

11

November, 2017

# 不動産マーケットレポート

- 一棟賃貸マンションの売買取引動向  
～地方の主な政令指定都市等で取引件数比率上昇。  
不動産業等の取得が活発～ . . . . . 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
- 不動産業等による一棟賃貸マンションの  
売却が活発に . . . . . 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)

熊本地震で被災された皆様に御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。

# 一棟賃貸マンションの売買取引動向～地方の主

一棟賃貸マンションの売買取引件数は世界金融危機前と同水準で堅調に推移しています。2015年以降地方の主な政令指定都市等に立地する物件の取引件数比率が高まっており、主体別では不動産業等<sup>\*1</sup>による取得が活発です。

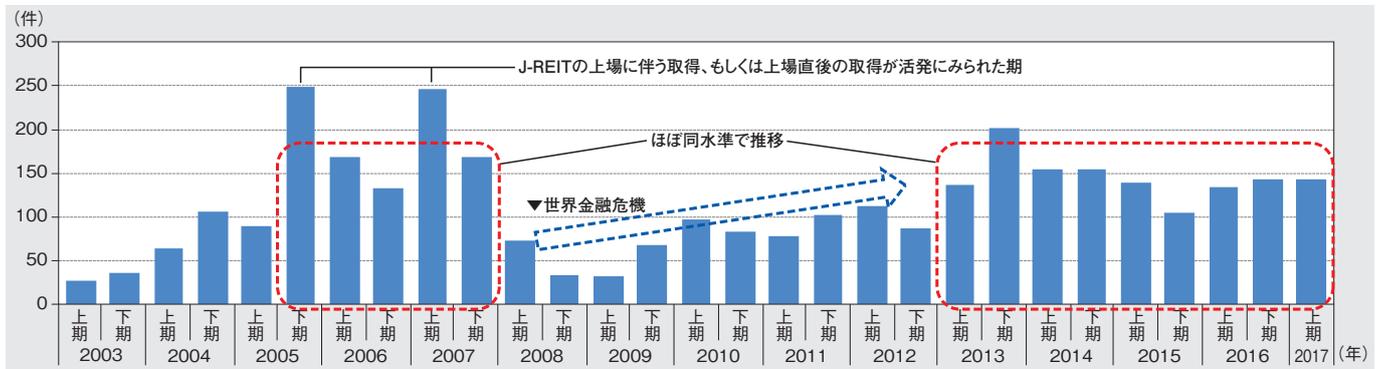
※1：不動産業を中心に一部、建設業を含む

## ●一棟賃貸マンションの取引件数は世界金融危機前の水準で推移

売買情報が公開された物件を集計すると、国内の一棟賃貸マンションの取引件数はこの数年間において半期130～150件程度で推移しています〔図表1〕。住宅系J-REITの新規上場にかかる取得などが集中し取引

