

6

June, 2023

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額は
大幅な回復
～2022年度は過去3番目の水準～ ・ 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額と
取得時利回り ・ ・ ・ ・ ・ 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
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

一棟賃貸マンションの売買取引額は大幅な回復 ～2022年度は過去3番目の水準～

国内の不動産売買市場において、一棟賃貸マンションの取引^{※1}はコロナ禍初年度の2020年度に落ち込みましたが、2021年度以降、増加基調にあり2022年度は約6,240億円となりました。J-REITの取得額は2021年度の大増の後の一服、外資系法人が大幅復調となりました。取引額規模では、「複数物件一括取引^{※2}100億円以上」と「単体取引^{※2}10億円以上50億円未満」を中心に取引が行われました。

●一棟賃貸マンションの取引は回復基調。2022年度の取引額は約6,240億円。前年度比2割増

一棟賃貸マンションの2022年度の取引額は約6,240億円で、前年度比約20%増と大きく伸びました[図表1]。取引件数は192件で前年度の2021年度(196件)と同水準でした。一棟賃貸マンションの取引は、コロナ禍初年度の2020年度に大幅に減少しましたが、その後は大きく回復し、2022年度の取引額はリーマンショック前の取引活況期を含めて過去3番目の水準となりました。取引件数は過去6番目の水準にあります。キャッシュフローの安定性などが評価され、取得対象アセットとしての位置づけが高まったことや、オフィスなど取得がやや低調なアセット向けの資金が一棟賃貸マンションに向かったことなどが背景にあるとみられます。

●J-REITによる取得額は増加基調。ただし2022年度は一服

一棟賃貸マンションの主力取得セクターであるJ-REITの2022年度の取得額は約1,580億円で全体の約25%を占めました[図表2左]。2021年度に続き2022年度も1,500億円を超えて推移しており、J-REITでは一棟賃貸マンションの取得額が直近2年度において一段上昇しています。物件の取得先は、従来同様、J-REITのスポンサー企業の多くが属する不動産・建設と、ブリッジファント^{※3}等が属するSPC・私募REIT等です。このうち不動産・建設からの取得額は、2022年度は2021年に続き1,000億円を超えました[図表3]。

J-REITによる一棟賃貸マンションの取得額は増加基調ながら、2022年度の取得額は前年度の2021年度比で約15%減少しており、一服しました[図表4]。2021年度に従前よりも多くみられた100億円を超える大型物件や、10億円以下の小型物件の取引が減少したことなどによるものです。2022年度は高価格帯と低価格帯の両方で取得額が2021年度に比べて減少しました。

J-REITではポートフォリオ入替等を目的に一棟賃貸マンションの譲渡が続いており、2022年度の譲渡額は約320億円でした[図表4]。スポンサー企業や買取再販事業者等へ売却されています。2022年度の譲渡額が前年度と比べて減少したため、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額は約1,260億円で前年度比約9%減に留まりました[図表4]。

●外資系法人の取得が大幅に回復。外資系法人間の取引増に加え、不動産・建設セクターからの取得も増加

2022年度は、外資系法人の取得額が約3,000億円となり、外資系法人による取得が増加し始めた2014年度以降の9年度のうち3番目の水準となりました。取得額全体に占める比率は約48%とほぼ半数を占め、2年度ぶりに一棟賃貸マンションの最多取得セクターとなりました[図表2左]。2022年度の物件取得先は外資系法人と不動産・建設が中心で、両セクターともに1,000億円を超えました[図表3]。また2021年度から2022年度の取得額の増加は両セクターともに900億円を超えており、取得額の増加幅は大きくなっています。外資系法人では、これまで複数物件一括取引を中心とした外資系法人間の取引が中心でした。2022年度はこれらに、不動産・建設からの取得が加わり物件取得が進められた格好です。

