

11

November, 2011

# 不動産マーケットレポート

- J-REIT保有賃貸マンションの稼働状況・・・2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・・・・6
- J-REITにみるワンルームマンションの  
平均稼働率の推移・・・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保有賃貸マンションの稼働状況

J-REIT(上場不動産投資信託)は、全国に約1千棟の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、大都市における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は“築浅の高層物件”が中心

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1,002件、総戸数は概ね66,700戸にのびります(2011年6月末現在、以下同じ)。

1物件当たりの平均は、住宅戸数約67戸、賃貸床面積約2,480㎡、地上階数9.8階、築年数8.7年で、ほぼ全てが単棟型の物件となっています(図表1)。

住戸タイプ別の件数シェアは、「ワンルーム」が約53%、「コンパクト」が約29%、「ファミリー」が約13%で、1~2人世帯向けがほぼ8割を占めています。

地域別にみると、東京23区における保有物件が605件、37,670戸(全国の総戸数に占める割合56.5%)と過半数を

占めています。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806件、52,000戸(同78%)と大多数にのびります(図表2)。

J-REITが大都市に保有する賃貸マンションは、地上階数が平均9.7~12.1階、築年数が平均5.9~8.8年で、いずれの都市でも築浅(築10年以下)の高層(6階建以上)物件が中心となっています。東京23区では、6階建以上が約89%(33,600戸)、築10年以下が約83%(31,400戸)であり、6階建以上で築10年以下の物件が約78%(29,300戸)を占めています(図表3)。

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:2011年6月末現在]	
■ 総件数	1,002件 (1,033)
■ 総戸数	66,700戸 (68,800)
■ 1物件当たり平均	
● 地上階数	9.8階
● 賃貸床面積	2,480㎡
● 戸数	66.6戸
● 築年数	8.7年
■ 住戸タイプ	(シェア)
● ワンルーム	533件 53.2%
● コンパクト	289件 28.8%
● ファミリー	129件 12.9%
● 高級物件	51件 5.1%
■ 運営形態	(シェア)
● 一括賃貸	983件 98.1%
内、賃料保証	114件 11.4%
内、運営のみ	869件 86.7%
● 個別賃貸	19件 1.9%

注1:2011年6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、高級物件は一定の住戸面積・賃料以上で、各投資法人の開示資料に即してタイプを区分したものの。

注4:住宅戸数は、1件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物件当たり平均		
	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	605	37,670	60.4	56.5	62.3	10.0	8.4
大阪市	48	3,740	4.8	5.6	77.8	12.1	5.9
名古屋市	53	3,610	5.3	5.4	68.2	10.7	7.2
福岡市	34	2,580	3.4	3.9	75.9	11.1	6.8
札幌市	41	2,880	4.1	4.3	70.2	11.5	7.2
仙台市	25	1,530	2.5	2.3	61.1	9.7	8.8
東京都心5区	260	15,640	25.9	23.4	60.1	10.9	7.9
東京都下	28	1,500	2.8	2.2	53.5	7.0	13.0
横浜市	21	2,880	2.1	4.3	137.2	8.5	11.8
川崎市	14	1,010	1.4	1.5	72.0	8.6	9.6
川口市他	11	610	1.1	0.9	55.5	7.6	14.1
市川市他	30	1,550	3.0	2.3	51.8	6.6	11.8
京都市	13	1,050	1.3	1.6	80.5	8.5	7.0
神戸市	8	1,240	0.8	1.9	154.4	11.9	8.2
全 国	1,002	66,700	100.0	100.0	66.6	9.8	8.7

注1:2011年6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。

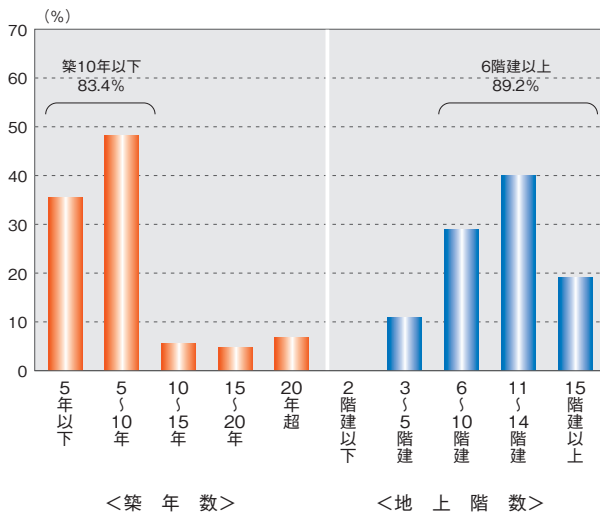
川口市、市川市の対象物件が多いため上記表示としたもの。

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(以下、図表3,4も同じ。)

