12
December,2013

不動産マーケットレポート

J-REITの運用資産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 ・・・・・・・・・ 4
不動産市場トレンド・ウォッチ ・・・・・ 6
東京23区における住戸タイプ別平均稼働率・平均賃料収入単価の推移 ・ 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
夏目　和宏　TEL.03-3274-9079（代表）

J-REITの運用資産にみる賃貸マンションの

2013年6月末現在、J-REIT（上場不動産投資信託）は、全国の大都市を中心に約1,200件の賃貸マンションを保有しています。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）」を用いて、賃貸マンションの稼働率と賃料単価の推移を紹介します。

●J-REITが東京23区に保有する賃貸マンションは前年度比90件、4,033戸の増加

J-REITが全国に保有する賃貸マンション（住宅専用型の賃貸用途の中高層共同住宅）は1,196件、総戸数は約84,810戸となります（2013年6月末現在、以下同じ）。1物件当たりの平均は、住宅戸数が約71戸、賃貸床面積が約2,625㎡、築年数が約9.8年、地上階数が約10.1階で、単棟型の高層物件が主体となっています。住戸タイプ別の物件数シェアは、「ワンルーム」が約52%、「コンパクト」が約29%、「ファミリー」が約12%で、1～2人世帯向けが8割超を占めています（図表1参照）。

地域別に所在状況をみると、東京23区が717件、47,563戸（総戸数に占める割合56.1%）と、前年度比90件、4,033戸増加しました。また、大都市（ここでは札幌市、仙台市、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市をいう）に所在する物件は計974件、67,754戸（同79.9%）となります（図表2参照）。

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、市況の動きをダイレクトに反映しない運用形態の物件が含まれています（図表1参照）。以下、こうした市況の動きを的確に反映していないと考えら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、平均収入単価の推移を概観します。

［図表1］J-REIT保有賃貸マンションの概要

J-REIT保有賃貸マンションの概要〔全国：2013年6月末現在〕		
●総物件数	1,196 物件 (1,226)	
●総戸数	84,810 戸 (88,700)	
●1物件当たり平均		
地上階数	10.10 階	
賃貸床面積	2,624.84 m²	
戸　数	70.91 戸	
築年数	9.78 年	
●住戸タイプ		(シェア)
ワンルーム	621 物件	51.9%
コンパクト	347 物件	29.0%
ファミリー	147 物件	12.3%
その他高級物件	81 物件	6.8%
●運営形態		(シェア)
一括賃貸	1,185 物件	99.1%
内、賃料保証	124 物件	10.4%
内、運営のみ	1,061 物件	88.7%
個別賃貸	11 物件	0.9%

注1：2013年6月末現在の住居専用物件の概要を示す。
注2：（　）内は、他用途複合物件を含む値。
注3：ワンルームは概ね18m²前後、コンパクトは30～40m²前後、ファミリーは60～70m²以上。
注4：地上階数、賃貸床面積、戸数、築年数は、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所在地域

	地域別構成				1物件当たり平均		
	物件数（件）	住戸数（戸）	物件数シェア（%）	戸数シェア（%）	住戸数（戸）	地上階数（階）	築年数（年）
札幌市	44	3,584	3.7%	4.2%	81.5	12.4	8.8
仙台市	32	2,194	2.7%	2.6%	68.6	10.3	9.6
東京23区	717	47,563	59.9%	56.1%	66.3	10.1	9.5
東京都心5区	290	19,620	24.2%	23.1%	67.7	11.0	9.4
東京都下	30	1,902	2.5%	2.2%	63.4	7.1	14.1
横浜市	24	3,084	2.0%	3.6%	128.5	8.7	12.5
川崎市	16	1,236	1.3%	1.5%	77.3	8.8	11.3
名古屋市	73	5,142	6.1%	6.1%	70.4	11.2	8.3
京都市	17	1,297	1.4%	1.5%	76.3	8.4	8.4
大阪市	67	5,428	5.6%	6.4%	81.0	12.5	7.3
神戸市	15	1,768	1.3%	2.1%	117.9	11.8	8.3
福岡市	41	3,843	3.4%	4.5%	93.7	12.2	8.6
全　国	1,196	84,810	100.0%	100.0%	70.9	10.1	9.8

