

トピック

- 2016年度にJ-REITが取得した不動産は1.72兆円で昨年度比で微増
- ・既上場J-REITの資産残高に対する取得額の割合は低下し勢いが無い
- ・2016年度のJ-REITの不動産取得額が増加したのはIPOに伴う取得が寄与

2016年度(2017年3月期)にJ-REITが取得した不動産は1.72兆円で、昨年度の1.69兆円から1.8%増となった[図1]。このうち、既上場J-REITの取得^{※1}額は1.3兆円で、昨年度の1.4兆円から約7%減少した。

既上場J-REITについては、資産規模に概ね比例して追加の物件取得が行われると考えられるため、前年度末の資産残高(純取得額の累計額)に対する当該年度の取得額の割合を比較すると、2009年度以降はおおよそ4%~12%で推移しており、2013年度の12.4%をピークに低下傾向である。2016年度は9.0%で、2015年度(10.5%)に比べて、割合は14%程度低下した[図2]ことになり、取得に勢いが無い。

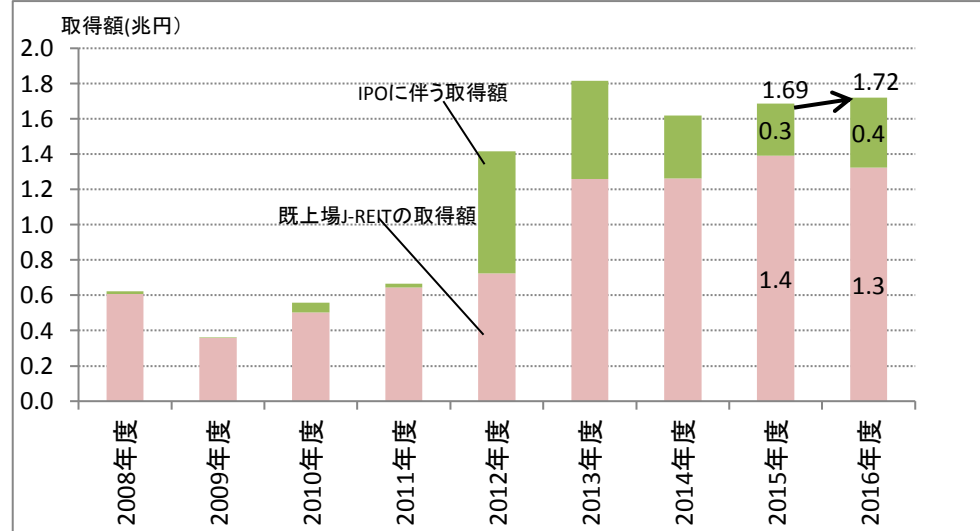
これに対して、新規上場(IPO)に伴う取得額は0.4兆円で、昨年度の0.3兆円から増加した。2016年度のJ-REITの取得額の微増は、IPOに伴う取得^{※2}増が寄与したといえる。

投資口価格の上昇は不動産取得増の一つの大きな要因と考えられるが、投資口価格は足踏み状態が続いており[図3]、投資口価格の観点からも2016年度は不動産取得が大幅に増加する状況ではなかったと思われる。

