

2020

4

April

Topics

不動産トピックス

トピックス1

大都市圏における空き家の動向…………… 2

トピックス2

J-REIT物件からみる国内賃貸マンションの
投資・取得環境の動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

国内の不動産売買市場は国内外のプロ間での取引が
約6～7割で推移 …………… 8

大都市圏における空き家の動向

平成30年(2018年)住宅・土地統計調査^{※1}によると、2018年10月1日時点の全国の住宅の総数は約6241万戸で、そのうち空き家は約849万戸にのぼり、30年前と比較すると、それぞれ1.5倍、2.2倍に増加しています。住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は上昇が続いており、2018年は13.6%で過去最高でした。一方で東京、名古屋、大阪を中心とする大都市圏では空き家は減少しており、その地域的な特徴を整理しました。

全国的に空き家の増加は鈍化の傾向がみられる

住宅・土地統計調査における空き家は、居住世帯のない住宅(ふだん人が居住していない住宅)のうち、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用または売却用の住宅(以下、賃貸用・売却用住宅という.)」、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅である「その他の住宅」^{※2}で構成されます。

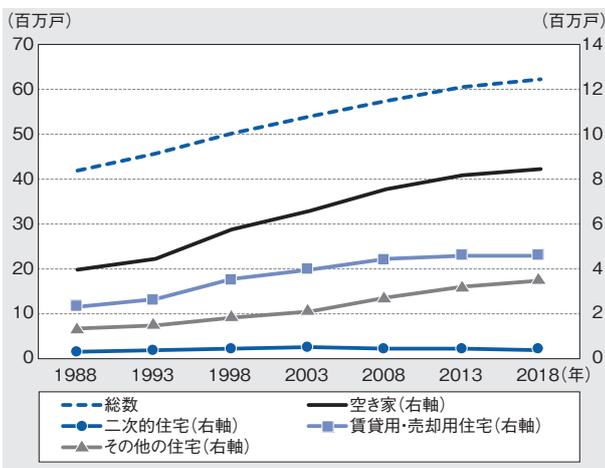
近年の全国の動きをみると、住宅総数は増加を続けていますが、増加率は徐々に鈍化しています。2013年から2018年の空き家の伸び率は2018年は3.6%で、前回の8.4%、前々回の14.6%と比べると鈍化の傾向を示しています。二次的住宅は2008年以降、減少基調にあります。賃貸

用・売却用住宅は1998年に大きく増加したのちは増加率が鈍化し、2018年はほぼ横ばいとなりました。その他の住宅は2008年に28.5%の高い増加率となり、その後鈍化していますが、2018年は9.5%の増加率でした[図表1-1、1-2]。

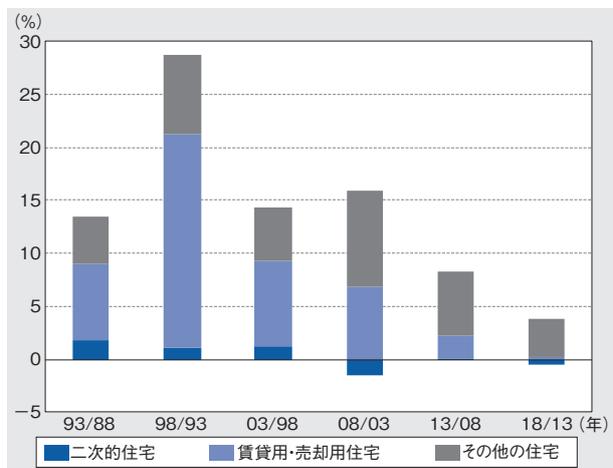
空き家の増加に対する内訳の寄与度^{※3}をみると、空き家の増加の主要因が、2008年を境に賃貸用・売却用住宅からその他の住宅へと変わったことがわかります[図表1-3]。

- ※1：我が国における住宅及び世帯の居住状況の実態を把握する目的で5年ごとに実施される。全国の世帯の中から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出された約370万世帯を対象に調査した標本調査
- ※2：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。
- ※3：特定の内訳の増減が全体をどれだけ増減させたかを表したものの。

