

「不動産取引市場調査」(2024 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 上期~2024 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等を独自に集計。私募 REIT の取引については、不動産証券化協会のデータを利用した推計値を加算。

2001 上期~2024 下期までで、約 38,000 件の取引事例等を収集し、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(※)の取引等であり、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等です。

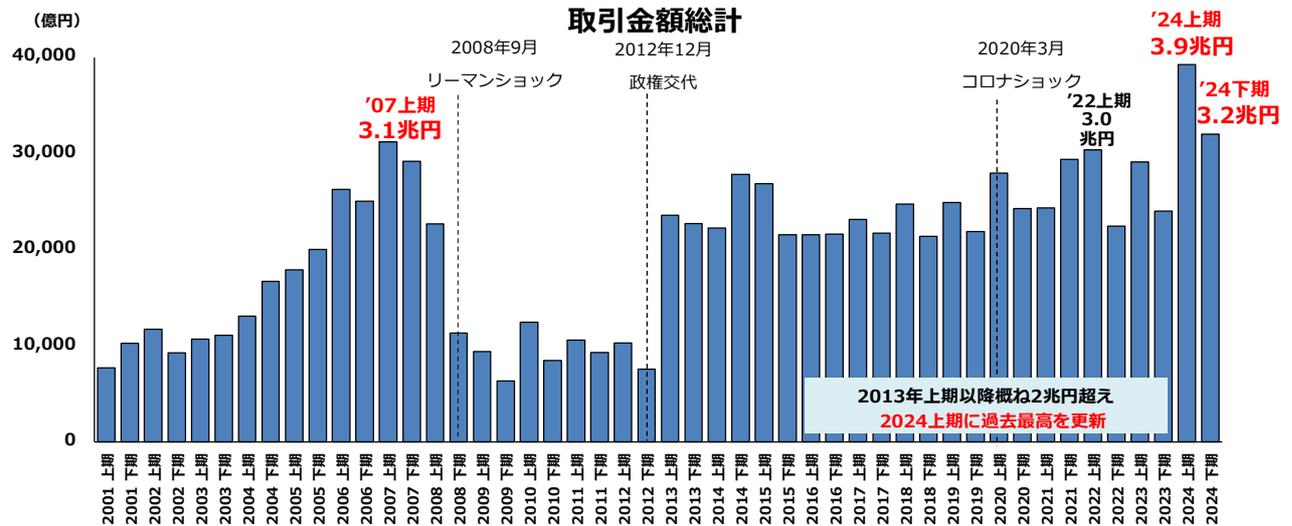
※2 個人がエンドユーザーとして利用する戸建住宅やマンションの取引、個人投資家等による投資用アパート・マンションの取引など、一般に公表されていない取引事例は含まれていません。

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(*)は、2007 上期に約 3.1 兆円に至ったが、リーマンショックが生じた 2008 下期には約 1 兆円程度まで縮小した。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。2022 上期には約 3.0 兆円に達したが、その後は金利上昇への警戒感などから取引量が減少した。もっとも、2024 上期は約 3.9 兆円に達し、2007 上期を上回って過去最高額を更新。2024 下期も下期では過去最高となる約 3.2 兆円を記録し、堅調な状況が続いている。

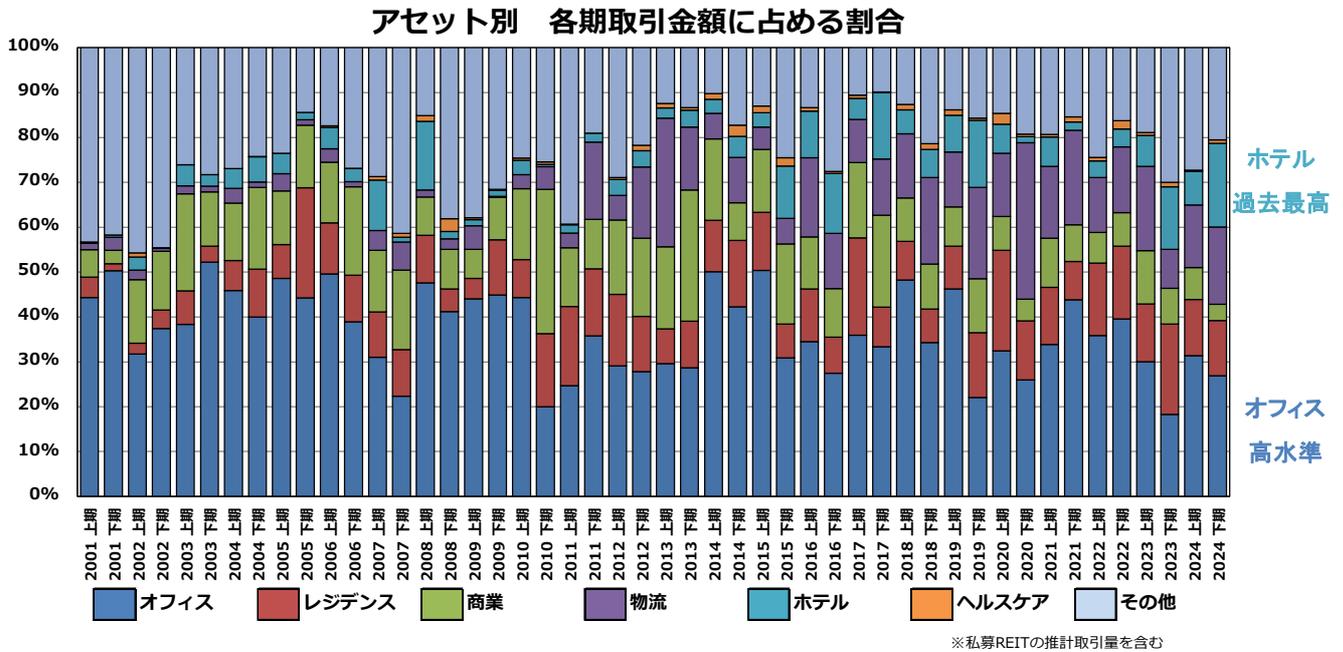
(※ 取引金額が公表されている取引事例についての取引金額と私募 REIT の推計取引量)



