

トピック

J-REITが東京や大阪で保有するホテルの平均鑑定評価額は2017年には下落に転じた

- ・ホテルの平均鑑定評価額は2014年上期から2016年上期にかけて大きく上昇したがその勢いが止まった
- ・東京都と大阪府では2017年下期にはともに評価額変動率がマイナスになり評価額は下落に転じた
- ・客室稼働率とADR<sup>※1</sup>の上昇でRevPAR<sup>※2</sup>の増加期待が評価額を押し上げたが、RevPARの増加は期待薄に

J-REITが保有しているホテルでは、客室稼働率とADRの上昇でRevPARの増加期待から、平均鑑定評価額の平均変動率が高く、2014年上期から2016年上期にかけて鑑定評価額は大幅に上昇した。しかし、2016年下期にはその勢いは止まった[図1]。

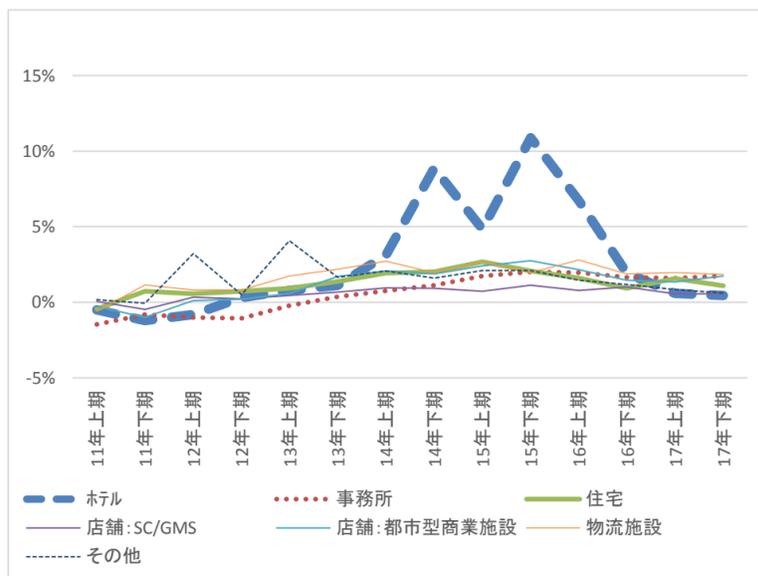
東京都と大阪府に所在するホテルに限ると、2017年にはともに評価額変動率がマイナスになり平均評価額は下落に転じた[図2]。

2014年上期から2016年上期にかけて平均鑑定評価額は大きく上昇したが[図3]、2017年の実績では客室稼働率がすでに90%前後と非常に高い水準であることやADRの上昇率が小さくなっていることからRevPARの増加は期待薄となり[図4]、ホテルの平均鑑定評価額は上昇が頭打ちになったと思われる。

※1: 平均客室販売単価 (Average Daily Rate)。一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値。

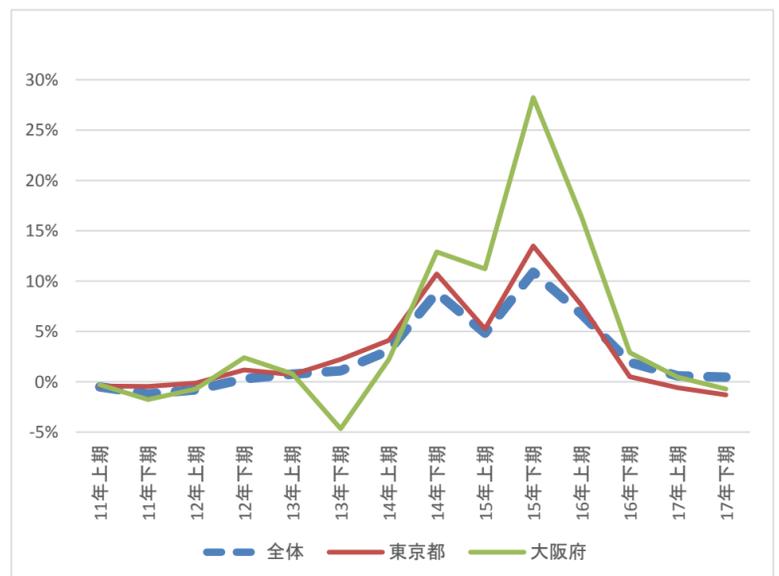
※2: 販売可能客室数当たり宿泊部門売上 (Revenue Per Available Room)。一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除したものの。ADRと客室稼働率の積と同値。

