

7  
July, 2017

# 不動産マーケットレポート

- 賃貸住宅の売買取引額が減少。  
取引件数の減少と1物件あたりの  
取引額低下が影響 . . . . . 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
- 賃貸住宅の延床面積1㎡あたりの  
売買取引額上昇が鈍化 . . . . . 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  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。  
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、  
心よりお祈り申し上げます。

# 賃貸住宅の売買取引額が減少。取引件数の

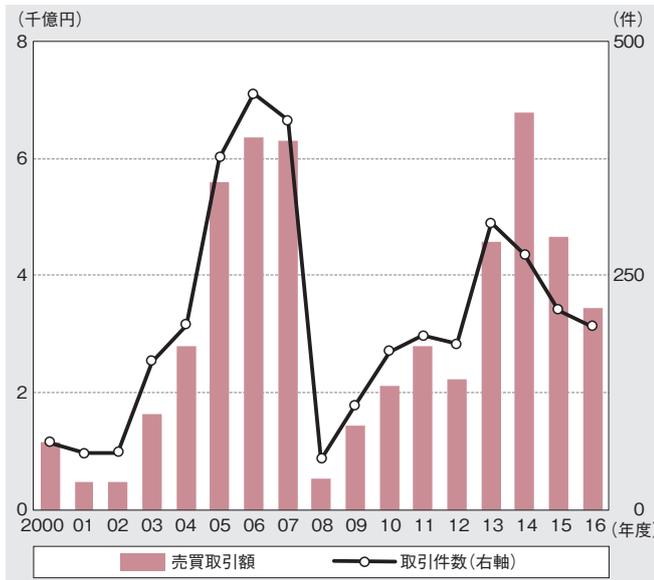
2016年度における賃貸住宅等<sup>※1</sup>（以下、「賃貸住宅」といいます。）の売買取引額は3,451億円で、前年度比26%減となりました。取引件数の減少に加えて、東京圏に所在する物件の取引件数割合の低下や面積規模の小型化などによる1物件あたりの取引額低下が、取引額全体の減少に影響しています。

## ●賃貸住宅の売買取引件数は、東京圏の割合が2000年度以降で最低に

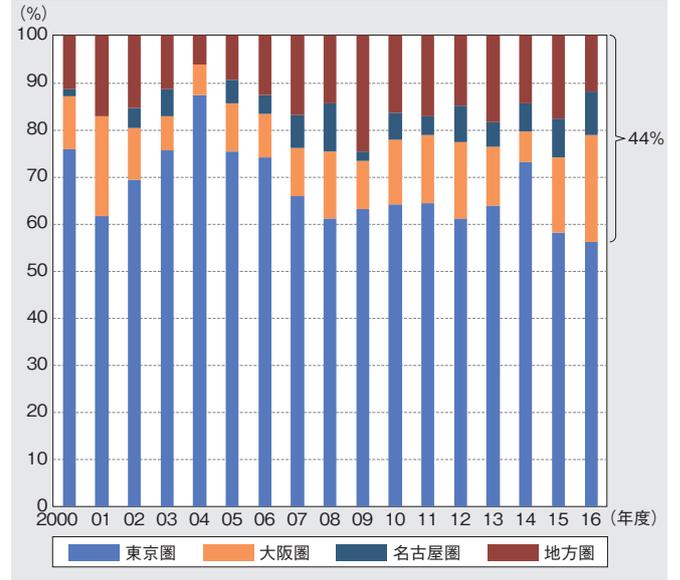
株式会社都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査<sup>※2</sup>」によると、上場企業やJ-REIT等が2016年度（2016年4月～2017年3月）に公表した国内の賃貸住宅売買取引件数は195件、取引額は3,451億円でした〔図表1〕。前年度と比べると取引件数は8%減、取引額は26%減で、前年度から減少が継続しています。