## ●市場シェアは東京23区が比較的高い

6階建以上(以下、高層という。)の賃貸マンションの総戸数は、全国で約222万戸、東京23区で約47万戸(「国勢調査」:2010年10月1日現在の世帯数ベースの値)にのぼります。それに対し、東京23区内のJ-REIT保有高層物件は33,600戸で、概ね7%強の割合を占めています。また、東京23区の高層物件のうち築10年以下は推定約18万戸で、J-REITが保有する高層の築10年以下の物件(29,300戸)は、16%程度のシェアが見込まれます。一方、他の大都市では同シェアが10%未満となっています(図表4)。

図表3 J-REIT保有物件の属性別構成比(23区)



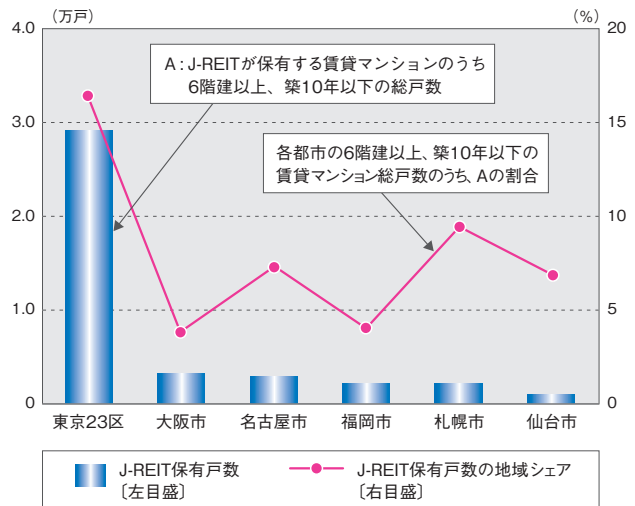
注: 賃貸マンション(住宅専用型)の戸数割合を示す。  
集計対象は、図表1,2に同じ。

## ●東京23区では平均稼働率の上昇が持続

J-REIT保有物件の中には、1棟を賃料保証付きで借上げるなど市況の動きをダイレクトに反映しない運用形態の物件や、保有期間が短く開示データが少ない物件等が含まれています。以下、これらの物件を除外したうえで、J-REITが大都市に保有する賃貸マンションの稼働状況の推移を都市別に比べてみます。

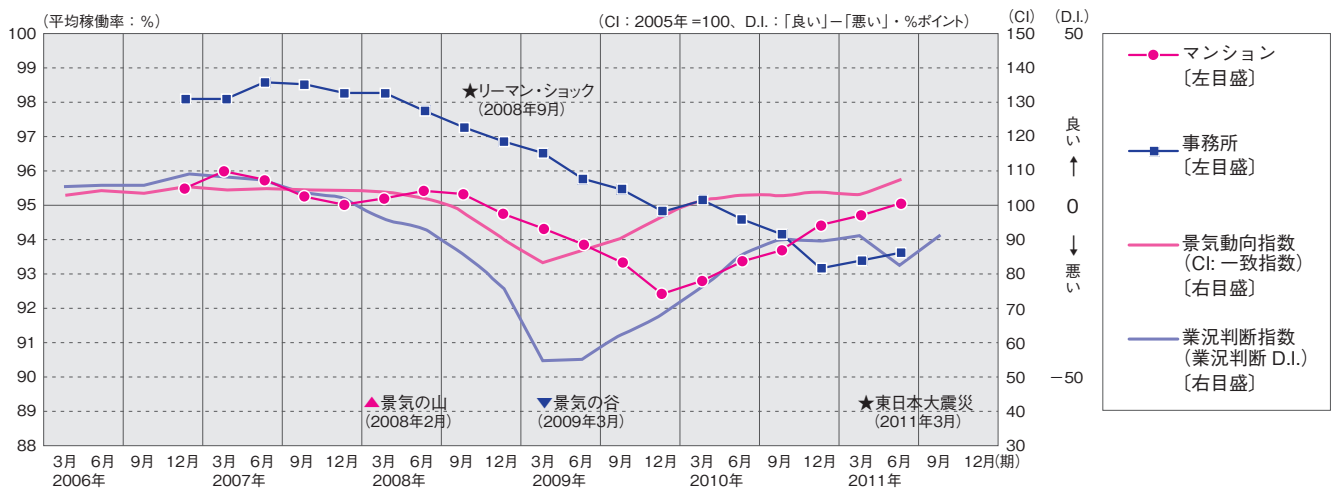
まず、東京23区の状態を概観すると、平均稼働率は2009年12月期(7~12月)を底に、景気の持ち直しに伴って2011年6月期(1~6月)まで上昇が続き、同6月期は3年ぶりに95%を回復しています(図表5)。

