

J-REIT マーケット・レビュー

～株価純資産時価レシオ (P/NAV) の概況～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

2016年12月末の株価純資産時価レシオは1.33の水準に ～投資口価格は若干の上昇もNAVは横ばい傾向～

■ P/NAV の推移

Jリートにおける2016年12月末のP/NAV(全用途加重平均値)は、1.33である。P/NAVは2012年に1.00を割り込む割安な水準を脱し、13年3月には過去最高値(1.61)を記録したが、15年に入り下落し、近年は若干の上昇となっている。用途別にみた直近値は、オフィス:1.34、賃貸住宅:1.30、商業その他:1.32となっており、オフィス銘柄のP/NAVが相対的に高い水準にある。

■ J-REIT 投資口価格の動向

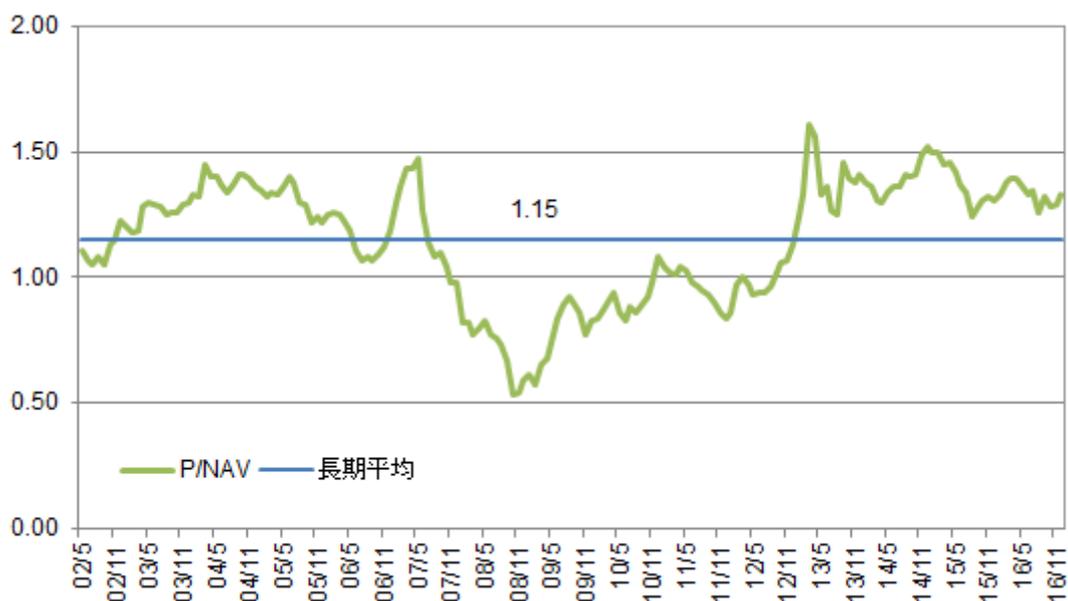
J-REIT投資口価格は2016年1月の日銀によるマイナス金利の導入等の影響により、若干の上昇傾向がみられた。2015年12月末から2016年12月末の東証REIT指数は、1,747.5ポイントから1,855.8ポイントとなり、+6.2%の上昇率となった。用途別にみると、オフィス:+7.7%、住宅:+9.0%、商業・物流等:+3.3%であり、住宅の上昇率が相対的に大きくなっている。

■ 不動産価格の動向

NAV変動の主要因となる不動産価格は、横ばい傾向となった。不動産の価格動向を示すTMAX CPPI(TMAX Commercial Property Price Index、2005年10月末=100)を全用途でみると、2016年12月末時点で95.4であり、2015年12月比で横ばいとなっている。

