

「不動産取引市場調査」（2020 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～2020 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～2020 年下期までで、約 29,000 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・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。

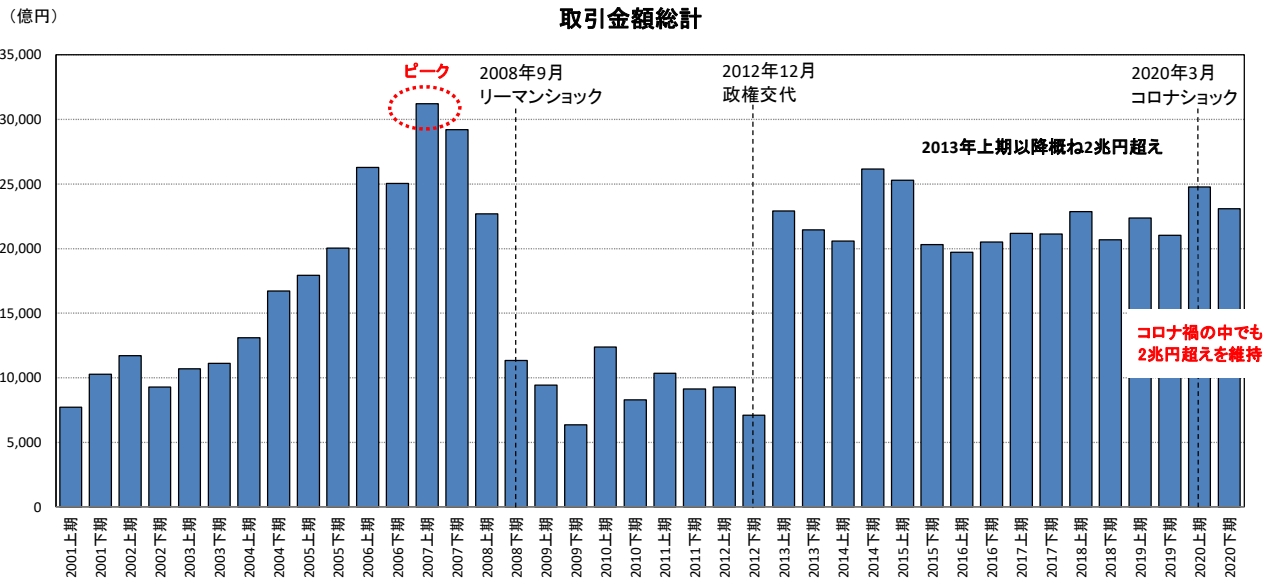
※1 集計対象としているのは、主として法人、J-REIT、証券化対象不動産関係者が関与した投資用不動産・事業用不動産の取引事例です。

※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

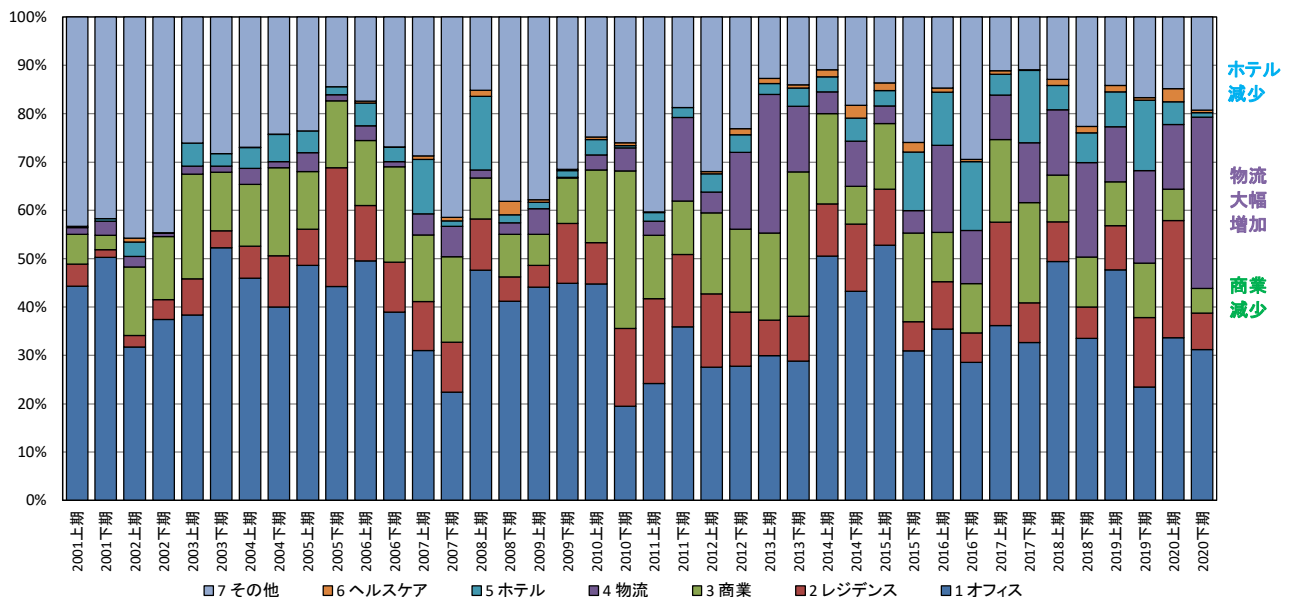
不動産取引市場の規模(取引金額が公表されている取引事例についての取引金額の合計)は、2007年上期に約3兆円に達しピークを迎えた。リーマンショックが生じた2008年下期には約1兆円程度まで市場が縮小し、ピーク時の約1/3の規模となった。政権交代を経た2013年上期は2兆円超えと大幅に拡大し、以降も概ね2兆円超えの状況が続いた。2020年はコロナ禍に見舞われたものの、上期は約2.5兆円・下期は約2.3兆円と2兆円超えを維持する結果となった。



