

J-REIT の商業施設取引 2016

～2016 年上期の商業施設取引金額は 1,603 億円、大店立地の届出は大型開発が減少～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

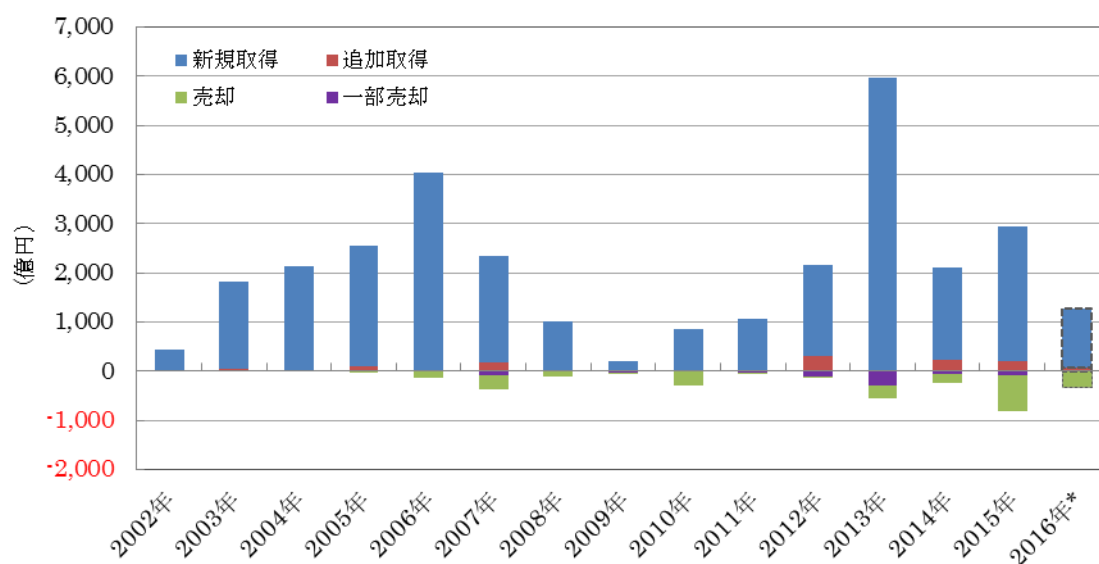
J-REIT の商業施設の最近の取引の傾向と、商業施設の開発動向について紹介する。

【J-REIT の商業施設取引】

2015 年の J-REIT の商業施設の取引金額は全体で 3,757 億円となり、取得、売却に着目すると、売却金額は過去最高の 773 億円となり、8～10 年の長期保有物件の売却が目立った。

2016 年の取引は、上期（1～6 月）の集計で 1,603 億円となり、概ね 2015 年並のペースで推移した。日本リートファンド投資法人取得の「G ビル吉祥寺 02」（153 億円）やイオンリート投資法人取得の「イオンモール大和郡山」（145 億円）等の 100 億円超の大型取引は 4 件みられた。他には 2016 年 7 月 29 日に上場予定のマリモ地方創生リート投資法人が取得する商業施設 6 件（合計 51 億 7,000 万円）などの地方物件も多かった。

図表 1) J-REIT の商業施設取引状況(商業底地含む)

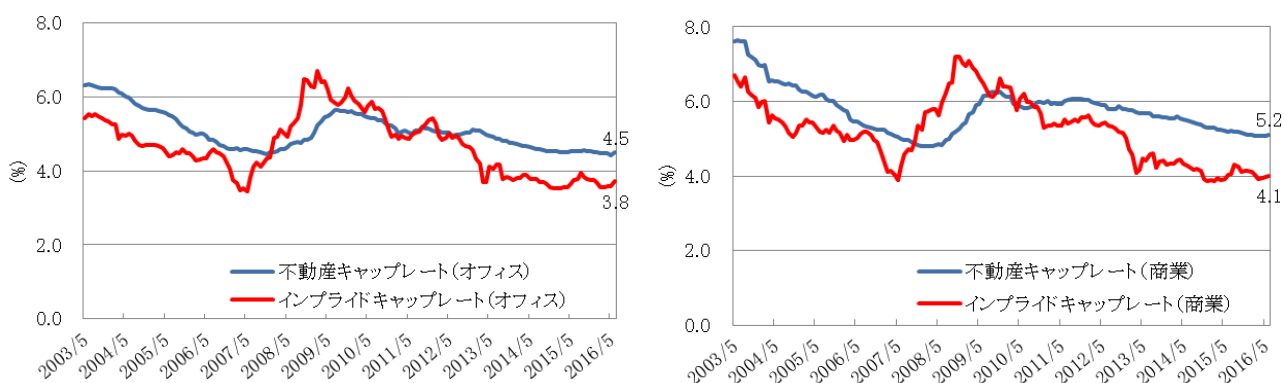


※公表日ごとに集計、2016 年は 6 月 30 日までに公表された物件を集計。

※売却金額が未公表の物件は最終鑑定評価額を集計

商業施設の不動産キャップレートとインプライドキャップレート(商業系 REIT)をみると、2016年6月末時点でインプライドキャップレートが4.1%、不動産キャップレート5.2%であり乖離が1.1%となっている。オフィスの乖離0.7%と比較してやや幅があり、J-REITが物件を取得しやすい環境は依然続いているため、2016年下期も商業施設の取引は上期と同程度の水準で推移するものと思われる。

