

7
July, 2021

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
(2020年度) 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
- 一棟賃貸マンションのエリア別の取引動向
(2020年度) 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

一棟賃貸マンションの売買取引動向(2020)

都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査」によると、2020年度(2020年4月～2021年3月)の一棟賃貸マンションの売買取引額は約4,500億円でした。年度前半はコロナ禍による取引活動停滞の影響などから低位で推移しましたが、年度後半に大きく回復しました。2020年度下期の6ヶ月の取引額は、下期間の比較では過去5年で2番目に多い水準でした。

●一棟賃貸マンションの2020年度の取引額は約4,500億円。年度下期に件数、額ともに回復

2020年度の一棟賃貸マンションの取引額は4,457億円、取引件数は148件でした。年度前半はコロナ下の社会経済活動の急速な停止・停滞の影響などで約1,700億円でしたが、年度後半は約2,800億円に大きく回復しました。過去5年間の年度下期の中では昨年度に続き2番目に多い水準でした[図表1]。

●複数一括取引が過半。取引規模(投資ロット)では50億円以上の大型取引が過半

リーマンショック以降の回復期から定着した複数一括取引(複数の物件を一括して売買する形態)は2020年度も活発で、全体取引額の55%と過半を占めました[図表2]。

複数一括取引の比率が高いことが寄与して、取引規模(投資ロット:一取引当たりの金額)の面でも50億円以上の大型取引が全体取引額の59%を占めました。昨年度のような外資系法人による1,000億円以上の超大型の取引はみられなかったものの、50億円以上～1,000億円未満の取引の比率は過去10年で最高でした[図表3]。

●セクター別では外資系法人の取得額が昨年度に続き最多。昨年度比で取得額は減少するも取得件数は昨年並みを維持

セクター別では、外資系法人の取引額が1,729億円(構成比39%)で昨年度に続き最多で、J-REITが1,265億円(28%)、SPC・私募REIT等が785億円(18%)、不動産・建設が472億円(11%)と続けました[図表4]。

外資系法人では1,000億円以上の複数一括取引がみられた昨年度に比べ、取引額は大きく落ち込みましたが、取引件数は10件と昨年度と同水準を維持しました。

●大型取引(取引規模50億円以上)は複数一括取引を中心に18件の実績

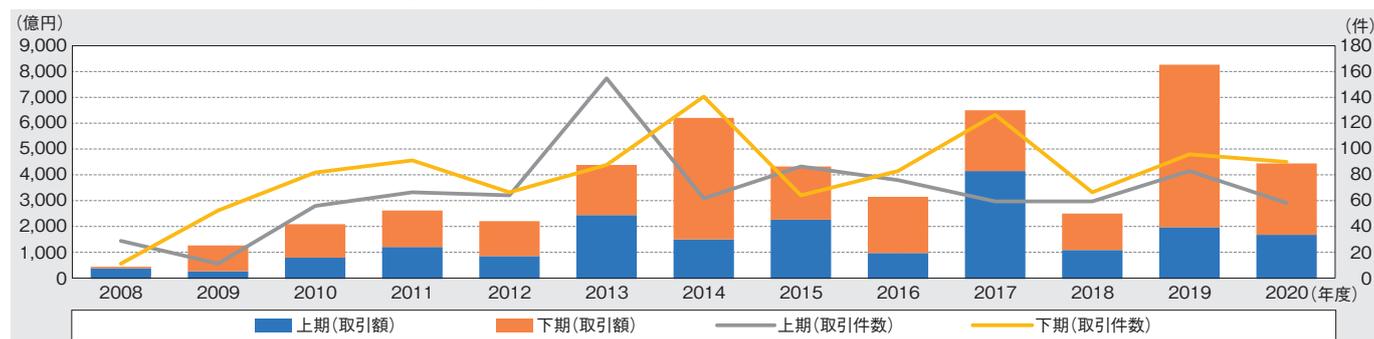
2020年度の大型取引(50億円以上)は18件でした[図表5]。このうち半数の9件は外資系法人が取得したものです。2020年度は従前に多くみられた外資系法人同士での取引は2件であるのに対し、不動産・建設セクターから取得するケースが5件と目立ちました。