図表4 J-REIT保有戸数・対地域シェア(概数)



注: 各都市の総戸数は「平成22年国勢調査」「平成20年住宅・土地統計調査」及び「住宅着工統計」に基づき推計(概算)。

図表5 東京23区におけるJ-REIT保有物件(マンション・事務所)の平均稼働率の推移



注1: 集計対象は2011年6月末現在保有し、直近5半期連続してデータがあり、賃料保証または固定賃料形態ではない物件。  
集計対象の抽出条件は、以下、図表6から図表9まで同じ。  
注2: 平均稼働率(稼働率=実際賃貸床面積÷賃貸可能床面積)は、期中(6ヶ月間)の単純平均値。  
注3: 景気動向指数及び業況判断指数は、各年3月、6月、9月、12月の値。指数の定義等については6頁参照。

資料: 都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」、内閣府・日本銀行公表資料に基づき作成

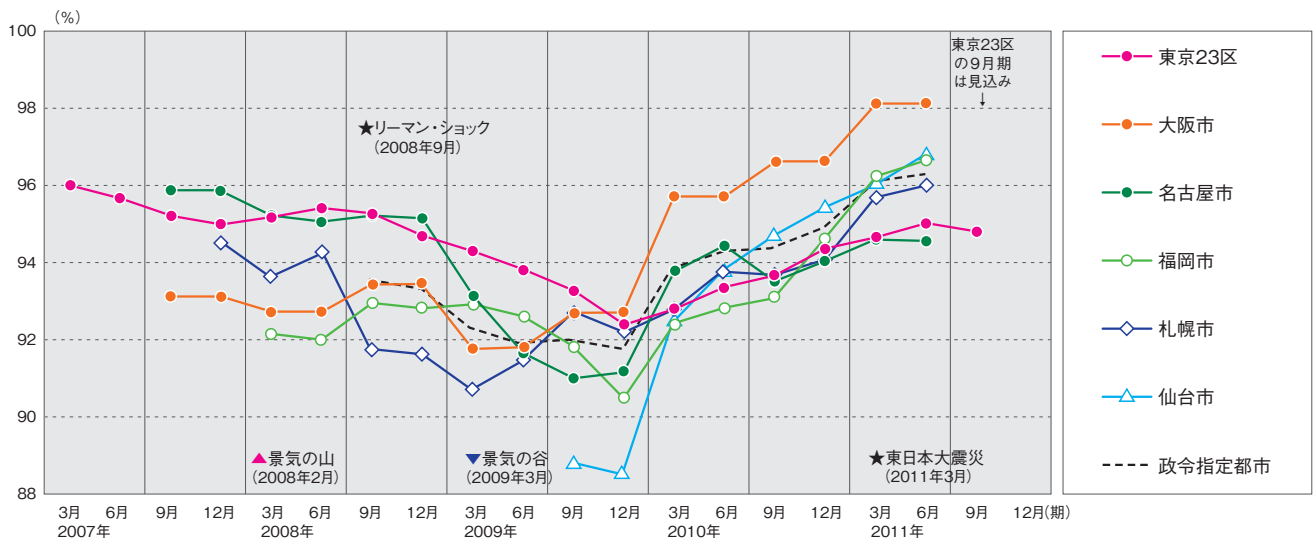
## ●大都市における平均稼働率は概ね上昇傾向で推移

東京23区を含め、大都市においてはリーマン・ショック後の著しい景気後退に伴って平均稼働率が低下しましたが、2009年前半から後半にかけて底を打ち、2010年3月期には季節的な入居需要を吸収する格好でほぼ一斉に上昇しています(図表6)。

2010年3月期以降は、大阪市、仙台市、福岡市、札幌市における平均稼働率の上昇が顕著で、直近の2011年6月期には大阪市が98%、仙台市、福岡市及び札幌市が96%台の水準に達しています。

一方、平均賃料収入単価(家賃、管理費等の実収入ベースでみた期中の1m<sup>2</sup>当たり平均単価)の動きをみると、東京23区を含め各都市では、平均稼働率が一斉に上昇した2010年3月期から2011年3月期までの1年間、概ね横ばいもしくはやや下落傾向で推移しています。2011年6月期の動きもほぼ同様ですが、東京23区と名古屋市では半期前に比べ1%程の下落となっています。いずれも稼働率は半期前に比べ回復傾向ですが、賃料収入は弱含みの状況がうかがえます(図表7)。