●複数物件一括取引が取引額をけん引。単体取引では10～50億円規模の物件が中心

取引額の規模をみると、2022年度は、単体取引が約2,210億円で、複数物件一括取引が約3,640億円となり、複数物件一括取引が単体取引よりも大きくなりました[図表5左]。外資系法人間の取引が大幅に増加したことなどを背景に、複数物件一括取引が取引額をけん引しました。取引額規模別にみると最多であったのは「複数物件一括取引100億円以上」、次いで「単体取引10億円以上50億円未満」で、両方で総取引額の約82%を占めました[図表5左]。

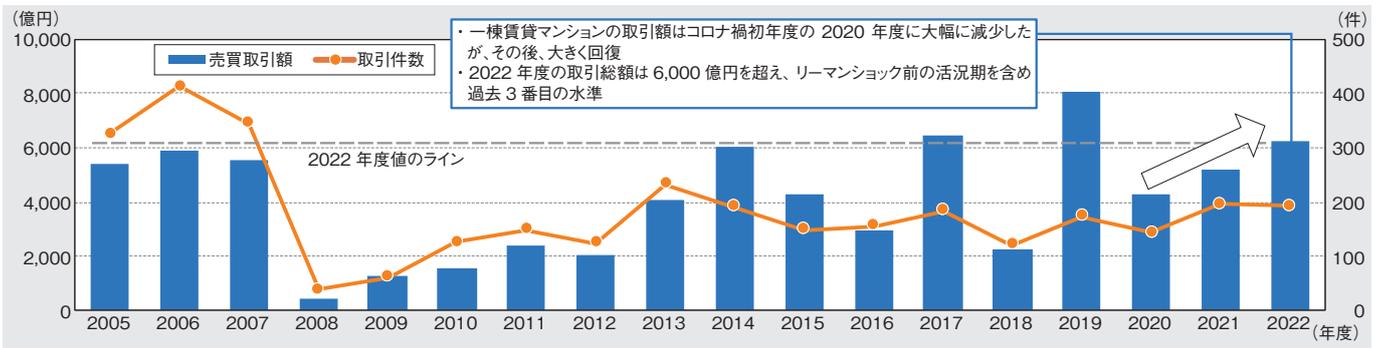
単体取引では、10億円以上50億円未満が単体取引額の約66%とほぼ2/3を占めて取引の中心となったほか、10億円未満の小型物件も約26%とほぼ1/4を占めました[図表5右]。(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※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(戸建以外)」で、「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。

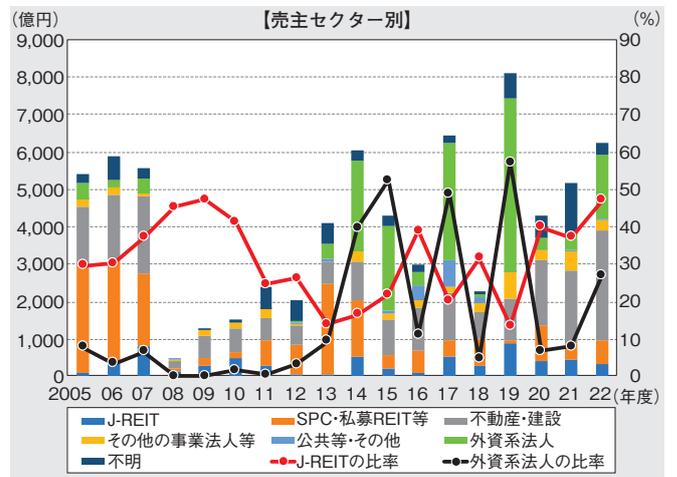
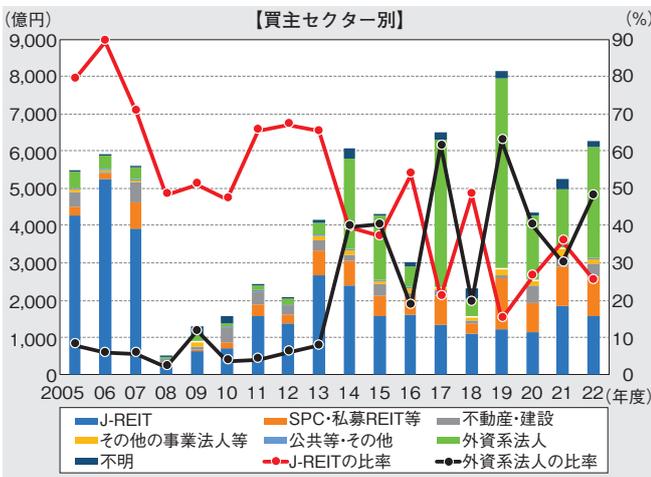
※2：取引件数は、売買された(される)物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを単体取引として1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて複数物件一括取引として1件とした。

