

トピック

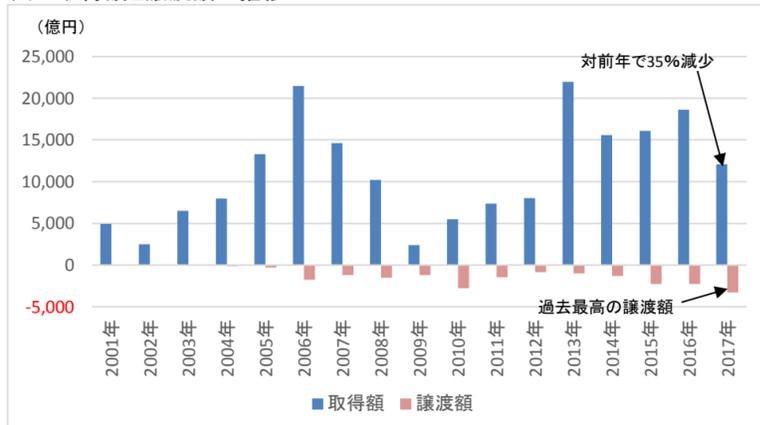
2017年のJ-REITによる不動産の取得額は大幅に減少した。譲渡額<sup>注1</sup>は過去最高となった

- ・対前年で取得額の減少率が大きかったのはホテルとオフィス、住宅
- ・譲渡額は過去最高で、2013年以降増加傾向にあるオフィスの譲渡が大きく寄与
- ・この結果、J-REITの資産額の増加率は前年比5.5%にまで低下した

2017年の不動産資産の取得額<sup>注2</sup>は1.2兆で前年の1.86兆円から35%減少した[図1]。不動産の取引市場に利回りを確保できる物件が少ないことや投資口価格の低迷で増資が難しかったことなどが取得額減少の背景と考えられる。取得した物件を用途別にみるとすべての用途で取得額が減少しているが、ホテルとオフィス、住宅の減少率が大きい[図2]。2017年は譲渡額が大幅に増加し過去最高となった。資産の入替が盛んに行われたことなどが背景にあると考えられる。その中でオフィスの譲渡額は、2013年以降増加傾向にあり、2017年は2000億円を超えた[図3]。J-REITの資産額の対前年増加率は2013年以降10%超で推移していたが、2017年は5.5%に低下した[図4]。

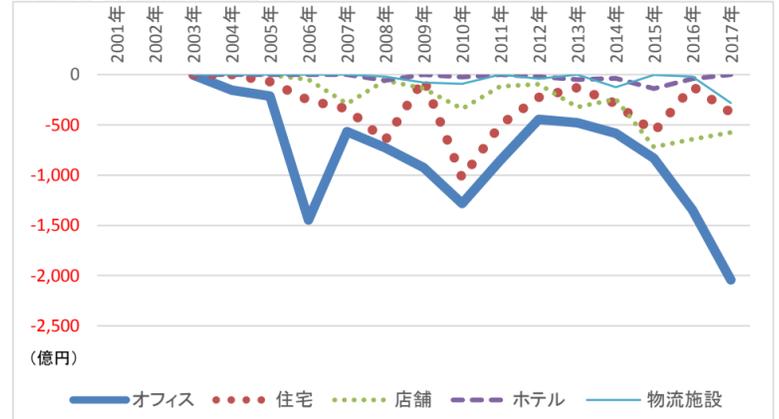
注1: 本稿での譲渡額は、譲渡時の取引額ではなく取得時の取引額(=取得額)を用いて負で表した。  
注2: 取得日を基準に集計

