

2024

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

東京圏における分譲マンション市況 2

トピックス2

アウトレットモールに関する近年の動向 6

マンスリーウォッチャー

J-REITが東京都心5区で保有するオフィスビルの運用状況 8

東京圏における分譲マンション市況

東京圏における分譲マンション市況では、建築工事費の上昇などを背景に平均価格が高止まりしていることや、国内外の富裕層や個人投資家によって都心の高級高額物件の売れ行きが好調であることなどがしばしばクローズアップされますが、エリア別にみると分譲マンション市況の潮目が変わりつつある様子が窺えます。本稿では給与所得者の実需がメインターゲットとなる市場について分譲マンション市況を考察します。

東京圏における新築分譲マンション市況

建築工事費上昇や地価上昇が今後も新築分譲マンション価格の押し上げ要因に

不動産経済研究所の調べによると、2024年上期に東京圏^{*1}で販売された新築分譲マンションの平均価格は7,677万円で、過去最高となった前年同期8,873万円から13.5%(1,196万円)下落しました。しかし、前年同期に多く販売された三田ガーデンヒルズ(港区三田、1,002戸)やWORLD TOWER RESIDENCE(港区浜松町、389戸)などの超高額大型物件の剥落による反動減という側面が大きく、2022年上半期の6,510万円を17.9%(1,167万円)上回っていることから、実質的には東京圏の分譲マンション平均価格は上昇基調で推移していると考えられます。

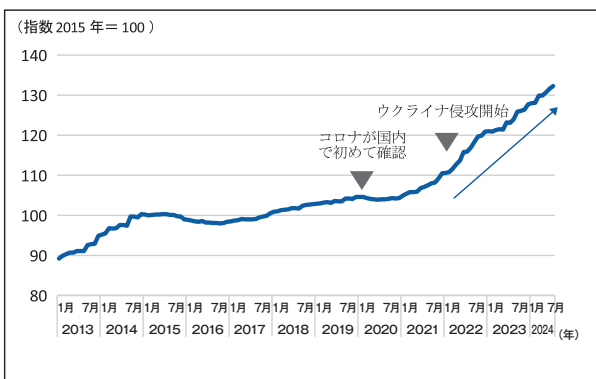
新築分譲マンション平均価格の上昇要因として、建築工事費(建築資材価格、人件費)と用地価格の上昇などをあげることができます。建設物価調査会によると、マンション(東京、RC造)の建築費指数は132.3(2024年7月暫定値)でした。新型コロナウイルス感染症(以下、コロナという)拡大により建築需要が落ちたことで2020年に一旦横ばいとなったものの、2021年以降は日米金利差による円安ドル高やウクライナ侵攻に端を発したエネルギー価格の上昇、労務費の上昇など複合的な要因を背景に一貫して上昇しています[図表1-1]。加えて、都道府県地価調査(調査時点:2024年7月1日)によると、東京圏における住宅地の変動率は3.6%で4年連続の値上がり、上昇幅が拡大しました。低金利による住宅需要の下支えや再開発の押し上げ効果が相まって、地価も上昇基調で推移しています。

東京都不動産鑑定士協会の2024年4月調査によると、1年後の区分所有マンション価格について「上昇する」と回答した割合から「下落する」と回答した割合を差し引いた判断指数(DI)が、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)30.6、東京23区24.5、東京都(除く東京23区)7.7で、いずれのエリアでも2023年10月調査を上回りました。特に、東京23区は2018年4月の調査以降で最も高い数値となっています[図表1-2]。

分譲マンションの場合、用地取得から物件の開発、販売までにタイムラグがあるため、建築工事費と用地価格の上昇が続く間は分譲マンション価格が押し上げられる構図が続くと思われます。

ただし、給与所得者の実需がメインターゲットとなるエリアにおいては消費者の住宅負担能力がどこまで価格上昇に追従できるか、需要を下支えする低金利環境や物価上昇率の変動などが消費者マインドに与える影響などの要素も価格の動向を見極める上で考慮する必要があります。

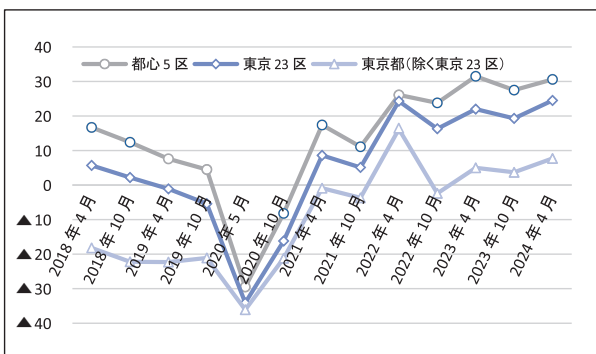
[図表1-1] 建築費指数(東京、マンション(RC造))



(注)直近2か月分の数値は暫定値、直近値は2024年7月の数値である。

データ出所: 建設物価調査会「建築費指数 時系列表(長期継続指数表)」

[図表1-2] 区分所有マンションの価格DI(東京都、1年後)



