

底地の流動化 2021 下期

J-REIT の底地取得は累計 177 件 (5,694 億円)、取引利回りの低下が続く

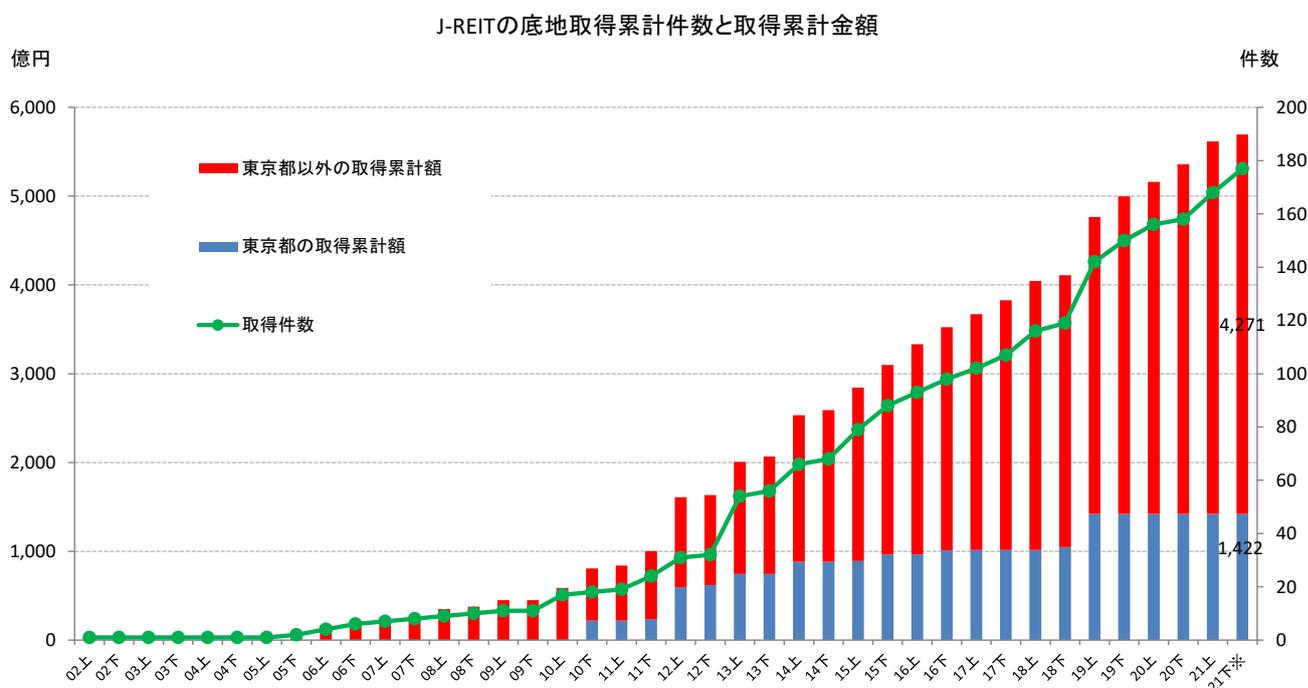
株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

今回は 2021 年 9 月末までの J-REIT の底地取引動向についてまとめた。※前回レポートは 2020 年 9 月 20 日公表「底地の流動化 2020 上期」参照。

J-REIT の底地取得は 2021 年 9 月 30 日時点で累計 177 件となり、取得累計額は 5,694 億円に達している。

取得累計額をエリア別で見ると、東京都は 1,422 億円、東京都以外が 4,271 億円であり、1 物件あたりの平均取得金額は東京都が 26 件で平均 54 億円、東京都以外は 151 件で平均 28 億円となっている。前回調査の 2020 年 6 月末時点から東京都内での取得はなく、東京都以外で物件取得が増加した。

