

2

February, 2015

不動産マーケットレポート

- 個人による賃貸住宅の取得・建設が増勢、
賃貸収益は底打ちに 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
- 開示・公開情報にみる個人の
不動産売買状況 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)

個人による賃貸住宅の取得・建設が増勢、

低金利などの資金調達環境の好調さ、今年1月1日に施行された相続税改正への対応などを背景として個人による収益不動産の取得・建設が堅調に推移しており、中でも1棟あたりの物件価格が比較的手頃な賃貸住宅の投資需要が高まっています。このような状況の下、本稿は賃貸住宅を中心に、個人による不動産投資について状況を整理します。

●個人による賃貸住宅の着工戸数が反転増加、取得・建設資金の新規貸出も増勢で推移

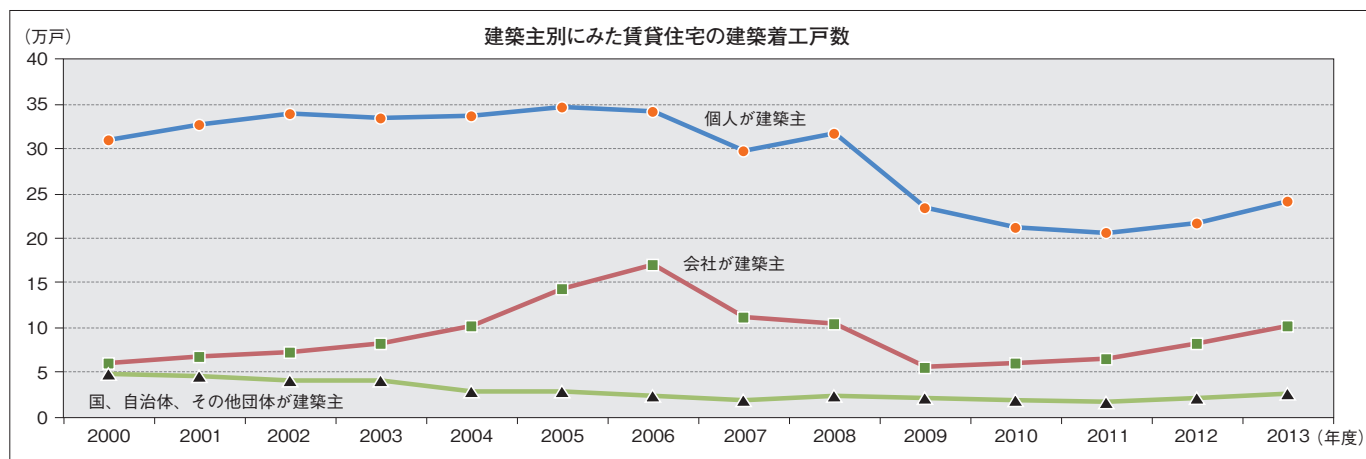
賃貸住宅の新設着工戸数は、リーマンショック以降の景気停滞で大きく減少しましたが、市況の改善に伴って不動産会社やSPC等の会社が2010年度から着工を増加、次いで個人による建築着工が2012年度に増加、2013年度も増勢が続いています[図表1]。

かつては会社形態で賃貸住宅の供給を行うものは少なかったのですが、賃貸住宅を保有するJ-REITの登場^{*1}で、不動産会社やSPC等が賃貸住宅を建設してJ-REIT等に売却する動きが活発化し、会社形態での賃

