

トピック

ホテル物件の動向

- 訪日外客数の大幅な増加等を背景に、2014年はホテルの売買取引額が大幅に増加した。
- J-REITが保有する物件において、ホテルの評価額は他の用途に比べて抜kindで大きく増加。対2013年で9%超の増加。
- 評価額の増加は、ホテルの事業収益の増加に伴って、J-REITへの支払い賃料が増加し、J-REITの運営収益が継続して増加していることが背景のひとつ。

(2014/12末時点)

J-REITの投資対象として、2013年は物流施設が注目されたが、2014年はビザ発給要件の緩和や円安・格安航空会社の普及を追い風とする訪日外客数の大幅な増加(2013年比29.4%増:日本政府観光局)等を背景にホテルが注目された。不動産市場の中で弊社が把握している売買取引でも、オフィスビルや賃貸住宅と同様にホテルの取引額は2014年は大きく増加した[図-1]。J-REIT投資法人のホテル保有額(2013年末時点:取得額ベース)は3290億円であったが、2014年1年間で836億円を取得し大幅に増加した。J-REIT投資法人が保有している物件の評価額の年間増加率を比較すると、ホテルの増加率は9%を超え(対2013年)ほかの用途に比べて抜kindでている[図-2]。これは、ホテル稼働率の上昇や料金の値上げによるホテルの事業収益の上昇に伴って、固定賃料と変動賃料で構成される※1REITへの支払い賃料が増加し、2013年下期以降、運営収益が継続して増加している[図-3]ことが大きいと考えられる。

図1:開示、公表された不動産の用途別売買取引額(売買実態調査)