【図表 1】 J-REIT の底地取得累計件数と取得累計金額



※21 下は 2021 年 9 月末まで

【図表 2】2021年1月以降 J-REIT が取得した底地

投資法人	取得時点	物件名称	所在	建物用途	面積 ㎡	用途地域	借地契約	推定NOI (百万円)	取引価格 (百万円)	取引 利回り	相続税 路線価 千円/㎡	想定 更地価格 (百万円) ※1	取引価格 ÷ 更地価格
投資法人みらい	2021/3	小田原機材管理センター(底地)	神奈川県小田原市	機材管理センター底地	16,529.10	工業	事業用定期借地	113	2,300	4.9%	45	930	2.5
タカラレーベン不動産投資法人	2021/3	イオンスターイル尾道(底地)	広島県尾道市	商業施設底地	11,883.74	準工	-	-	900	4.7%	55	817	1.1
三菱地所物流リート投資法人	2021/3	MJインダストリアルパーク神戸(底地)	兵庫県神戸市東灘区	産業施設底地	40,050.71	工専	-	255	4,970	5.1%	倍率地域のため相続税路線価無し		
三菱地所物流リート投資法人	2021/3	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	千葉県千葉市稲毛区	産業施設底地	14,986.64	工業	-	79	1,800	4.4%	70	1,311	1.4
投資法人みらい	2021/3	カインズモール彦根(底地)	滋賀県彦根市	商業施設底地	85,830.98	工業	事業用定期借地	182	3,598	5.1%	36	3,862	0.9
投資法人みらい	2021/3	マックスパリュ高取店(底地)	広島県広島市安佐南区	商業施設底地	5,748.81	近商、1住居、2低専	事業用定期借地	43	950	4.5%	86	618	1.5
タカラレーベン不動産投資法人	2021/4	DCM ダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	商業施設底地	7,955.81	準工	-	-	1,170	5.3%	83	825	1.4
ケネディクス商業リート投資法人	2021/4	ウニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	産業施設底地	3,533.59	準住居	-	33	732	4.6%	125	182	4.0 ※2
タカラレーベン不動産投資法人	2021/5	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市清田区	商業施設底地	15,026.00	調整区域	-	-	1,610	4.3%	54	1,014	1.6
福岡リート投資法人	2021/6	天神西通りビジネスセンター(底地)	福岡県福岡市中央区	オフィスビル底地	1,343.51	商業	普通借60年	270	7,700	3.5%	5,660	9,505	0.8
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	トライアル近江八幡店(底地)	滋賀県近江八幡市	商業施設の底地	17,268.43	商業	-	44	1,010	4.4%	32	691	1.5
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	クスのアオキ斑鳩店(底地)・イカリトンボ斑鳩店(底地)	奈良県生駒郡斑鳩町	商業施設の底地	8,486.67	1住居	事業用定期借地	37	711	5.2%	42	446	1.6 ※3
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	ドラッグユタカ向日上植野店(底地)	京都府向日市	商業施設の底地	1,839.21	1住居、2住居	事業用定期借地	20	460	4.3%	155	356	1.3
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	兵庫県尼崎市	商業施設の底地	1,491.47	2中高専	事業用定期借地	23	565	4.1%	180	336	1.7
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	大阪府寝屋川市	商業施設の底地	2,743.65	近商	事業用定期借地	30	702	4.3%	120	412	1.7
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	ENEOS伊川谷SS店(底地)	兵庫県神戸市西区	商業施設の底地	2,634.83	準工	事業用定期借地	24	530	4.5%	75	247	2.1
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	ゲオ彦根高宮店(底地)	滋賀県彦根市	商業施設の底地	2,012.30	近商	-	14	300	4.7%	50	126	2.4
エスコンジャバンリート投資法人	2021/8	ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	北海道札幌市白石区	商業施設の底地	8,154.00	準工	事業用定期借地	57	1,300	4.4%	86	877	1.5
タカラレーベン不動産投資法人	2021/9	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	商業施設底地	14,252.81	工業	事業用定期借地	98	2,150	4.5%	31	552	3.9