注1：2013年6月末現在の住居専用物件の概要。
注2：「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。
図表1,2,3,4の資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA」に基づき作成

稼働状況

●大都市の平均稼働率はいずれの都市も95％超の高水準、直近の賃料は概ね横ばい

2009年6～12月を底として上昇を続けた大都市の都市別平均稼働率は、2012年6月期以降はいずれも95％を上回りました（図表3参照）。特に仙台市では、東日本大震災の被災者の転入が活発化しており、99％程度と空室の発生がほとんどみられない状況です。

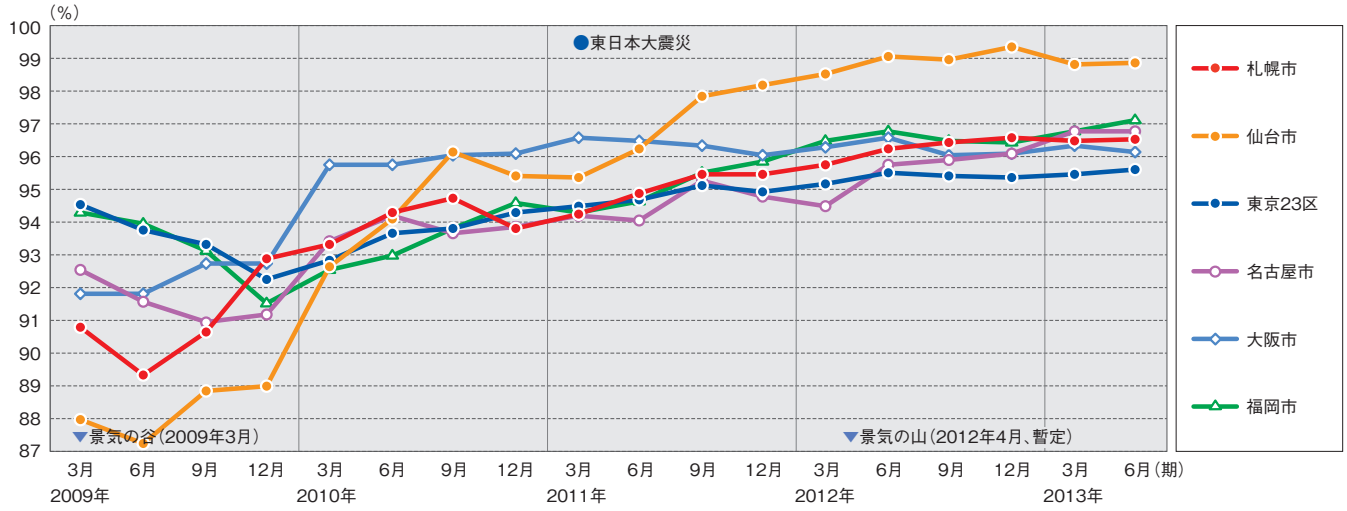
平均賃料収入単価（家賃、管理費等の実収入ベースでみた期中の1㎡当たり平均単価）は、2010年以降はいずれの都市もやや弱含みから横ばいといった状況で推移していますが、2012年6月以降の1年間の都市別の増減状況をみると、0.8％減（東京23区、大阪市）～1.5％増加（仙台市）とほぼ横ばいとなっています（図表4参照）。