(注) 回答数:105、不動産鑑定業者49社、不動産仲介会社39社、不動産賃貸会社5社、デベロッパー4社、建設会社4社、その他4社。調査時点は2024年4月である。都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

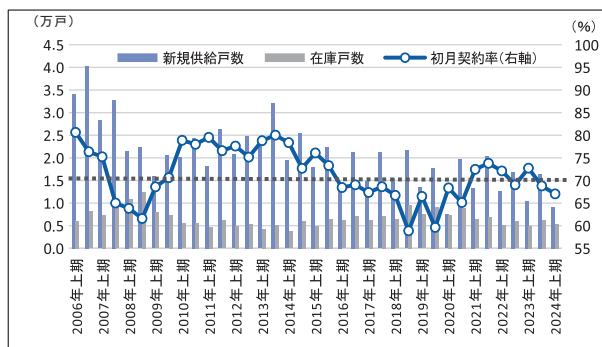
データ出所: 東京都不動産鑑定士協会「東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果(第21回)」(2024年4月)

新規供給戸数が減少するなかで、初月契約率が低迷

2024年上期の新規供給戸数は9,066戸で上期としては4年ぶりの1万戸割れとなりました〔図表1-3〕。1万戸割れは緊急事態宣言下で販売活動が制約された2020年上期(7,489戸)以来2度目となりました。新規供給戸数が減少基調で推移する一方、半期末時点の在庫戸数は、リーマンショック(2008年)や消費税増税(2019年)、コロナ下での販売活動制約(2020年)などにより、一時的に積みあがる状況は発生したものの、2009年上期以降は概ね4,000～1万戸前後で推移しています。

2024年上期の初月契約率は67.0%で、好不調のメルクマールとされる70%を2020年以來2半期連続で割り込みました。新規供給戸数が減少するなかで初月契約率が70%を割り込むなど、東京圏の新築分譲マンション市況にやや陰りがでている可能性があります。

〔図表 1-3〕新築分譲マンションの新規供給戸数、在庫戸数と初月契約率(東京圏)



(注)在庫戸数は半期末時点の数値である。

データ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

新築分譲マンション市況が潮目を迎えつつある可能性があるエリアも

移動・行動制限を伴う緊急事態宣言の解除後、社会経済活動の再開とともに初月契約率は上昇基調で推移してきましたが、2023年頃から千葉県を除き低下がみられます〔図表1-4〕。特に、埼玉県と東京都下では初月契約率が低調で、埼玉県は2023年1月以降20か月連続で、東京都下は同期間のうち15か月で70%を割り込んでいます。埼玉県は平均価格も2022年下期にピークを迎えて以降、足元軟調で〔図表1-5〕、新築分譲マンション市況が潮目を迎えつつある可能性があります。

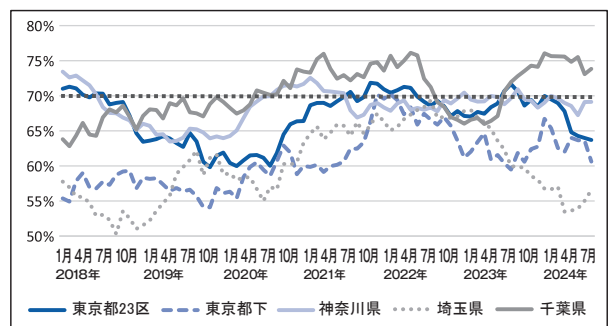
建築工事費などの高止まりや素地不足などを背景に新規供給戸数が減少するなかで売却戸数も細っており、全体的に新築分譲マンション購入需要が減退しつつあるとみることができます。

〔図表1-6〕。背景として、①持ち家志向が低下し、賃貸マンションに需要が流れている可能性、②住宅取得能力の如何を問わず、新築分譲マンション価格がそろそろピークアウトするとの見方を強めた消費者が購入を手控えている可能性、③給与所得者の住宅負担能力が価格上昇に追従できなくなりつつある可能性、などが考えられます。

国土交通省の調べ^{※2)}によると、全国的に持ち家志向は一貫して低下しており、東京圏では68.0%^{※3)}となった一方、賃貸住宅で構わないまたは望ましいとの回答は19.7%となっています。また、全国宅地建物取引業協会連合会等の調査^{※4)}によると、関東において不動産を買い時と考える割合は2022年度に7.0%まで低下しており、わからないと回答した割合が64.4%まで上昇していることから、買い時感が薄れ、今買うべきかを迷っている消費者が増加している可能性があります。

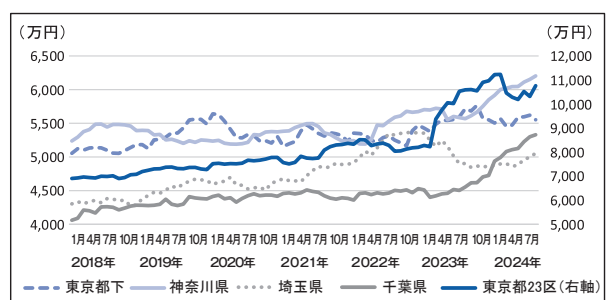
また、東京圏各エリアの平均価格は2018年から10%～50%程度上昇していますが、この間実質賃金はほとんど伸びていません。東京都下や埼玉県で売上が低調となっているのは、上述の背景のうち②や③が顕在化しつつある可能性があります。