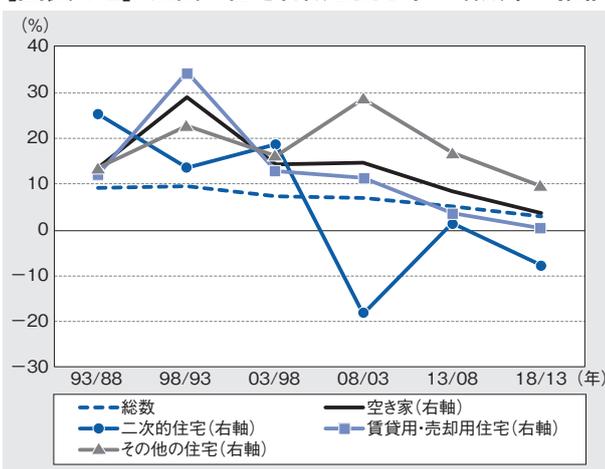
[図表 1-1] 全国の住宅総数と空き家の推移



[図表 1-3] 空き家の増減への寄与度

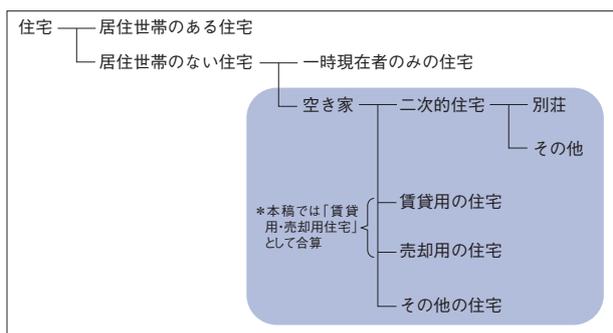


[図表 1-2] 全国の住宅総数と空き家の増減率の推移



図表 1-1~3 のデータ出所：総務省統計局
「住宅・土地統計調査」

(注)住宅・土地統計調査における空き家の位置づけと区分



大都市圏における空き家の動き

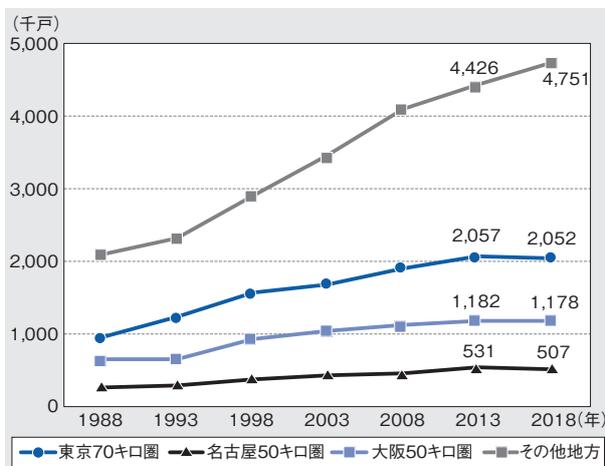
大阪 50km 圏は空き家率が上昇

住宅・土地統計調査の距離帯集計を基に、東京70km圏、名古屋50km圏、大阪50km圏^{※4}を本稿における大都市圏として、また、これら以外のその他地方について空き家の状況を比較します。

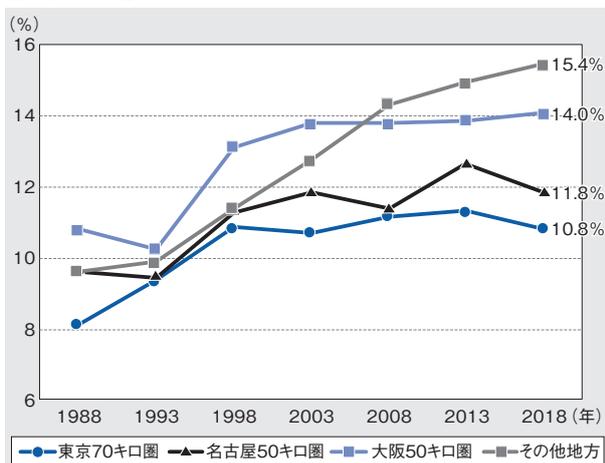
2018年は東京70km圏で約5千戸(-0.2%)、名古屋50km圏で2万4千戸(-4.5%)、大阪50km圏で約4千戸(-0.3%)と、いずれの大都市圏においても空き家数は減少しました。一方、その他地方は約32万6千戸(+7.4%)の増加でした[図表1-4]。

空き家数の減少により、2018年の東京70km圏と名古屋50km圏では空き家率も低下し、全国平均の13.6%を下回ります。大阪50km圏は3つの大都市圏の中では高い空き家率で推移しており、2018年は空き家数だけでなく、住宅総数も減少したことから、空き家率はわずかながら上昇しました。その他地方の空き家率は上昇が続き、

[図表 1-4] 圏域別の空き家数の推移



[図表 1-5] 圏域別の空き家率の推移



大都市圏との較差は拡大しています[図表1-5]。

東京 70km 圏と名古屋 50km 圏ではその他の住宅が増加

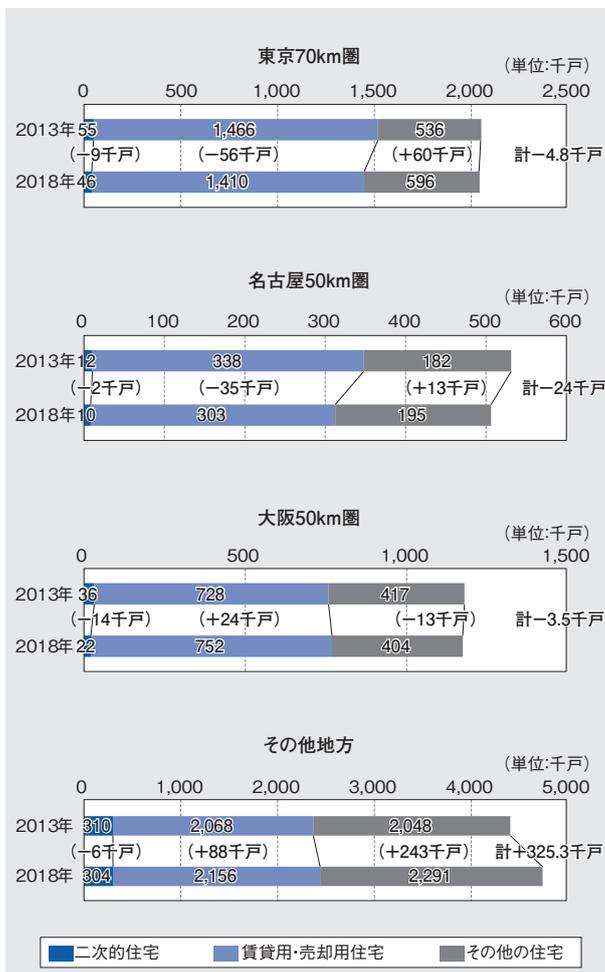
空き家の内訳別戸数の増減は、二次的住宅は大都市圏、その他地方とも減少していますが、ボリュームは小さく大勢に影響していません。賃貸用・売却用住宅は東京70km圏と名古屋50km圏で減少し、大阪50km圏で増加しました。逆に、その他の住宅は東京70km圏と名古屋50km圏で増加し、大阪50km圏で減少しました[図表1-6]。

賃貸用・売却用住宅の量は主に賃貸住宅の市場規模の変化や需給状況が影響する^{※5}と考えられ、東京・名古屋と大阪では市場で異なる動きがあったと推察されます。また、その他の住宅についても、それぞれの大都市圏でどのような動きがあったのか、距離帯別にみることにします。

