

## I. J-REIT資産規模 (2024年3月末現在) 以下、「前四半期」=「前期」とする。

◆投資法人:	58投資法人	(前期末 58投資法人)	± 0 法人
◆物件数:	4,782件	(前期末 4,694件)	+ 88 件
◆資産総額(取得金額ベース):	22兆8,973億円	(前期末 22兆6,082億円)	+ 2,891億円
◆資産総額(鑑定評価額ベース):	27兆2,399億円	(前期末 26兆8,836億円)	+ 3,563億円
◆1-3月の取得物件:	108件	(前期 51件)	+ 57件
"    取得金額:	5,039億円	(前期 1,910億円)	+ 3,129億円
◆1-3月の売却物件:	20件	(前期 17件)	+ 3 件
"    売却金額:	2,168億円	(前期 624億円)	+ 1,544億円

物件数等は前期と比較して、上昇:赤、横ばい:黄色、低下:緑で表示しております。

## ◇投資法人

2024年2月27日付で下記のとおり投資法人の商号変更がありました。  
旧商号: 大江戸温泉リート投資法人  
新商号: 日本ホテル&レジデンシャル投資法人

## ◇資産総額

- ①資産総額は、取得金額ベース・鑑定評価額ベースのいずれも過去最大、増加基調継続。
- ②2015年4月に、《 鑑定評価額ベース > 初回取得金額ベース 》となり含み益発生。  
2009年11月以来約5年半ぶりに逆転し、その後含み益は増加基調を継続。

## ◇取得・売却

- ①期中の取得件数は108物件、取得金額は約5,039億円。  
前期から、取得件数・取得金額のいずれも増加した。
- ②期中の売却件数は20物件、売却金額は約2,168億円。  
前期から、売却件数・売却金額のいずれも増加した。

TOREIT月次・四半期報告 年間購読料 165,000円

東急不動産株式会社

TOREIT四半期報告 (2024. 4. 30)

1

無断転載を禁ず。「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

Copyright (C) 2007-2023 TOKYU LAND CORPORATION. All rights reserved.

## Ⅱ. 鑑定評価キャップレート

### Ⅱ. 鑑定評価キャップレート(CR)

(1) 取得時鑑定キャップレート(※1) **3.9%** +0.1pt 

◆1-3月の取得物件 93件 (前期 51件 3.8%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	7件 : <b>3.2%</b> (前期 5件 3.3%)
	その他首都圏	35件 : <b>3.6%</b> (前期 29件 3.7%)
	地方	51件 : <b>4.2%</b> (前期 17件 4.3%)
②アセットタイプ別	オフィス	11件 : <b>3.4%</b> (前期 9件 3.5%)
	共同住宅	46件 : <b>3.8%</b> (前期 25件 3.7%)
	ホテル	6件 : <b>4.2%</b> (前期 6件 3.9%)
	その他	30件 : <b>4.1%</b> (前期 11件 4.3%)

※1 物件取得時に開示された鑑定評価における直接還元法のCR

※2 エリア区分「東京都心5区」… 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

「その他首都圏」… 上記5区を除く18区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県

「地方」… 上記2区分(東京都心5区、その他首都圏)以外のすべて

(2) 直近決算鑑定キャップレート(※3) **4.0%** -0.1pt 

◆前回決算と比較可能な 4,008物件

①エリア別	東京都心5区	919件 : <b>3.4%</b> (前回決算 3.4%)
	地方	1,375件 : <b>4.5%</b> (前回決算 4.5%)
②アセットタイプ別	オフィス	931件 : <b>3.8%</b> (前回決算 3.8%)
	共同住宅	1,765件 : <b>3.8%</b> (前回決算 3.9%)

※3 直近決算期末(2023年8月~2024年1月)の鑑定評価CRと前回決算期末(2023年2月~2023年7月)の鑑定評価CRの変動を表示

各利回りは前期と比較して、上昇:赤、横ばい:黄色、低下:緑で表示しております (小数点2位以下を四捨五入した数値による比較)

#### ◇鑑定CR

①取得時鑑定キャップレートは前期から0.1pt上昇。

エリア別では、すべてのエリアで低下したが、相対的にキャップレートの水準が高い「地方」の取得物件が増加したことにより、全体の加重平均値ではやや上昇となった。

アセットタイプ別では、「オフィス」と「その他」において低下し、「共同住宅」と「ホテル」において上昇した。

②期末鑑定評価におけるキャップレートは前回決算期末から0.1pt低下。

エリア別では、各エリアにおいて微減傾向で推移した。

アセットタイプ別では、各アセットタイプにおいて微減傾向で推移した。

## Ⅲ. 運用時NOI利回り

### Ⅲ. 運用時NOI利回り

(1) 運用時NOI利回り(※1) **4.4%** ±0.0% 

◆全3,979件のNOI利回り（前期 3,938件 4.4%）

① エリア別	東京都心5区	830件	3.8%	（前期	829件	3.8%）
	その他18区	900件	4.0%	（前期	889件	4.0%）
	地方	1,370件	4.8%	（前期	1,355件	4.8%）
②アセットタイプ別	オフィス	862件	4.3%	（前期	867件	4.3%）
	共同住宅	1,765件	4.2%	（前期	1,765件	4.2%）

※1 2023年12月末日までに決算期末を迎え、2024年2月末日までに決算情報が公表された全3,979物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **4.4%** ±0.0% 

◆前回決算と比較可能な 1,616件

① エリア別	東京都心5区	341件	3.7%	（前回決算	3.8%）
	その他18区	334件	3.9%	（前回決算	3.9%）
	地方	594件	4.9%	（前回決算	4.9%）
②アセットタイプ別	オフィス	334件	4.2%	（前回決算	4.2%）
	共同住宅	734件	4.1%	（前回決算	4.1%）

※2 2023年11月～2024年1月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算（2023年5月～2023年7月）のNOI利回りと比較

◆参考データ

①賃料水準	<b>12,546円／月坪</b>	（前回決算 @12,553円／月坪）	<b>-0.0%</b>
②稼働率	<b>98.2%</b>	（前回決算 98.1%）	<b>+0.1pt</b>

利回り等は前期と比較して、上昇:赤、横ばい:黄色、低下:緑で表示しております。

◇NOI利回り

- ①運用時NOI利回り(年額NOI／期末鑑定評価額)の平均は4.4%で、前期から横ばい。エリア別では、いずれのエリアにおいても横ばいとなった。アセットタイプ別では、いずれのアセットタイプにおいても横ばいとなった。
- ②直近決算の運用時NOI利回りの平均は4.4%で、前期から横ばい。エリア別では、「都心5区」において低下し、その他は横ばいとなった。アセットタイプ別では、「商業施設」において低下し、その他は横ばいとなった。