

01

TOPICS

コロナショックの影響は見られない 投資マンションのキャップレート

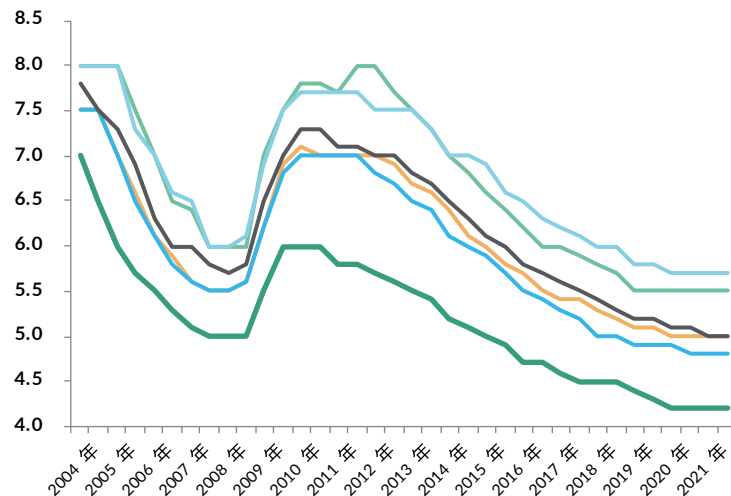
1/2

投資家が期待する利回りのことを「キャップレート」と言います。

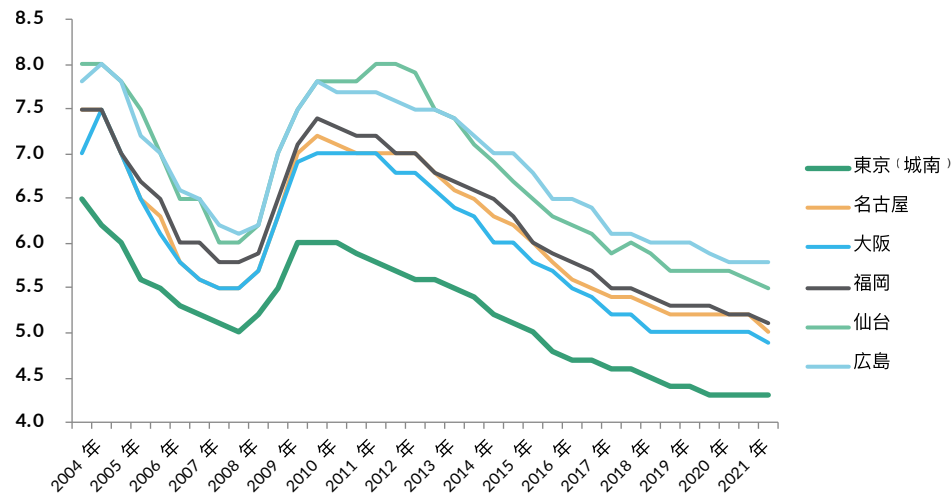
賃料一定のもとでは、キャップレートの低下は投資不動産価格（ここではワンルームマンション）の価格上昇を意味します。

2004年からのキャップレートの推移を見てみましょう。

○ ワンルーム



○ ファミリー



一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

上図は、日本不動産研究所が毎年4月と10月に調査・公表している「不動産投資家調査」のキャップレートの推移です。

この調査は、期待利回りを中心として投資スタンスや今後の賃料の見通しなどを各種機関投資家、

アセットマネージャー等に対するアンケート調査結果を基に分析を行ったものです。

[キャップレートについてより詳しく説明](#)

[NEXT PAGE](#) >>>

01

TOPICS

コロナショックの影響は見られない 投資マンションのキャップレート

2/2

○ キャップレートの考え方



ここでキャップレートについてより詳しく説明しましょう。

利回りは、通常、年間賃料÷不動産価格で算出されます。（ここでは経費などを考えない、表面利回りを考えます）

住宅賃料は市況に左右されますが、短期間ではそれほど大きく変動しません。そこで、賃料やその他の要因が一定だとすると、キャップレートが低下しているということは、不動産価格が上昇しているということを意味します。