※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

[図表1] 一棟賃貸マンションの取引額と取引件数の推移



[図表2] 買主セクター、売主セクター別の取引額推移

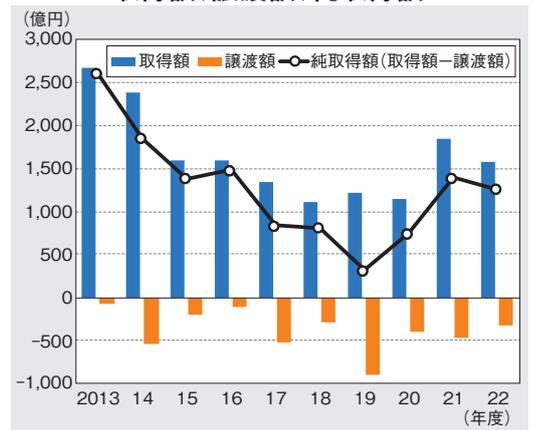


[図表3] 買主セクター、売主セクター別の取引額(2022年度)

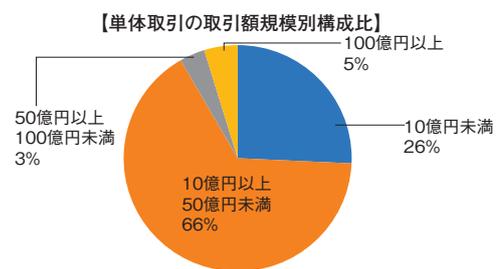
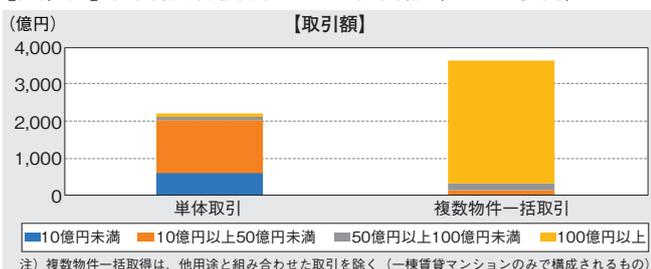
		買主セクター						
		J-REIT	SPC・私募REIT等	不動産・建設	その他の事業法人等	公共等・その他	外資系法人	不明
売主セクター	J-REIT							
	SPC・私募REIT等							
	不動産・建設						●	
	その他の事業法人等							
	公共等・その他							
	外資系法人						●	
	不明							▲

■ 取得(買主セクター)と譲渡(売主セクター)の取引額上位2セクター
 ■ 取引額1,000億円以上
 ■ 取引額200億円以上1,000億円未満
 ■ 取引額200億円未満
 ●/▲ 2021年度から2022年度にかけての取引額の増加額(●)あるいは減少額(▲)の絶対値が大(900億円以上)

[図表4] J-REITの一棟賃貸マンションの取得額、譲渡額、純取得額



[図表5] 取引額規模別にみた取引額(2022年度)