※4：それぞれ旧東京都庁(千代田区)、名古屋市役所、大阪市役所を中心とする一定の距離(東京70km、名古屋及び大阪は50km)が描く円内に含まれる市区町村を合わせた地域

※5：2018年の賃貸用住宅対売却用住宅の戸数比は全国で概ね15:1

[図表 1-6] 圏域別の空き家の内訳増減



* 四捨五入によって合計が一致しない場合がある。

図表 1-4~6 のデータ出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

都心と郊外における空き家の差

その他の住宅の空き家率は郊外に行くほど高い

東京70km圏は30km圏までは比較的フラットで40km以遠で郊外に行くにつれ空き家率が高まります。特にその他の住宅でその高まりが顕著です。

名古屋50km圏の空き家率は都心と郊外で高くなります。賃貸用・売却用住宅は都心部で高く、その他の住宅は郊外に行くにつれ高まります。

大阪50km圏の都心部の空き家率の高さは賃貸用・売却用住宅の影響が大きく、その他の住宅は30km以遠で空き家率が高まります。

大都市圏の郊外では人口減少等を背景に、当面の活用がない放置された空き家などのその他の住宅の割合が高くなるとみられます[図表1-7]。

都心(0-10km圏)でその他の住宅が増加

[図表1-8]で各都市圏の距離帯別にその他の住宅の増減率の推移をみると、2018年の東京

70km圏は0-10km圏でその他の住宅が75.2%と大きく増加し、10km以遠の圏域もすべて増加しました。

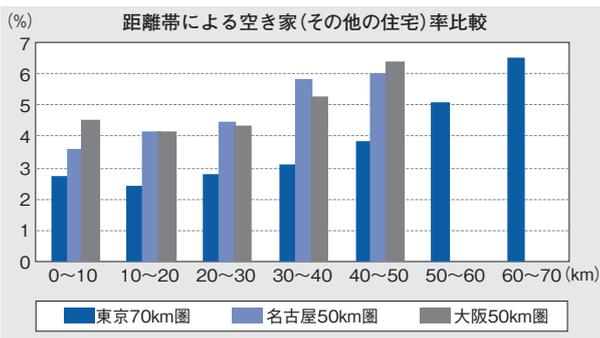
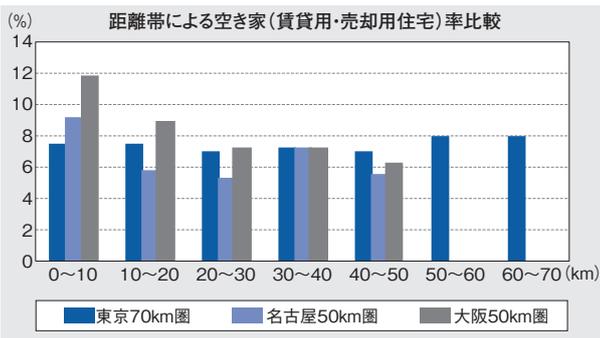
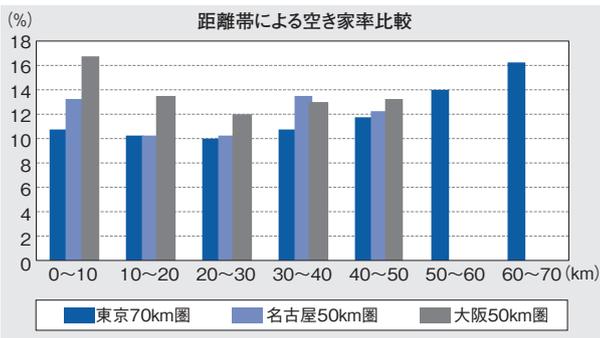
同じく名古屋50km圏では0-10km圏で増加率が高まり、10km以遠では増加率は縮小傾向ですが全域で増加しました。

同じく大阪50km圏では0-10km圏で増加率が高まった他は減少に転じました。大阪府では2016年に「空家総合戦略・大阪」を策定し、空き家の利活用や中古住宅流通やリフォーム・リノベーション市場の活性化などの取組みを3年間集中的に推進しており^{※6}、一部でその成果が表れた可能性があります。

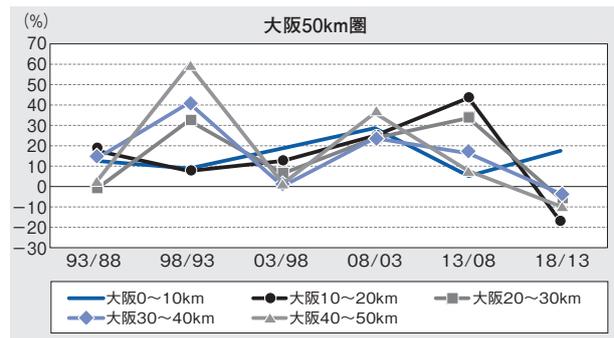
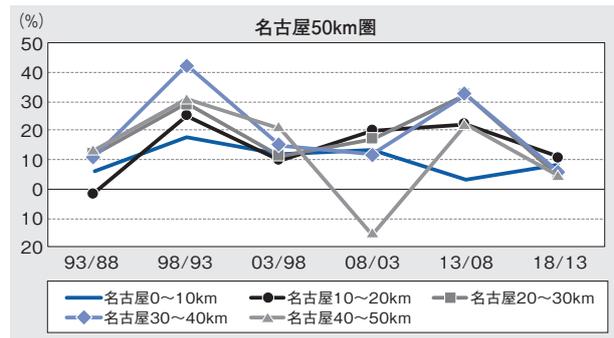
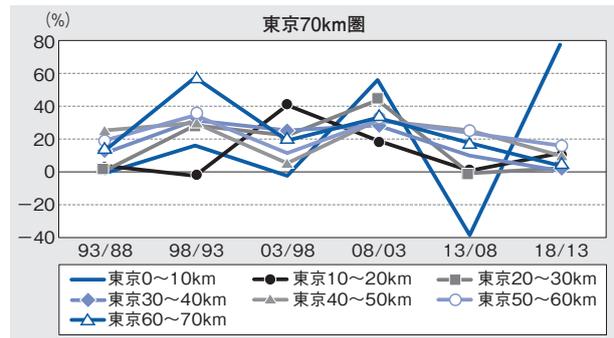
このように大都市圏では、2013年から2018年にかけて都心においてその他の住宅の空き家が増加、あるいは増加率が拡大し、郊外部は増加率が縮小、あるいは減少に転じました。

