

「不動産取引市場調査」（2019 年下期）の結果概要

日本不動産研究所は、不動産取引市場調査（2001 年上期～2019 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、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 年上期～2019 年下期までで、約 27,500 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・事業用不動産（※）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。

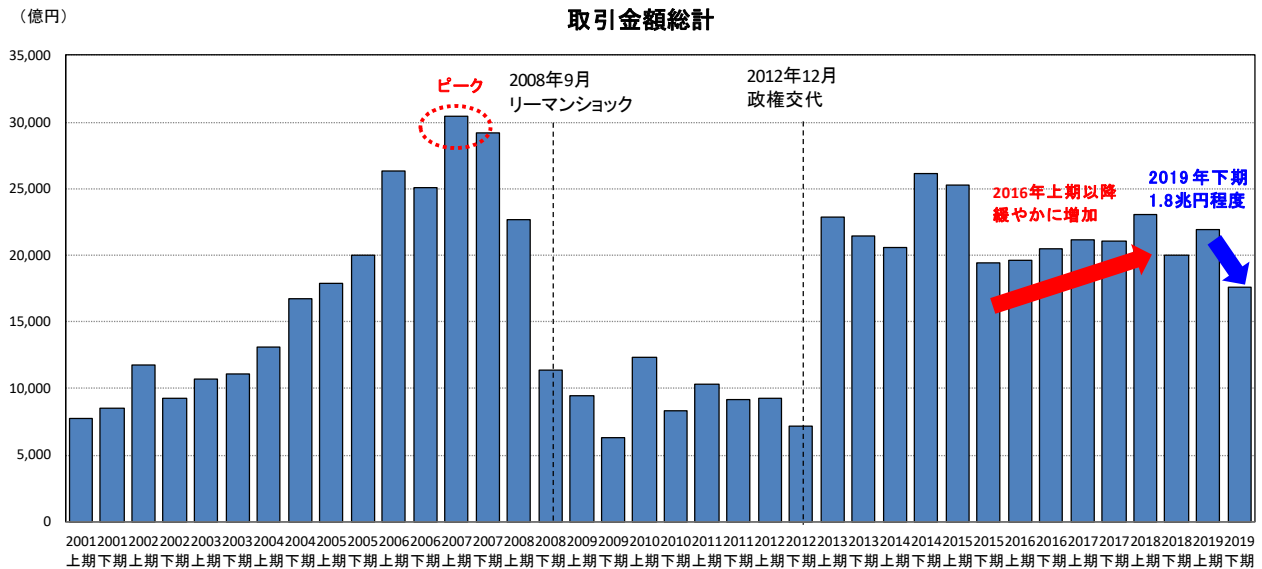
※1 集計対象としているのは、主として法人、J-REIT、証券化対象不動産関係者が関与した投資用不動産・事業用不動産の取引事例です。

※2 個人がエンドユーザーとして利用する戸建住宅やマンションの取引、個人投資家等による投資用アパート・マンションの取引など、一般に公表されていない取引事例は含まれていません。

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

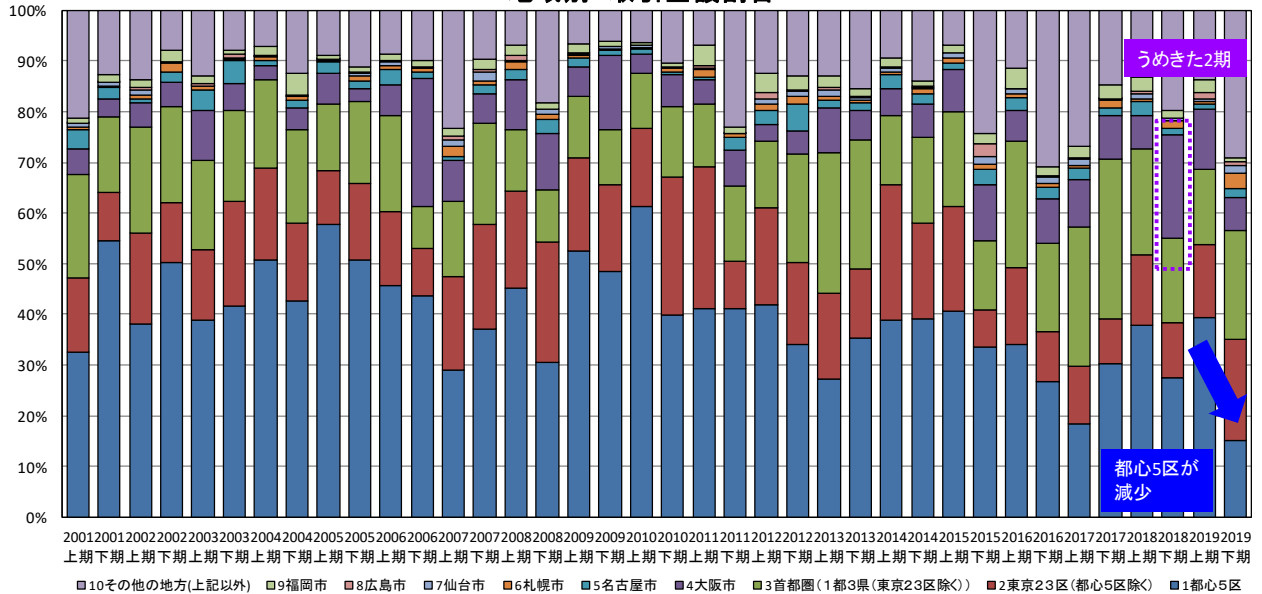
不動産取引市場の規模(取引金額が公表されている取引事例についての取引金額の合計)は、2007 年上期に約 3 兆円に達しピークを迎えた。リーマンショックが生じた 2008 年下期には約 1 兆円程度まで市場が縮小し、ピーク時の約 1/3 の規模となった。政権交代を経た 2013 年上期以降は 2 兆円を超えと大幅に拡大し、2015 年上期まで半期ベースで 2.0~2.6 兆円程度で堅調に推移した。2015 年下期は約 1.8 兆円と大幅に減少したが、その後は緩やかな増加傾向で推移し 2018 年上期には約 2.3 兆円となった。その後も概ね 2 兆円程度の状況が続いたが、2019 年下期はオフィス取引の減少等から約 1.8 兆円となった。



