

12

December, 2011

不動産マーケットレポート

- 投資用マンションの新規供給動向 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 不動産投資家の期待利回り 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。

投資用マンションの新規供給動向

マンション販売会社が分譲する投資用ワンルームマンション(以下、投資用マンションという。)の多くは個人向けの投資商品として販売されています。近年、首都圏では中古物件の流通量が増加していますが、新築物件については供給量が減少しており、供給エリアや住戸面積についても変化がみられます。今回は、首都圏における投資用マンションの最近の新規供給動向についてご紹介します。

●首都圏の投資用マンション新規供給戸数は2008年から毎年減少

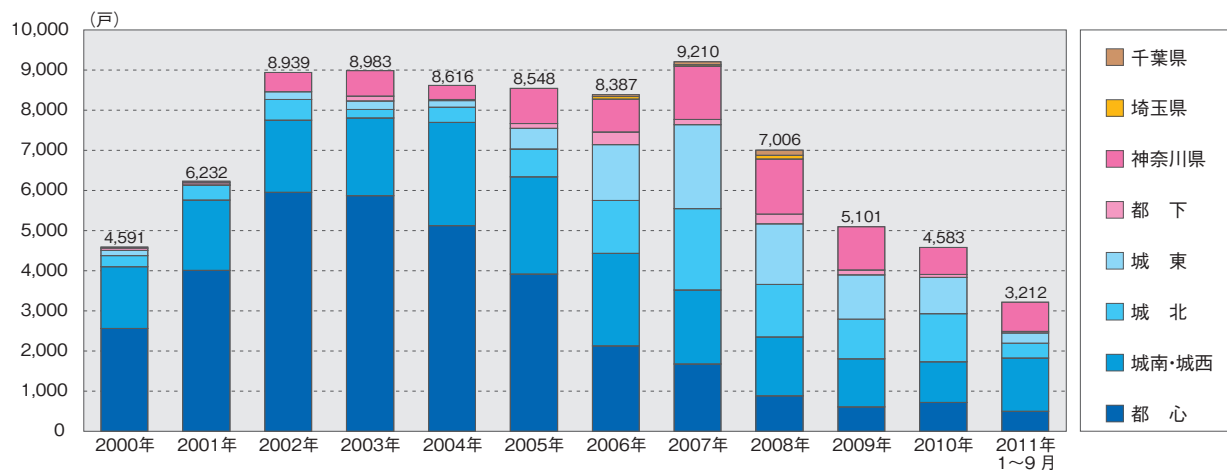
首都圏(1都3県)における投資用マンションの新規供給戸数は、2007年に9,210戸(2000年以降の最高)となりました。しかし、その後は減少が続き2010年は4,583戸、2011年は1～9月の供給累計が3,212戸にとどまっています(図表1)。

新規供給戸数の減少の要因としては、景気の影響はもとより、自治体のワンルームマンション建築規制(最低住戸面積の規定、付帯施設の設置等)の強化等によって採算に見合う開発適地が減少していることが考えられます。また、上場不動産投資法人などが1棟物ワンル

ムマンション等の投資家として台頭しており、その影響で個人向けの新規販売物件が減少していることも一因と考えられます。

一方、中古ワンルームの流通件数(売出件数)は2010年以降増加が著しく、2011年は過去最高の5万件を超える勢いであり、中古成約事例も増加傾向で推移している模様です。その背景として、単身者の増加に伴い入居需要が堅調であること、中古は新築に比べ価格水準が低く取得しやすいこと、低金利の局面で不動産投資が見直されていることなどが考えられます(図表2)。

図表1 投資用ワンルームマンションの新規供給戸数の推移(首都圏)