貸住宅供給が増加しました。

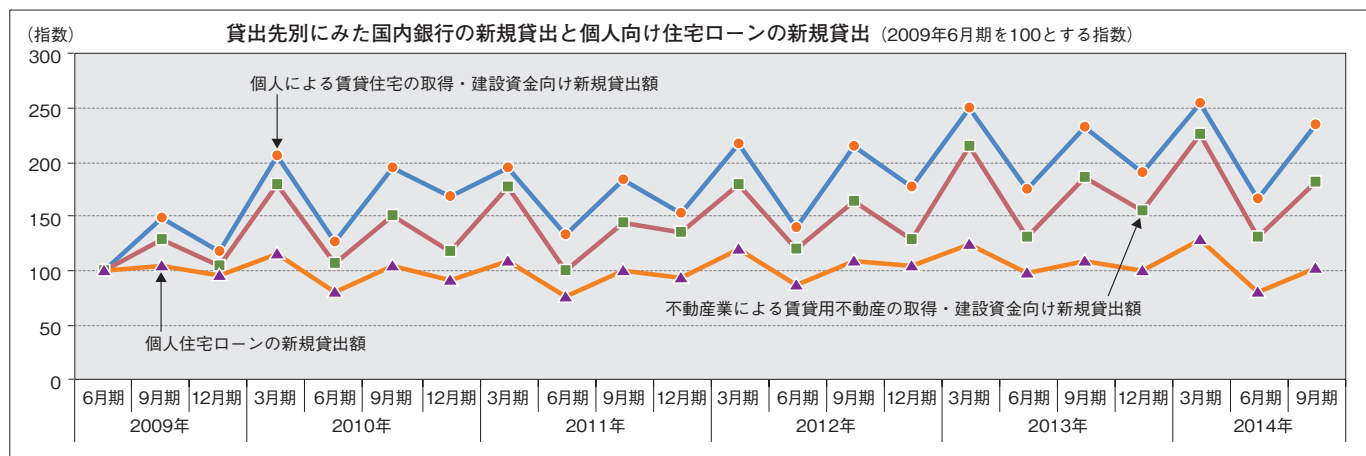
資金の動きからみると、個人が賃貸住宅の取得や建設を行う際に銀行から借り入れた額は、住宅ローンの借入や不動産業向けの設備資金融資^{*2}を上回る増勢で推移しています[図表2]。増加に転じた賃貸住宅の新設着工とあわせて、前述した既設賃貸住宅を不動産会社やSPC等から取得することで、個人の取得も増加しているとみられます[P8の図表6]。

【図表1】減少していた個人による賃貸住宅着工が回復



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

【図表2】個人が行う賃貸住宅の取得や建設資金向けの新規銀行貸出が好調に推移



データ出所：日本銀行「貸出先別貸出金」「個人向け貸出金(住宅資金)」。国内銀行による設備資金等の新規貸出額を集計。

賃貸収益は底打ちに

●賃貸マンションの稼働状況や不動産所得など、収益関連の指標は底打ち傾向を示す

個人が取得・建設する賃貸住宅の増加に対して、賃貸住宅から得られる収益の増加ペースはやや遅れています。

J-REITが全国に保有する賃貸マンションの賃料収入単価^{※3}は、政令指定都市と東京18区^{※4}は横ばいないし下落傾向で推移しており、東京都心5区でようやく底打ちの可能性がみえてきた状況です〔図表3〕。とはいえ、低下していた稼働率はリーマンショック前の水準まで上昇しており、今後は賃料の増額を巡る展開が予想されます。

