

## ティーマックス 225 不動産天気予報【2011 年度下期】













### 天気予報は「くもり」が続くが、用途別では賃貸住宅に 天気回復の兆しがみられる

株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、J-REIT 保有不動産から 225 物件を抽出し、各基準不動産の現在から 6 ヶ月間の NOI を予測し、その変化の合計を天気図に見立てて不動産市況の見通しを定性的に表現するもの。今回は 2011 年秋現在の天気と、2011 年度下期 6 ヶ月間(2011 年 10 月～2012 年 3 月)の天気予報を公表する。

225 物件の 2011 年秋現在の天気は「くもり」、2011 年度下期(2011 年 10 月～2012 年 3 月)の天気予報は「くもり」となった。用途別予報も「くもり」だが、賃貸住宅の天気は回復傾向にある。

#### 225 不動産天気予報図

	2011 春(3月末)	現在	6 ヶ月の予報
		2011 秋(9月末)	2011 年 10 月～2012 年 3 月
全用途	 くもり	 くもり	 くもり
オフィス	 くもり時々雨	 くもり時々雨	 くもり
賃貸住宅	 くもり	 晴れ時々くもり	 くもり
商業施設	 くもり	 くもり	 くもり

#### 225 不動産天気予報 概況

2011 年秋現在の天気は「くもり」、2011 年度下半期の予報も「くもり」となった。2011 年秋の天気に東日本大震災の影響はほとんどみられなかった。用途別予報は全用途が「くもり」だが、オフィス需給緩和を起因とする賃料調整が続き、稼働率回復後もフリーレントの影響等で賃料収入が伸び悩むオフィスと、賃料低下の幅が小さく、稼働率も改善傾向にある賃貸住宅で明暗が分かれている。

## オフィス

2011 年秋の天気は「くもり時々雨」、2011 年度下期の予報は「くもり」となった。継続賃料が新規賃料よりも高く、乖離幅は縮小しているものの賃料調整の余地が残るため「くもり」が続いている。稼働率が高まり、乖離幅が小さくなると NOI がプラスに反転するため、今後の NOI 変化に注視する必要がある。基準不動産を個別にみると、NOI 増加が予測される物件は、NOI 減少が予測される物件より多く、特に地方に多い。

## 賃貸住宅

2011 秋の現在の天気は「晴れ時々くもり」と晴れ間が見えたが、2011 年度下期の予報は「くもり」となった。基準不動産の集計からは、空室率の平均が 4.3%と 5%を下回る水準に低下しているため、NOI 変化のマイナスは小幅にとどまる見込みである。今後 NOI は改善し、天気は回復に向かうと予想される。

## 商業施設

2011 年春から、「くもり」が続いている。基準不動産の多くはテナントとの長期・固定賃料契約のため NOI 変化率はマイナス～横ばいで推移している。今後は天気が大きく変化することはないと予想される。

## 調査概要

「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、J-REIT が保有する 225 基準不動産を抽出、基準不動産について 2011 秋(2011 年 9 月末時点)を起点に 2011 年 10 月～2012 年 3 月の 6 ヶ月間の予測 NOI を査定し、直近の実績との NOI 変化率を求め、指定セグメントに応じた NOI 変化率を天気に見立てることで天気予報図として表し、これを 6 ヶ月ごとに更新するものである。

基準不動産の用途は、オフィス、賃貸住宅、商業施設、倉庫で合計 225 物件  
選定基準は主要エリアに配慮し、

- ・オフィスは、S・A クラスを中心とし、主にマルチテナントビル。
- ・賃貸住宅は、ワンルームとファミリータイプからそれぞれ抽出、高級賃貸物件もカバー
- ・商業施設と倉庫は、NOI、賃料等の開示情報がある物件

現在を起点とし 6 ヶ月間の予測 NOI を査定

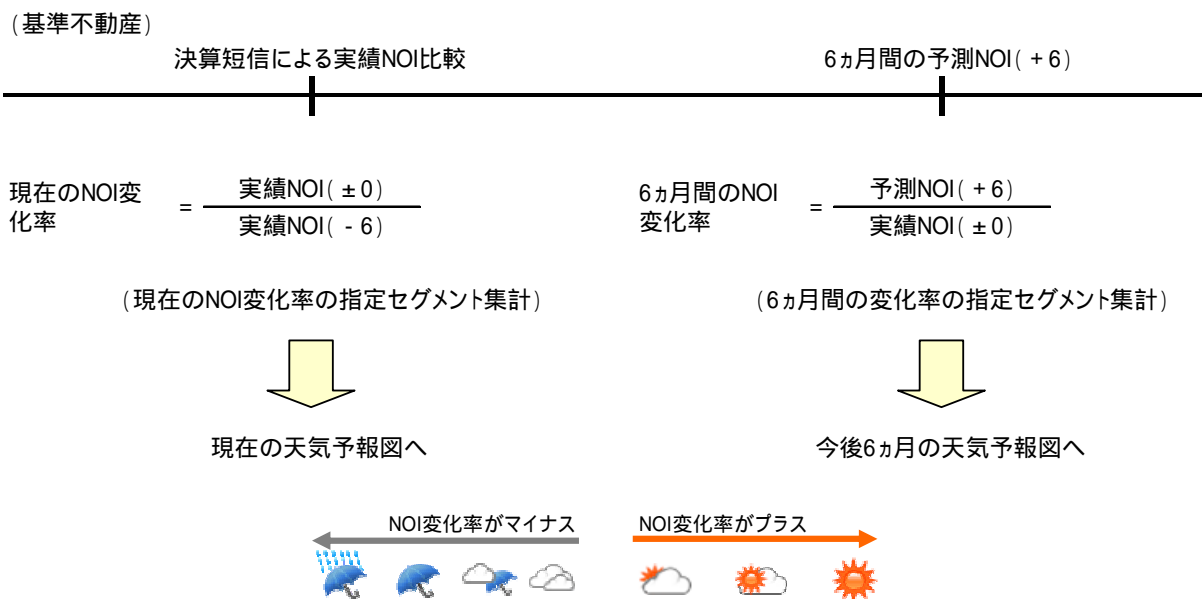
予測 NOI (Net Operating Income) は賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費、capex 等は含まない)を控除した純収益を指す。予測 NOI は投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした 6 ヶ月間の予測 NOI を査定する。

## 天気予報図の表示ルール

天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績 NOI ( ±0 ) と 6 ヶ月間の予測 NOI ( +6 ) との変化率を指定セグメント別に集計する。

天気予報図として表現できる集計数は概ね 10 物件以上に設定。( 詳細はお問合せ下さい )

< 概念図 >



注) 本稿での 225 天気予報は、J-REIT 保有物件から抽出した用途別( オフィス、賃貸住宅、商業施設 )の全体傾向を示したものである。データ抽出方法のセグメント化( 用途 × エリア × タイプ等 )に応じて分析結果が異なる。

## 天気予報図の更新

更新時期は、春( 3 月末 )、秋( 9 月末 )の年 2 回。

## \*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、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。