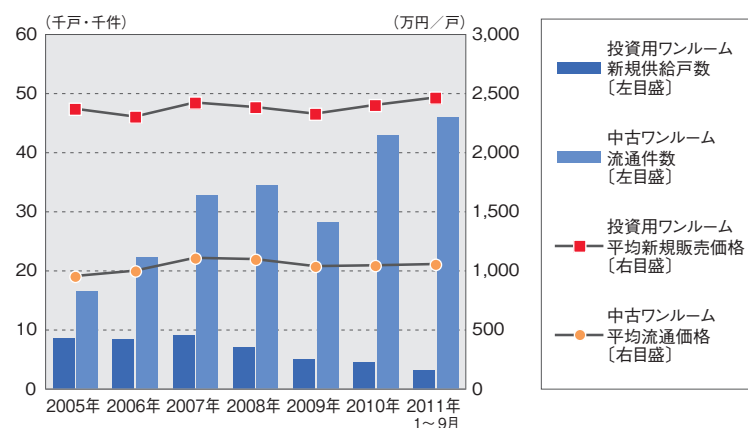


注1: 対象は、主要間取りが1Rまたは1Kタイプで、投資用として販売された分譲マンション。

注2: 「都心」: 千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区。「城南・城西」: 品川区・大田区・目黒区・世田谷区・中野区・杉並区。「城北」: 豊島区・練馬区・板橋区・北区。「城東」: 台東区・荒川区・足立区・葛飾区・墨田区・江東区・江戸川区。

資料: 図表1～6は、不動産経済研究所データより都市未来総合研究所作成

図表2 新規供給・中古流通物件の推移比較(首都圏)



注: 中古の流通件数と流通価格は東京カンテイ公表資料による。

中古流通件数は月次売出件数の年間合計値。

図表3 新規供給物件の価格推移(東京23区)

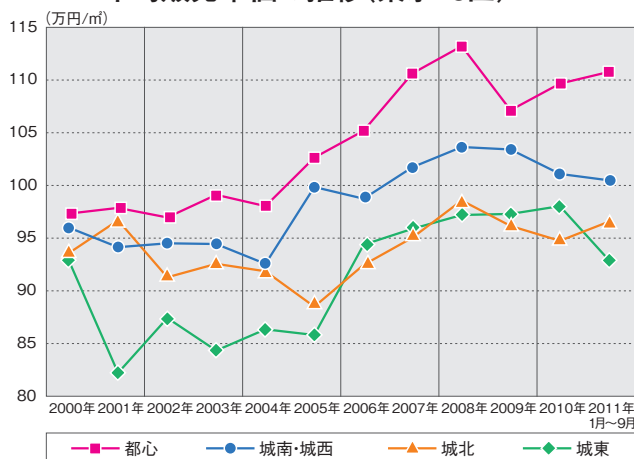
年	平均販売価格		平均販売単価	
	(万円/戸)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)
2005年	2,369	4.5	99.0	3.5
2006年	2,360	-0.4	98.5	-0.5
2007年	2,486	5.3	100.3	1.8
2008年	2,472	-0.6	102.0	1.6
2009年	2,388	-3.4	100.3	-1.6
2010年	2,451	2.6	100.0	-0.3
2011年 1～9月	2,523	2.9	101.2	1.2

●住戸専有面積は拡大傾向、20㎡未満の狭小住戸はわずかに

新規供給の大多数を占める東京23区について販売価格の推移をみると、1戸当たり平均価格は2010年から2年連続して前年を上回り、2011年(1~9月)は2,500万円を超えています。他方、1㎡当たり平均販売単価はあまり変化がみられませんので、一戸あたり住戸専有面積の拡大が平均価格の上昇の主要因と考えられます(図表3)。なお、地域別にみると、直近の1㎡当たり平均販売単価の動きは地域により異なり、都心が上昇傾向となっています(図表4)。

同じく、住戸専有面積別の戸数割合の推移をみると、

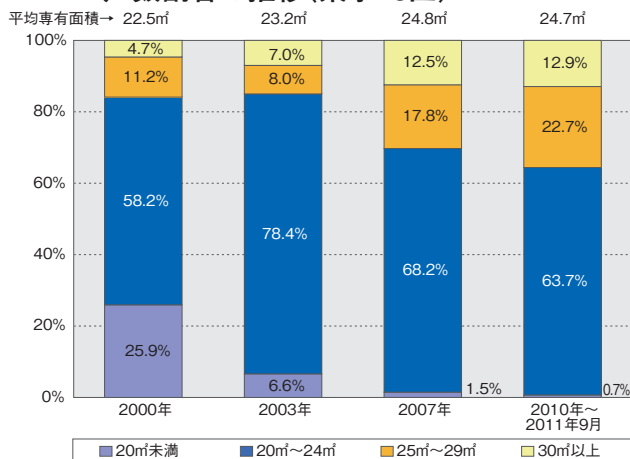
図表4 投資用ワンルームマンションの地域別平均販売単価の推移(東京23区)



過去10年の間「20㎡~24㎡」が主体であることは変わりありませんが、「20㎡未満」の狭小住戸の割合が著しく縮小する一方、「25㎡~29㎡」「30㎡以上」の比較的広い住戸の割合が拡大し、2010年~2011年9月は合わせて35.6%にのぼっています(図表5)。

