

1

January, 2015

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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

J-REIT の運用資産にみる賃貸マンションの

2014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1,300物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単価の推移を紹介します。

● J-REITが全国に保有する賃貸マンションは前年比147物件、11,496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1,343物件、総戸数は96,306戸（2014年6月末現在、以下同じ）となり、前年比147物件、11,496戸増加しました。1物件当たりの平均は、住宅戸数が71.7戸、賃貸床面積が2,693.33㎡、築年数が10.4年、地上階数が10.3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31%、「ファミリー」が約13%で、1～2人世帯向けが8割超を占めています〔図表1〕。

地域別の所在状況は、東京23区が809件、53,804戸（全国総戸数に占める割合55.9%）と、前年度比92件、

6,241戸増加しました。また、大都市^{※1}に所在する物件は計1,106件、78,025戸（同81.0%）です〔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、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〕。

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。

※1：札幌市、仙台市、東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市

〔図表1〕 J-REITが保有する賃貸マンションの概要

概要 〔全国：2014年6月末現在〕	
●総物件数	1,343物件 (1,375)
●総戸数	96,306戸 (100,911)
●1物件当たり平均	
地上階数	10.27階
賃貸床面積	2,693.33㎡
戸数	71.71戸
築年数	10.38年
●住戸タイプ	(シェア)
ワンルーム	673物件 50.1%
コンパクト	411物件 30.6%
ファミリー	169物件 12.6%
その他高級物件	90物件 6.7%
●運営形態	(シェア)
一括賃貸	1,328物件 98.9%
内、賃料保証	129物件 9.6%
内、運営のみ	1,199物件 89.3%
個別賃貸	15物件 1.1%

注1：()内は、他用途複合物件を含む値。
注2：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。
注3：ワンルームは概ね18㎡前後、コンパクトは30～40㎡前後、ファミリーは60～70㎡以上。

〔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	49	4,192	3.6	4.4	85.6	12.8	9.6
仙台市	40	2,783	3.0	2.9	69.6	10.6	9.9
東京23区 (うち東京都心5区)	809 (335)	53,804 (21,841)	60.2 (24.9)	55.9 (22.7)	66.5 (65.2)	10.2 (11.0)	10.2 (10.0)
東京都下	29	1,875	2.2	1.9	64.7	7.1	14.8
横浜市	28	3,414	2.1	3.5	121.9	9.0	12.5
川崎市	18	1,361	1.3	1.4	75.6	8.5	12.2
名古屋市	86	6,513	6.4	6.8	75.7	11.5	8.9
京都市	19	1,421	1.4	1.5	74.8	8.7	9.2
大阪市	75	6,264	5.6	6.5	83.5	12.5	8.2
神戸市	17	1,939	1.3	2.0	114.1	12.0	9.1
福岡市	47	4,469	3.5	4.6	95.1	12.3	9.0
全 国	1,343	96,306	100.0	100.0	71.7	10.3	10.4

注1：2014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のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

