

不動産取引件数と日銀貸出態度 DI

～貸出態度DIは高水準が継続する中、J-REITの不動産取得件数が減少、売却件数は増加傾向～

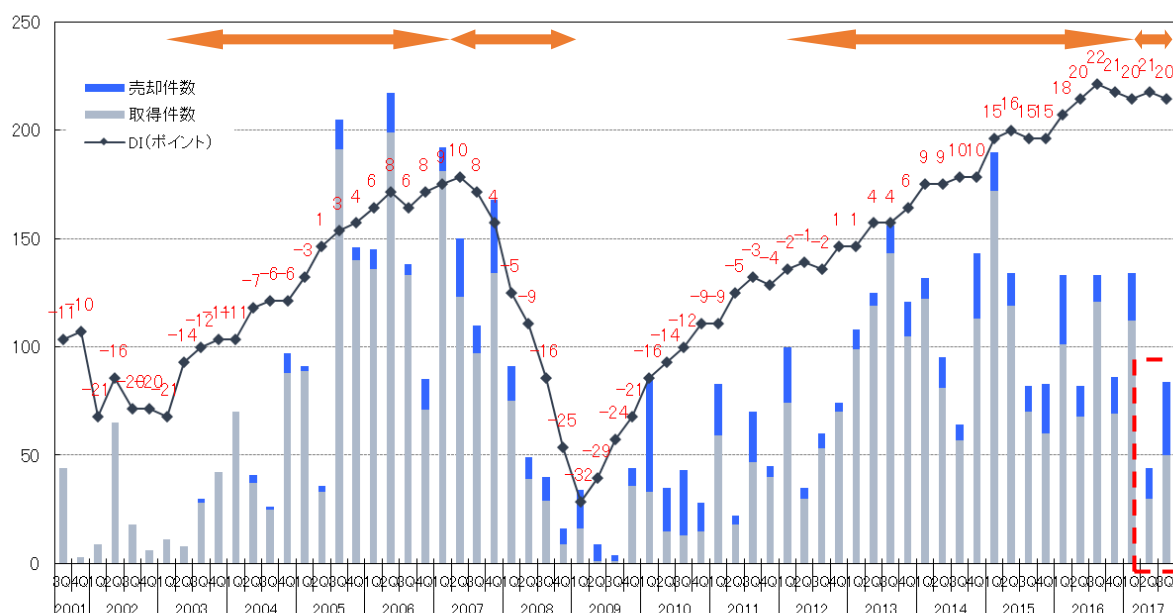
株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

【不動産取引件数と日銀の貸出態度DIの関係】

不動産取引件数¹と金融機関の不動産向け貸出態度DI(日本銀行公表)には、一定の相関関係がみられる。ティーマックスでは、J-REITの取引件数と日銀の不動産向け貸出態度DIの時系列推移を示した【図1】。

2003年から2007年の中頃まで、貸出態度DIは大幅に改善(-20pt→10pt)したが、その間における不動産取引件数も増加トレンドで推移していた。これに対して、2009年前半まで貸出態度DIが急激に悪化したが、同期間には不動産取引件数も大幅に減少していたことがわかる。2012年以降についても、アベノミクス・日銀の量的質的金融緩和の影響により貸出態度DIは、上昇トレンドが続き、これに伴い、不動産取引件数も高い水準を維持してきた。ヒストリカルにみると、両者には正の関係があり、貸出態度DIの反転に伴い、不動産取引件数の増加傾向がみられていたことがわかる。

【図1】不動産取引件数と日銀の貸出態度DIの推移(四半期ごと)



¹ 取得と売却の公表日を集計。

しかしながら、2017年2Q以降の両者の関係をみると、不動産貸出態度DIが依然として高い水準にあるにも関わらず、取引件数は低い水準である。J-REITによる不動産取引件数は、特に、2017年2Qには、50件を下回っており、2012年2Q以来の低水準となった。直近における取引件数を取得と売却件数に分類すると、特に取得件数の減少が顕著となっていることから、J-REITによる物件取得の減少が取引件数減少の要因となっていることがわかる。その主たる理由は、J-REIT投資口価格の下落により増資による資金調達が可能にできなくなってきた点にある。J-REIT投資口価格は、2016年1月の日銀によるマイナス金利政策の導入以降、上昇トレンドで推移していたが、16年9月の長短金利操作付き量的緩和策以降、軟調に推移しており、直近6ヶ月の動向をみても投資信託の売り越し等の影響により、価格の下落が続いている。こうした状況に加え、特に都心部の物件を中心に品薄感があり、価格が高止まりしていることも要因の一つとなっている。

