

第 8 回「J-REIT の資金調達環境に関するアンケート調査」(2010 年 12 月)

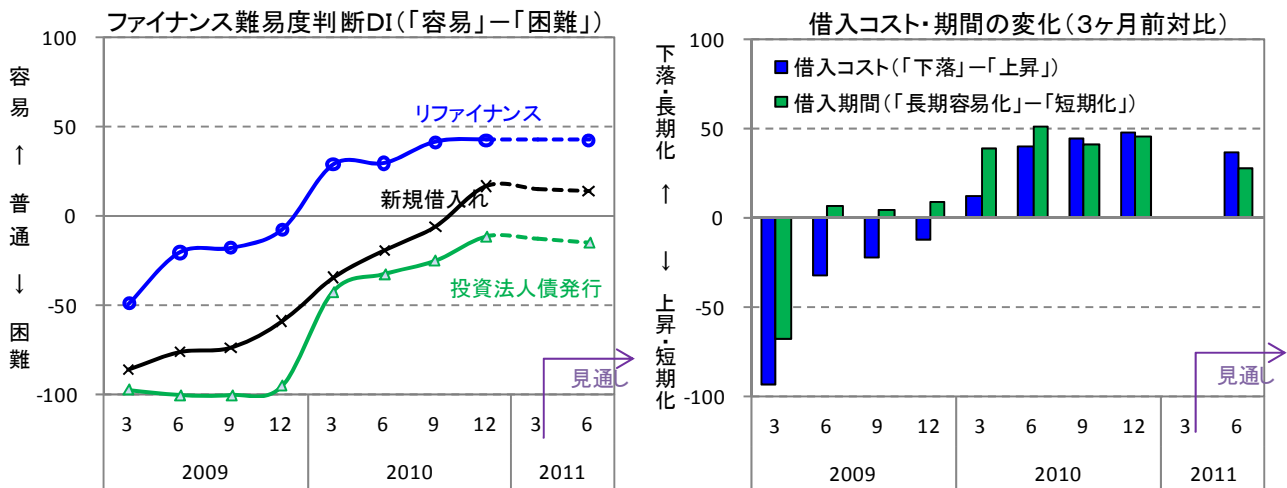
調査結果

— 落ち着きをみせる資金調達環境 —

社団法人不動産証券化協会では、J-REIT の資金調達環境について、その動向を継続的に把握するため、全上場 J-REIT の資産運用会社に対して、資金調達環境（借入れ・投資法人債発行）の現状と先行きの認識を問うアンケート調査を実施している。

本調査は、2009 年 3 月の開始以来、四半期毎に実施しており、2010 年 12 月末に第 8 回調査を行った。

< 調査結果の概要 >



[リファイナンス]

「困難」との回答は前回に引き続きゼロであり、リファイナンス環境は落ち着きを見せている。6ヶ月後の見通しについては、横ばいの予想となっている。

[新規借入れ]

調査開始来初めてDIがプラスの水準まで回復した。6ヶ月後の見通しについては、ほぼ横ばいの予想となっている。

[投資法人債発行]

改善が見られるものの、依然としてDIがマイナスの水準となっている。6ヶ月後の見通しについては、ほぼ横ばいの予想となっている。

[借入コスト・借入期間の変化]

コスト・期間ともに、上昇・短期化した先が無くなり、改善が続いている。6ヶ月後の見通しについても、上昇・短期化を予想する先は無い。

以上

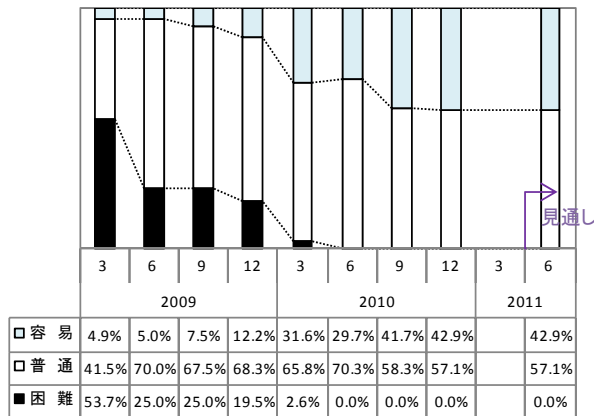
(※ 調査結果の詳細は別紙をご参照ください)