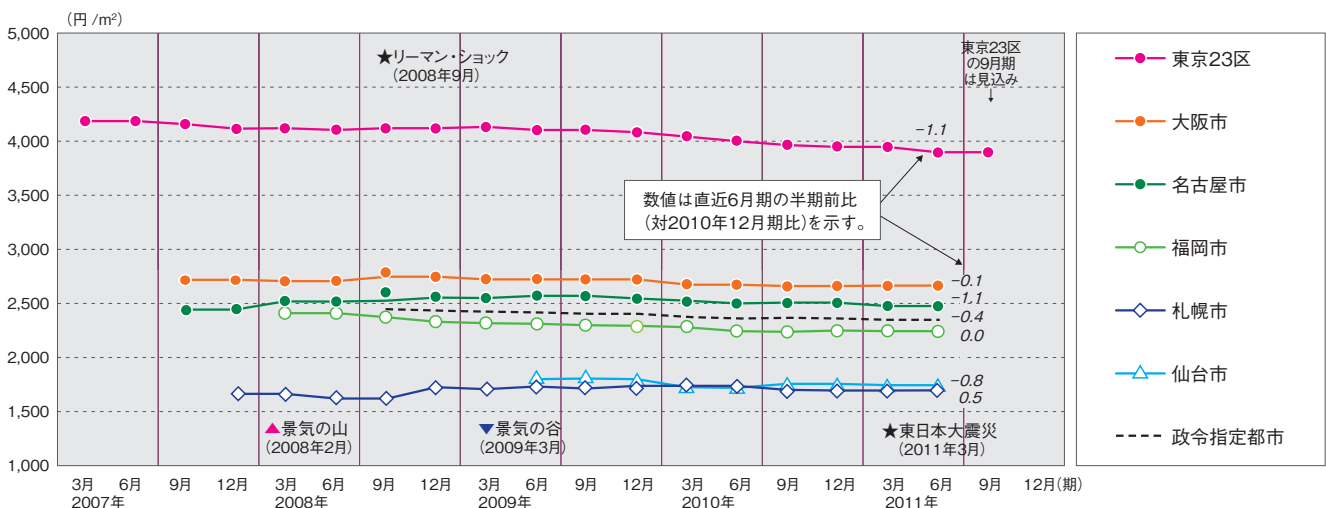
図表6 大都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率の推移



注1: 平均稼働率(稼働率=実際賃貸床面積÷賃貸可能床面積)は、期中(6ヶ月間)の単純平均値(以下、同じ)。  
 注2: 東京23区の2011年9月期は、6月までの実績に基づく見込み値(以下、同じ)。  
 注3: 集計対象のデータ件数が10件未満の期は、集計結果を表示していない(以下、同じ)。

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7~9も同じ)。

図表7 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1m<sup>2</sup>当たり賃料等収入(管理費等含む)の単純平均値(以下、同じ)。

## ●物件属性(タイプ・築年数・規模)で異なる直近の稼働状況

次に、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月期を底として上昇傾向に転じましたが、高級物件は他に比べ回復の動きが緩慢です。また、「ワンルーム」と「コンパクト」は東日本大震災発生後の2011年6月期(1~6月)も平均稼働率が上昇していますが、「ファミリー」は低下に転じています(図表8の左)。

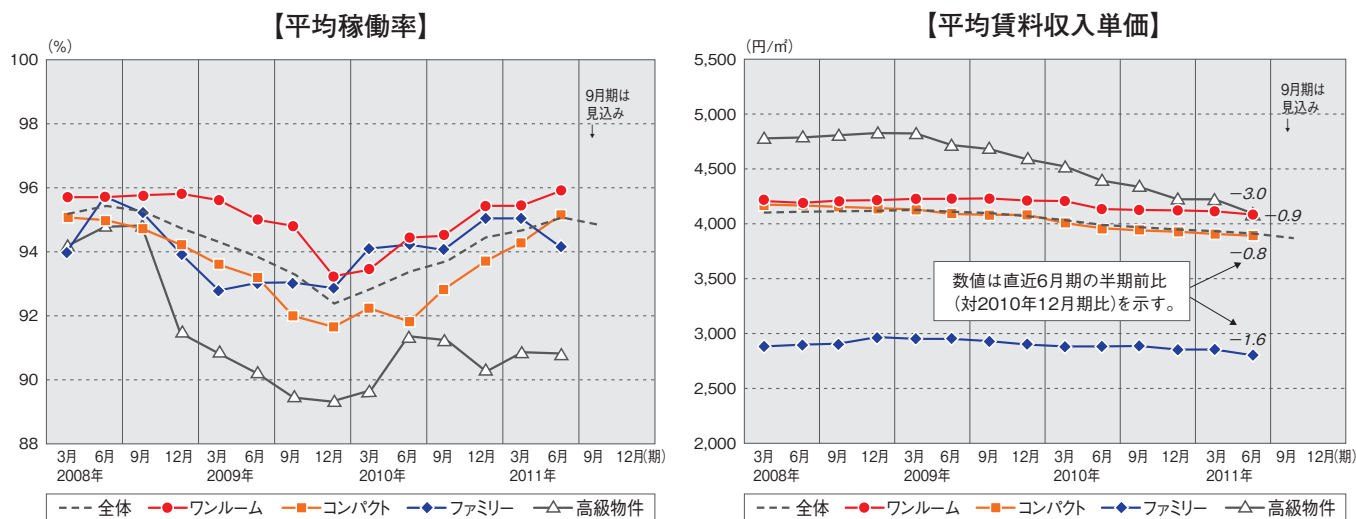
一方、平均賃料収入単価は、全般的に弱含みで推移しています(図表8の右)。その中で「ワンルーム」と「コンパクト」については平均稼働率の回復に伴って平均賃料

