

# 国内不動産市場の動向について

LEAD THE VALUE

2017年2月  
株式会社 三井住友銀行  
コーポレート・アドバイザー本部  
企業調査部

- 本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。
- 本資料は、作成日時点で弊行が一般に信頼できると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を弊行で保証する性格のものではありません。また、本資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
- ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いただきますようお願い致します。本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等することを禁じております。



三井住友銀行

1. マンション分譲市場	2
2. 不動産投資市場	9
3. オフィスビル賃貸市場	12

# 1. マンション分譲市場

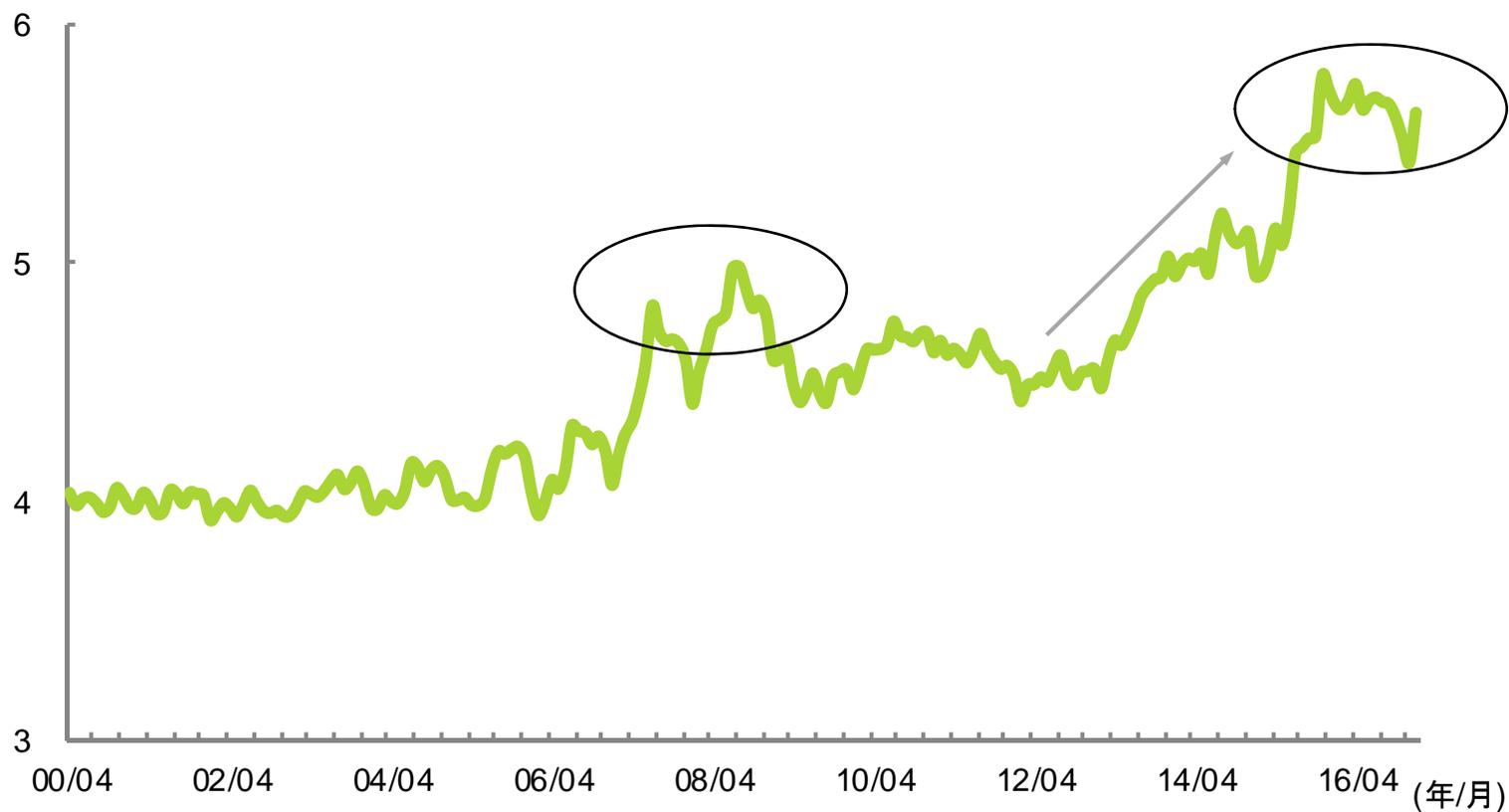
---

# 1. マンション分譲市場(首都圏)～販売価格

- ▶ 首都圏マンション市場では、用地取得・建築コスト上昇等を背景に販売価格はリーマンショック時を大きく上回る水準まで高騰しています。

販売価格(六ヶ月平均):リーマンショック時を上回る高水準

(千万円)