(2) アセットについて

(1) のとおり、2020年下期も2兆円超えを維持したものの、アセットの構成については大きな特徴がみられた。コロナ禍の影響を受けやすいホテル・商業の取引金額が減少する反面、Eコマースによる需要拡大、賃料の安定性等が評価され物流取引が大幅に増加した。コロナ禍前の2019年頃からレジデンスや物流を選好する動きがみられていたものの、コロナ禍による経済環境の変化がより一層物流への投融資集中を促す結果となっている。

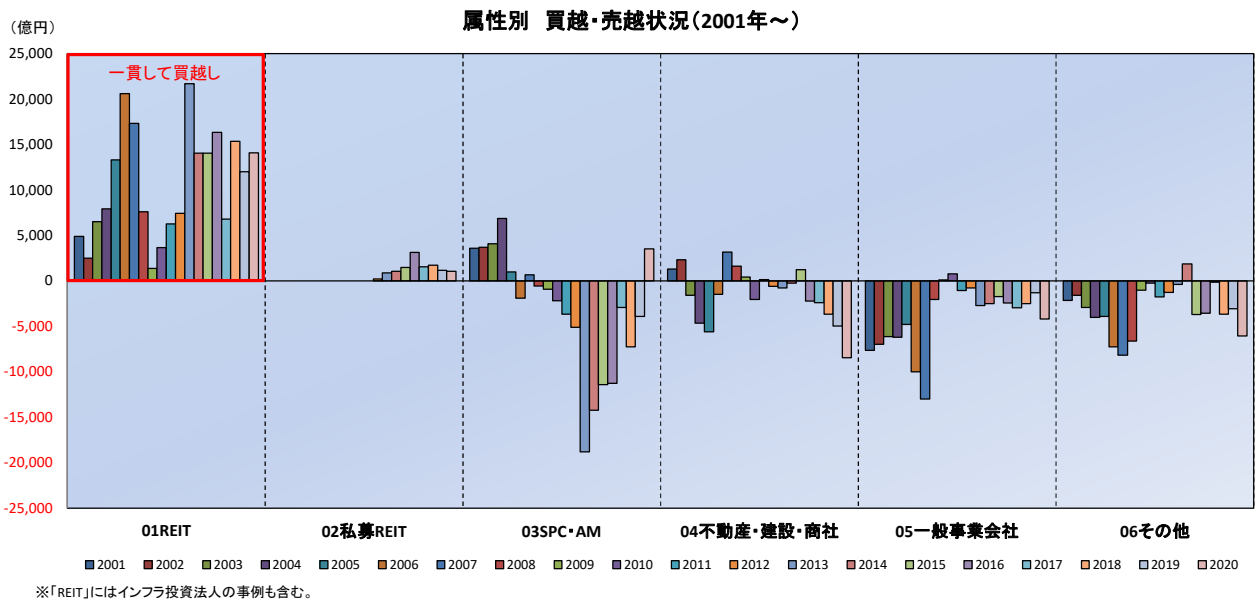
アセット別 各期取引金額に占める割合(取引金額公表事例等)



(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」を生み出す構造的要因の 1 つになっている。

コロナ禍においても同様の市場構造に大きな変化は生じておらず、不動産取引市場を下支えする要因の 1 つとなっている。



(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 年上期に過去最高額の約 9,100 億円に達し当時の市場を席卷した。リーマンショック後は激減したものの、2013 年の金融緩和と政策開始以降は外資系プレイヤーによる取引も再度活発化している。コロナ禍下においても外資系ファンド、外資系機関投資家ともに活発に売買を行っており、2020 年上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 7,600 億円に達した。2020 年下期の取得金額は約 4,300 億円とやや減少したものの買越しに転じており、外資系プレイヤーが企業の不動産売却の際の受け皿の 1 つとなっていることが窺える。

※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での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。