収入単価の下落が収まる(下落率が縮小)傾向がみられましたが、大震災後の2011年6月期にはどのタイプも若干ながら下落率が拡大しています。

東日本大震災の影響と思われる変化は、この他にもみられます。築年別の平均稼働率をみると、2011年6月期は「築10年以下」の物件で上昇し、「築10年以上」の物件では逆に下落しています(図表9の左)。また、戸数規模が比較的大きい物件では平均稼働率の上昇が顕著となっています(図表9の右)。これらの点から、東京23区では築浅の大型物件の需要が比較的高くなる傾向があるものと推測されます。

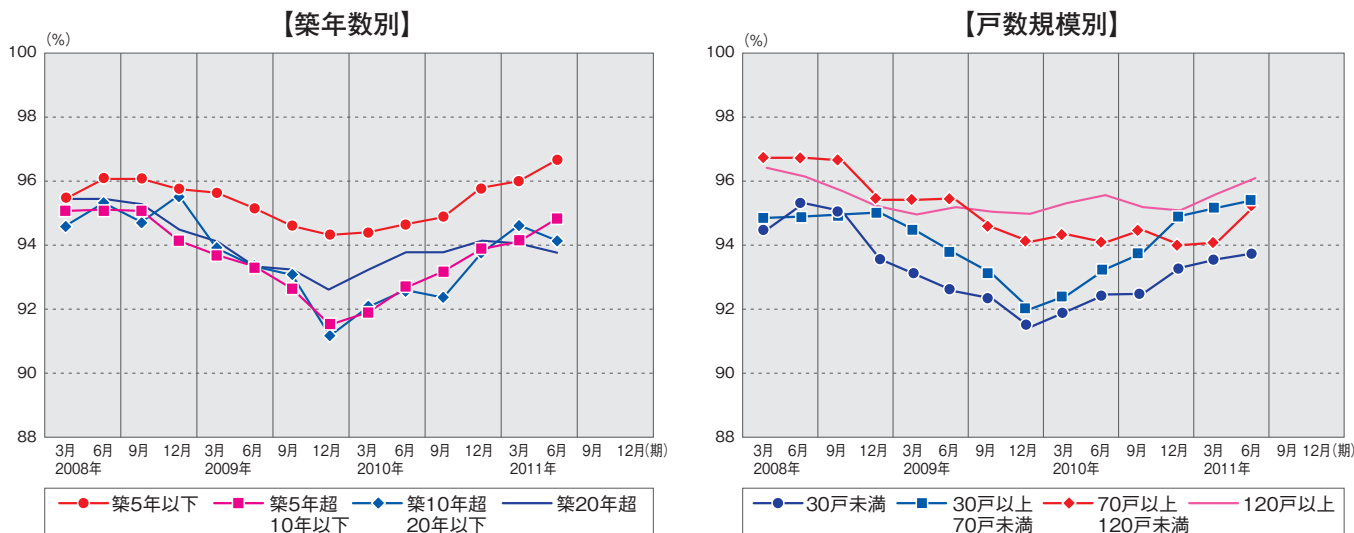
(以上、都市未来総合研究所 黒須 良次)

図表8 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：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、高級物件は一定の住戸面積・賃料以上で、各投資法人の開示資料に即してタイプを区分したものの。

