

投信、外国人の買越しが続くJ-REIT市場

2015年3月末の東証REIT指数は、前月末比2.1%下落の1,864.66ポイントと、2ヶ月ぶりに下落に転じ、年初来では-1.8%となった。Topixの年初来パフォーマンス+9.6%に比べて軟調な状況にある。2015年1-2月には銀行及び投資信託が引き続き買い越したが、外国人投資家は1月に買越ししたものの2月には売り越しに転じている。この間、長期国債利回りの変動率が高まっており、長期国債市場との連動性(逆相関)を高めているJ-REIT市場は、長期国債市場の動向に左右されていると言える。

J-REITの資金調達額、物件取得額は昨年を上回るペース

2015年3月のJ-REITによる資金調達額は前年同月比42%減の797億円となった(発表ベース)。2015年は1月に7件と公募増資の発表が多く、1-3月期では前年同期比26.2%増の3,318億円と、7四半期ぶりに3,000億円を超えた。

3月のJ-REITによる物件取得額前年同月比21.4%減の1,414億円であった。1-3月期では同12%増の4,860億円と、2四半期連続で5,000億円に迫る取得額となっており、J-REITによる物件取得額は昨年を上回るペースとなっている。

海外投資家の投資意欲は更に高まっていると見られる

J-REIT以外のプレイヤーによる物件取得も引き続き活発である。デベロッパーによる開発目的や賃貸運用のための取得が引き続き活発であり、また、海外資本の不動産ファンドによる取得も散見される。昨年的大型取引として注目された目黒雅叙園は、ラサールインベストマネジメントが2月に、昨年取得した森トラストより取得したと発表している。Urban Land InstituteとPricewaterhouseCoopersが毎年共同で調査し、公表している「Emerging Trend Asia」によれば、2015年にアジア太平洋地域で最も投資したい都市は1位が東京、3位が大阪となっており、海外投資家の日本への注目度は更に高まっていると見られる。

ホテル開発、投資が活発に

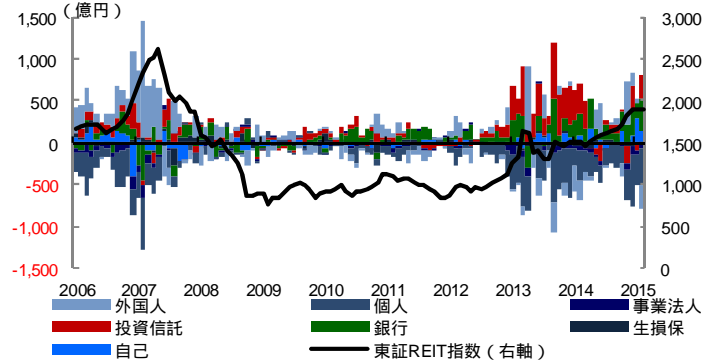
また、ホテルへの投資、開発が活発である。フォートレス・インベストメントグループのSPCによるリーガロイヤルホテルへの投資を始め、アパマンションによる横浜「みなとみらい」エリアに近接する土地を取得し、客室数2,400室規模のホテル建設を計画している。また、銀座でヒューリックが取得した土地は、「相鉄フレッサイン」を建築予定であり、竣工後に建物を取得する予定となっている。