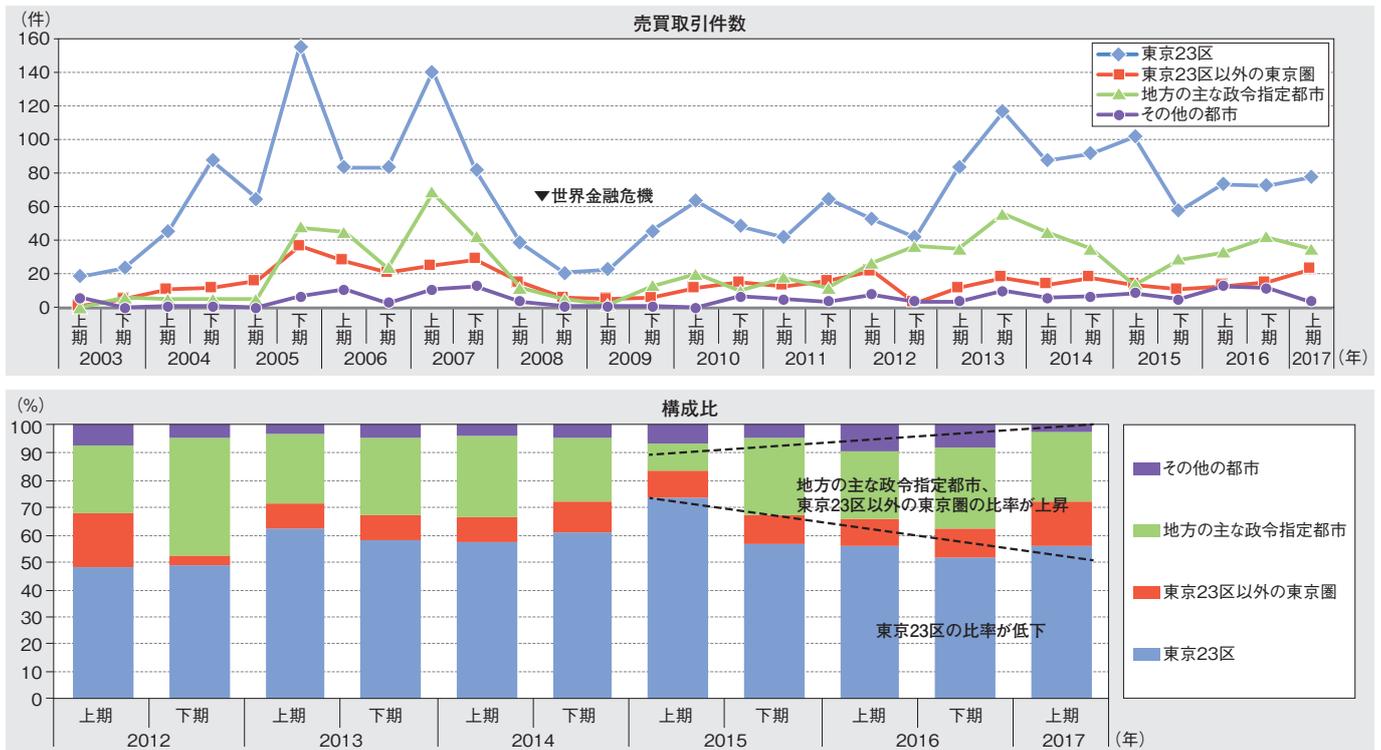
件数が大きく上昇した2005年下期と2007年上期を除くと、世界金融危機前の活発な取引がみられた時期とほぼ同水準で堅調に推移しています。

〔図表1〕一棟賃貸マンションの売買取引件数の推移



(注1) 図表1～3のいずれも、用途が賃貸マンションの物件が対象。取引価格が公表された物件および取引価格が非公表の物件の合計  
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表2〕一棟賃貸マンションの地域別の売買取引件数と構成比の推移



(注2) 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

(注3) 地方の主な政令指定都市：札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## ●地方の主な政令指定都市および23区を除く東京圏(1都3県)での取引件数比率が上昇

地域別にみると取引動向に変化がみられます。物件の取引対象として中心的な地域である東京23区では、世界金融危機後の回復期において取引件数が増加したのち、2013年下期をピークに取引件数が大きく減少しています[図表2上]。これに伴い2015年上期に全体の約8割弱を占めた物件数比率は2017年上期には6割弱まで低下しています。価格上昇による利回り低下と、取引一巡に伴う物件の売買市場への流入減などが背景にあるとみられます。一方でこの間、安定した入居需要と

比較的高い投資利回りが見込まれる地方の主な政令指定都市(札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市)では、2015年以降に取引件数比率が上昇傾向にあります。また23区以外の東京圏(1都3県)でも直近の2017年上期に取引件数比率の上昇がみられます。これらの地域での物件取得増は、地方大都市圏等において賃貸マンション事業用の物件を戦略的に取得するデベロッパーの活発な取得などが背景にあります。