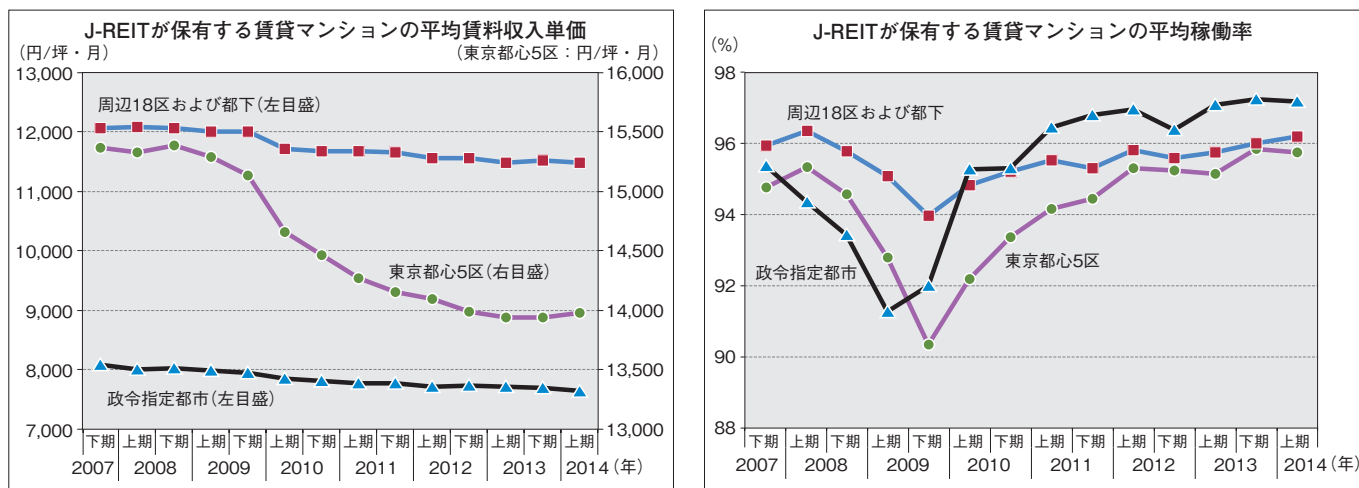
賃貸住宅等の収益不動産から得られた不動産所得は、不動産賃貸市況の停滞とともに減少しましたが、2011年度の5兆9千億円を底に微増に転じています

〔図表4〕。1人あたりの不動産所得^{※5}も同じく2011年以降僅かながら増加に転じており、賃貸市況の改善が進むにつれて増加傾向が強まるとみられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

- ※1 2002年6月12日に上場したオリックス不動産投資法人が賃貸住宅を保有する最初のJ-REIT
- ※2 賃貸用不動産の取得または建設用の資金。販売用不動産である分譲マンションの建設資金は運転資金であり、設備資金には含まれない。
- ※3 貸室賃料収入÷(賃貸可能面積×稼働率)として算出。フリーレント等の値引きを差し引いた実績としての賃料水準である。
- ※4 東京23区のうち、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)以外の18区
- ※5 不動産所得のある納税者1人あたりの不動産所得額

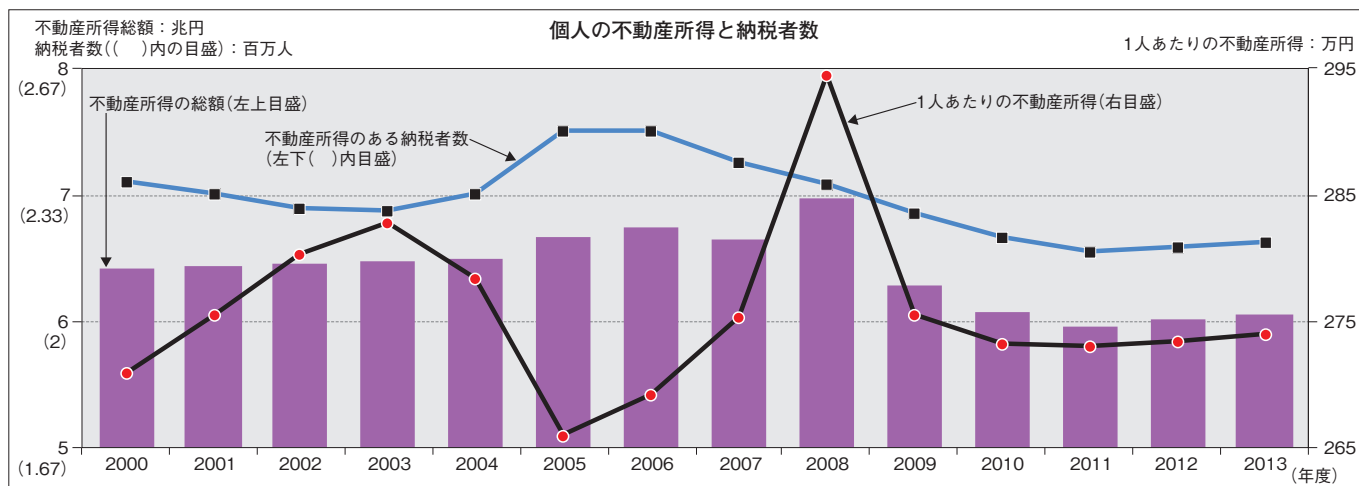
〔図表3〕 J-REITが保有する賃貸マンションの稼働率が上昇し、坪あたり収入単価は東京都心5区で底打ち



