

トピック

2018年上半期（1月～6月）、J-REITによるオフィスビル取得は東京都心回帰ともいえる動き

- ・2018年上半期のJ-REITにおける新規取得額は、2017年の年間取得額に迫る
- ・特にオフィスビルの取得額はすでに2017年の年間取得額を超えた
- ・東京都心5区での取得額が増加、中央区、港区、新宿区における大規模なオフィスビルの取得額が寄与

J-REITの新規取得額<sup>注1)</sup>（以下、「取得額」という。）は、投資口価格の低迷等を背景に2014年以降低下傾向で推移してきたが、2018年は6月までの半年間で2017年の年間取得額の9割強。その中で、オフィスビルについては2017年の年間の取得額をすでに超えた[図表1]。

オフィスビルの取得状況をエリア別にみると、2017年までのオフィスビルの取得に関しては、低利回り環境の中でより高い利回りを求めて東京都心以外での取得割合が上昇し全体の取得額は低迷していた。しかし、2018年には東京都心5区<sup>注2)</sup>での取得が増加した[図表2]。これには、中央区、港区、新宿区での大規模<sup>注3)</sup>なオフィスビルの取得額が寄与した[図表3]。東京都心で大規模なオフィスビルの取得額が増加した背景としては次の要因等が考えられる。

- ・投資口価格の上昇<sup>注4)</sup>による資金調達環境の好転
- ・東京都心以外も低利回りの傾向にあり相対的に魅力が低下
- ・低利回りでの取得ならば都心に立地する大規模オフィスビルは長期的により安定的なオフィス賃借需要が期待できる

注1) 区分所有持分や共有持分等の追加的な取得を含まない、新規に取得した物件のみの取得額を集計

注2) 東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す

注3) 本稿ではおおむね基準階面積が200坪以上のオフィスビルを大規模とした

注4) 2018年1月初から2018年6月末の期間に東証REIT指数は月平均0.58%上昇した

図1: J-REITにおける新規取得額の推移

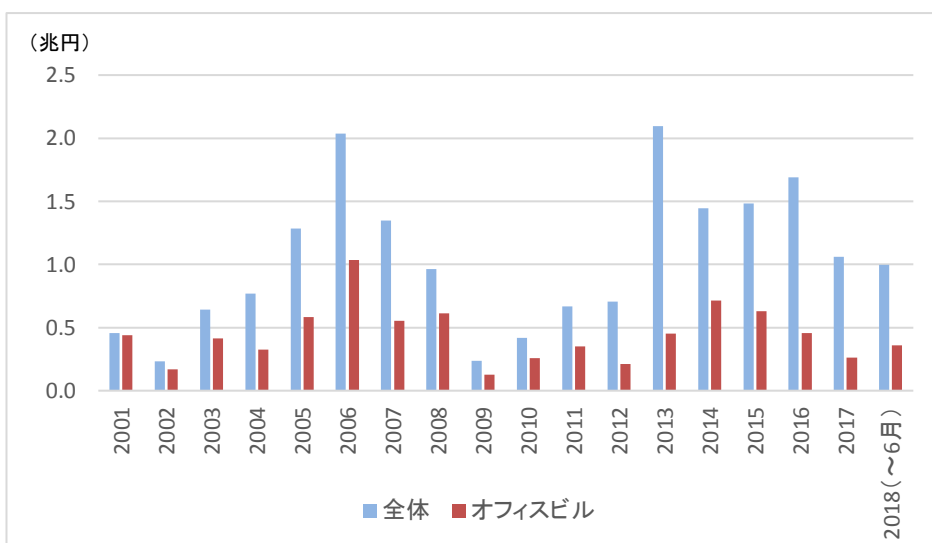


図2: オフィスビルの都市区別集計 (2018年は6か月分)

