

# J-REIT 賃貸住宅（実績賃料と稼働率）の時系列分析

～2011 年下期から 96%台の高い稼働率が続く、実績賃料の動きは小さい～

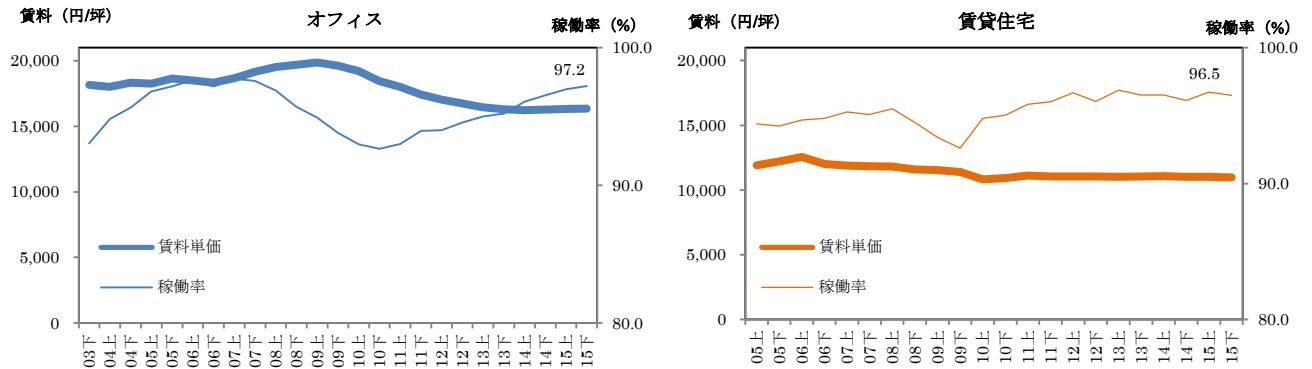
株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

J-REIT 決算短信の実績データ(2015 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

オフィスは全体の賃料・稼働率ともにおおむね横ばいとなっているが、S・Aクラスの賃料は前回よりも上昇し、Bクラスの賃料はやや低下する結果となっており、S・Aクラスの賃料の伸びが全体を底上げしている。賃貸住宅の稼働率は前回 96.7%から 96.5%へと 0.2 ポイント低下したが、2011 年下期から 96%台の高い稼働率を維持している。賃貸住宅の賃料は、オフィスに比してボラティリティが低く、安定的に推移している。

図 1. 用途別比較



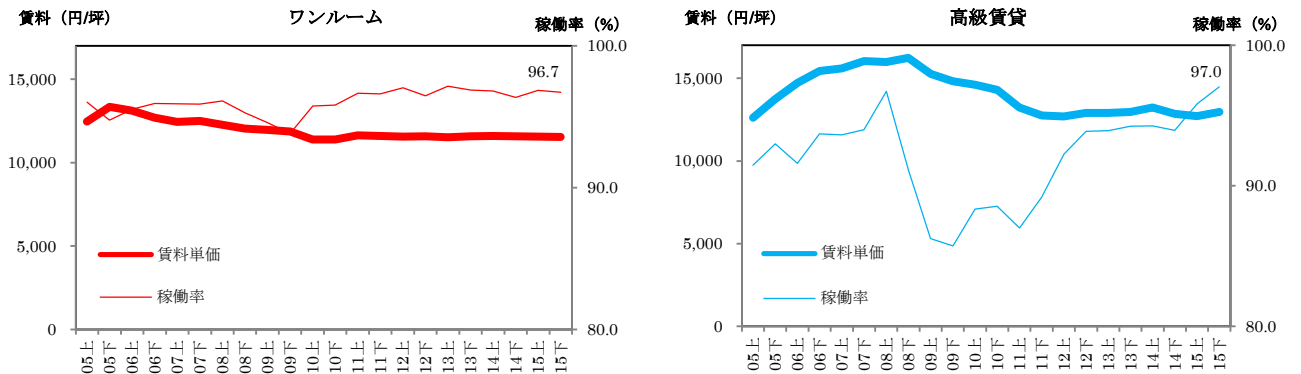
注 1) J-REIT 公表資料をもとに、上期(1 月から 6 月まで)と下期(7 月から 12 月まで)ごとにティーマックス作成。データは 2015 年 12 月 31 日まで。

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）

ワンルーム、高級賃貸ともに稼働率に回復傾向がみられる。特に、高級賃貸の稼働率は、リーマンショック後に一時80%台に落ち込んだが、景気の回復を背景に、直近のピーク（08年上期）の水準と並び、賃料は高稼働率を背景に上昇傾向にある。

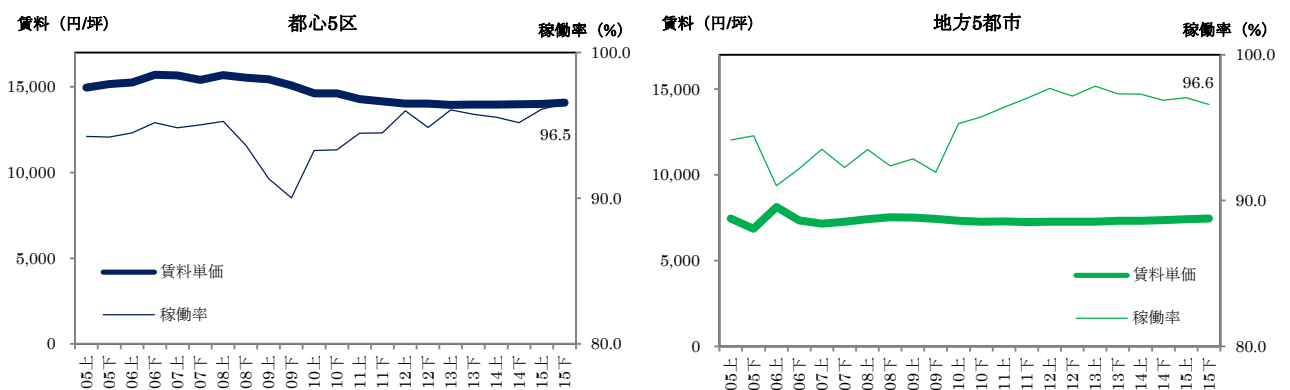
図2. タイプ別比較



【エリア別比較】賃貸住宅の都心5区と地方5都市

都心5区の賃貸住宅の平均築年数は10.8年となり、経年が進んでいるものの、賃料、稼働率ともに上昇傾向にあり、旺盛な需要に支えられているものと推測される。地方5都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市）では都市部への人口流入による需要に支えられ、稼働率は96.6%と依然として高い。また、この6か月間での賃料上昇率は札幌市が+2.1%、仙台市が+1.2%となる一方で、名古屋市では▲1.0%となり都市間ではまだら模様となっている。

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	15下期の物件数	
	全体	2,414	
	オフィス	672	*
	商業施設	245	
	共同住宅	1,263	*
	ホテル	80	
	倉庫	37	
	底地	70	
	駐車場	1	
	産業施設	22	
	ヘルスケア施設	24	

図2	タイプ(共同住宅)	15下期の物件数	
	ワンルーム 40㎡未満	814	*
	コンパクト 40㎡から60㎡未満	248	
	ファミリー 60㎡以上	182	
	高級賃貸 90㎡以上かつ戸あたり月額賃料20万円以上	19	*

図3	エリア(共同住宅)	15下期の物件数	
	全体	1,263	
	東京23区	746	
	都心5区	328	*
	札幌	9	
	仙台	12	
	名古屋	31	*
	大阪	44	
	福岡	18	

免責事項

当ニュースリリースで示されているレポートは、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

〒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