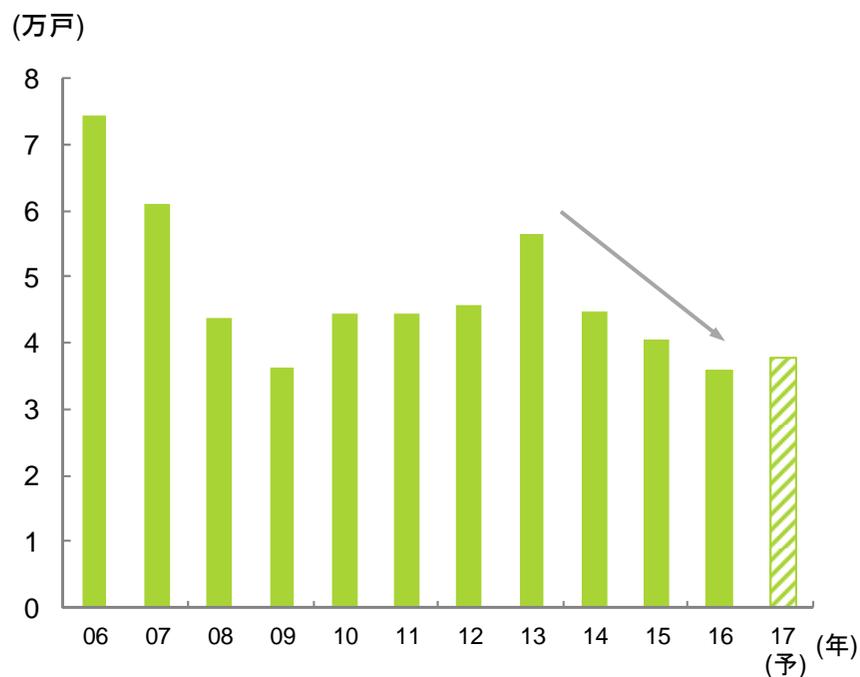


(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

# 1. マンション分譲市場(首都圏)～供給戸数・契約率

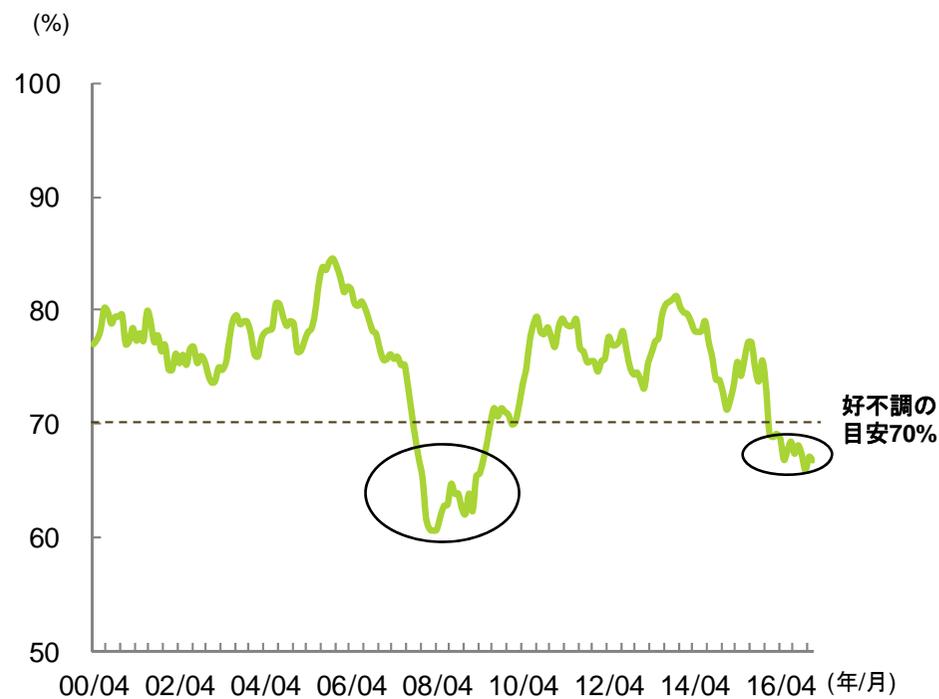
- 販売価格高騰による需要減少を受け、各事業者が供給戸数を絞り込んでいるにもかかわらず、足下の初月契約率は60%台とリーマンショック時以来の水準まで低下しています。