18件中14件と複数一括取引が大半を占めました。エリアでは、「東京23区内」、あるいは「東京23区内+政令指定都市」で、これらのエリアを対象に3～23物件を組み合わせています。単体取引では東京23区内のほか、名古屋市内で200億円の物件、大阪市内で58億円の物件が対象となりました。

●足元ではテナント需要の減退による賃貸収益の悪化が一部で顕在化

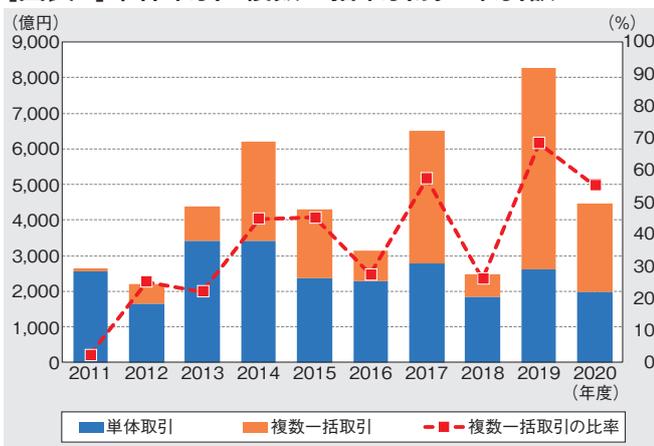
2020年度の下期には、J-REITが保有する物件に係る開示情報から、シングルタイプの賃料水準の落ち込みや東京都心部における稼働率低下などがみられ、一部の間取りタイプや立地エリアで賃貸収益の悪化が顕在化しています。これまで堅調であったテナント入居需要が減退し、賃貸収益が低下している状況が一部でみられています。(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

[図表1] 一棟賃貸マンションの取引件数、取引額の推移(年度上期/下期別)

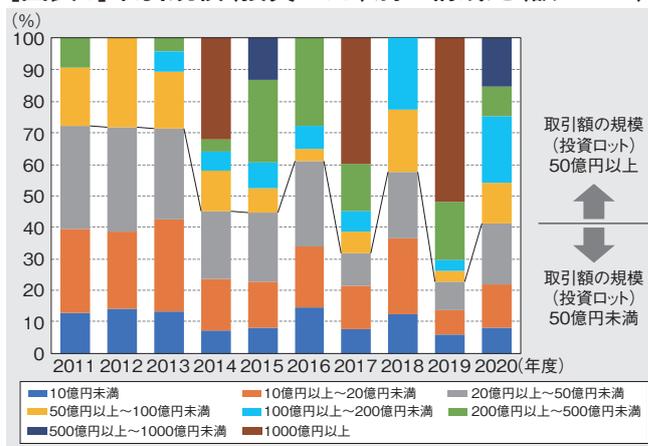


データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

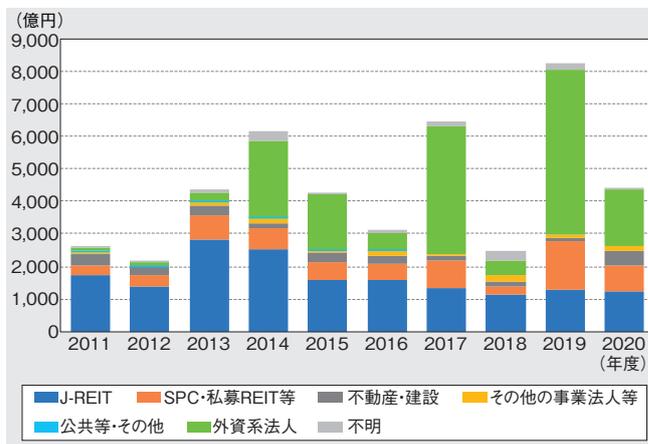
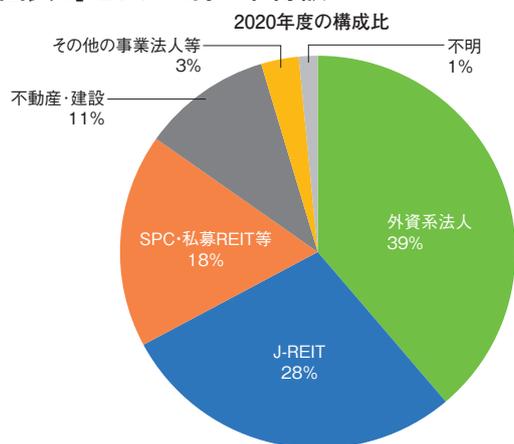
[図表2] 単体取引/複数一括取引別の取引額



