

5
May, 2011

不動産マーケットレポート

- J-REIT にみる賃貸マンションの稼働状況・・・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・・ 6
- 賃貸マンションの NOI 評価額利回りの推移・・・ 8

■ 本レポートに関するお問い合わせ先 ■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部
下山田 英介 TEL.03-3274-9079(代表)

東日本大震災で被災された皆様にお悔やみ、お見舞いを申し上げます。

被災された地域が一刻も早く復興できますよう、心よりお祈り申し上げます。

J-REITにみる賃貸マンションの稼働状況

J-REIT(上場不動産投資信託)は、全国の大都市を中心に1千棟近い賃貸マンションを保有しています。今回は、J-REITの全投資物件の運用履歴情報を統合したデータベース「ReiTREDA(リートレーダー)」を用い、J-REIT保有賃貸マンションの稼働率等の推移を紹介します。

●J-REITが保有する賃貸マンションの特徴

J-REITが全国に保有する賃貸マンション(住宅専用型の中高層共同住宅)は983件、総戸数約64,700戸にのぼります(2010年12月末現在、以下同じ)。

1物件当たりの平均は、住宅戸数約66戸、賃貸床面積約2,460㎡、築年数8.4年、地上階数9.7階で、単棟型の高層物件が主体となっています(図表1)。

住戸タイプ別の件数シェアは、「ワンルーム」が約52%、「コンパクト」が約29%、「ファミリー」が約14%で、1~2人世帯向けがほぼ8割を占めています。

地域別に保有状況を見ると、東京23区に595件、37,230戸(保有総戸数に占める割合57.5%)と過半数を

保有しています。また、大都市(ここでは東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市をいう)における保有物件は合計793件、約51,000戸(同78.8%)と大多数にのぼります(図表2)。

J-REITが保有する賃貸マンションの中には、1棟を賃料保証付きで一括賃貸するなど、実際の市況の動きをダイレクトに反映しない運営形態の物件が含まれています(図表1)。

以下、これらの市況の動きを的確に反映しないと見込まれる物件を除外した上で、J-REITが保有する賃貸マンションの稼働状況の推移をみてみます。

図表1 J-REIT保有賃貸マンションの物件概要

J-REIT保有賃貸マンションの概要 [全国:2010年12月末現在]	
■ 総件数	983件 (1,013)
■ 総戸数	64,700戸 (約67,300)
■ 1物件当たり平均	
● 地上階数	9.7階
● 賃貸床面積	2,460㎡
● 戸数	65.8戸
● 築年数	8.4年
■ 住戸タイプ	(シェア)
● ワンルーム	509件 51.8%
● コンパクト	289件 29.4%
● ファミリー	133件 13.5%
● その他高級物件	52件 5.3%
■ 運営形態	(シェア)
● 一括賃貸	970件 98.7%
内、賃料保証	117件 11.9%
内、運営のみ	853件 86.8%
● 個別賃貸	13件 1.3%

注1:2010年12月末現在の住宅専用物件の概要を示す。

注2:()内は、住居系複合用途物件等を含む値。

注3:ワンルームは概ね30㎡未満、コンパクトは30~40㎡前後、ファミリーは概ね60~70㎡以上。

注4:住宅戸数は、1棟単位で算出した概算値。

図表2 J-REIT保有賃貸マンションの地域別概要

	地域別構成				1件当たり平均		
	件数 (件)	住戸数 (戸)	件数シェア (%)	戸数シェア (%)	住戸数 (戸)	地上階数 (階)	築年数 (年)
東京23区	595	37,230	60.5	57.5	62.6	9.8	8.1
大阪市	48	3,450	4.9	5.3	71.8	11.6	5.8
名古屋市	51	3,440	5.2	5.3	67.4	10.6	6.8
福岡市	35	2,620	3.6	4.0	74.8	11.1	6.5
札幌市	41	2,840	4.2	4.4	69.2	11.4	6.9
仙台市	23	1,400	2.3	2.2	60.9	9.7	8.9
京都市	10	740	1.0	1.1	73.8	8.9	6.8
神戸市	9	1,270	0.9	2.0	141.1	11.3	8.8
横浜市	22	2,970	2.2	4.6	134.8	8.7	12.1
川崎市	13	900	1.3	1.4	69.2	8.9	9.8
川口市他	12	690	1.2	1.1	57.1	7.3	14.2
市川市他	30	1,550	3.1	2.4	51.8	6.6	11.3
東京都心5区	261	16,490	26.6	25.5	63.2	10.7	7.5
東京都下	29	1,570	3.0	2.4	54.0	6.9	12.1
全 国	983	64,700	100.0	100.0	65.8	9.7	8.4