供給戸数:16年は09年以来の低水準まで減少



(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

初月契約率(六ヶ月平均):リーマンショック時以来の低水準

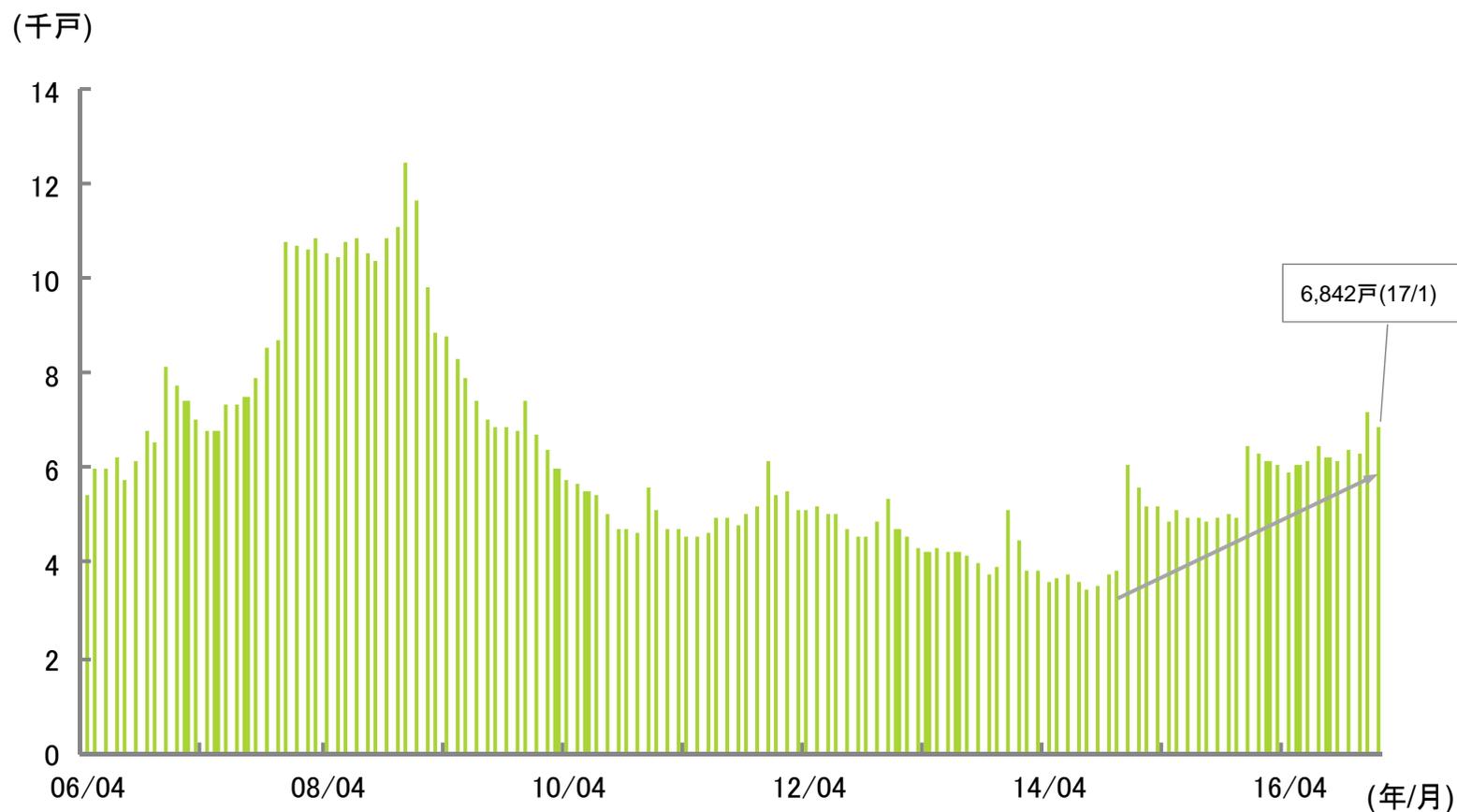


(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

# 1. マンション分譲市場(首都圏)～在庫水準

- 販売低迷により在庫は増加傾向にあります。現状、プレーヤーは財務体力を有する大手業者中心で投売りによる急激な市況悪化は生じ難い構造です。
- 但し、販売価格は当面高止まりし、今後も需要は低調に推移する見込みです。