〔図表 1-4〕新築分譲マンションの初月契約率



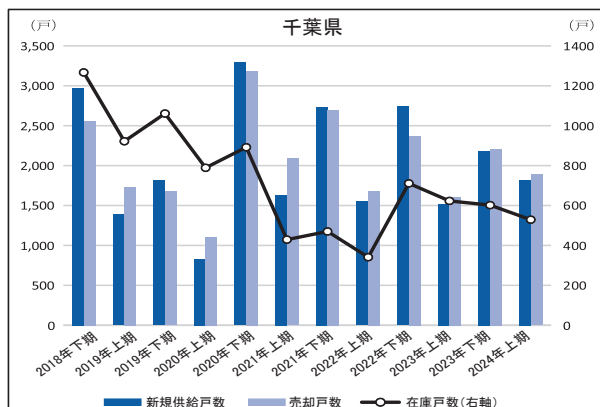
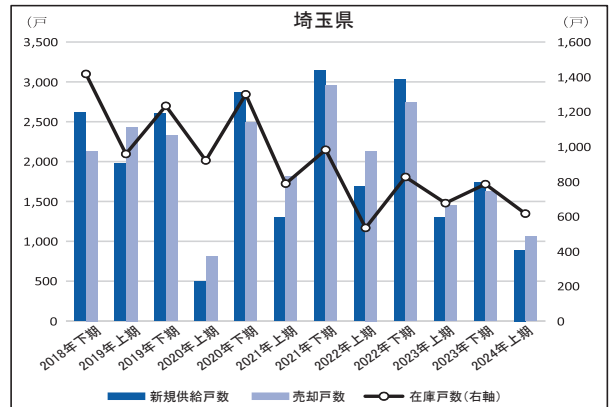
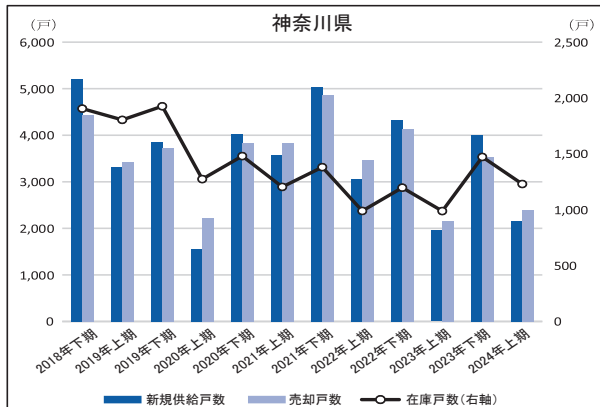
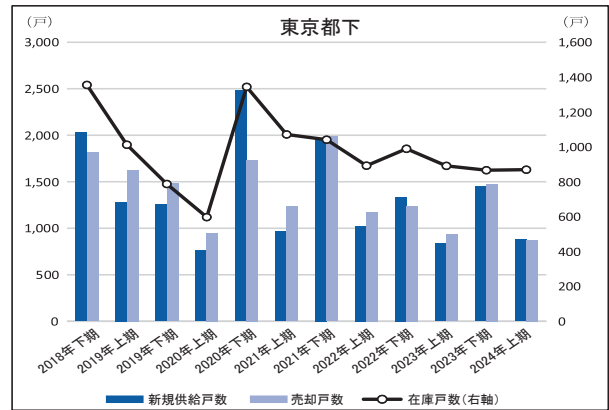
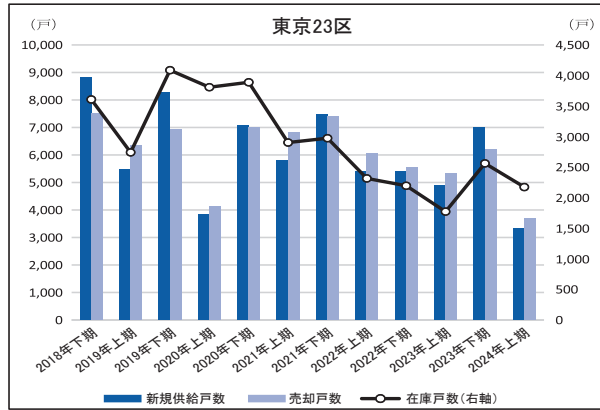
(注)季節要因を含めた短期変動要因を除くため、12か月後方移動平均とした。直近値は2024年8月の数値である。図表1.5も同様である。

〔図表 1-5〕新築分譲マンションの平均価格



図表 1-4、1-5 のデータ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

【図表 1-6】新築分譲マンションの新規供給戸数、売却戸数と在庫戸数



（注）売却戸数は、当月に新規供給された戸数および前月までに供給された戸数のうち、当月に契約（売却）された戸数のこと。

データ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

東京圏における中古マンション市況

さいたま市や千葉県西部^{※5}では2023年頃から募集価格が低下傾向

東京圏における新築分譲マンションは先述の通り、価格上昇や素地不足なども相まって新規供給戸数は減少基調、販売価格は上昇基調で推移しています。新築分譲マンションの価格上昇とともに、従前から中古マンションが住まいの選択肢として検討されるようになっていますが、中古マンション価格も新築分譲マンションの価格上昇に連動して上昇しています。