注1:2010年12月末現在の住宅専用物件の概要を示す。

注2:「東京都心5区」は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

「川口市他」は川口市とさいたま市、「市川市他」は市川市と船橋市。

図表1,2の資料:都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」に基づき作成

【訂正とお詫び】 不動産マーケットレポート2011年4月号の一部に誤りがありました。訂正し、お詫び申し上げます。
・2011年4月号2ページ図表1内の全国平均の商業地の2008年の値「-3.8」を「3.8」に訂正いたします。

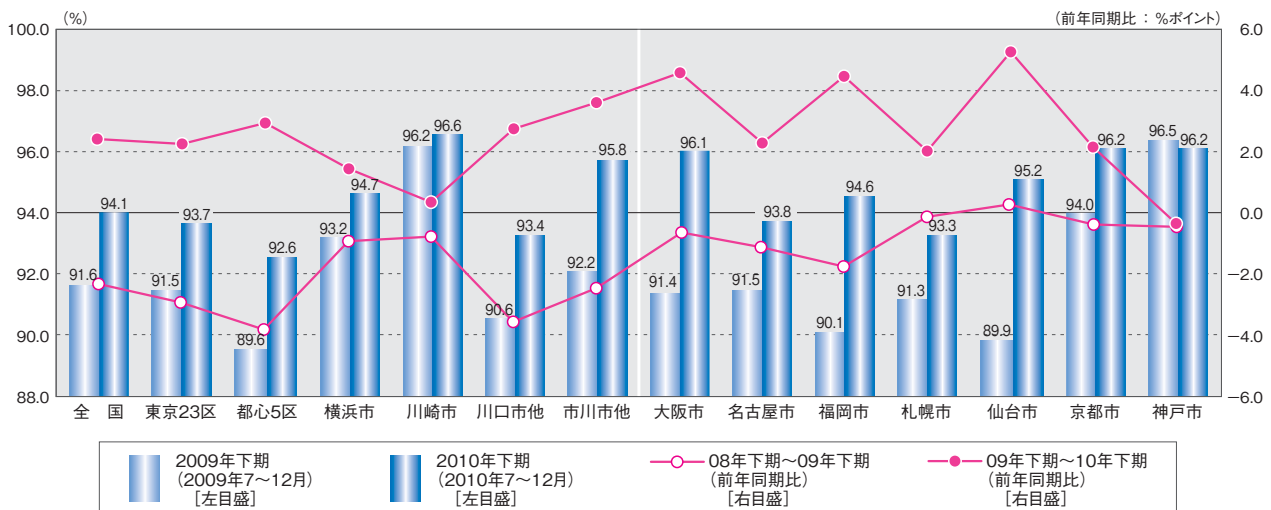
●主要都市における稼働率は2010年にほぼ一斉に回復

J-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率の推移を全国ベースで見ると、2010年下期(7月～12月)は94.1%で、前年同期の91.6%を底に2.5%ポイント上昇しています(図表3)。都市別に2010年下期の平均稼働率をみると、東京23区が93.7%(前年同期比2.3%ポイントの上昇)、大阪市が96.1%(同4.6%ポイントの上昇)、名古屋市が93.8%(同2.3%ポイントの上昇)など、ほぼ一斉に上昇しています。その理由として、景気が徐々に持ち直したこと、平均賃料収入単価(賃料収入ベースの

賃貸床単価)の下落が続く東京23区、大阪市などでは、賃料調整が進んだ結果、入居需要が急速に回復したことなどが考えられます(図表4)。

他方、都内に比べ賃料単価が低い川口市や市川市では、稼働率の回復に伴って賃料が見直され、平均賃料収入単価が上昇しています。また、京都市や神戸市では、2009年下期以降の平均稼働率が比較的高く、かつ平均賃料収入単価が上昇傾向である点から、需給が堅調に推移しているものと見込まれます(図表3,4)。