【主な商業用不動産取引】

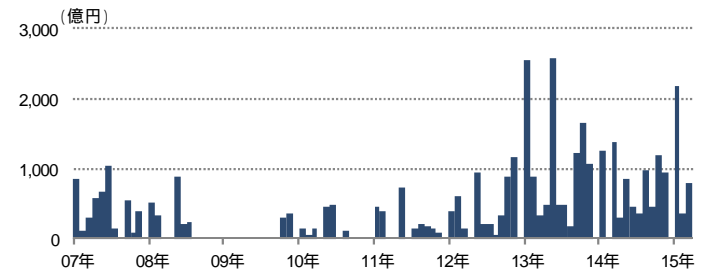
物件名	買主	売主	物件種別	所在地	価格 (億円, a)	専有面積 (㎡, b)	価格/面積 (a/b,万円)	Cap Rate
J-REIT以外による取得								
目黒雅叙園	ラサール インベストメント マネージメント	森トラスト	事務所/ホテル	東京都	-	155,820 (延床)	-	-
東京スクエアガーデン	東京建物	京橋開発特定目的会社、 京橋三丁目特定目的会社	事務所	東京都	951	117,460 (延床)	81.0	-
渋谷桜丘スクエア	-	サッポロ不動産開発	事務所	東京都	170	8,656 (延床)	196.4	-
横浜市中区海岸通りの土地	アパマンション	UR都市機構	ホテル(予定)	神奈川県	167	-	-	-
リーガロイヤルホテル京都	フォートレス・インベスト メントグループLLCのSPC	ロイヤルホテル	ホテル	京都府	-	41,902 (延床)	-	-
銀座7丁目の土地	ヒューリック	ユニホー	ホテル (建築中)	東京都	-	6,948 (延床, 予定)	-	-
J-REITによる取得								
イオンモールKYOTO	イオンリート投資法人	イオンモール	商業	京都府	214	136,468	15.7	5.1%
アーバンネット池袋ビル	プレミア投資法人	NTT都市開発のSPC	事務所	東京都	136	17,036	79.8	5.4%
コンセプト青山	大和証券オフィス投資法人	-	事務所	東京都	98	4,420	221.7	4.1%

出所: 各社公表資料よりケネディクス作成

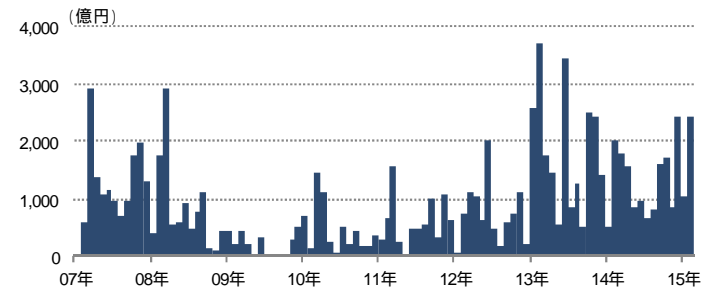
J-REIT投資主体別売買金額(差引)



J-REITエクイティ資金調達額



J-REIT物件取得額



景気改善基調だが、先行き不透明感も

- 2015年1月の景気動向指数では、一致指数は前月比+2.4ポイントと、2ヶ月連続で上昇しており、基調判断は「改善を示している」が据え置かれた。一方で、先行指数は-0.3ポイントと2ヶ月ぶりに低下しており、先行き不透明感もあるようだ。一致指数では、投資財出荷指数や耐久消費財出荷指数などがプラス寄与しており、マイナス寄与は商業販売額などであった。

足元、原油安の影響を受けるも、物価は上昇が見込まれている

- 2015年2月の消費者物価指数(CPI)は全国コアCPIが+2.0%、東京コアCPIが2.2%となった。消費税効果(日銀試算値)を控除すると、全国コアCPIは0.0%、東京コアCPIは+0.2%となる。原油安の影響によるエネルギー関連品目のマイナス寄与が続いている。
- 一方で、3月調査の日銀短観「企業の物価見通し」によれば、全規模全産業ベースで企業の物価見通し平均は1年後が1.4%、3年後が1.6%、5年後が1.6%と、日銀の目標である2.0%を下回るものの、上昇を見込んでいる。また、ESPフォーキャスト調査(日本経済フォーキャスター41期間による予測の集計、出所:公益社団法人日本経済研究センター)によれば、エコノミストによる消費者物価上昇率予測は2015年4-6月期が+0.16%で底となっており、2015年10-12月期に+0.5%、2016年4-6月期には+1.12%と、上昇が見込まれている。

東京のオフィスビルに対する力強い需要を確認

- 2015年2月末の東京都心5区の賃貸オフィスビル平均空室率5.31%と、前月比0.05%ポイント低下した(三鬼商事)。2月は大規模供給となる品川シーズンテラス(延床面積205,785.83㎡)を含む3棟が竣工し、貸床面積は約4万坪増加している。新規供給ビルが空室を残しているため、新築ビル空室率は1月末の14.85%から29.31%に上昇したものの、既存ビルにおいて大規模成約があり、既存ビル空室率は1月末の5.17%から低下し、4.78%と約6年ぶりに5%を下回った。区別で見ても、千代田区(4.4%)新宿区(4.76%)、渋谷区(3.49%)は5%を下回っている。2月の新規需要面積は4万坪を超えており、力強い需要が確認された。

