

## 不動産取引市場調査の結果概要 (2015年下期)

日本不動産研究所は、不動産取引市場調査(2001年上期~2015年下期)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年下期までで、約20,000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

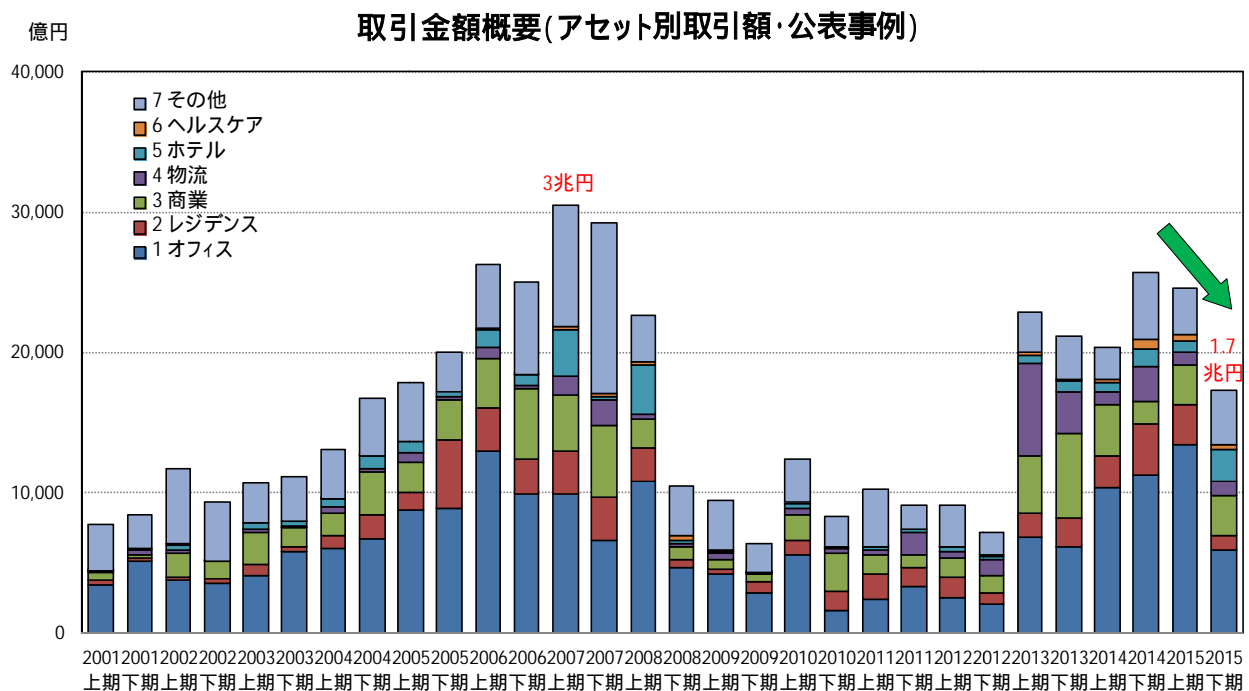
- ・上期は1~6月、下期は7~12月としています。
- ・2~3月、8~9月頃を目処に、半期ごとにデータの更新を行います。