また、エリアで比べた際、例えば2021年4月時点で、東京の城南エリアのワンルームのキャップレートが4.2%であるのに対し、同条件のマンションを想定した場合広島では5.7%です。これは、東京では4.2%程の利回りであっても投資したいと思えるのに対し、逆に言えば広島では、5.7%程の利回りが見込めないと投資が出来ないと投資家が判断していると言えます。

賃貸住宅におけるキャップレートは、2008年頃までは下落が続いていましたが、リーマンショックを境に、一気に上昇しました。その後、いち早く下落傾向（価格上昇傾向）に入ったのは東京でした。その後更にリーマンショック前よりも低い水準にまで下落しています。コロナショックで、テレワークが浸透し、住まいについての考え方も変わりつつありますが、投資家が見た賃貸住宅市況は、現時点では大きな影響を受けておらず、堅調な様子が分かります。

TOPIC2. 50代以下で持ち家率の低下が顕著に

[NEXT PAGE](#) >>>

02

TOPICS

50代以下で持ち家率の低下が顕著に 1/2

総務省統計局では、5年に一度、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯が保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために「住宅・土地統計調査」を実施しています。

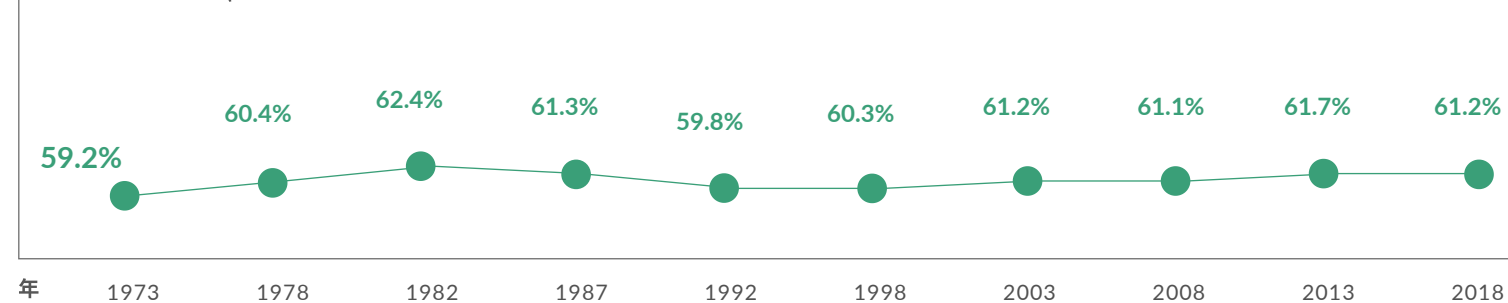
最新の調査は2018年分（2019年公表）です。次回は2023年調査となります。「住宅・土地統計調査」によると、2018年時点で、持ち家に住んでいる世帯の割合は全体の約61.2%でした。

この持ち家比率ですが、過去45年遡って見ても、大きな変化がないようです。日本人は昔から、「結婚したらマイホーム」という『持ち家志向』が強いと言えます。

しかし、年代別で見ると、ここ30年で大きな変化が見られます。



○ 持ち家比率の推移(全国)