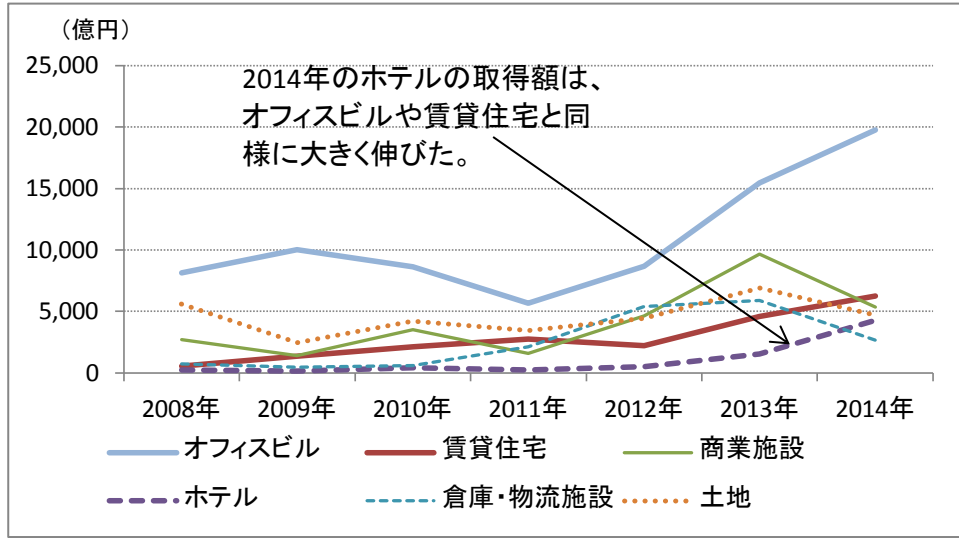


図2:J-REITの保有物件の評価額増加率

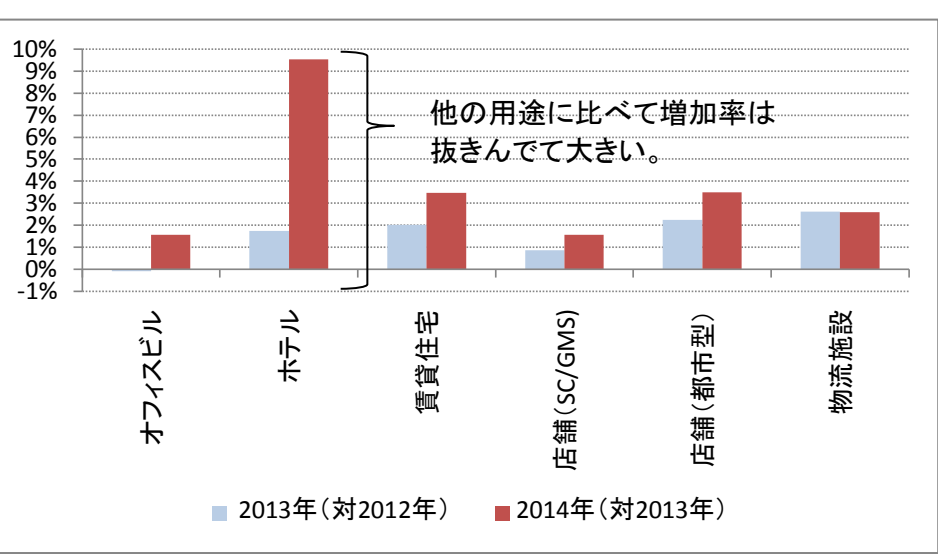
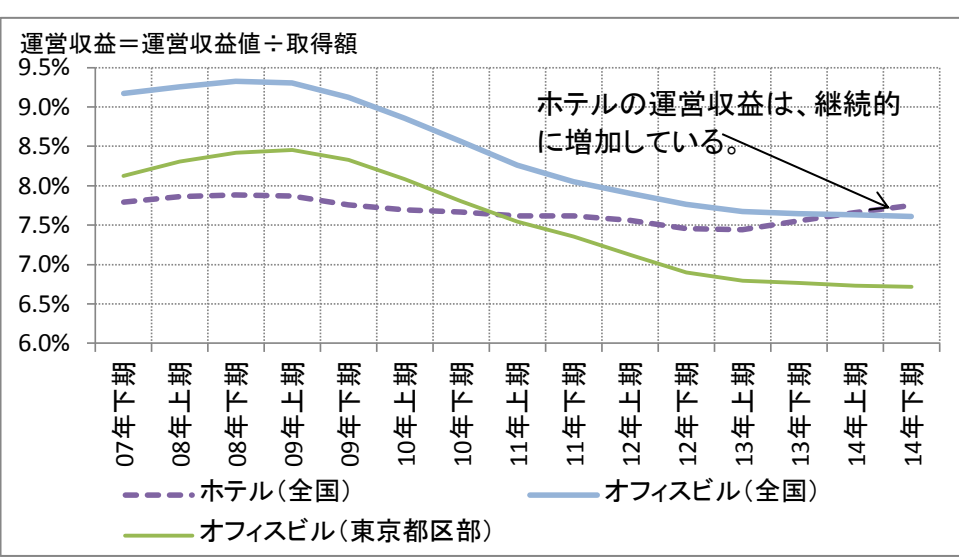


図3:J-REITの保有ホテルの運営収益 ※2



※1:賃料形態としては、固定賃料と変動賃料で構成される場合が多いが、他に固定賃料や運営委託方式がある。
※2:J-REIT投資法人が2014年にホテルを新規取得した額は大きい。新規取得による運営収益への影響を避けるため、図3は同一物件比較として対象期間中にデータ欠落のない物件のみを対象に集計した。

その他の状況

東証REIT指数
2014/10～2015/3

直近6か月の平均変化率はプラス2.56%。

区分	平均変化率※1 (月次)	
東証REIT指数※2	2.56%	東証REIT指数
東証REITオフィス指数※2	2.38%	
東証REIT住宅指数※2	4.08%	
東証REIT商業・物流等指数※2	2.20%	

資産規模

資産総額： 13.3兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

(2015/3末時点)

保有物件数： 2,998 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

取引状況

新規取得額は前年同期と比べて増加 (プラス18%)、約5,000億円と水準は高い。
(商業・物流系REITの取得額が大幅に増加した影響が大きい)

(2015年 I Q)

法人部門別集計	区分	新規取得額	前年同期比	譲渡分※4	純取得額	新規取得額
	オフィス系REIT※3	1,742億円	-32%	▲ 284億円	1,458億円	
	住宅系REIT※3	730億円	-17%	▲ 362億円	368億円	
	商業・物流等系REIT※3	2,491億円	215%	▲ 6億円	2,485億円	
	計	4,964億円	18%	▲ 652億円	4,312億円	