## ●J-REITに代わって不動産業等の物件取得数が最多に

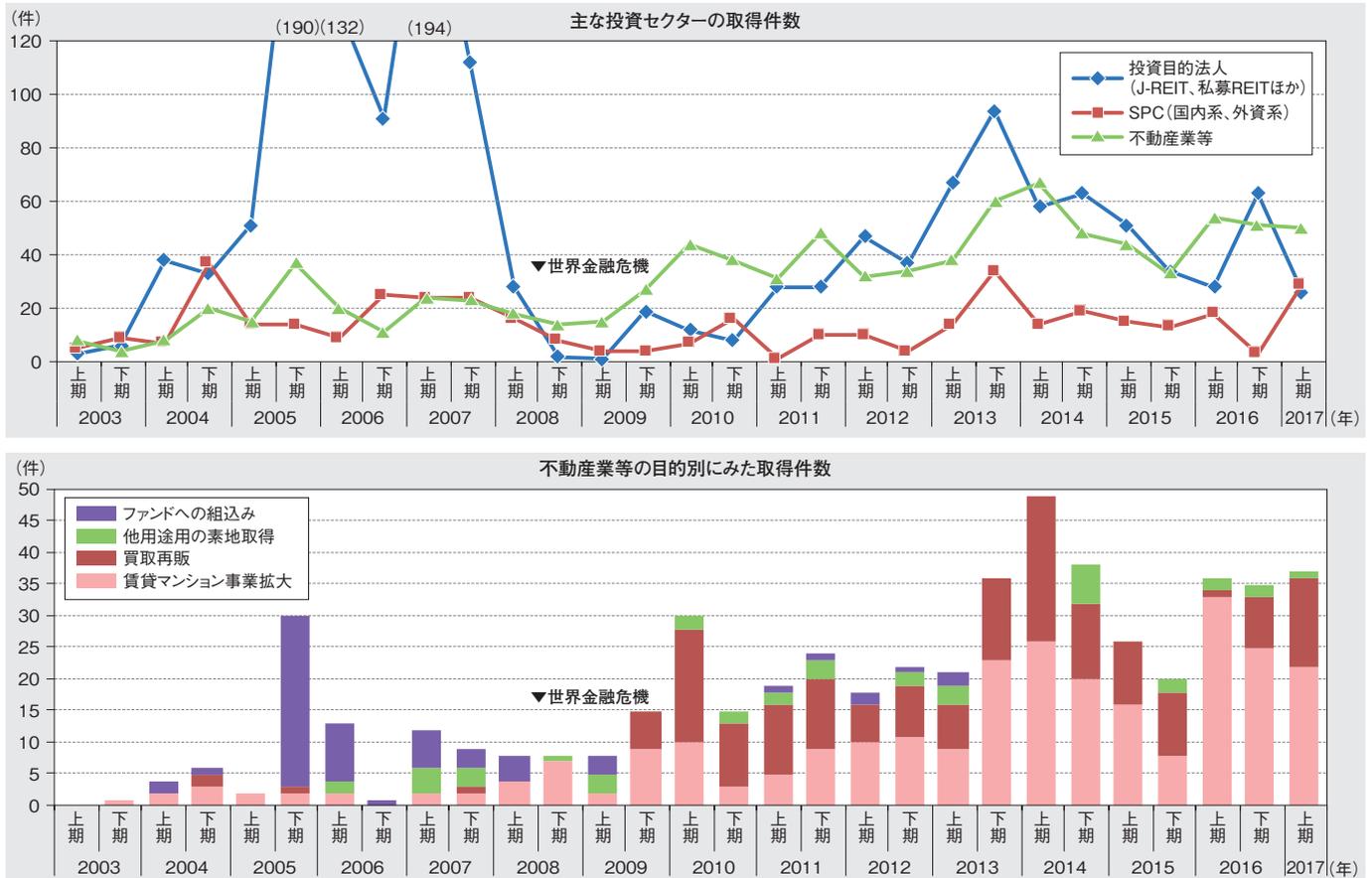
買い手としてのJ-REITの存在感は、2013年下期をピークに低下傾向にあります。不動産価格上昇に伴う取得物件の利回り低下により、新たな投資を抑制していること等が背景と考えられます。

対してもうひとつの主な投資セクターである不動産業等の取得件数は世界金融危機後に増加し、その後も比較的高い水準が継続しています。2017年上期の取得

件数はJ-REITを超えています。不動産業等の取得目的としては、賃貸マンション事業の拡大が特に増加しており、不動産デベロッパー等が比較的長期の保有を前提として取得する事例が中心です。また、リノベーションやリースアップを行ったのちに短期転売を行う買取再販事業者による取得も堅調です。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

[図表3] 主な投資セクターの取得件数推移と不動産業等の目的別取得件数の推移(一棟賃貸マンション)