図1: J-REIT保有ホテルの鑑定評価額変動率の推移



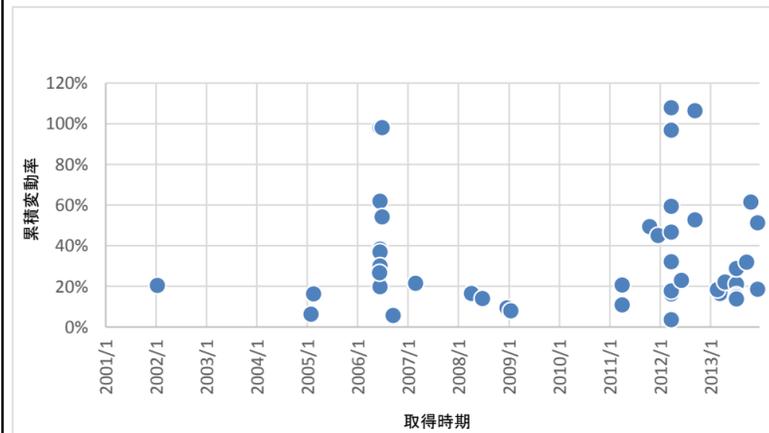
データ出所: 株式会社都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図2: 東京都と大阪府の鑑定評価額変動率の推移



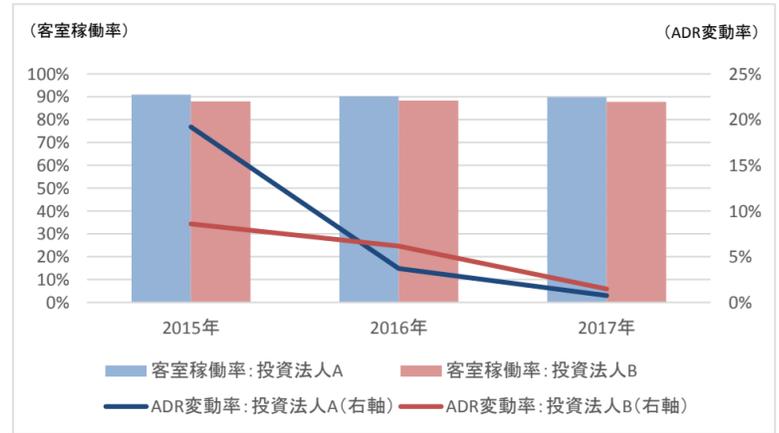
データ出所: 株式会社都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図3: 取得時期別の鑑定評価額の累積変動率 (2014年上期～2016年上期)



データ出所: 株式会社都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図4: 客室稼働率とADR変動率の事例 (各投資法人平均)



データ出所: 各投資法人の開示資料に基づき作成

- 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プラス0.65%**

2017/10~2018/3

区分	平均変化率 <sup>※1</sup> (月次)
東証REIT指数 <sup>※2</sup>	0.65%
東証REITオフィス指数 <sup>※2</sup>	0.92%
東証REIT住宅指数 <sup>※2</sup>	0.52%
東証REIT商業・物流等指数 <sup>※2</sup>	0.38%

