

# 東日本大震災後の不動産キャップレート変化

<2011年2月28日 - 2011年5月31日>

J-REIT 不動産全体で震災前の + 1.5bp まで回復

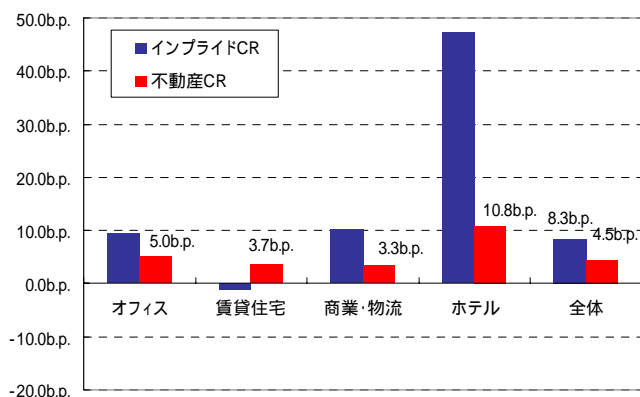
株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

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5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。

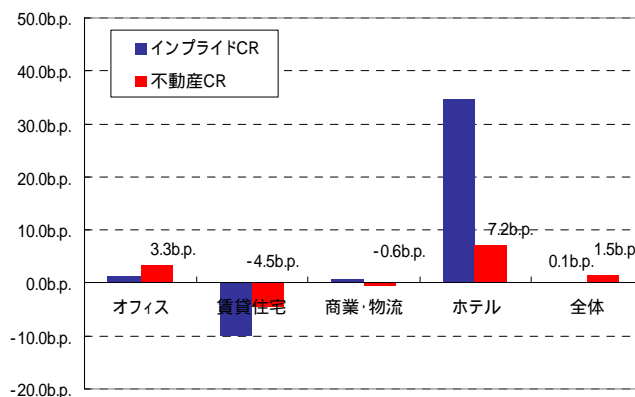
インプライドキャップレートは全体で0.1bp(ベシスポイント)、不動産キャップレートは1.5bpと変化幅は、前回調査の3月31日時点よりも改善した。数値はティーマックスの査定値による。

## 東日本大震災から1ヵ月後、3ヵ月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の変化

2011年2月28日と3月31日の比較



2011年2月28日と5月31日の比較



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、5/31 時点では 1,778 件)について、不動産取引件数、エリア格差、物損の程度、NOI 動向等をもとに当社が独自査定している。

2/28 - 3/31 はインプライドキャップレートは 8.3bp、不動産キャップレートは 4.5bp 上昇した。2/28 - 5/31 はインプライドキャップレートは 0.1bp、不動産キャップレートは 1.5bp と震災前の状況まで回復しつつある。オフィスは震災前から続く需給調整による空室率上昇及び賃料下落がマイナス要因となり、不動産キャップレートの回復には時間がかかっている。ホテルは景気の先行き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、一時は投資口価格が大きく下落したことが影響しており、5/31 時点の不動産流動性も低下している。賃貸住宅は震災後特に都心部不動産への投資家の需要が旺盛であり、不動産キャップレートは 4.5bp と大きく改善した。

調査対象法人は、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、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

< 本件に関するお問い合わせ >

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : [ff\\_t@tmaxv.co.jp](mailto:ff_t@tmaxv.co.jp)