※6：2019年度からは「空家総合戦略・大阪2019」による空き家対策を推進(2019-2021年度)

[図表 1-7] 距離帯別の空き家率 (2018年)



[図表 1-8] その他の住宅の増減率の推移



図表 1-7~8 のデータ出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

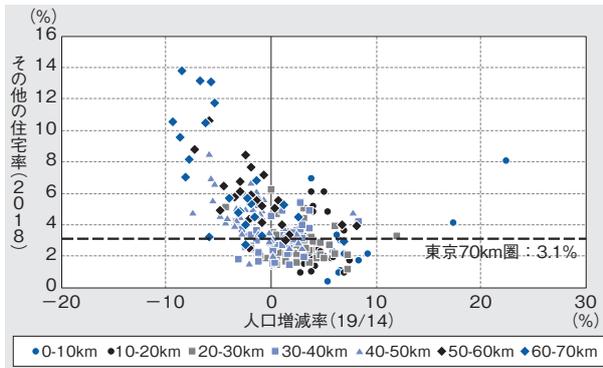
大都市圏の人口動態との比較

2013年から2018年にかけての各大都市圏内の市町村の人口動態^{※7}と住宅総数に占めるその他の住宅の割合(以下、その他の住宅率という。)をみると、東京70km圏の40km以遠の市町村において人口減少とその他の住宅率の高さが目立ちます。名古屋50km圏は30km以遠で、大阪50km圏も30km以遠で同様の事象がみられ、概ね右下がりの分布を呈しています[図表1-9]。

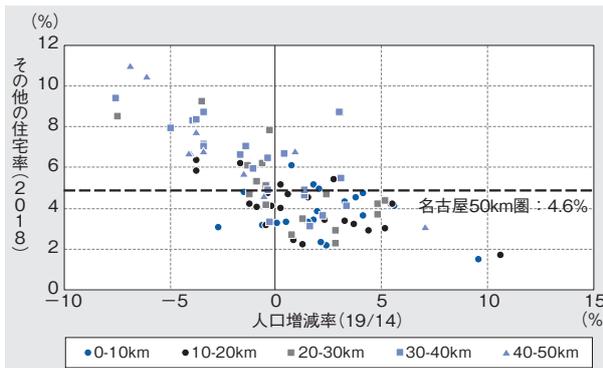
しかしながら、東京70km圏では都心の一部において人口が増加する一方で、その他の住宅率が高いところがあります。0-10km圏の中央区と荒川区、10-20km圏の北区などです。住宅総数やその他の住宅の戸数が少ないわけではな

【図表 1-9】 圏域内市町村の人口増減率とその他の住宅率の関係

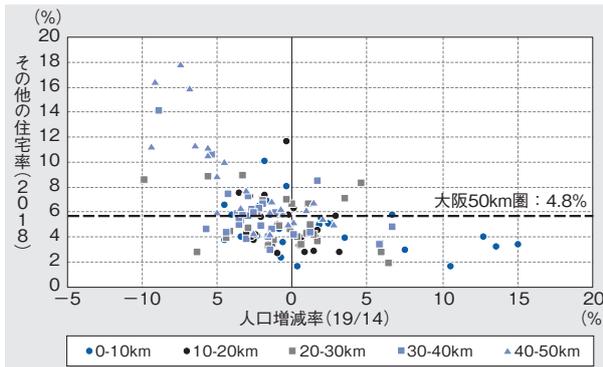
【東京 70km 圏】



【名古屋 50km 圏】



【大阪 50km 圏】



く、同様の事象は名古屋市昭和区や東区、大阪市福島区などでもみられます[図表1-10]。郊外部で人口減少により放置される空き家が増えた状況と異なり、都心やその近傍では建替え予定の空き家が多くを占めている可能性もあり、また、放置された空き家であっても、「空き家対策特別措置法(空き家等対策の推進に関する特別措置法)」の「特定空き家」に指定されて固定資産税の軽減措置対象外になると、都心では所有者の負担がより大きくなることから、建て替えや売却等が比較的速やかに促されると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

※7：人口増減は、住宅・土地統計調査の調査時点に近い2014年1月1日から2019年1月1日の住民基本台帳による人口の増減率としている。

【図表 1-10】 東京都区部、名古屋市・大阪市におけるその他の住宅率上位の区

【東京都区部】

東京都区部	住宅総数	空き家数	その他の住宅数	その他の住宅率	人口増減率
中央区	105,540	12,510	8,440	8.0%	22.5%
荒川区	119,010	14,070	8,180	6.9%	4.0%
北区*	204,540	22,280	12,380	6.1%	5.2%
千代田区	41,700	4,470	1,710	4.1%	17.5%
江東区	275,340	21,290	9,030	3.3%	6.4%
足立区*	356,080	39,660	10,790	3.0%	2.7%
墨田区	154,720	16,160	4,590	3.0%	6.8%
葛飾区*	237,010	28,020	6,780	2.9%	3.2%
世田谷区*	521,110	50,250	12,580	2.4%	4.8%
杉並区*	346,540	29,660	7,900	2.3%	4.8%