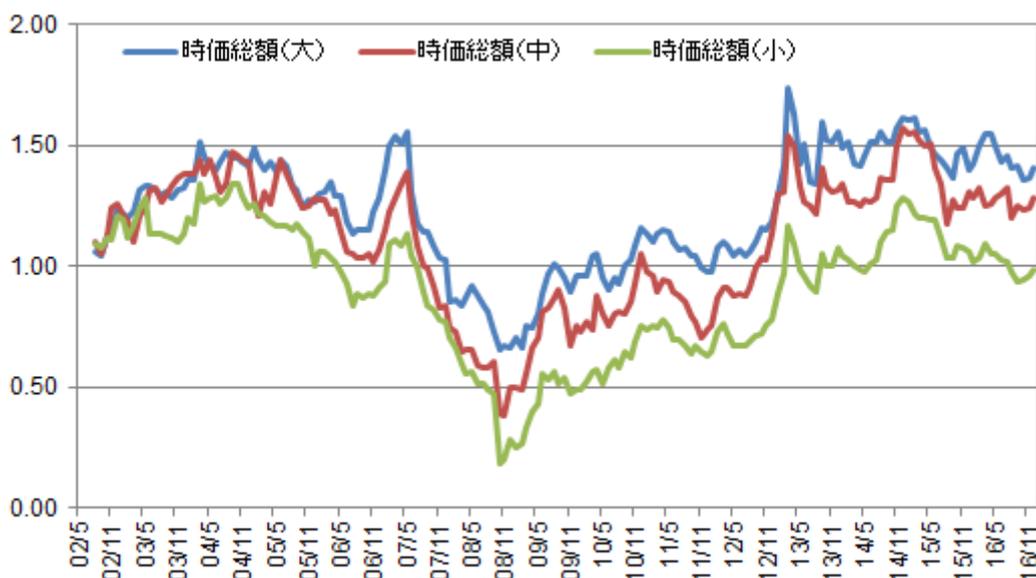
2016年12月末の不動産キャップレートは4.79%、インプライドキャップレートは3.88%である。ヒストリカルにみると、インプライドキャップレートの上昇(下落)に不動産キャップレートの上昇(下落)が追随する傾向がみられる。2016年12月末の両者のスプレッドは91ベースポイントと乖離が大きいものの、近年インプライドキャップレートが横ばい傾向となっている。インプライドキャップレートが今後継続的に上昇した場合、不動産キャップレートもタイムラグを持って上昇する可能性があることからインプライドキャップレートの動向に注視する必要がある。

図1) J-REITのP/NAVインデックス(全用途 - 加重平均値)



P/NAV(加重平均値)の長期平均は1.15であり、長期的にみると、プレミアムの状態である。直近値(2016年12月末)は1.33となっており、長期平均を上回る水準となっている。

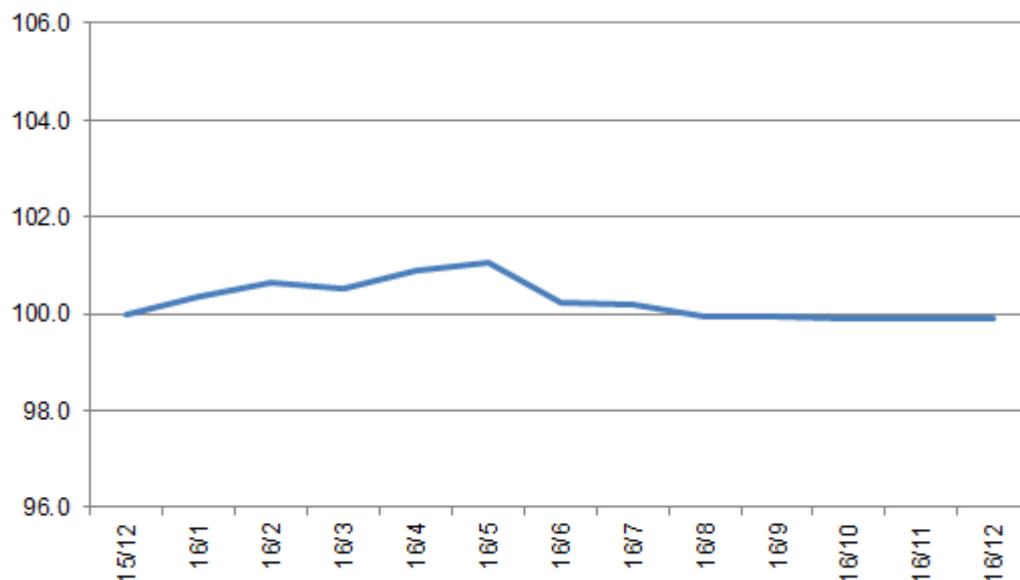
図2) J-REITのP/NAVインデックス(時価総額別)