4.57%

1.8

※1) 想定更地価格は、相続税路線価÷0.8×土地面積㎡として査定した。

※2) 取引対象は全体面積3,533.59㎡のうち共有持分32.9%、NOIと取引価格は共有持分32.9%に対応する。

※3) 土地面積、NOI、取引価格はクスリアオキ斑鳩店とイカリトンボ斑鳩店の合計

■底地への投資意欲は旺盛

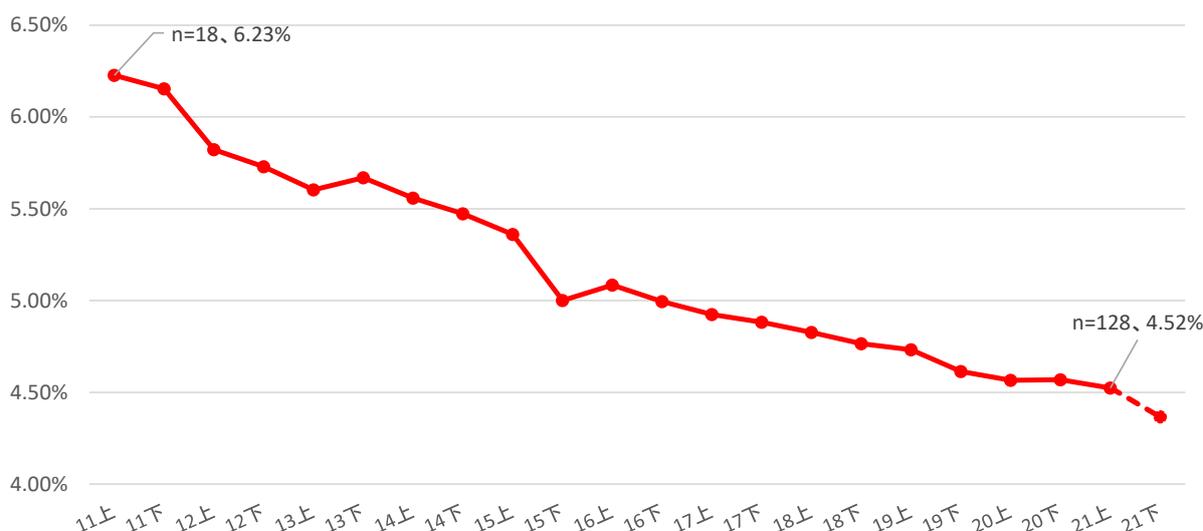
【図表 2】は 2021 年 1 月から 9 月末までの底地取得 19 件についてまとめた。投資法人別ではエスコンジャパンリート投資法人の取得数が 8 件で最も多かった。建物用途は商業が 14 件、その他が 5 件、NOI 利回りは公表 NOI ÷ 取引価格として計算し平均 4.57% (最小 3.5% から最大 5.3%) となっている。

不動産運用者へのヒアリングによると、底地への投資家層は事業会社などへも拡大しており、投資意欲が旺盛であるとのこと。新型コロナウイルスの影響等により不動産市況の不透明感が増しているなかで、NOI が安定的である底地が選好される面もみられる。また、私募リートによる取得もみられ、取引利回りの低下傾向が続いている。

■J-REIT 保有物件の継続評価・取引利回りは低下傾向

【図表 3】にて J-REIT が保有する全ての底地物件につき、当社の査定 NOI ÷ 期末鑑定評価額で算定した利回りを 6 か月ごとに集計した。このデータによると 2021 年上期 (1 月から 6 月末時点) の 128 物件の平均は 4.52% まで低下した。なお、21 下期は全物件の決算が未発表であるため参考。

【図表 3】 J-REIT が保有する底地の利回りの推移



注) 本文中の取得累計額は合計金額の億円未満を四捨五入しており、合計は一致しない。

免責事項

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