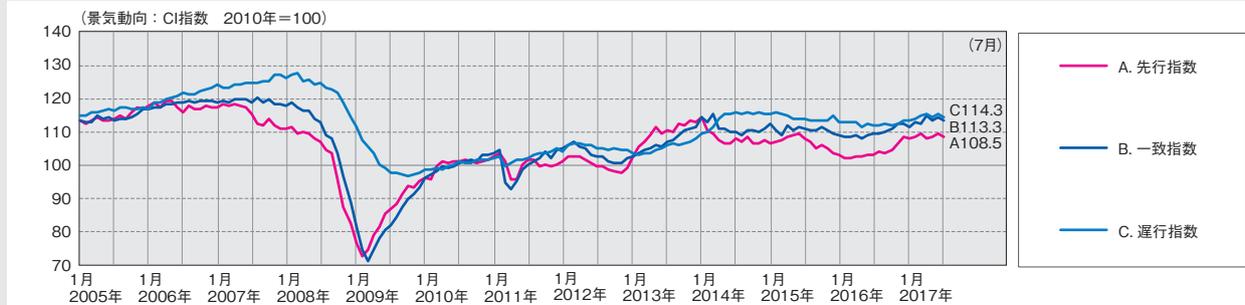


(注4) 目的が非開示、不明確なものを除く

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## ■ 景気の動向 (全国)

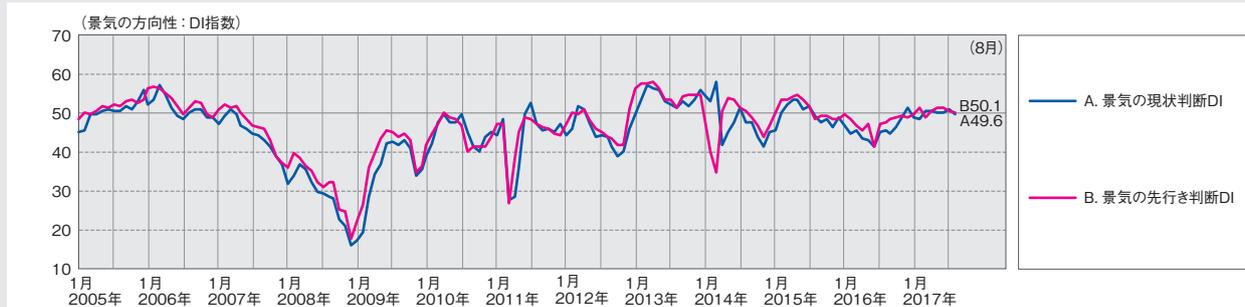
### 図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

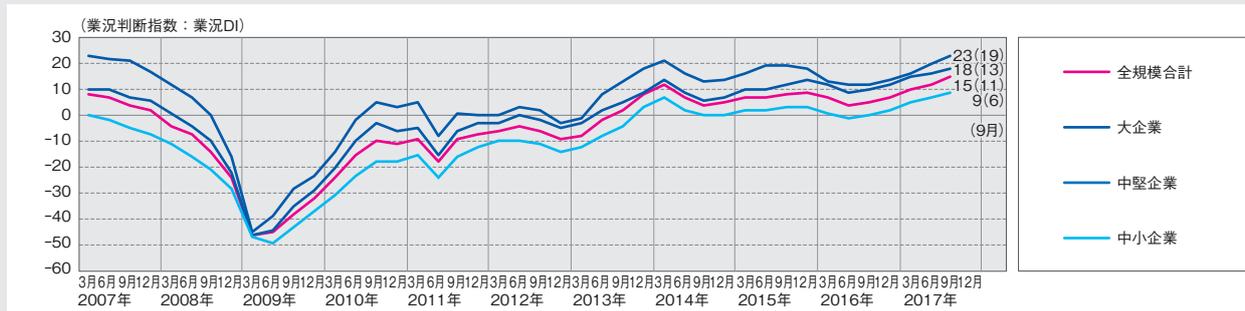
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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2017年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