稼働状況

●大都市の平均稼働率は96%超の高稼働率を維持

大都市の都市別の平均稼働率^{※2}は、2014年に入り、札幌市以外の都市ではやや低下していますが、依然として96%を上回る高い水準で推移しています[図表3]。

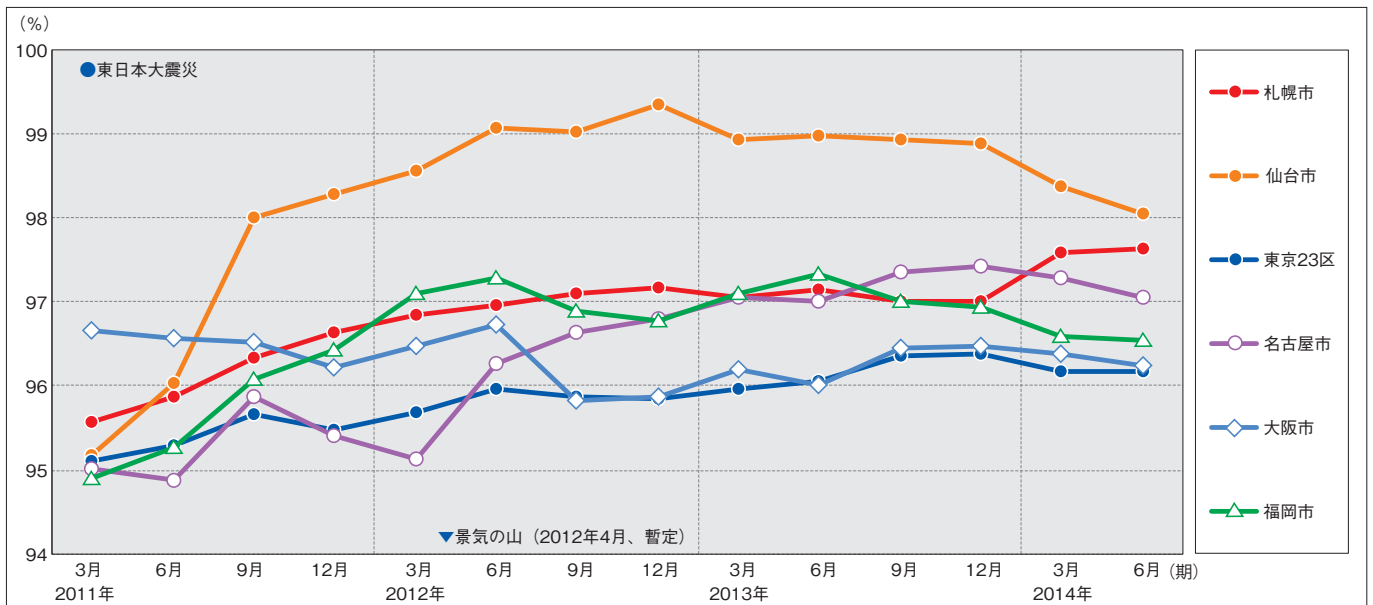
平均賃料収入単価の指数(2011年3月期=100)^{※3}は、全体としては概ね安定的に推移しています[図表4]。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

※2: 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)