東京圏における中古マンション市況を都県別にみると、エリアごとに様相が異なります。アットホームおよびアットホームラボのデータによると、東京圏における中古マンションの1戸当たりの平均価格は、東京23区で一貫して上昇しているのに対して、2023年頃から東京都下および横浜市・川

崎市は横ばい、さいたま市および千葉県西部は下落基調で推移しています〔図表1-7〕。新築分譲マンション同様に、エリアによって市況に陰りが見えつつある可能性があります。

団塊の世代の持ち家が今後市場に供給される見込み

団塊の世代とは、1947年から1949年までの所謂「第1次ベビーブーム」に生まれた人々を指し、総務省の推計によると598万人余り（2021年10月時点）で、2025年には全員が75歳以上の後期高齢者となります。厚生労働白書（令和4年版）によると、2019年の健康寿命（日常生活に制限がない期間の平均）は男性が72.68歳、女性が75.38歳です。東京都の調べ^{※6}によると老人ホーム入居者の94.1%を75歳以上が占めており、厚生労働

白書（令和2年版）によると60歳以上の持ち家率は80.0%です。今後、高齢者向け施設や相続のタイミングで、団塊の世代の持ち家が中古マンション市場に大量に供給される可能性があります。

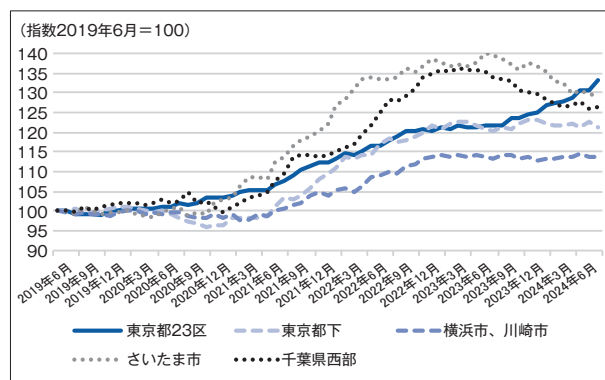
マンションは一般的に、結婚や子供の誕生・成長に伴い住まいが手狭になったことなどを機に30～40歳代で購入するケースが多いようですが、団塊の世代が30歳代となった1970年代後半（第4次マンションブーム期）は東京都への通勤圏として神奈川県、千葉県、埼玉県で職住近接を謳ったマンションの供給が盛んになった時期であり、東京まで30分圏内に民間デベロッパーの大型物件が増加しました。仮にこの時期に購入し、現在に至るまで所有していると仮定すると、当該マンションは築40年後半の築古物件となります。

東日本不動産流通機構の調べによると、築41年以上の築古物件の成約率は12.0%で、築浅物件の3分の1程度にとどまりますが〔図表1-8〕、成約件数ベースでは18.0%を占めるなど直近10年程度で3.5倍に増えています〔図表1-9〕。交通利便性や生活利便性がよい物件であれば築古であっても成約に至る事例もあるため、団塊の世代が保有する中古マンションが市場に影響を及ぼす可能性は否定できません。

もっとも、日本の高度経済成長期での都市居住者の住宅住み替え過程（所謂「住宅双六^{※7}」）を想定すると、現時点では郊外の庭付き戸建てなどマンション以外に居住している場合や、逆に子供の独立にあわせて住まいをダウンサイジングし、交通利便性や生活利便性のよい物件に住み替えている場合も考えられるため、中古マンション市場に及ぼす影響の程度については注視する必要があります。

（以上、都市未来総合研究所 大塚 美里）

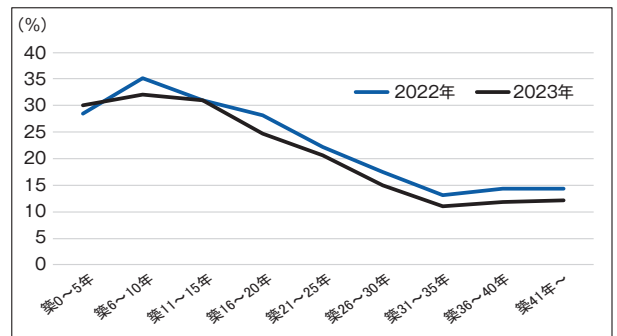
〔図表 1-7〕中古マンションの平均募集価格指数



（注）直近値は2024年8月の数値である。

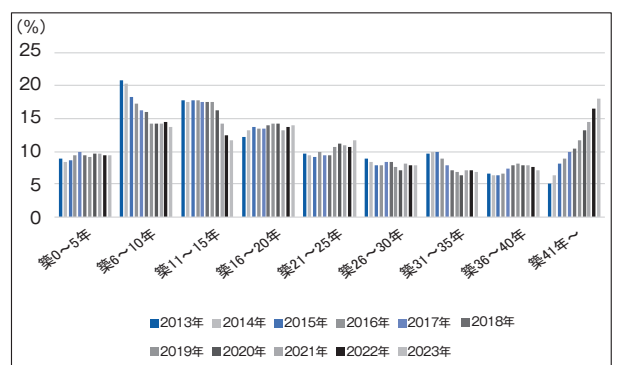
データ出所：アットホーム、アットホームラボ「首都圏における「中古マンション」の価格動向」をもとに都市未来総合研究所が作成

