

6

Jun, 2014

# 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
- J-REITが東京23区に保有する  
賃貸マンションの運用状況 . . . . . 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 不動産業務部  
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12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1,300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（リートリーダー）」を用いて、賃貸マンションの稼働率と賃料収入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156件、9,822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1,291件、総戸数は91,192戸です（2013年12月末現在、以下同じ）。1物件当たりの平均は、住宅戸数が70.6戸、賃貸床面積が2,643.7㎡、築年数が10.1年、地上階数が10.1階で、単棟型の高層物件が主体です。住戸タイプ別の物件数シェアは、「ワンルーム」が約50%、「コンパクト」が約30%、「ファミリー」が約13%で、1～2人世帯向けが8割超を占めます（図表1参照）。

地域別に所在状況を見ると、東京23区が777件、50,795戸（総戸数に占める割合55.7%）と、前年度比156

件、9,822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1,055件、73,002戸（同80.1%）です（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が保有する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12月末現在〕	
●総物件数	1,291 物件 (1,321)
●総戸数	91,192 戸 (95,082)
●1物件当たり平均	
地上階数	10.1 階
賃貸床面積	2,643.7 ㎡
戸数	70.6 戸
築年数	10.1 年
●住戸タイプ	(シェア)
ワンルーム	651 物件 50.4%
コンパクト	389 物件 30.1%
ファミリー	162 物件 12.5%
その他、高級物件等	89 物件 6.9%
●運営形態	(シェア)
一括賃貸	1,277 物件 98.9%
内、賃料保証	124 物件 9.6%
内、運営のみ	1,153 物件 89.3%
個別賃貸	12 物件 0.9%
その他	2物件 0.2%

注1：2013年12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：間取りタイプについて情報の開示がない場合、住戸タイプは住戸面積から判断し、概ね30㎡未満をワンルーム、概ね30㎡以上をコンパクト、概ね60㎡以上をファミリーとして集計。

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が保有する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	46	3,831	3.6%	4.2%	83.3	12.7	9.1
仙台市	37	2,439	2.9%	2.7%	65.9	10.4	9.6
東京23区	777	50,795	60.2%	55.7%	65.4	10.1	9.9
東京都心5区	320	21,219	24.8%	23.3%	66.3	10.9	9.7
東京都下	29	1,875	2.2%	2.1%	64.7	7.1	14.4
横浜市	27	3,378	2.1%	3.7%	125.1	9.0	12.2
川崎市	18	1,361	1.4%	1.5%	75.6	8.5	11.7
名古屋市	77	5,606	6.0%	6.1%	72.8	11.4	8.7
京都市	19	1,421	1.5%	1.6%	74.8	8.7	8.8
大阪市	73	6,072	5.7%	6.7%	83.2	12.5	7.7
神戸市	16	1,854	1.2%	2.0%	115.9	11.9	8.7
福岡市	45	4,259	3.5%	4.7%	94.6	12.3	8.6
全 国	1,291	91,192	100.0%	100.0%	70.6	10.1	10.1

注1：2013年12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も95%超。東京23区、福岡の賃料収入単価に下げ止まり感