（以上、都市未来総合研究所　出塚 哲也）

■直近1年間の賃料収入単価の増減率　（円/m²）

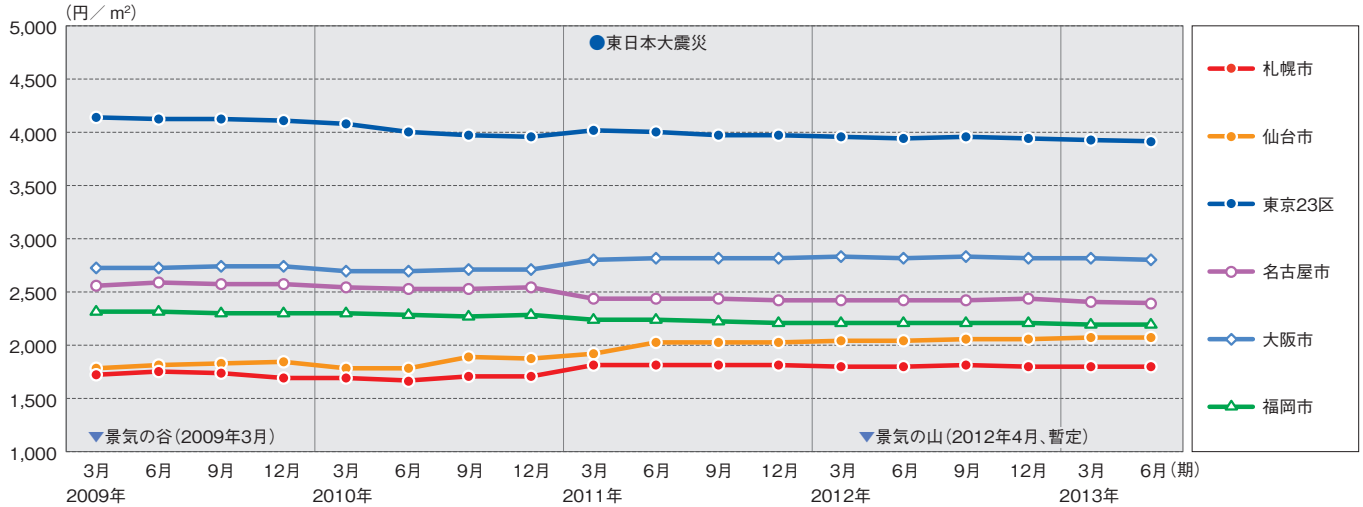
	2012年6月期	2013年6月期	増減率
札幌市	1,805	1,804	−0.1%
仙台市	2,046	2,076	1.5%
東京23区	3,949	3,917	−0.8%
名古屋市	2,424	2,396	−1.1%
大阪市	2,825	2,803	−0.8%
福岡市	2,206	2,195	−0.5%

［図表3］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：集計対象は物件データ数10件未満の期を非表示。総額固定賃料、賃料保証型マスターリースの物件を含まない。
注2：平均稼働率は期中（6ヶ月間）の単純平均値。（稼働率＝賃貸床面積÷賃貸可能床面積）

［図表4］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1：集計対象は物件データ数10物件未満の期を非表示。総額固定賃料、賃料保証型マスターリースの物件を含まない。
注2：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。

経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向（全国）

図1　景気動向指数

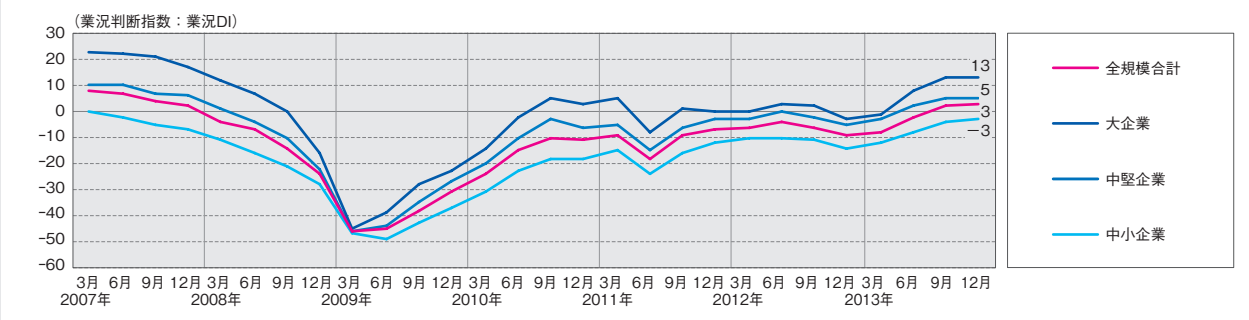
注：図の指数は第10次改定の値。

資料：内閣府「景気動向指数」

図2　景気ウオ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。
2013年12月は、2013年9月調査時点の「先行き」の値。