販売在庫:販売低迷により増加傾向

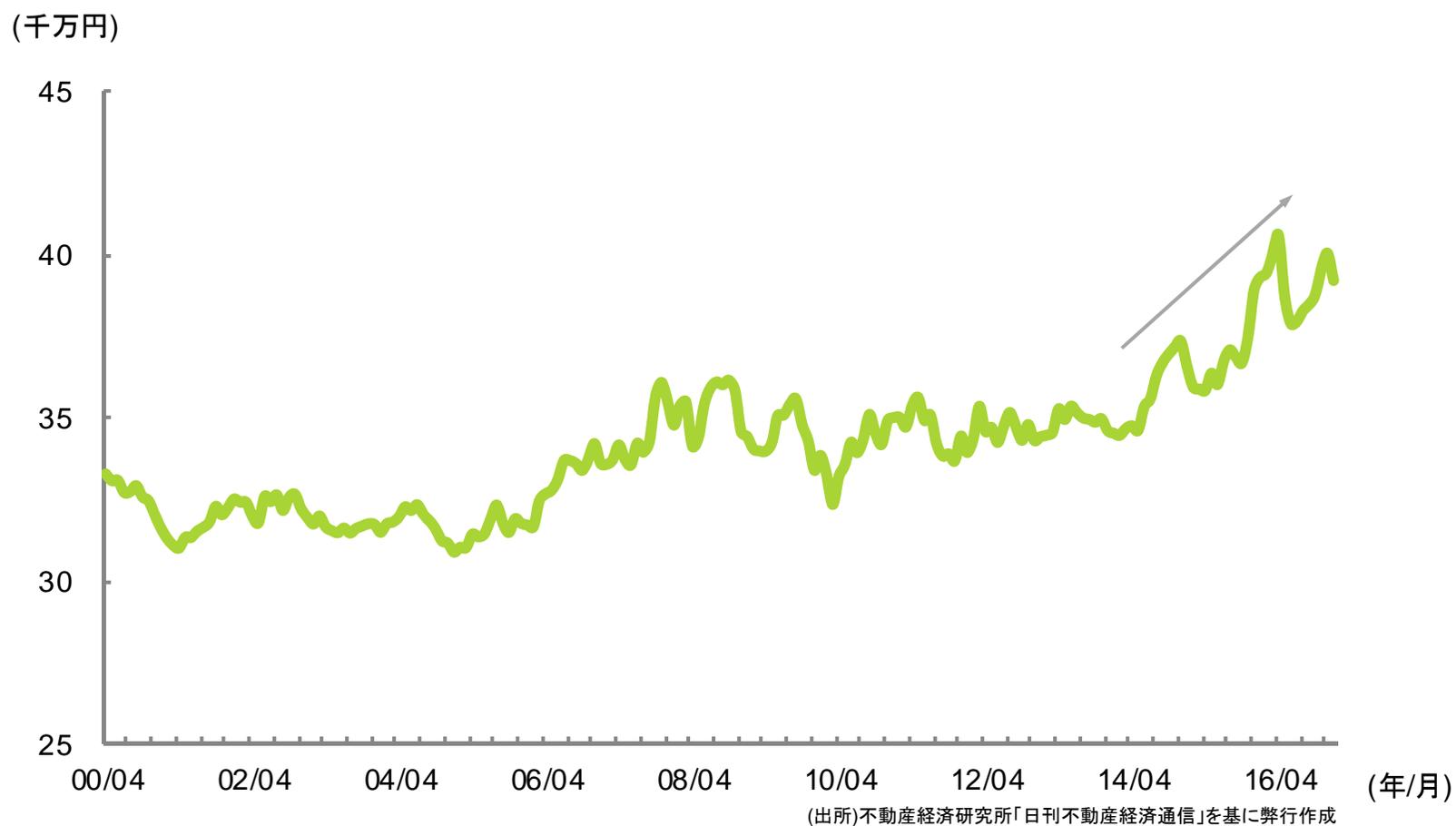


(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

# 1. マンション分譲市場(近畿圏)～販売価格

- 近畿圏マンション市場の販売価格は、用地・建築コスト上昇を背景に徐々に上昇していますが、首都圏市場対比では緩やかに止まっています。

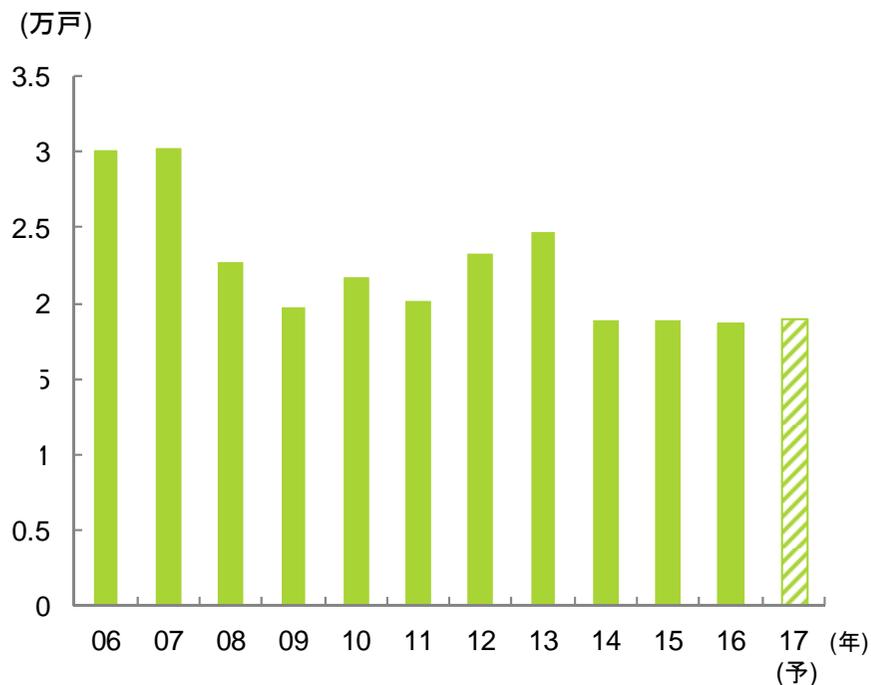
販売価格(六ヶ月平均):首都圏対比緩やかながら上昇基調で推移



# 1. マンション分譲市場(近畿圏)～供給戸数・契約率

- 需要動向を睨みつつ各事業者が供給を調整していることもあり、初月契約率は2016年通年で72%と好不調の目安とされる70%を上回る水準を維持しています。

供給戸数:ここ数年はやや低水準で推移



(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

初月契約率(六ヶ月平均):足下ではやや持ち直し

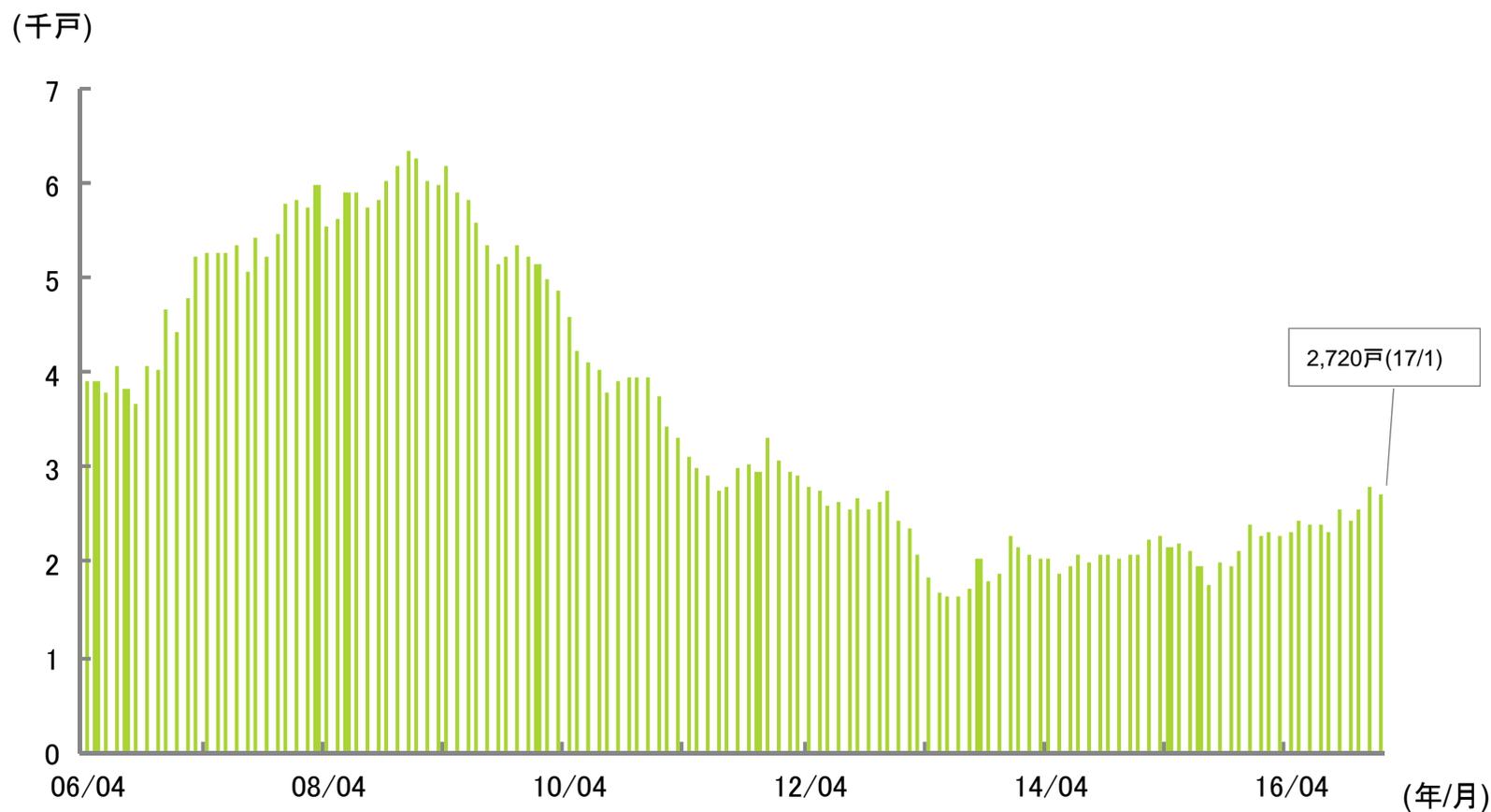


(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

# 1. マンション分譲市場(近畿圏)～在庫水準

- 販売が底堅く推移していること等から、在庫は比較的低位水準に止まっています。
- 但し、販売価格は一段の上昇が見込まれることから、今後は需要が冷え込む懸念も残します。

