

不動産取引市場調査の結果概要 (2015年上期)

日本不動産研究所は、不動産取引市場調査(2001年上期~2015年上期)を実施いたしましたので、調査結果の概要を公表いたします。

1. データベースについて

(1) データベースの構築

J-REIT、東京証券取引所、各種メディア等の公表事例を独自に集計。2001年~2015年上期までで、約19,100件の取引事例を収集し、データベースを構築しております。

(2) データベースの特徴

本データベースでカバーされるのは、主として都市圏を中心とした投資用不動産の取引であり、アセット別や、取引主体別、地域別等の分析が可能です。

(3) その他

- ・上期は1~6月、下期は7~12月としています。
- ・2月、8月頃を目処に、半期ごとにデータの更新を行います。

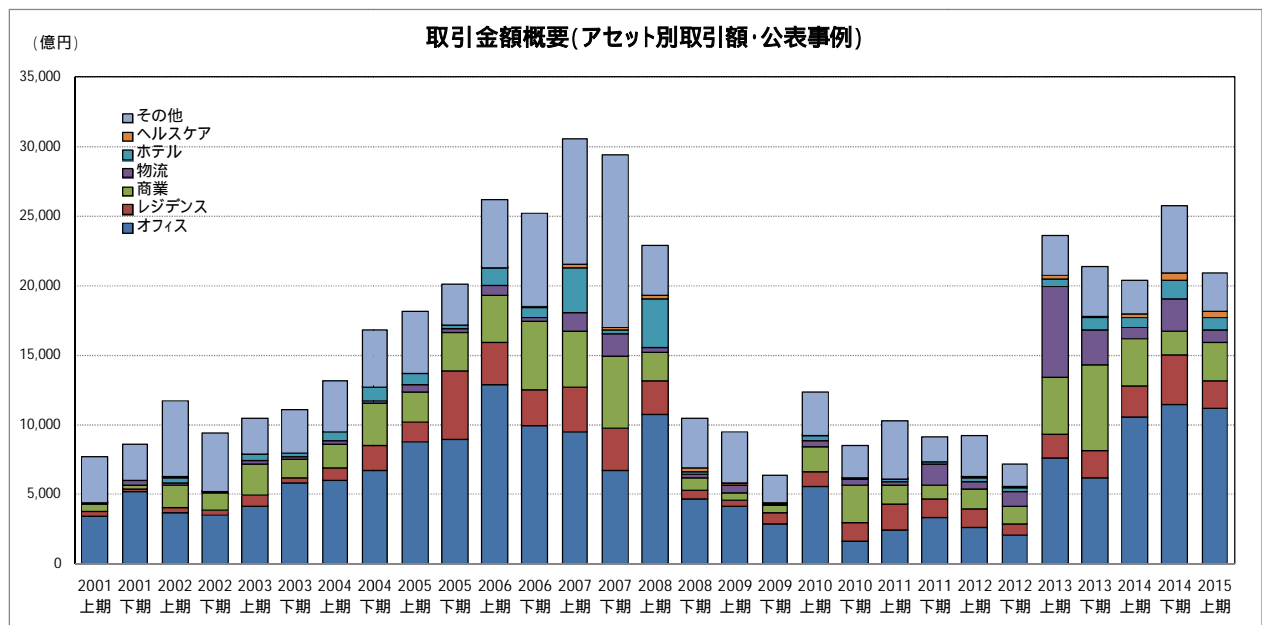
2. 調査結果の概要について

(1) 不動産市場全般について

投資不動産市場の取引金額は、2007年上期に3兆円程度となりピークを迎えました。2008年下期のリーマンショック後は、半期で約1兆円程度まで取引金額が縮小し、低調な動きが続きましたが、政権交代を経て景気回復期待が高まると、2013年上期には取引金額が大幅に増加し、それ以降は半期で2兆円程度の水準で推移しています。

アセット別でみると、2013年上期は、REITのIPO等の影響で、物流施設の取引額が大幅に増加し、物流施設が投資対象として認知される契機となりました。オフィスでみれば、2014年上期・下期とも大型取引が相次ぎ、半期で1兆円程度と2006～2007年の取引金額に匹敵する水準となりました。2015年上期は大型取引は一服したものの、依然として高水準を維持しています。