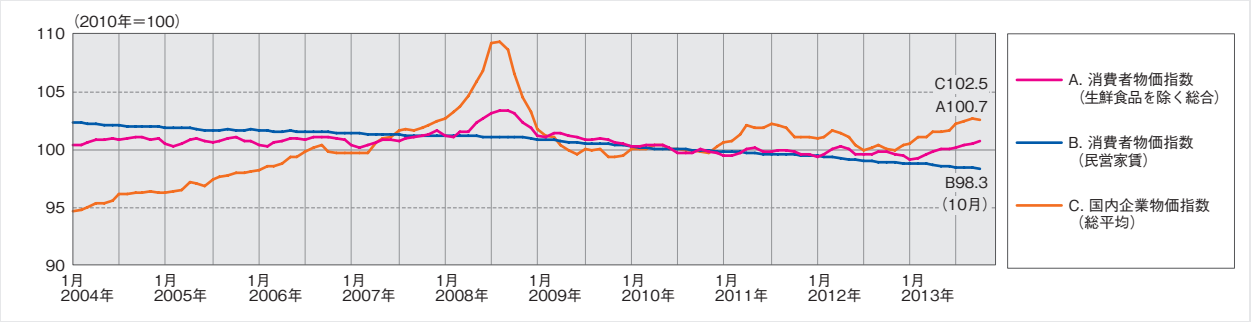
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

図1	景気動向指数のCI指数 （CI:コンポジット・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	景気ウオ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オッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2,3ヶ月先）について、景気ウオッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。 （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）

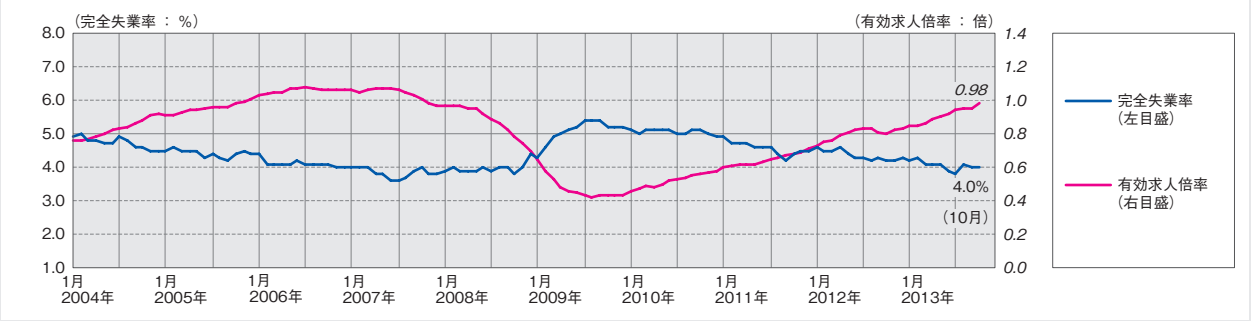
図4　物価指数



注：国内企業物価指数の10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」

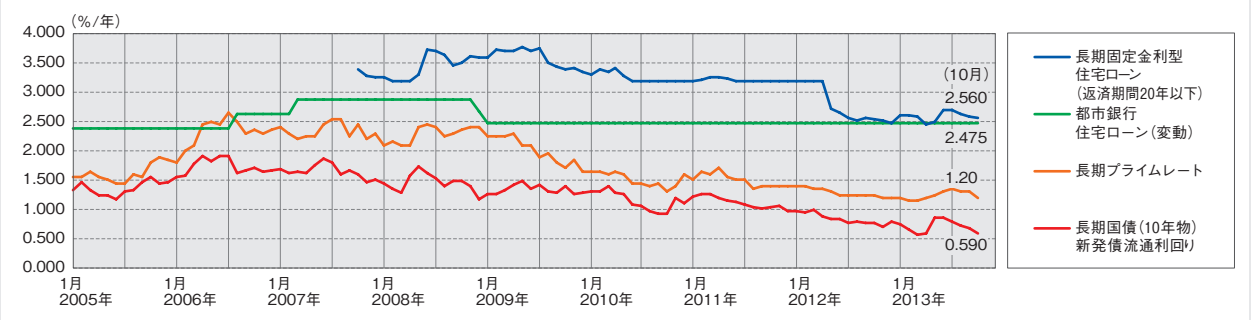
図5　雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果（10月は速報値）。