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

この30年間で持ち家比率は年代別で大きな変化が

[NEXT PAGE](#) >>>

02

TOPICS

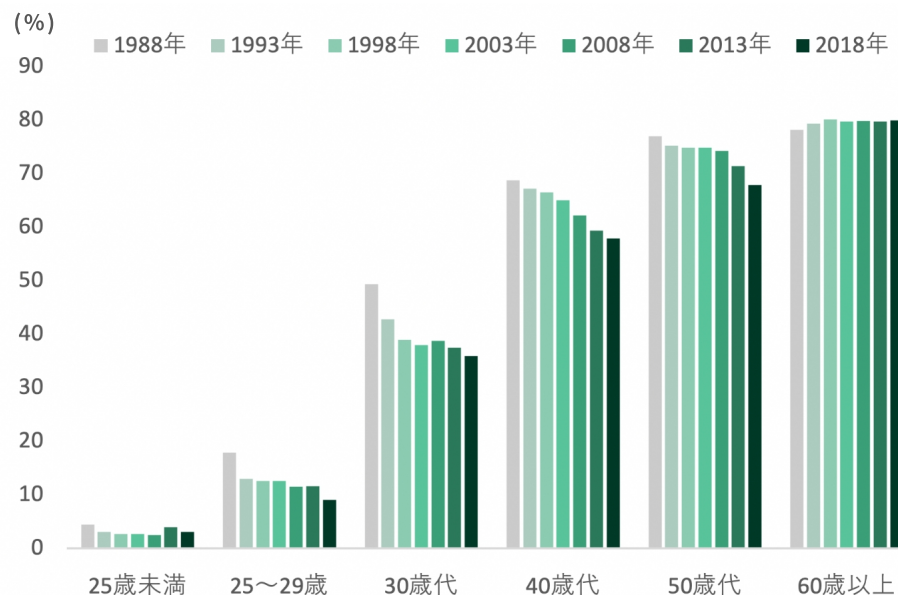
50代以下で持ち家率の低下が顕著に 2/2

50代以下の世代で、持ち家比率が大きく減少しています。その背景として、まず挙げられるのは、都市部における住宅価格の高騰です。2012年末ごろから、首都圏や関西圏などでマンション価格が上昇しています。この傾向は今も続いており、大都市では年収に対する新築マンション価格が10倍を超えています。

また、「持ち家志向」そのものも、若い世代では低下してるようです。その理由の一つとして、非正規雇用者の増加、経済的不安定さなど、収入が安定していないことが挙げられます。

次に、ライフスタイルの変化も考えられます。多額のローンに縛られたくない、好きな時に自由に住居を変えたい、といった考えです。また、生涯未婚率の上昇、晩婚化が進み子供を育てる状況が減りつつあります。そういったことが背景で若年層では持ち家比率が大きく低下しているのに高齢化社会の中で、高齢者の持ち家比率が引き続き80%近い高い水準であるために、全体としては半世紀近く持ち家比率が変化していないというわけです。

○ 持ち家比率の推移(全国)



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

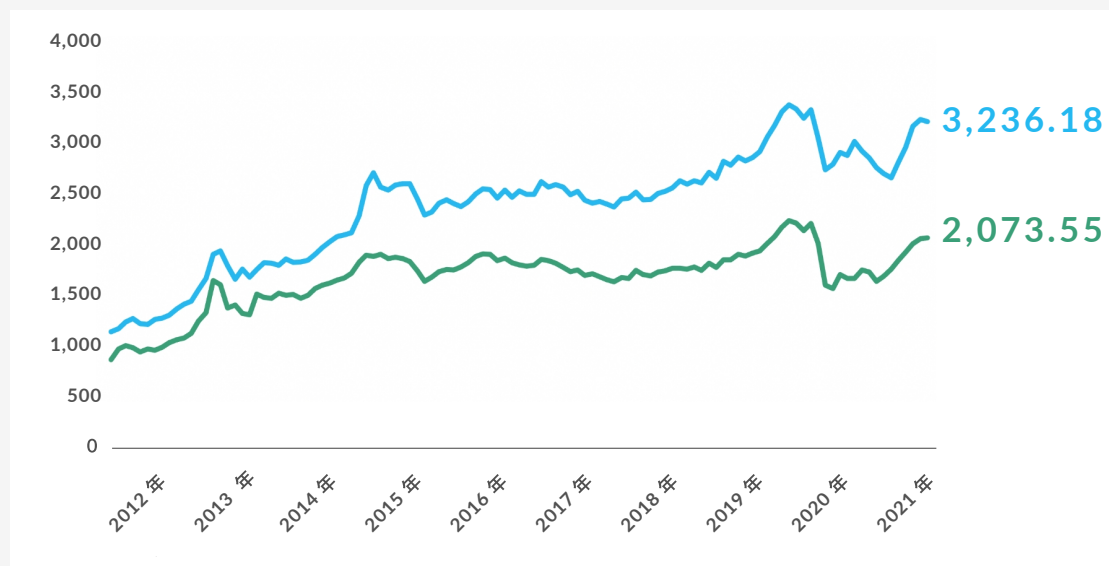
03

定点観測

東証REIT指数（オフィス・住宅・商業物流等）

東証REIT指数は、東京証券取引所に上場している不動産投資信託（JREIT）全銘柄を対象とした時価総額加重平均型の指数です。流動性の低い実物不動産に比べ、REITは流動性が高いため、その指数は、【不動産価格の先行指標】という性質を持っていると言えます。ここでは、全体（緑）と住宅REITのみ（青）の2つを掲載しています。