図表3 主要都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率

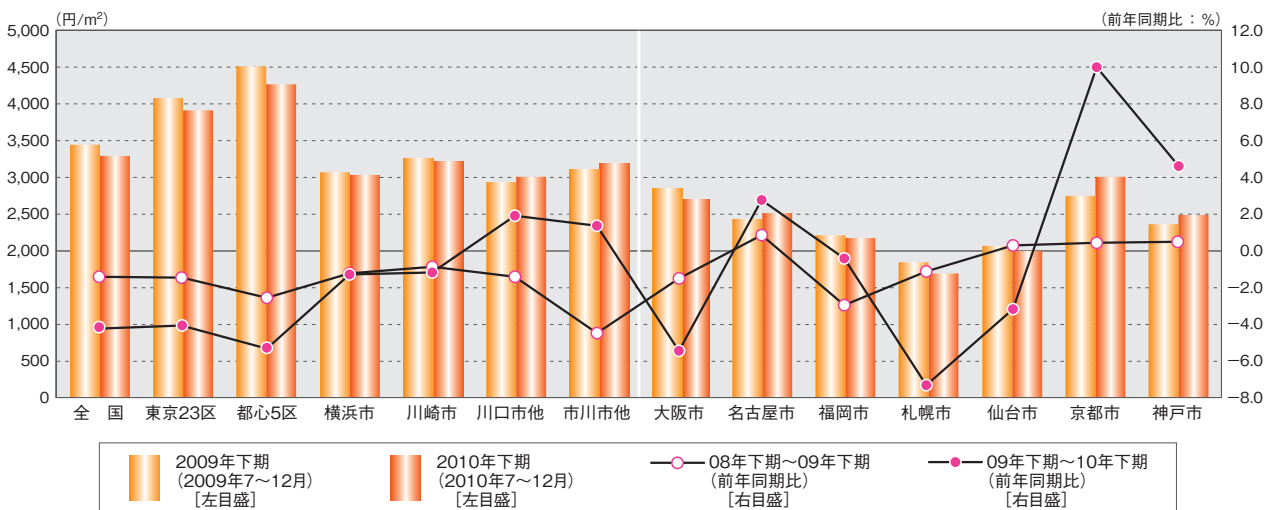


注1: 集計対象は2010年12月末までに保有した物件で、市況を反映しない賃料保証型マスターリース物件等を含まない。「京都市」「神戸市」は、2010年下期のデータ数が前年同期より減少しており平均値の連続性が十分ではない(以下、同じ)。

注2: 平均稼働率は期中(6ヶ月間)の単純平均値。〈稼働率=実際賃貸床面積÷賃貸可能床面積〉

資料: 都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」に基づき作成(以下、図表4～8は同じ)。

図表4 主要都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均賃料収入単価



注: 平均賃料収入単価は期中(6ヶ月間)の賃貸床面積1m²当たりの賃料等収入(管理費等を含む)の単純平均値。

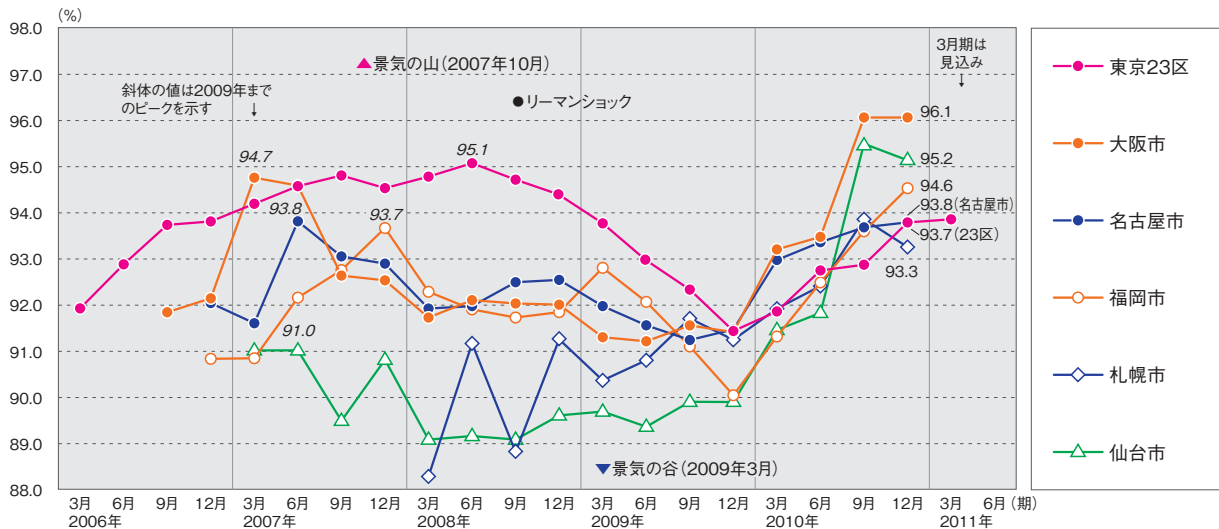
●東京23区を除き大都市の平均稼働率は過去最高レベルに上昇

大都市（東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市及び仙台市）を対象に、2010年における平均稼働率の動きに注目すると、季節的に入居需要が高まる3月期（10月～3月）と6月期（1月～6月）に上昇した後も引き続き上昇し、9月期（4月～9月）から12月期（7月～12月）にかけて、東京23区を除く各都市で2007年以降の最高水準に達しています。特に、大阪市、仙台市では平均稼働率が加速的に上昇した結果、過去にない高水準を記録しています（図表5）。