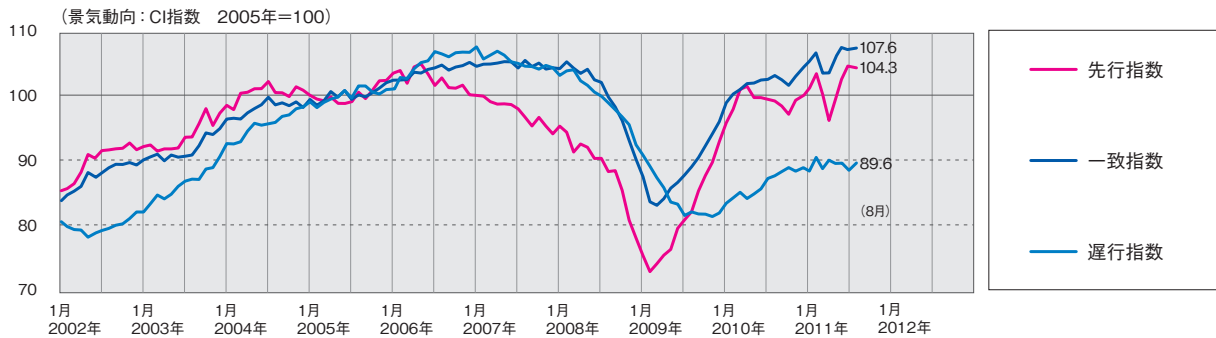
図表9 東京23区における築年数別・戸数規模別にみた平均稼働率の推移



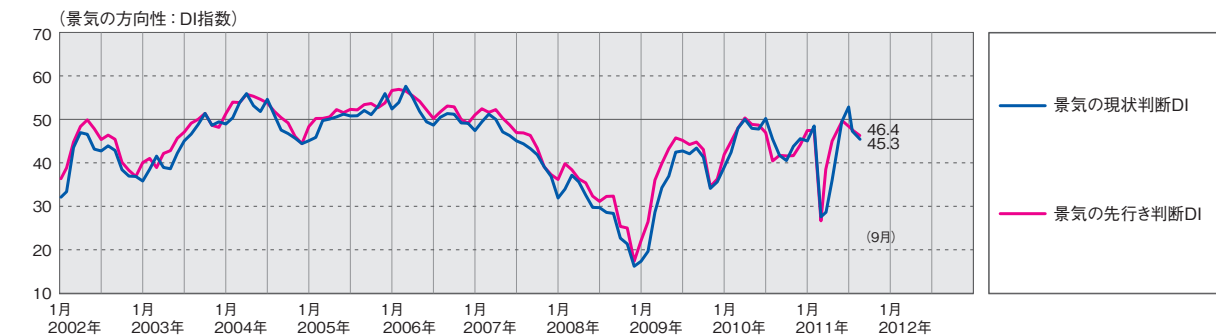


## ■ 景気の動向 (全国)

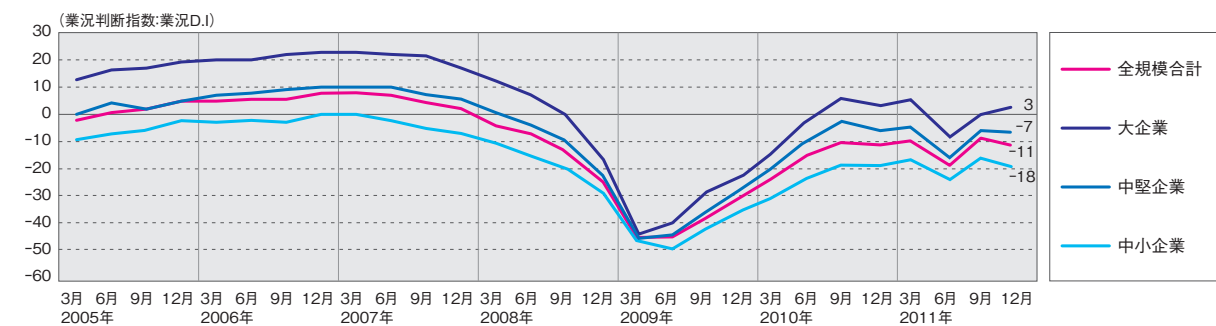
### 図1 景気動向指数



### 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



#### 【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、景気の状態を示す指数。  
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