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。

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】

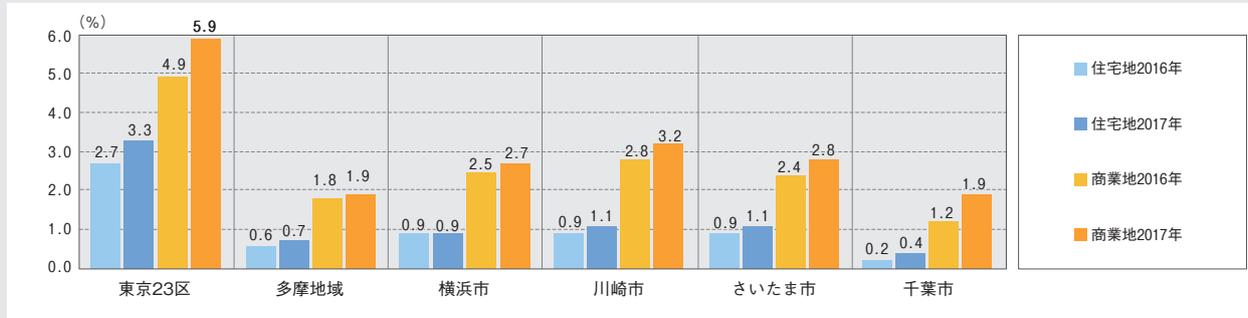
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<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2017年10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

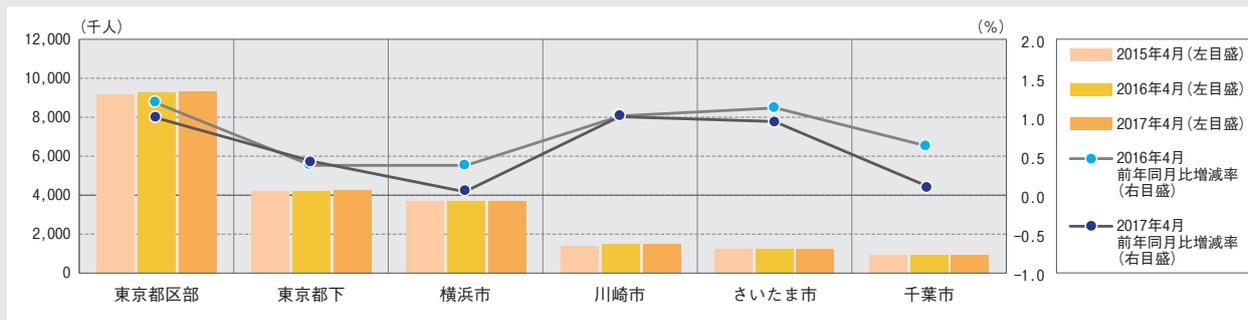
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

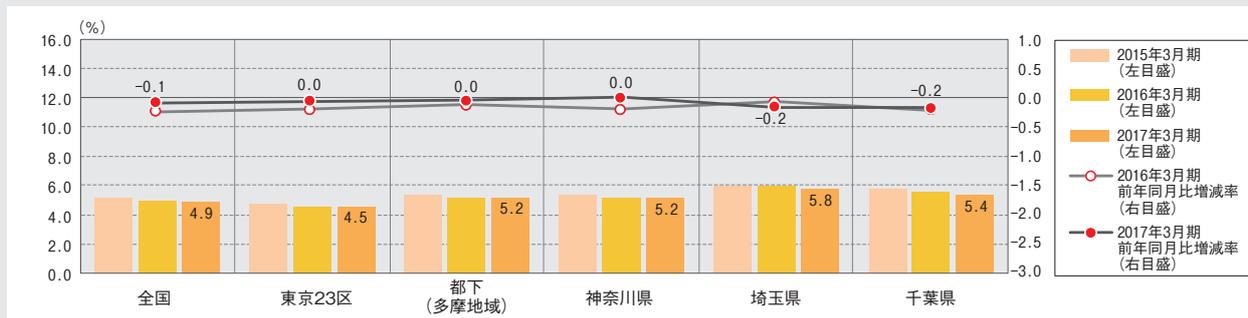
図2 総人口の推移



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2017年3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  
(公示価格・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。  
「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