これは、浴室とトイレが独立したタイプの住戸が増加していることや、自治体の建築規制の強化(住戸専有面積を25㎡以上とする規定など)等の影響によるものと考えられます。

図表5 投資用ワンルームマンションの住戸専有面積別戸数割合の推移(東京23区)



●2011年の供給は、都心の供給が非常に少なく、大田区、次いで品川区が多い

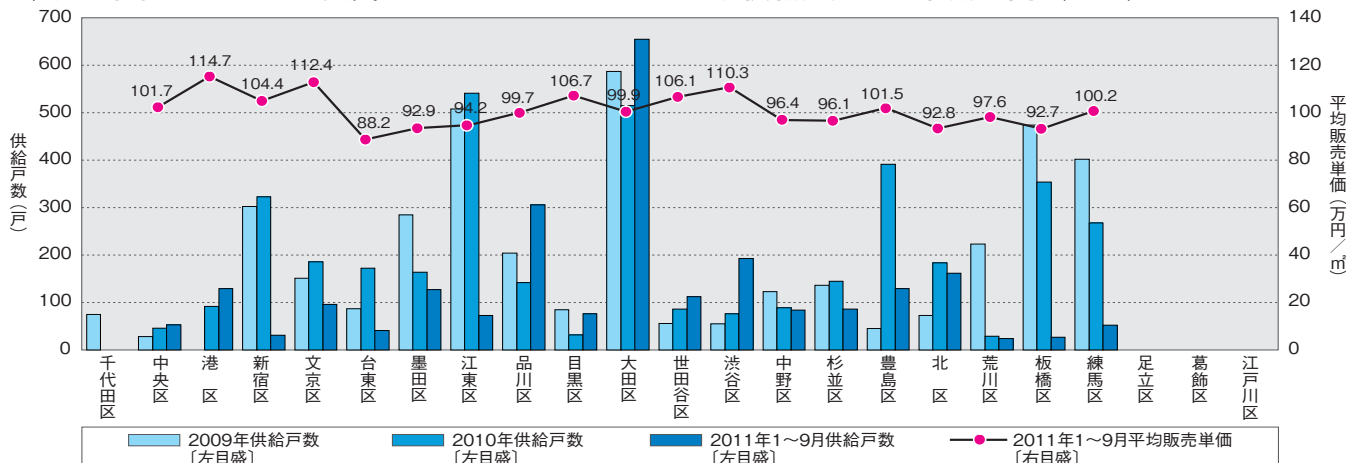
新規供給物件の供給エリアは、2004年までは都心での供給が主体でしたが、その後は城南・城西、城北、城東地域、神奈川県に年々シフトしています(図表1)。

東京23区における2011年1~9月の供給戸数は、大田区(655戸)、品川区(306戸)が多く、それ以外の各

区は200戸未満でした。前年に供給が多かった江東区、豊島区、板橋区、新宿区、練馬区は大幅に減少しています。最近における供給エリアの変化は、地域毎の需給の状況はもとより、各自治体のワンルームマンションに係る建築規制が影響していると考えられます(図表6)。

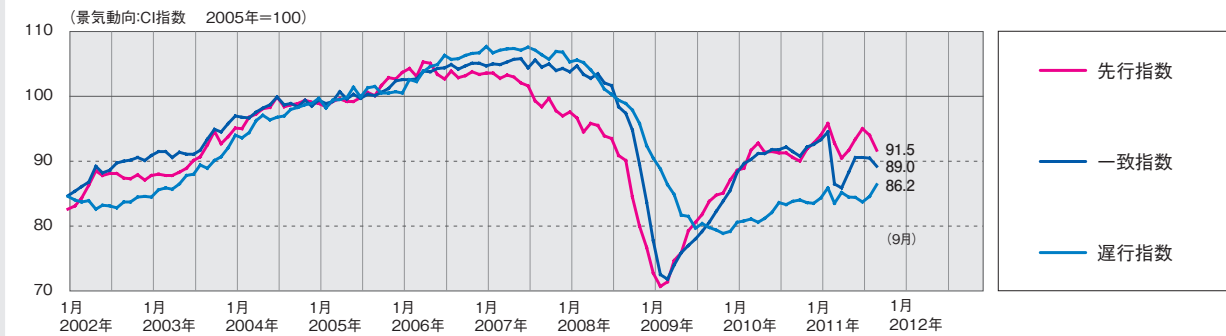
(以上、都市未来総合研究所 浦上 健)