※私募REITの推計取引量を含む

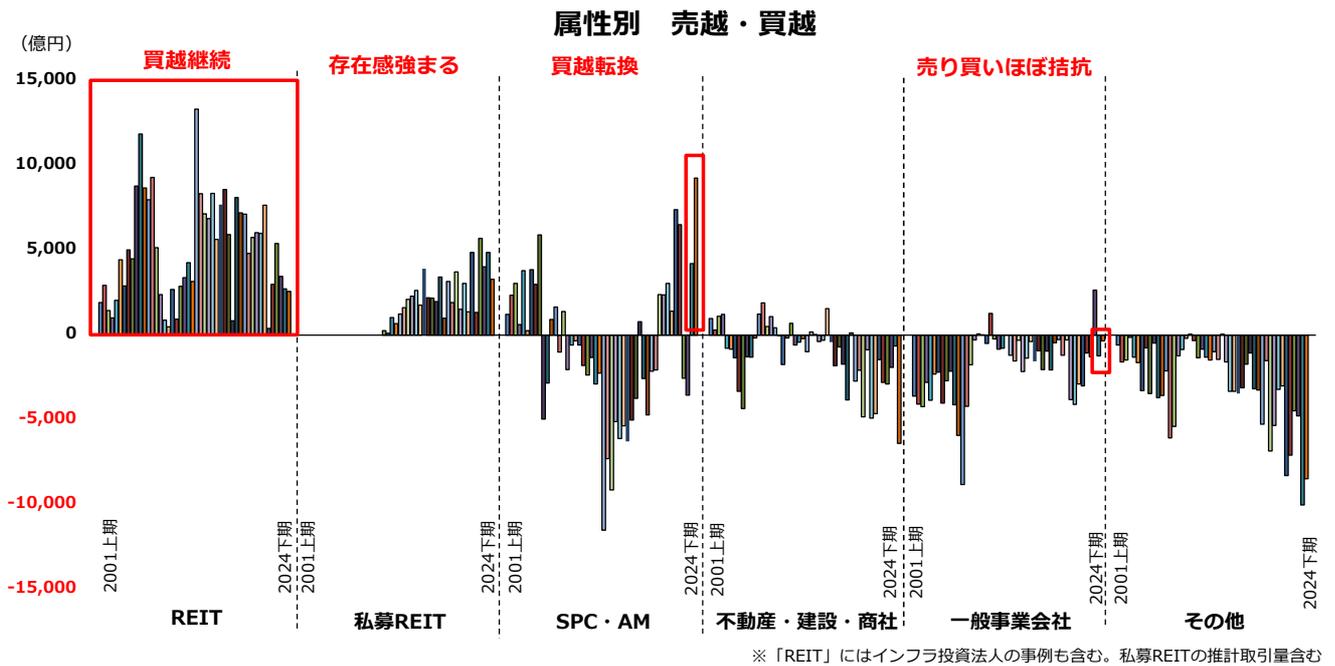
(2) アセットについて

2024 下期も賃貸市場の改善が好感され、オフィスの割合が高水準を維持している。また、ホテルの取引が大幅に増加し、過去最高割合に達している。



(3) 取引主体について

2021 年までは J-REIT が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、取引市場での需給バランスは安定化してきた。2022 年はインベスコオフィスジェイリート投資法人の物件売却や、J-REIT の取得金額の減少等により買越が減少。一方で、SPC・AM(私募ファンド等)の買越が大幅増加し、市場の私募化が進むなど新たな動きもみられた。もっとも、2023 年に入ると状況が一変し、外資系プレイヤーの取得減少等で SPC・AM が売越に転じたものの、J-REIT の買越は大幅に回復した。2024 上期・下期とも J-REIT の買越が続く一方で、私募 REIT の買越額が J-REIT を上回る水準に達している。外資系ファンドを中心に SPC・AM も再び買越に転じ、一般事業法人も売り・買いがほぼ拮抗。各プレイヤーとも投資意欲旺盛で、群雄割拠状態が続いている。



(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 億円に達し当時の取引市場を席卷した。リーマンショック後は激減したものの、2013 上期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 1.0 兆円と、2007 上期を上回り過去最高額となった。もっとも、その後は金利上昇への警戒感や海外不動産市場の悪化等から取得量が減少。2023 下期の取得金額は約 3,400 億円に止まり、4 年ぶりに売越に転換している。2024 上期も売越が続いたが、2024 下期は外資系ファンドによる大型取引が相次ぎ、取得金額、買越額ともに過去最高を更新している。

※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。