注1: IPOに伴う取得以外の取得。

注2: IPO(新規上場)したJ-REITの上場後1ヶ月後までの取得を対象にした。

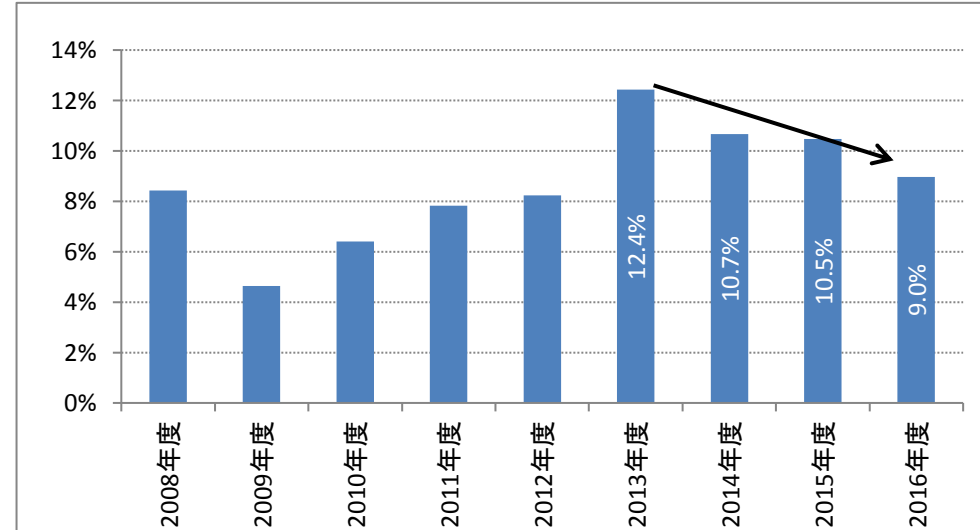
図1: J-REITの取得額の推移



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

- 2016年度におけるJ-REITの不動産取得額は1.72兆円で微増。
- 既上場J-REITによる取得は微減。

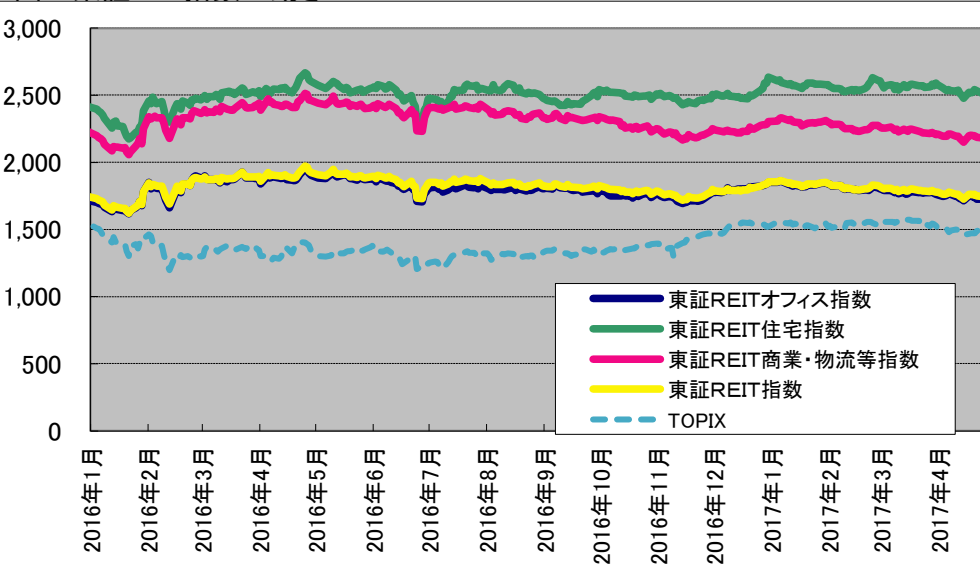
図2: 既上場J-REITの前年度末の資産残高に対する取得額の割合



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

- 既上場J-REITの前年度末の資産残高に対する取得額の割合は、低下傾向にあり、2016年度は9.0%であった。

図3: 東証REIT指数の動き



データ出所: 東京証券取引所

- TOPIXは2016年末ごろから上昇をみせたが、東証REIT指数には大きな動きはなく、足踏み状態が続いている。

- 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プラス0.36%

2016/10~2017/3

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	0.54%
東証REIT住宅指数※2	0.73%
東証REIT商業・物流等指数※2	-0.02%