一方、2010年の平均賃料収入単価の動きをみると、東京23区を除く各都市では、平均稼働率の大幅な上昇を受け、9月期から12月期にかけて横ばいまたはやや上昇傾向で安定的に推移しています（図表6）。

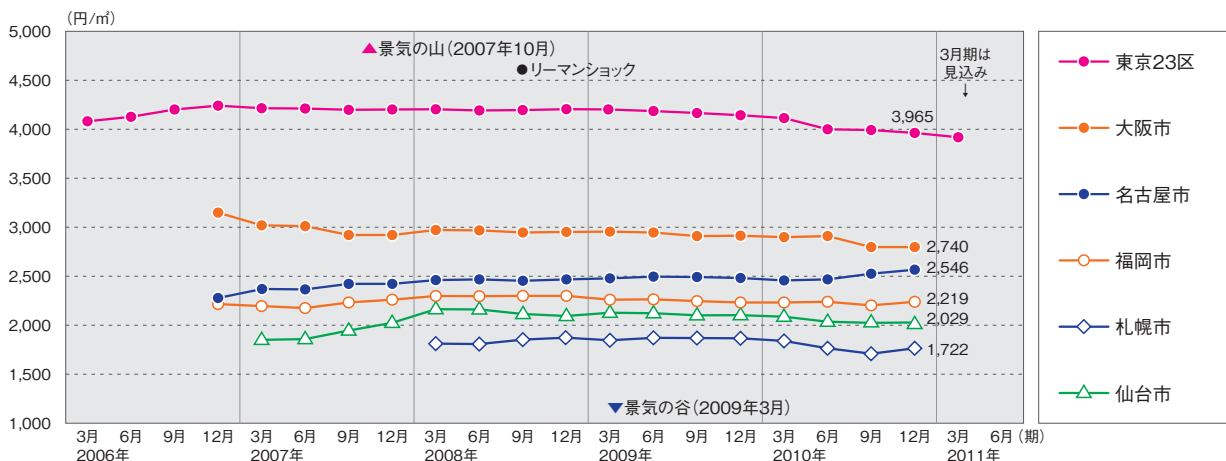
東京23区では、12月期の平均稼働率が93.7%（過去のピークは2008年6月期：95.1%）に回復していますが、平均賃料収入単価はやや下落の傾向が続いています。これは都心5区等に立地する高級賃貸物件の入居需要の回復の遅れが影響しています（図表3,4）。

図表5 大都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率の推移



注1：集計対象は2010年12月末までに保有した物件で、市況を反映しない賃料保証型マスターリース物件等を含まない（以下、同じ）。
 注2：平均稼働率は期中（6ヶ月間）の単純平均値。〈稼働率=実際賃貸床面積÷賃貸可能床面積〉
 2011年3月期は、2010年12月までの実績に基づく見込み値（以下、同じ）。

図表6 大都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均賃料収入単価の推移



注：平均賃料収入単価は期中（6ヶ月間）の賃貸床面積1㎡当たりの賃料等収入月額（管理費等を含む）の単純平均値。

●東京23区、大阪市のワンルームは稼働率が高水準に

次に、J-REIT保有物件が多い東京23区について、住戸タイプ別に平均稼働率と平均賃料収入単価の動きを比べてみます。まず、平均稼働率をみると、どの住戸タイプも2009年12月期を底としてV字型に上昇しており、特にワンルームは2010年12月期に95.3%まで上昇し、過去のピーク(2008年3月期:95.6%)に接近しています(図表7の左)。一方、平均賃料収入単価は、各タイプとも需給が改善して稼働率が相当回復していることから、直近では