[図表3] 取引規模(投資ロット)別の構成比(額ベース)



[図表4] セクター別の取得額



[図表5] 大型取引の実績一覧(2020年度) ※取引規模(投資ロット)50億円以上を対象

取引規模(投資ロット)	取得セクター	単体取引/複数一括取引	複数一括取引の物件数	物件所在地・エリア	売却セクター
700億円	外資系法人	複数一括取引	5	東京23区内	SPC・私募REIT等
214億円	SPC・私募REIT等	複数一括取引	11	東京23区内	その他の事業法人等
200億円	外資系法人	単体取引	—	名古屋市内	不動産・建設
172億円	外資系法人	複数一括取引	18	東京都内	不動産・建設
151億円	不動産・建設	複数一括取引	23	政令指定都市	—
150億円	外資系法人	複数一括取引	10	東京圏、大阪圏	外資系法人
130億円	外資系法人	複数一括取引	11	東京23区内	不動産・建設
125億円	外資系法人	複数一括取引	6	東京23区内、政令指定都市	不動産・建設
113億円	不動産・建設	複数一括取引	16	東京23区内、政令指定都市等	—
100億円	SPC・私募REIT等	複数一括取引	10	東京23区内、政令指定都市	不動産・建設
94億円	SPC・私募REIT等	複数一括取引	12	東京23区内	不動産・建設
92億円	外資系法人	複数一括取引	4	東京23区内等	—
83億円	外資系法人	複数一括取引	4	大阪市内	外資系法人
79億円	SPC・私募REIT等	複数一括取引	4	東京23区内、政令指定都市	J-REIT
59億円	不動産・建設	単体取引	—	東京23区内	外資系法人
58億円	J-REIT	単体取引	—	大阪市内	SPC・私募REIT等
57億円	その他の事業法人等	単体取引	—	東京23区内	不動産・建設
52億円	外資系法人	複数一括取引	3	東京23区内	不動産・建設

※取引規模(投資ロット)は公表値を概数値化したものを含む。売却セクターが「—」は不詳または非公開

図表2~5のデータ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



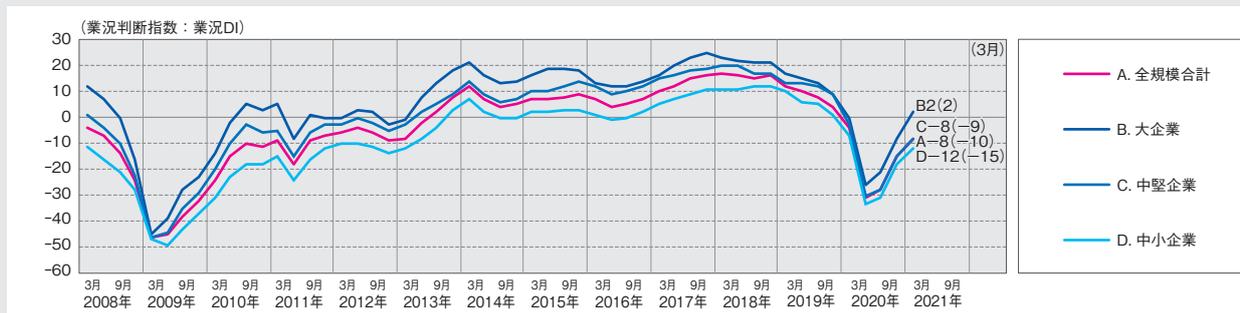
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