圏域別<sup>※3</sup>の取引件数は、東京圏の取引件数が減少する一方、大阪圏が2000年度以降で最も取引件数の多かった2006年度に次ぐ水準で〔図表2〕、全取引件数に占める東京圏以外の割合が2000年度以降で最も高い44%となりました〔図表3〕。

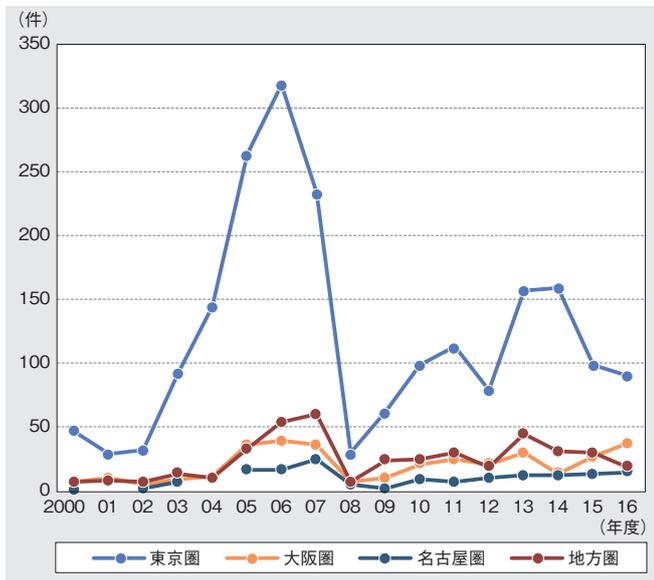
〔図表1〕賃貸住宅の売買取引件数・取引額の推移



〔図表3〕圏域別の取引件数割合の推移



〔図表2〕賃貸住宅の売買取引件数の推移（圏域別）



※1: 主に一棟の賃貸マンションで、寮、社宅を含む。

※2: 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る固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・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（概数の事例も含まず）を集計・分析したもの。情報開示後の追加・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、本稿の集計では、海外所在の物件は除いている。

※3: 全取引の内、所在地不明と複数物件での取引を除いた取引について、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）、それ以外を地方圏とした。

# 減少と1物件あたりの取引額低下が影響

## ● 1物件あたりの取引額の低下も売買取引額減少の要因

2016年度の売買取引額の減少は、取引件数が減少していることに加えて、1物件あたりの取引額の低下も影響しています。1物件あたりの取引額は、東京圏が前年度比横ばいで推移する中、地方圏は上昇するものの大阪圏と名古屋圏で大きく低下していることから、全体で低下しました[図表4]。また、全体での低下は、相対的に1物件あたりの取引額が高い東京圏に立地する物件の取引割合が減少していること([図表3])も影響していると考えられます。

1物件あたりの取引額が低下した要因として、取引物

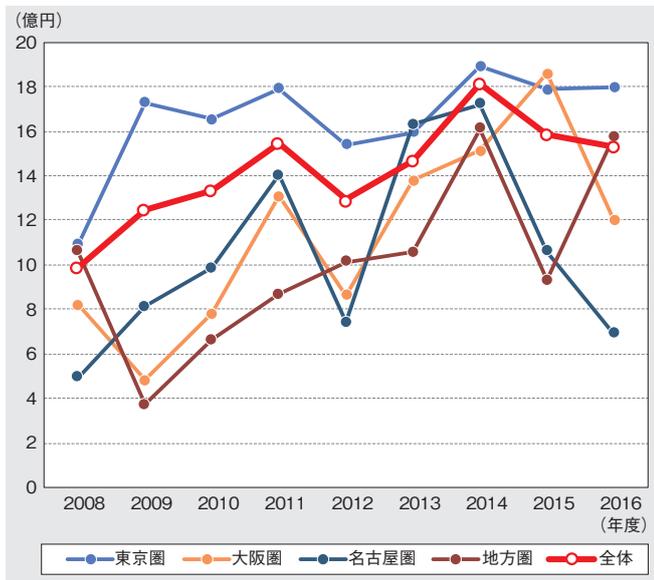
件の面積規模の小型化が考えられます。2016年度に取引された物件の1物件あたりの延床面積は、2015年度と比較して、地方圏においては大型取引が増加したことで増加しましたが、東京圏と大阪圏、名古屋圏で減少し、全体で減少しました[図表5]。