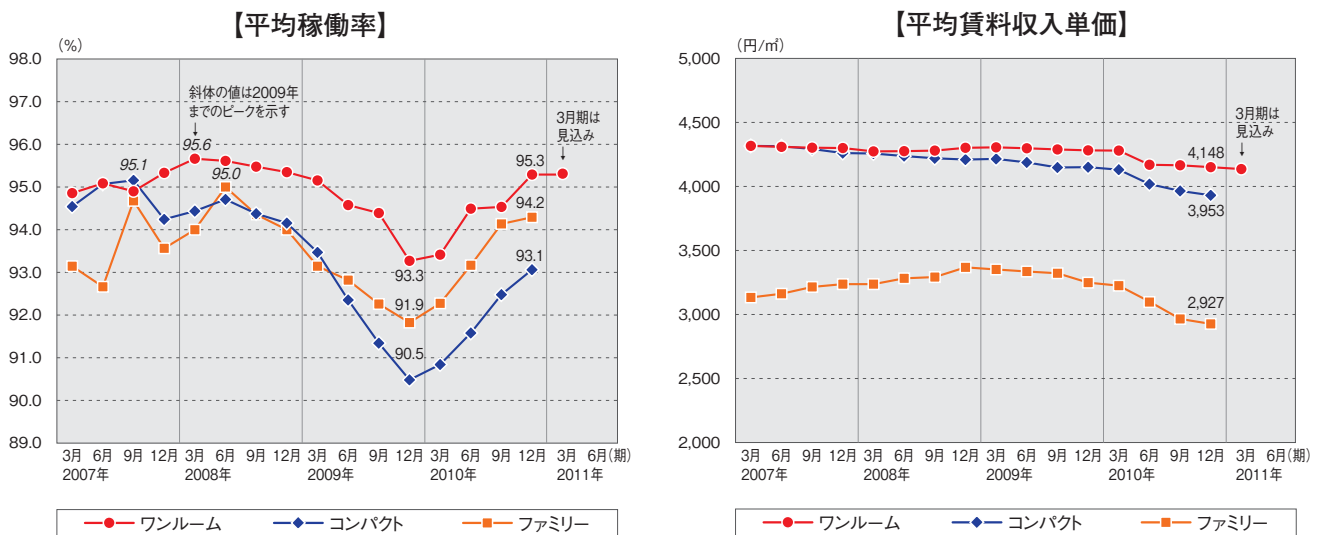
下落幅が縮小する傾向がみられます(図表7の右)。

また、ワンルームについて、三大都市の動きを比べてみると、大阪市では2010年9月期に賃料調整が一段と進んだ結果、平均稼働率が過去最高を更新しています(図表8)。

なお、2011年3月に発生した東日本大震災の影響が景気や家計に波及し、今後の賃貸住宅の需給に何らかの変化を及ぼすものと考えられます。

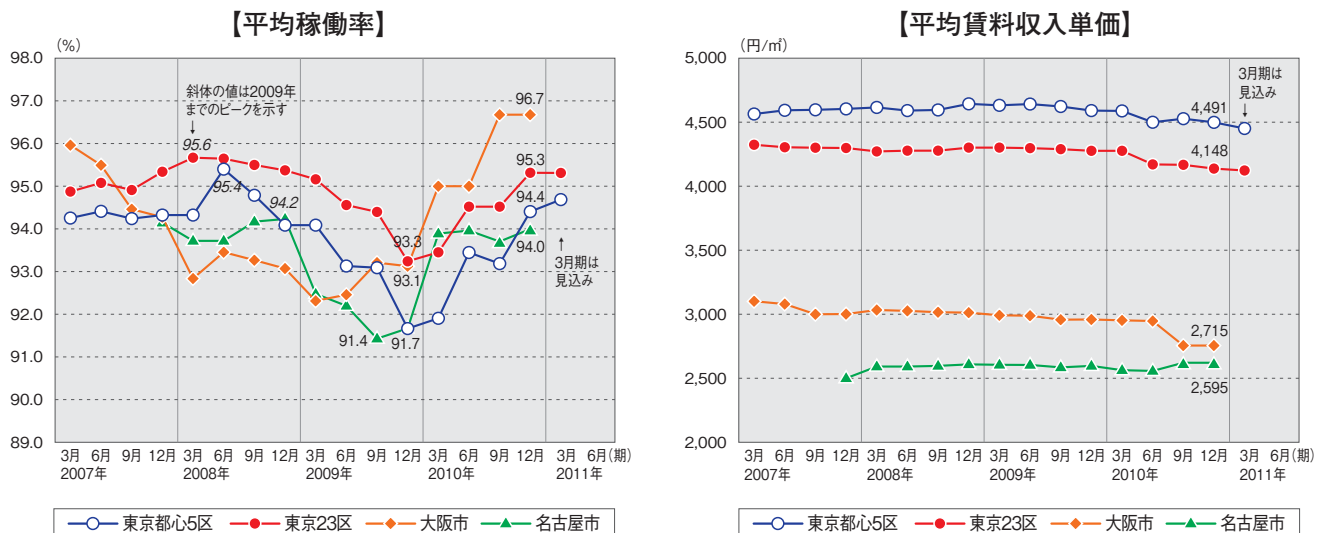
(以上、都市未来総合研究所 黒須 良次)

図表7 東京23区における住戸タイプ別にみた平均稼働率・平均賃料収入単価の推移



注1: 期中(6ヶ月間)の稼働率、賃料収入単価の単純平均値の推移を示す。2011年3月期は前年12月までの実績に基づく見込み値。
注2: 住戸面積は、ワンルームが概ね30㎡未満、コンパクトが30~40㎡前後、ファミリーが概ね60~70㎡以上。

