

投信、外国人の買越しが続くJ-REIT市場

➤ 2014年9月末の東証REIT指数は、+1.3%の1,670.89ポイントと、6ヶ月連続のプラスパフォーマンスであった。投資信託が引き続き買い越しており、銀行セクターも14ヶ月連続の買越しであった。また、外国人投資家も8月に続き2ヶ月連続の買越しとなっている。10月も堅調なパフォーマンスが続いており、10月末の東証REIT指数は前月比+2.7%の1,716.55ポイントと、約6年10ヶ月ぶりに1,700台を回復している。

資金調達額、物件取得額は昨年比70%程度

➤ 2014年10月には6社の投資法人が資金調達を発表した。新規上場は日本ヘルスケア投資法人(調達額58億円)と、トーセイ・リート投資法人(同86億円)、積水ハウスリート投資法人(同630億円)の3社。その他、既公開投資法人の積水ハウス・Sレジデンシャル投資法人(同98億円)、スターツプロシード投資法人(同49億円)、ヒューリックリート投資法人(同186億円)が公募増資を発表し、資金調達額は総額1,109億円と、7ヶ月ぶりに1,000億円を超えた。年初からの累計では7,106億円であり、前年比34%低い水準となっている。2014年9月のJ-REITによる物件取得額は前年同月比205%増の1,608億円となった。年初来累計取得額は前年比33%減の1.7兆円。取得額でも見ても概ね昨年の70%程度の水準となっている。

注目される初のヘルスケアリート

➤ 資産規模は大きくないが、日本ヘルスケアリート投資法人の上場は、日本初のヘルスケア特化型リートとして注目される。日本ヘルスケア投資法人は、上場時の追加取得6棟を含めて、14棟の有料老人ホームを運用している。11月5日の上場初日には、公募価格15万円に対し、初値は22.22万円と公募価格に対し大幅に上回った。ヘルスケアリートに対する投資家の高い期待の表れと言えるだろう。

J-REITの売買シェアが再び拡大

➤ 2014年上半期にはJ-REIT以外のコア投資家による大規模取引が相次いだため、J-REITによる物件取得額シェアは約29%に留まっていたが、2014年第3四半期にはJ-REITのシェアが約41%に上昇した。GLP投資法人及び日本プロロジス投資法人の物流施設系リート2社が公募増資を実施し、総額、それぞれ400~500億円規模の物件取得を実施した影響が大きいだろう。また、10月にはシンガポール政府投資公社(GIC)がパンフィックセンチュリープレイスの取得を発表しており、引き続き、海外コア投資家の動きも活発と見られる。

【主な商業用不動産取引】

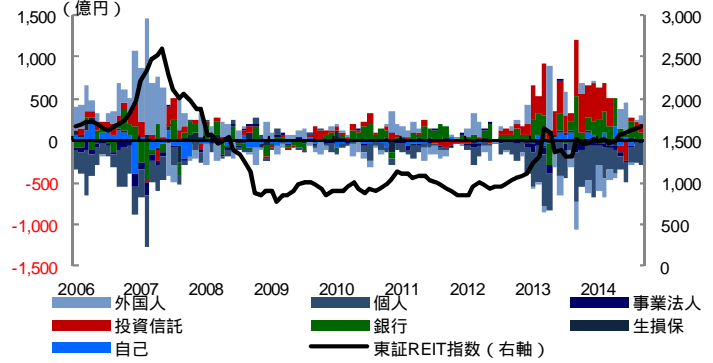
物件名	買主	売主	物件種別	所在地	価格 (億円, a)	専有面積 (㎡, b)	価格/面積 (a/b)	Cap Rate
J-REIT以外による取得								
パシフィックセンチュリープレスのオフィス部分	シンガポール政府投資公社(GIC)	セキュアード・キャピタル・ジャパン	事務所	東京都	1,700	38,840	438	-
新宿アイランド	東急不動産	独立行政法人都市再生機構	事務所	東京都	476	38,352 (延床)	124 (延床)	-
One's Mall(ワンズモール)	Croesus Retail trust	東西セレクト・ワン有限会社	商業	千葉県	110	54,844	20	-
芝公園三丁目ビル	合同会社ニコラスキャピタル2	BREジャパン・デット・ホールディングスC特定目的会社	事務所	東京都	75	7,883	95	-

J-REITによる取得

紀尾井町ビル	森トラスト総合リート投資法人	白馬キャピタル3特定目的会社	事務所	東京都	343	24,748	139	4.2%
新宿イーストサイドスクエア	ジャパンリアルエステイト投資法人	新宿六丁目特定目的会社	事務所	東京都	231	16,365	141	4.6%
DFS T ギャラリー沖縄	日本リテールファンド投資法人	合同会社おもろまち41	商業施設	沖縄県	131	42,088	31	6.2%
ORE錦二丁目ビル	オリックス不動産投資法人	オリックス(株)	事務所	愛知県	109	15,114	72	5.4%
Cute Cube原宿	日本リテールファンド投資法人	三菱商事都市開発(株)	商業施設	東京都	85	1,429	596	3.8%