図表6 東京23区における投資用ワンルームマンションの新規供給戸数と平均販売単価(区別)



■ 景気の動向 (全国)

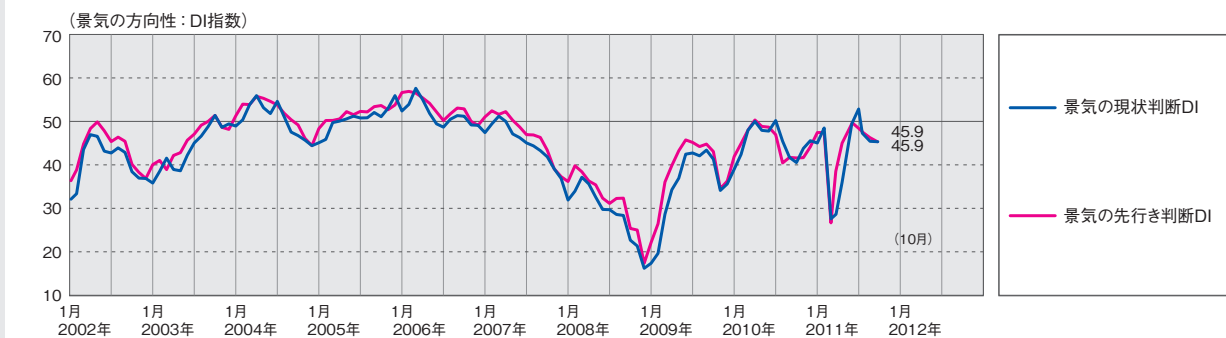
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

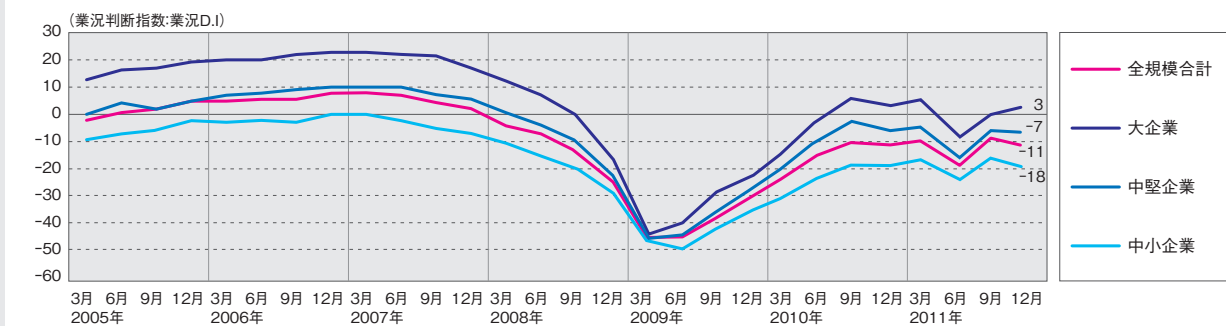
資料：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



資料：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



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12月は、2011年9月調査の「先行き」の値。

資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【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