〔図表 1-8〕中古マンションの新規登録成約率
（成約件数÷新規登録件数）



データ出所：東日本不動産流通機構「築年数から見た首都圏の不動産流通市場（2023年）」

〔図表 1-9〕中古マンションの築年帯別構成比率
（成約ベース）



データ出所：東日本不動産流通機構「築年数から見た首都圏の不動産流通市場（2023年）」

- ※ 1：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県。ただし、都道府県地価調査の場合は、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域
- ※ 2：国土交通省「令和5年度土地問題に関する国民の意識調査」（2024年3月）
- ※ 3：「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた割合 61.8%と、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない、又は借地が望ましい」と答えた割合 6.2%の合計
- ※ 4：全国宅地建物取引業協会連合会、全国宅地建物取引業保証協会「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」（2023年2月）。調査期間：2022年9月23日～同年11月30日、有効回答者数：23,091件
- ※ 5：柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市
- ※ 6：東京都福祉保健局高齢社会対策部「東京都の高齢者と介護保険データ集」（2020年6月）
- ※ 7：団塊の世代など、その中でもとりわけ地方出身者のライフコースや目標を表現したもの。この双六の振り出しは母親の子宮内であり、その後はベビーベッド、親と一緒にの部屋、子供部屋を経て、離家後は寮・寄宿舎、下宿となり、木造アパートや公団アパートを経たうえで、結婚後は賃貸マンションに住み替える。その後は子供の成長に応じてより広い住居を求め公団・公社アパート、分譲マンションを経て、最終的に郊外の庭つき戸建て住宅を取得し、上がりとなる。

アウトレットモールに関する近年の動向

アウトレットモール型のSC（ショッピングセンター）は、近年、新設等により市場が拡大傾向です。業績も好調で新たに投資される事例もみられ、減少するSCの中でも成功している業態といえます。本稿では堅調なアウトレットモール市場の動向について紹介します。

国内におけるアウトレットモールの概況

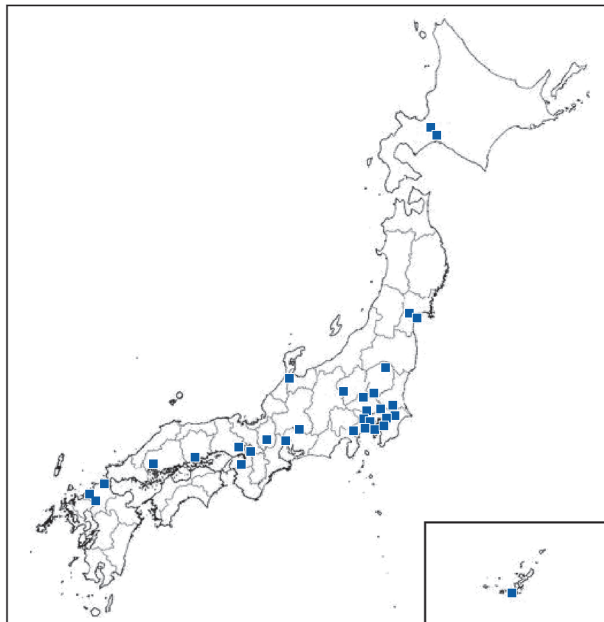
日本ショッピングセンター協会によると、アウトレットモールとはメーカーが季節外商品や旧商品、難あり商品やデッドストックなどの処分を目的として運営している直営店で構成されるディスカウント型ショッピングセンターで、全国に32施設^{※1}とされています[図表2-1]。近年は、アウトレット専用商品を製造するメーカーもみられ、メーカーのほかに小売店が出店することもあります。

取引先小売店との競合に配慮して、繁華街を避け地価の安い郊外に開発されるケースが一般的で、観光地や大都市近郊に立地するモールがみられます。北海道から沖縄県まで広く分布しており、商圏人口の多さから東京都および周辺県に集積していますが、郊外立地であることから都区部には現在は事例がみられません。

三菱地所・サイモン（株）や三井不動産商業マネジメント（株）による運営施設が多いものの、イオンモール（株）も複数の施設を運営しており、その他6社による運営事例がみられます。

※1：物販のアウトレットが約10店舗以上あるSCが対象。2023年6月9日時点（以降の動向は図表2-2参照）

[図表2-1] アウトレットモールの分布



出所：日本ショッピングセンター協会「アウトレットモール一覧」より国土地理院「地理院地図」で作成

堅調なアウトレットモール市場

アウトレットモールは業績好調で、新設等の事例が多くみられる

三菱地所・サイモン（株）が運営する国内全10施設の2023年度のテナント売上高は、インバウンドの回復や、物価高で割安な商品への人気が高まったこと等により過去最高であったことが報じられており、（株）西武リアルティソリューションズが運営する軽井沢・プリンスショッピングプラザも同様です。

