

6

June, 2022

# 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(複数物件の一括売買は除く)は、件数、金額ともコロナ禍前の2019年度を上回る・・・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
- 東京圏における一棟賃貸マンションの立地別売買取引・・・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(複数物件の一括売買は除く)

2021年度(2021年4月～2022年3月)に公表された、J-REITや不動産会社など主に法人による一棟賃貸マンションの売買取引<sup>※1</sup>は取引件数<sup>※2</sup>が195件で前年度比36%増加、売買額も5,114億円で前年度比18%増加しました。複数物件を一括して売買(以下、「一括売買」という。)する取引の売買額は前年度比5%減少しましたが、一括売買を除く売買取引は件数、金額ともコロナ禍の影響を受けた昨年度に比べて大幅に増加し、コロナ禍前の2019年度の実績を上回りました。

## ●一括売買を含む一棟賃貸マンションの売買額は前年度比18%増加

2021年度の一棟賃貸マンションの売買取引は、売買件数が195件で前年度比36%増加し、世界金融危機後では2013年(232件)に次いで多い件数となりました。売買額は5,114億円で、一括売買の取引額が大きかった2017年度や2019年度には及ばなかったものの、前年度比18%増加しました[図表1]。

一括売買の取引は、売買件数が前年度と同じ20件、売買額は2,330億円で前年度比5%減少しました。一方、一括売買を除く取引では、売買件数が175件、売買額は2,785億円で、前年度に比べて件数は42%、売買額は48%の増加となりました。いずれもコロナ禍前の2019年度を上回り、一棟賃貸マンションの売買取引はコロナ禍の影響を受けた昨年度から回復しました[図表1]。

## ●一括売買の多くは外資系法人同士の取引が占める

買主セクター別取得額は、2013年度まではJ-REITが毎年度最も多くを占めていましたが、2014年度以降は外資系法人の売買額が大幅に増加しています。特に、2017年度や2019年度は全体の6割以上を占めました[図表2左]。しかし、一括売買を除くと、外資系法人の取得額は大幅に減少します[図表2右]。売主セクター別でも外資系法人の一括売却が多い傾向がみられる([図表3左・右])ことから、大型の一括売買(ポートフォリオの売却など)の多くは外資系法人同士のケースが多いことがわかります。

以下、一括売買の取引を除いた売買件数や売買額について、整理しました。

## ●J-REITの取得額が総額の67%

買主セクター別では、J-REITが主要な買主であり、2021年度も総額の67%を占めました[図表2右]。売主セクター別では、J-REITスポンサー企業を中心とする不動産・建設が安定的に推移しており、2021年度は総額の

49%を占めました[図表3右]。SPC・私募REIT等も2014年度までは不動産・建設を上回る売主でしたが、ブリッジファンド<sup>※3</sup>等の事例が少なくなったことなどから、売却額は大幅に減少しました[図表3右]。

## ●東京圏の売買額は総額の70%

立地別<sup>※4</sup>では、毎年度東京圏が売買取引件数、売買額とも最も多く([図表4左・右])、2021年度は売買件数が103件で、総件数の59%を占めました[図表4左]。売買額は1,956億円で前年度比84%増加して、総額の70%を占めました[図表4右]。

## ●30億円以上の売買取引が、件数ベースで13%、金額ベースで42%

価格規模別件数は、2021年度は30億円以上が22件(総数の12.6%)で、2005年度以降では2014年度(同17.2%)、2009年度(同13.1%)に次ぐ高い水準となりました[図表5左]。金額ベースでは30億円以上50億円未満が607億円(総額の22%)、50億円以上が552億円(同20%)で、30億円以上が総額の42%を占めました[図表5右]。(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

※1：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」から、国内立地で従前用途が「賃貸物件」、従前建物が「住宅」、「区分所有」を除く事例を抽出して集計した。