※3: 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。

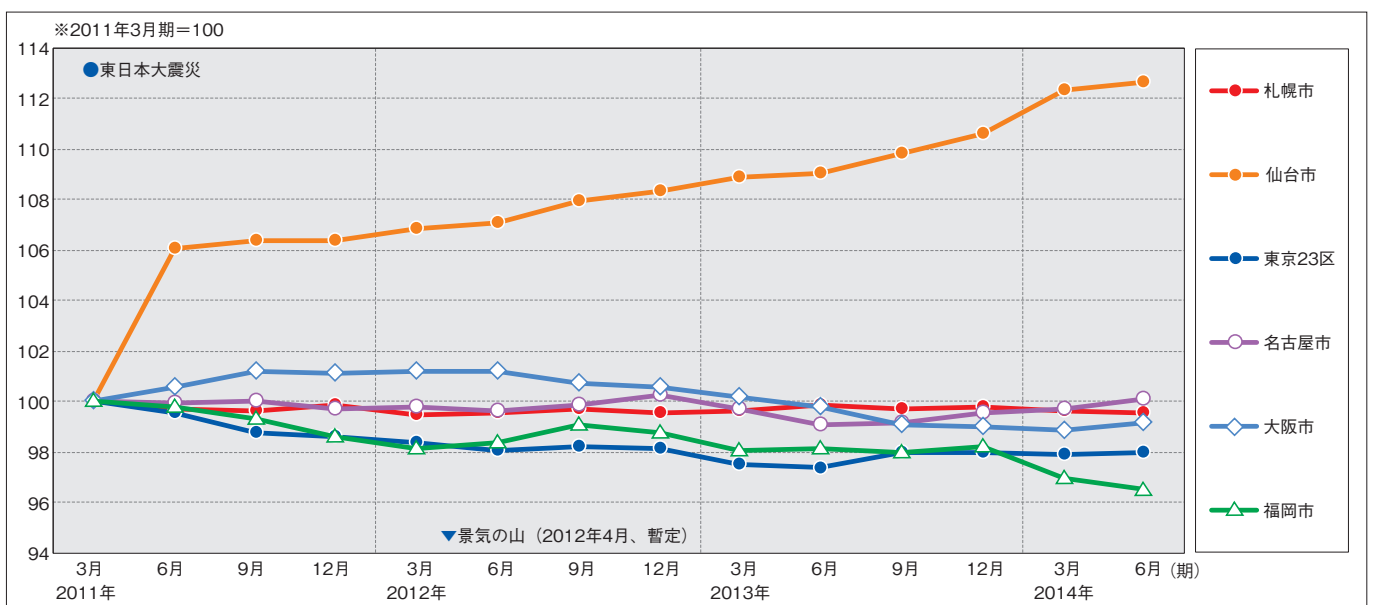
[図表3] J-REITが大都市に保有する賃貸マンションの平均稼働率の推移



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。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

[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

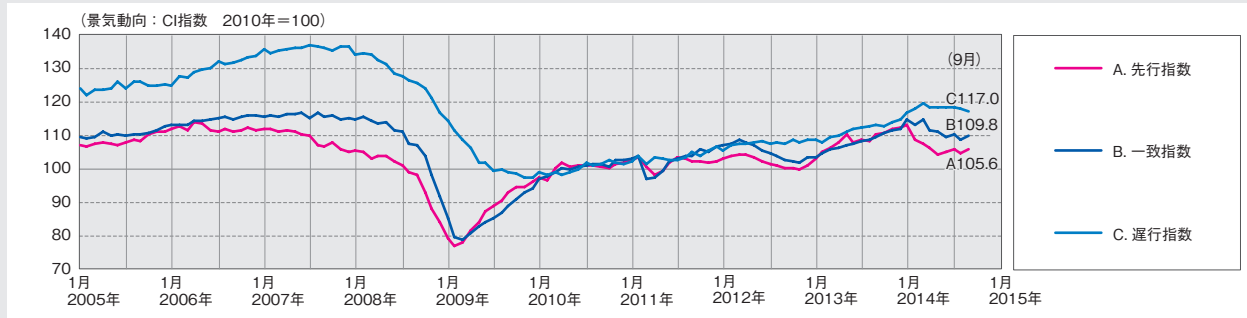


注: 集計対象は物件データ数10件未満の期を除外。総額固定賃料および賃料保証型マスターリースの物件を含まない。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

■ 景気の動向 (全国)