また、近年においてアウトレットモールは多くの新設事例がみられます[図表2-2の事例1～7]。パナソニックの工場跡地で2023年4月にオープンした三井アウトレットパーク大阪門真[同3]は、三井ショッピングパークららぽーと門真との2業態複合型商業施設であり、ファッションや食料品等といった日常的な買い物から、ブランドショッピングといった非日常的な買い物までをワンストップで利用可能としています。商圏の広いアウトレットモールとの併設で日用品店（ショッピングパーク）の商圏を広げる戦略を取っており、非日用品店（アウトレットパーク）にとっては課題であっ

た平日の集客が期待されています。今後の予定の中には北陸新幹線延伸地でアウトレットが入った複合型施設を開発する構想がみられます[同7]。

新設以外にも、増設[同8～14]や再開業[同15～18]をする事例がみられます。増設では、2020年6月に御殿場プレミアム・アウトレットが88店をオープンさせており[同9]、2020年8月にはりんくうプレミアム・アウトレットが海沿いに広大な芝生広場やグランピング施設等を設置しています[同10]。再開業でも、隣接公園との一体整備を行ったグランベリーパーク[同15]等、施設を拡張する事例が主となっています。増設、再開業ともに今後も開業が予定されています。

アウトレットモールへの投資については、J-REITによる三井アウトレットパーク入間やマリノアシティ福岡（一部）の取得事例がみられます。また、三井物産デジタル・アセットマネジメント（株）が新たに組成したデジタル証券公募ファンドで那須ガーデン・アウトレットを双日商業開発（株）から取得したことを2024年2月に公表しています。

減少するSCの中でも成功している業態であるアウトレットモール

国内におけるSC総数は、2019年以降減少傾向です[図表2-3]。一方、アウトレットモールは同年以降も新設等から市場が拡大傾向とみられます[図表2-2]^{※2}。業績も好調で新たに投資される事例もみられ、SCの中でも成功している業態といえます。

アウトレットモールは、大規模な敷地に多くの店舗を集めており、様々なブランド品を比較・購入することが可能です。割安商品の発見やアウトドア型のレクリエーション体験、飲食等が目的のため、来店が前提となりECとも競合し難いと考えられます。

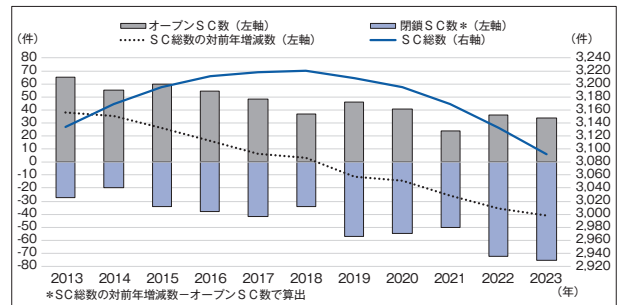
インバウンドの増加は続いており、観光地立地のアウトレットモールでは業績のさらなる拡大が見込まれます。物価上昇の継続も集客の後押し材料となり得ます。ただし、引き続き新設等が予定されてい

ることもあり、将来的には運営の巧拙等により一定の淘汰が進むことも考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※2：同期の廃業等は数事例程度で、新設等と比べ限られるとみられる。