## 2. 調査結果の概要について

### (1) 不動産市場全般について

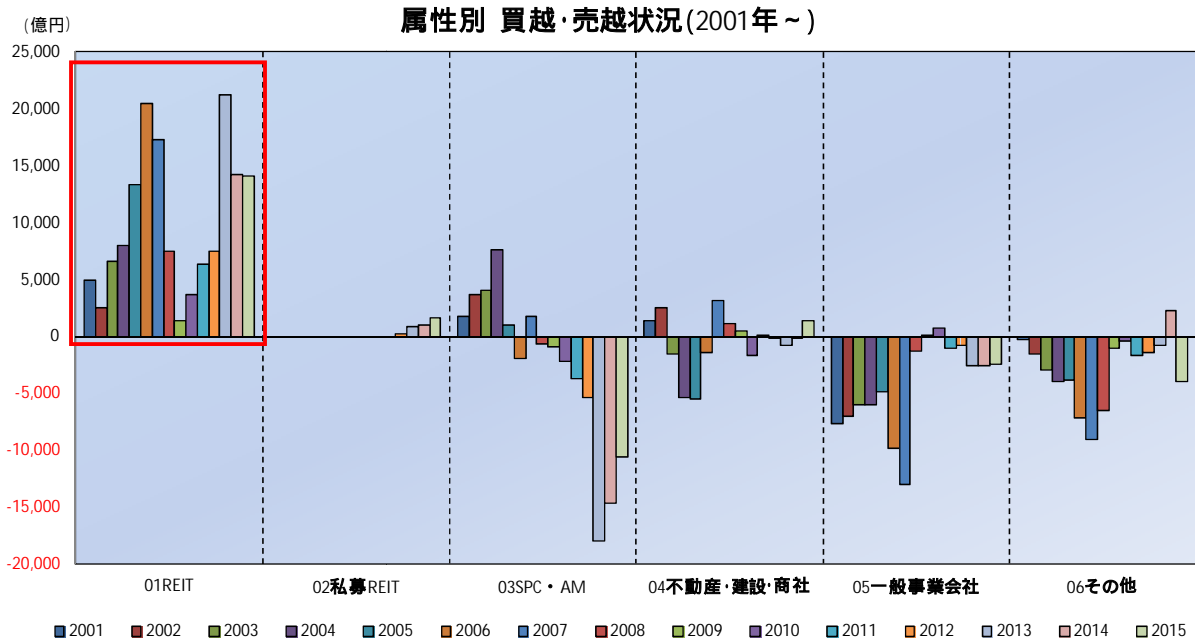
国内不動産市場規模（取引金額が公表されている取引事例についての取引金額の合計）は、2007年上期に約3兆円に達しピークを迎えた。2008年下期のリーマンショック後は、半期ベース約1兆円規模まで市場が縮小し、ピーク時の1/3となった。その後約4年間にわたり1兆円前後で低調に推移したが、政権交代を経た2013年上期以降は2兆円超えと大幅に拡大し、2015年上期まで半期ベースで2.0~2.6兆円程度で堅調に推移した。しかしながら、2015年下期は約1.7兆円と大きく減少し、対前年同期比、対前期比いずれで見ても約8千億円程度の減少であり、転換点を迎えている。

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ない。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る。



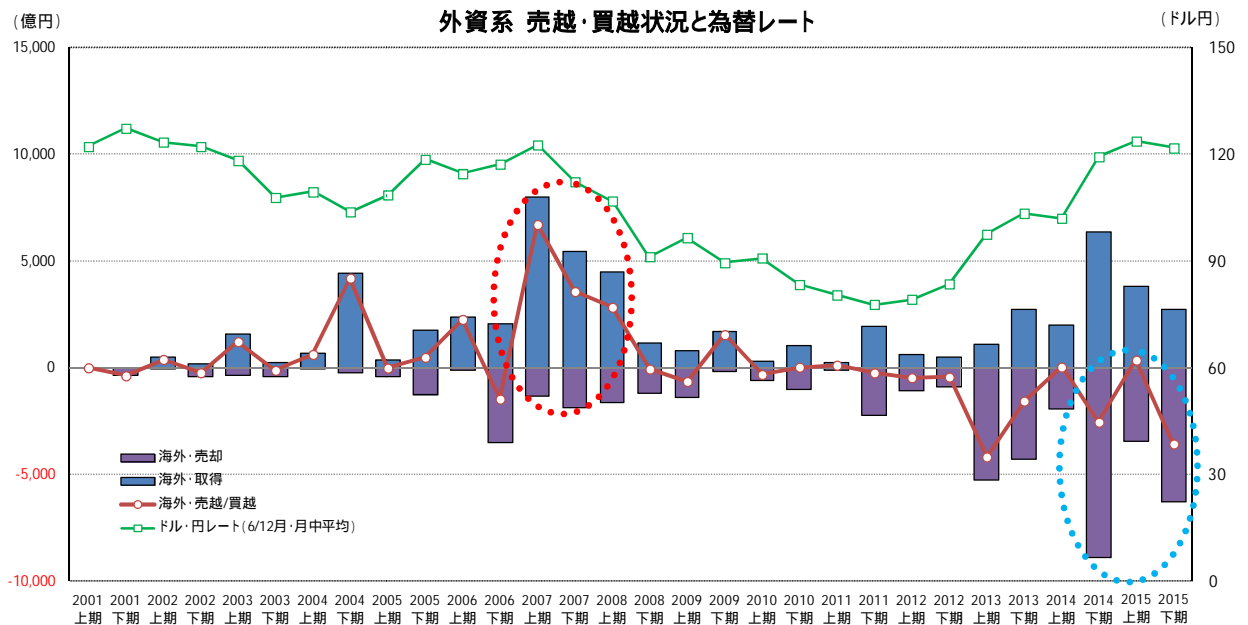
### (2) 取引主体について

国内不動産取引市場における2001年以降の売買主体別買越・売越状況を見ると、REITの買越が目立つ。特にリーマンショック以降は、唯一買い越しを毎年続けるプレーヤーとしてその存在感が増している。ひとたび、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ことから、REITへの物件集約も、昨今の国内不動産取引市場の「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る。