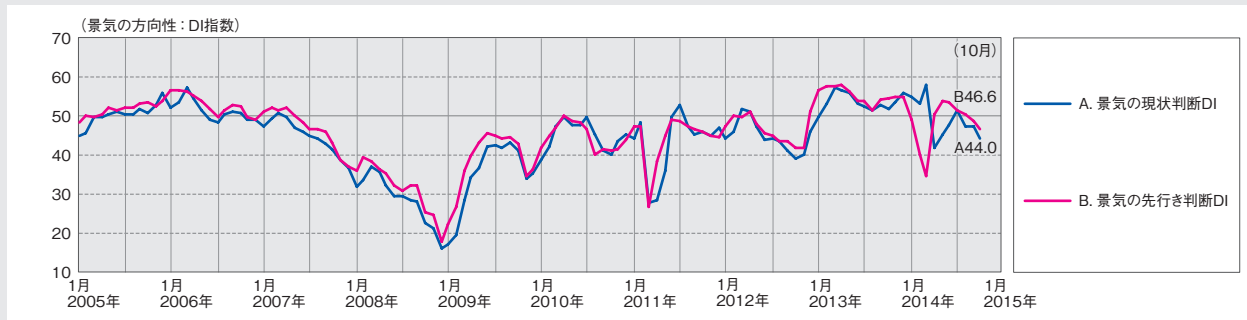
図1 景気動向指数



注: 図の指数は第10次改定の値。

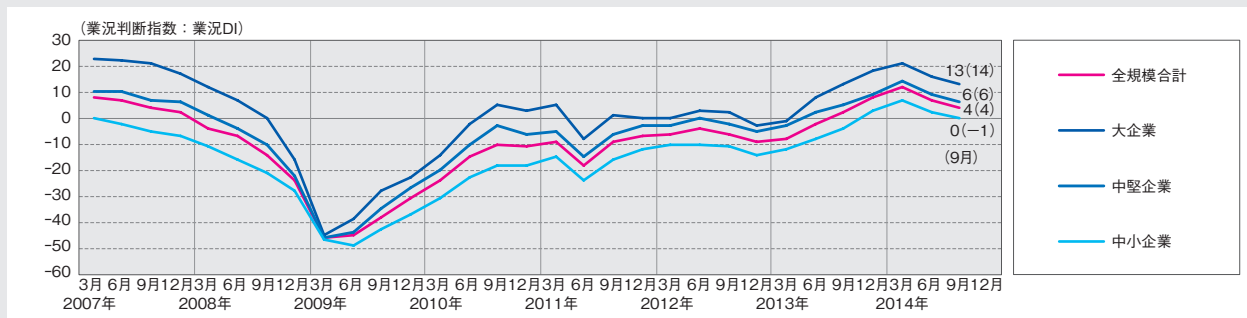
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所: 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。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は12月を対象とする予測値)。

データ出所: 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

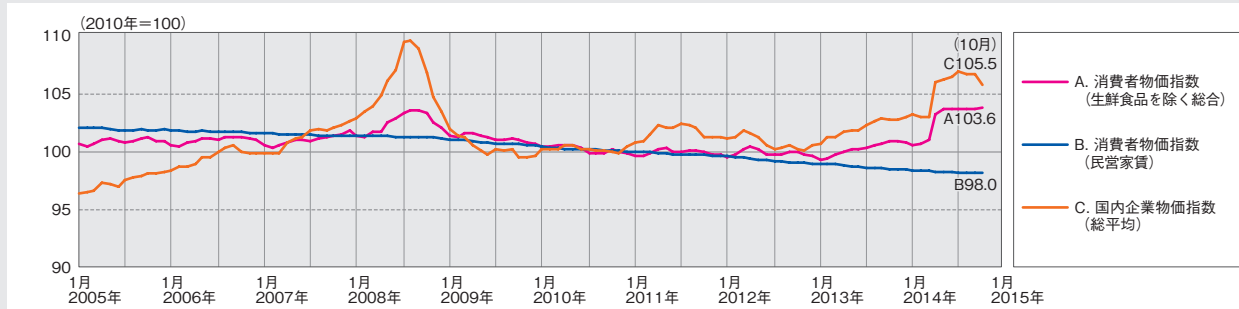
: 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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）

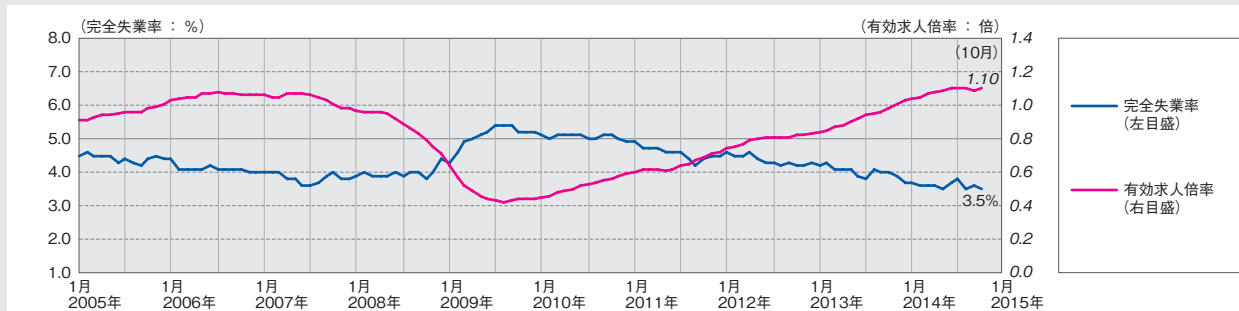
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の10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(10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
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