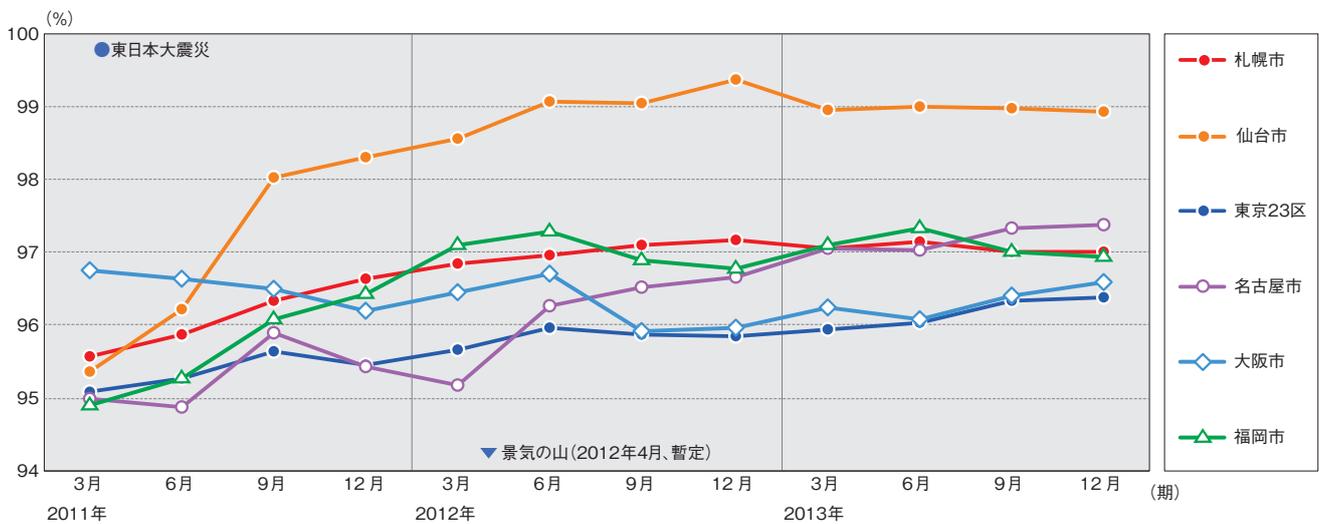
大都市の都市別の平均稼働率<sup>※1</sup>は大阪市を除き上昇傾向で推移し、2011年9月期以降はいずれの都市も95%を上回る高い水準が続いています(図表3参照)。なお、東日本大震災後、仙台市では空室がほとんど発生していない状況(99%程度)が長期にわたっています。

推移では、仙台市が大きく上昇したほかは、全般的に軟調な状態が続いています(図表4参照)。その中で、低下幅の大きい東京23区と福岡市は、2013年中頃から下げ止まりの傾向がみられます。

平均賃料収入単価の指数(2011年3月期=100)<sup>※2</sup>の

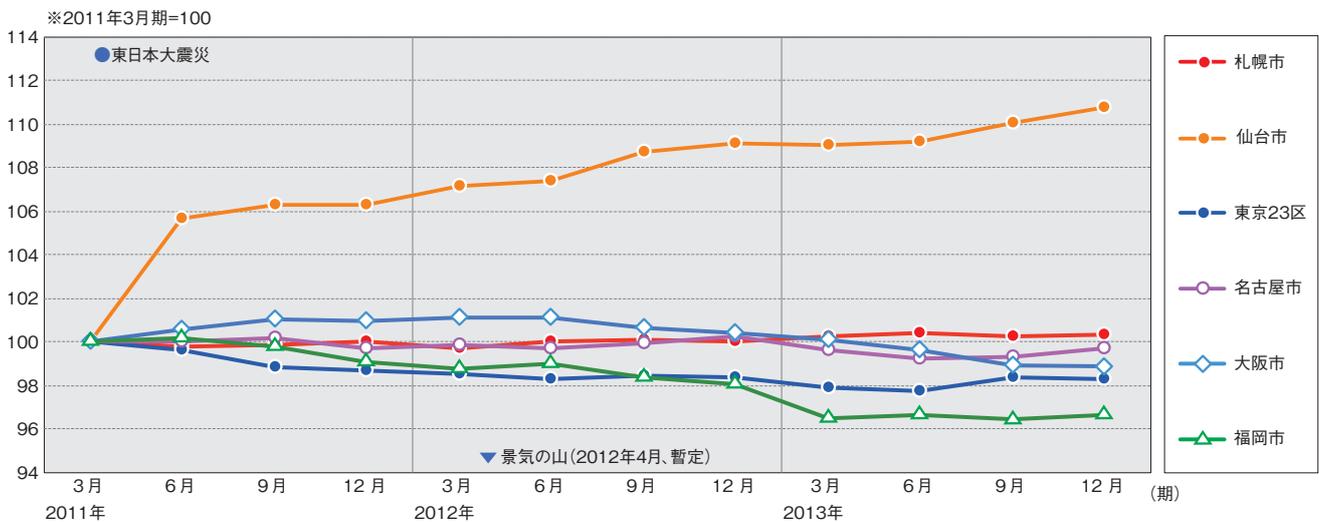
(以上、都市未来総合研究所 出塚 哲也)