また、1物件あたりの取引額の低下から、全取引に占める10億円未満の取引件数割合が増加傾向にあります[図表6]。2016年度は、前年度と比較すると、全体の取引件数が減少する中で10億円未満の取引件数が増加し、取引全体の51%を占めました。

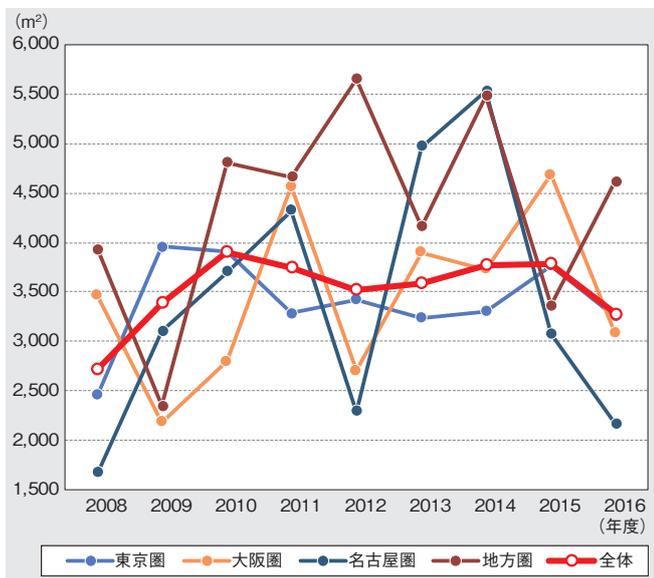
2013年度以降取引が活発化したことによって、投資対象の利回りの低下や品薄化が進み、2015年度以降は取引件数が減少基調にあると考えられます。そのような状況下で、取引される物件において、エリアの拡大、面積の小型化、価格の小規模化が進行していると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 関根 幸代)

[図表4] 1物件あたりの取引額の推移(圏域別)



[図表5] 1物件あたりの延床面積の推移(圏域別)



[図表6] 価格規模別の取引件数割合の推移



注1 (図表2~5) : 所在地不明の取引は除く

注2 (図表2~6) : 複数物件での取引は除く

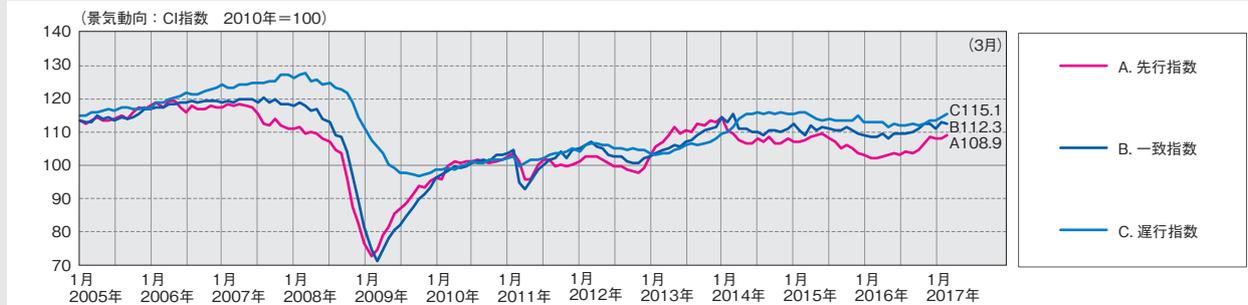
注3 (図表5) : 延床面積不明の取引は除く

図表1~6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)