【調査概要】

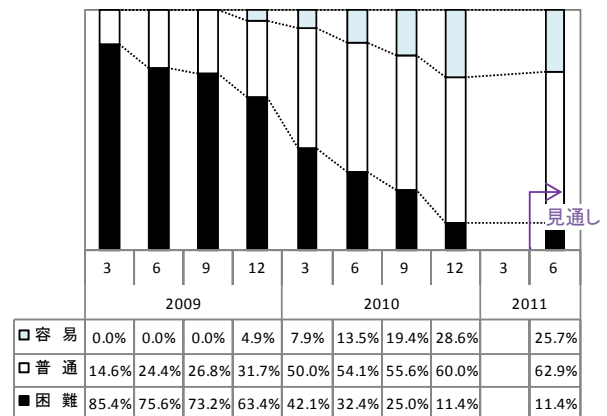
- ・調査期間 : 平成 22 年 12 月 10 日～12 月 24 日
- ・調査対象 : 上場 J-REIT (35 投資法人) の資産運用会社
- ・有効回答数 : 35 投資法人 (有効回答率 100%)
- ・調査方法 : 質問票によるアンケート調査 (電子メール)

(別紙1) 項目別回答構成比率

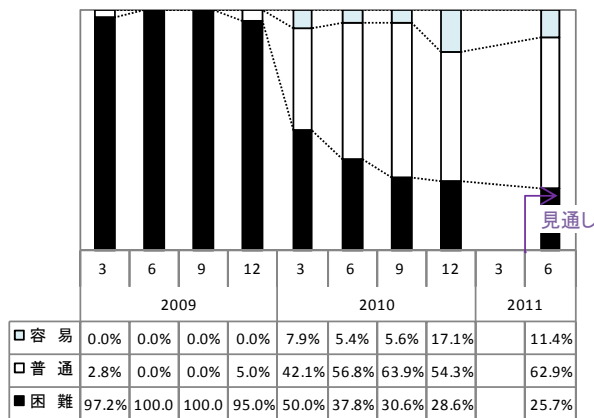
(1) リファイナンス



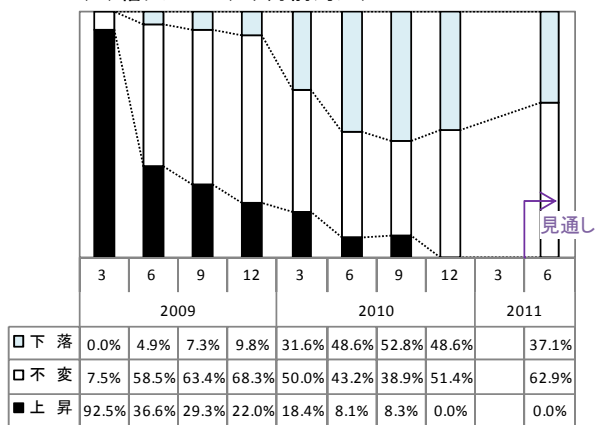
(2) 新規借入れ



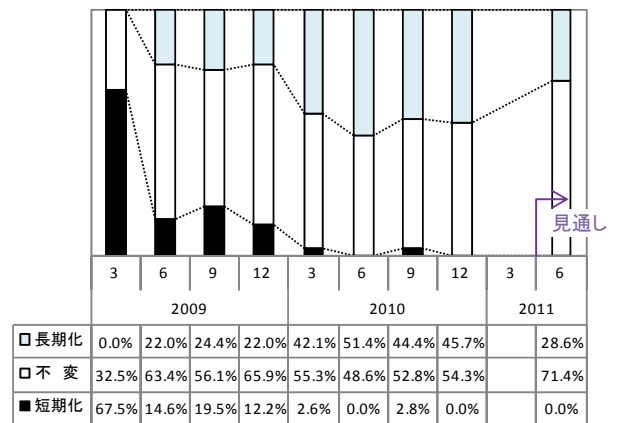
(3) 投資法人債発行



(4) 借入コスト(3ヶ月前対比)



(5) 借入期間(3ヶ月前対比)