○ 東証REIT指数



(出典)株式会社QUICK



POINT データ解説

コロナショックで大きく落ち込んだREITですが、住宅REITは比較的高水準を維持しています。21年5月末では3236ポイントでほぼコロナショック前の水準に戻りました。

04

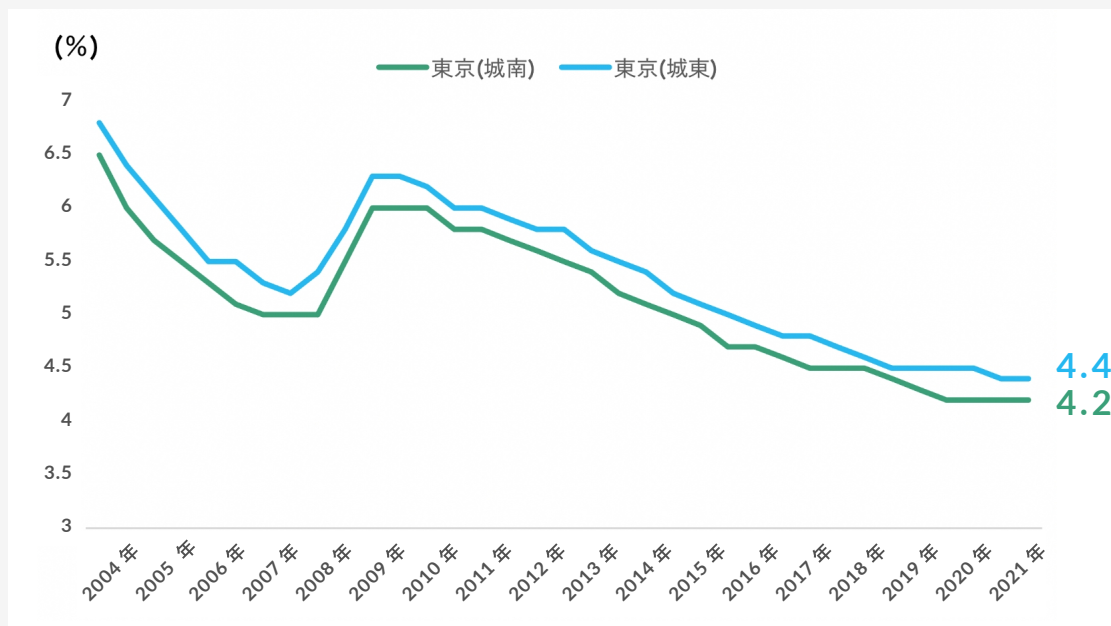
定点観測

賃貸住宅の期待利回りの推移

期待利回り=キャップレート：投資家が不動産から期待する収益性（利回り）のこと。

賃料一定のもとでは、キャップレートの低下は投資不動産価格（ここではワンルームマンション）の価格上昇を意味します。

○ 賃貸住宅(ワンルーム)の期待利回り推移



(出典)一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

※ここで想定するワンルームは以下の通りです

交通アクセス：最寄り駅から徒歩10分以内

築年数：5年未満

平均専用面積：25～30㎡

総戸数：50戸程度

城南地区(目黒区、世田谷区)渋谷、恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線

城東地区(墨田区、江東区)東京、大手町駅まで15分以内の鉄道沿線



POINT データ解説

キャップレートで見ると投資ワンルームマンションの価格は、コロナショックの影響が全くと言っていいほど見られませんでした。東京都心ワンルームマンションのキャップレートは、かなり低い状態が続いています。旺盛な投資家心理の現れでしょう。

05

定点観測

首都圏 中古マンションの成約状況

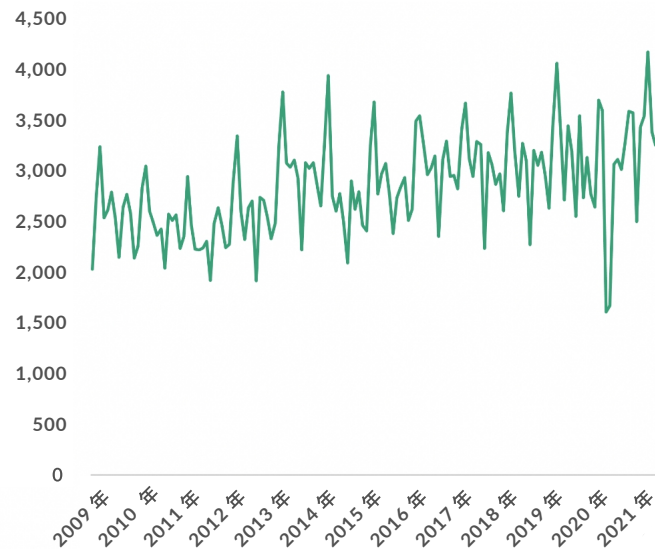
首都圏中古マンション成約状況：レインズに登録された成約物件情報を集計し、公表したものです。

