ティーマックス 225 不動産天気予報【2011 年 4～9 月】
NOI はマイナス成長が続き、全用途で「くもり」模様

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

◆「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、J-REIT 保有不動産から 225 物件を抽出し、各不動産の現在から 6 ヶ月間の NOI を予測し、その変化の合計を天気図に見立て、不動産市況の見通しを定性的に表現するもの。今回は【2011 年 4～9 月】の天気予報を公表する。

225 物件全体の【2011 年 4～9 月】の不動産天気予報は「くもり」となった。
オフィス、賃貸住宅、商業施設の用途別も全て「くもり」で、晴れ間が見えるのは少し先になる。

225 不動産天気予報図

	(参考) 2010秋 (9月末)	現在 2011春 (3月末)	6ヵ月の予報 2011年4～9月
全用途	くもり	くもり	くもり
オフィス	くもり時々雨	くもり時々雨	くもり
賃貸住宅	晴れ時々くもり	くもり	くもり
商業施設	くもり	くもり	くもり

■225 不動産天気　概況

全用途の不動産天気予報は「くもり」となった。2011 年 4～9 月の NOI 変化はマイナスとなったが、新規賃料の下げ止まり傾向や空室率上昇の鈍化から、マイナス幅は徐々に縮小している。2011 年 3 月 11 日の東日本大震災の影響については、物損は限定的であり、今回の NOI 予測に与えた影響は軽微であった。しかしながら、余震への警戒や福島第一原発事故の長期化によりテナントの動きが鈍化し、新規賃料や空室率の改善が停滞するため、今後の天気予報には、エリア・用途によって影響が現れてくると予測される。

 TMAX Valuation Co.,Ltd.｜TMAX All Rights Reserved.

■　オフィス

2010 秋と 2011 春は、継続賃料と新規賃料との乖離に伴う賃料調整が顕在化し、2 期連続で「くもり時々雨」となっていた。2011 年 4～9 月は、賃料調整が進むため「くもり」に改善する。今後は 2011 年に予定されているオフィスビル供給により、需給バランスが崩れるエリアではさらなる NOI 変化に対する注意が必要となる。

■　賃貸住宅

賃貸住宅はもともと賃料のボラティリティが小さく、2008 年の世界同時不況後の賃料調整が早く進み、2010 秋は「晴れ時々曇り」と晴れ間が見えていたが、2011 春は再び「くもり」となった。2011 年 4～9 月も「くもり」が続くが、NOI 変化のマイナス幅は小さくなっており天気は回復に向かっている。

■　商業施設

2010 秋と 2011 春は消費低迷やデフレの影響等が長引き、2 期連続で「くもり」となった。2011 年 4～9 月は、今夏の首都圏への電力供給不安の影響や、東北エリアでの修繕実施等による影響も加わり引き続き「くもり」となる見込み。ただし、基準不動産の多くはテナントとの長期･固定賃料契約のため NOI 変化率はマイナス～横ばいで推移しており、今後は天気が大きく変化することはないと予想される。

調査概要

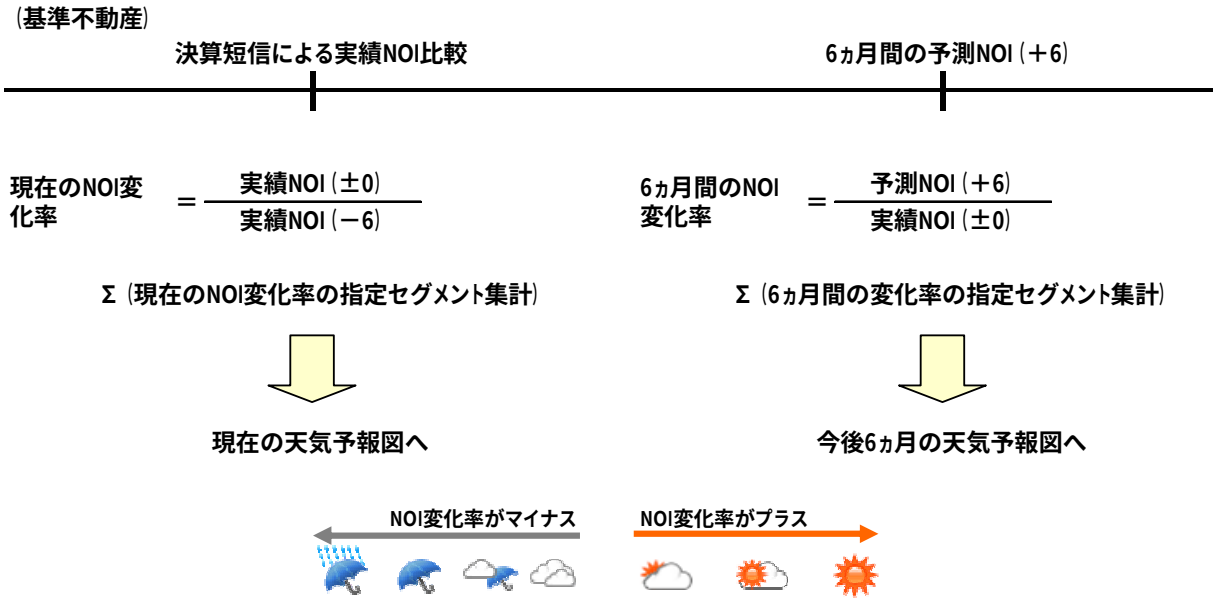
「ティーマックス 225 不動産天気予報」は、①J-REIT が保有する 225 基準不動産を抽出、②基準不動産について 2011 春（2011 年 3 月末時点）を起点に 2011 年 4～9 月の 6 ヶ月間の予測 NOI を査定し、直近の実績との NOI 変化率を求め、③指定セグメントに応じた NOI 変化率を天気に見立てることで天気予報図として表し、④これを 6 ヶ月ごとに更新するものである。

①基準不動産の用途は、オフィス、賃貸住宅、商業施設、倉庫で合計 225 物件
　エリアは全国から抽出

②現在を起点とし 6 ヵ月間の予測 NOI を査定
　予測 NOI（Net Operating Income）は賃貸事業収益から賃貸事業費用（減価償却費、capex 等は含まない）を控除した純収益を指す。予測 NOI は投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした 6 ヶ月間の予測 NOI を査定する。

③天気予報図の表示ルール
　天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績 NOI（±0）と 6 ヶ月間の予測 NOI（+6）との変化率を指定セグメント別に集計する。
　※　天気予報図として表現できる集計数は概ね 10 物件以上に設定。（詳細はお問合せ下さい）

＜概念図＞



注）本稿での 225 天気予報は、J-REIT 保有物件から抽出した用途別（オフィス、賃貸住宅、商業施設）の全体傾向を示したものである。データ抽出方法のセグメント化（用途×エリア×タイプ等）に応じて分析結果が異なる。

④天気予報図の更新

更新時期は、春（3 月末）、秋（9 月末）の年 2 回。

最後に、東日本大震災で被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。被災された皆様の一日も早い復興をお祈りいたします。

ティーマックス 225 不動産天気予報は、不動産市況の予測分析を定性的且つスピーディに提供し、幅広い事業分野で活用されることを期して、当社独自の不動産投資インデックス「TMAX Kawaguchi　インデックス」と同時に研究・開発を行ってきたものです。今後も半年ごとに公表する予定であり、不動産情報のインフラの一端となれば幸甚です。

当社では今後も不動産市況に関する調査研究・公表を通じ、一日も早い社会の復興と発展に向けて取り組んでまいります。

*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。