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。

※2：取引件数は、売買された(される)物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。

※3：将来的にJ-REITが取得することを前提にした不動産等を保有するファンド

※4：立地区分は以下の通り。

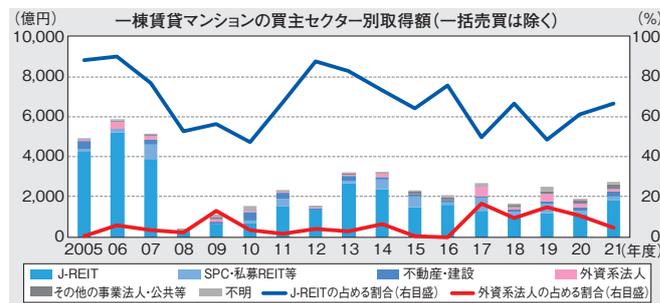
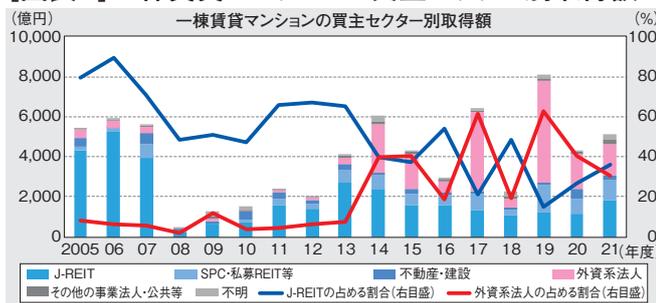
- ・東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
- ・大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
- ・名古屋圏：愛知県、三重県、岐阜県
- ・その他：上記以外の国内

# は、件数、金額ともコロナ禍前の2019年度を上回る

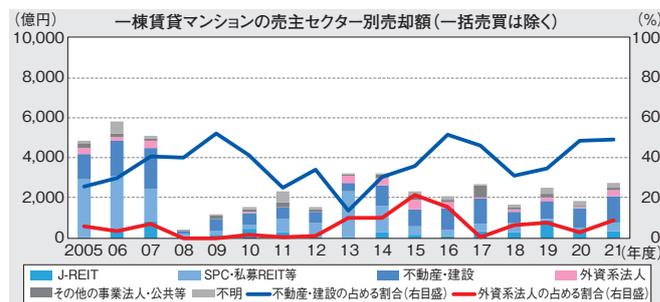
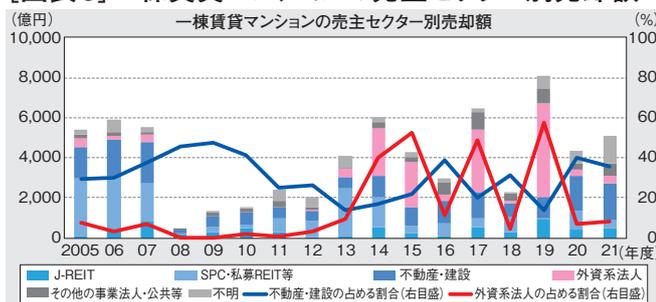
【図表1】一棟賃貸マンションの売買取引件数、取引額



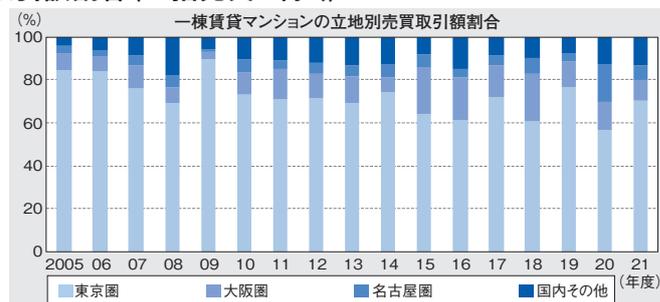
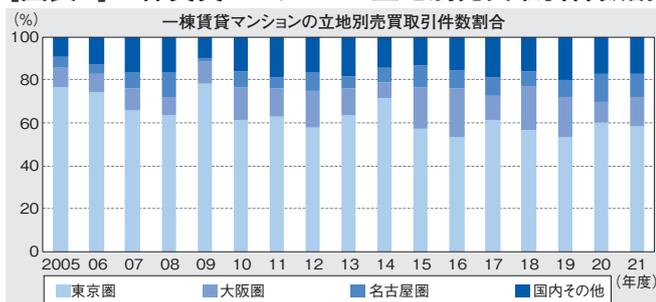
【図表2】一棟賃貸マンションの買主セクター別取得額