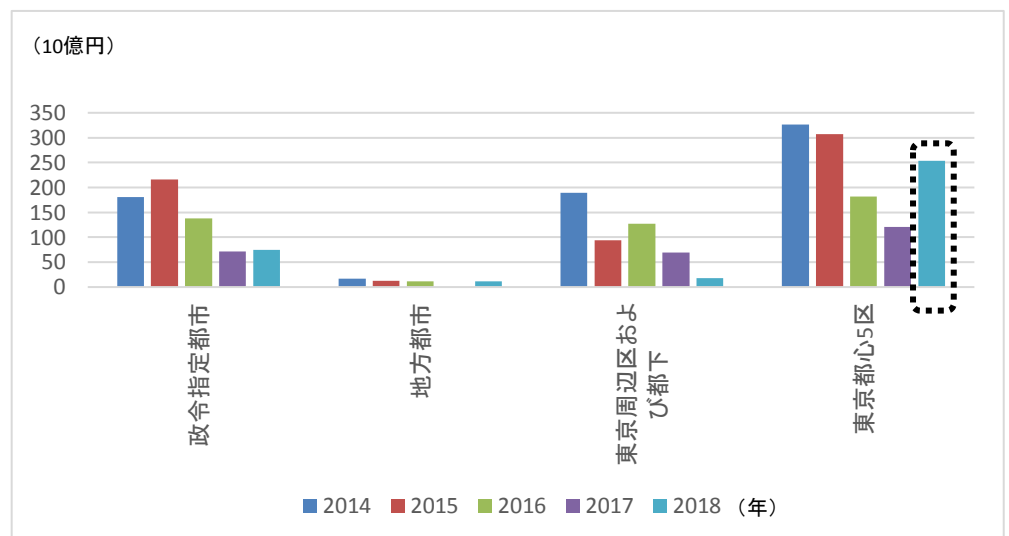
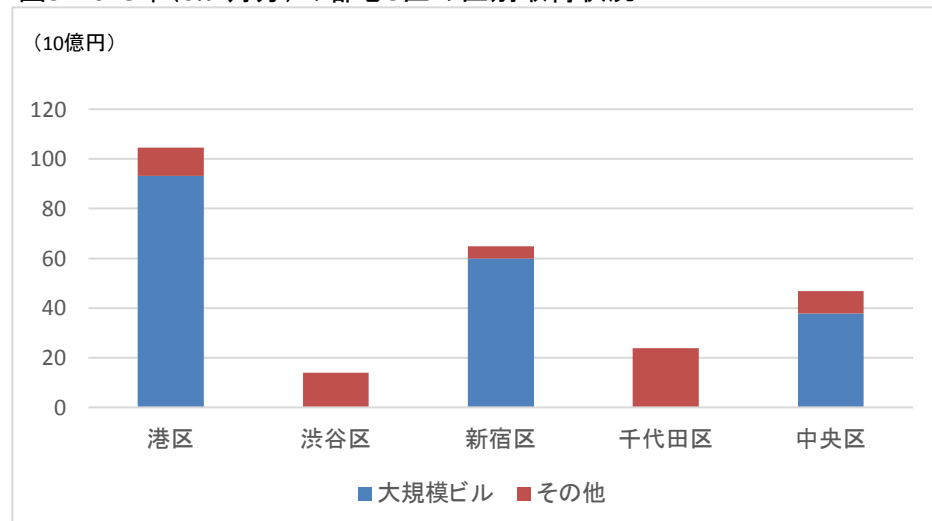


図3: 2018年(6か月分)の都心5区の区別取得状況



図表1～図表3のデータ出所: 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プラス0.58%**

2018/1~2018/6

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	0.58%
東証REITオフィス指数※2	1.10%
東証REIT住宅指数※2	0.56%
東証REIT商業・物流等指数※2	-0.01%

