

I. J-REIT資産規模 (2023年12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 60投資法人)	− 2 法人
◆物件数:	4,694件 (前期末 4,660件)	+ 34 件
◆資産総額 (取得金額ベース):	22兆6,082億円 (前期末 22兆4,772億円)	+ 1,310億円
◆資産総額 (鑑定評価額ベース):	26兆8,836億円 (前期末 26兆8,650億円)	+ 186億円
◆10-12月の取得物件:	51件 (前期 64件)	− 13件
" 取得金額:	1,910億円 (前期 2,932億円)	− 1,022億円
◆10-12月の売却物件:	17件 (前期 28件)	− 11件
" 売却金額:	624億円 (前期 665億円)	− 41億円

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

2023年11月1日付でケネディクス・オフィス投資法人はケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人と合併し、その商号がKDX不動産投資法人に変更されました。

◇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48物件、取得金額は約1,836億円。前期から、取得件数・取得金額のいずれも減少した。
- ②期中の売却件数は17物件、売却金額は約624億円。前期から、売却件数・売却金額のいずれも減少した。なお、大和証券リビング投資法人による10月2日及び同月31日の売却物件については、その内訳金額が不明なため、上記売却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 (2024. 1. 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) **3.8%** **-0.4pt** 

◆10-12月の取得物件 51件 (前期 63件 4.2%) (CRの非開示物件を除く)

①エリア別(※2)	東京都心5区	5件 : 3.3% (前期 5件 3.5%)
	その他首都圏	29件 : 3.7% (前期 15件 4.0%)
	地方	17件 : 4.3% (前期 43件 4.4%)
②アセットタイプ別	オフィス	9件 : 3.5% (前期 6件 3.5%)
	共同住宅	25件 : 3.7% (前期 22件 3.9%)
	ホテル	6件 : 3.9% (前期 26件 4.7%)
	その他	11件 : 4.3% (前期 9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) **4.0%** **-0.1pt** 

◆前回決算と比較可能な 3,961物件

①エリア別	東京都心5区	917件 : 3.4% (前回決算 3.4%)
	地方	1,346件 : 4.5% (前回決算 4.6%)
②アセットタイプ別	オフィス	929件 : 3.8% (前回決算 3.8%)
	共同住宅	1,748件 : 3.8% (前回決算 3.9%)

※3 直近決算期末(2023年5月~2023年10月)の鑑定評価CRと前回決算期末(2022年11月~2023年4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0.4pt低下。

エリア別では、すべてのエリアで低下した。

アセットタイプ別では、「オフィス」が横ばいであったが、「共同住宅」は低下し、「ホテル」は大幅に低下した。

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、「東京都心5区」と「その他18区」が横ばいであったが、「その他首都圏」と「地方」は低下した。

アセットタイプ別では、「オフィス」と「ホテル」が横ばいであったが、「共同住宅」と「その他」は低下した。

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3,938件のNOI利回り (前期 3,980件 4.4%)

① エリア別	東京都心5区	829件	: 3.8%	(前期 834件 3.8%)
	その他18区	889件	: 4.0%	(前期 899件 4.0%)
	地方	1,355件	: 4.8%	(前期 1,365件 4.9%)
②アセットタイプ別	オフィス	867件	: 4.3%	(前期 880件 4.3%)
	共同住宅	1,765件	: 4.2%	(前期 1,760件 4.2%)

※1 2023年9月末日までに決算期末を迎え、2023年11月末日までに決算情報が公表された全3,938物件のNOI利回り

(2) 直近決算運用時NOI利回り(※2) **4.4%** -0.1% 

◆前回決算と比較可能な 1,805件

① エリア別	東京都心5区	375件	: 3.8%	(前回決算 3.9%)
	その他18区	437件	: 4.1%	(前回決算 4.2%)
	地方	585件	: 4.9%	(前回決算 4.9%)
②アセットタイプ別	オフィス	453件	: 4.4%	(前回決算 4.5%)
	共同住宅	790件	: 4.2%	(前回決算 4.3%)

※2 2023年8月～2023年10月に決算期を迎えた物件のNOI利回りを、前回決算(2023年2月～2023年4月)のNOI利回りと比較

◆参考データ

①賃料水準	13,097円/月坪	(前回決算 @13,038円/月坪) +0.5%
②稼働率	98.2%	(前回決算 98.3%) -0.1pt

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、「地方」が低下し、その他のエリアは横ばいとなった。アセットタイプ別では、「商業施設」が低下し、その他のアセットタイプは横ばいとなった。

②直近決算の運用時NOI利回りの平均は4.4%で、前期から0.1pt低下。エリア別では、「都心5区」、「その他18区」及び「その他首都圏」が低下し、「地方」は横ばいとなった。アセットタイプ別では、「オフィス」、「商業施設」及び「共同住宅」が低下し、「その他」は横ばいとなった。