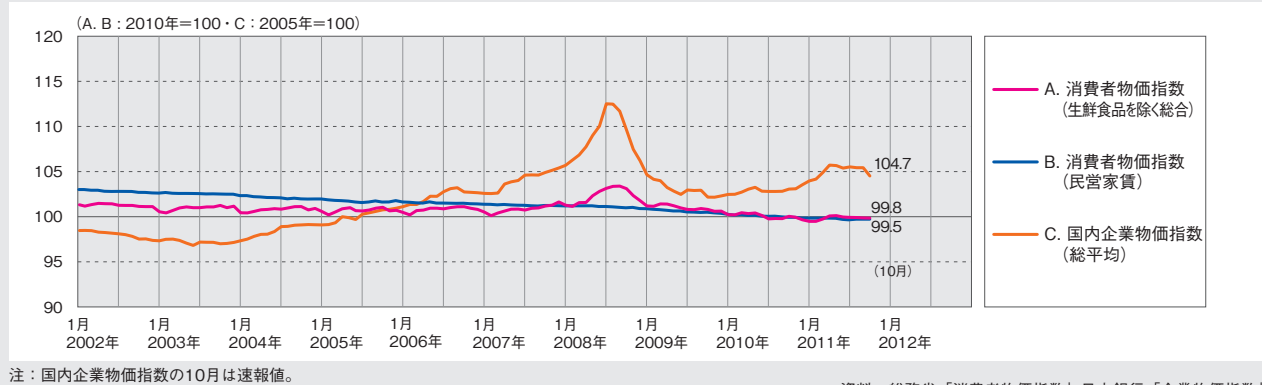


図5 雇用情勢

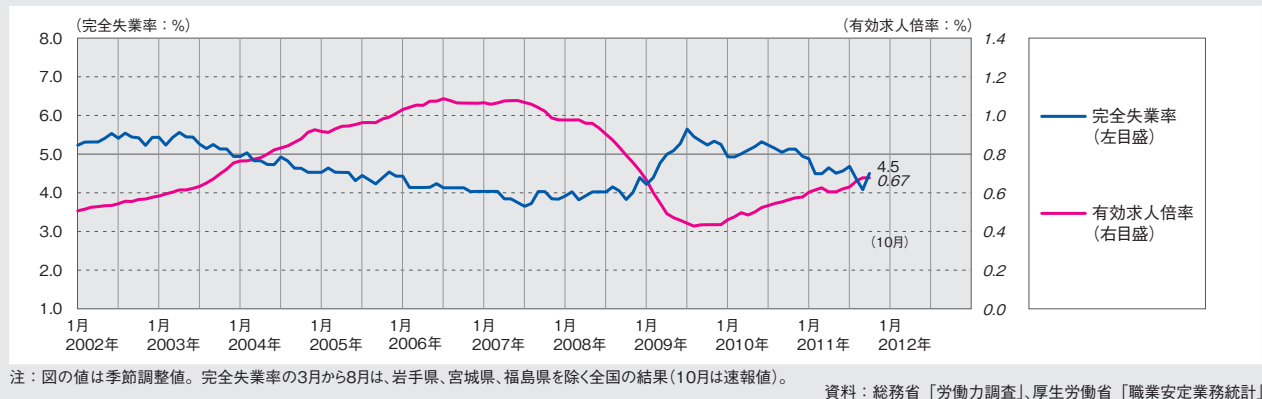


図6 主要金利



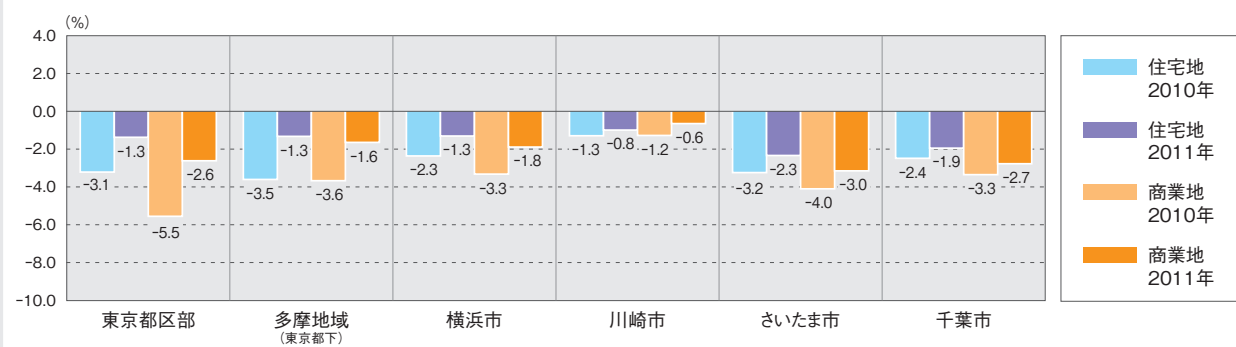
【データ概要】

- 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。

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

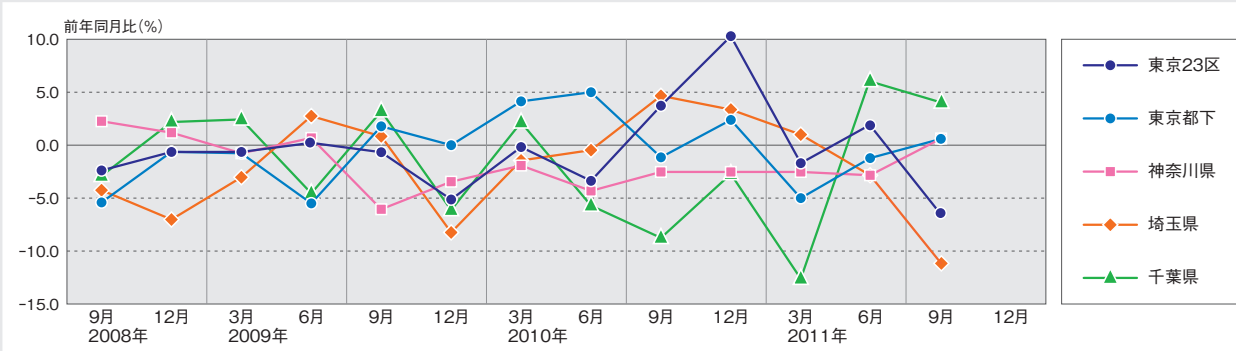
図1 住宅地・商業地の地価（平均変動率：前年同月比）



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「平成23年都道府県地価調査」

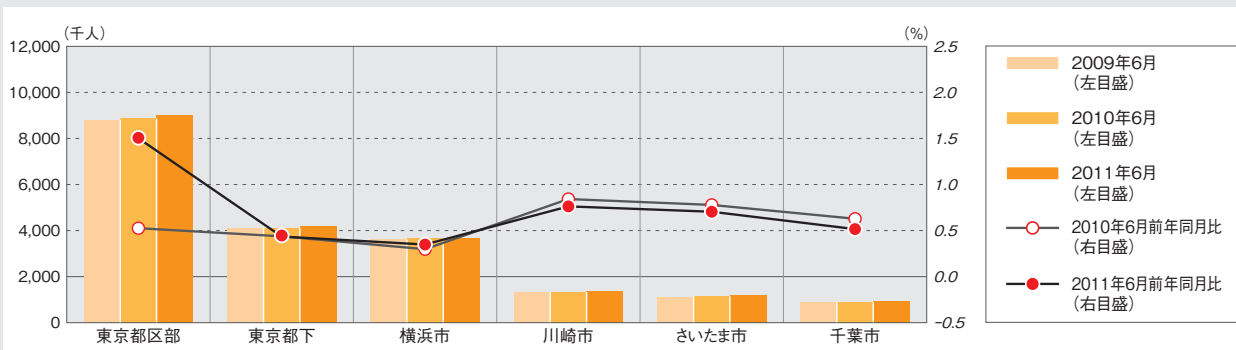
図2 賃貸マンションの成約賃料（1戸当たり平均成約賃料の前年同月比）



注：成約賃料は、成約物件全体の平均値。