東証REIT指数



資産規模 資産総額： 16.3兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

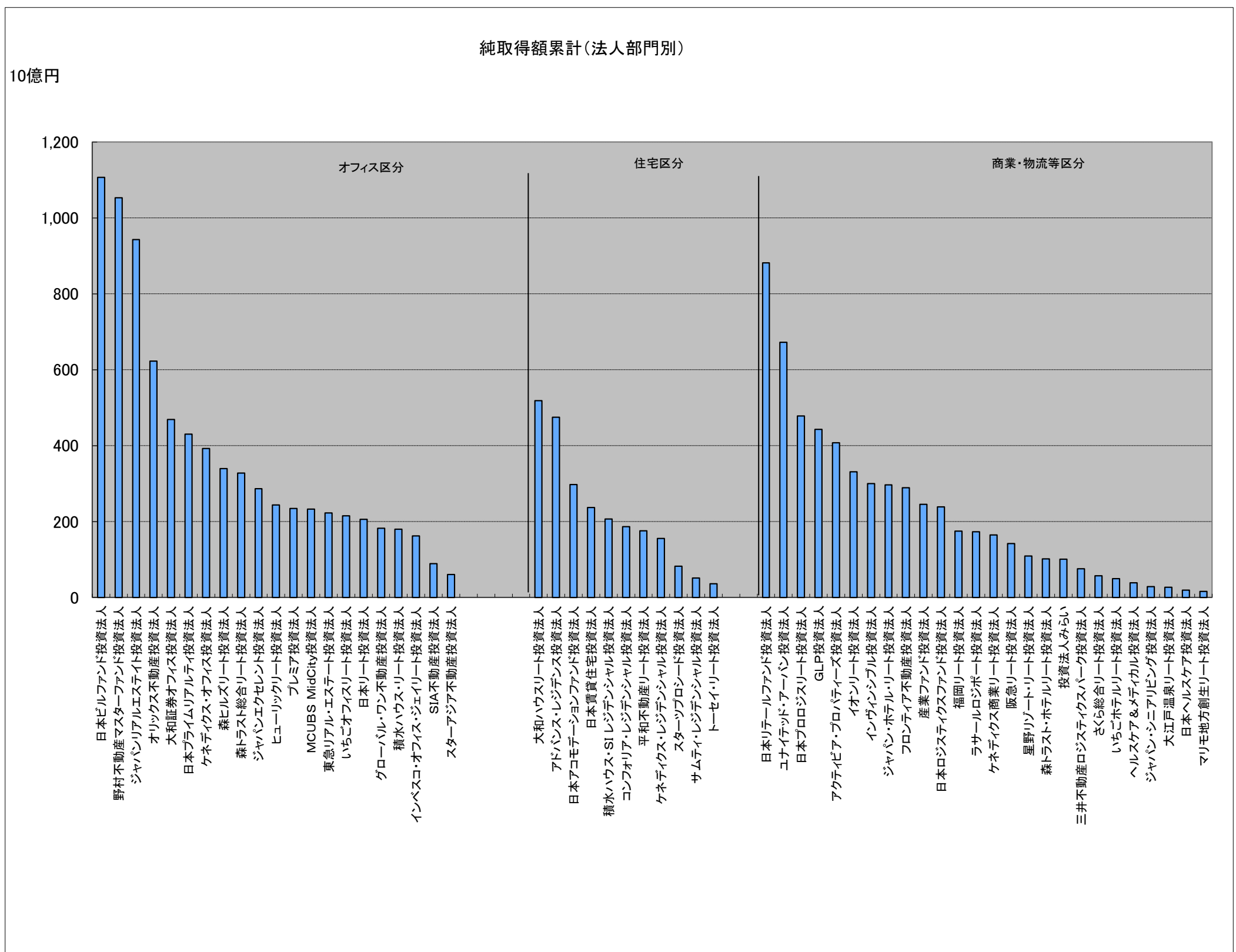
(2017/3末時点)

保有物件数： 3,548 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

投資法人別規模

(2017/3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。