(別紙2) 回答詳細

《回答数》

| 年 | 月 | リファイナンス | | | 新規借入れ | | | 投資法人債発行 | | | 借入コスト(3ヶ月前対比) | | | 借入期間(3ヶ月前対比) | | |
|------|----|---------|----|----|-------|----|----|---------|----|----|---------------|----|----|--------------|----|-----|
| | | 困難 | 普通 | 容易 | 困難 | 普通 | 容易 | 困難 | 普通 | 容易 | 上昇 | 不変 | 下落 | 短期化 | 不変 | 長期化 |
| 2009 | 3 | 22 | 17 | 2 | 35 | 6 | 0 | 35 | 1 | 0 | 37 | 3 | 0 | 27 | 13 | 0 |
| | 6 | 10 | 28 | 2 | 31 | 10 | 0 | 40 | 0 | 0 | 15 | 24 | 2 | 6 | 26 | 9 |
| | 9 | 10 | 27 | 3 | 30 | 11 | 0 | 39 | 0 | 0 | 12 | 26 | 3 | 8 | 23 | 10 |
| | 12 | 8 | 28 | 5 | 26 | 13 | 2 | 38 | 2 | 0 | 9 | 28 | 4 | 5 | 27 | 9 |
| 2010 | 3 | 1 | 25 | 12 | 16 | 19 | 3 | 19 | 16 | 3 | 7 | 19 | 12 | 1 | 21 | 16 |
| | 6 | 0 | 26 | 11 | 12 | 20 | 5 | 14 | 21 | 2 | 3 | 16 | 18 | 0 | 18 | 19 |
| | 9 | 0 | 21 | 15 | 9 | 20 | 7 | 11 | 23 | 2 | 3 | 14 | 19 | 1 | 19 | 16 |
| | 12 | 0 | 20 | 15 | 4 | 21 | 10 | 10 | 19 | 6 | 0 | 18 | 17 | 0 | 19 | 16 |
| 2011 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | 0 | 20 | 15 | 4 | 22 | 9 | 9 | 22 | 4 | 0 | 22 | 13 | 0 | 25 | 10 |

《回答社数構成百分比》

| 年 | 月 | リファイナンス | | | 新規借入れ | | | 投資法人債発行 | | | 借入コスト(3ヶ月前対比) | | | 借入期間(3ヶ月前対比) | | |
|------|----|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|---------------|-------|-------|--------------|-------|-------|
| | | 困難 | 普通 | 容易 | 困難 | 普通 | 容易 | 困難 | 普通 | 容易 | 上昇 | 不変 | 下落 | 短期化 | 不変 | 長期化 |
| 2009 | 3 | 53.7% | 41.5% | 4.9% | 85.4% | 14.6% | 0.0% | 97.2% | 2.8% | 0.0% | 92.5% | 7.5% | 0.0% | 67.5% | 32.5% | 0.0% |
| | 6 | 25.0% | 70.0% | 5.0% | 75.6% | 24.4% | 0.0% | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 36.6% | 58.5% | 4.9% | 14.6% | 63.4% | 22.0% |
| | 9 | 25.0% | 67.5% | 7.5% | 73.2% | 26.8% | 0.0% | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 29.3% | 63.4% | 7.3% | 19.5% | 56.1% | 24.4% |
| | 12 | 19.5% | 68.3% | 12.2% | 63.4% | 31.7% | 4.9% | 95.0% | 5.0% | 0.0% | 22.0% | 68.3% | 9.8% | 12.2% | 65.9% | 22.0% |
| 2010 | 3 | 2.6% | 65.8% | 31.6% | 42.1% | 50.0% | 7.9% | 50.0% | 42.1% | 7.9% | 18.4% | 50.0% | 31.6% | 2.6% | 55.3% | 42.1% |
| | 6 | 0.0% | 70.3% | 29.7% | 32.4% | 54.1% | 13.5% | 37.8% | 56.8% | 5.4% | 8.1% | 43.2% | 48.6% | 0.0% | 48.6% | 51.4% |
| | 9 | 0.0% | 58.3% | 41.7% | 25.0% | 55.6% | 19.4% | 30.6% | 63.9% | 5.6% | 8.3% | 38.9% | 52.8% | 2.8% | 52.8% | 44.4% |
| | 12 | 0.0% | 57.1% | 42.9% | 11.4% | 60.0% | 28.6% | 28.6% | 54.3% | 17.1% | 0.0% | 51.4% | 48.6% | 0.0% | 54.3% | 45.7% |
| 2011 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | 0.0% | 57.1% | 42.9% | 11.4% | 62.9% | 25.7% | 25.7% | 62.9% | 11.4% | 0.0% | 62.9% | 37.1% | 0.0% | 71.4% | 28.6% |

《DI》

(単位: %ポイント)

| 年 | 月 | リファイナンス | 新規借入れ | 投資法人債発行 | 借入コスト | 借入期間 |
|------|----|---------|-------|---------|-------|------|
| 2009 | 3 | -49 | -85 | -97 | -93 | -68 |
| | 6 | -20 | -76 | -100 | -32 | 7 |
| | 9 | -18 | -73 | -100 | -22 | 5 |
| | 12 | -7 | -59 | -95 | -12 | 10 |
| 2010 | 3 | 29 | -34 | -42 | 13 | 39 |
| | 6 | 30 | -19 | -32 | 41 | 51 |
| | 9 | 42 | -6 | -25 | 44 | 42 |
| | 12 | 43 | 17 | -11 | 49 | 46 |
| 2011 | 3 | | | | | |
| | 6 | 43 | 14 | -14 | 37 | 29 |

以上