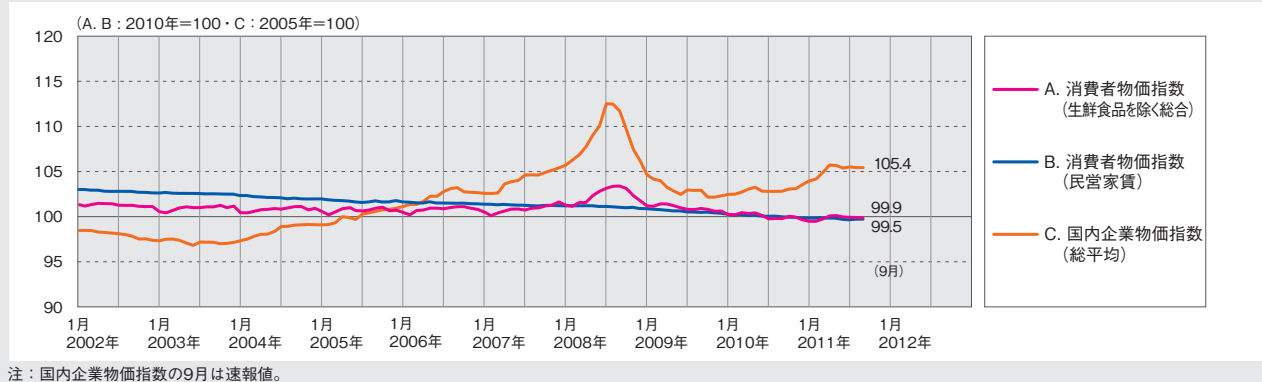
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の状態や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50=変わらない・横ばい、50より高い=良くなる、50より低い=悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

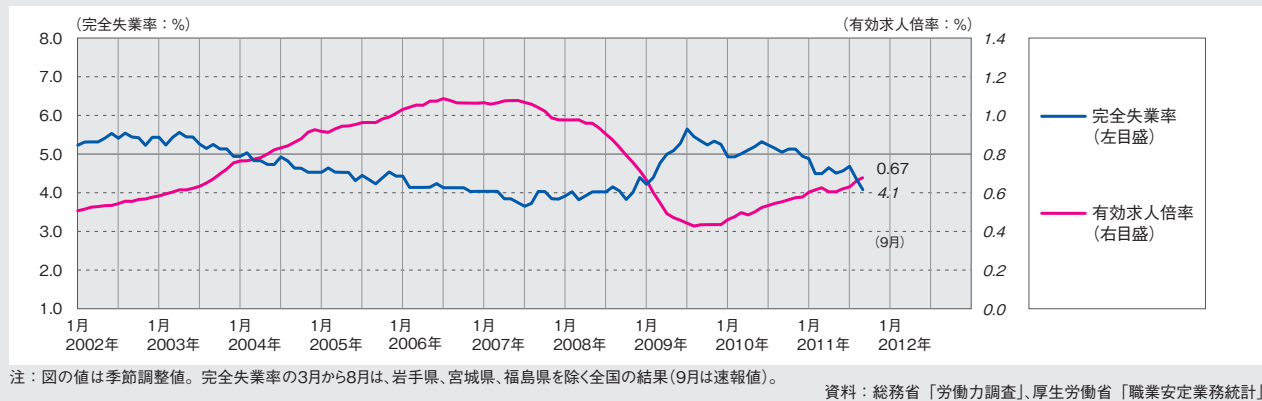
：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

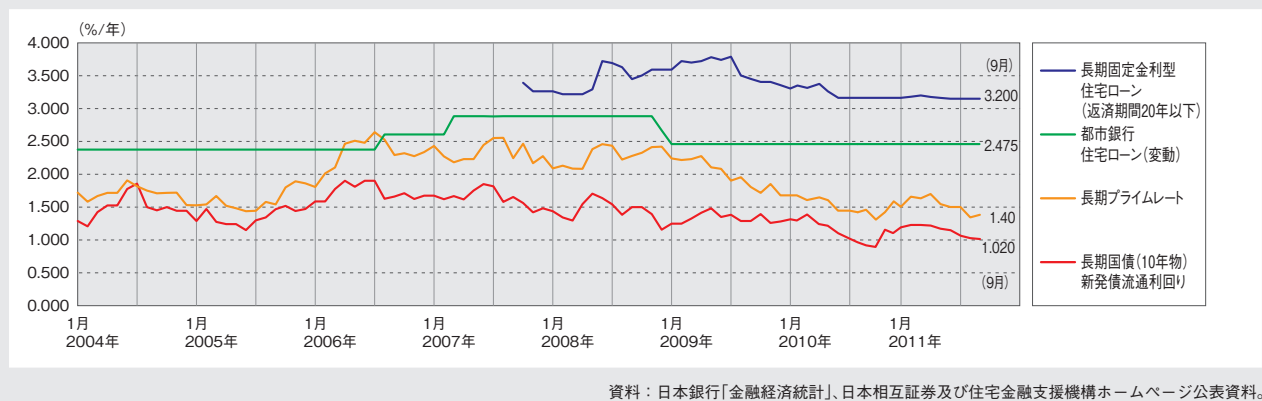
### 図4 物価指数



### 図5 雇用情勢



### 図6 主要金利



#### 【データ概要】

- 図4 消費者物価指数：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。
- 国内企業物価指数：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。