東証REIT指数



**資産規模 資産総額： 17.3兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)**

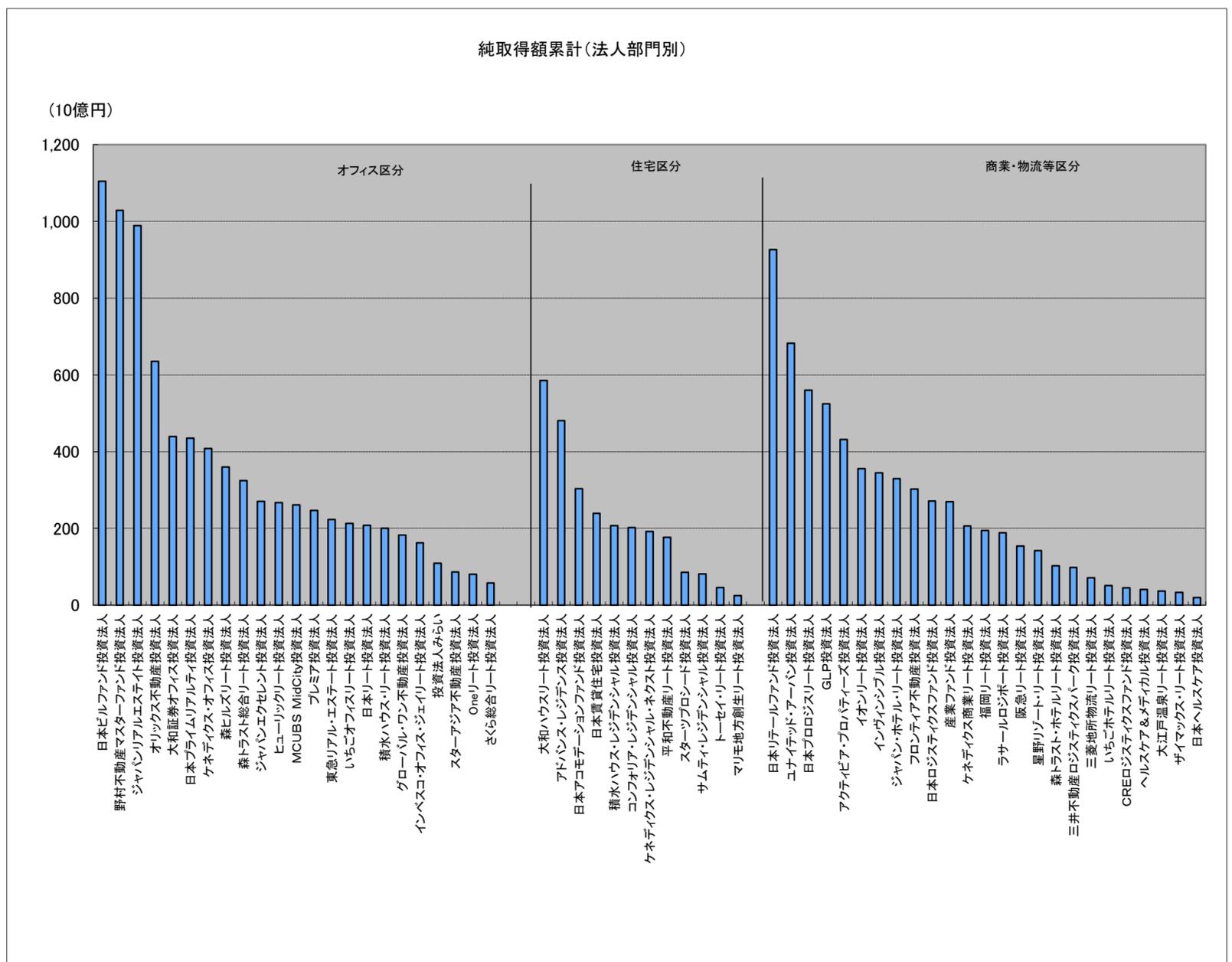
(2018/3末時点)

**保有物件数： 3,729 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

投資法人別規模

(2018/3末時点)

(速報値を含む)



- ※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。