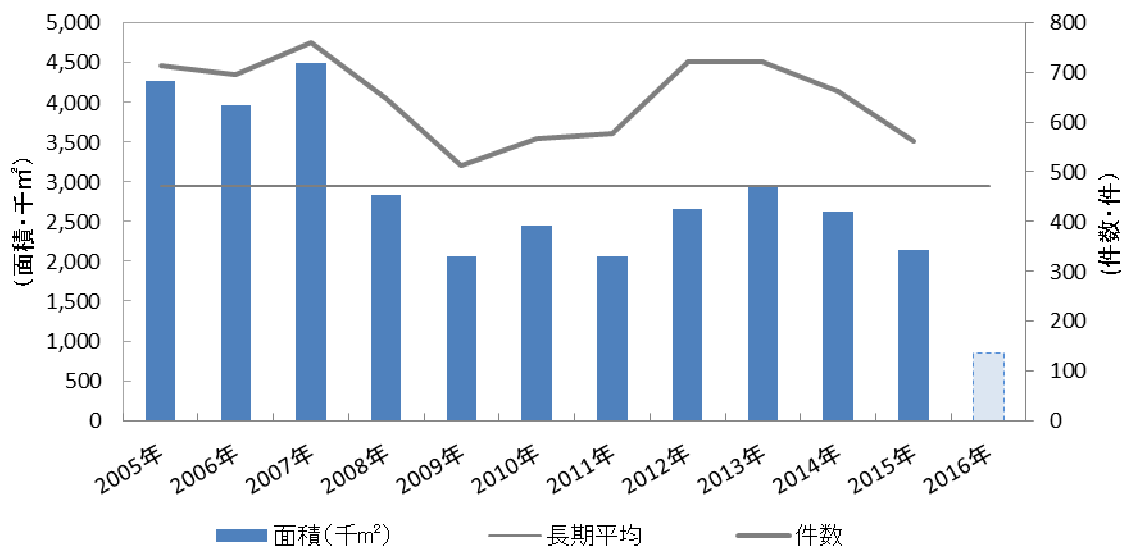
図表 2) J-REIT の不動産キャップレートとインプライドキャップレート(オフィス/商業)



<参考> 今後の商業施設開発動向

大店立地法の新設届出から商業施設開発の動向をみると、2016年は5月末までの5か月間で件数256件、店舗面積855千㎡の新設届出があった。新設される店舗面積の長期平均(10年)は約3,000千㎡であり、2014年以降は店舗面積の減少傾向が続いているが、2016年はさらに減少傾向が強まっている模様である。

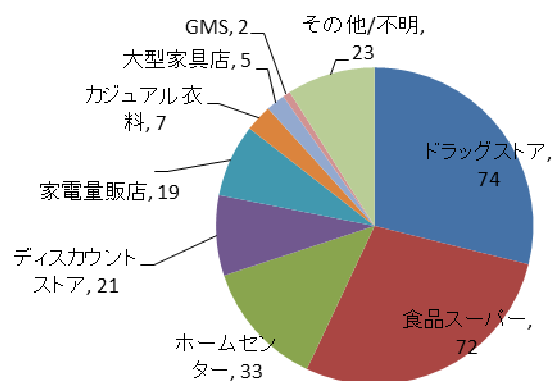
図表 3-1) 大店立地法届出件数・面積推移(2016年5月末時点)



図表 3-2)大店立地法(新設)届出(店舗面積 30,000 m²以上)

大規模小売店舗名	所在地	建物設置者名	小売業者名	新設日	店舗面積(m ²)
(仮称)日進赤池SC	愛知県日進市日進赤池箕ノ手土地 区画整理事業地内(11街区)	イトーヨーカ堂	イトーヨーカ堂	2017/11	30,759
(仮称)イオンモール徳島	徳島県徳島市南末広町20-18ほか	イオンモール	イオンリテール	2017/4	36,405

図表 3-3)大店立地法(新設)届出の核店舗の傾向



※経済産業省「大店立地法新設届出」(2016年7月1日公表)のデータから作成

2016年の大店立地法の新設届出の内訳をみると、店舗面積30,000 m²以上の大型店の届出は2件と非常に少なくなっている(図表3-2)。また、核店舗の傾向をみると、ドラッグストアが74件と最も多く、ドラッグストアが大型化し積極出店を行っていることがわかる。また、2番目に多い食品スーパーは、地域密着型の企業の地元への出店が目立っている。

これらのデータからは、マーケットにおける超大型店の出店の減少と、ドラッグストアや食品スーパーを核とした小商圏型の小型店増加のトレンドが顕著であり、少子高齢化による地方のコンパクトシティ化などの環境変化を反映した店舗開発へのシフトが進んでいることがうかがえる。

*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。