【名古屋市各区】

名古屋市各区	住宅総数	空き家数	その他の住宅数	その他の住宅率	人口増減率
千種区	98,540	13,010	5,060	5.1%	1.8%
瑞穂区	55,860	6,850	2,760	4.9%	2.1%
南区	71,750	10,680	3,410	4.8%	-1.4%
昭和区	64,800	8,380	2,910	4.5%	3.9%
東区	48,530	7,130	1,990	4.1%	5.6%
守山区	81,660	9,450	3,130	3.8%	2.1%
西区	82,480	11,310	2,790	3.4%	1.9%
中村区	79,230	11,820	2,610	3.3%	1.6%
熱田区	37,120	4,600	1,220	3.3%	0.6%
中川区	110,970	13,680	3,580	3.2%	0.1%

【大阪市各区】

大阪市各区	住宅総数	空き家数	その他の住宅数	その他の住宅率	人口増減率
此花区	36,990	6,570	3,710	10.0%	-1.7%
西淀川区	51,310	8,640	4,100	8.0%	-0.3%
生野区	81,670	16,210	5,870	7.2%	-1.7%
旭区	53,850	9,760	3,680	6.8%	-1.6%
西成区	89,280	20,090	5,820	6.5%	-4.4%
港区	50,350	10,240	3,200	6.4%	-2.2%
福島区	45,080	5,430	2,570	5.7%	6.8%
都島区	63,040	10,960	3,400	5.4%	2.1%
阿倍野区	59,980	9,660	3,000	5.0%	2.5%
東成区	50,970	10,000	2,540	5.0%	2.8%

「*」が付いた区は10-20km圏、無印は0-10km圏に所在する。

図表 1-9~10 のデータ出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」、「住民基本台帳人口・世帯数」より作成

J-REIT 物件からみる国内賃貸マンションの投資・取得環境の動向

国内賃貸マンションでは、賃貸収益から得られる純収益利回り（インカムリターン）と、資産価値の上昇から得られる評価損益率（キャピタルリターン）の2つの投資収益指標がプラスで推移する状況が続いています。2つの投資利回りの合計である総合収益率（トータルリターン）の高い物件は、東京23区では都心周辺に多く分布し、政令指定都市では東京圏以外の都市で多い傾向がみられます。

賃貸収益と資産価格上昇の2つから投資収益が得られる環境が継続

年間のインカムリターンは全国平均で約4.8%。ただし漸減傾向

J-REITが保有する賃貸マンションについて、投資収益性を表す「純収益利回り（以下、インカムリターン）」と「評価損益率（以下、キャピタルリターン）」、両者を合わせた総合収益率の年間値の水準や推移を整理し、賃貸マンションの投資・取得環境の動向を整理しました（指標の説明は[図表2-1]参照）。

賃貸マンションは賃料変動が比較的小さく、インカムリターンは物件の価格変動が反映されやすい性質がみられます。最近10年程度を概観すると、価格が大きく低下したリーマンショック後に平均約6%まで上昇し、その後、投資・取得需要が回復し価格（評価額）が上昇する局面のなかインカムリ

ターンは平均で約4.8%まで漸減しています。

年間のキャピタルリターンは上昇が一服したのち、2018年度下期・2019年度上期に上昇幅が拡大

先述の価格変動に伴い、年間のキャピタルリターンは、リーマンショック後の2011年度下期・2012年度上期以降、上昇に転じ、以降プラスで推移しており、年間単位で見ると、インカムリターンとキャピタルリターン両方からの投資収益が期待できる状況です。キャピタルリターンについては、2014年下期・2015年上期をピークに上昇に一服感がみられましたが、2018年度下期・2019年度上期には、全国平均で前期比1.6%ポイント上昇し（[図表2-2]）、エリア別にみても東京都心6区、東京周辺17区^{*2}、主な政令指定都市^{*3}いずれも上昇幅が拡大しました[図表2-3]。

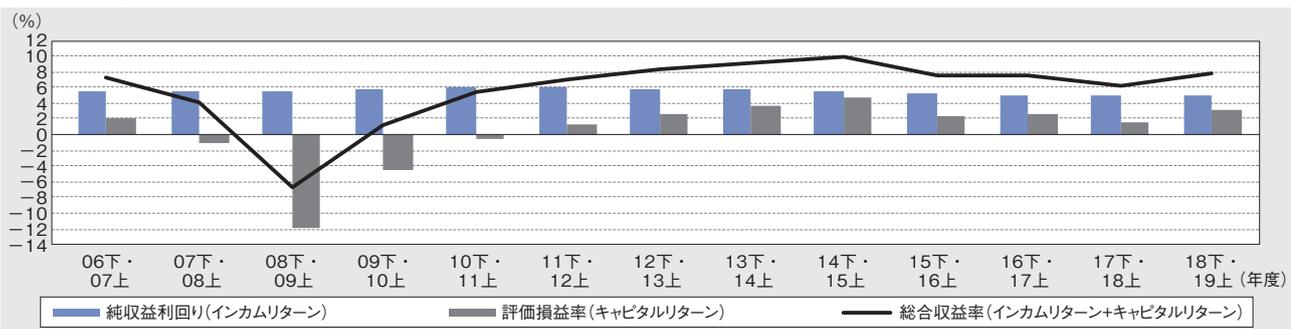
[図表 2-1] インカムリターン、キャピタルリターン、トータルリターンの定義(年間値)^{*1}

$$\frac{\text{年間の賃貸収益から得られる利回り}}{\text{年間賃貸純収益} \div \text{不動産評価額}} + \frac{\text{年間の資産価値増減から得られる利回り}}{\text{年間の不動産評価額の増減} \div \text{不動産評価額}} = \text{トータルリターン (総合収益率)}$$