- 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。

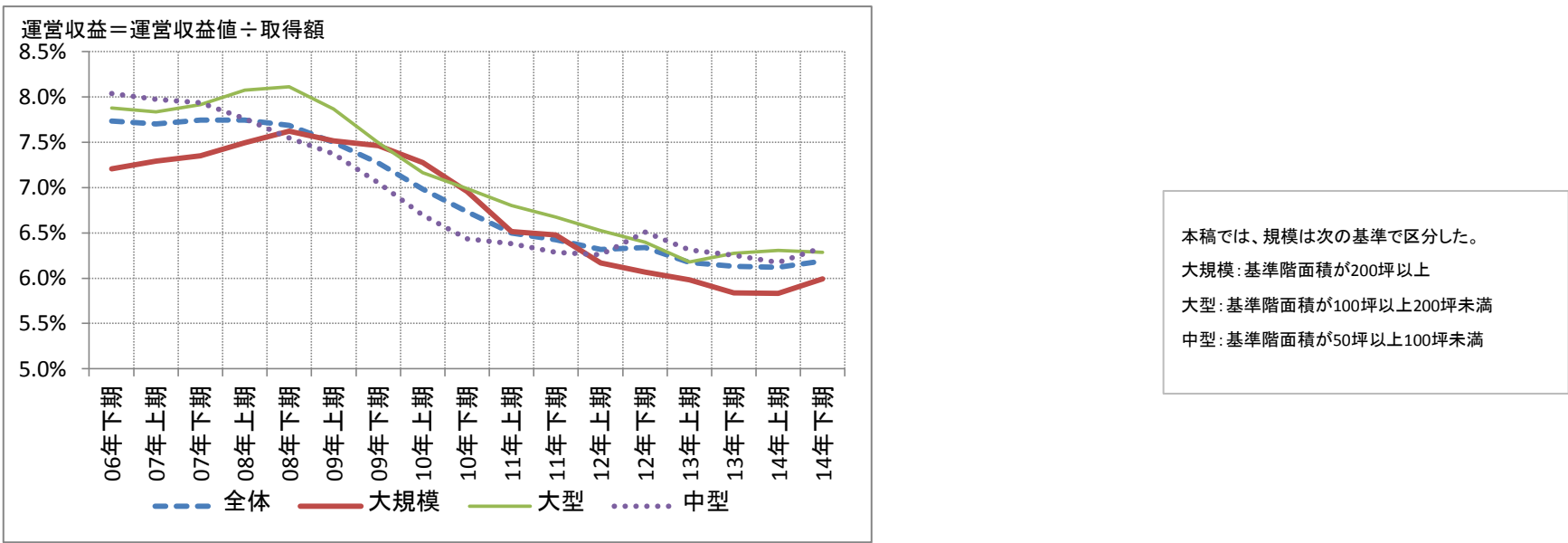
お問い合わせ

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

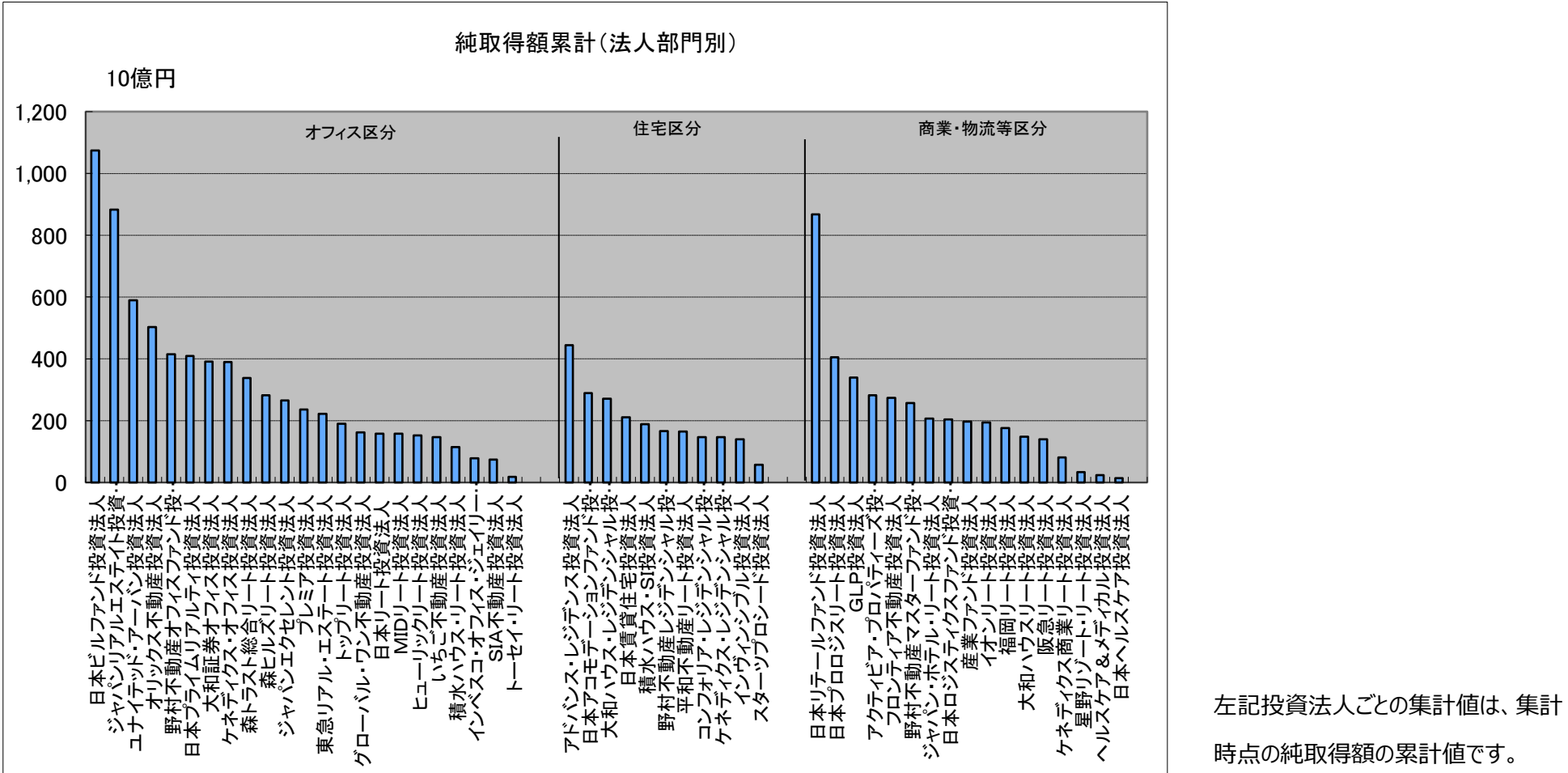
【参考図表】

オフィスビルの運営収益
2015/3末時点

2014年下期に大規模オフィスビル（東京都心5区）の運営収益がようやく増加した。
増加に転じた背景は、空室率の低下に加え、契約賃料の上昇、フリーレント期間の終了など。