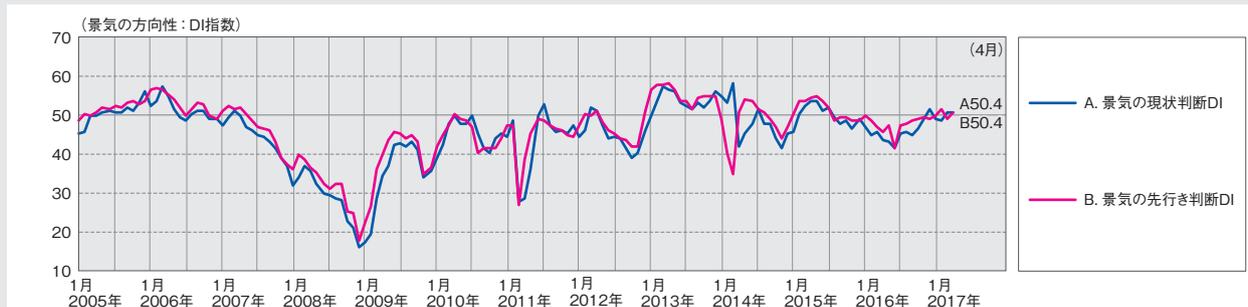
### 図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

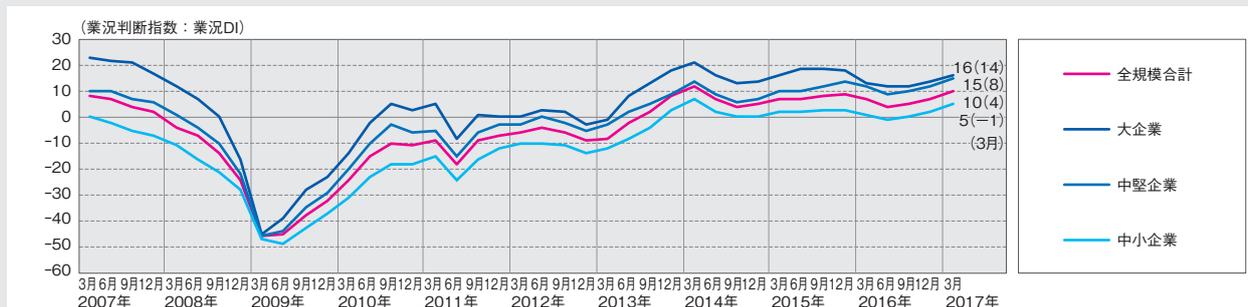
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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(本稿は2017年6月を対象とする予測値)。

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の方角性を示す指数。  
(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。

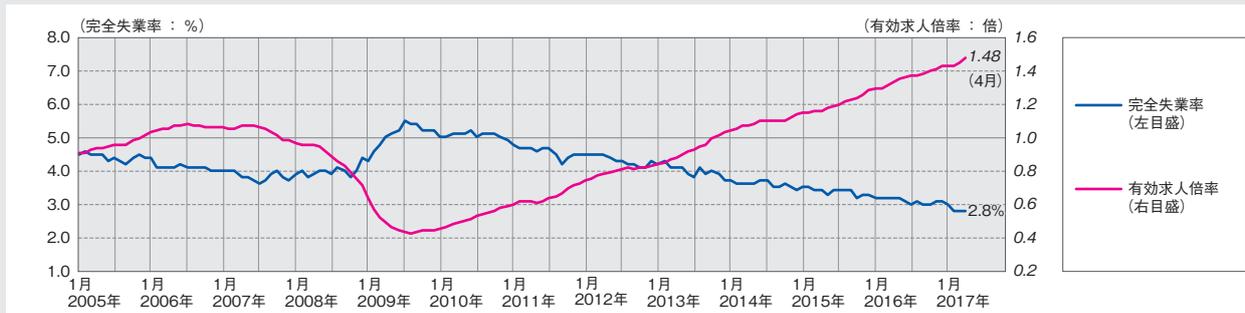
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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「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】