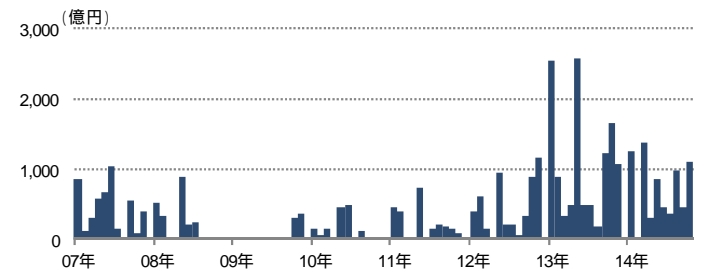
出所:各社公表資料よりケネディクス作成

J-REIT投資主体別売買金額(差引)



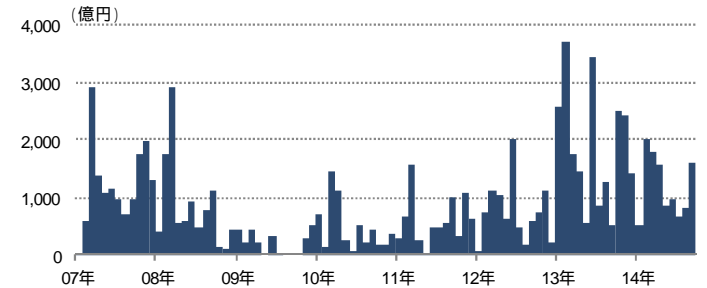
出所:東京証券取引所よりケネディクス作成

J-REITエクイティ資金調達額



出所:ブルームバーグよりケネディクス作成

J-REIT物件取得額



出所:各社公表資料よりケネディクス作成

景況感はやや軟調

- 2014年9月の景気動向指数は、一致指数が前月比1.4ポイント、先行指数が1.2ポイントそれぞれ上昇と、先行、一致、遅行の3指数が全て低下した8月から一転した。一致指数では、乗用車や携帯電話の出荷などが増加し、耐久消費財出荷がプラスに寄与した。また、鉱工業生産財出荷や商業販売額などもプラス寄与している。

日銀が追加緩和に踏み切る

- 日本銀行は10月31日に開いた金融政策決定会合で追加緩和を決めた。年間60-70兆円のペースで増やすとしていたマネタリーベースを約80兆円にまで拡大、また、上場投資信託(ETF)と不動産投資信託(REIT)の保有残高をこれまでの約3倍に増やすとしている。追加緩和に踏み切った理由として、日銀の黒田総裁は、消費増税後の需要の弱さや原油価格の下落などによる物価下押し要因をあげている。「着実に進んできたデフレマインドの転換が遅延するリスクが顕在化することを未然に防ぐ」ためと説明された。9月の消費者物価指数は前年同月比3.0%上昇となっているが、5月の+3.4%をピークに下落傾向にある。日銀は10月31日に公表した「経済・物価情勢の展望(展望レポート)」で2015年度の消費者物価指数を+1.9%から+1.7%に引下げており(消費税率上げの影響を除くコアCPI)、物価見通しが日銀の目指す2%から乖離し始めたことも、追加緩和を決める要因となったと見られる。

東京オフィス市場の空室率低下が続く

- 2014年10月末の東京都心5区の賃貸オフィスビル平均空室率は前月比0.05%ポイント低下の5.6%となった(三鬼商事)。渋谷区の空室率が前月比0.1%ポイント上昇し、4.06%となったが、その他4区の空室率は全て低下し、港区(前月比-0.17%ポイントの6.04%)以外の3区は5%台になっている。

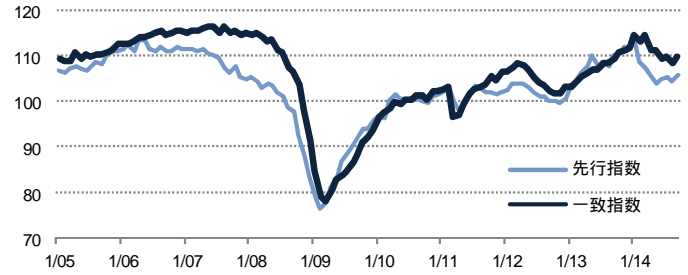
オフィス賃料の上昇率は加速していると見られる

- 募集賃料は前年同月比+4.2%と6ヶ月連続で上昇している(三鬼商事)。また、三幸エステートが発表しているオフィス・レントインデックスでは2014年第3四半期の都心Aクラスビル成約賃料は前四半期比+6.4%の30,335円(1/月、坪)と再び上昇に転じ、2009年第2四半期以来、約5年ぶりに3万円台にのせた。プライムビルを中心に、賃料上昇基調が鮮明になりつつあると見られる。同調査においてAクラスビルの成約賃料が30,000円以上であったのは、2006年第1四半期から2009年第2四半期の間である。東京都心部のAクラスオフィスの市況は同期間の状況に近づいていると言えるだろう。ただし、足元の、マクロ経済環境がやや軟調であるため、今後の企業動向には注意が必要だろう。