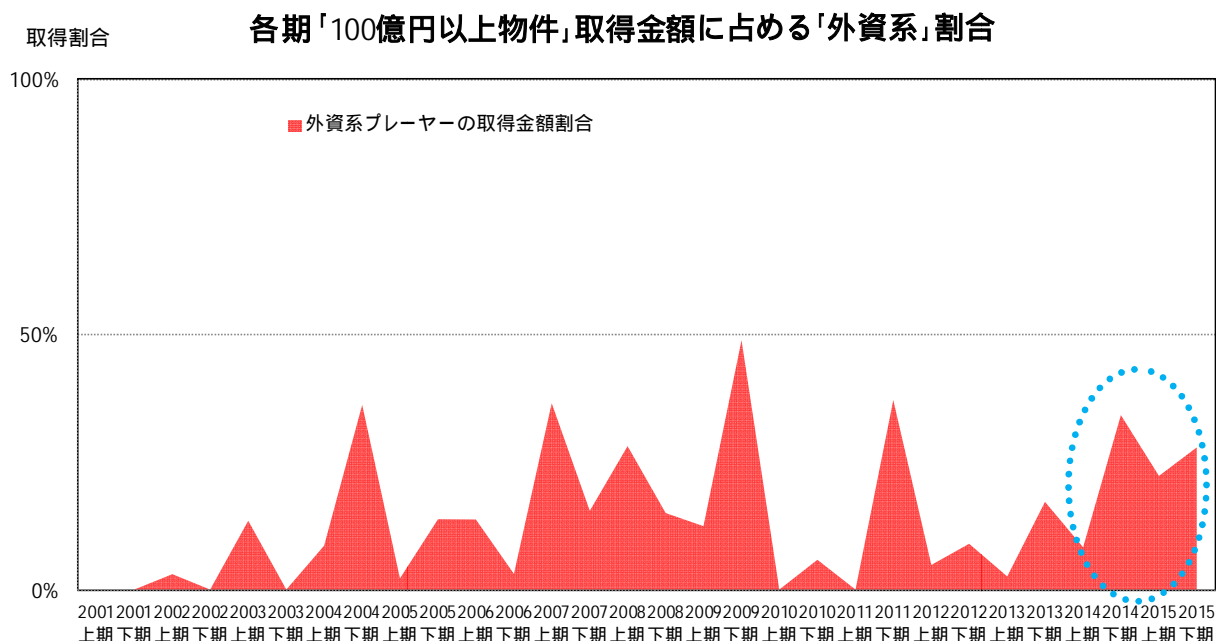


### (3) 外資系プレイヤーの動向について

外資系プレイヤーの買越額は、2007年上期に約7千億円に達しピークを迎え、当時国内不動産取引市場を席巻した。一方で、政権交代を経た2013年上期以降を見ると、円安の進行もあり、2014年下期～2015年上期では外資系の取得額が4千億円～6千億円に膨らんだ。しかしながら、売却額も増加しており、2007年頃のような大幅な買越はみられず、むしろ、直近の2015年下期では売越がやや目立つ結果となった。



一方で、100億円以上の大型物件（バルク案件含む）に関しては、外資系プレーヤーの取得割合が30%程度まで増加している。リーマンショック前と比較して、相対的に外資系プレーヤーの影響力は低くなっていると考えられるが、特に外資系プレーヤーを中心に寡占化が進んでいる大型物件の取引市場に関しては、今後も外資系プレーヤーの動向に留意する必要がある。



外資系の定義については、資金内容を判別することは困難であることから、各取引ごとの売買主体について各主体毎の本社所在地、日本での許認可取得状況、その他各種メディア情報等をもとに弊所で総合的に判断している。

### 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場合がございます。

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](mailto:JREI-kinyu-madoguchi@imail.jrei.jp)

(TEL) 03-3503-5363

以上