図表8 三大都市におけるワンルームタイプの平均稼働率・平均賃料収入単価の推移



注1: 期中(6ヶ月間)の稼働率、賃料収入単価の単純平均値の推移を示す。2011年3月期は前年12月までの実績に基づく見込み値。
注2: ワンルームの住戸面積は概ね30㎡未満。

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数

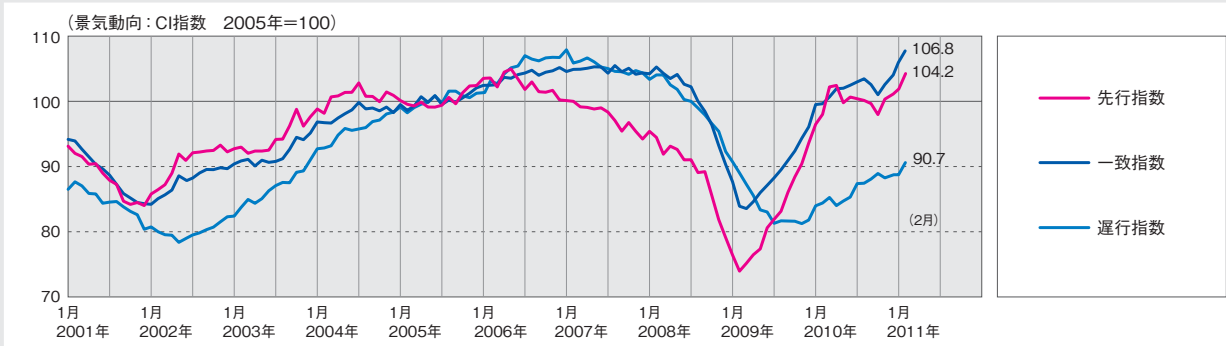


図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

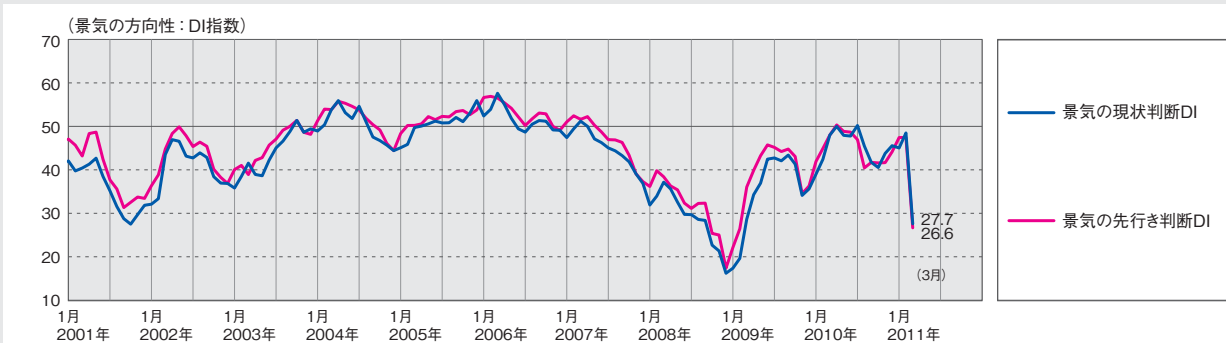
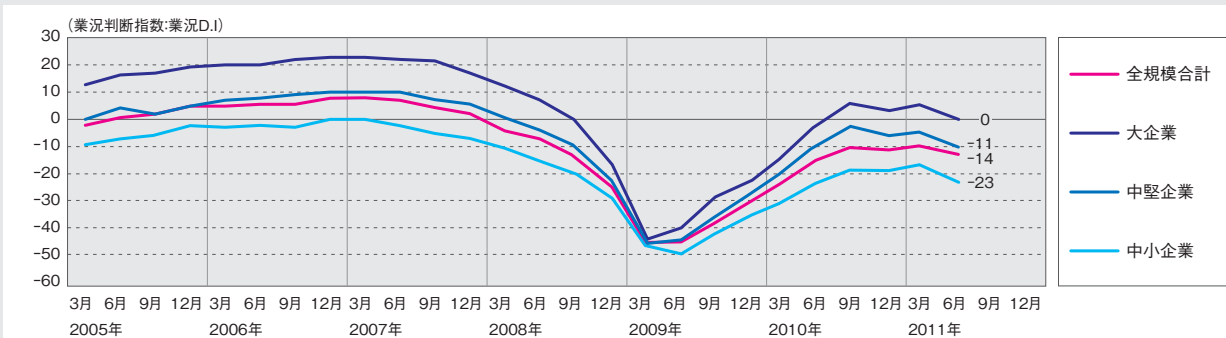


図3 企業の業況判断指数：全国



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
2011年6月は、2011年3月調査の「先行き」の値。なお東北地方太平洋沖地震発生前・後の参考計数が4月4日に公表されている。