資料：アットホーム(株)「ニュースリリース：首都圏の居住用賃貸物件」

図3 総人口の推移



注：各年6月1日現在の値。総人口は外国人登録者を含む。

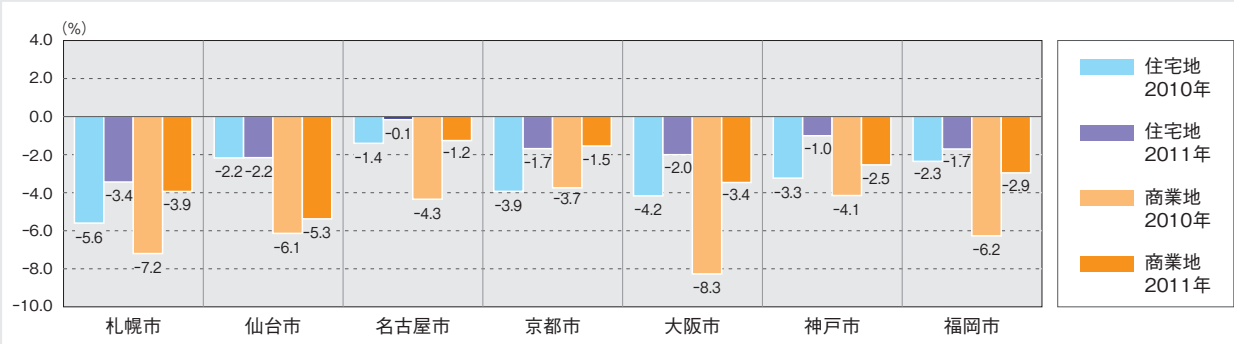
資料：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

【データ概要】

- 図1 地価の平均変動率**：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
- 図2 1戸当たり平均成約賃料**：不動産総合情報サービス大手アットホーム(株)に募集登録し、成約した賃貸マンション(新築を含む全成約物件)の1戸当たり成約賃料の平均値。
- 図3 総人口**：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。2010年6月は2005年国勢調査、2011年6月は2010年国勢調査の速報値に基づき補正された値で、確報値の公表に伴い過去に遡り数値が変更になる可能性がある。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