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

(注) エンドテナントへの直接賃貸物件とマスターリース(運営のみ)物件、かつ、J-REITの対象決算期26期のうち14期以上の実績データのある物件を対象とした。

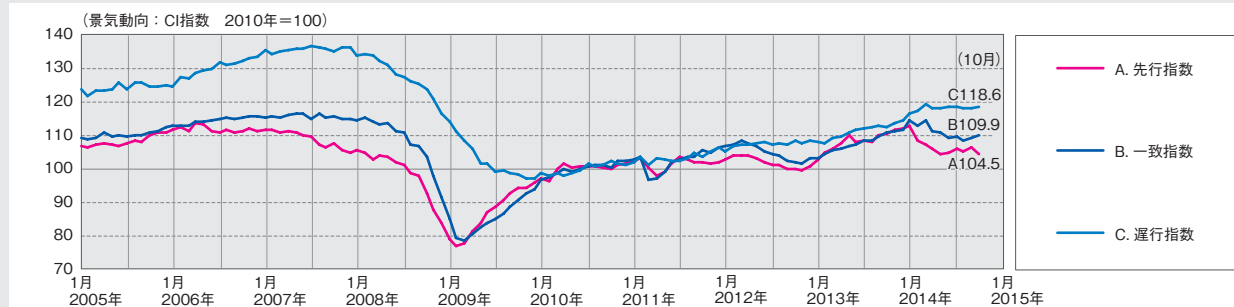
〔図表4〕 2009年度以降減少していた一人あたりの不動産所得が底打ち



データ出所：国税庁「統計年報」

■ 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。

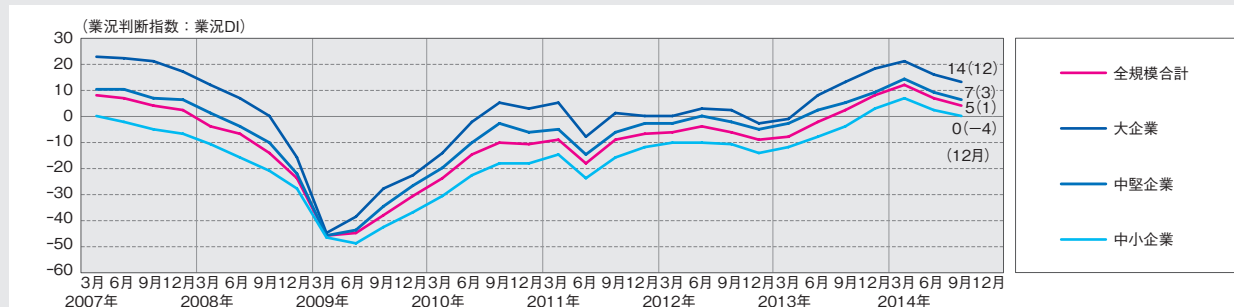
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

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3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