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。

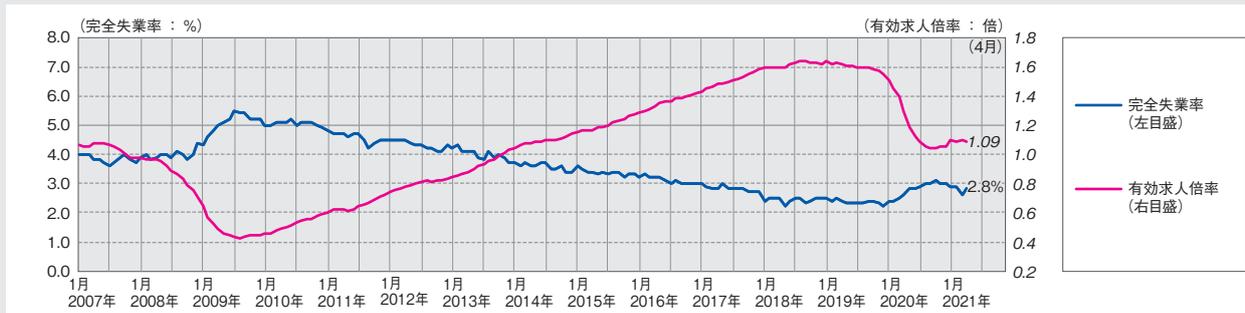
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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：総務省統計局「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

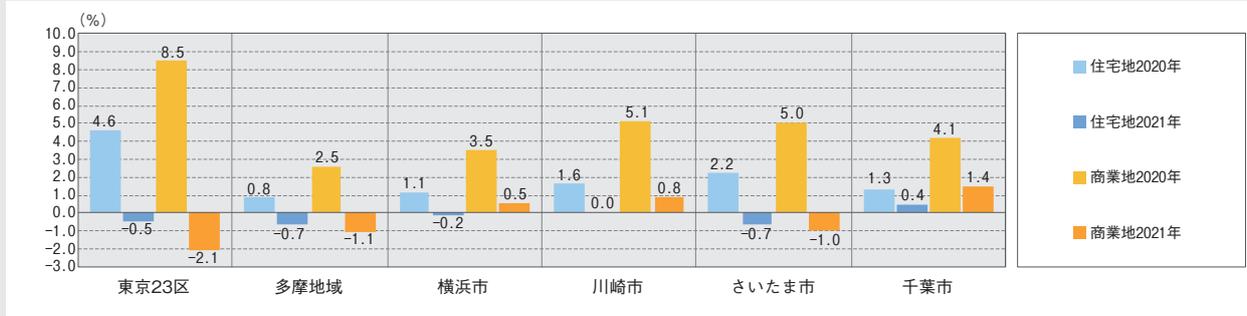
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

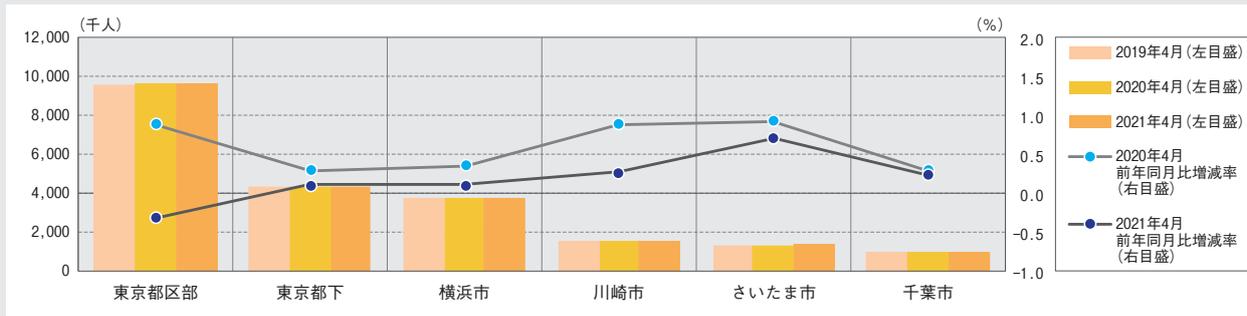
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