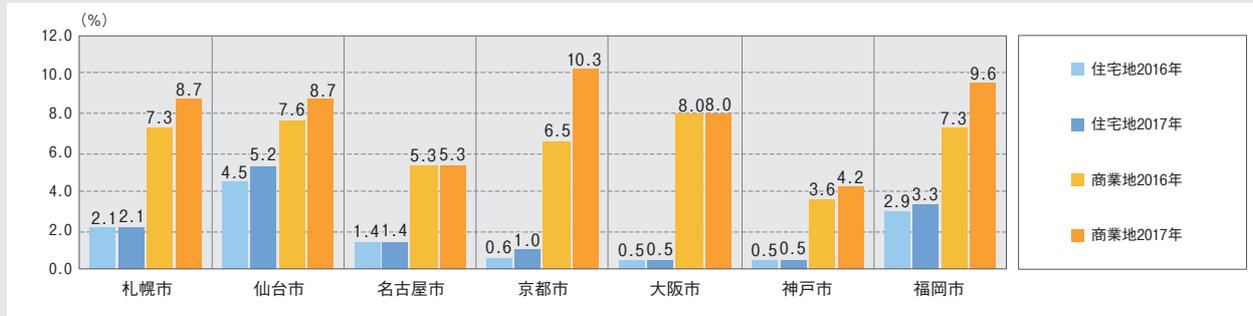
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

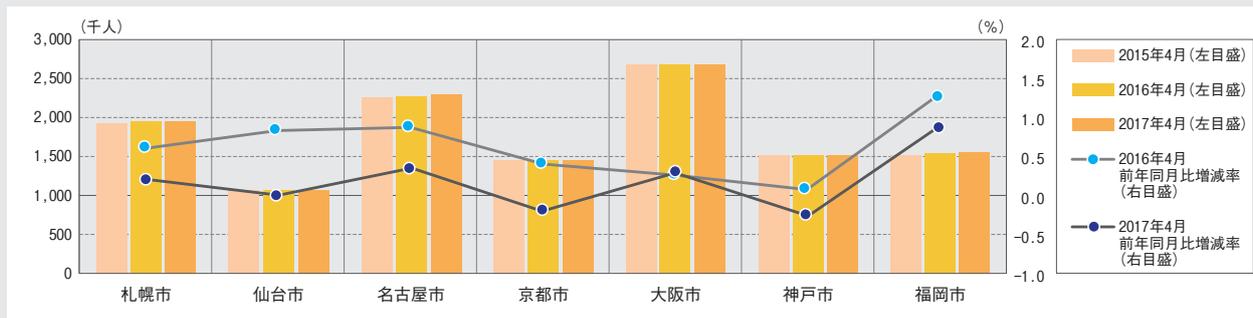
### 図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

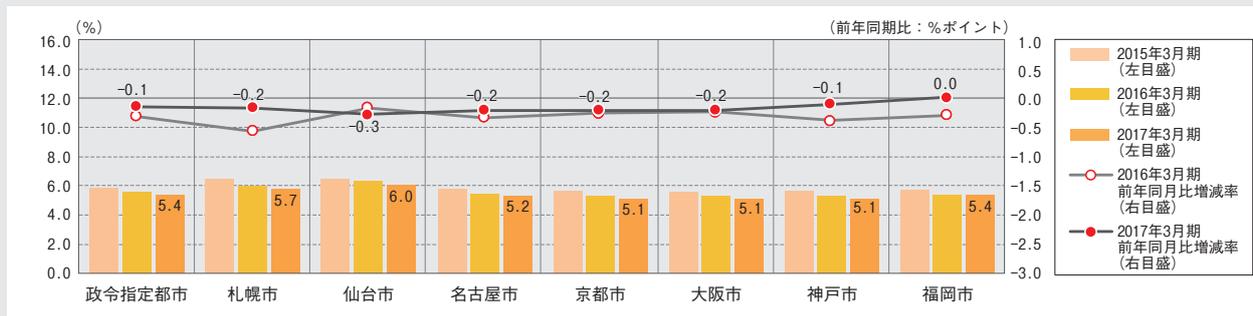
### 図5 総人口の推移



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2017年3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  
(公示価格・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。  
「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の。