図1: 取得額と譲渡額の推移



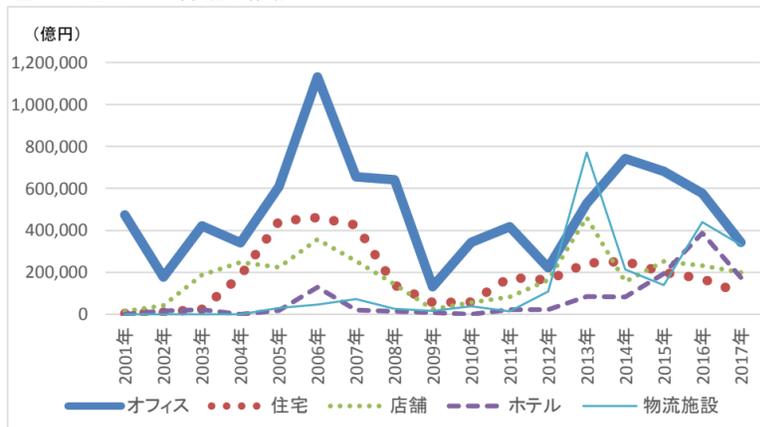
- 取得額は対前年比35%減少
- 譲渡額は過去最高

図3: 用途別の譲渡額の推移



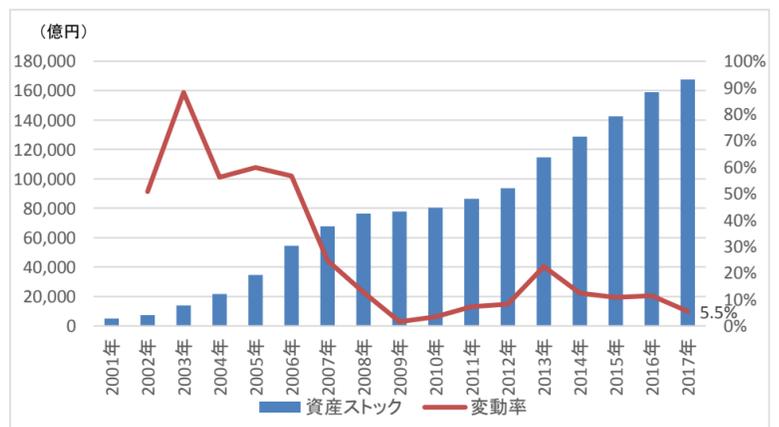
- オフィスの譲渡額が2000億円を超えた

図2: 用途別の取得額の推移



- 2017年はすべての用途で取得額は減少
- 前年比30%以上減少したのは、ホテルとオフィス、住宅

図4: 資産額の推移



- 資産額の増加率は2013年以降10%を超えていたが、2017年は5.5%まで低下した

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0.13%**

2017/7~2017/12

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	-0.13%
東証REITオフィス指数※2	-0.24%
東証REIT住宅指数※2	0.97%
東証REIT商業・物流等指数※2	-0.42%

東証REIT指数



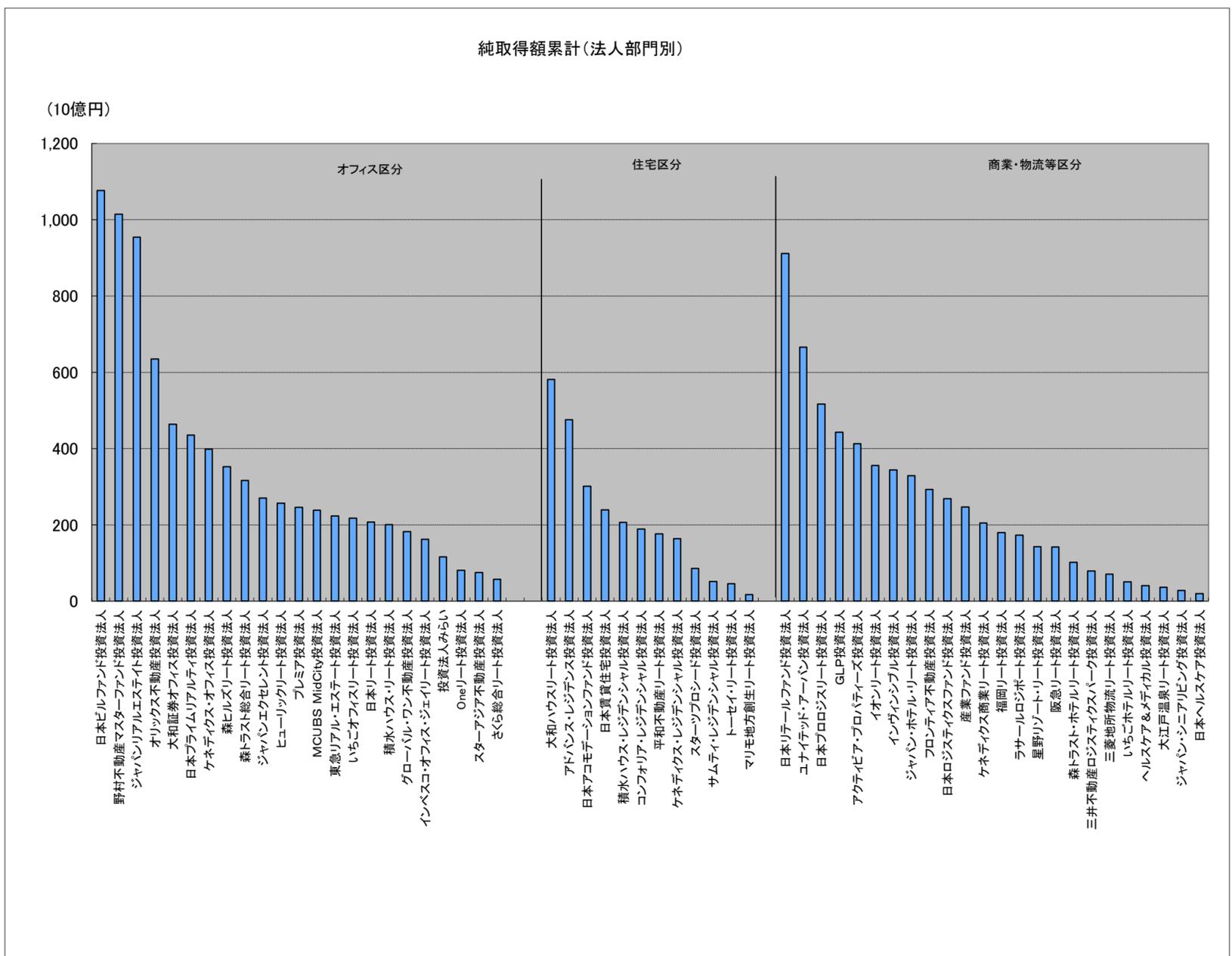
**資産規模 資産総額： 16.8兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)**

(2017/12末時点) **保有物件数： 3,613 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

投資法人別規模

(2017/12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。

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。