【図表 2-3】国内におけるSC総数等の推移



データ出所：日本ショッピングセンター協会「SC 白書」

【図表 2-2】アウトレットモールにおける近年(2019年からの過去5年程度で予定を含む)の新設等

事例 注1			内容 注2	開業時点	立地
新設	1	THE OUTLETS KITAKYUSHU	テーマパーク跡地での開発。隣接のイオンモール八幡東を一体事業として運営。学びをテーマとしたエンターテインメント店舗やスポーツ施設等を設置。敷地面積約270,000㎡、全店舗数約170店	2022年4月	福岡県北九州市
	2	ふかや花園プレミアム・アウトレット	深谷市による花園IC拠点整備プロジェクトでの開発。アート散策やアトラクションエリア等を設置。敷地面積約176,800㎡、全店舗数133店	2022年10月	埼玉県深谷市
	3	三井アウトレットパーク 大阪門真 注3	パナソニックの工場跡地での開発。三井ショッピングパーク ららぽーと門真との2業態複合型商業施設。屋内外にイベント広場を設置。全敷地面積約116,400㎡、アウトレット店舗数98店	2023年4月	大阪府門真市
	4	THE OUTLETS SHONAN HIRATSUKA	ツインシティ大神地区土地区画整理事業地内での開発。スポーツや健康、アウトドアを切り口にした体験型アクティビティ、緑豊かな施設環境を提供。敷地面積約131,000㎡、全店舗数約150店	2023年4月	神奈川県平塚市
	5	(仮称)京都城陽プレミアム・アウトレット	新名神高速道路の城陽スマートインターチェンジ(仮称)と直結した賑わい交流拠点での開発。敷地面積約254,000㎡、全店舗数約150店	2024年以降予定 注4	京都府城陽市
	6	(仮称)三井アウトレットパーク 岡崎	東名・新東名高速道路のインターチェンジや国道1号線から至近で、名古屋鉄道本線・本宿駅から徒歩圏内での開発。緑豊かな屋外広場を設置。敷地面積約158,400㎡、全店舗数約170店	2025年秋予定	愛知県岡崎市
	7	北陸新幹線延伸地の開発構想	北陸新幹線・加賀温泉駅周辺で進められている再開発計画において、アウトレットが入った複合型施設の開発構想案を三重県の企業が加賀市に提出	2028年度予定	石川県加賀市
増設	8	鳥栖プレミアム・アウトレット	第4期増設エリアを開業。物販18店と飲食1店の計19店がオープン。敷地面積約134,200㎡、全店舗数164店	2019年11月	佐賀県鳥栖市
	9	御殿場プレミアム・アウトレット	第4期増設エリアを開業（既存エリアもリニューアルし、スポーツやアウトドアブランド集積ゾーン等を設置）。物販72店と飲食16店の計88店がオープン。敷地面積約422,200㎡、全店舗数約290店	2020年6月	静岡県御殿場市
	10	りんくうプレミアム・アウトレット	第5期増設エリアを開業。物販38店と飲食10店の計48店がオープン。海沿いに広大な芝生広場やグランピング施設等を設置。敷地面積約132,200㎡、全店舗数約250店	2020年8月	大阪府泉佐野市
	11	THE OUTLETS HIROSHIMA	駐車場として使用していた建物北側に増床棟を新設。約30店がオープン。敷地面積約268,000㎡、全店舗数約230店	2021年11月	広島県広島市
	12	レイクタウンOUTLET	イオンレイクタウン内施設。駐車場に増床棟を新設。既存棟と合わせて38店がオープン（増床棟により20店増加）。アウトレット敷地面積約76,000㎡、アウトレット店舗数約140店	2024年3月	埼玉県越谷市
	13	三井アウトレットパーク 木更津	第4期開発計画を2024年4月に着工。約30店がオープン予定。約700㎡の大屋根広場を新設。敷地面積約215,000㎡、全店舗数約330店	2025年夏予定	千葉県木更津市
	14	三井アウトレットパーク 多摩南大沢	敷地（都有地）の土地借用継続が決定。建て替えて店舗数を大幅に増やし、フードコートなども設置する予定。敷地面積は約47,500㎡、建て替え前店舗数約110店	2027年度工事完了予定	東京都八王子市
再開業	15	グランベリーパーク	隣接公園との一体整備により再開業。店舗数は従前から2倍超に拡大（飲食店などを充実）。キャラクターミュージアムを誘致。敷地面積約83,000㎡、全店舗数234店	2019年11月	東京都町田市
	16	三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド	全面建替え事業を実施し再開業。店舗数は従前から2倍超に拡大。フードコートを新設、賑わいを創出する広場など共用部を充実。敷地面積約32,000㎡、全店舗数172店	2020年6月	神奈川県横浜市
	17	三井アウトレットパーク マリンピア神戸	全面建替え事業を実施し再開業。新たにラグーン周辺敷地を事業地として拡大（レストランやバーベキュー場等を新設）。敷地面積約99,400㎡（約21,000㎡拡大）、全店舗数145店(15店拡大)	2024年11月予定	兵庫県神戸市
	18	マリノアシティ福岡	福岡地所(株)が三井不動産(株)と共同で建替え計画の検討に着手したことを2024年5月に公表（2024年8月に閉館）。公表時点の敷地面積約85,200㎡、同店舗数約160店（拡大数不明）	不明	福岡県福岡市

注1：プレミアム・アウトレットは三菱地所・サイモン(株)、三井アウトレットパークは三井不動産商業マネジメント(株)、THE OUTLETSとレイクタウン OUTLETはイオンモール(株)、グランベリーパークは(株)東急モールズデベロップメント、マリノアシティ福岡は福岡地所(株)のグループ会社が運営
注2：公表時の予定等を含むため直近の実態と異なる場合がある。
注3：三井アウトレットパーク大阪鶴見の拡張移転
注4：城陽市の資料によると2024年春頃開業の予定とされているが未開業(新名神高速道路の開通スケジュールにあわせ具体的な店舗建設などに入る方針)