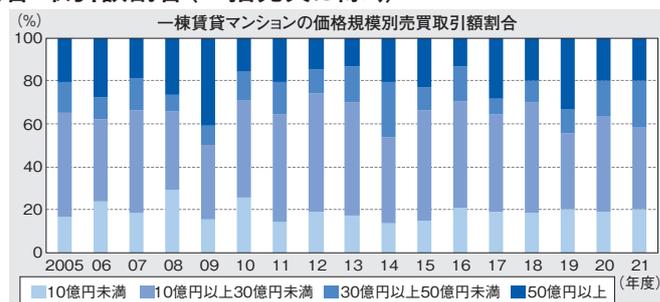
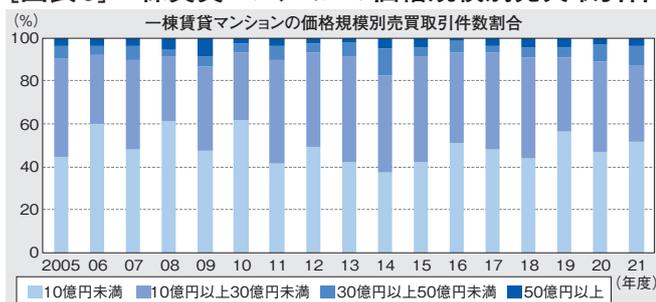
【図表3】一棟賃貸マンションの売主セクター別売却額



【図表4】一棟賃貸マンションの立地別売買取引件数割合・取引額割合（一括売買は除く）



【図表5】一棟賃貸マンションの価格規模別売買取引件数割合・取引額割合（一括売買は除く）



図表1～5のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



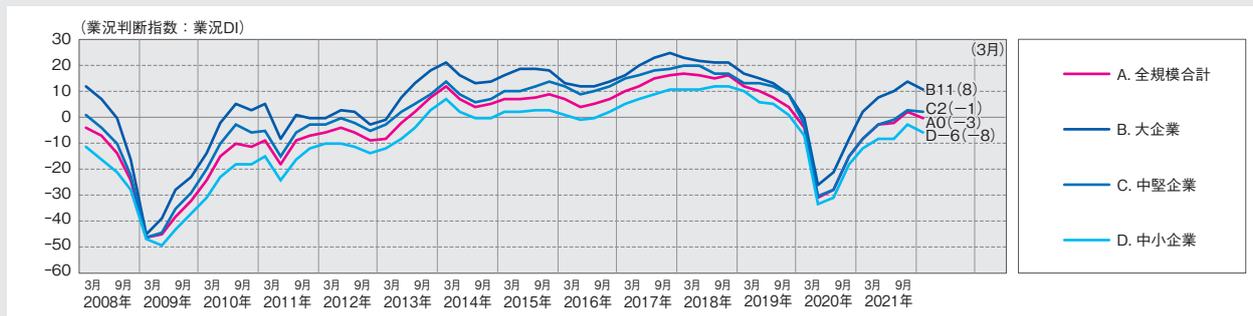
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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

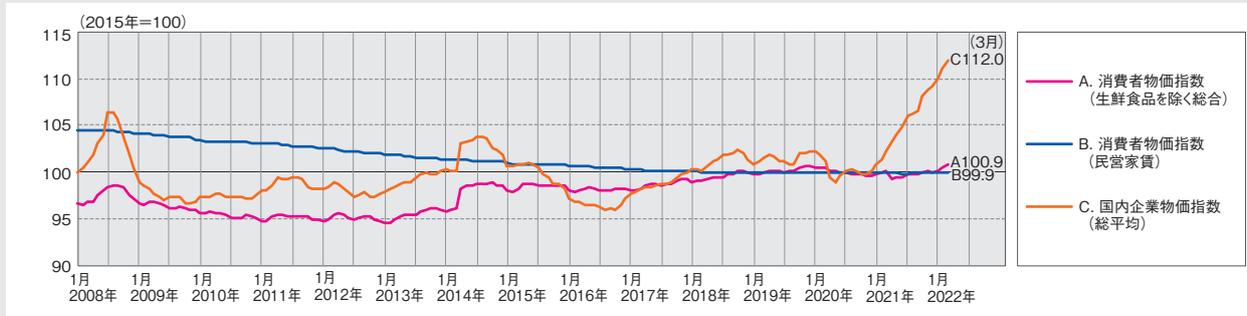
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。  
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