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」

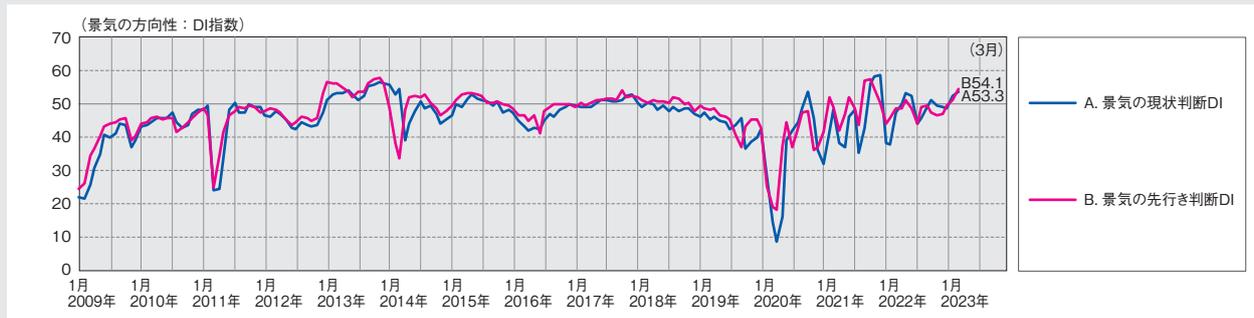
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



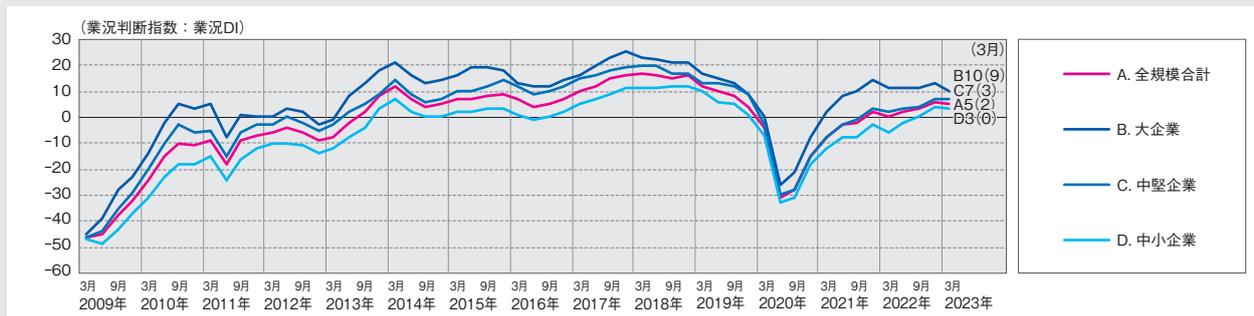
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

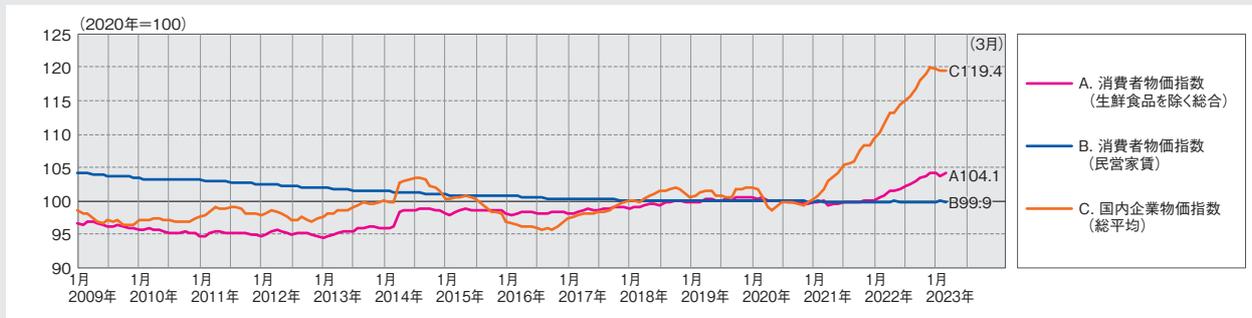
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