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

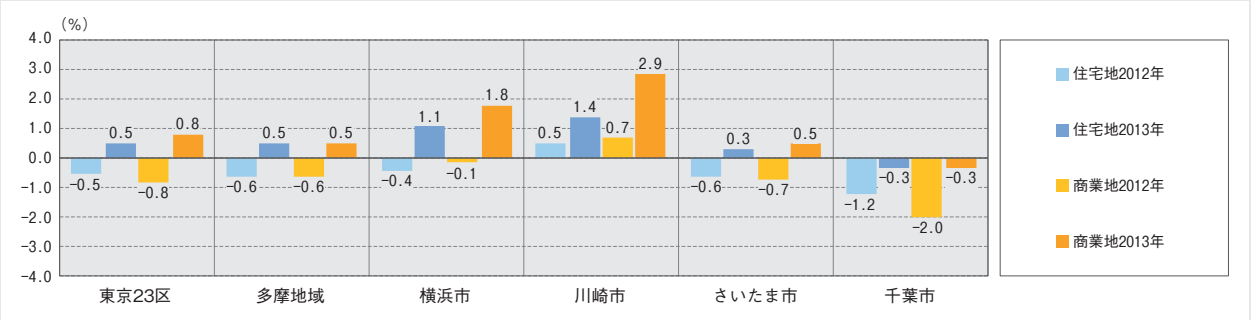
【データ概要】

図4	消費者物価指数	：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。(保証型は含まない)
	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

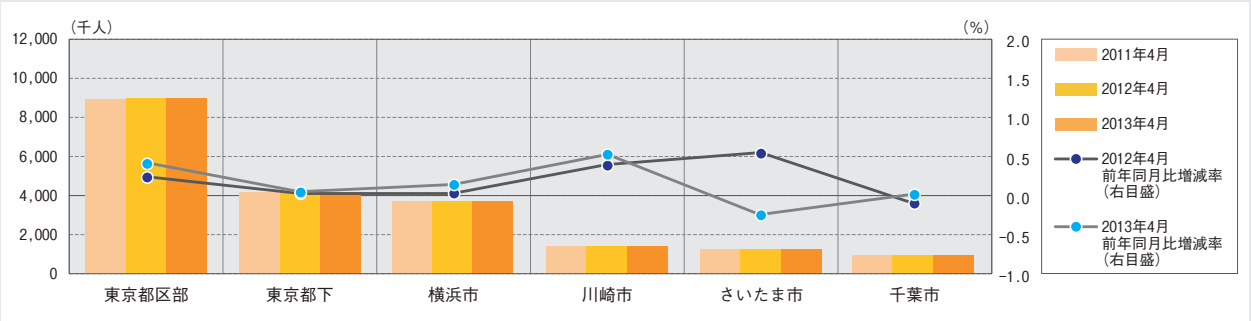
図1　用途別平均地価（基準地価の前年比）



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「都道府県地価調査」

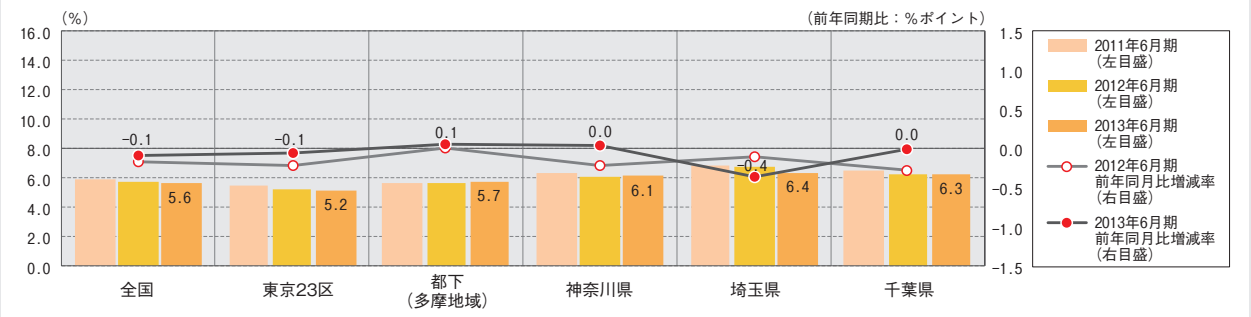
図2　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」公表資料