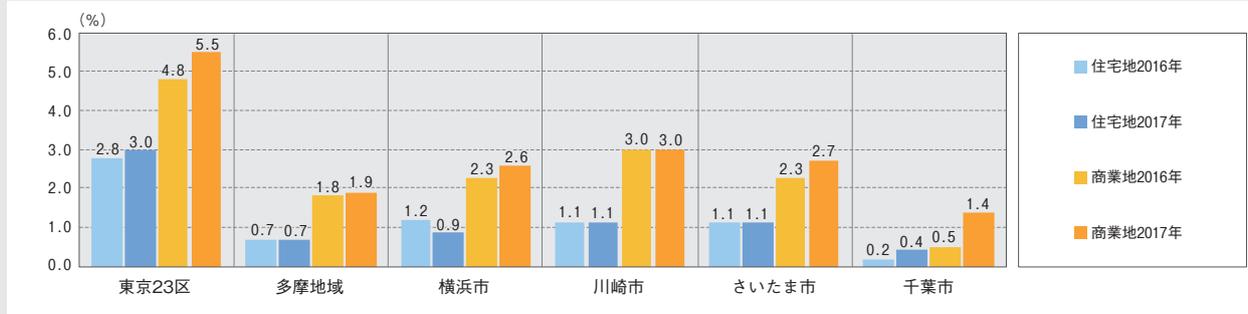
- |   |   |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数<br/>国内企業物価指数</p>  | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br/>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p>  |
| <p>図5 完全失業率<br/><br/>有効求人倍率</p>   | <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br/>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p>  |
|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

注記：図1から図6はいずれも2017年5月31日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

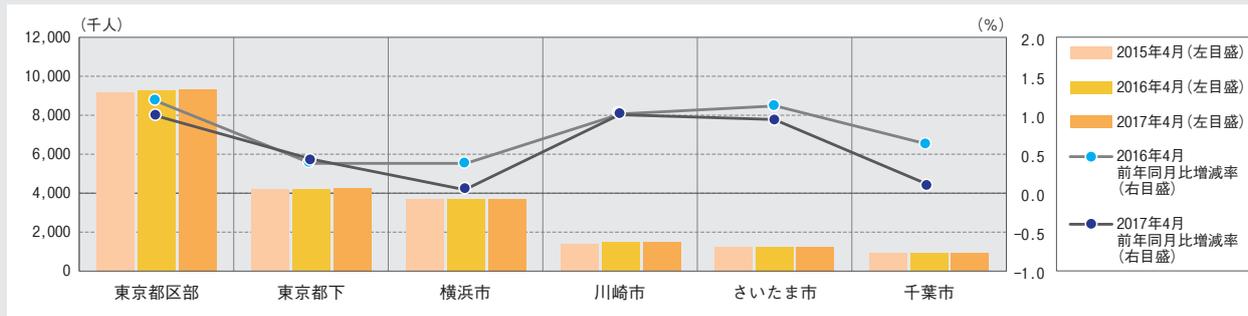
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

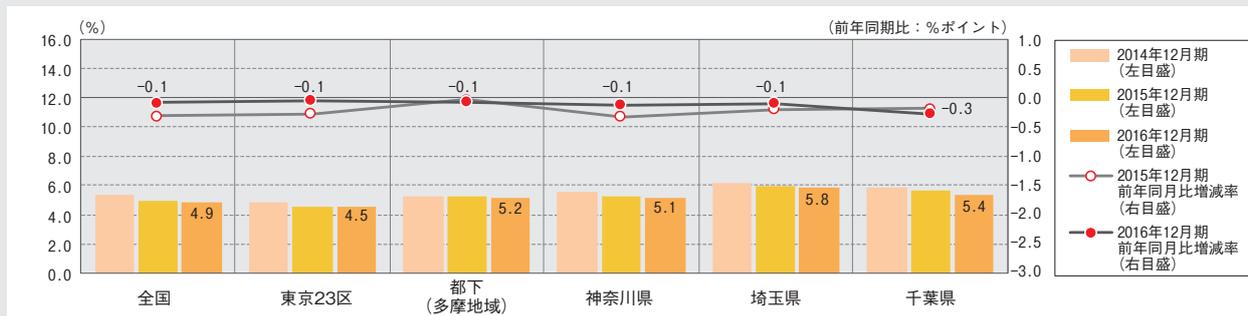
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