## 販売在庫: 比較的低位水準で推移



(出所)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」を基に弊社作成

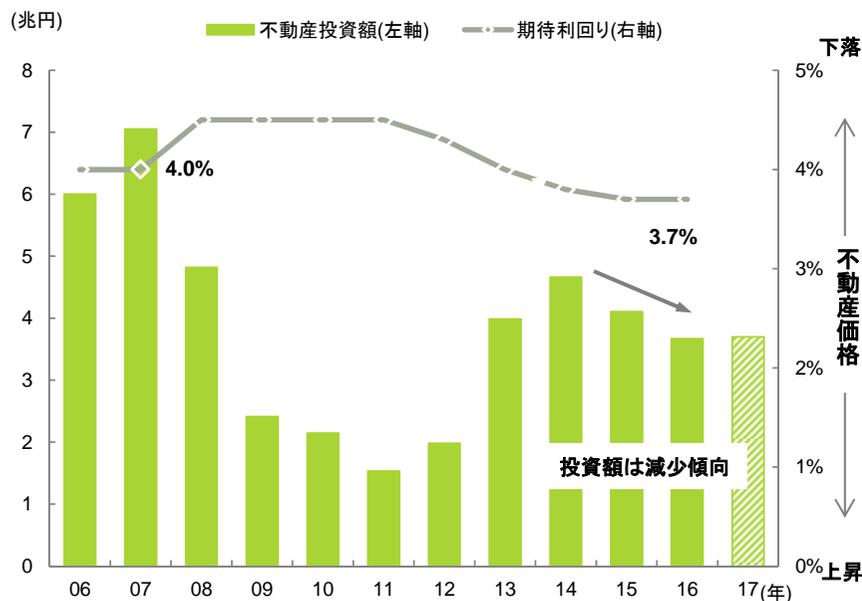
## 2. 不動産投資市場

---

## 2. 不動産投資市場～不動産業者・投資家の投資状況

- ▶ 不動産投資市場では、価格高騰により投資家の期待利回りは既にリーマンショック前を下回る水準に至っています。
- ▶ 一部では高値での取引もみられることから注意は要しますが、不動産業者・投資家は概ね慎重な投資スタンスに転じており、所謂「不動産バブル」の状況にはないとみられています。