(2) 地域について

不動産取引市場における地域別の取引金額割合をみると、2017 年上期・下期では、相対的にリスクが高い首都圏の案件が取引対象になり、首都圏の割合が増加した。一方で、2017 年下期以降は、外資系機関投資家による大型取引や、J-REIT のリバランス等が相次ぎ、都心 5 区の取引金額割合が増加に転じた。高値圏が続くなか、J-REIT や機関投資家は市況悪化時でも安定的なキャッシュフローを維持できる都心の優良物件への選別投資を進めており、その結果、都心 5 区の割合は安定的に推移してきた。しかし、2019 年下期は都心 5 区でのオフィス取引が減少した結果、都心 5 区の割合が大幅に低下することになった。

地域別 取引金額割合

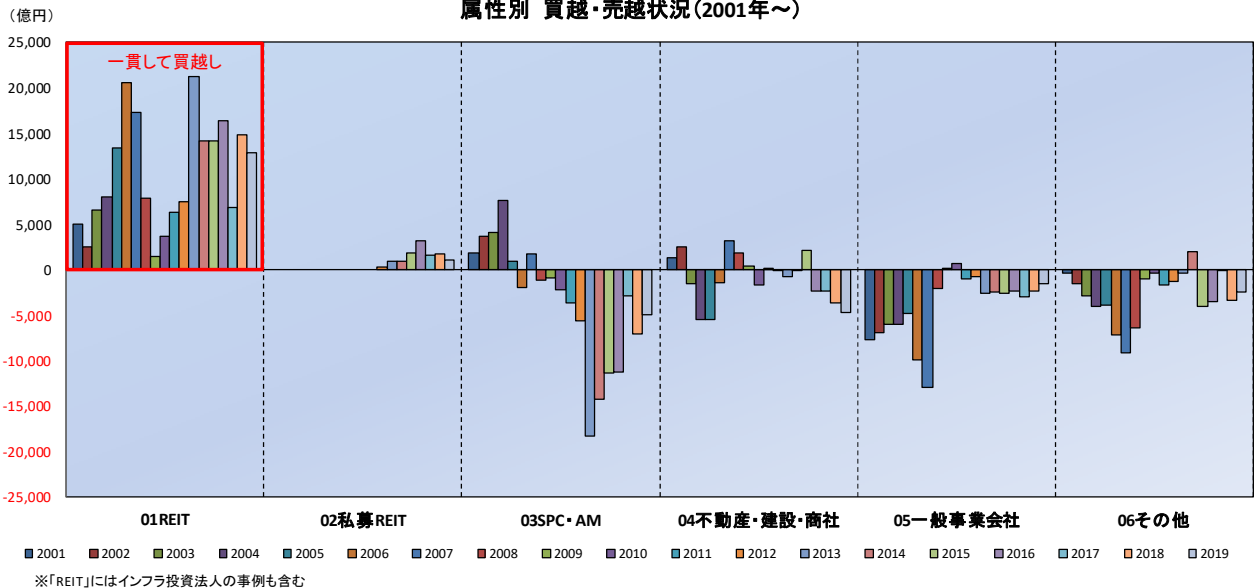


(3) 取引主体について

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、J-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イヤーとしてその存在感を増してきた。ひとたび、J-REIT が一度不動産を取得すると、物件を売却するケースは限定されることから、J-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。

2017 年は外資系プレイヤーが勢いを増すなかで、J-REIT の買越額が大幅に減少したが、2018 年に入るとポートフォリオの入替を進める一方で、スポンサー取引中心に都心の優良物件の取得を続けており、買越額が大幅に増加した。2019 年においても同様の傾向が続いており、「モノ不足感」が継続している。

属性別 買越・売越状況 (2001年～)



(4) 外資系プレイヤーの動向について

外資系プレイヤーの取得金額は、2007 年上期に約 8,000 億円に達しピークを迎え、当時の国内不動産取引市場を席卷した。2016 年下期のトランプ政権誕生以降、円安トレンドへの転換とともに、外資系プレイヤーの取得金額も増加。外資系ファンド、外資系機関投資家ともに活発な売買を行っており、2017 年下期の外資系プレイヤーの取得金額は過去 2 番目に多い約 7,300 億円に達した。その後は減少傾向に転じたものの、2019 年下期は約 4,000 億円と再度増加する動きをみせている。

※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「お問い合わせ先」まで、ご連絡ください。

3. 留意事項

- ①本調査は、コンサルティング業務の一環として、有償にて提供しています。生データやデータのみ販売はしておりません。詳細についてご質問・ご関心がある方は、お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可能性がございます。

[お問い合わせ先]

一般財団法人 日本不動産研究所
金融ソリューション部 市況モニタリング室
(MAIL) JREI-kinyu-madoguchi@imail.jrei.jp
(TEL) 03-3503-5363

以上

■本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。

■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。