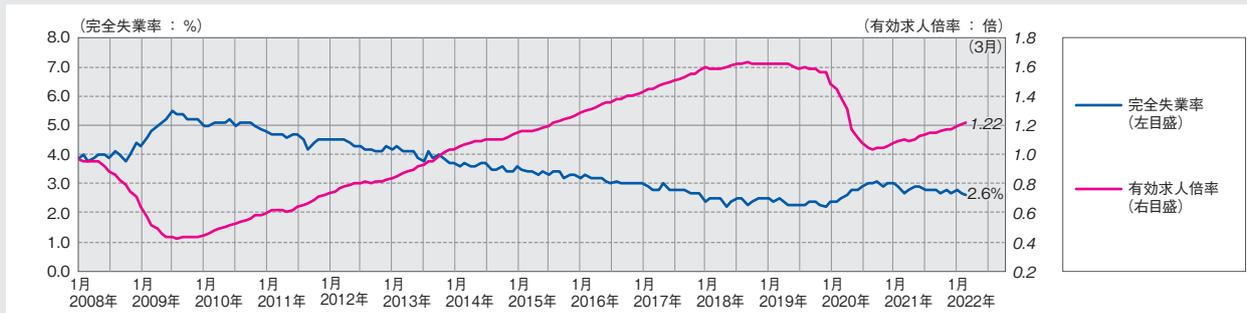
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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」

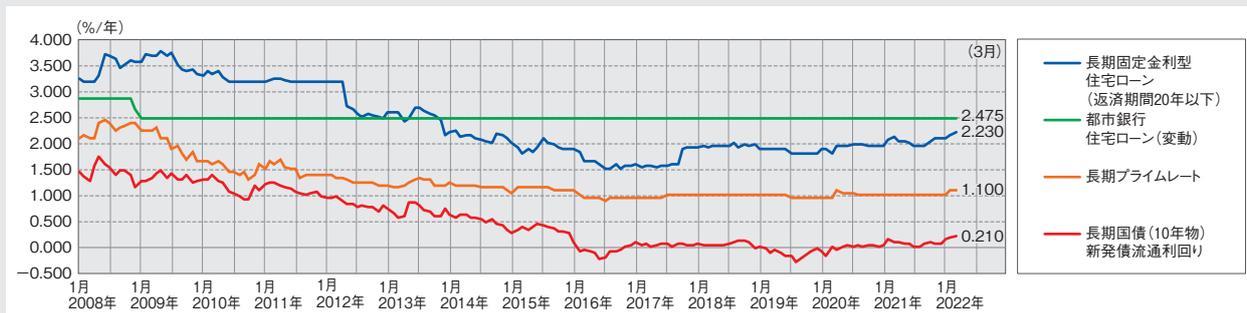
### 図5 雇用情勢



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】

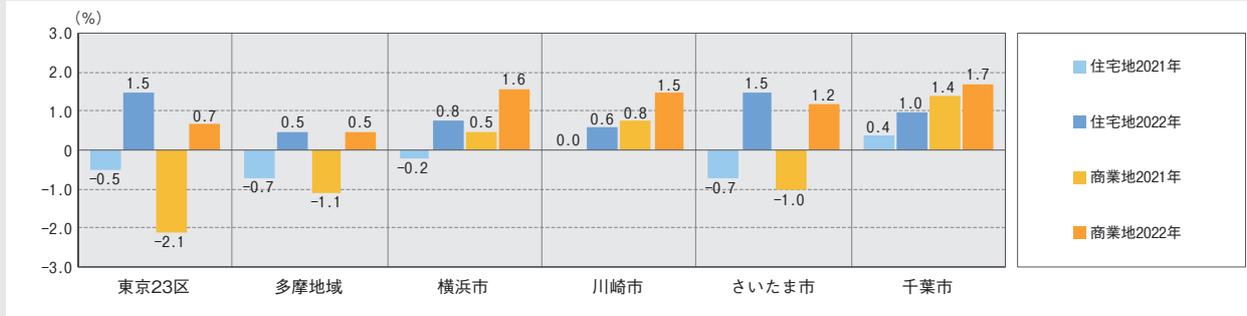
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br><br>都市銀行住宅ローン(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