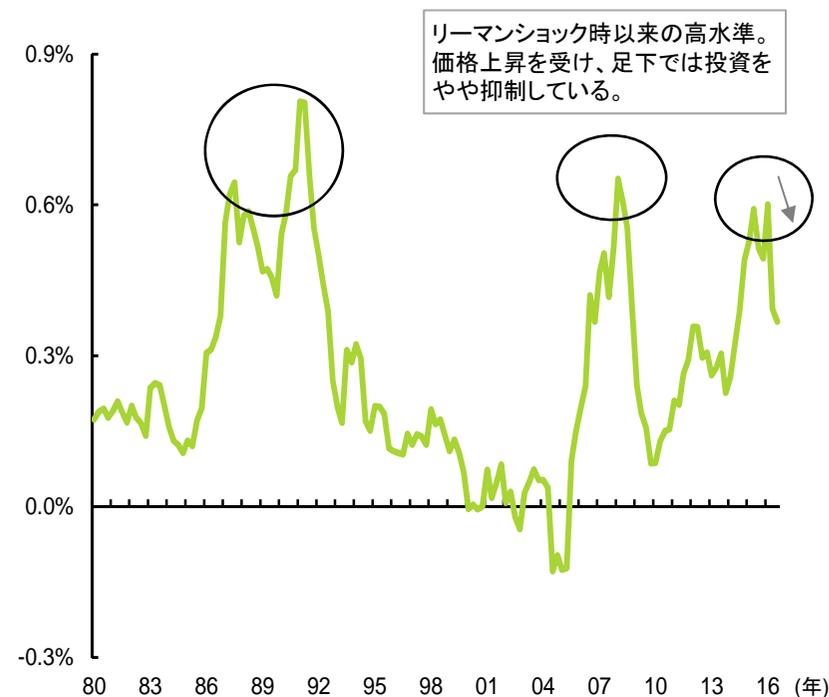
期待利回り(注)及び国内不動産投資額



(注)丸の内、大手町地区のAクラスビルに投資する場合

(出所)JLLの「ジャパンキャピタルフロー」、日本不動産研究所の「不動産投資家調査」を基に弊社作成

GDPに占める不動産業による実物投資の割合

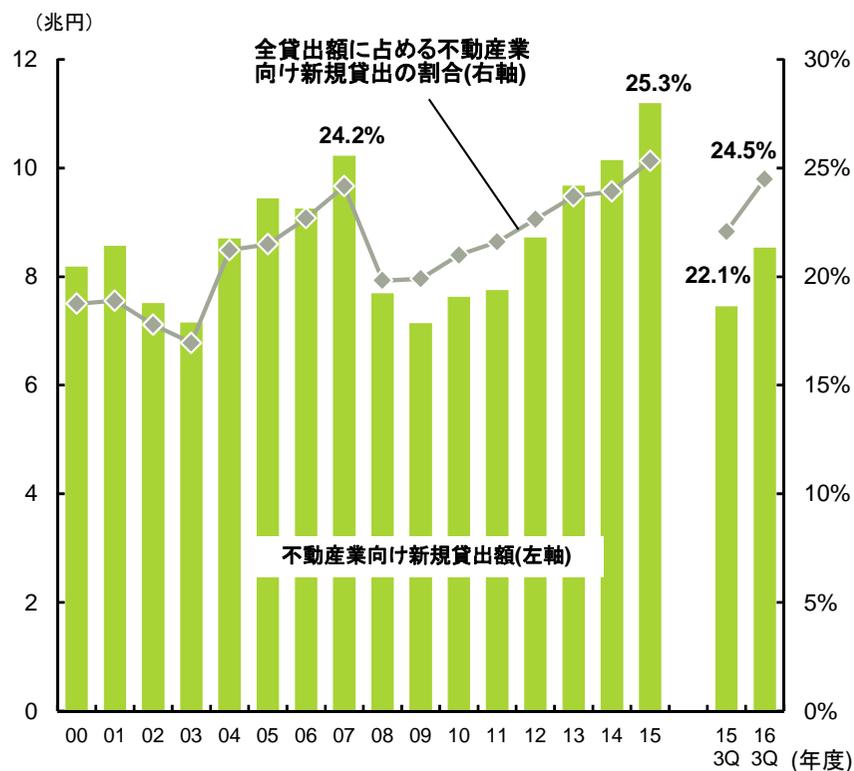


(出所)財務省、内閣府HPを基に弊社作成

## 2. 不動産投資市場～金融機関の不動産業向け貸出状況

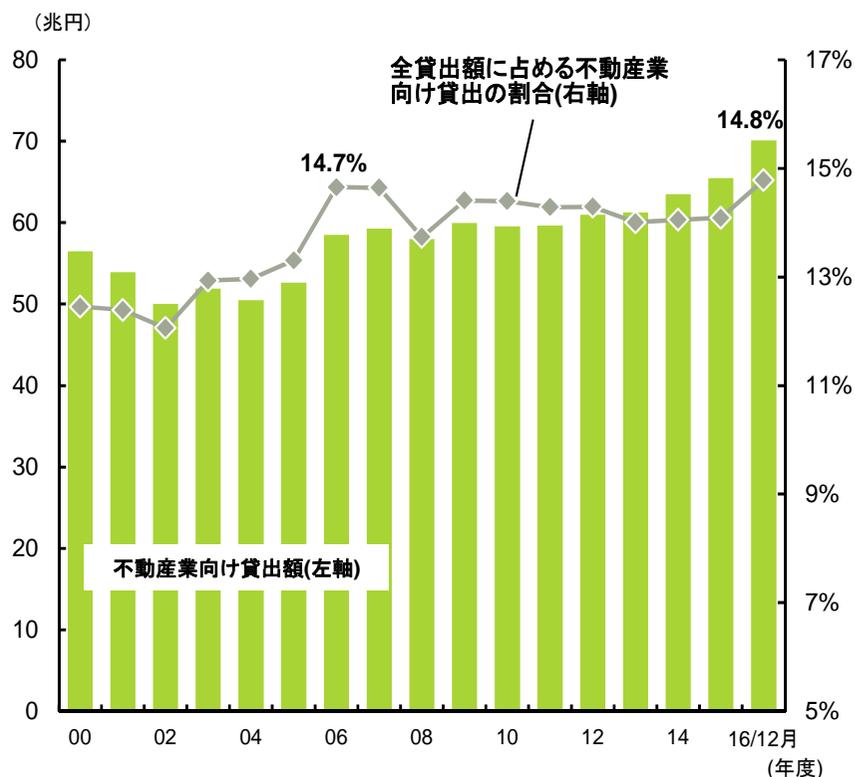
- 金融機関の2016年度の不動産業向け新規貸出額は過去最高ペースで推移、同貸出残高も一段と増加しています。
- もっとも、基本的には実需に裏付けされたもので、現状、過熱状況には至っていないとの見方が大勢です。

国内銀行不動産業向け設備資金新規貸出額



(出所)日本銀行HPを基に弊社作成

国内銀行不動産業向け貸出残高



(出所)日本銀行HPを基に弊社作成

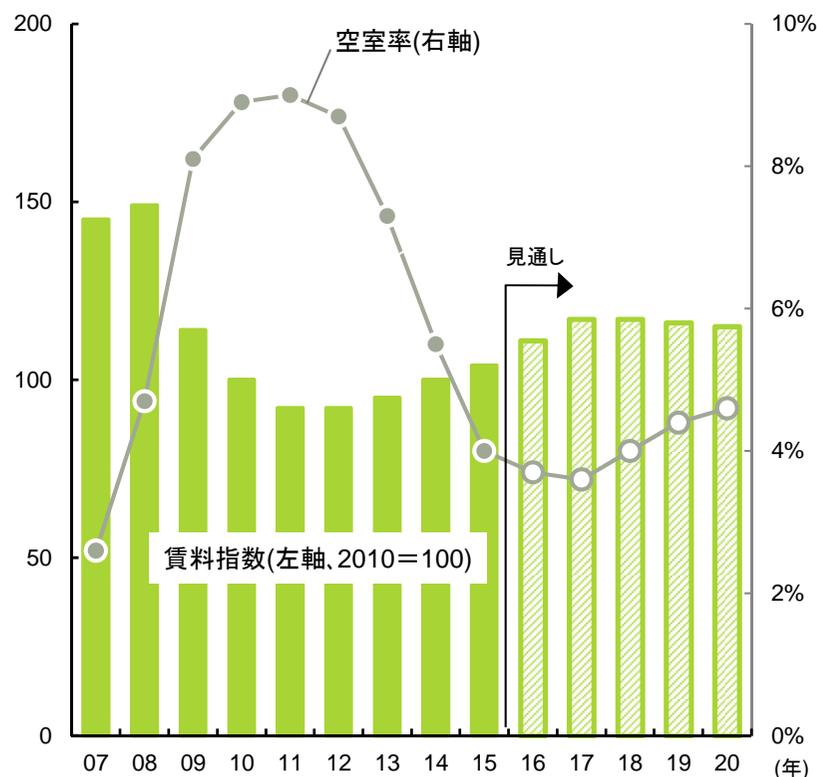
### 3. オフィスビル賃貸市場

---

### 3. オフィスビル賃貸市場(東京)～賃料・空室率及び供給量の見通し

- ▶ 東京都心5区では空室率低下・賃料上昇が続いており、オフィスビル賃貸市場は堅調に推移しています。
- ▶ 2018年以降新規ビルの供給増が予定されているものの、企業業績が堅調に推移する中で底堅い需要が見込まれるため、市況の悪化は小幅に止まるとみられています。