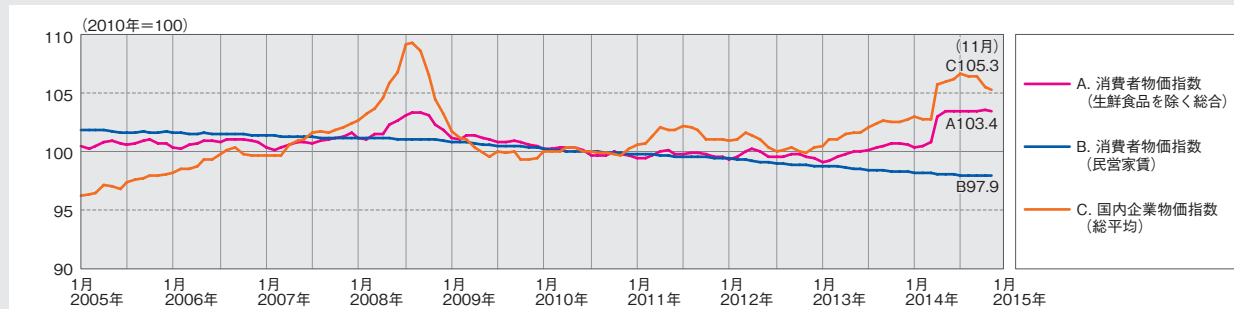
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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）

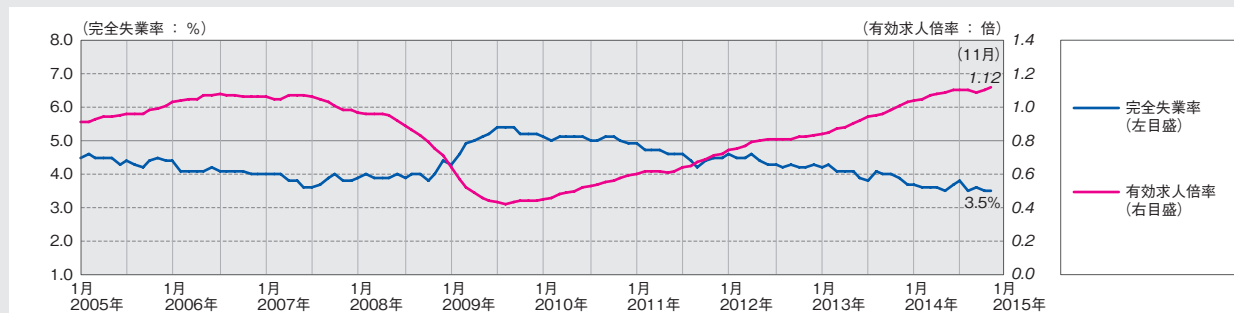
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の11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」

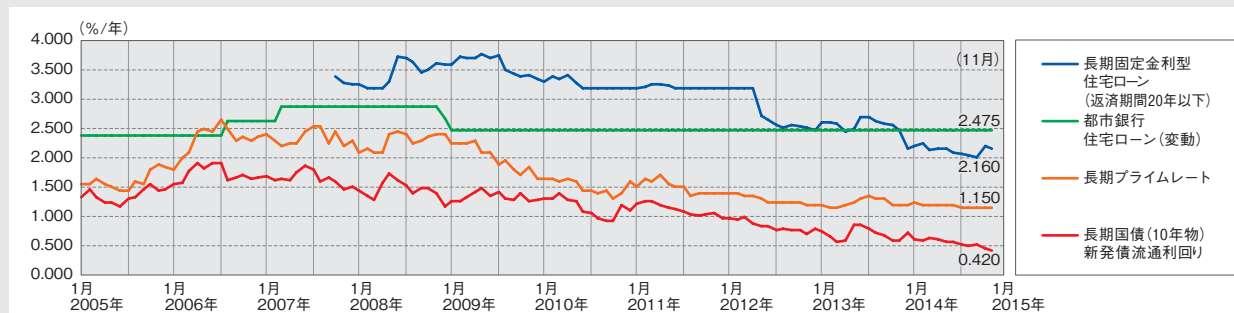
図5 雇用情勢



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（11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