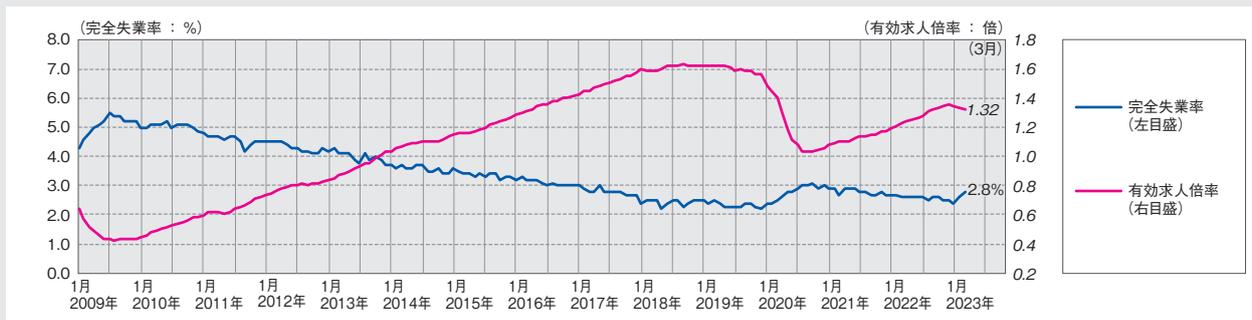
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

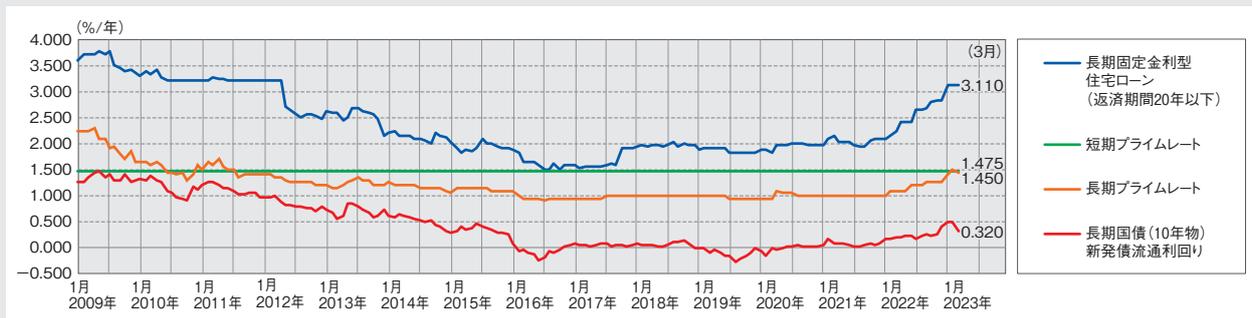
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行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

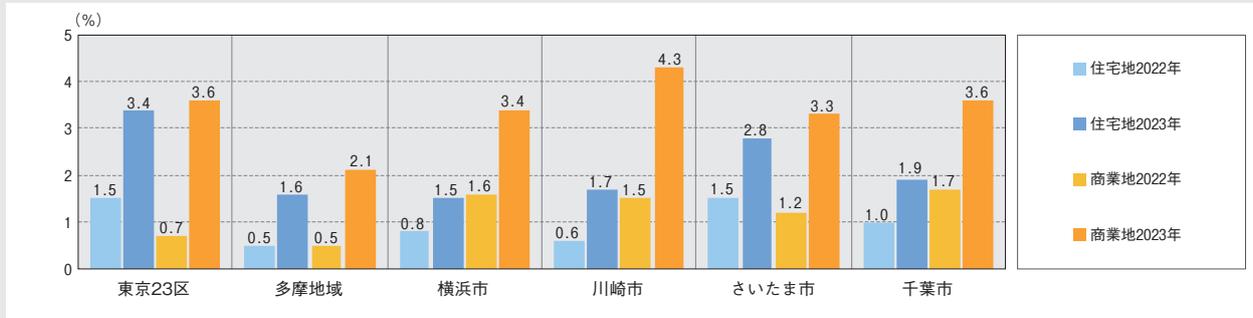
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