【J-REIT 売却に関する考察】

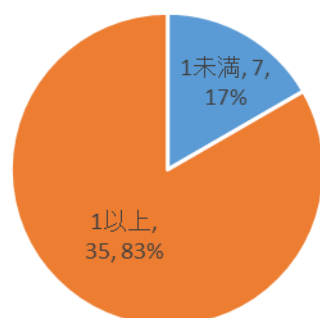
一方、売却件数をみると、2017年2Qの売却件数(公表)は14件、3Qは34件と増加傾向にある。

売却物件の簿価に対する売却価格の比率(時価倍率)²を見ると、1以上の物件が35件、83%となっている【図2-(1)】。また、エリア別の売却件数と時価倍率の平均値を見ると、売却件数は地方が20件で48%と多く、時価倍率の平均は1.32となっている【図2-(2)】。

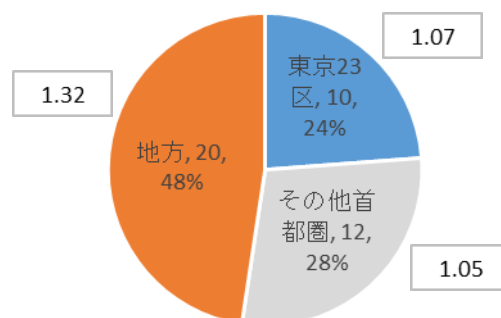
売却物件一覧【図3】をみると、地方物件に時価倍率が1を超える物件がみられる。外部成長を図るための物件取得が難しい中で、物件売却によりポートフォリオの改善を図る動きが顕在化しているといえるだろう。

【図2】J-REIT 売却物件の時価倍率(2017年第2、第3四半期公表分)

(1) 時価倍率が1未満、1以上の比率



(2) エリア別の売却件数と時価倍率の平均値



n = 42 ※売却価格非開示の物件を除く

² 時価倍率：簿価に対する売却価格の比率(売却価格÷簿価)と定義する。

【図3】J-REIT 売却物件一覧(2017年第2、第3四半期公表分)

