

J-REIT 賃貸住宅（実績賃料と稼働率）の時系列分析

～2012 年下期の賃貸住宅の稼働率は 96%と高い、実績賃料は横ばい～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

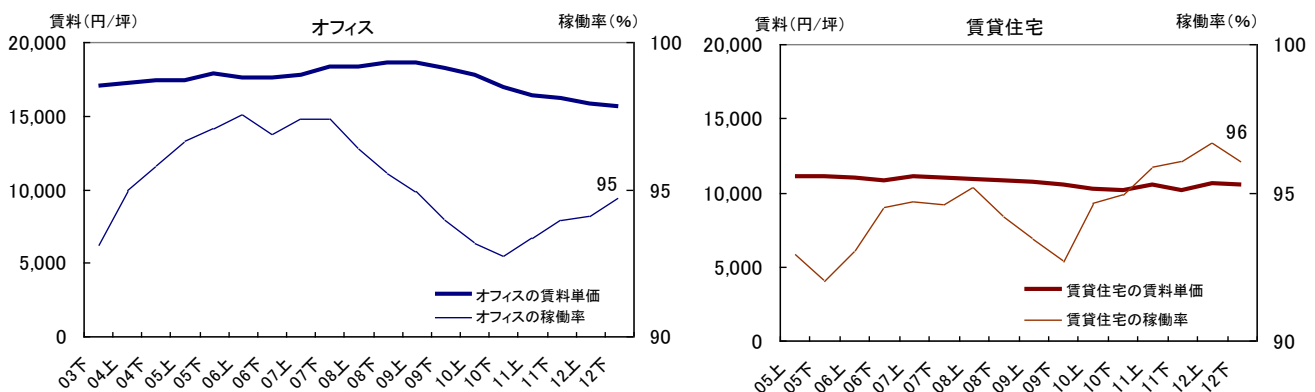
J-REIT 決算短信の実績データ(2012 年 12 月末まで)に基づいて、実績賃料単価と稼働率の時系列分析を行った。

【用途別比較】 オフィスと賃貸住宅

オフィスの稼働率は 10 年下期で底打ちし、12 年下期はほぼ 95%まで回復した。一方で実績賃料は 09 年上期から連続して低下しており、一部エリアでの新規賃料の底打ち感はあるが、需給調整過程にあり実績賃料の上昇には至っていない。

賃貸住宅の稼働率は 09 年下期をボトムに、12 年下期では 96%となり依然として安定しており、実績賃料はほぼ横ばいで推移。賃貸住宅の J-REIT 保有物件に関しては、高い稼働率が賃料水準の安定化を支えている状況である。

図 1. 用途別比較



注 1) J-REIT 公表資料をもとに、上期(1 月から 6 月まで)と下期(7 月から 12 月まで)ごとにティーマックス作成。データは 2012 年 12 月 31 日まで。

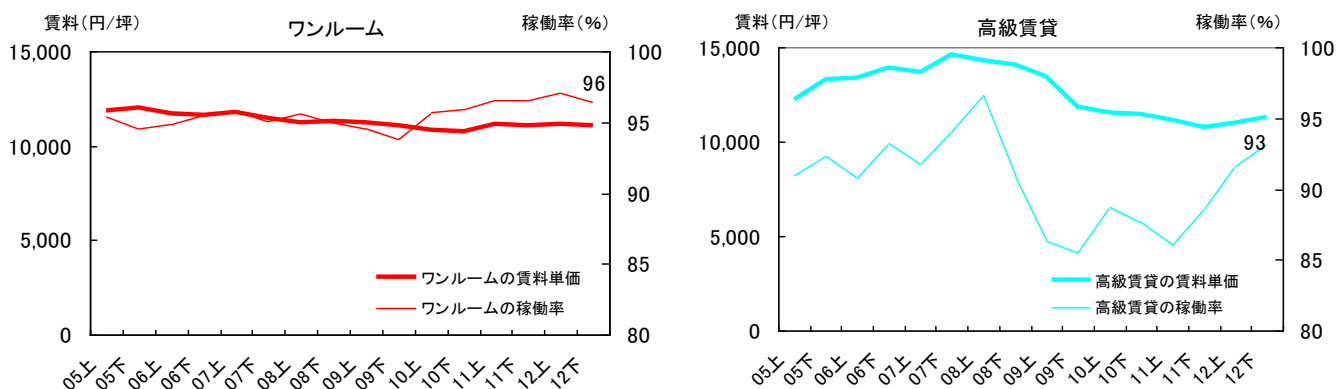
注 2) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外した。