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

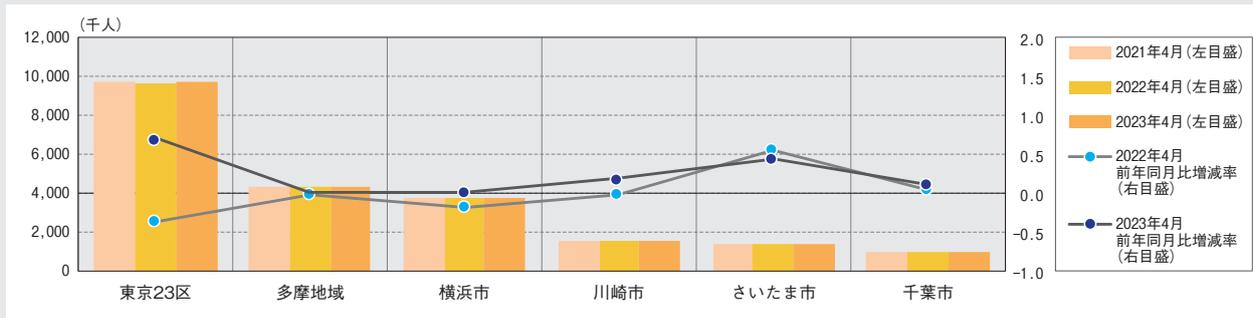
東京圏

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」

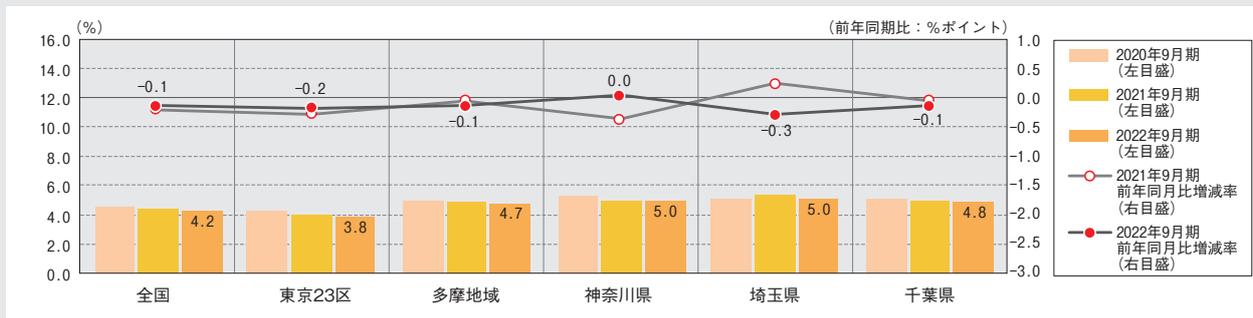
図2 総人口の推移



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]



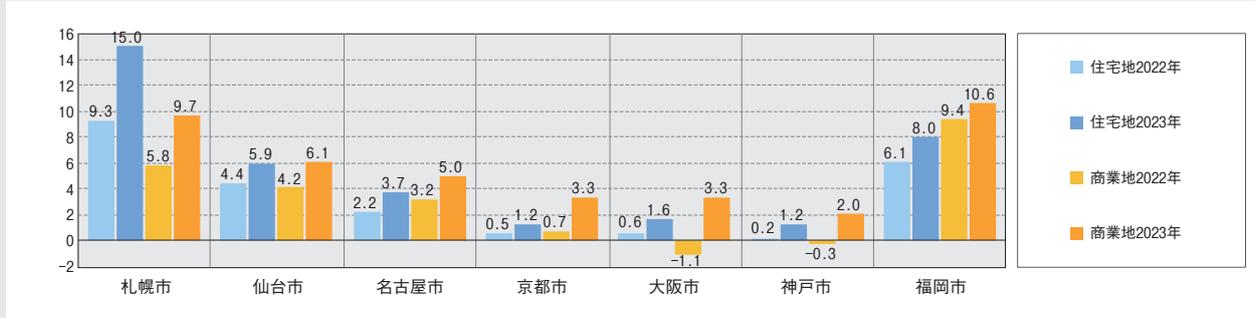
注：各投資法人の2022年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図	概要	説明
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。