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2016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 (公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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。

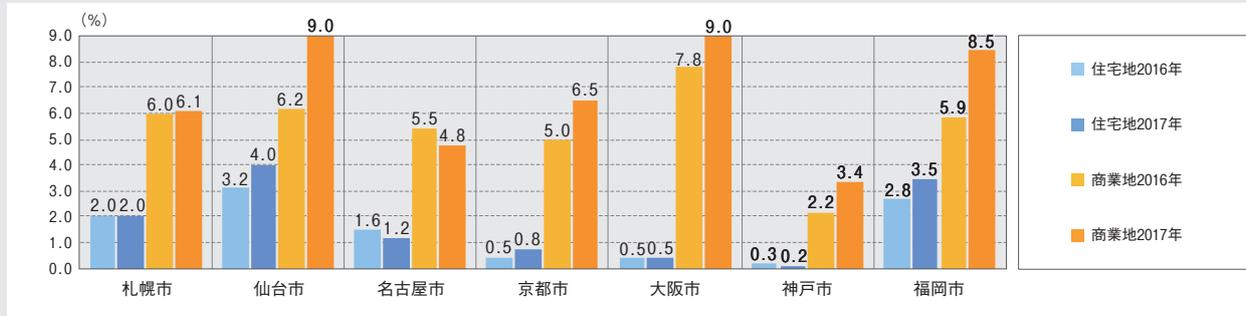
図3 NOI評価額利回り

：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)

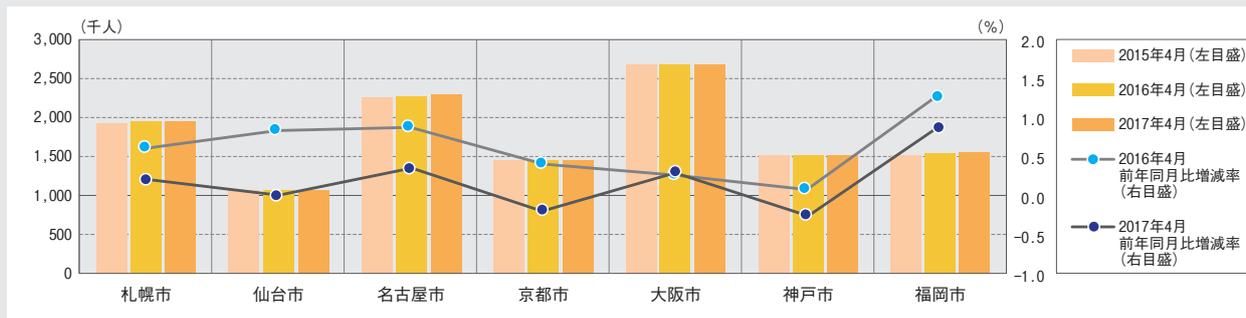
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

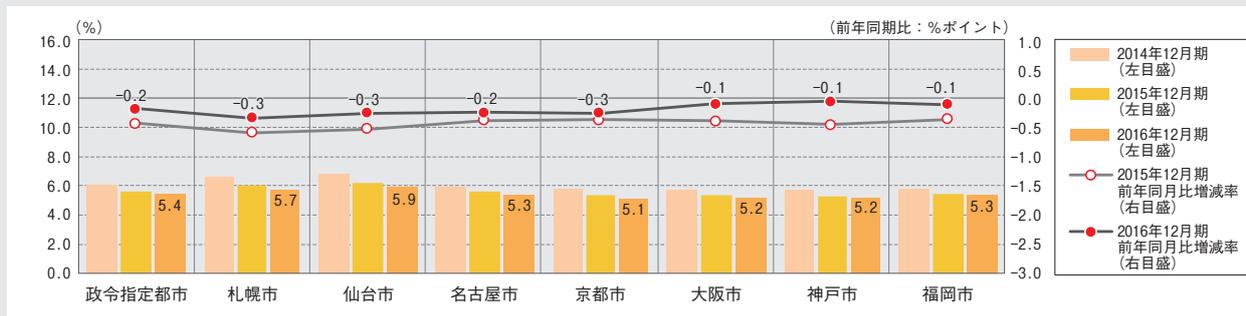
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