図3　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2013年6月末までの決算資料による。

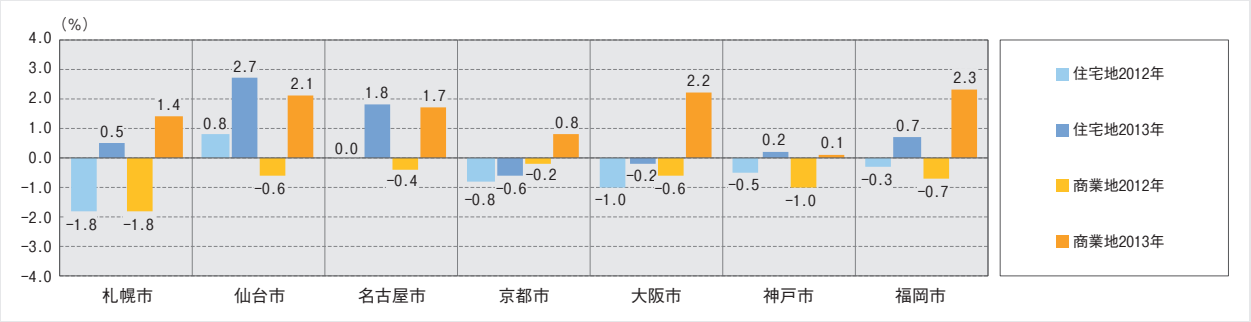
資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価（基準地価）	：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	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図3	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市（札幌･仙台･名古屋･京都･大阪･神戸･福岡）

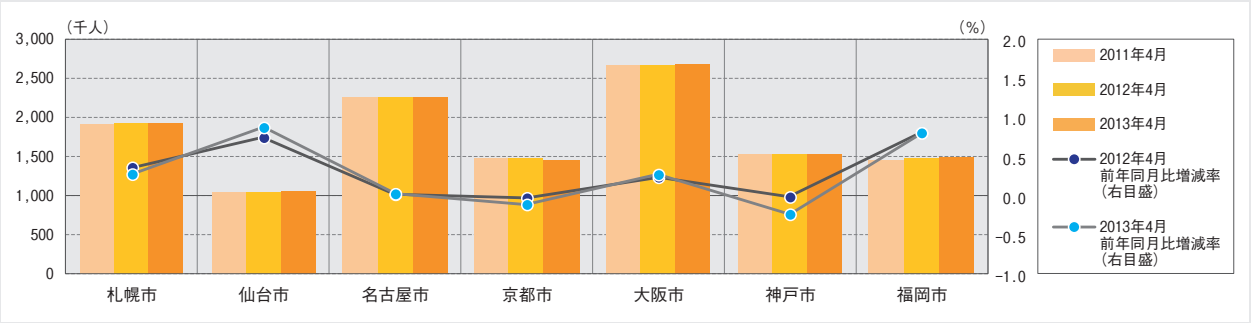
図4　用途別平均地価（基準地価の前年比）



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「都道府県地価調査」

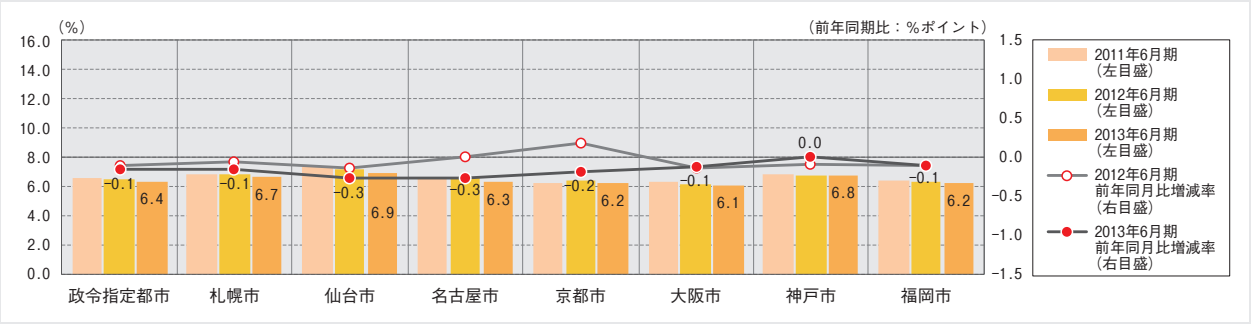
図5　総人口の推移



注：各年４月１日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」公表資料

図6　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2013年６月末までの決算資料による。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図4	用途別平均地価（基準地価）	：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	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図6	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近１年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証･固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