出所：各社公表資料、報道等

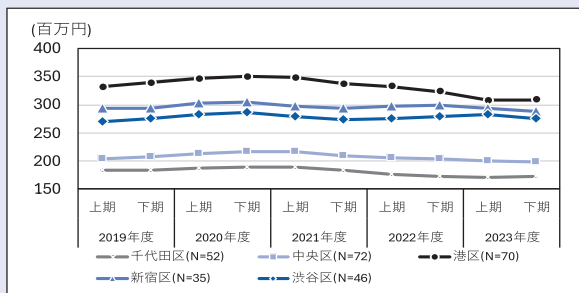
J-REITが東京都心5区で保有するオフィスビルの運用状況

J-REITが東京都心5区^{※1}に保有するオフィスビルを対象^{※2}に、2023年度下期^{※3}におけるNOI^{※4}の推移を概観すると、渋谷区以外の区では2019年度上期の水準を下回っている状況がみられ、特に港区と千代田区では下落が顕著となっています〔図表3-1、3-2〕。NOIは賃貸収益から賃貸費用を減じて算出されますが、収益面に着目し、平均稼働率を検証すると、コロナ禍の影響を受け、2020年度下期から稼働率の下落が顕著となり、その後2021年度から2022年度を底に各区の稼働率は徐々に持ち直しています。一方、区ごとの回復傾向にはばらつきがあり、港区では2023年度によく回復基調に転じましたが、これまで稼働率が大きく低下していたこと、また、千代田区の稼働率は依然として2021年度下期と同水準で低迷していることから〔図表3-3〕、NOIの低下が顕著となったと推測されます〔図表3-2〕。他方、賃料収入単価^{※5}は、すべての区で2019年度上期の水準を上回っており、2022年度以降では千代田区が緩やかな低下傾向にありますが、各区とも総じてほぼ横ばいで推移しています〔図表3-4、3-5〕。

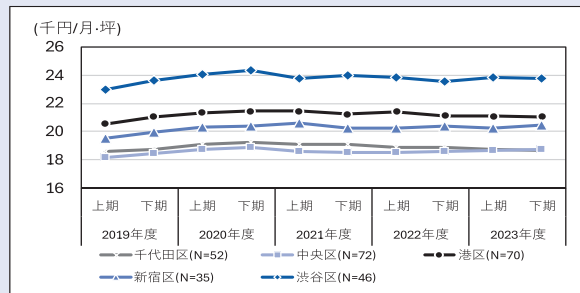
各投資法人のリリースによると、稼働率を優先してテナント誘致を重視し、柔軟なリーシング戦略を実施した結果、稼働率の回復につながったとの説明もみられ、運営施策によって稼働率が改善されることで募集賃料の増額や既存テナントとの増額改定交渉も行いやすくなるなど、今後のNOIの上昇につながる考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

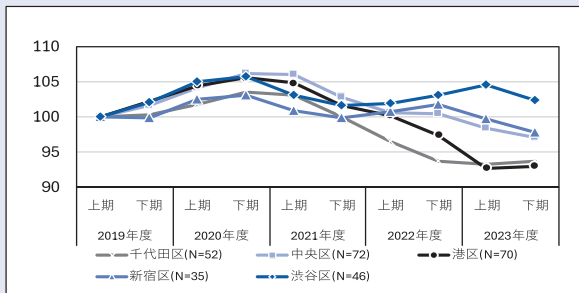
〔図表 3-1〕 NOI (対象物件の平均値)



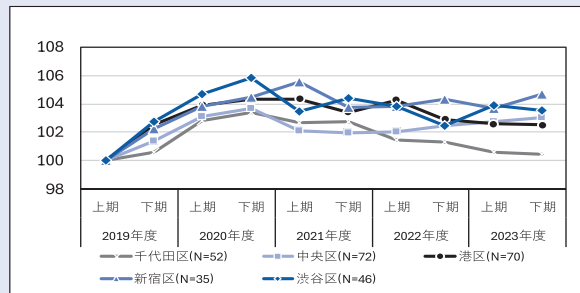
〔図表 3-4〕 賃料収入単価 (対象物件の平均値)



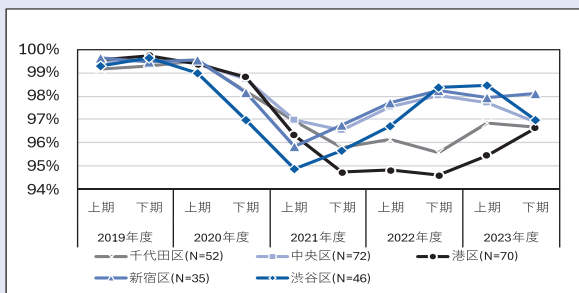
〔図表 3-2〕 NOI 平均値の指数化 (2019年度上期=100)



〔図表 3-5〕 賃料収入単価平均値の指数化 (2019年度上期=100)



〔図表 3-3〕 平均稼働率



※1: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※2: NOI、賃料収入単価、平均稼働率について、2019年度上期から2023年度下期まで連続してデータが公表されている同一物件かつ変動賃料(稼働率によって賃料収入が変動する)と考えられる物件を対象とした。各期の数値は対象物件の単純平均を採用
 ※3: 年度上期は4月から9月、年度下期は10月から3月を対象とする
 ※4: 賃貸収益から賃貸費用を控除した純収益
 ※5: 賃料収入単価 = 賃料収入 ÷ (賃貸可能面積 × 平均稼働率)

図表 3-1 ~ 3-5 のデータ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

不動産トピックス 2024.11

発行 みずほ信託銀行株式会社 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/>

■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.03-6735-5580

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431 (代表)