図表3 J-REITが大都市に保有する賃貸マンションの平均稼働率の推移



注: 集計対象は物件データ数10件未満の期を除外。総額固定賃料および賃料保証型マスターリースの物件を含まない。

図表4 J-REITが大都市に保有する賃貸マンションの平均賃料収入単価[指数]の推移



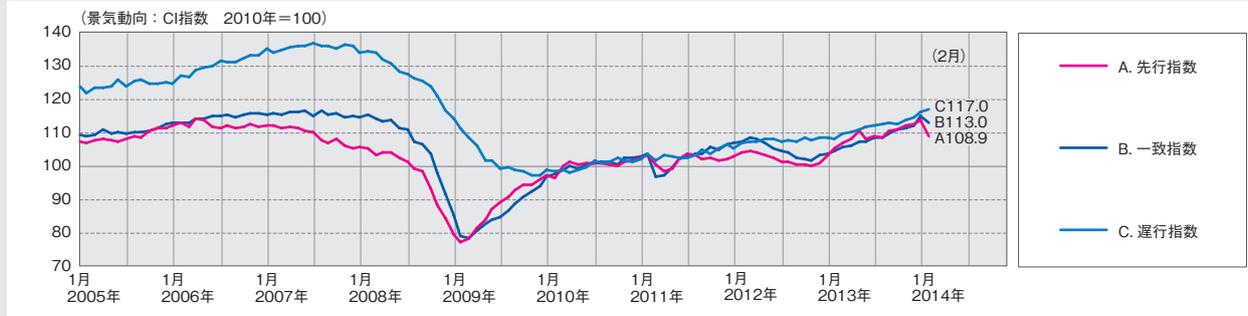
注: 集計対象は物件データ数10物件未満の期を除外。総額固定賃料および賃料保証型マスターリースの物件を含まない。

※1: 平均稼働率は稼働期間の単純平均を算出。(稼働率=賃貸床面積÷賃貸可能床面積)

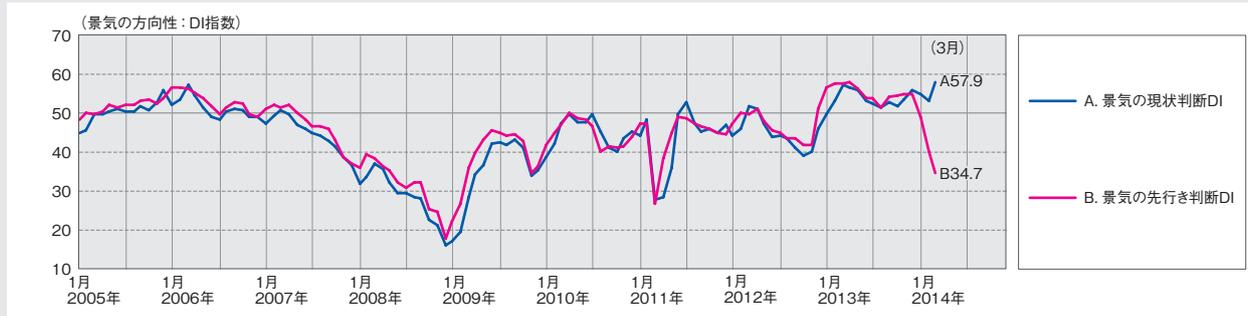
※2: 平均賃料収入単価[指数]は稼働期間の賃貸床面積当たりの賃料等収入(管理費等を含む)の単純平均について2011年3月期を基準(100)として指数化。