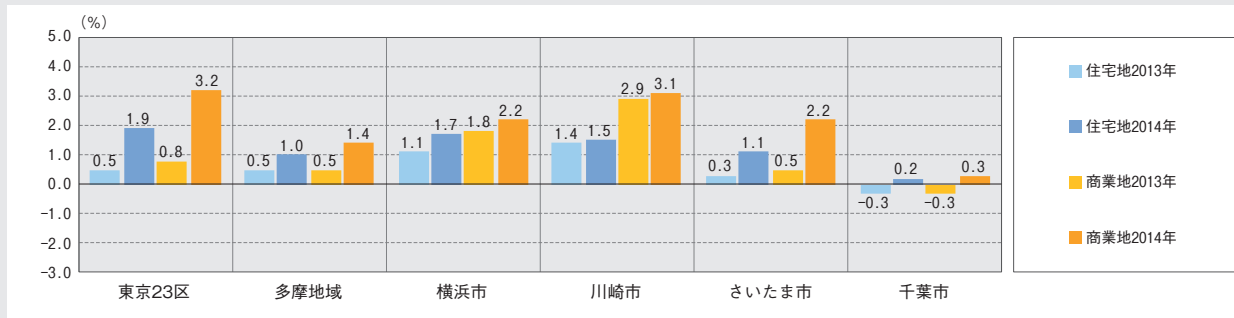
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家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12月1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

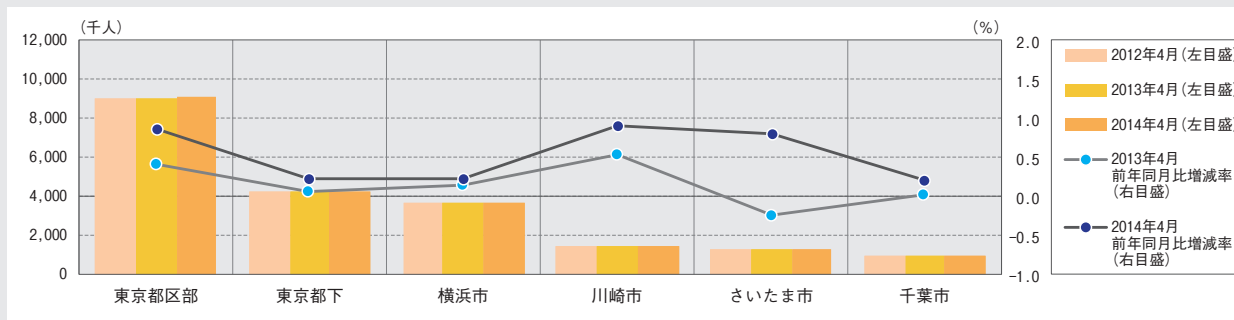
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

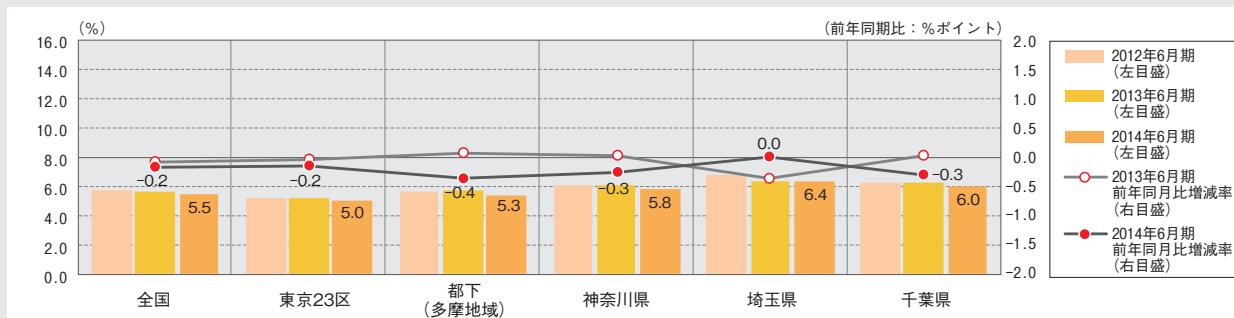
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