東証REIT指数



**資産規模 資産総額： 17.5兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)**

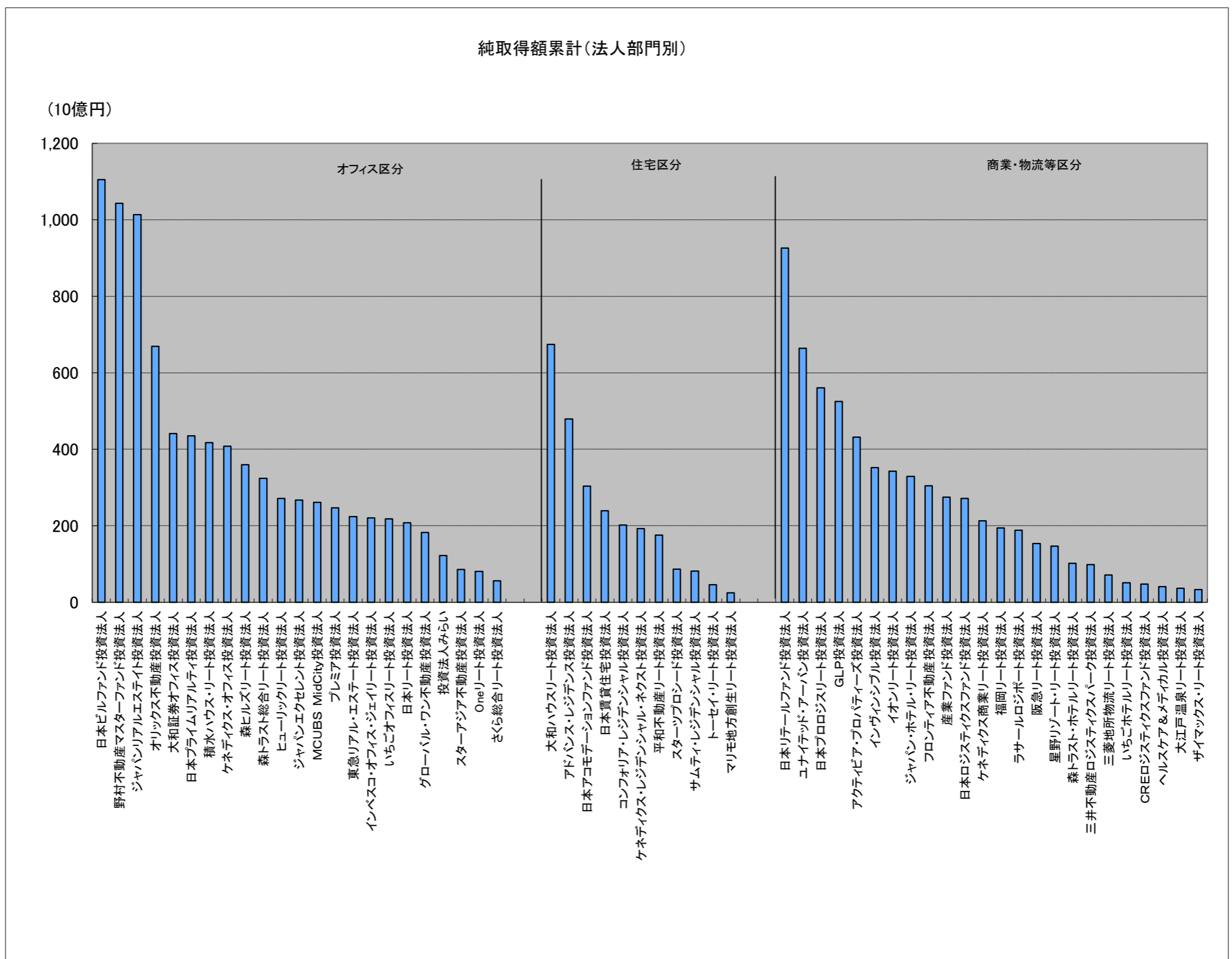
(2018/6末時点)

**保有物件数： 3,760 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)**

投資法人別規模

(2018/6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。