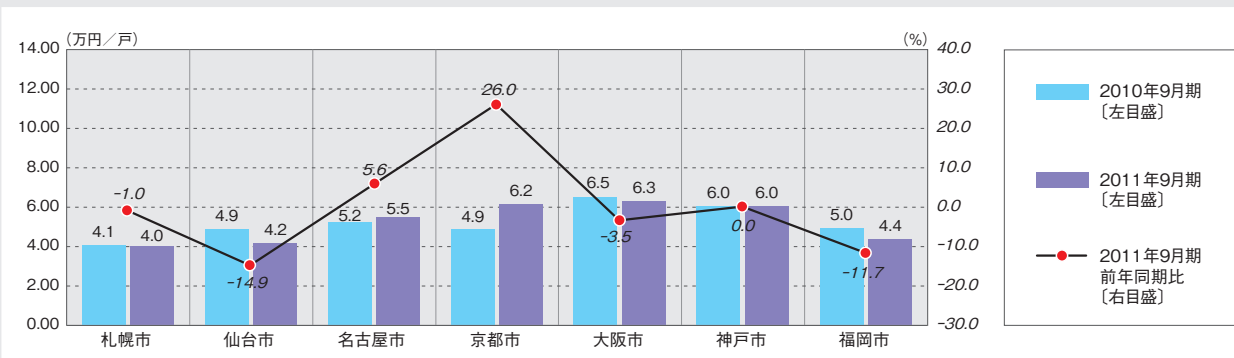
図4 住宅地・商業地の地価(平均変動率:前年同月比)



注:各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料:国土交通省「平成23年都道府県地価調査」

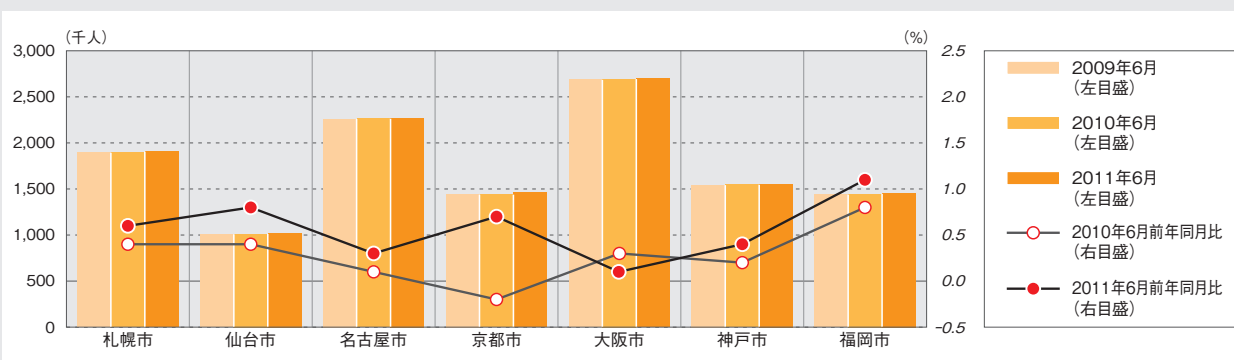
図5 賃貸マンションの募集賃料(1戸当たり平均募集賃料:1R・1K・1DKタイプ)



