

J-REIT の商業施設取引動向

～2013 年の商業施設取引金額は過去最高の 5,715 億円超、キャップレートは低下傾向～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

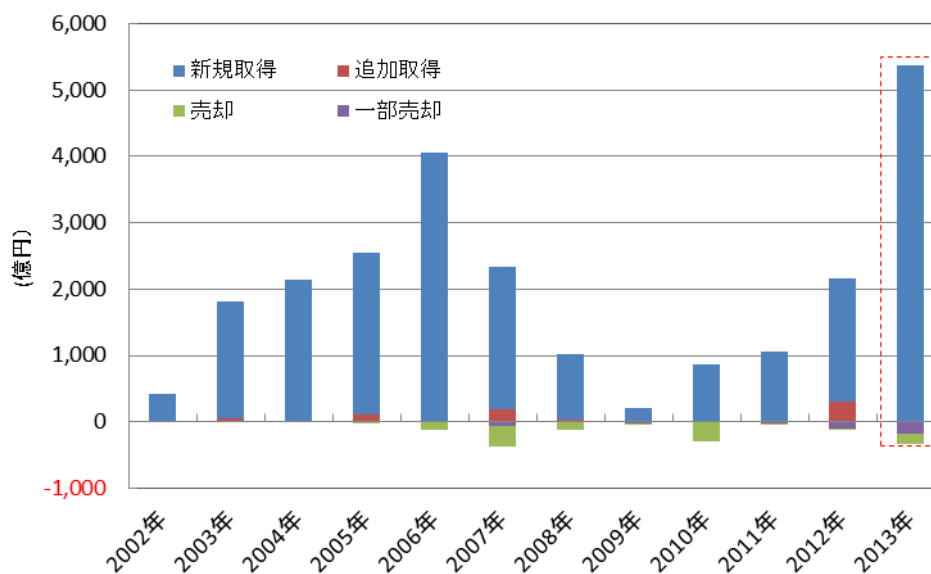
2013 年 11 月 22 日のイオンリート投資法人の上場で注目される J-REIT の商業セクターについて、商業施設の取引金額の推移とキャップレートをまとめた。

【J-REIT の商業施設取引】

2013 年の J-REIT の商業施設の取引金額は、2013 年 10 月末時点公表で 5,715 億円となり、年間の取引金額推移では過去最高となっている（図表 1）。

2013 年は J-REIT の商業セクターに野村不動産マスターファンド投資法人（物流・商業）、イオンリート投資法人の 2 法人の上場による物件取得や、既存 REIT 各社の商業施設の取引も多くみられた。取引金額上位 10 物件には、都心型商業施設を中心とした大型施設の取引が目立っている（図表 2）。

図表 1) J-REIT の商業施設取引状況(商業底地含む)



※公表日ごとに集計、2013 年は 10 月 31 日までに公表された物件をティーマックスが集計。

※売却金額が未公表の物件（3 件）は最終鑑定評価額を集計

図表 2) 2013 年の J-REIT の商業施設取引上位 10 物件(※2013 年 10 月 31 日時点)

No	公表日	投資法人名	取引種別	物件名	主要テナント	所在	取引価格(円)
1	2013/4/10	森トラスト総合リート投資法人	取得	渋谷フラッグ	H&M	東京都渋谷区	32,040,000
2	2013/9/12	日本リートファンド投資法人	取得	川崎ルフロ	ヨドバシカメラ	神奈川県川崎市	30,000,000
3	2013/2/22	ユナイテッド・アーバン投資法人	取得	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	ヨドバシカメラ	東京都武蔵野市	28,000,000
4	2013/9/12	日本リートファンド投資法人	取得	Gビル心齋橋03	ユニクロ	大阪府大阪市	22,300,000
5	2013/10/17	イオンリート投資法人	取得	イオンレイクタウンmori	イオン他	埼玉県越谷市	21,190,000
6	2013/1/30	フロンティア不動産投資法人	取得	池袋スクエア	ラウンドワン	東京都豊島区	20,400,000
7	2013/3/29	阪急リート投資法人	取得	阪急西宮ガーデンズ	阪急百貨店、イミヤ他	兵庫県西宮市	18,300,000
8	2013/10/17	イオンリート投資法人	取得	イオンモール倉敷	イオン他	岡山県倉敷市	17,890,000
9	2013/6/12	野村不動産マスターファンド投資法人	取得	Morisia津田沼	ヤマダ電機、イオン他	千葉県習志野市	16,600,000
10	2013/3/29	阪急リート投資法人	一部売却	HEPファイブ(阪急ファイブビル)	ビームス他	大阪府大阪市	16,523,000