## ■ 景気の動向 (全国)

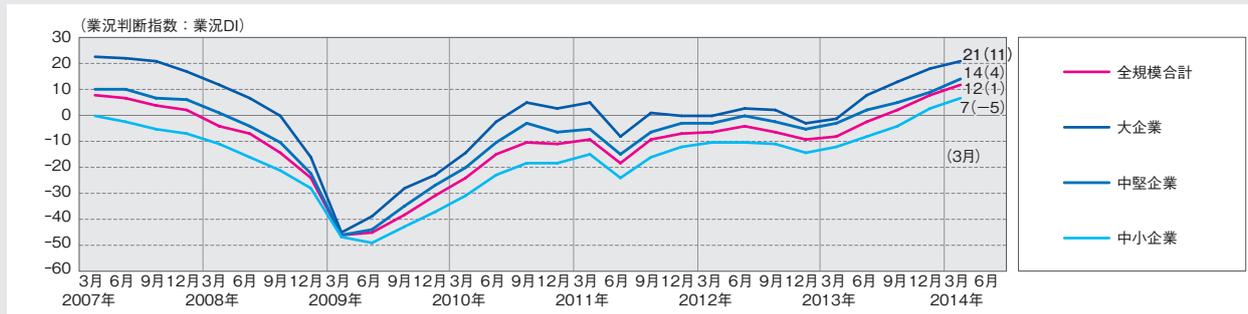
### 図1 景気動向指数



### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



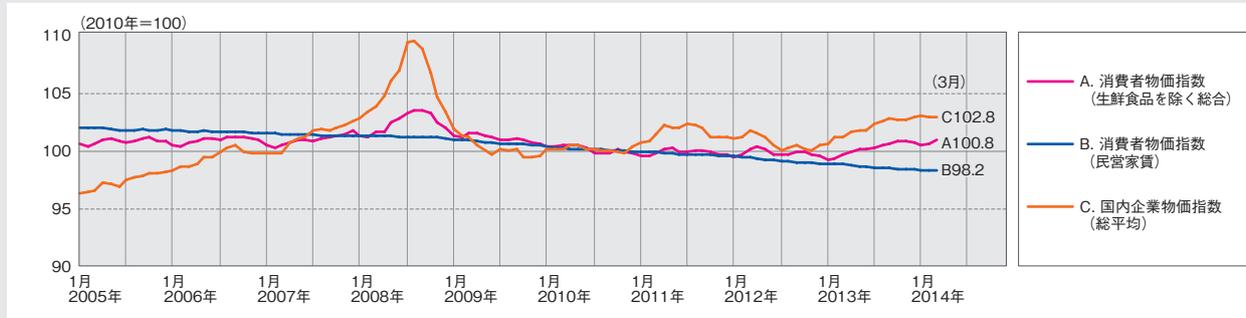
### 図3 企業の業況判断指数



【データ概要】	図1 景気動向指数のCI指数 (CI:コンポジット・インデックス)	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
	<p>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。</p>	<p>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)</p>	<p>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。</p>

## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

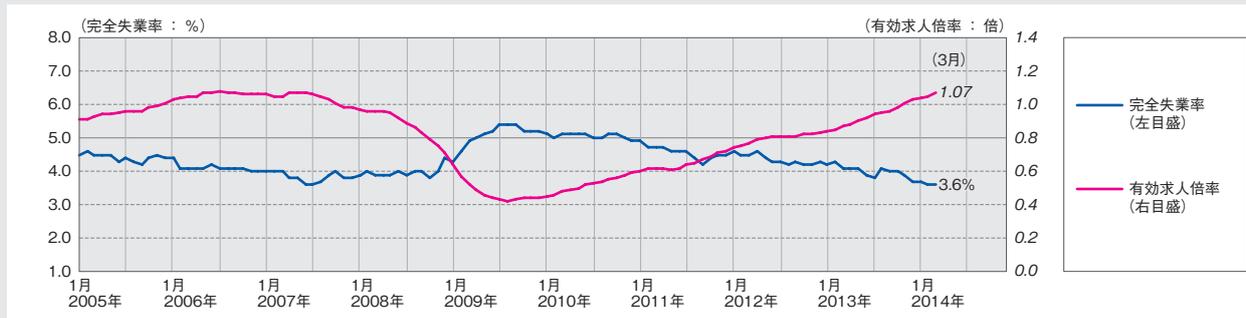
### 図4 物価指数



注：国内企業物価指数の3月は速報値。

データ出所：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(3月は速報値)。

データ出所：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



データ出所：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】

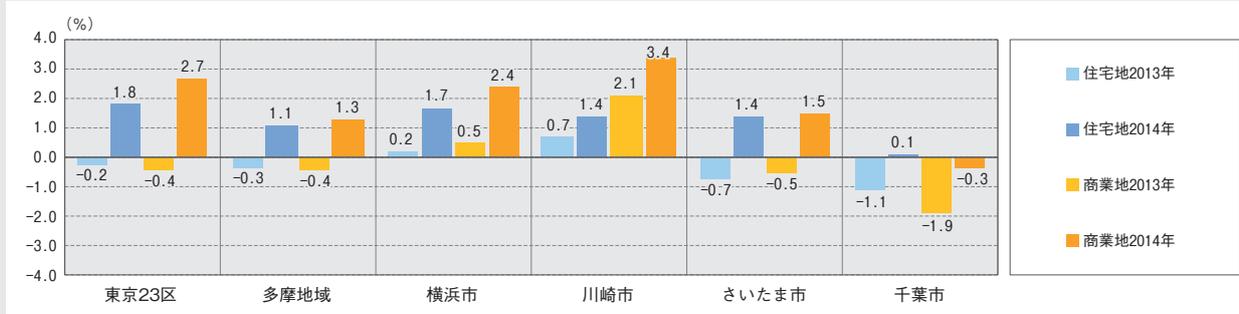
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>長期国債新発債流通利回り | ：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)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：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。<br>：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。 |

注記：図1から図6はいずれも2014年5月2日時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

## 東京圏

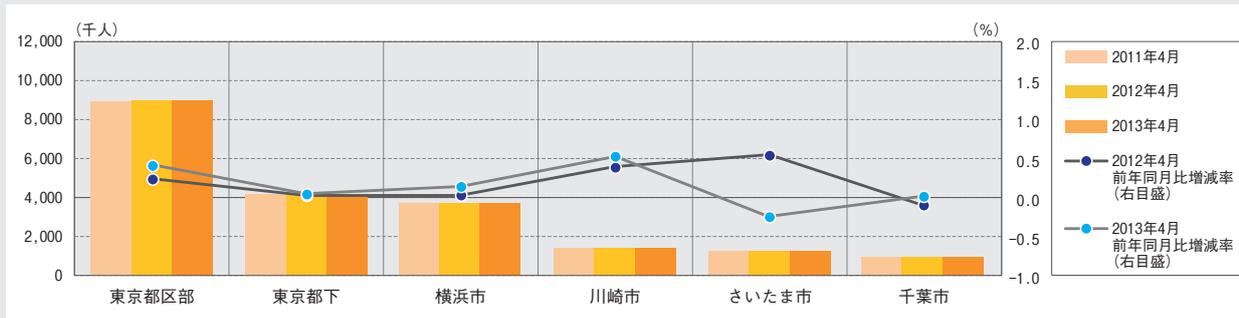
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