注:募集賃料は、各大都市の中心部の値(下記参照)における過去6ヵ月の平均値。

資料:アットホーム(株)ホームページ公表統計資料

図6 総人口の推移



注:各年6月1日現在の値。総人口は外国人登録者を含む。

資料:各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

【データ概要】

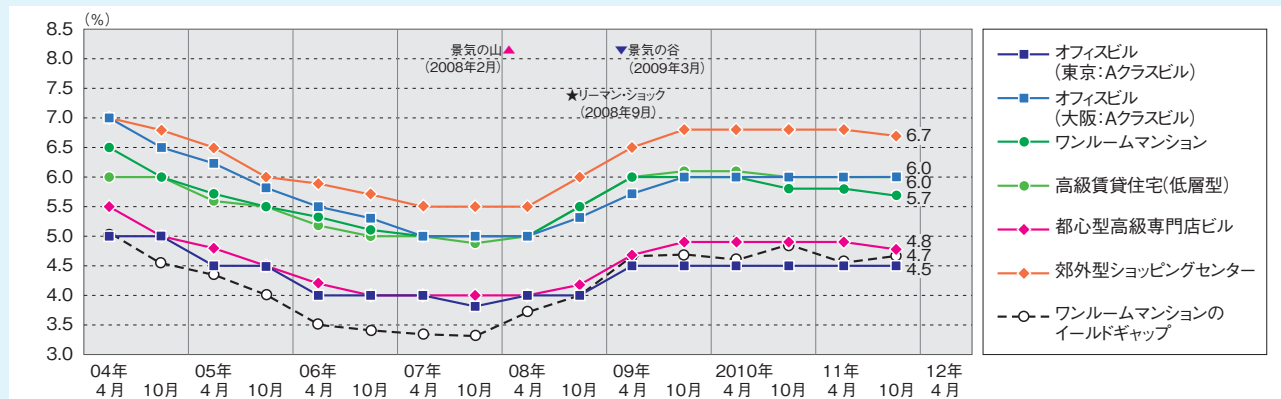
- 図4 地価の平均変動率** : 都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
- 図5 1戸当たり平均募集賃料** : 不動産総合情報サービス大手アットホーム(株)に募集登録された賃貸マンション(1R・1K・1DKタイプ)の1戸当たり募集賃料の平均値。集計対象地域は以下の大都市の中心部。(札幌市中央区、仙台市青葉区、名古屋市中区、京都市北区・上京区・左京区、大阪市北区・中央区、神戸市中央区、福岡市中央区)
- 図6 総人口** : 各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。2010年6月は2005年国勢調査、2011年6月は2010年国勢調査の速報値に基づき補正された値で、確報値の公表に伴い過去に遡り数値が変更になる可能性がある。

不動産投資家の期待利回り

「不動産投資家調査」(一般財団法人日本不動産研究所が毎年4月1日と10月1日に調査)によると、機関投資家等の期待利回り(注1)は、2009年10月以降、景気の持ち直しに伴い概ね横ばいで推移していましたが、直近の2011年10月は賃貸住宅や商業店舗など一部で僅かながら低下(価格:投資価値は上昇)しています。

主な投資対象別にみると、都内の「ワンルームマンション」の期待利回りは、2009年4月から2010年4月まで6.0%で横ばいでしたが、2010年10月には低下に転じ、今回調査(2011年10月)は5.7%となっています。今回と前年同月の期待利回りの変動幅は、都内の「ワンルームマンション」が0.1ポイント低下、「郊外型ショッピングセンター」と「都心型高級専門店ビル」が同じく0.1ポイント低下しましたが、「高級賃貸住宅(低層型)」や「オフィスビル(東京:Aクラスビル)」は変動なしとなっています。賃貸住宅については、全国の主要都市(大阪、福岡、札幌、神戸他)でも期待利回りが若干低下しています。その背景として、長期金利の低下や稼働率の持ち直しなどに伴い投資の採算性が改善し、投資意欲が比較的高まっていることが考えられます。なお、同調査によると、今後1年間の不動産投資の考え方として「新規投資を積極的に行う」という機関投資家が2010年10月:80%、2011年4月:78%と東日本大震災の前後であまり変化がみられず、2011年10月も79%と大多数を占めています。

■不動産投資の期待利回り・イールドギャップの推移



オフィスビル(東京:Aクラスビル)	丸の内・大手町に立地。延床面積5万㎡以上、築5年未満等の条件を備えたグレードの高いAクラスのオフィスビル
オフィスビル(大阪:Aクラスビル)	御堂筋沿いに立地するAクラスのオフィスビル
ワンルームマンション	渋谷、恵比寿駅まで徒歩15分以内の鉄道沿線。総戸数50戸程度、一戸当たりの平均専用面積25㎡~30㎡
高級賃貸住宅(低層型)	麻布・赤坂・青山地区に立地する外国人向け。総戸数20戸程度、1戸当たり平均専用面積は100㎡以上
都心型高級専門店ビル	表参道沿いに立地。テナントは高級ブランド品小売業が中心。築年数または大規模改修後の経過年数5年未満
郊外型ショッピングセンター	東京都心まで1時間程度の主要幹線道路沿い。売り場面積2万㎡程度。キーテナントは有力総合量販店

注1: 投資家が期待する採算性に基づく利回り、投資価値(取得して良いと考える価格)の判断に使われる還元利回りを指します。
投資価値=初年度の純収益(総収入-総費用)÷期待利回り。但し、総費用は減価償却費、大規模修繕費用を含みません。
注2: イールドギャップは、ワンルームマンションの期待利回りと長期国債の流通利回り(3月末、9月末)との格差を示します。

資料: 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき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 2011.12

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。当行は読者に対し、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。