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI：コンボジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

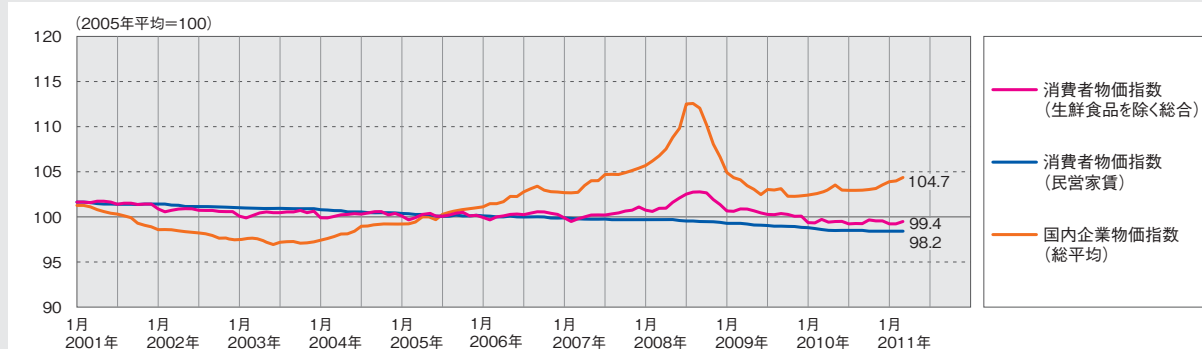
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価・雇用・金利等の動向 (全国)

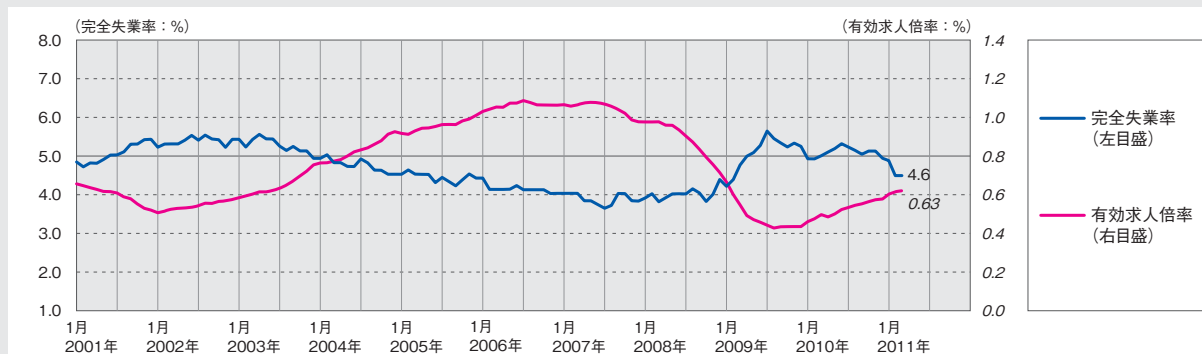
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の3月は速報値。

資料：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

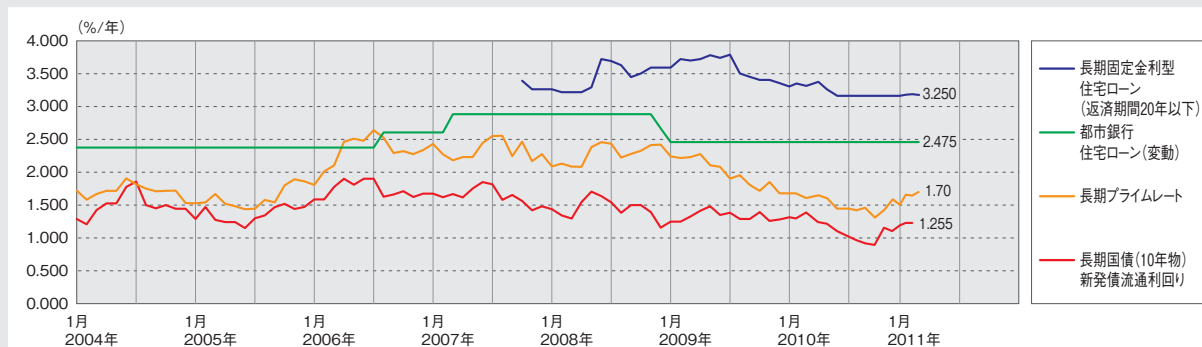
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の3月は、岩手県、宮城県、福島県を除く速報値。

資料：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



資料：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料。

【データ概要】

- 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 : 全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
: 企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- 図5 完全失業率 : 労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
有効求人倍率 : 公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- 図6 長期固定金利型住宅ローン : 民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
都市銀行住宅ローン(変動) : 個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
長期プライムレート : 民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
長期国債新発債流通利回り : 金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

