

不動産取引市場調査の結果概要 (2016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～2016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、日経不動産マーケット情報等の公表事例を独自に集計。2001年～2016年上期までで、約20,700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。

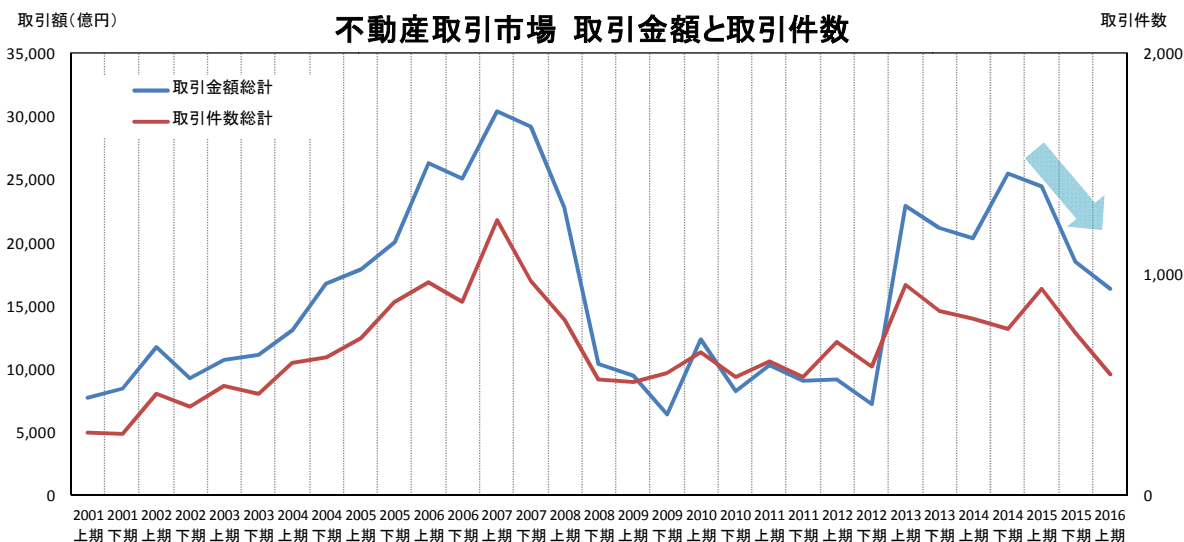
(3) その他

- ・ 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

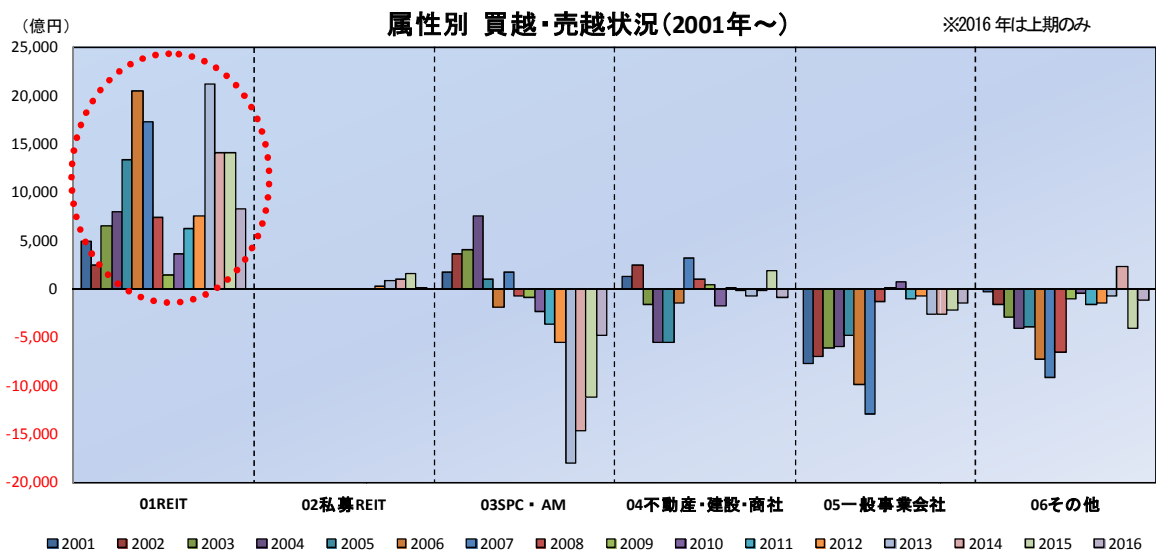
(1) 不動産取引市場全般について

不動産取引市場の規模（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。リーマンショックが生じた2008年下期には約1兆円程度まで市場が縮小し、ピーク時の約1/3の規模となった。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2兆円を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1.8兆円、2016年上期は約1.6兆円と大きく減少し、市場の転換点が見えてきている。



(2) 取引主体について

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、唯一買越しを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への物件集約が、昨今の不動産取引市場での「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) 外資系プレーヤーの動向について

外資系プレーヤーの買越額は、2007年上期に約7,000億円に達しピークを迎え、当時国内不動産取引市場を席卷した。一方で、政権交代を経た2013年上期以降を見ると、2014年下期～2015年上期では外資系の取得額が4,000億円～6,000億円に膨らんだ。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の状況にはない。2016年上期にも外資系プレーヤー同士の大型取引もみられたが、取得額は減少傾向にある。一方で、ラサールロジポート投資法人のIPO等、外資系プレーヤーから国内REITに物件がシフトする動きがみられ、売却額が増加した結果、外資系プレーヤーは売越しとなった。過去の例では、外資系プレーヤーの取得額は為替動向と連動するような動きをみせていることから、今後も円高が進行すれば、外資系プレーヤーの取得額が減少していく可能性がある。

※詳細データについては非開示とさせていただきます。詳細についてご関心がある方は、下記「問い合わせ先」まで、ご連絡ください。

3. 留意事項

- ①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。
- ②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。
- ③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

(TEL) 03-3503-5363

以上