリート投資法人	2013年11月22日	01.07月	36	330,692		
3295	ヒューリックリート投資法人	2014年2月7日	02.08月	43	249,715	3	6,390
3296	日本リート投資法人	2014年4月24日	06.12月	65	204,844		
3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	2014年6月5日	04.10月	14	161,962		
3308	日本ヘルスケア投資法人	2014年11月5日	04.10月	22	19,318		
3451	積水ハウス・リート投資法人	2014年12月3日	04.10月	6	200,750	0	21,200
3309	トーセイ・リート投資法人	2014年11月27日	04.10月	23	36,176		
3453	ケネディクス商業リート投資法人	2015年2月10日	03.09月	50	197,003	8	32,664
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	2015年3月19日	01.07月	24	38,444		
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	2015年6月30日	01.07月	49	51,551		
3460	ジャパン・シニアリビング投資法人	2015年7月29日	02.08月	14	27,965		
3463	いちごホテルリート投資法人	2015年11月30日	01.07月	20	49,158		
3466	ラサールロジポート投資法人	2016年2月17日	02.08月	9	173,390		
3468	スターアジア不動産投資法人	2016年4月20日	01.07月	24	82,693	6	15,278
3470	マリモ地方創生リート投資法人	2016年7月29日	06.12月	18	16,810	1	640
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2016年8月2日	01.07月	9	75,510		
3472	大江戸温泉リート投資法人	2016年8月31日	05.11月	9	26,845		
3473	さくら総合リート投資法人	2016年9月8日	02.08月	18	57,360		
3476	投資法人みらい	2016年12月16日	04.10月	15	100,747		
3478	森トラスト・ホテルリート投資法人	2017年2月7日	02.08月	4	102,000		
58投資法人			合計	3,574	16,208,078	35	189,268

※1 4~6月に物件の取得・売却があった投資法人について、物件数・金額の増減数値を記載しております。
 なお、取得・売却が同月内に行われた場合は、物件数・金額のいずれも相殺後の純増減を示しております。
 また、追加取得や一部売却が行われた場合は、物件数が変動することなく金額のみ増減する点にご留意ください。
 ※2 投資法人のHPにおいて、吸収合併消滅法人に係る物件の取得価格が公表されたことを踏まえ、取得金額を修正しました。

東急不動産株式会社

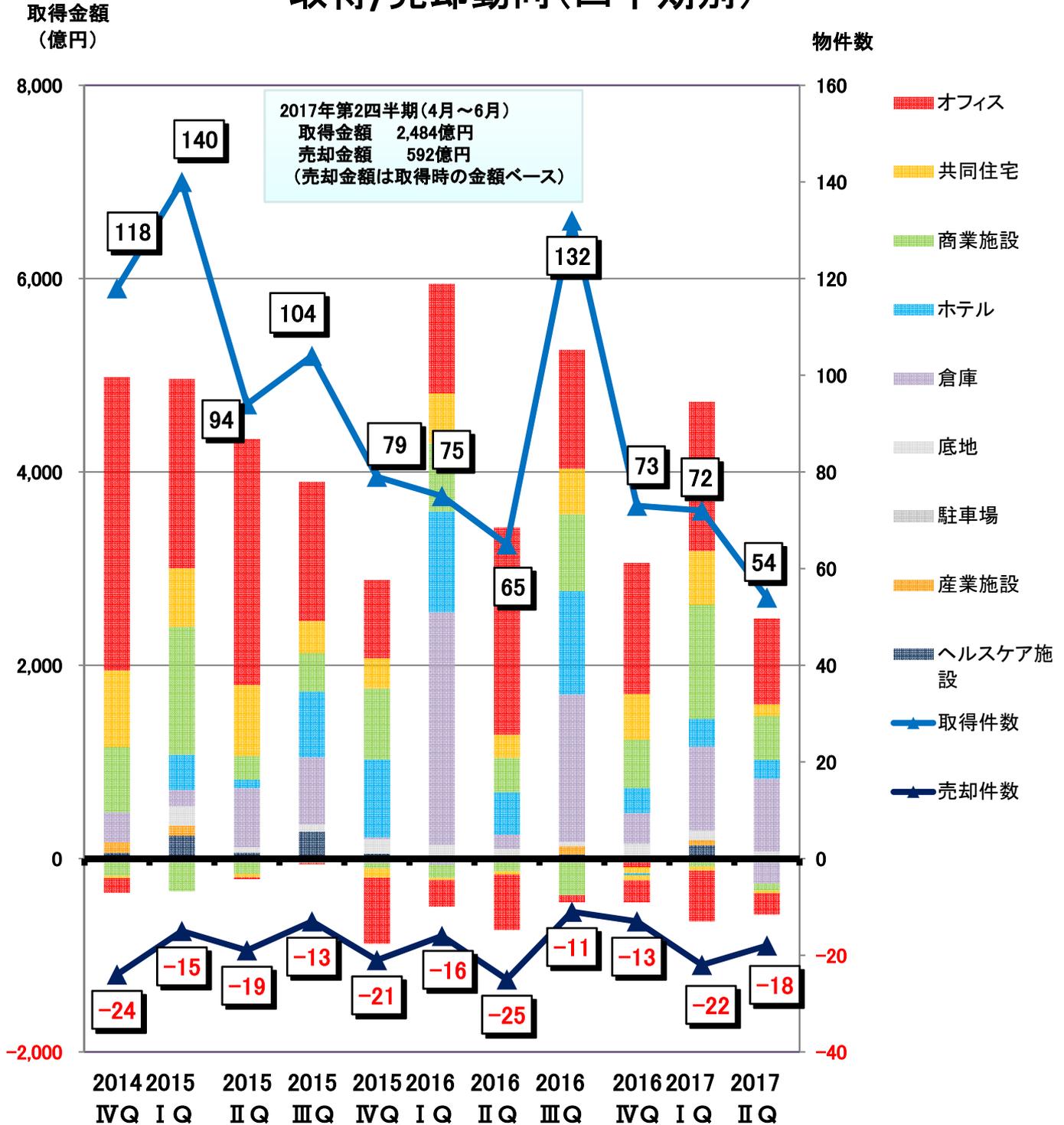
TOREIT四半期報告(2017.7.31)

4

無断転載を禁ず。「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

取得／売却動向（四半期別）

取得/売却動向（四半期別）



取得／売却動向(年別)