インカムリターン (純収益利回り) + キャピタルリターン (評価損益率) = トータルリターン (総合収益率)

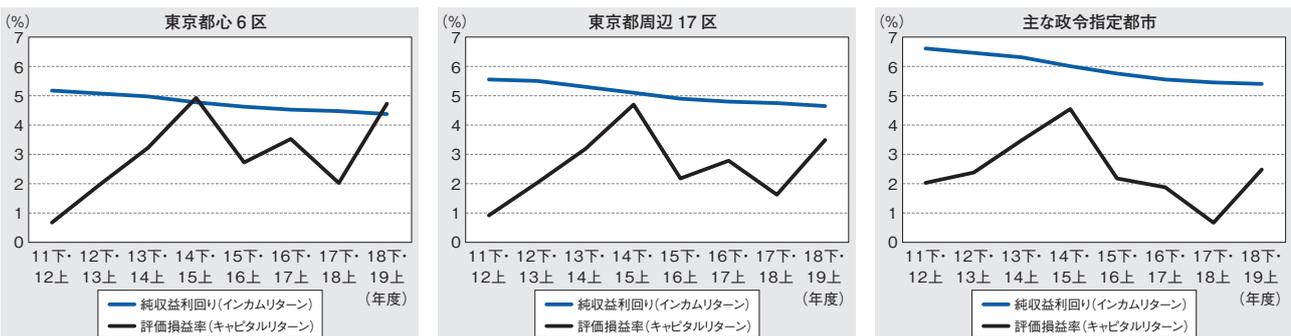
出所：都市未来総合研究所作成

[図表 2-2] インカムリターン、キャピタルリターン、トータルリターンの推移(全国平均)



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

[図表 2-3] 立地エリア別にみたインカムリターン、キャピタルリターンの推移



(注)2011年度下期以降の全期でデータが開示された物件を対象

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

エリア別にみると、東京23区はキャピタルリターンが、政令指定都市はインカムリターンが相対的に大きい特徴

エリア別にみると、インカムリターンとキャピタルリターンの水準に差がみられます〔図表2-3〕。東京都心6区では過去8年、インカムリターンが4%台中盤～5%台と国内では最も低い水準で推移しました。一方で主な政令指定都市ではインカムリターンの水準は1%ポイント程度高く5%台中盤から6%台中盤で推移しています。

キャピタルリターンは東京都心6区で相対的に高く2014年度下期・2015年度上期以降、年間

2～5%で推移しています。主な政令指定都市では同時期、東京都心6区に比べて1%ポイントほど低い水準で推移しています。

建物規模別では小型物件(30戸未満)でキャピタルリターンが低水準

建物規模別では直近、小型物件^{※4}(総戸数30戸未満と区分)において、キャピタルリターンが他の規模に比べて東京23区で1%ポイント程度、主な政令指定都市で0.5%ポイント程度低い水準にあり、資産評価額の上昇が他規模の物件に比べて低い特徴がみられます〔図表2-4〕。

トータルリターン上位物件は東京都心部と東京圏以外の政令指定都市に多く分布

東京23区では港区や中央区など都心部に多く分布

インカムリターンとキャピタルリターンを合計したトータルリターンの上位20物件をエリア別に概観すると(〔図表2-5〕、東京23区では年間キャピタルリターンが2桁と高い物件が多くみられます。東京都心6区での立地が多く、小型物件でも高い水準のキャピタルリターンを得ているなどの特徴がみられます。間取りタイプはワンルーム、コンパクトが主体となっています。

政令指定都市では名古屋、大阪、札幌など東京圏以外の都市に多く分布

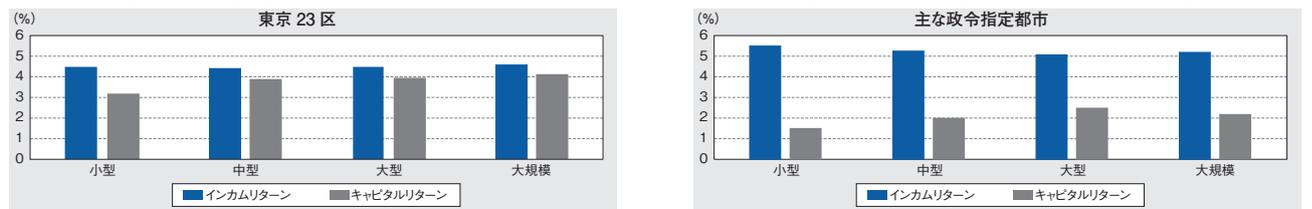
主な政令指定都市においては、トータルリターンの上位20物件は名古屋市、大阪市ほか、札幌市、仙台市、福岡市などに多く立地し、東京圏内の政令指定都市はみられません。規模では

大規模、大型、中型がほとんどで小型は少なく、間取りタイプは東京23区に比べてワンルーム、コンパクト、ファミリータイプに分散していることなどが特徴的です。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

- ※1: [図表2-1]の定義に基づき、具体的に下記の計算によって算出。インカムリターン(半年値) = 当期 NOI ÷ (前期末評価額 + 1/2 当期資本的支出額)
キャピタルリターン(半年値) = (当期末評価額 - 前期末評価額 - 当期資本的支出額) ÷ (前期末評価額 + 1/2 当期資本的支出額)
インカムリターン、キャピタルリターンの年間値: (1 + 半年値(前半値)) × (1 + 半年値(後半値)) - 1
トータルリターンの年間値: インカムリターン + キャピタルリターン
- ※2: 東京都心6区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区。東京周辺17区は東京23区のうち東京都心6区以外の区
- ※3: 主要な政令指定都市は、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、大阪市、神戸市、広島市、福岡市と定義
- ※4: 規模区分は、小型が30戸未満、中型が30戸以上70戸未満、大型が70戸以上120戸未満、大規模が120戸以上