：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。

有効求人倍率

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

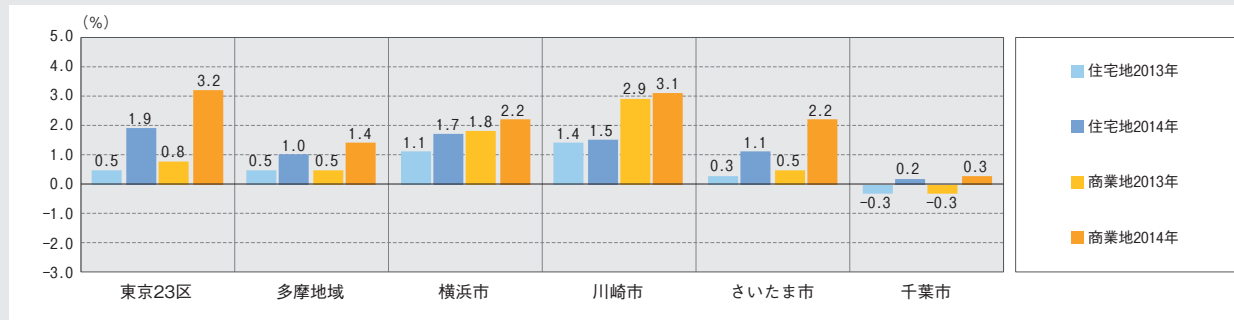
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2014年12月26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

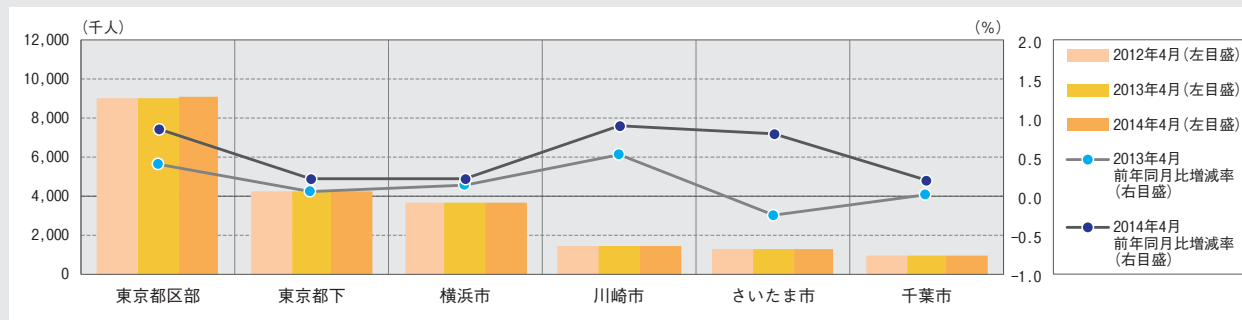
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