新築マンションの同データでは、ブレが大きいため、マンション市況を現状分析する時は中古マンションデータを見る方が分かりやすいとされています。

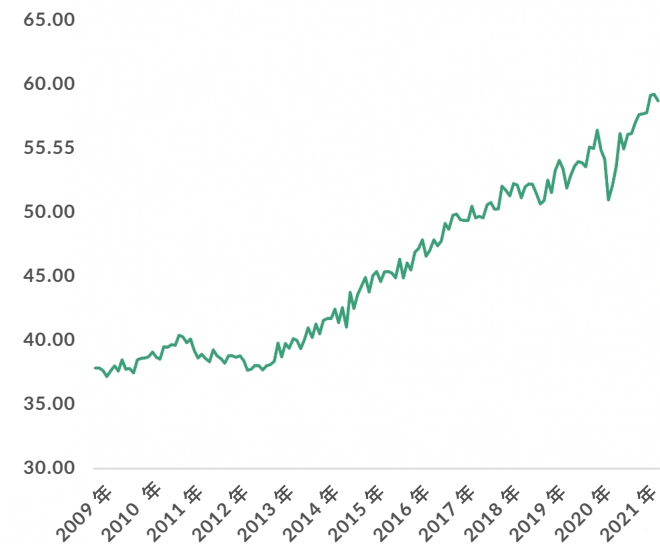
POINT データ解説

中古マンションの成約単価は、コロナショックで一時的な落ち込みがありました。すぐに回復し上昇を続けております。5月はやや落ち込みも見られましたが、これが一過性な事かどうかはしばらく様子を見る必要があると思われます。

○ 成約件数



○ 成約㎡単価



(出典)公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

定点観測 | 新設住宅着工戸数

NEXT PAGE >>>

06

定点観測

新設住宅着工戸数

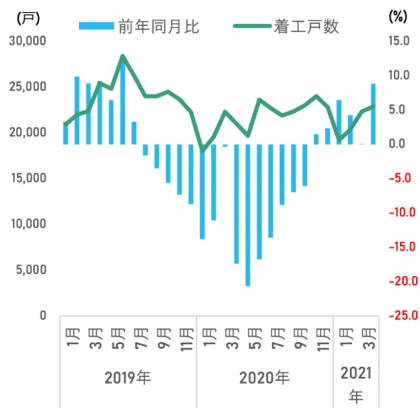
新設住宅着工戸数とは、新たに建てられた住宅に関する統計で、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出が毎月集計され、国土交通省から当月分が翌月末に発表されます。持ち家＝所有する土地に住宅建築を行うもの、貸家＝賃貸用のための住宅、分譲＝分譲マンションと分譲戸建（土地＋建物）の合計です。



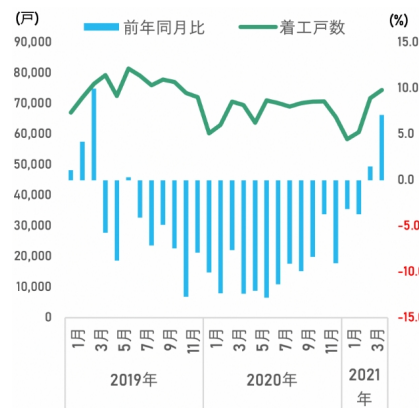
POINT データ解説

しばらく低迷の続いていた新設住宅着工戸数は、21年に入り回復の兆しが見え始めました。しかし、世界的に建築状況が回復基調のため、木材などの資源不足（ウッドショック）が起こっており、住宅価格の上昇が避けられない状況となっています。そのため、新設住宅着工戸数の回復に水を差すことになる可能性が出てきました。