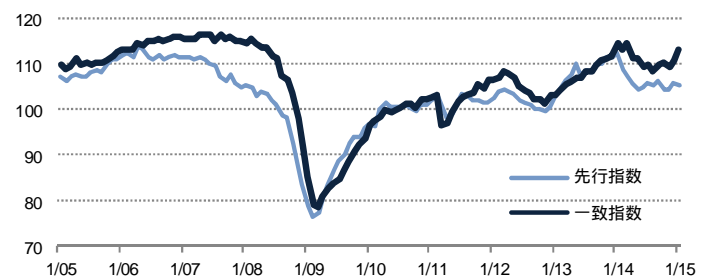
オフィス募集賃料の上昇は加速している

- 東京ビジネス地区における2月の平均募集賃料は前年同月比+5.6%と上昇率が高まっている(三鬼商事)。空室率が5%近辺まで低下し、まとまった空室面積が少なくなりつつあるなか、ビルオーナーの賃料に対する姿勢が強気に転じつつあると推察されよう。また、CBREが公表している2015年2月のグレードAビル想定成約賃料は、2014年3月比+6.2%となっており、ハイグレードビルではテナント側も、より一層の賃料上昇を許容していると見られる。

賃貸住宅のマーケット賃料は上昇傾向

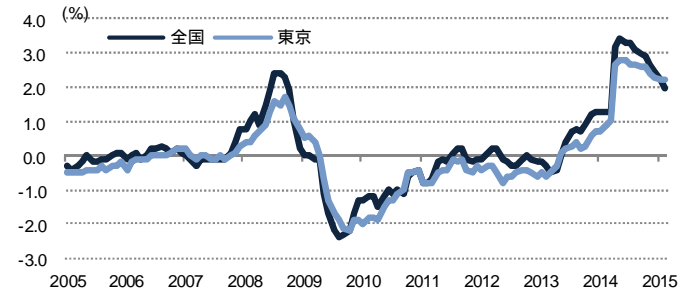
- 主要住宅リートが保有する賃貸住宅の2015年2月の稼働率は96.4%と、過去最高水準に近付いている。J-REITが保有する様な良質な賃貸住宅の稼働率は引き続き高水準な状態が続いている。小売物価指数からみた東京都の民間賃貸住宅賃料は前年同月比1.8%下落の8,605円(1月、坪)と下落傾向が続いている。一方で、アットホーム株式会社によれば、2015年2月の東京23区新築マンション平均成約賃料は前年比4.8%上昇しており、マーケット賃料は上昇傾向にあると推察される。

製造業業況判断DI(日銀短観)



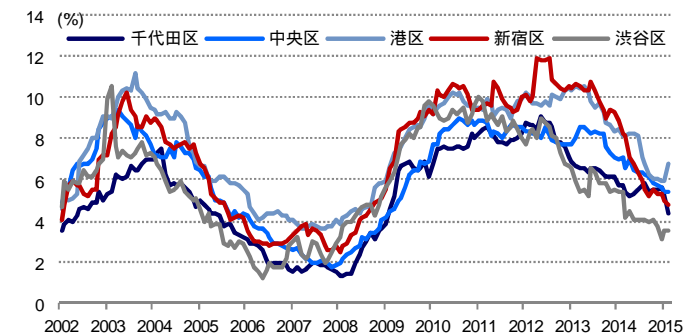
出所:内閣府

消費者物価指数



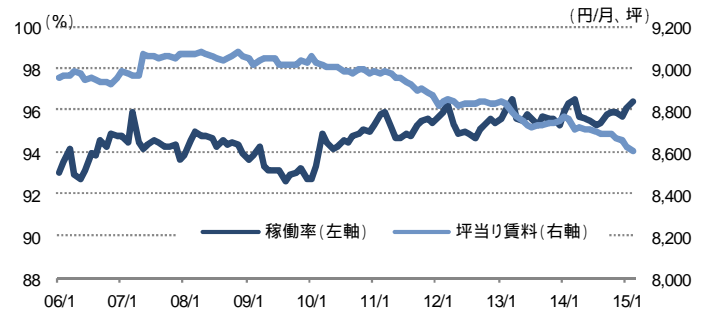
出所:内閣府

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、また適切性等について、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。