〔図表 2-4〕 建物規模別^{※4}にみたインカムリターン、キャピタルリターン水準(2018年度下期・2019年度上期の年間値)



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

〔図表 2-5〕 トータルリターンの高い物件事例(2018年度下期・2019年度上期の年間値上位20物件) [東京23区] [主な政令指定都市]

順位	トータルリターン	インカムリターン	キャピタルリターン	所在地	総戸数	間取りタイプ	全体敷地面積(m)	全体建物延面積(m)	地上階	規模
1	22.4%	3.2%	19.2%	中央区日本橋箱崎町	62	コンパクト	264.18	1,950.79	11	中型
2	22.2%	4.3%	17.9%	豊島区高田	14	ワンルーム	139.09	395.43	7	小型
3	20.7%	5.0%	15.6%	中野区上鷲宮	61	コンパクト	878.98	2,462.20	7	中型
4	17.8%	4.4%	13.5%	港区三田	111	コンパクト	1,096.46	11,053.03	25	大型
5	16.8%	3.7%	13.0%	港区西麻布	33	コンパクト	362.90	1,822.33	14	中型
6	16.7%	5.2%	11.5%	練馬区関町北	70	ワンルーム	621.22	1,515.23	5	大型
7	16.7%	4.3%	12.4%	杉並区例佐谷南	43	コンパクト	822.00	2,337.01	7	中型
8	16.1%	4.2%	11.9%	港区六本木	42	ファミリー	1,717.20	開示無	20	大型
9	15.8%	4.1%	11.7%	港区東麻布	26	ワンルーム	233.73	785.15	10	小型
10	15.7%	4.2%	11.5%	港区南麻布	30	ワンルーム	283.33	1,220.43	9	中型
11	15.4%	4.6%	10.8%	新宿区矢来町	70	ワンルーム	530.77	2,279.06	15	大型
12	15.3%	4.2%	11.1%	港区東麻布	69	コンパクト	706.54	3,505.12	11	中型
13	14.8%	4.5%	10.3%	千代田区神田佐久間町	41	コンパクト	310.64	1,683.94	9	中型
14	14.7%	4.2%	10.5%	港区赤坂	50	コンパクト	1,607.97	6,329.52	5	中型
15	14.6%	4.1%	10.5%	渋谷区恵比寿	26	コンパクト	276.61	1,335.20	10	小型
16	14.4%	4.8%	9.6%	江都区冬木	144	ワンルーム	1,166.80	4,916.04	13	大規模
17	14.4%	4.8%	9.6%	江川区東葛西	48	ワンルーム	416.87	1,392.74	9	中型
18	14.3%	4.3%	10.0%	港区赤坂	27	コンパクト	324.46	1,421.70	10	小型
19	14.3%	4.5%	9.8%	港区西麻布	21	コンパクト	256.08	1,069.77	9	小型
20	14.0%	4.6%	9.5%	足立区入谷	15	ファミリー	920.00	929.34	3	小型

順位	トータルリターン	インカムリターン	キャピタルリターン	所在地	総戸数	間取りタイプ	全体敷地面積(m)	全体建物延面積(m)	地上階	規模
1	16.3%	6.3%	10.0%	札幌市北区	36	コンパクト	330.57	1,477.53	10	中型
2	13.9%	5.5%	8.5%	名古屋市中区	63	ファミリー	1,261.70	5,223.73	14	中型
3	13.8%	5.0%	8.8%	神戸市中央区	137	ワンルーム	639.91	4,134.91	15	大規模
4	13.3%	6.0%	7.3%	大阪市阿倍野区	22	ファミリー	444.20	1,719.64	11	小型
5	12.7%	6.7%	6.1%	名古屋市昭和区	76	ファミリー	3,113.87	6,428.41	13	大型
6	12.7%	6.2%	6.4%	仙台市若林区	76	ワンルーム	681.53	3,184.19	11	大型
7	12.5%	7.0%	5.5%	名古屋市熱田区	123	ファミリー	2,477.64	8,058.98	14	大規模
8	12.2%	5.1%	7.0%	名古屋市市中区	61	ワンルーム	345.74	1,893.60	15	中型
9	12.0%	5.2%	6.8%	京都市南区	115	ワンルーム	1,111.38	5,301.06	10	大型
10	12.0%	5.6%	6.4%	仙台市青葉区	90	ワンルーム	475.70	2,834.54	11	大型
11	11.7%	5.1%	6.5%	大阪市北区	48	コンパクト	497.14	1,671.24	9	中型
12	11.6%	6.4%	5.2%	名古屋市東区	90	ファミリー	2,060.52	6,434.20	16	大型
13	11.6%	5.5%	6.1%	仙台市若林区	79	ワンルーム	717.53	2,381.24	13	大型
14	11.4%	5.6%	5.7%	大阪市西淀川区	66	ワンルーム	613.62	2,175.21	11	中型
15	11.4%	5.7%	5.7%	福岡市早良区	100	ファミリー	4,069.42	8,945.61	13	大型
16	11.3%	6.2%	5.1%	名古屋市港区	44	ワンルーム	550.31	1,560.94	11	中型
17	11.1%	5.4%	5.7%	福岡市早良区	170	コンパクト	1,944.05	9,233.43	14	大規模
18	11.0%	5.2%	5.9%	大阪市中央区	69	ファミリー	875.38	4,980.24	15	中型
19	11.0%	4.9%	6.1%	大阪市浪速区	111	ワンルーム	538.85	3,240.22	15	大型
20	11.0%	5.2%	5.8%	大阪市城東区	28	コンパクト	275.18	1,258.40	8	小型