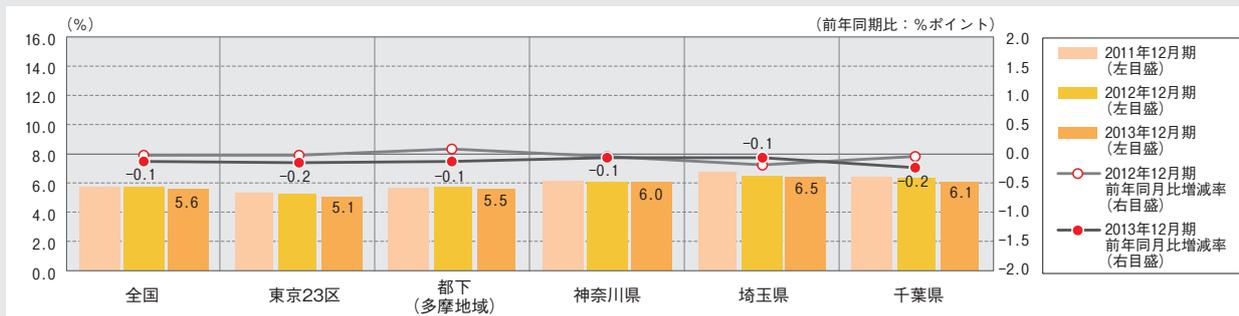
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：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12月期末までの決算資料による。

データ出所：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(公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

図2 総人口

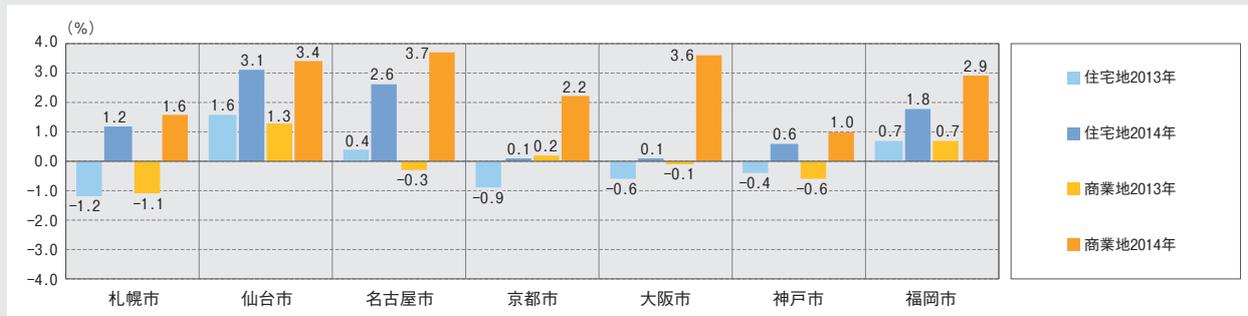
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

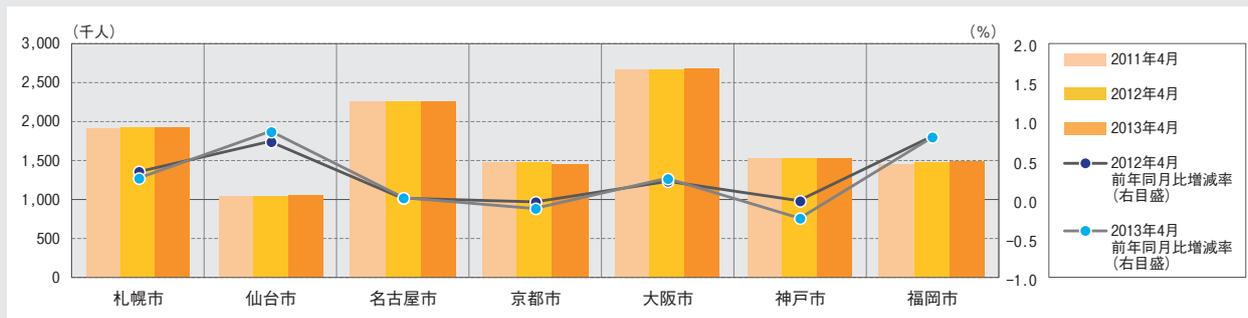
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：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12月期末までの決算資料による。

データ出所：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(公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