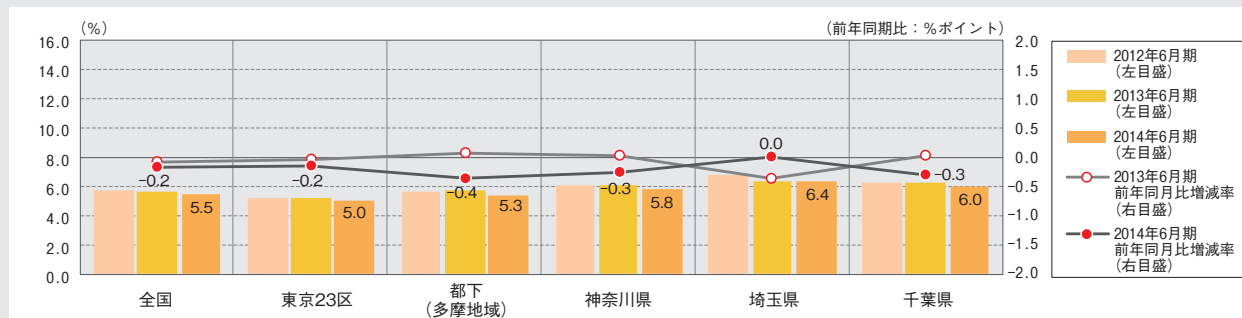
図2 総人口の推移



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

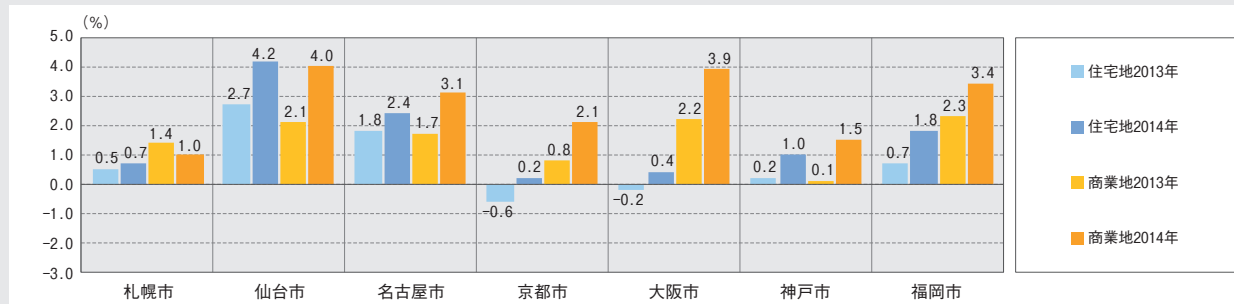
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

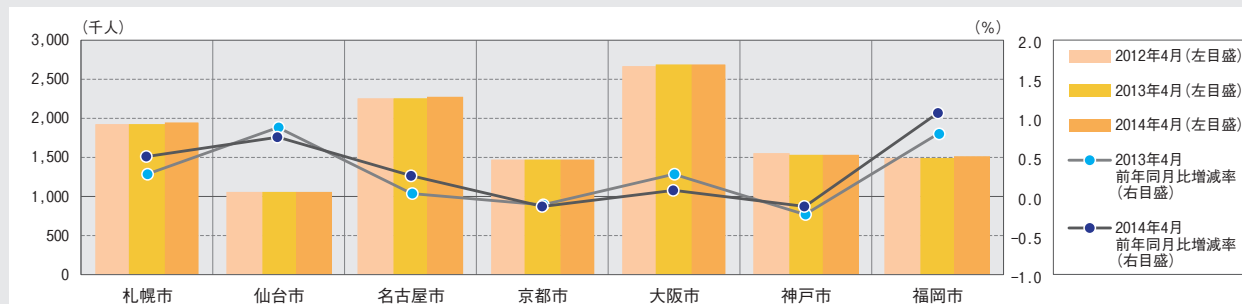
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