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2014年6月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 (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

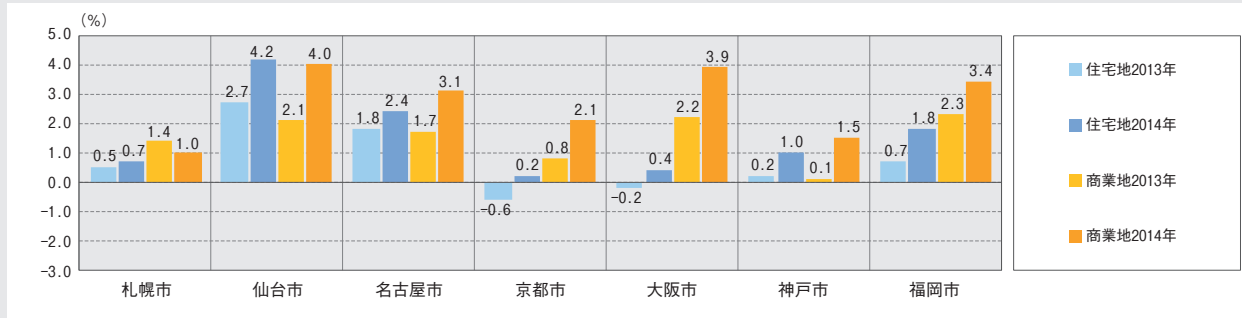
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

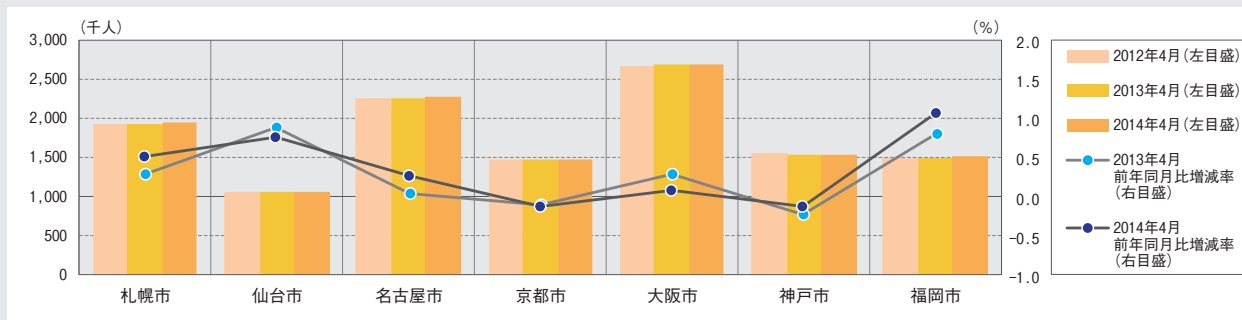
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

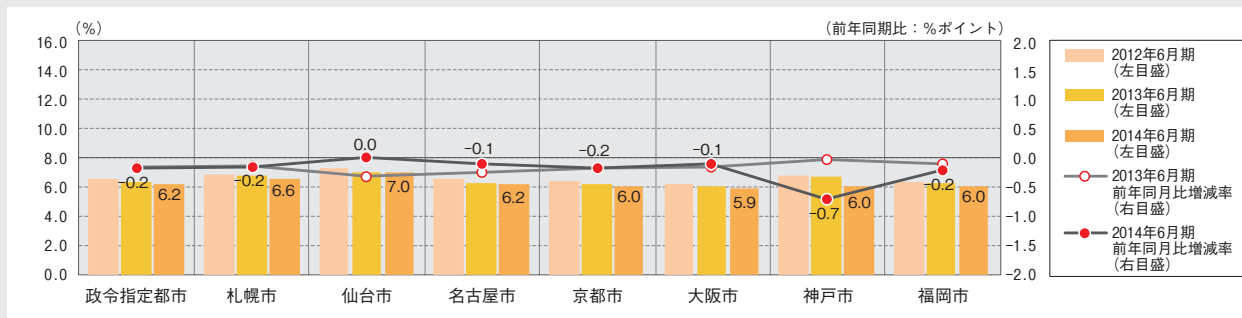
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