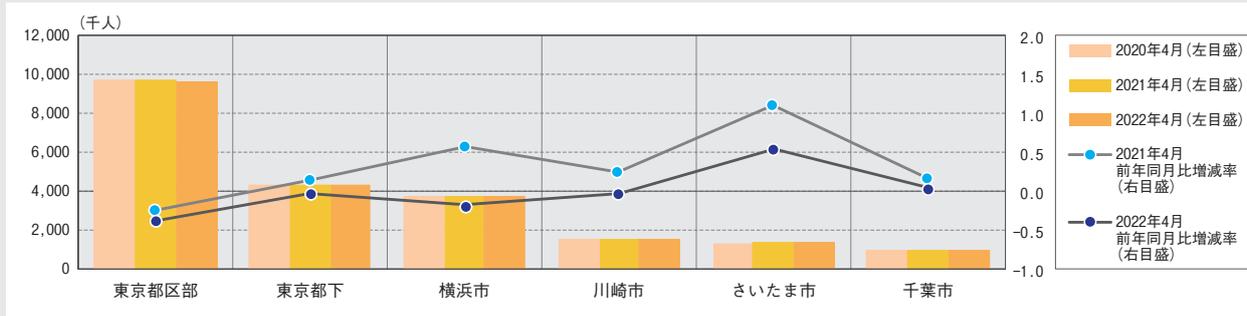
## 東京圏

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」

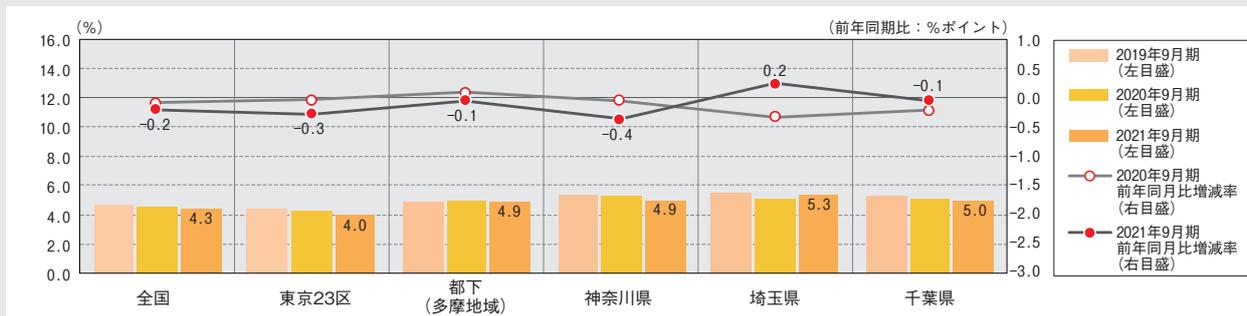
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2021年9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。

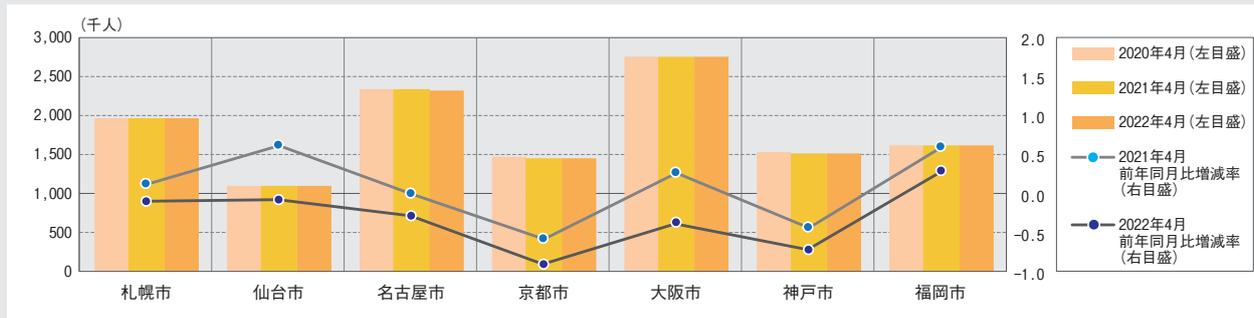
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 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」

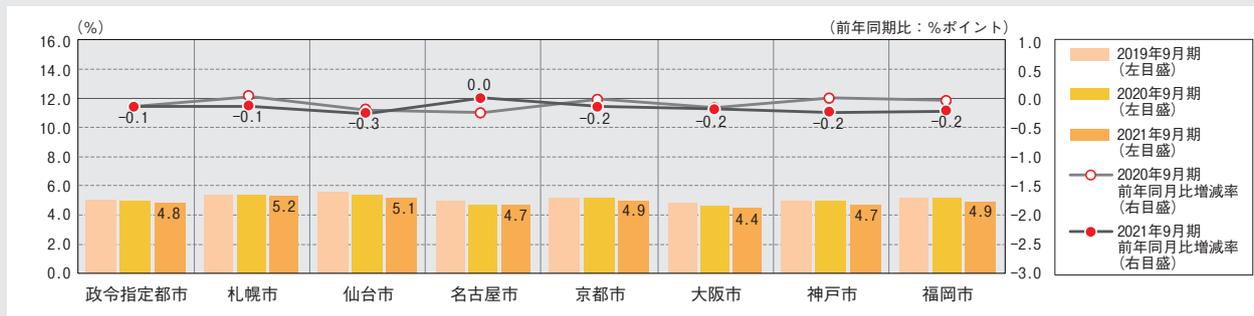
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づき修正後)

