

## 「不動産取引市場調査」（2021 年上期）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～2021 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 年上期～2021 年上期までで、約 30,500 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。

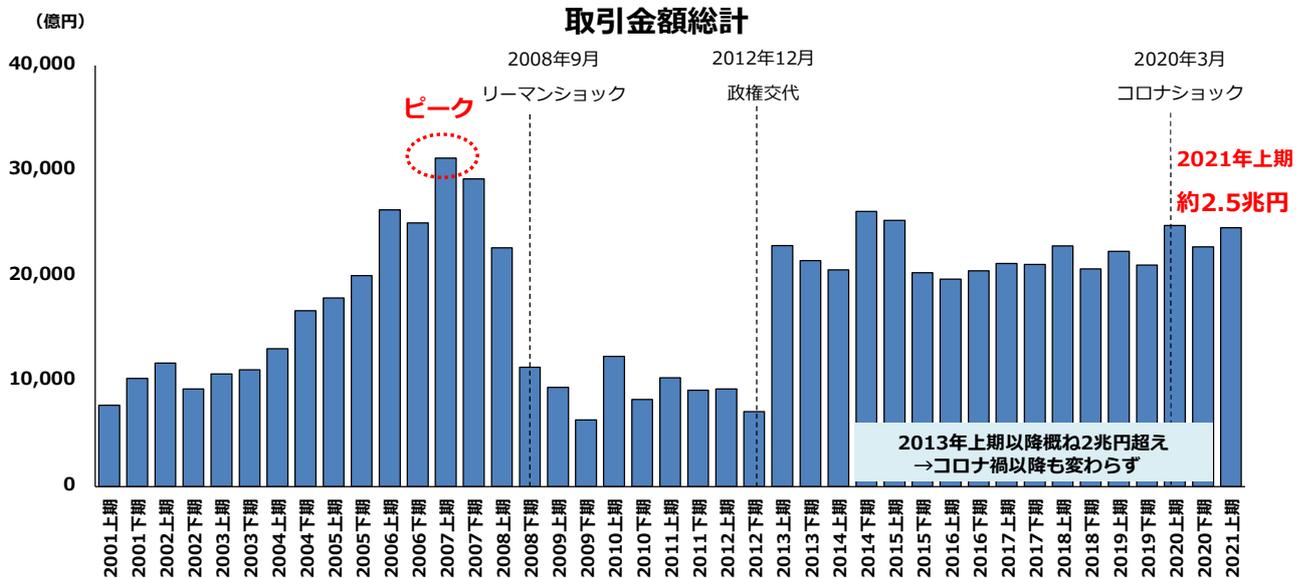
※1 集計対象としているのは、主として法人、J-REIT、証券化対象不動産関係者が関与した投資用不動産・事業用不動産の取引事例です。