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2014年6月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(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。

注記：図1から図6はいずれも2014年12月1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

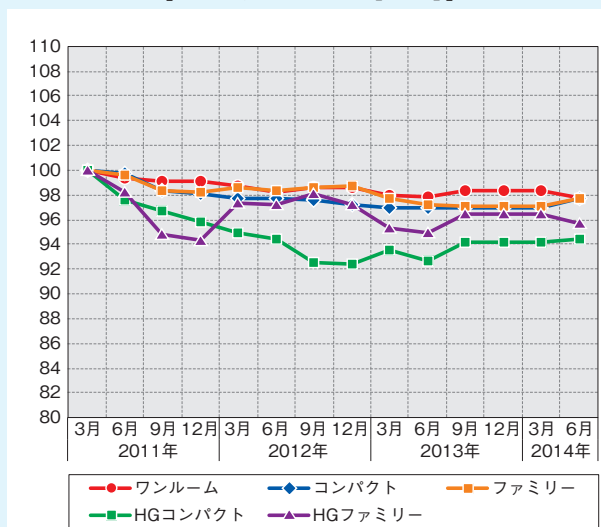
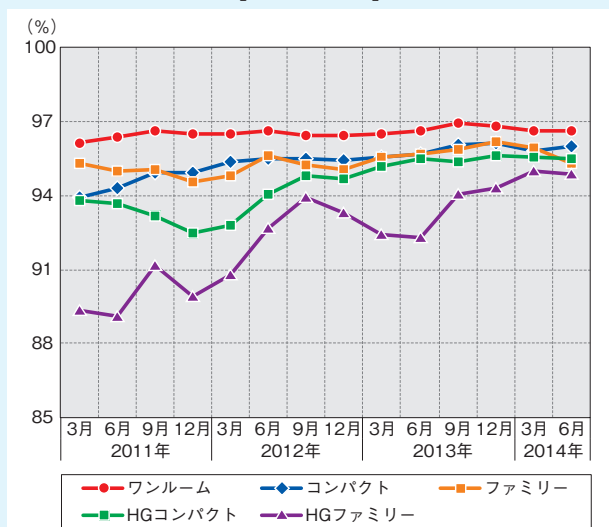
J-REITの保有物件が多い東京23区(物件数シェア55.9%)の、住戸タイプ別平均稼働率^{*1}と平均賃料収入単価[指数]^{*2}について、2011年3月期以降の動きを概観しました。

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、低調だったHGファミリータイプが2013年9月期から上昇に転じ、直近の2014年6月期では94.8%まで上昇、タイプによる差は小さくなっています(下図左)。

2011年3月期以降、平均賃料収入単価[指数]は、住戸タイプを問わず低下を続けていましたが、2014年に入ってコンパクト、ファミリー、HGコンパクトが回復に転じています。現状の高い稼働率が今後も維持されれば、住宅賃料が上昇していく可能性があります。

※ HGコンパクト、HGファミリーは物件数が少ないため、1物件当たりの動向がタイプ全体に与える影響が大きい可能性があります。

■ 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



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

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：住戸面積は、ワンルームが概ね18m²前後、コンパクトが30～40m²前後、ファミリーが60～70m²以上。

注：HGコンパクト、HGファミリーは主として投資法人が高級物件とする物件を指す(外国人向け賃貸マンション等)

※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。

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 2015.1

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒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。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。