※トータルリターン、インカムリターン、キャピタルリターンとも18年度下期・19年度上期の年間値

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

国内の不動産売買市場は国内外のプロ間での取引が約6～7割で推移

国内の不動産売買市場は、不動産証券化市場が拡大した2000年代前半は事業法人や自治体・公的団体などが保有する物件を国内の私募ファンドや不動産会社などのプロ^{*1}が取得する形で市場規模が拡大しましたが、ここ数年は事業法人などによる物件売却が減少し、国内外のプロ間での取引（国内プロ間、外資系プロ^{*2}間の取引含む）が約6～7割を占めています^{*3}。プロ間で物件が循環すると、取引のたびに物件の収益向上策が講じられ、割安に取得して高いリターンを得るバリューアッド型の投資機会が見出しづらくなることが考えられます。

また、国内プロのうち長期保有が前提で取得した物件を売却することが少ないJ-REITと私募REITの保有不動産は計22.5兆円（取得価格ベース）にのぼり、J-REIT市場が創設された2001年以降の国内の不動産売買総額の約1/3を占め、他のセクターにおける投資機会が減少する構図となっています^{*4}。

こうした状況下で投資機会（特にバリューアッド型の投資機会）を広げる工夫として、物件回りでは、用途転換や耐震補強など難易度は高いが抜本的な収益向上策を図ることが可能な物件を取得する、時間軸の観点では、開発種地から取得する、取得手法では、事業法人などプロ以外の不動産保有者に対してCRE提案を行うなどの事例がみられます。（以上、都市未来総合研究所 湯目健一郎）

※1：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」の売主・買主区分のうち、「J-REIT」、「SPC・私募REIT等」、「不動産・建設」を国内プロとして集計

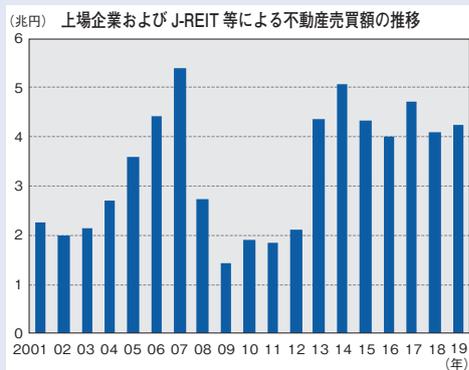
※2：同「外資系法人」を外資系プロとして集計。「外資系法人」はSPC、政府系ファンド、不動産会社、生保などが大半で一部事業法人が含まれる。

※3：不動産売買額が回復した2013年から2019年までの期間における国内外のプロ間取引の構成割合は66%（内訳：国内プロ間取引39%、国内プロと外資系プロ間の取引19%、外資系プロ間取引9%）（売主、買主あるいはその両方のセクターが不明の事例除く）

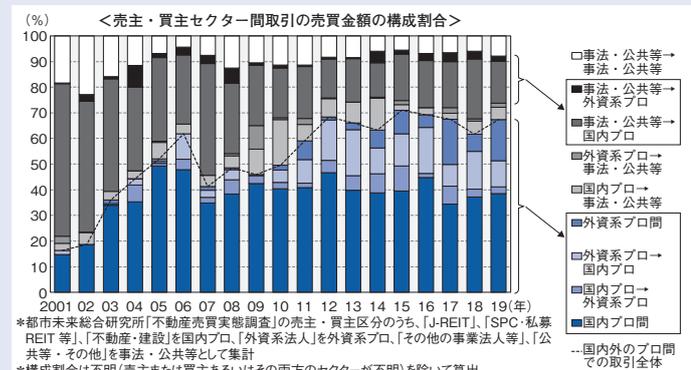
※4：一般社団法人不動産証券化協会調査では、2019年末のJ-REITと私募REITの保有不動産額（取得価格ベース）はそれぞれ19.1兆円と3.4兆円で計22.5兆円。不動産売買実態調査における2001～2019年の売買総額は65.8兆円（注）

（注）売主や買主のセクター不明を含む。不動産売買実態調査は、J-REITにおける物件取得事例はすべて採録しているが、私募REITに関しては、物件取得が非公表で採録していない事例があるため、不動産証券化協会調べの保有不動産額と不動産売買実態調査に採録された累計取得額の差を加算

【図表 3-1】 国内の不動産売買額

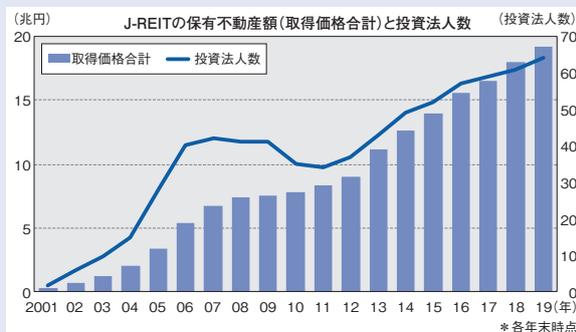


【図表 3-2】 売主・買主セクター間取引別の売買金額の構成割合



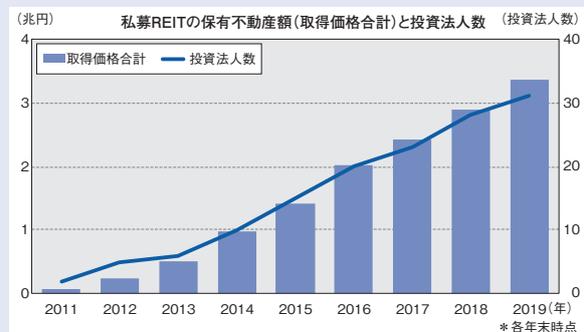
データ出所：図表 3-1、3-2とも都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表 3-3】 J-REIT の保有不動産額



データ出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」

【図表 3-4】 私募 REIT の保有不動産額



データ出所：一般社団法人不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー」

不動産トピックス 2020. 4

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
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079（代表）
株式会社都市未来総合研究所 研究部
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432（代表）

※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。
また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。
※本資料は信頼できるとさ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。