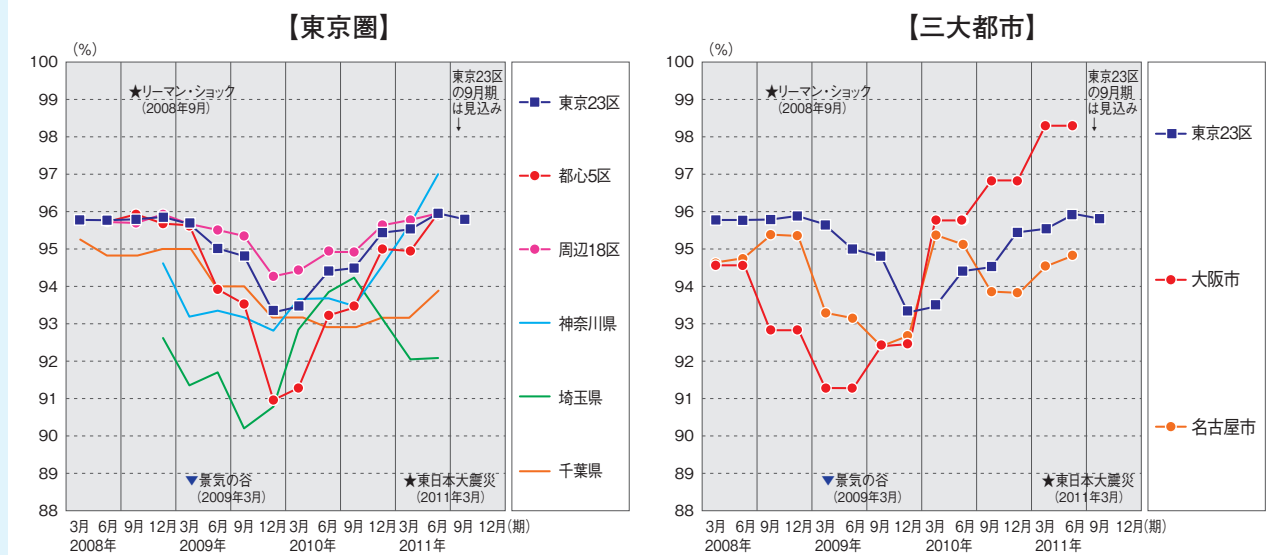
## J-REITにみるワンルームマンションの平均稼働率の推移

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（リートレーダー）」を用い、J-REITが保有するワンルームタイプの賃貸マンションの稼働率（賃貸可能床面積に対する実際賃貸床面積の割合）の動きをみてみます。

J-REITが保有するワンルームマンションの平均稼働率は、リーマン・ショック後の世界的な経済不安の影響を受け、2008年末から2009年末にかけて全般的に低下傾向で推移しました。しかし、2010年以降は景気が持ち直しつつある中、賃料調整による入居需要の回復に伴い、平均稼働率が上昇に転じる地域が多くなっています。

東京23区では、「都心5区」で平均稼働率が2009年12月期（7～12月）に91%まで低下しましたが、その後は上昇に転じ2011年6月期に96%弱にのぼっています（下の左図）。同じく「神奈川県」「周辺18区」も上昇傾向が顕著です。一方、「大阪市」では、2009年前半の景気後退局面でワンルームマンションの平均稼働率が一段と低下しました。その後、需要回復のため家賃水準の見直し等が行われた結果、平均稼働率が大幅に上昇しています。また、「名古屋市」では、2010年3月期に平均稼働率が95%を超えましたが、その後上昇が続き94%から95%程の水準で推移しています（下の右図）。

### ■J-REIT保有ワンルームマンションの平均稼働率の推移



注1: 「都心5区」は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。「周辺18区」は都心5区以外。

注2: 集計対象の抽出条件: 2011年6月末現在保有し、直近5半期連続してデータがあり、賃料保証及び固定賃料形態ではない物件。

抽出物件データが10件未満の地域（東京圏の都下）及び期は平均値を表示していない。

注3: 平均稼働率（稼働率=実際賃貸床面積÷賃貸可能床面積）は、期中（6ヶ月間）の単純平均値。

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。

〈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

公益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

不動産マーケットレポート 2011.11

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲ファーストフィナンシャルビル17階  
http://www.mizuho-tb.co.jp/

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル 11階

http://www.tmri.co.jp/

(2011年7月19日より、所在地が変わりました。電話番号に変更はございません。)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料の全部または一部の無断複製・無断転載を禁じます。