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2021年9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

# 東京圏における一棟賃貸マンションの立地別売買取引

複数物件を一括して売買（以下、「一括売買」という。）する取引を除く一棟賃貸マンションの売買取引について、東京圏<sup>※1</sup>の立地別<sup>※2</sup>に件数、金額を集計・整理しました。

件数ベースでは、2016年度以降都心5区の占める割合が縮小傾向で推移する一方、23区以外の占める割合が拡大傾向で推移しており、一棟賃貸マンションの売買取引の対象立地が広がっています。2021年度は、東京23区の件数割合が68%、23区以外が32%でした〔図表1〕。

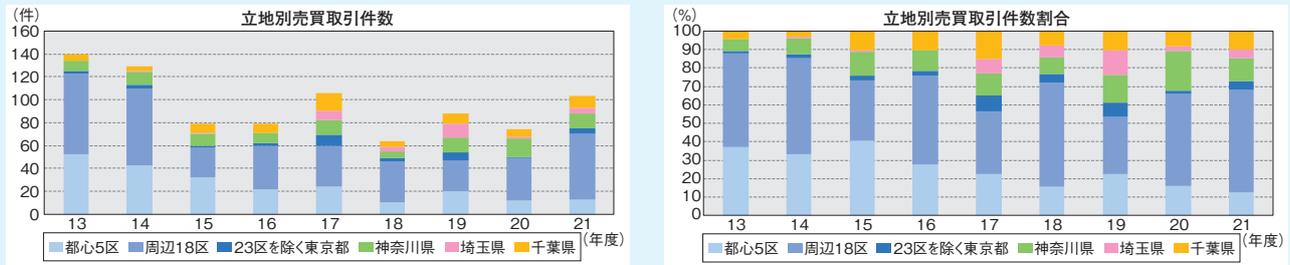
金額ベースでは、件数ベースに比べて23区以外の占める割合は少なく、また拡大の割合も小さい傾向にあります。特に、23区を除く東京都の占める割合は、2013年度以降では最大となった2017年度でも4%にとどまっています〔図表2〕。神奈川県は、2020年度、2021年度とも横浜市と川崎市、相模原市の政令指定都市が県全体の8割以上を占めています。埼玉県は、2020年度は政令指定都市のさいたま市、2021年度は戸田市や草加市など東京に近い都市が売買額の大きな割合を占めています。千葉県は、2020年度、2021年度ともに市川市や浦安市、船橋市など東京都心に通勤が便利な市が大きな割合を占めたほか、2021年度は人口増加が顕著な流山市の売買額が県全体の4割を占めました。（以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

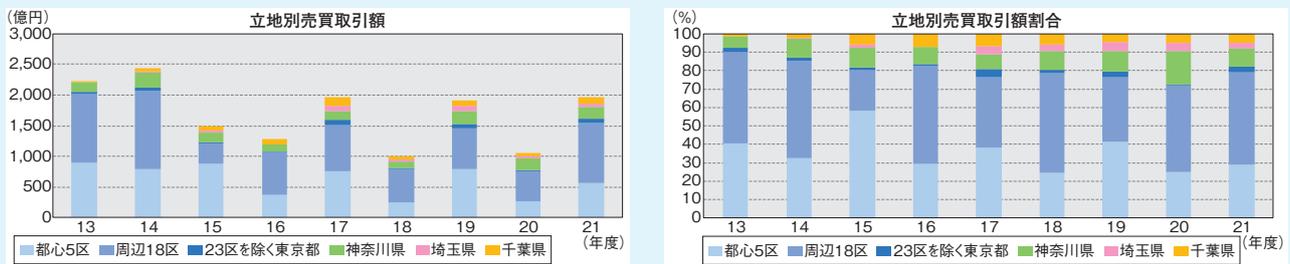
※2：立地区分は以下の通り。

- ・都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- ・周辺18区：東京23区から都心5区を除く18区

〔図表1〕東京圏における一棟賃貸マンションの立地別売買取引件数（一括売買は除く）



〔図表2〕東京圏における一棟賃貸マンションの立地別売買取引額（一括売買は除く）



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」（データの抽出は、P2の※1と同じ。）

## 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