注記：図1から図6はいずれも2017年10月2日時点で入手できたデータに基づき作成

## 不動産等<sup>※1</sup>による一棟賃貸マンションの売却が活発に

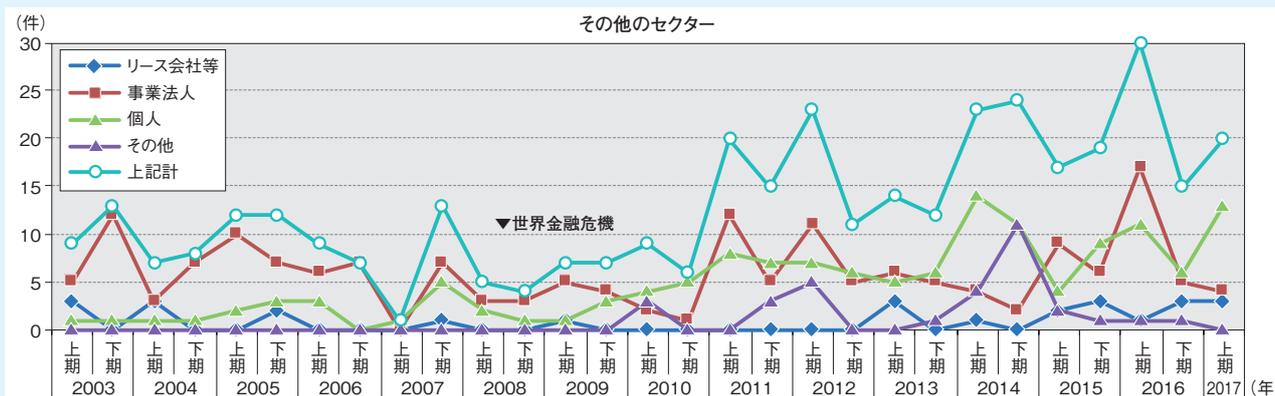
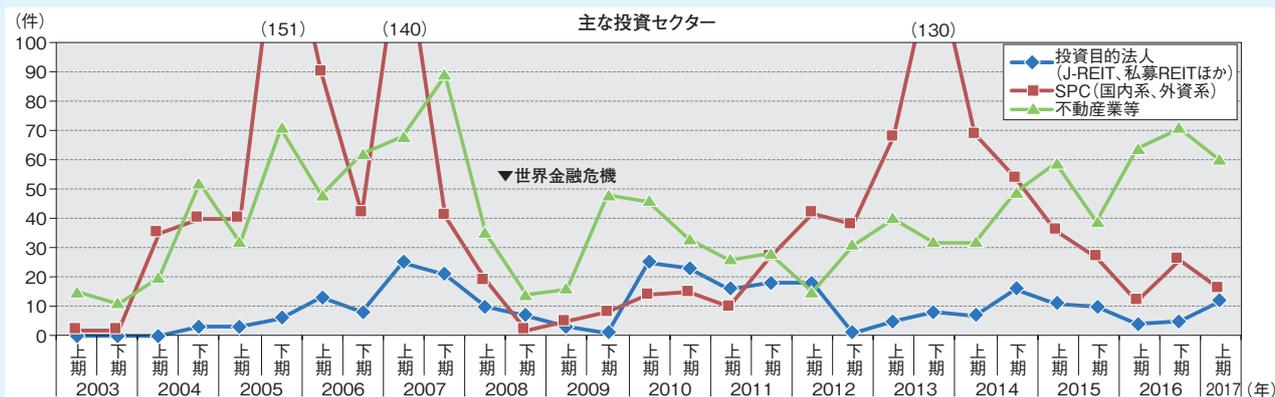
一棟賃貸マンションの取引を売主別にみると、利益確定を目的としたと思われる外資系SPCによる売却の一巡などから、2013年をピークにSPCによる売却件数が大幅に減少しており、売買市場での存在感が薄まっている状況です〔図表1上〕。一方で不動産等による売却が増加しています。賃貸マン

※1：不動産業を中心に一部、建設業を含む

ション事業や買取再販事業を目的に取得している不動産等との同業種間での取引を中心に、系列のJ-REITへの売却もみられます。そのほかでは個人や事業法人（2015年から2016年）などで売却件数の増加がみられます。

（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

〔図表1〕 賃貸マンションの売主別の売却件数推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 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