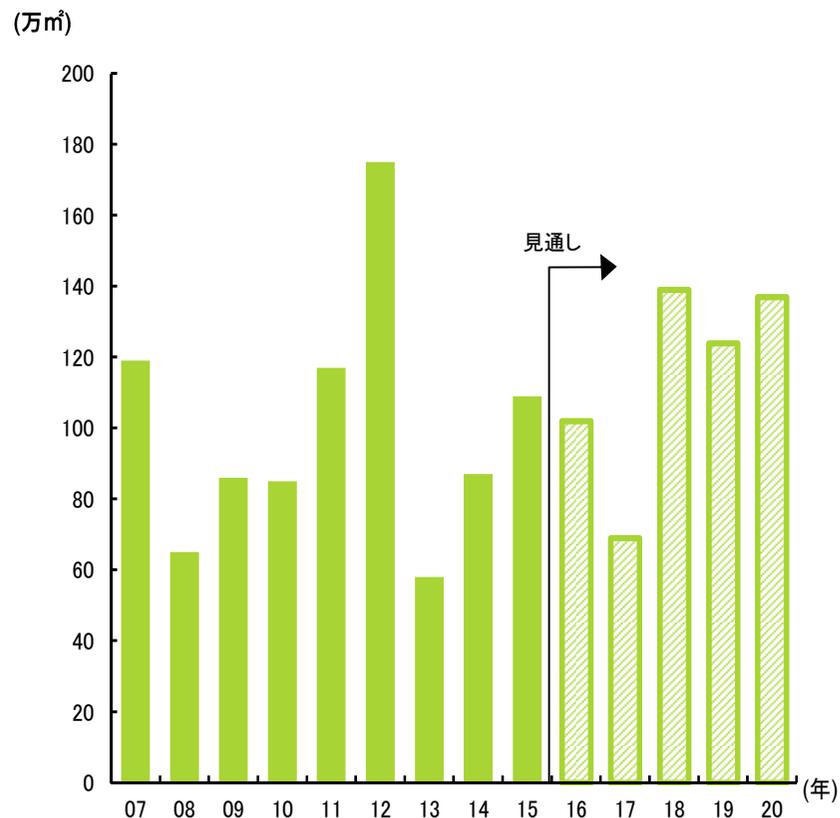
賃料・空室率(都心5区<注>)：足下堅調、今後はやや悪化見込み



(出所)オフィス市場動向研究会の「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2016~2020年、2025年)・2016年秋」を基に弊行作成

(注)都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

大規模オフィスビル供給量予測(東京23区)：18年以降、供給が増加

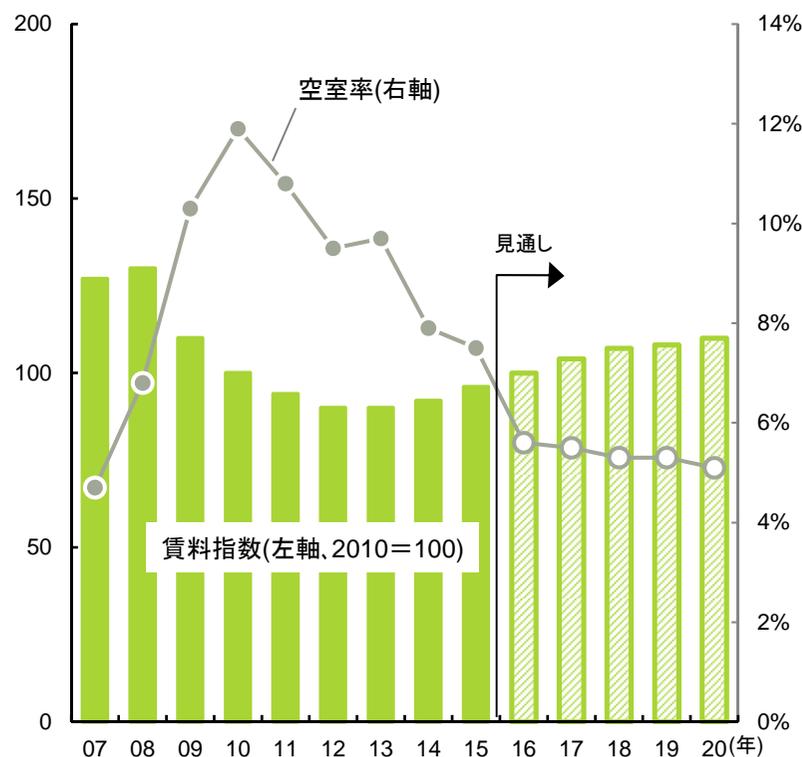


(出所)森ビルの「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」を基に弊行作成

### 3. オフィスビル賃貸市場(大阪・名古屋)～賃料・空室率の見通し

- ▶ 大阪主要6地区では、需要増及び低水準の新規供給を背景に、市況は今後も改善する見込みです。
- ▶ 名古屋主要4地区では、2017年に大規模物件の新規竣工から一時的に需給悪化が見込まれるものの、その後は改善に向かう見込みです。