なお、2007年頃は、所謂開発目的物件の取引が活発だったため、「その他」の取引金額が増加しましたが、企業のリストラ等も一巡し、開発目的物件の取引が減少していることから、近年ではそのような傾向は確認できません。開発目的物件の枯渇が、昨今の投資不動産市場の「モノ不足感」を生み出す要因の1つとなっていると考えられます。



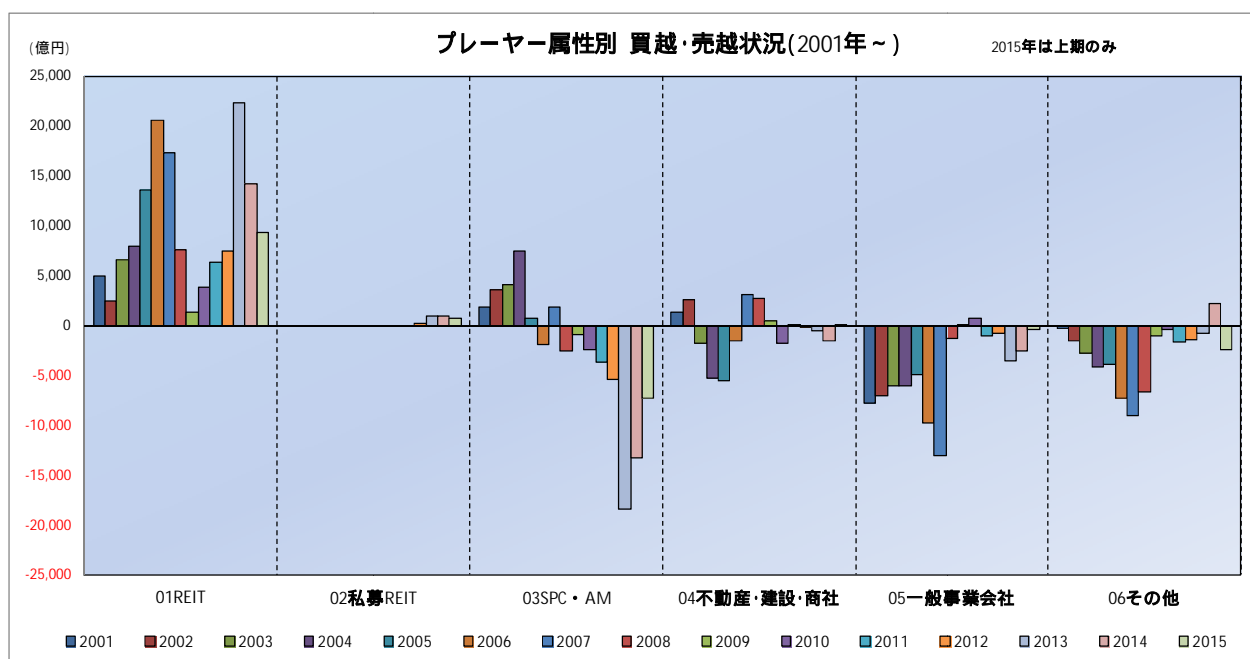
(2) 取引主体について

近年では、REITによる不動産取得が目立つ一方で、SPC・AM (= 私募ファンド)の売却金額が占める割合が高くなっています。即ち、私募ファンドが投資不動産市場の改善に伴い不動産を売却し、REITがその受け皿になっているというのが大きな潮流です。一度、REITが不動産を取得すると、売却を行うケースは限定されるため、REITへの物件集約も、昨今の投資不動産市場の「モノ不足感」を生み出す要因の一つになっていると考えられます。

もっとも、2014年には円安やイールドギャップに着目した外資系も含む機関投資家等の不動産取得額が増加したことが一因となり「その他」が買越しに転じた反面、REITの買越しが減少したことは注目すべき点です。

2015年については、上期のみのデータのため単純な比較はできませんが、REITの買越しが目立つ一方、「その他」が再び売越しに転じています。外資系も含む機関投資家の動きが一服する一方で、REITの存在感が復活してきていると考えます。ただ、外資系も含む機関投資家等は、エクイティ出資等に対し、引き続き積極的な姿勢を維持していることから、投資不動産市場から撤退した訳ではないと考えられます。

