

# 東日本大震災後の不動産キャップレート変化

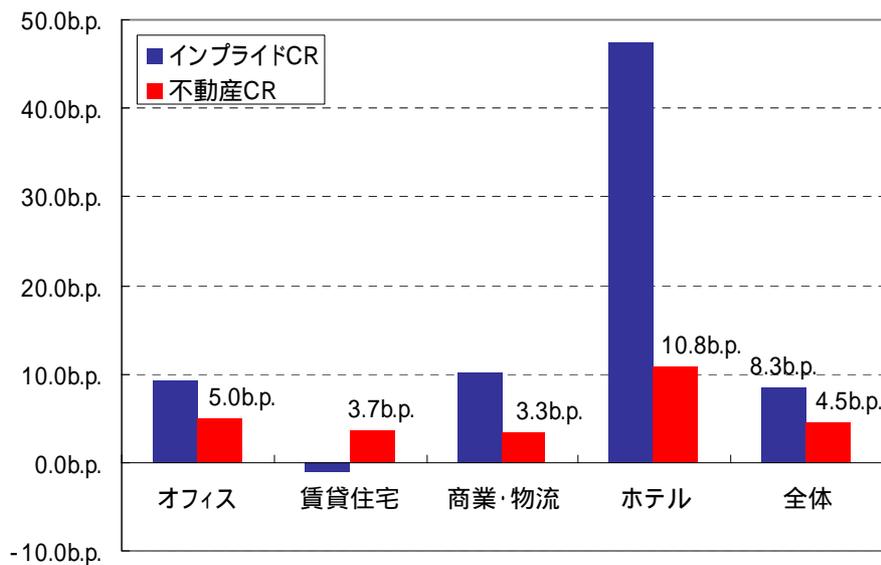
## J-REIT 不動産全体で 1 ヶ月に 4.5bp 上昇

株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

インプライドキャップレートと不動産キャップレートについて、東日本大震災前後の 2 月 28 日と 3 月 31 日の数値を比較し、震災の不動産市況への影響を分析した。

インプライドキャップレートは全体で 8.3 bp(ベースポイント)上昇、不動産キャップレートは 4.5bp 上昇した。数値はティーマックスの査定値による。

東日本大震災前後のインプライドキャップレートと不動産キャップレート変化  
(2011 年 2 月 28 日、3 月 31 日)



不動産キャップレートは J-REIT が保有する全物件(2/28 時点では 1,746 件、3/31 時点では 1,775 件)について、不動産取引件数、エリア格差、物損の程度、用途別の NOI 動向等をもとに当社が独自査定している。オフィスは震災に起因する J-REIT の新規取得延期や増資計画キャンセル等により取引が減少し、キャップレートの上昇要因となった。ホテルは先行きの不透明感からリゾート、シティホテルの稼働率の低下が懸念され、投資口価格が大きく下落した。不動産キャップレートの上昇要因も同様であるが、株式市場の反応がより大きかった。

査対象法人は、上場している全 34 投資法人(合併後決算未発表のユナイテッドアーバン投資法人を除く)

インプライドキャップレートは投資法人を主用途で分類し法人ごとに集計。不動産キャップレートは物件ごとの査定値を用途別に集計

#### \*免責事項

当ニュースリリースで示されているレポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無で複または転送などを行わないようお願いします。