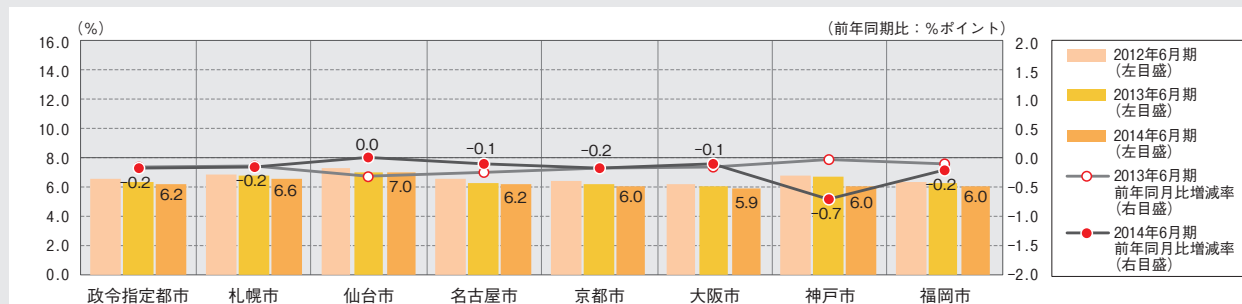
図5 総人口の推移



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

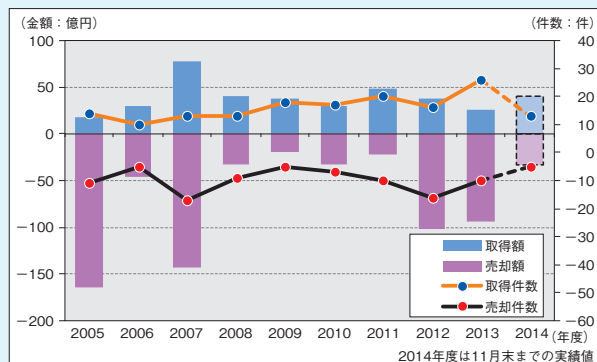
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2014年12月26日時点で入手できたデータに基づき作成

基本的に個人による不動産の売買情報は非公開ですが、取引の相手方が開示・公開した場合に、匿名としてその取引内容が明らかになることがあります。このような背景で公開された個人による不動産取得額は2014年度11月末までの期間合計で40億円あり、既に2013年度通期の26億円や同じく2012年度の37億円を上回っています〔図表5〕。また、不動産価格が上昇し始めた2012年度以降、売却額が大きく増加しました。

不動産会社のほか、J-REITやSPCなどの投資主体と売買を行った事例が複数あり〔図表6〕、投資家として個人の存在感がうかがえます。

〔図表5〕個人による不動産売買の金額・件数の推移



(注) グラフ表示の都合上、売却額および売却件数はマイナス表記とした。

〔図表6〕開示・公開された不動産売買取引で個人が売主または買主であった主な事例

【売主が個人】

公表年月	売主	物件所在地	売買物件	売却価格(百万円)	買主
201304	個人	兵庫県 伊丹市	商業施設の底地の一部	378	J-REIT
201305	個人2名	千葉県 市川市他	マンション、アパート、戸建、駐車場他23物件	2,330	不動産会社
201306	複数の個人	東京都 江東区	賃貸マンション	1,203	タクシー会社
201306	複数の個人	東京都 千代田区	オフィスビル	664	タクシー会社
201309	個人とその資産管理会社	東京都 中央区	店舗ビル	200	不動産会社
201309	個人とその資産管理会社	東京都 千代田区	店舗ビル	上記に含む	同上
201310	個人	福岡県 福岡市	オフィスビル	450	不動産会社
201310	個人	東京都江戸川区、千葉県	土地、建物等55物件(個人の相続管理物件)	3,400	不動産会社
201311	個人	東京都 中央区	オフィスビル	650	不動産会社
201312	個人3名	東京都 新宿区	大規模オフィスの持分	135	J-REIT
201404	個人	福岡県 福岡市	土地	190	金属加工会社
201407	個人	東京都 港区	大型オフィスの区分所有権	800	J-REIT
201408	個人	千葉県 袖ヶ浦市	土地(メガソーラー発電所用地)	125	電気機器製造会社
201409	個人	東京都 世田谷区	賃貸マンション	200	不動産会社
201410	個人	東京都 中央区	オフィスビル	2,000	米系ファンドが出資するSPC

【買主が個人】

公表年月	売主	物件所在地	売買物件	取得価格(百万円)	買主
201305	建設会社	大阪府 枚方市	商業施設	255	個人
201307	不動産会社	東京都 港区	賃貸戸建住宅	957	複数の個人
201310	J-REIT	東京都 小金井市	賃貸マンション	251	個人
201405	J-REIT	愛知県 名古屋市中	賃貸マンション	205	個人
201406	シンガポールREITのSPC	東京都 港区	商業施設	1,026	個人
201409	豪REITのSPC	東京都 目黒区	オフィスビル	655	個人

データ出所：図表5.6とも都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」。国内所在の不動産を対象に集計した。

図表6は2013年4月から2014年11月に公表された金額1億円以上の事例を掲載、売主が公共等(地方自治体や独立行政法人都市再生機構、地方公社等)の事例は除いた。

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 2015.2

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。