投資法人コード	物件名称	情報公表日	売却日	エリア	用途	売却価格a (千円)	売却時簿価b (千円)	時価倍率 (a÷b)
3462	天王洲パークサイドビル	2017/4/4	2017/5/12	東京23区	オフィス	12,700,000	12,679,000	1.00
3283	プロロジスパーク多賀城	2017/4/14	2017/6/26	地方	倉庫	7,155,000	4,969,000	1.44
3283	プロロジスパーク舞洲4	2017/4/14	2017/4/17	地方	倉庫	15,700,000	10,780,000	1.46
8975	いちごサービスアパートメント高輪台	2017/4/26	2017/4/26	東京23区	共同住宅	990,000	1,288,000	0.77
8975	ビーサイト浜松町	2017/4/26	2017/4/26	東京23区	共同住宅	616,000	667,000	0.92
8975	いちごサービスアパートメント銀座	2017/4/26	2017/4/26	東京23区	共同住宅	1,034,000	896,000	1.15
8975	いちごパゴダ浅草	2017/4/26	2017/4/26	東京23区	オフィス	1,850,000	1,590,000	1.16
8961	イトーヨーカドー新浦安店	2017/5/16	2017/7/31	その他首都圏	商業施設	14,250,000	11,245,000	1.27
8960	パシフィックマックス新浦安	2017/5/18	2017/5/24	その他首都圏	オフィス	4,100,000	3,752,000	1.09
3462	太田新田ロジスティクスセンター	2017/6/27	2017/6/29	その他首都圏	倉庫	非開示	3,081,000	-
3462	太田東新田ロジスティクスセンター	2017/6/27	2017/6/29	その他首都圏	倉庫	非開示	1,958,000	-
3462	太田清原ロジスティクスセンター	2017/6/27	2017/6/29	その他首都圏	倉庫	非開示	578,000	-
3462	千代田町ロジスティクスセンター	2017/6/27	2017/6/29	その他首都圏	倉庫	非開示	314,000	-
3462	Merad大和田	2017/6/27	2017/6/29	地方	商業施設	7,380,000	6,510,000	1.13
3281	GLP辰巳Ⅱb	2017/7/12	2017/7/14	東京23区	倉庫	非開示	1,064,000	-
3281	GLP成田Ⅱ	2017/7/12	2017/7/14	その他首都圏	倉庫	非開示	3,662,000	-
8984	カスターリア新栄	2017/7/21	2017/8/1	地方	共同住宅	1,720,000	1,664,000	1.03
8984	カスターリア舞浜	2017/7/21	2017/7/25	その他首都圏	共同住宅	650,000	614,000	1.06
8984	カスターリア市川妙典	2017/7/21	2017/7/31	その他首都圏	共同住宅	765,000	625,000	1.22
8984	カスターリア浦安	2017/7/21	2017/7/27	その他首都圏	共同住宅	578,000	571,000	1.01
8984	カスターリア南行徳	2017/7/21	2017/7/27	その他首都圏	共同住宅	527,000	507,000	1.04
8984	アブリーレ垂水	2017/7/21	2017/8/4	地方	共同住宅	1,502,000	1,199,000	1.25
8984	カスターリア日本橋高津	2017/7/21	2017/7/28	地方	共同住宅	4,450,000	3,154,000	1.41
8963	近代科学社ビル	2017/7/25	2017/7/31	東京23区	オフィス	1,361,000	1,201,000	1.13
8963	タイムズ神田須田町第4	2017/7/25	2017/7/31	東京23区	駐車場	130,000	100,000	1.30
8966	安和司町ビル	2017/7/26	2017/8/24	東京23区	オフィス	1,320,000	1,275,353	1.04
3473	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	2017/7/31	2017/9/11	地方	共同住宅	1,800,000	1,483,000	1.21
8960	芦屋川西ショッピングマート	2017/8/31	2017/9/1	地方	商業施設	2,912,000	738,000	3.95
3296	グリーンオーク御徒町	2017/9/15	2017/9/28	東京23区	オフィス	3,650,000	3,450,000	1.06
3296	JSプログレビル	2017/9/15	2017/9/28	東京23区	オフィス	6,350,000	5,398,000	1.18
8960	太平洋セメント東久留米寮新館	2017/9/15	2017/10/11	その他首都圏	共同住宅	390,000	457,000	0.85
8960	SK名古屋ビルディング	2017/9/15	2017/10/11	地方	オフィス	4,970,000	5,493,000	0.90
8960	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	2017/9/15	2017/10/11	その他首都圏	共同住宅	840,000	993,000	0.85
8960	UURコート千葉蘇我	2017/9/15	2017/10/11	その他首都圏	共同住宅	600,000	577,000	1.04
8960	南山コート1号館	2017/9/15	2017/10/11	地方	共同住宅	950,000	918,000	1.03
8960	南山コート2号館	2017/9/15	2017/10/11	地方	共同住宅	430,000	377,000	1.14
8960	名古屋錦シティビル	2017/9/15	2017/10/11	地方	オフィス	2,480,000	2,393,000	1.04
8986	アプレスト新大阪	2017/9/15	2017/9/28	地方	共同住宅	1,800,000	1,365,590	1.32
3290	Jタワー	2017/9/22	2017/10/6	その他首都圏	オフィス	25,220,000	24,291,000	1.04
3462	Morisia津田沼	2017/9/26	2017/9/29	その他首都圏	商業施設	18,000,000	17,896,000	1.01
8979	プロシード本通	2017/9/28	2017/9/29	地方	共同住宅	533,000	394,768	1.35
8979	プロシード環状通東	2017/9/28	2017/9/29	地方	共同住宅	303,000	232,079	1.31
8979	プロシード琴似	2017/9/28	2017/9/29	地方	共同住宅	275,000	209,116	1.32
8979	プロシード松山	2017/9/28	2017/9/29	地方	共同住宅	106,800	102,523	1.04
8979	プロシード東大畑	2017/9/28	2017/10/16	地方	共同住宅	53,100	58,033	0.91
8979	プロシード大橋	2017/9/28	2017/9/29	地方	共同住宅	256,000	213,913	1.20
8979	プロシード大濠公園	2017/9/28	2017/10/31	地方	共同住宅	420,000	488,189	0.86
8956	NU関内ビル	2017/9/29	2017/11/9	その他首都圏	オフィス	3,550,000	3,341,000	1.06

*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: info_t@tmaxv.co.jp

[会社概要]

株式会社ティーマックスは、累計2万件の不動産デューデリジェンス実績をもつ不動産鑑定会社です（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)→レポート