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。

注記：図1から図6はいずれも2014年5月2日時点で入手できたデータに基づき作成

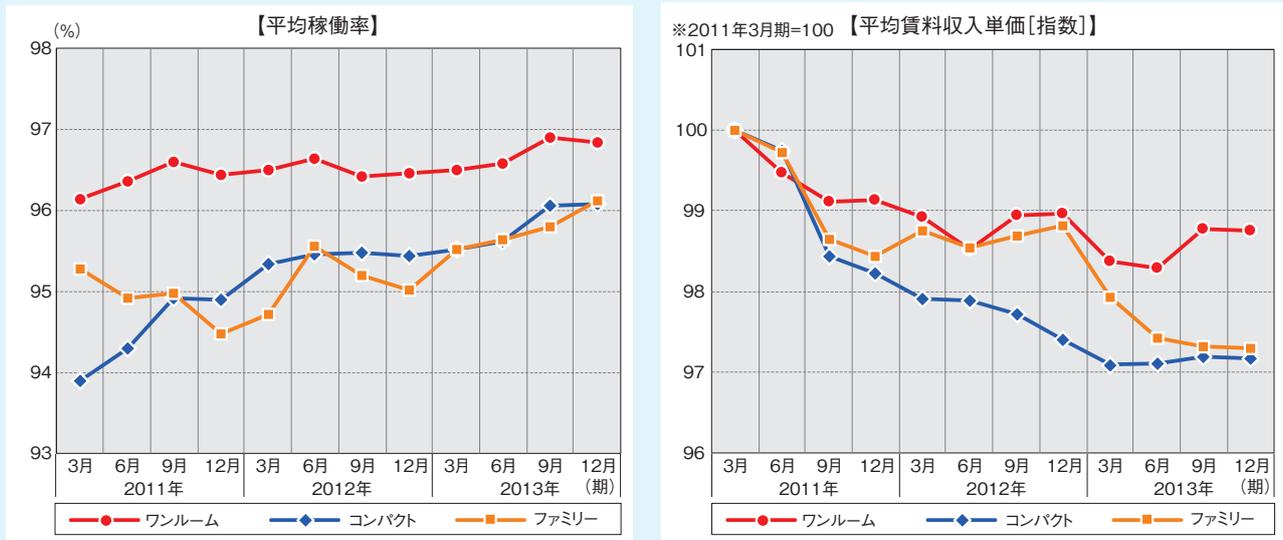
## J-REITが東京23区に保有する賃貸マンションの運用状況

2011年3月期以降、J-REITの保有物件が多い東京23区(物件数シェア60.2%)について、住戸タイプ別に平均稼働率<sup>※1</sup>と平均賃料収入単価[指数]<sup>※2</sup>の動きを比較しました。

J-REITが東京23区に保有する賃貸マンションの平均稼働率は、いずれの住戸タイプも上昇しており、特にコンパクトは大幅に上昇しました。2011年3月期時点では、ワンルームの平均稼働率96.1%に対しコンパクトは93.9%と2.2ポイントの差がありましたが、2013年12月期時点の差は0.7ポイント(ワンルーム96.8%、コンパクト96.1%)まで縮小しました。

2011年3月期以降、住戸タイプを問わず低下を続けていた平均賃料収入単価[指数]は、2013年中頃になって下げ止まりの動きがみられます。2011年3月期からの下げ幅については、ワンルームの1.2ポイントに対し、コンパクトは2.8ポイント、ファミリーは2.7ポイントと下落幅が大きくなっています。

### ■ J-REITが東京23区に保有する賃貸マンションの住戸タイプ別平均稼働率・平均賃料収入単価[指数]の推移



注：集計対象には総額固定賃料および賃料保証型マスターリースの物件を含まない。

注：間取りタイプについて情報の開示がない場合、住戸タイプは住戸面積から判断し、概ね30m<sup>2</sup>未満をワンルーム、概ね30m<sup>2</sup>以上をコンパクト、概ね60m<sup>2</sup>以上をファミリーとして集計。

※1：平均稼働率は稼働期間の単純平均を算出。(稼働率=賃貸床面積÷賃貸可能床面積)

※2：平均賃料収入単価[指数]は稼働期間の賃貸床面積当たりの賃料等収入(管理費等を含む)の単純平均について2011年3月期を基準(100)として指数化。

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