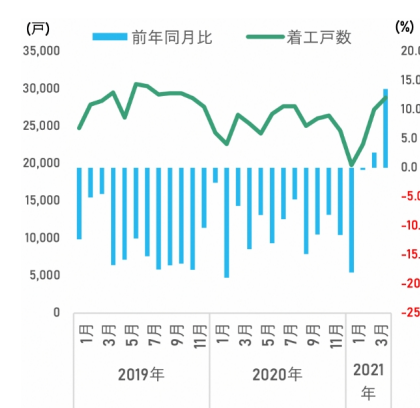
○ 総計



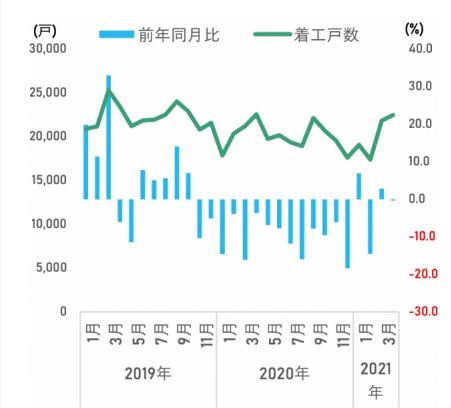
○ 持ち家



○ 貸し家



○ 分譲



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

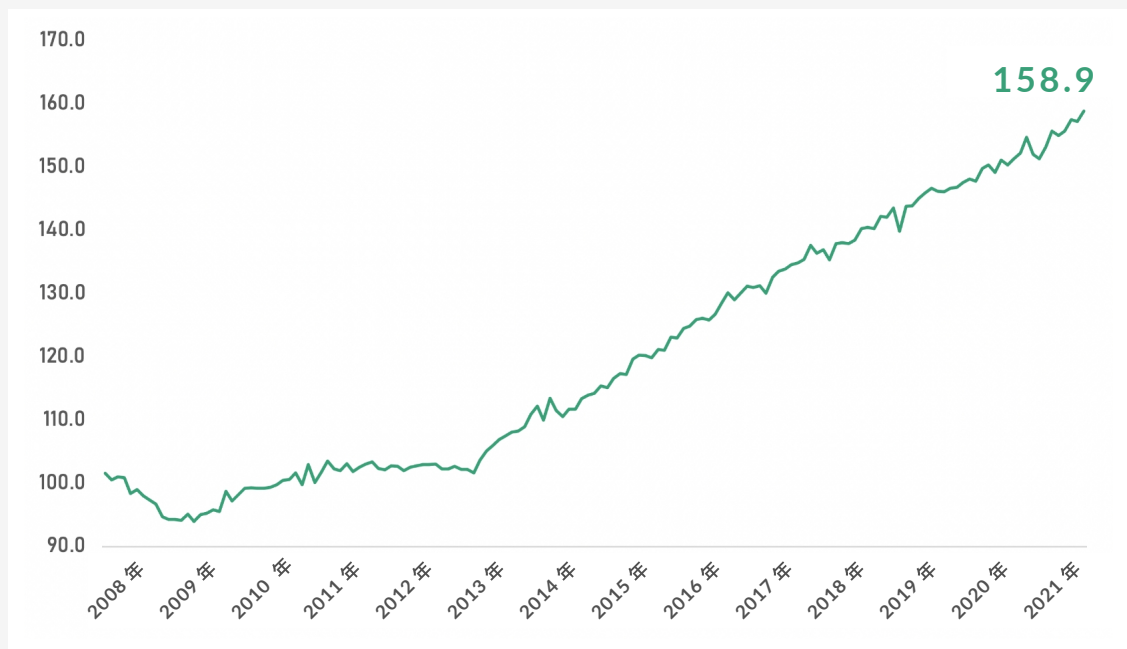
07

定点観測

不動産価格指数(区分所有マンション)

不動産価格指数：不動産価格指数は、全国の住宅に関して、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積されたデータを活用し、「個別物件の品質」を調整したうえで、算出・推計した指数です。

○ 不動産価格指数(区分所有マンション)