【タイプ別比較】賃貸住宅のワンルーム（40㎡未満）と高級賃貸（90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上）

賃貸住宅のワンルームの稼働率は10年上期以降高水準で推移し12年下期は96%台となった。実績賃料の変化幅は小さく、安定的に推移している。

高級賃貸の稼働率は08年上期にピークアウトして以降、一時は80%台中盤まで低下したが、12年下期は93%まで回復した。賃料水準も、11年下期を下限に、12年からは上昇が見受けられる。

図2. タイプ別比較

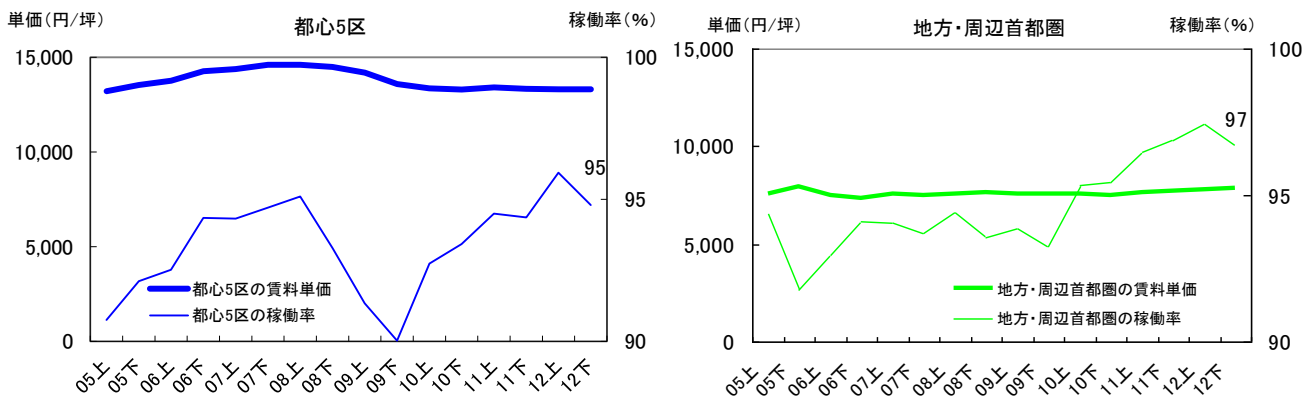


【エリア別比較】賃貸住宅の都心5区と地方・周辺首都圏

都心5区の稼働率は12年下期に95%とやや低下したものの依然高稼働である。実績賃料は、09年下期以降12年までは、13,000円/坪前半水準でほぼ横ばいとなっている。

地方・周辺首都圏は10年上期に稼働率が95%を超え、12年下期には97%台まで上昇している。賃料単価は06年下期ごろから横這いであり、安定推移している。

図3. エリア別比較



参考：

本レポートの分析は J-REIT 保有不動産について、下表の*印の分類・物件数に基づいており、上記以外にも任意での分析が可能です。

図1	用途	12下期の物件数	
	オフィス	511	*
	賃貸住宅	1,109	*
	産業施設	4	
	商業施設	153	
	ホテル	42	
	倉庫	19	
	駐車場	1	
	底地	18	

図2	タイプ	12下期の物件数	
	ワンルーム 40㎡未満	773	*
	コンパクト 40㎡から60㎡未満	187	
	ファミリー 60㎡以上	133	
	高級賃貸 90㎡以上かつ戸あたり月額賃料20万円以上	16	*

図3	エリア	12下期の物件数	
	港・中央・千代田区	162	*
	渋谷・新宿区	111	
	その他18区	374	
	東京都下	31	
	その他首都圏	127	*
	地方	304	

*免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp