

## I. J-REIT資産規模 (2023年9月末現在) 以下、「前四半期」=「前期」とする。

◆投資法人:	<b>60投資法人</b>	(前期末 60投資法人)	±	0 法人
◆物件数:	<b>4,660件</b>	(前期末 4,624件)	+	36 件
◆資産総額(取得金額ベース):	<b>22兆4,772億円</b>	(前期末 22兆2,533億円)	+	2,239億円
◆資産総額(鑑定評価額ベース):	<b>26兆8,650億円</b>	(前期末 26兆4,911億円)	+	3,739億円
◆7-9月の取得物件:	<b>64件</b>	(前期 43件)	+	21件
"    取得金額:	<b>2,932億円</b>	(前期 2,398億円)	+	534億円
◆7-9月の売却物件:	<b>28件</b>	(前期 20件)	+	8件
"    売却金額:	<b>665億円</b>	(前期 1,367億円)	-	702億円

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

特になし。

### ◇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64物件、取得金額は約2,932億円。  
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28物件、売却金額は約665億円。  
前期から、売却件数は増加したが、売却金額は減少した。  
(大和証券リビング投資法人による9月27日の売却物件については、その内訳金額が不明なため上記金額に含めていない。)

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 (2023. 10. 31)

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) **4.2%** +0.3pt 

◆7-9月の取得物件 63件 (前期 41件 3.9%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	5件 : <b>3.5%</b> (前期 2件 3.1%)
	その他首都圏	15件 : <b>4.0%</b> (前期 22件 3.8%)
	地方	43件 : <b>4.4%</b> (前期 17件 4.2%)
②アセットタイプ別	オフィス	6件 : <b>3.5%</b> (前期 5件 3.7%)
	共同住宅	22件 : <b>3.9%</b> (前期 21件 3.8%)
	ホテル	26件 : <b>4.7%</b> (前期 2件 4.6%)
	その他	9件 : <b>4.1%</b> (前期 13件 4.1%)

※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) **4.1%** ±0.0pt 

◆前回決算と比較可能な 4,289物件

①エリア別	東京都心5区	1,004件 : <b>3.4%</b> (前回決算 3.5%)
	地方	1,447件 : <b>4.5%</b> (前回決算 4.6%)
②アセットタイプ別	オフィス	1,018件 : <b>3.8%</b> (前回決算 3.9%)
	共同住宅	1,887件 : <b>3.8%</b> (前回決算 3.9%)

※3 直近決算期末(2023年2月~2023年7月)の鑑定評価CRと前回決算期末(2022年8月~2023年1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0.3pt上昇。

エリア別では、すべてのエリアで上昇した。

アセットタイプ別では、「オフィス」で低下したが、相対的に取得物件数の多い「共同住宅」及び「ホテル」で上昇した結果、全物件平均では上昇した。

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横ばい。

エリア別では、すべてのエリアで低下したが、全物件平均では横ばいとなった。端数処理の結果横ばいと表示しているが、全般的に微減傾向にある。

アセットタイプ別では、「オフィス」、「共同住宅」及び「商業施設」で低下し、「ホテル」及び「その他」で横ばいとなった。

## 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3,980件のNOI利回り（前期 3,918件 4.4%）

① エリア別	東京都心5区	834件	: 3.8%	（前期 826件 3.8%）
	その他18区	899件	: 4.0%	（前期 889件 4.0%）
	地方	1,365件	: 4.9%	（前期 1,339件 4.9%）
②アセットタイプ別	オフィス	880件	: 4.3%	（前期 877件 4.3%）
	共同住宅	1,760件	: 4.2%	（前期 1,752件 4.2%）

※1 2023年6月末日までに決算期末を迎え、2023年8月末日までに決算情報が公表された全3,980物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **4.3%** -0.1% 

◆前回決算と比較可能な 1,693件

① エリア別	東京都心5区	369件	: 3.7%	（前回決算 3.7%）
	その他18区	375件	: 3.8%	（前回決算 3.9%）
	地方	603件	: 4.8%	（前回決算 4.8%）
②アセットタイプ別	オフィス	335件	: 4.2%	（前回決算 4.3%）
	共同住宅	821件	: 4.0%	（前回決算 4.1%）

※2 2023年5月～2023年7月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算（2022年11月～2023年1月）のNOI利回りと比較

◆参考データ

①賃料水準	<b>12,470円／月坪</b>	（前回決算 @12,460円／月坪）	<b>+0.1%</b>
②稼働率	<b>97.9%</b>	（前回決算 97.9%）	<b>±0.0pt</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、「その他首都圏」で低下し、「都心5区」、「その他18区」及び「地方」で横ばいとなった。アセットタイプ別では、全タイプで横ばいとなった。
- ②直近決算の運用時NOI利回りの平均は4.3%で、前期から0.1pt低下。エリア別では、「その他18区」で低下し、「都心5区」、「その他首都圏」及び「地方」は横ばいとなった(エリア別の全体平均も横ばいとなっており、アセットタイプ別の全体平均と異なるが、端数処理の関係による)。アセットタイプ別では、「オフィス」及び「共同住宅」で低下し、「商業施設」及び「その他」で横ばいとなった。