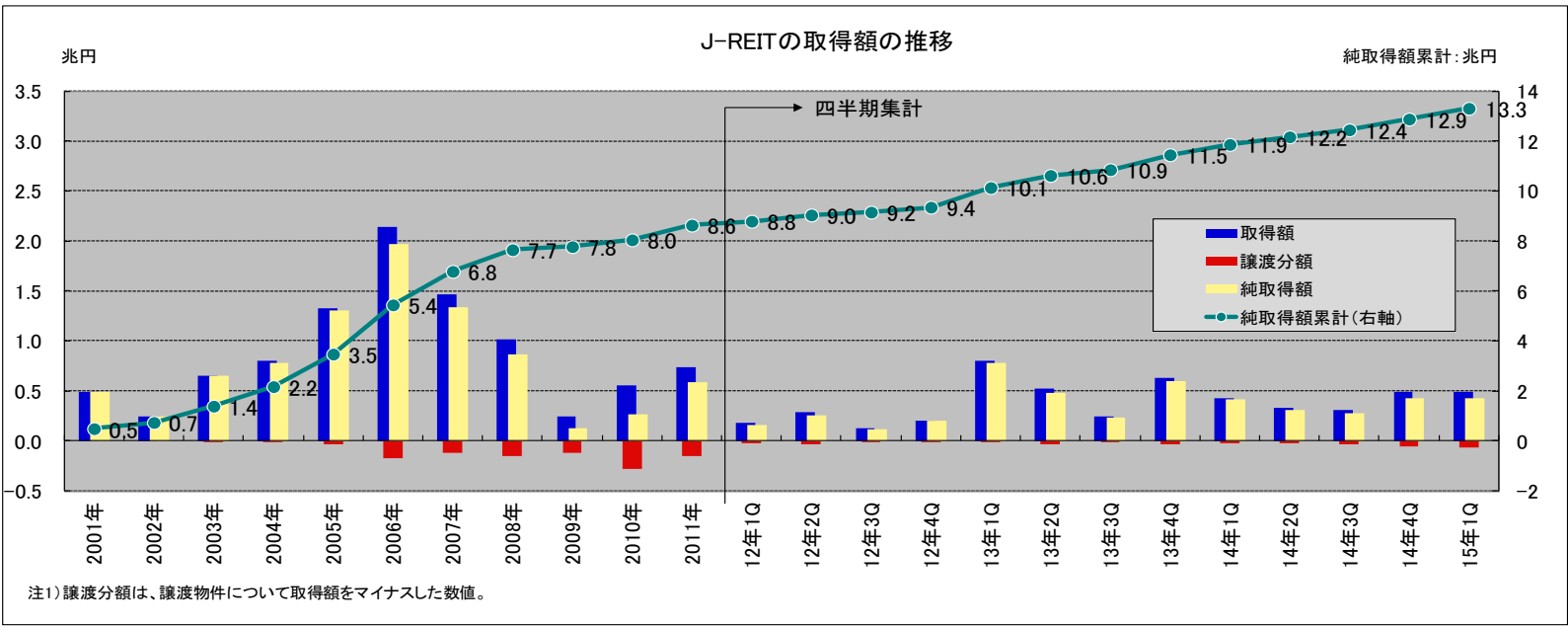


投資法人別規模
（2015/3末時点）



資産取引状況
（2015/3末時点）

・2015年第1四半期末で、純
取得額累計は13.3兆円。



- ※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。
- ※3： 東証REIT用途別指数の構成銘柄に基づき当社が独自に選定したものです。東証REIT用途別指数の構成銘柄は年1回見直しが行われています。
- ※4： 当該物件のすべての権利を譲渡した場合を譲渡として、取得額分のマイナスを計上した額。

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。