賃貸住宅継続賃料はほぼ横ばいだが、募集賃料は上昇しつつある

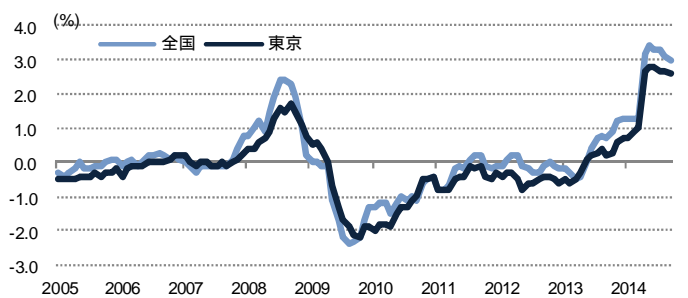
- 主要住宅リートが保有する賃貸住宅の2014年9月末時点の平均稼働率(首都圏)は前年同月比0.2%ポイント上昇の95.8%と、依然高水準をキープしている。J-REIT各社は賃料重視の姿勢を鮮明にしているが、稼働率は低下しておらず、需要の強さが伺われる。小売物価指数の一要素である民営家賃の状況を見ると、2014年9月の家賃は前年同月比0.4%低下となっており、継続賃料は依然下落基調にあると見られる。しかし、前月比では0.1%上昇とわずかながら上昇しており、底打ち局面が伺われる。

景気動向指数



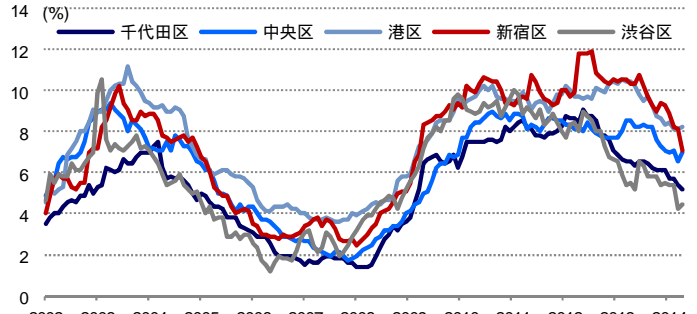
出所:内閣府

消費者物価指数



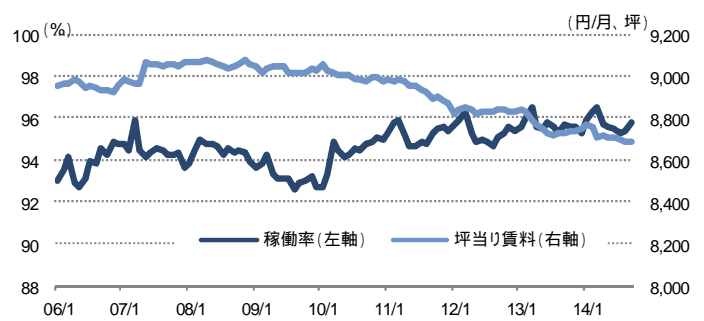
出所:内閣府

賃貸オフィス平均空室率



出所:三鬼商事

賃貸住宅稼働率と賃料



出所:総務省、J-REIT各社公表資料よりケネディクス作成

本資料の取り扱いに関して

本資料は不動産市況の現状と将来動向に関する情報提供を目的としたものであり、当社又は当社関連会社からの金融商品・証券等投資の勧誘または斡旋を目的としたものではなく、公式又は非公式な取引条件の確認を行なうものでもありません。本資料は当社及び当社関連会社により作成された資料です。本資料に記載された内容については、一般に依拠しうると考えられる公開された情報に基づくもの、又は本文中で特定された情報源もしくは当社において信頼できると考える第三者から提供された情報等に基づいて当社により準備されたものですが、当社はその正確性、完全性、有用性、また適切性について、明示的にも黙示的にも表明・保証するものではありません。本資料に記載された内容等は、作成時点のものであり、事前の通知なくして変更されることがあります。また、本資料に記載された内容が、今後修正・変更されたとしても、当社は当該情報・意見等を改定する義務や、これを通知する義務を負うものではありません。本資料に記載されたグラフ・数値等は過去の実績を示したものであり、必ずしも将来の成果を示唆するものではありません。貴社/貴殿が本資料中に記載された投資、財務、法律、税務、会計上の問題・リスク等を検討するに当たっては、貴社/貴殿において内容を確実に理解するための措置を講じ、別途貴社/貴殿自身の専門家・アドバイザー等にご相談されることを強くお勧めします。本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しており、当社の事前の明示の同意がない限り、その全部又は一部をコピーすることや、配布することはできません。