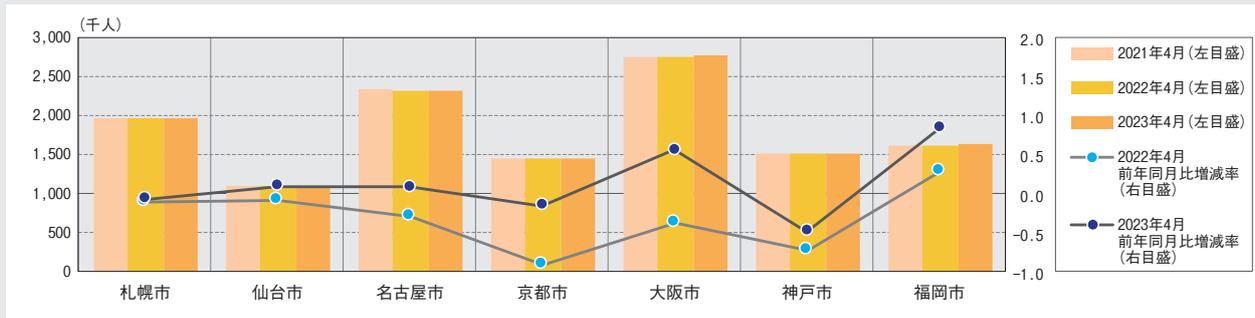
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

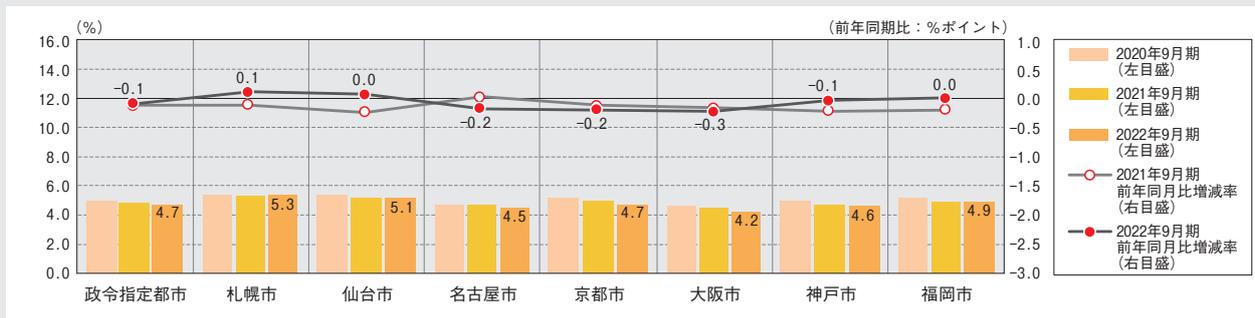
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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2022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

一棟賃貸マンションのエリア別の取引額と取得時利回り

2022年度の一棟賃貸マンションのエリア別取引額^{※1}は、東京都心6区で約210億円、東京周辺17区で約860億円、主な政令指定都市で約770億円、その他都市で約370億円でした〔図表1上〕。

東京23区では、東京都心6区での取引額が2019年度を直近のピークとして減少傾向にあり、東京周辺17区では2021年度、2022年度に取引額が一段増加しています〔図表1下〕。このような動きから、2019年度以降、東京都心6区における取引額の比率は低下する一方で東京周辺17区では比率が上昇しており〔図表1下〕、都心部から都心近郊部に取引エリアがシフトする傾向がみてとれます。2020年下期から2022年下期にかけて、一棟賃貸マンションの取得時利回り^{※2}は、東京都心6区と東京周辺17区で一段低下しており〔図表2〕、とくに東京都心6区での下げ幅が大きく、2022年下期時点で3.66%と3%台に低下しています。2022年下期時点で4.07%と4%台を維持している東京周辺17区とのギャップは0.41%ptに広がっており、取得時利回り水準の低下を一要因として、物件取得エリアが都心部から都心近郊部へと動いている可能性が考えられます。

