

「不動産取引市場調査」（2022 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 上期～2022 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 上期～2022 上期までで、約 32,500 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。

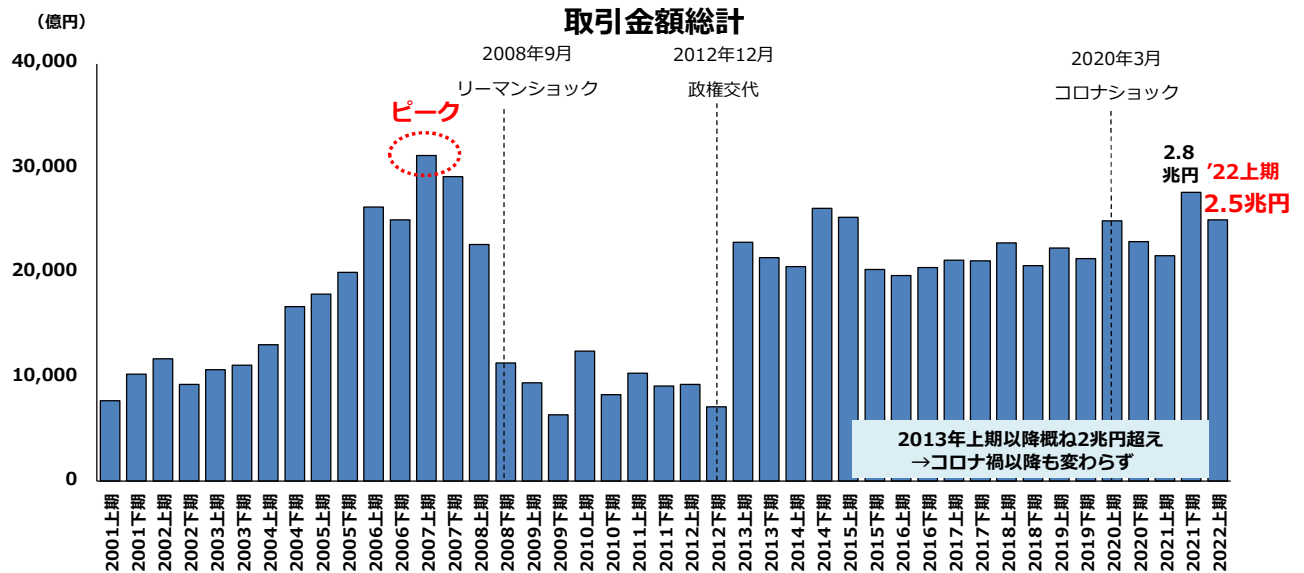
※1 集計対象としているのは、主として法人、J-REIT、証券化対象不動産関係者が関与した投資用不動産・事業用不動産の取引事例です。