※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

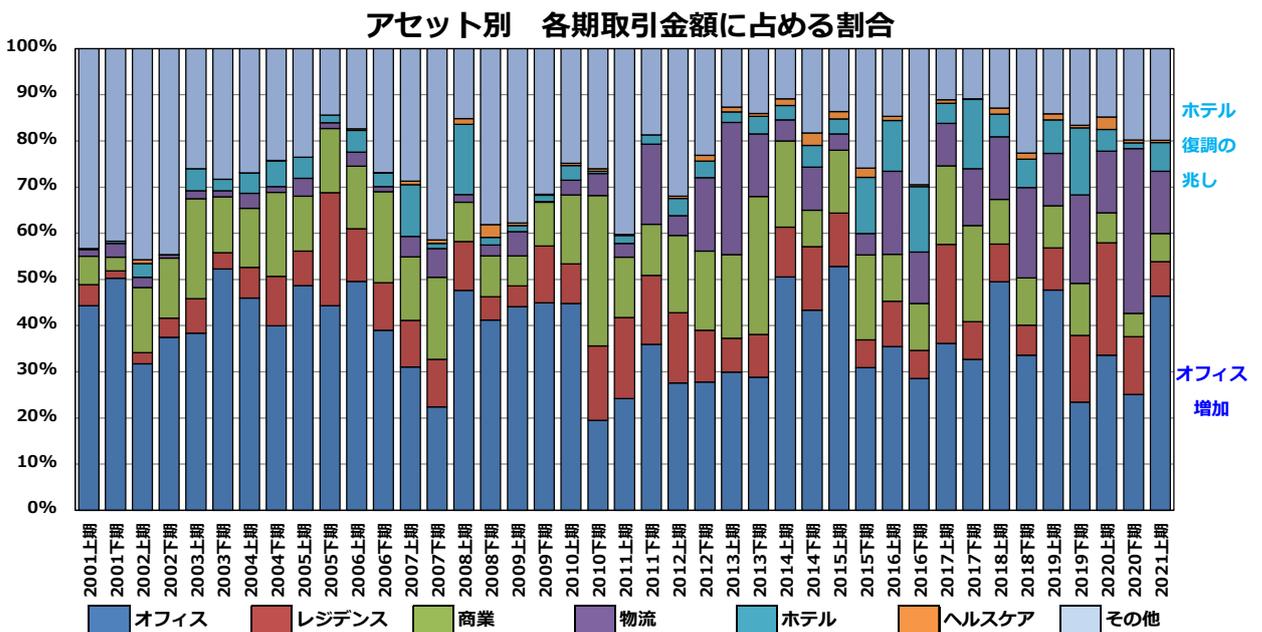
### (1) 不動産取引市場全般について

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。2021年上期も約2.5兆円の取引が顕在化しており、コロナ禍以降も不動産取引市場は活発な状態が続いている。



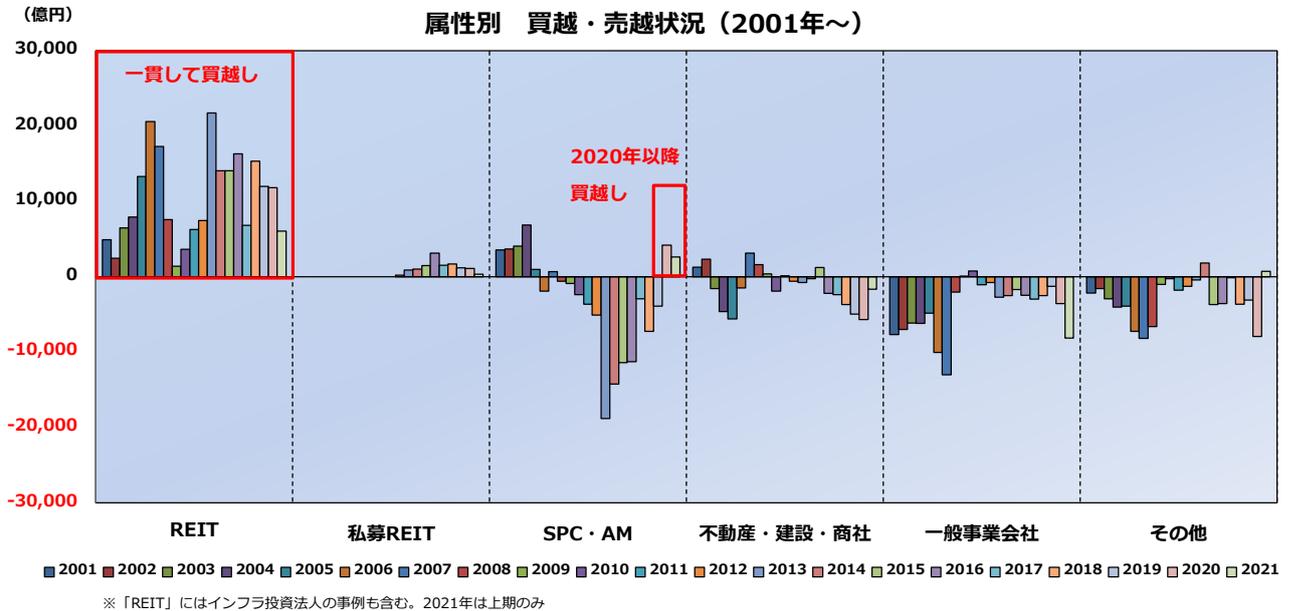
### (2) アセットについて

2021年上期も2兆円超えを維持したものの、アセットの構成では2020年と異なる特徴もみられた。2020年は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、賃料の安定性が高いレジデンスや物流取引が大幅に増加した。一方で、2021年に入ると事業法人を中心にオフィス流動化の動きが強まり、オフィス売買が増加している。また、ホテルについては将来の市況回復を見越して取引再開の動きがみられるようになっている。



(3) 取引主体について

コロナ禍以降も J-REIT は一貫して買越を維持しており、J-REIT への物件集約は進んでいる。J-REIT が一度不動産を取得すると、売却するケースは限定されることから「モノ不足感」が生じやすい。この市場構造自体はコロナ禍前から何ら変わっていないことが確認できる。加えて、2020 年以降は、SPC・AM が買越しに転じている。背景には外資系ファンドや、機関投資家が出資する私募ファンドの取引増加があり、コロナ禍における有力な買手として存在感が増している。



(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。2021 年上期の取得金額は約 4,100 億円であったが、2020 年下期に引き続き 2 期連続で買越しとなった。2 期連続の買越は、2013 年以降でも初めての現象であり、コロナ禍においても外資系プレイヤーが日本の不動産市場に強い関心を寄せていることを示す結果となっている。

※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](mailto: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。