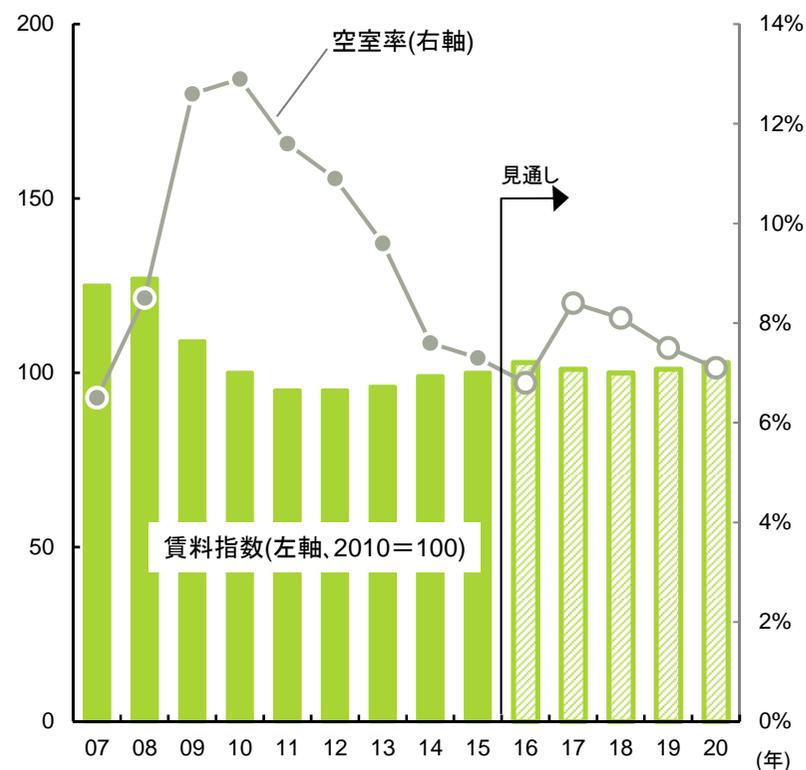
賃料・空室率(大阪主要6地区<注1>) : 足下堅調、今後も安定して推移



(出所)オフィス市場動向研究会の「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2016~2020年、2025年)・2016年秋」を基に弊社作成

(注1)主要6地区: 梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪

賃料・空室率(名古屋主要4地区<注2>) : 17年は大量供給の影響あり



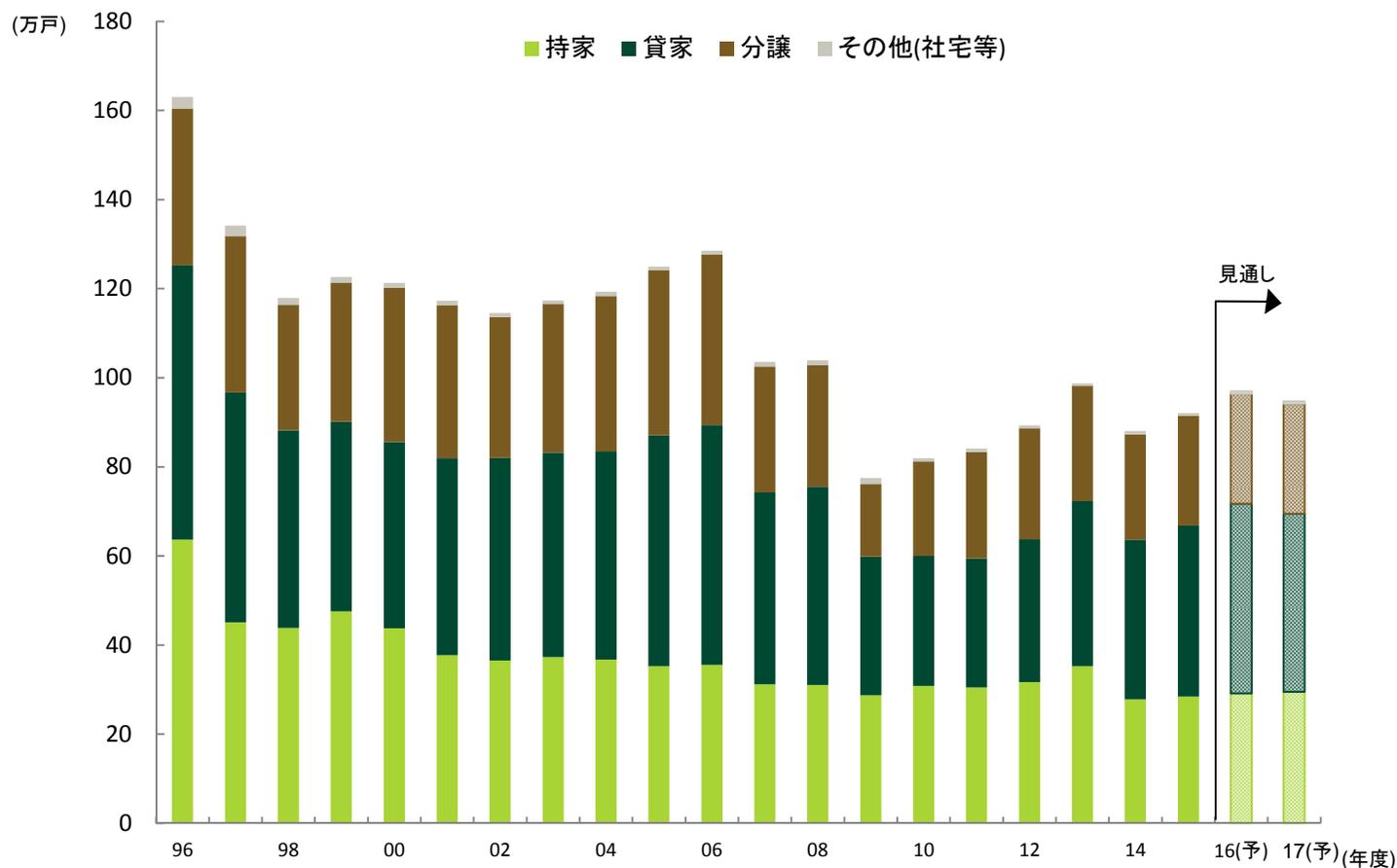
(出所)オフィス市場動向研究会の「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2016~2020年、2025年)・2016年秋」を基に弊社作成

(注2)主要4地区: 名駅、伏見、栄、丸の内

## (参考資料)住宅着工戸数の推移・見通し

- ▶ 住宅着工戸数は、相続税対策を背景に貸家が増加しています。16年度は全体で約97万戸まで増加する見込みです。
- ▶ 但し、17年度については、貸家需要がピークアウトするほか、持家と分譲もほぼ横ばいに止まることから、全体では約95万戸と3年振りの減少となる見通しです。

### 住宅着工戸数の推移



(出所)国土交通省HP、建設経済研究所の「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2017年1月)」を基に弊社作成