※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

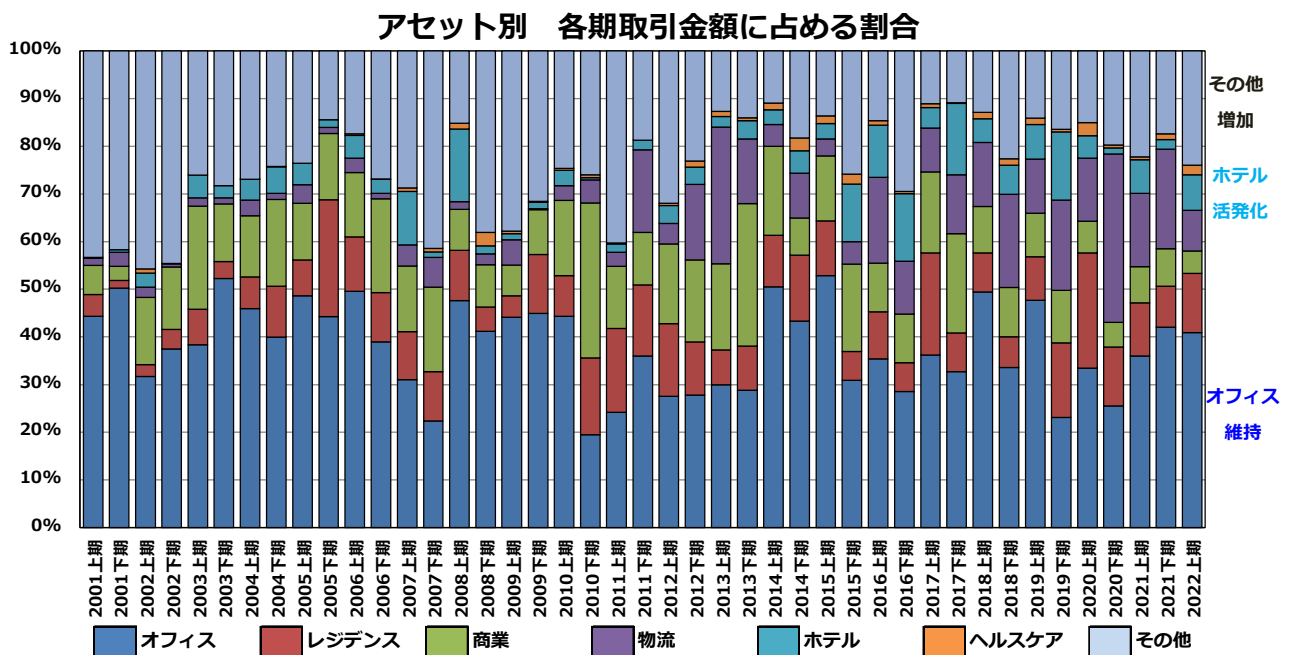
(1) 不動産取引市場全般について

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 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 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。2013 上期の金融緩和政策開始以降は大幅に取引が増加し概ね 2 兆円超えの状況が続いた。2021 下期は 2013 上期以降で過去最高額となる約 2.8 兆円、2022 上期も約 2.5 兆円の取引が顕在化しており、取引市場は活況な状態が続いている。



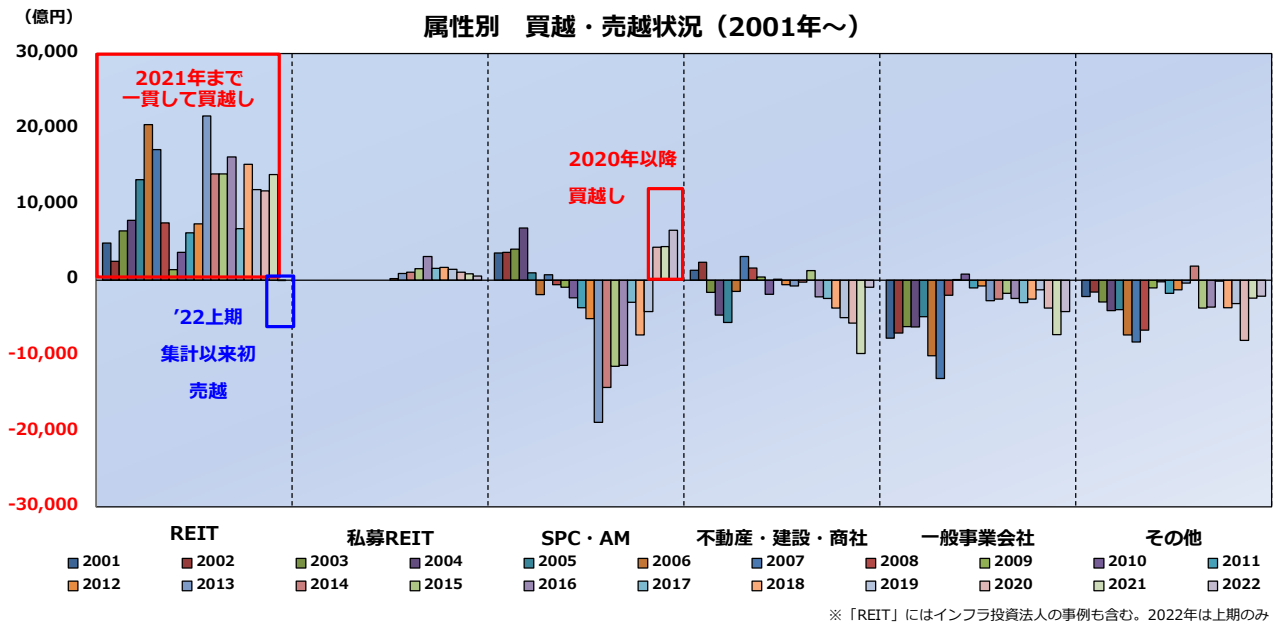
(2) アセットについて

アセットの構成でみると、引き続きオフィスの割合が高い状態が続いている。また、将来の市況回復を見越したホテル取引も活発化している。物流開発素地中心として土地の取引も増加したため、「その他」の割合も増加している。



(3) 取引主体について

2021 年まで J-REIT は一貫して買越を維持し、J-REIT への物件集約が進んだ。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。結果として、市場での需給バランスは安定化してきた。しかしながら、2022 上期は集計以来初の J-REIT の売越が生じている。上場廃止に伴うインベスコオフィスジェイリート投資法人の物件売却による影響が大きいものの、J-REIT の取得金額の減少や物件交換事例の増加により、J-REIT の買越が生じにくくなっている。一方で、SPC・AM (私募ファンド等) の買越が続いており、従来の市場構造が大きく転換する可能性を示唆している。



(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 上期に約 9,100 億円に達し当時の市場を席巻した。リーマンショック後は激減したものの、2013 上期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た。コロナ禍以降においても外資系プレイヤーによる取引が目立っており、2022 上期の取得金額は約 1 兆円と、2007 上期を上回る過去最高額となった。ウクライナ侵攻、各国の金融政策の変更等により世界情勢が大きく変化するなかでも、日本の不動産市場への関心は依然として強い状態が続いている。

※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。