(出典)国土交通省「不動産価格指数」



POINT データ解説

区分マンションの不動産価格指数は、2013年以降ほぼ一貫して上昇基調にあります。どこまで上昇するのかまだ分かりませんが、しばらく続きそうな様相です。

08

定点観測

各種 金利の推移

基準割引率・基準貸付利率：

日本銀行が、個別の金融機関に対して資金を貸し出す際の基準金利のことです。2006年に「公定歩合」から「基準割引率および基準貸付利率」に名称が変更され、基準貸付利率は短期の市場金利の事実上の上限としての役割を担うようになっています。(出典)日本銀行HP

長期国債（10年）：

償還期間が10年の国債の金利。月末の数値を採用しています。(出典)財務省HP

フラット35：

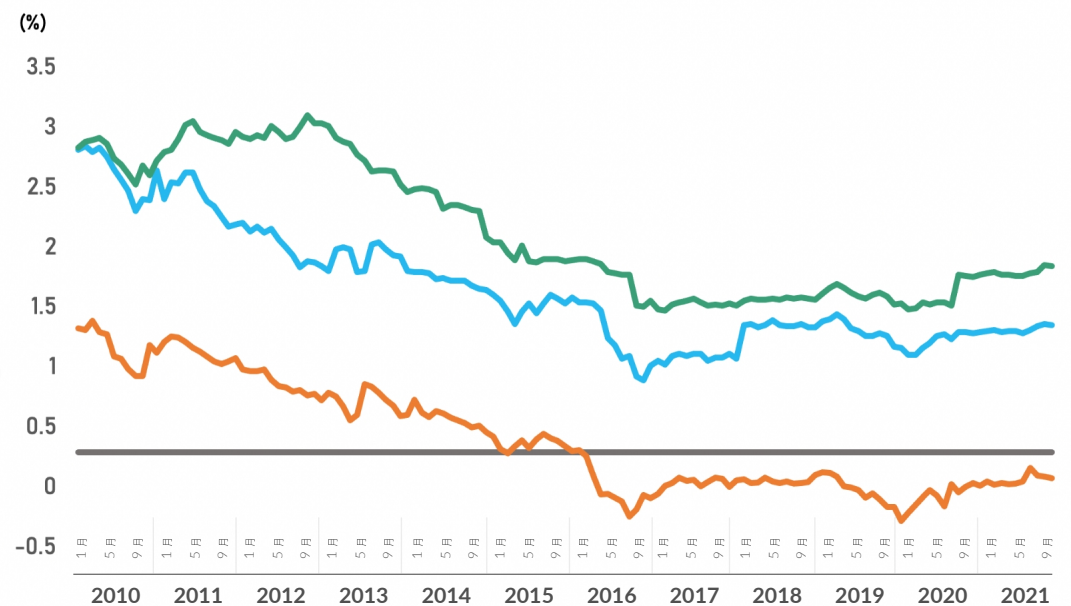
返済期間21年以上の金利（融資金額9割以下）で、最多金利を採用しています。(出典)住宅金融支援機構

賃貸住宅融資（35年）：

賃貸住宅用の長期固定ローン金利です。前月下旬の金融情勢などに基づき金利を決定したと想定した場合の参考金利で、2カ月後に住宅金融支援機構債券の利回り、その他のコストを加味して決定される予定の金利が適用され、金融情勢の変化などによって金利が変更となる場合もあります。(出典)住宅金融支援機構

※基準割引率：都市銀行が自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。※短期プライムレート：1989年以降、都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。※長期プライムレート：みずほ銀行が、長期プライムレートとして自主的に決定・公表した金利を採用。※都市銀行住宅ローン：都市銀行各社の中央値を採用。※都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：都市銀行の優遇金利※長期国債金利：月末終値。※フラット35：返済期間21年以上の金利（融資金額9割以下）・～2008年1月：平均金利を採用。・2008年2月～11月：公表なし・2008年12月～：最多金利を採用。※繰上返済制限制度無、35年固定

○ 各種 金利の推移



— 基準割引率・基準貸付利率 — 長期国債（10年）
— フラット35 — 賃貸住宅融資（35年）



POINT データ解説

長きにわたり低金利政策がつづいておりますが、日銀は、しばらく金融緩和政策を続けると発表しておりますので、少なくとも23年頃までは続くものと思われれます。

◆ ご留意事項

※不動産に対する投資はリスク（不確実性）を含んでおり、投資元本が保証されているものではなく、元本を下回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2021年7月30日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。