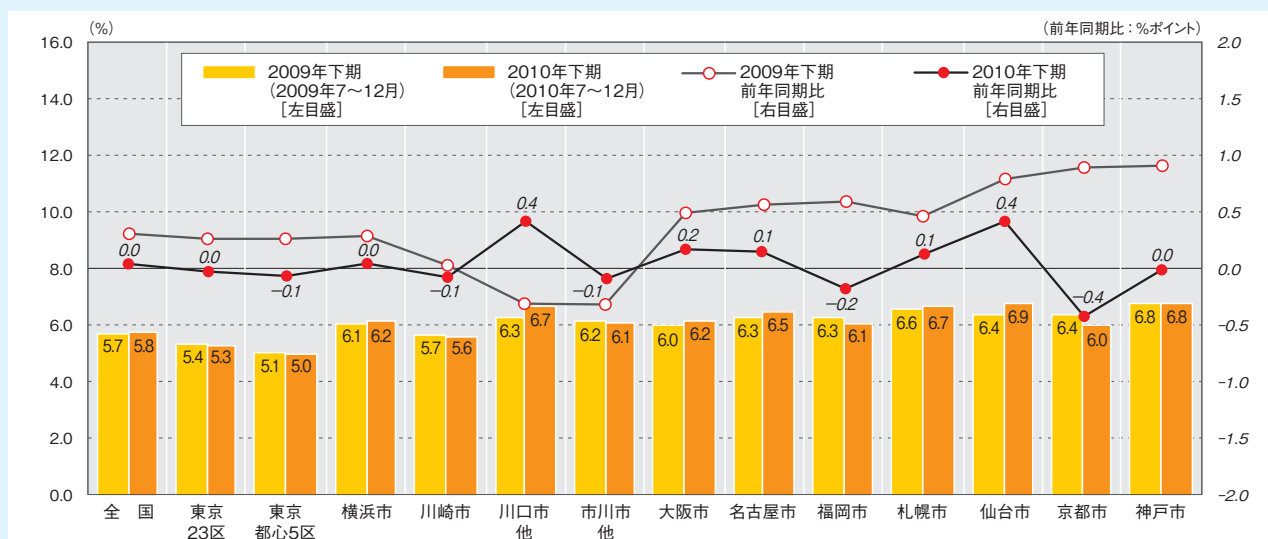
賃貸マンションのNOI評価額利回り(運用時NOI利回り)の推移

「NOI評価額利回り(期末鑑定評価額に対する純収益(NOI)の割合)」は、投資用不動産の運用時におけるNOI利回りを示すもので、収益物件の取引の際にも参考となる利回り指標の一つです。

都市未来総合研究所が作成するJ-REIT(上場不動産投資信託)の資産運用データベース「ReiTREDA(リートリーダー)」を用い、J-REIT保有賃貸マンションの平均NOI評価額利回りの動きを都市別にみてみます。

平均NOI評価額利回りは、2008年末から2009年末にかけて、世界的な経済不安の影響を受け、投資リスクが高まって鑑定評価額が一斉に低下したことから、全般的に上昇傾向で推移しました(図中の「2009年下期の前年同期比」参照)。しかし、その後は鑑定評価額の下落幅が縮小すると同時に、稼働率の上昇に伴い純収益(NOI)が安定的に推移したことから、平均NOI評価額利回りは「東京23区」「横浜市」「大阪市」「名古屋市」など大都市を中心に横ばいまたはやや上昇傾向となっています(「2010年下期の前年同期比」参照)。なお「仙台市」と「川口市他」は、純収益(NOI)の上昇に伴い平均NOI評価額利回りの上昇幅が比較的大きくなっています。

■主要都市における賃貸マンションの平均NOI評価額利回り(運用時NOI利回り)



注1: 「東京都心5区」は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。「川口市他」は川口市とさいたま市。「市川市他」は市川市と船橋市。前年同期比は利回り(%)の差を示す。集計対象は2010年12月末までに取得した物件。「京都市」「神戸市」は、2010年下期のデータ数が前年同期より減少しており平均値の連続性が十分ではない。

注2: 平均NOI評価額利回りは、各期における直近1年間のNOI評価額利回りの単純平均値。
 $\text{NOI評価額利回り} = \frac{\text{直近1年間の純収益(NOI)} : \text{総収入} - \text{総費用}}{\text{期末鑑定評価額}}$

資料: 都市未来総合研究所作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈掲載物件等のお問合せ先〉

宅地建物取引業:届出第2号

所属団体: 社団法人不動産協会、社団法人不動産流通経営協会
 社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社