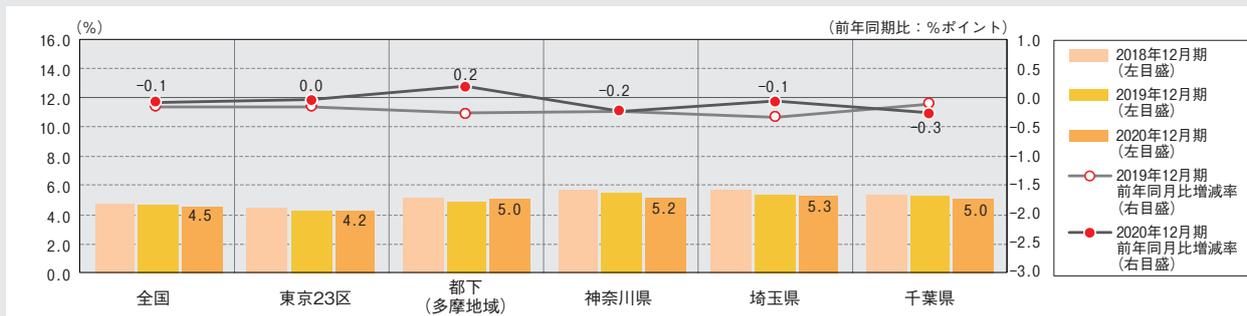
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2020年12月期末までの決算資料による。

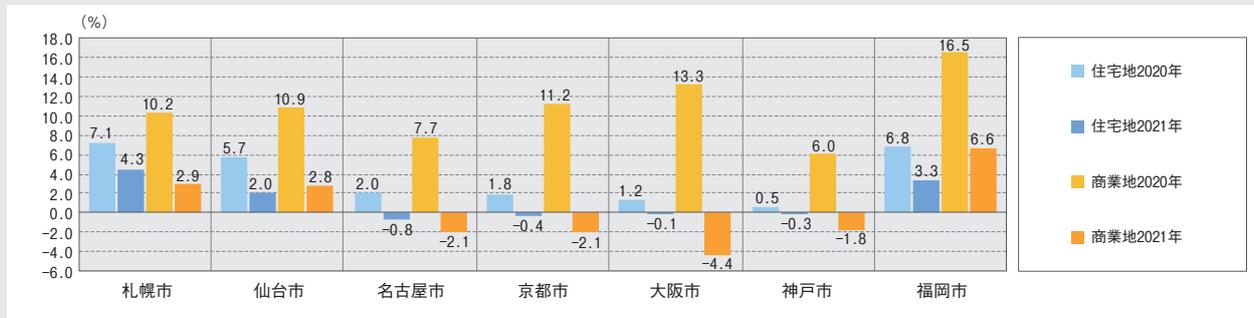
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

- 図1 用途別平均地価**
 (公示地価あるいは基準地価を使用)
 :「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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。

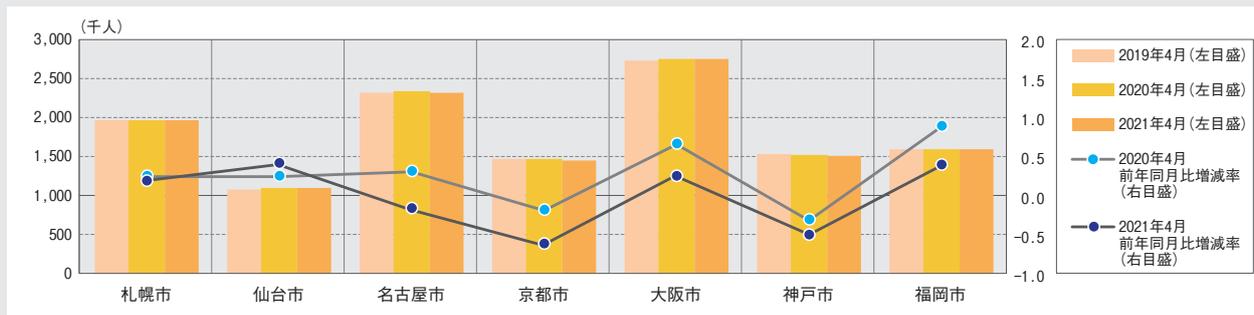
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

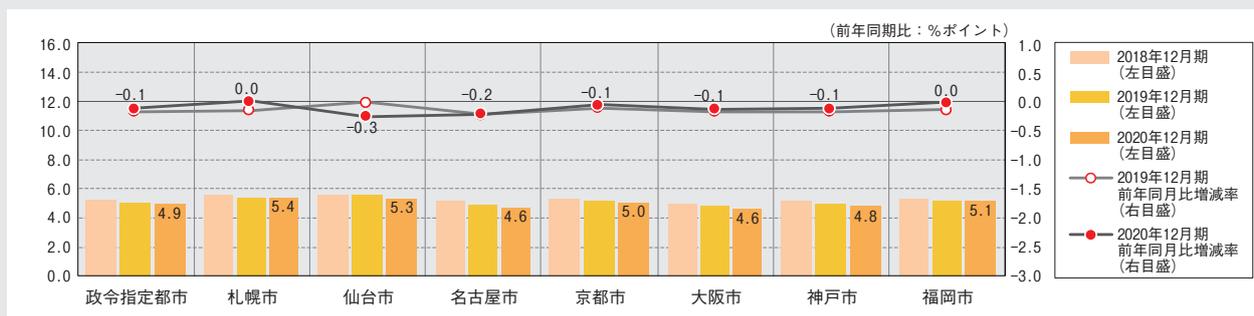
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2020年12月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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