注) 時価総額に応じて大、中、小のポートフォリオを構築し、それぞれのP/NAVを計算。なお、時価総額の分類基準日は月末とした。

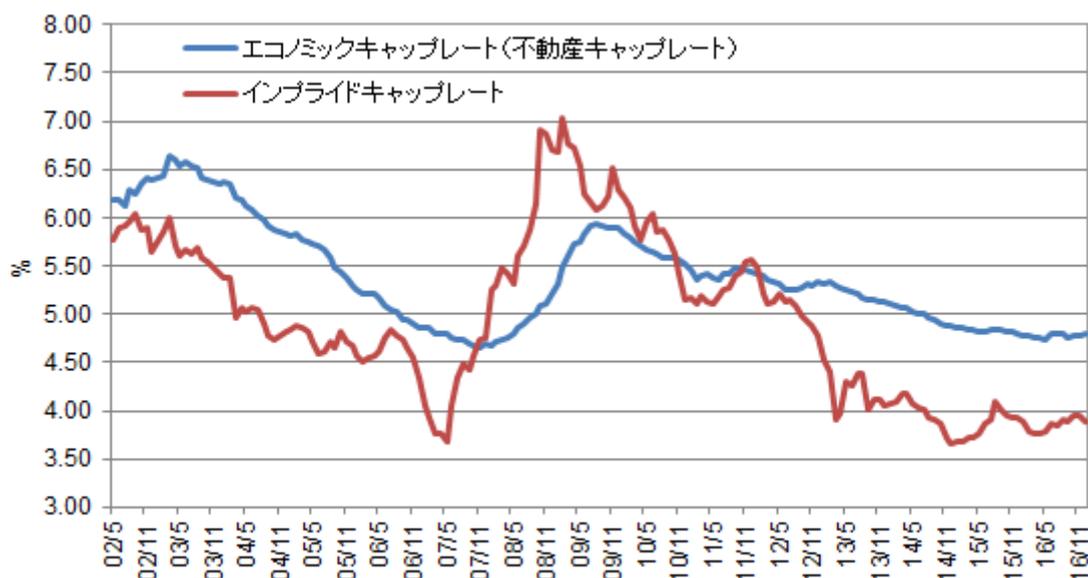
J-REITのP/NAVを時価総額別にみると、大型銘柄群:1.41、中型銘柄群:1.28、小型銘柄群:0.98となっている。大型銘柄群は、07年及び08年の金融危機時に1を下回る水準となったものの、その他の期間については、概ね1を上回る水準で推移している。

図 3) TMAX Commercial Property Price Index (TMAX CPPI) 注) 2015.12 末=100 として指数化



不動産価格は 16 年上半期に若干の上昇となったものの、年間でみると概ね横ばい傾向となっている。

図 4) 不動産キャップレートとインプライドキャップレートの比較



2012 年下期以降、J-REIT 投資口価格が上昇し、インプライドキャップレートが大幅に改善。これに伴い、不動産キャップレートも改善の傾向が続いてきた。しかしながら、15 年以降 J-REIT 価格が横ばいとなったことにより、インプライドキャップレートは横ばい傾向にある。

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。

株式会社ティーマックスは、累計1万9,000件の不動産デューデリジェンス実績をもつ不動産評価会社です(不動産鑑定業 東京都知事(3)第1823号)。

不動産評価のリーディングカンパニーとして、全国のオフィス、住宅からオペレーショナルアセットまで多様な投資用不動産の評価サービスを提供すると同時に、調査研究事業では不動産投資インデックスの開発・配信や、不動産マーケット全般の調査・分析を行っています。

「マーケット・レビュー」は、ティーマックスがさまざまな角度から不動産市況を分析、紹介するレポートで、奇数月20日(休日の場合翌営業日)に配信しています。

過去の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

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒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