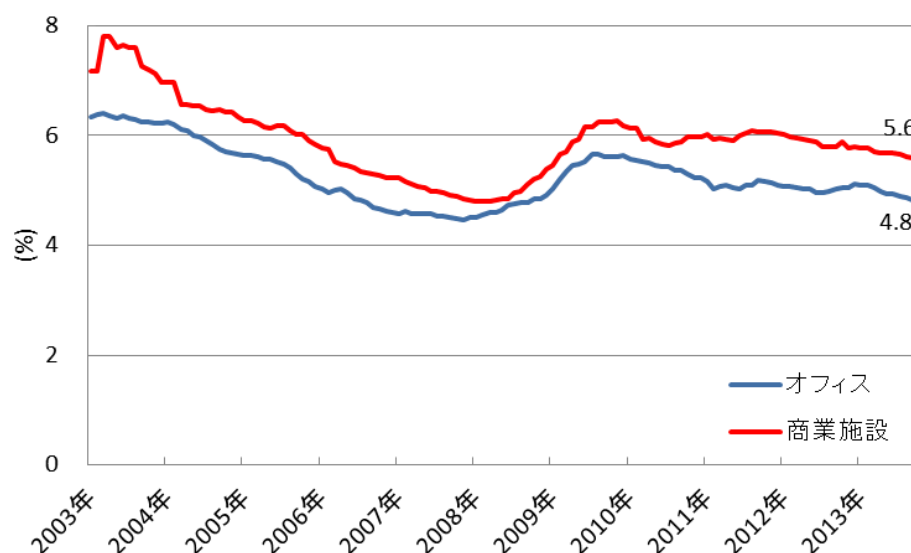
※取引日はいずれも 2013 年中

【不動産キャップレートの見通し】

ティーマックスの調査による不動産キャップレートの月次推移をみると、2013 年 10 月末時点の J-REIT 保有不動産のキャップレートは、オフィスの平均が 4.8%、商業施設の平均が 5.6%となっている(図表 2)。オフィスは直近で最も高かった 2009 年 7 月の 5.7%から 90bp 低下、商業施設は 2009 年 11 月の 6.3%から 70bp 低下しており、下げ幅はオフィスの方が大きくなっている(いずれも NOI ベース)。

オフィスは賃料上昇期待からキャップレートは低下傾向にある。商業施設は定期借家により賃料上昇は見込辛いが、安定的といえ、流動性の高まりによって今後緩やかに低下する可能性がある。

図表 2) 不動産キャップレート月次推移



※J-REIT の全保有物件についてティーマックスが独自に算出している
キャップレートの用途別集計

【参考】今後の商業施設開発動向

経済産業省が公表している大店立地法の新設届出概要によれば、2013年は9月末までの9か月間で件数558件、店舗面積2,335千㎡の届出があり、回復基調だった2012年を上回る水準になることが見込まれる。

このうち2013年は店舗面積30,000㎡以上の大型店の届出も7件みられる(図表3)。このうち5店舗の設置者はイオンモールとイオンリテールであり、イオングループの積極的な出店が目立つ。今期最大の開発は、イオンモールの旗艦店「イオンモール幕張新都心」(12月20日開業予定)であり、店舗面積96,000㎡、専門店350店を集めた近年最大規模の商業施設となっている。

昨今の商業施設は立地競争のみならずEコマースとの競合も激化しており、同店は幅広い年齢に向けたさまざまな体験型の提案を行うMDで消費者へ訴求し集客を図る戦略である。人口動態や消費行動が大きく変化し、ターニングポイントを迎えていると言われるわが国の商業施設開発の方向性を示唆する施設として、開業後の動向に注目される。

なお、今後は商業系REITの外部成長戦略により、これから開発される商業施設がREITに組み入れられる可能性もあるだろう。

図表3)大店立地法(新設)届出(店舗面積30,000㎡以上)

大規模小売店舗名	所在地	建物設置者名	小売業者名	店舗面積(㎡)
イオンモール幕張新都心	千葉県美浜区豊砂	イオンモール	イオンリテール	96,000
(仮称)大阪和泉計画	大阪府和泉市あゆみ野四丁目	三井不動産 三井住友ファイナンス&リース	コストコ	60,589
イオンモール西茶屋	名古屋市港区茶屋新田土地区画整理地内	イオンモール	イオンリテール	55,000
(仮称)イオンモール京都桂川	京都市南区久世高田町	イオンモール	イオンリテール	53,049
(仮称)イオンモール東員	三重県員弁郡東員町	イオンリテール	イオンリテール	42,282
(仮称)アリオ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東3丁目	イトーヨーカ堂	イトーヨーカ堂	37,000
(仮称)イオンモール天童	天童市芳賀土地区画整理事業34街区	イオンモール	イオンリテール	31,171

※経済産業省の2013年11月1日時点の公表データに基づきティーマックス作成

*免責事項

当レポートは、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いたします。

<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

本レポートとこれまでに公表したレポートはホームページで公表しています。

<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ)→ナレッジレポート よりご覧ください。