一棟賃貸マンションのエリア別の取引動向(2020年度)

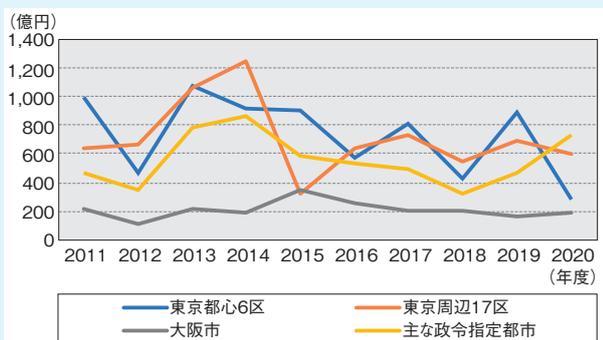
一棟賃貸マンションのエリア*別取引動向を把握するため、物件個々の取引エリアを特定するのが難しい複数一括取引を除き、単体取引を対象として動向を整理しました(データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」)。

2020年度のエリア別の取引額は、多い順に、主な政令指定都市、東京周辺17区、東京都心6区、大阪市でした[図表1]。東京都心6区での取引額が過去10年で最低の水準に低下したこと、主な政令指定都市が増加基調のもと最大の取引エリアとなったことが特徴として挙げられます。なお東京周辺17区と大阪市は2017年度以降、安定的なトレンドを示しています。

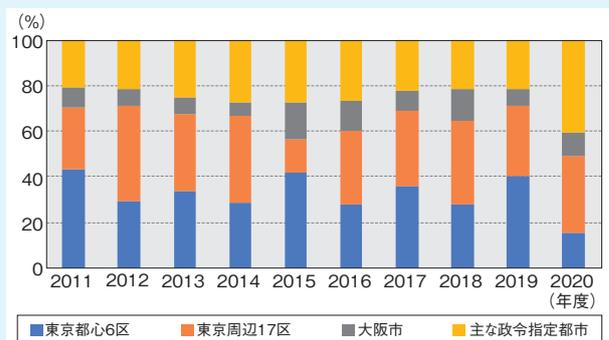
東京都心6区での昨年度からの取引額の落ち込みは、一つはJ-REITの取得額が減少したことによるもので、また一方、単体取引で100億円以上の大規模物件の取得が続いていた外資系法人において、2020年度に単体取引の取得事例がみられなかったことも影響しました[図表2]。(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

【図表1】一棟賃貸マンションのエリア別取引額及び構成比(単体取引のみを対象)

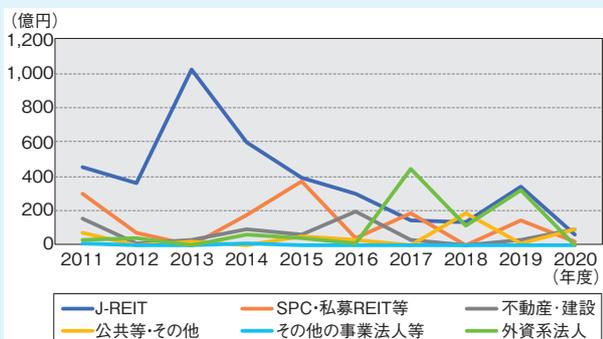
【取引額】



【取引額の構成比】



【図表2】東京23区(都心6区)におけるセクター別取得額(単体取得のみを対象)



※エリアの区分

- ・東京都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区
- ・東京周辺17区：東京23区から都心6区を除いた17区
- ・主な政令指定都市：札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、神戸市、広島市、福岡市

図表1,2のデータ出所: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