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2016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4 用途別平均地価  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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2017年5月31日時点で入手できたデータに基づき作成

## 賃貸住宅の延床面積1㎡あたりの売買取引額上昇が鈍化

賃貸住宅の延床面積1㎡あたりの売買取引額<sup>\*</sup>(以下、「売買取引単価」といいます。)は、全体では2011年度から2014年度にかけて上昇基調で推移しました。2016年度は、前年度より上昇するも2014年度と同水準で、2005～2007年度頃の高水準と言われた時期の高水準への到達を前にして、上昇の勢いが鈍化している可能性が考えられます。

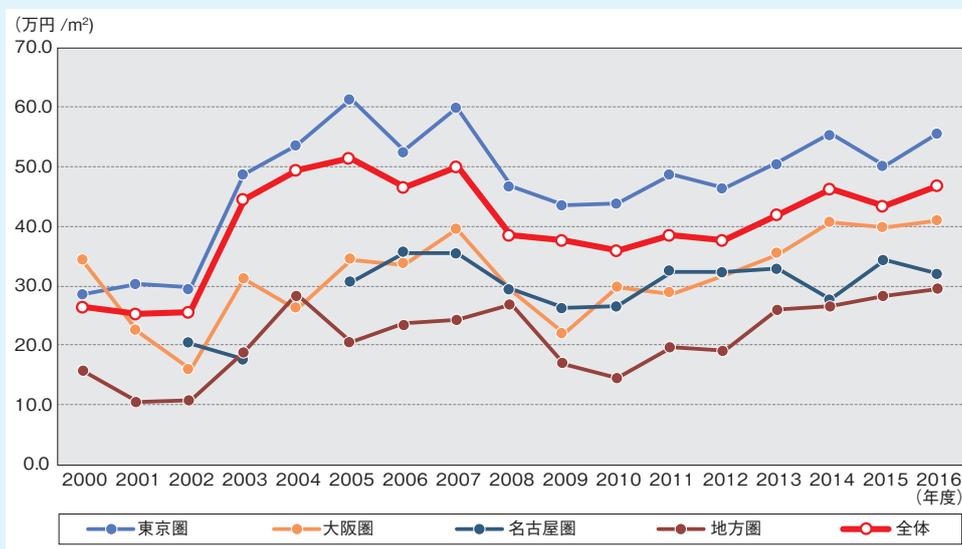
圏域別で見ると、東京圏は全体の動向をけん引していると考えられ全体と同様の動向で、2016年度は対前年度で上昇していますが2014年度の高水準にとどまり、上昇の勢いが鈍化している可能性が考えられます。

大阪圏は2010年度から、地方圏は2011年度から上昇傾向にあり、2016年度も対前年度比でやや上昇、2000年度以降で最も高い水準となりました。P.2で示したように2016年度は大阪圏では取引件数が増加しているなど、東京圏以外への投資資金の流入が活発化していることが要因の一つと考えられます。ただし、両圏域とも上昇の勢いは鈍化傾向にあります。

(以上、都市未来総合研究所 関根 幸代)

<sup>\*</sup>：全体もしくは圏域別で算出した1物件あたりの取引額と1物件あたりの延床面積から算出した。

[図表] 賃貸住宅の売買取引単価の推移(圏域別)



注：所在地不明、延床面積不明、複数物件の取引を除いて算出

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

## 不動産マーケットレポート 2017.7

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/>

<sup>\*</sup>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。

本資料は信頼できると思わ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。

<sup>\*</sup>本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。