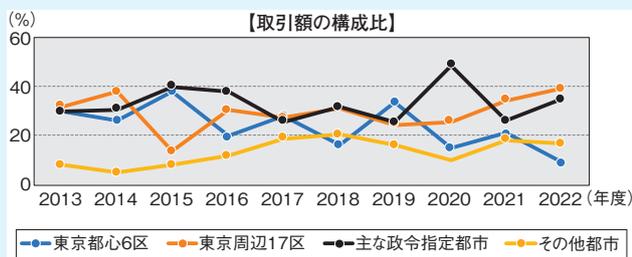
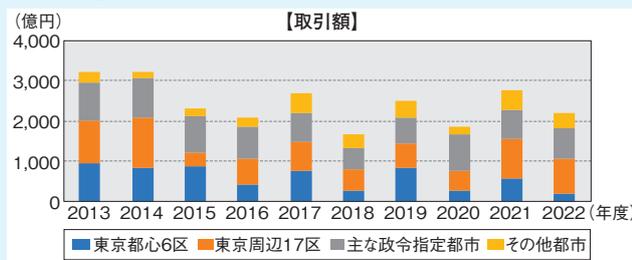
主な政令指定都市では、一棟賃貸マンションの取引額は前年度の2021年度から増加し、その他都市は2021年度から微減となりました。2022年度までの最近数年の動きをみると、いずれも上下動を伴いながら横ばい傾向とみられます。なお取得時利回りは、主な政令指定都市と、その他都市でも低下傾向にあります。東京都心6区とのギャップは、2022年下期時点でそれぞれ0.97%pt、1.33%ptと、1%pt付近あるいは1%ptを上回る水準にあります。
(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※1：立地区分は以下の通りとした。対象は所在地が一区所に特定可能な単体取引のみで、複数物件一括取引は除外した。

- ・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区を除く17区
- ・主な政令指定都市：札幌市、仙台市、さいたま市、横浜市、川崎市、名古屋、大阪市、京都市、神戸市、広島市、福岡市
- ・その他都市：上記以外の市

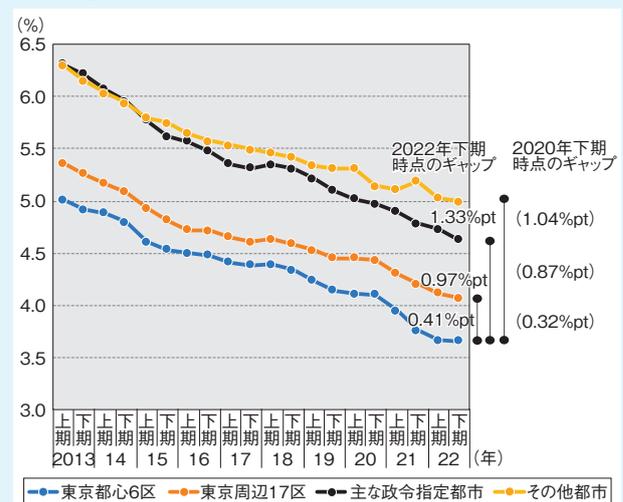
※2：取得時利回りとして、J-REIT保有物件の「期中NOI(直近2半期)／直近期末鑑定評価額」を用いた。

〔図表1〕所在エリア別の一棟賃貸マンションの取引額推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表2〕同 物件の取得時利回りの推移



注) 2013年上期から2022年下期まで全ての期においてデータが開示された物件の平均値

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

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 2023.6

発行 株式会社みずほ信託銀行 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

<https://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/>