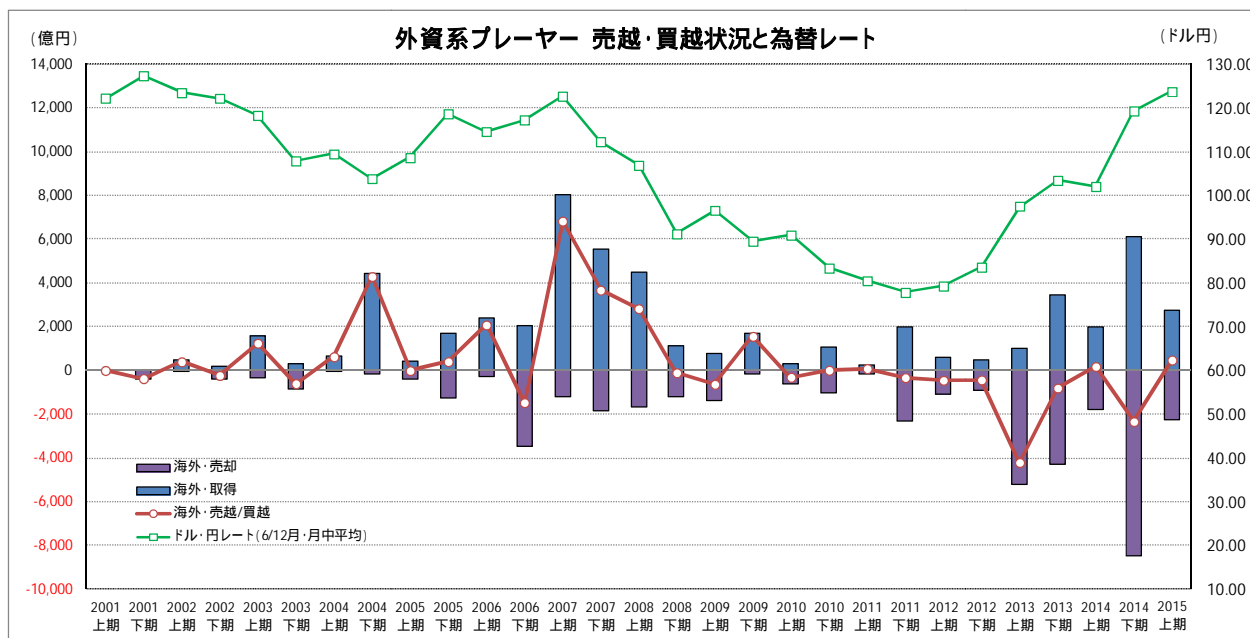
不動産売買の目的は取引主体によって異なることから、投資不動産市場を分析するためには、取引主体の変化に着目することが重要であると考えます。



(3) 外資系プレーヤーの動向について

2013年以降、外資系プレーヤーの取得額は増加傾向にありますが、一方で売却額も増加しており、「売り」・「買い」が混在する状況になっています。この点が、外資系プレーヤーの買越しが目立った2007～2008年頃と明確に異なる点です。外資系プレーヤーも、それぞれのファンドの設立時期、投資家の要求リターン、資金の状況等に応じて、「売り」・「買い」双方のポジションを選択しています。したがって、外資系プレーヤーが、「買い」一辺倒で日本の投資不動産価格を吊り上げているような状況ではないと考えます。

一言に外資系プレーヤーといっても、その思惑は多種多様であり、買手のみならず売手としても市場に大きな影響を与えていることが窺えます。したがって、外資系プレーヤーの動向を把握するにあたっては、取得額のみならず、売却額とその売越し・買越し状況を把握することが重要であると考えます。



外資系の区分については、資金内容を明確に判別することは困難なため、各種開示資料や許認可等の状況をもとに弊所で推定・判断しております。

3. 留意事項

本調査は有償でご提供している業務です。詳細についてご関心がある方は、末尾の問い合わせ先までご連絡下さい。

本資料の基礎となるデータ等については、情報開示後の追加・変更等に基づいて適宜更新しており、過去または、将来の公表値と相違する場合がございます。

本資料において行った分析結果等は、弊社の注意義務の範囲内において入手可能な資料に基づいて行ったものですが、調査の時点における判断を示したものであり、実際の取引価格等及び将来において成立する取引価格・賃料成約水準等を保証するものではありません。また、経済環境の変化や不動産市況の変化、基礎となるデータ等の更新に伴い、過去に遡り今後予告なしに変更される可能性がございます。

問い合わせ先：金融ソリューション部 金融法人室

(MAIL) JREI-kinyu-madoguchi@imail.jrei.jp

(TEL) 03-3503-5363

以上