東京23区における住戸タイプ別平均稼働率･平均賃料収入単価の推移

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較しました。

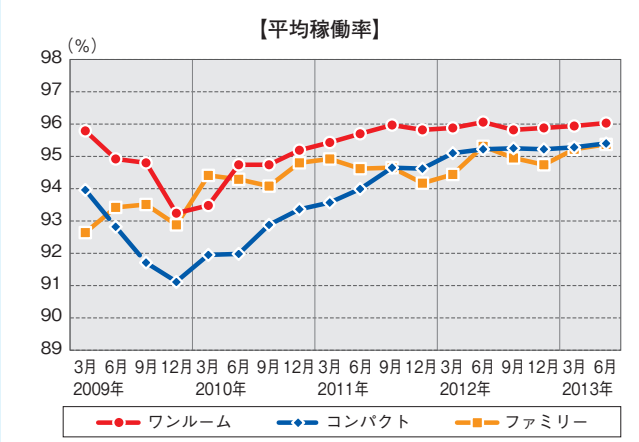
平均稼働率は、各住戸タイプともに2009年12月を底として上昇を続け、2013年6月にはワンルームが96.0%、コンパクトとファミリーが95.4%といずれも極めて高い水準にあります。タイプ別に2009年12月からの上昇状況をみると、ファミリーが2.5%ポイント、ワンルームが2.8%ポイントに対し、コンパクトは4.3%ポイントと顕著な上昇がみられます。東京23区の賃貸マンションの稼働状況をタイプ別にみると、近年はコンパクトタイプの稼働状況の改善が顕著となっています。

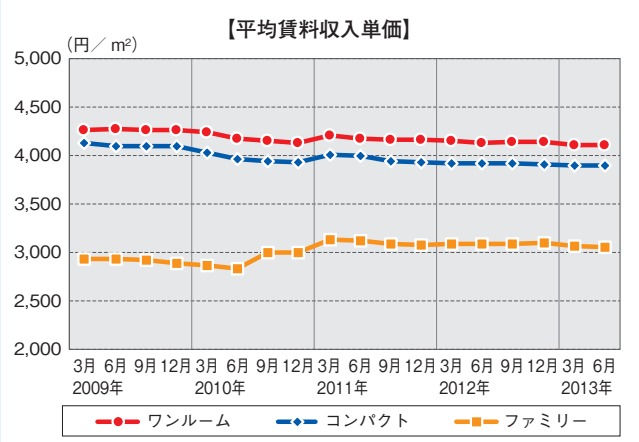
平均賃料収入単価は、各住戸タイプともに2011年3月にわずかに上昇した後は弱含みで推移しています。2013年6月時点の平均賃料収入単価は、ファミリータイプが3,000円/m^2程度であるのに対し、ワンルーム･コンパクトの平均賃料収入単価は、約4,000円/m^2とファミリーを1,000円/m^2程度上回っています。

■2009年12月以降の稼働率の増減

	2009年12月	2013年6月	増減%ポイント
ワンルーム	93.2%	96.0%	2.8%
コンパクト	91.1%	95.4%	4.3%
ファミリー	92.9%	95.4%	2.5%

■東京23区における住戸タイプ別平均稼働率・平均賃料収入単価の推移





注1：集計対象は総額固定賃料、賃料保証型マスターリースの物件を含まない。
注2：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。
注3：住戸面積は、ワンルームが概ね18m^2前後、コンパクトが30～40m^2前後、ファミリーが60～70m^2以上。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA」に基づき作成

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：一般社団法人不動産協会、一般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　2013.12

発　　行　みずほ信託銀行株式会社　不動産企画部
〒103-8670　東京都中央区八重洲1-2-1
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/

※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。