平成ビルディング
ビルオーナー通信
2021年 春号

国内の収益不動産の取引状況

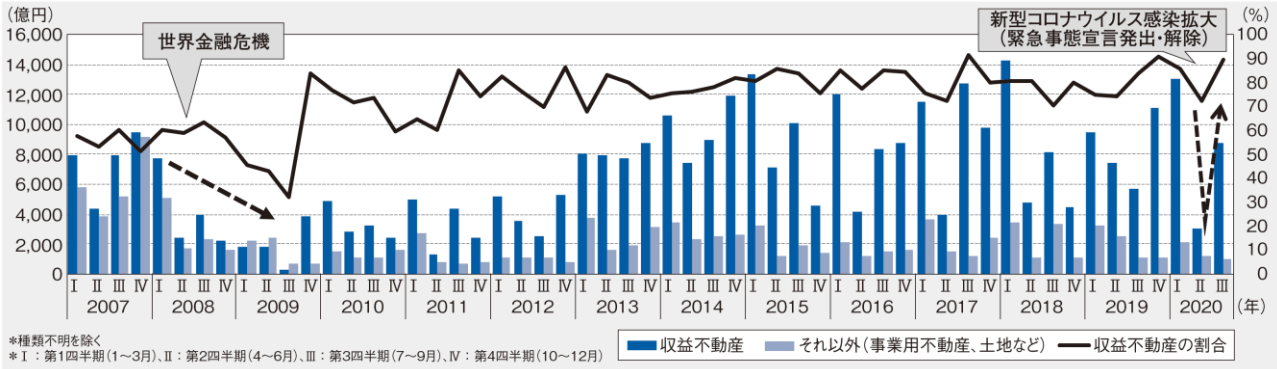
国内の収益不動産の売買取引額（以下、取引額と表記。）は緊急事態宣言解除後いったん持ち直した。
J-REITと外資系法人が収益不動産の取得をけん引し、国内投資を積極化する外資系法人の動きもみられる。

緊急事態宣言後、持ち直す収益不動産の国内取引額

2020 年の国内での収益不動産の取引額は、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言下で取引活動が大幅に制限されたこと等によって第 2 四半期は前年同期比 58%減となったが、第 3 四半期は同 52%増と持ち直した[図表 1]。低金利下で不動産投資需要が高いことに加え、資金調達環境が良好であり、2008 年の世界金融危機時に不動産ファンドが資金調達難となり収益不動産の取得が長期間低調であったのとは対照的である。ただし、第 3 四半期は第 2 四半期に滞った取引が期ずれで上乗せされたことが影響している可能性があり、今後の動向には注視が必要である。

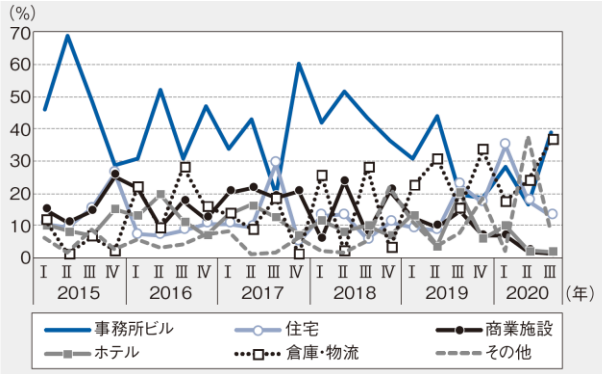
用途別では、新型コロナウイルスの感染拡大による影響が相対的に大きい商業施設とホテルは、収益不動産の取引額が持ち直した第 3 四半期においても前年同期比でそれぞれ 89%減、86%減となり、金額ベースの構成割合はそれぞれ 1%、2%まで低下した[図表 2]。一方、3 密回避を背景とした EC 拡大による需要の増加が期待される物流施設は同 263%増で、金額ベースの構成割合は 36%と過去 5 年で最高値となった。また、新型コロナウイルスの影響が相対的に小さいと考えられる住宅は、投資単位（物件規模）が小さいため金額ベースの構成割合は低いものの、取引件数ベースの構成割合は 39%と過去 5 年で最高値となった。

[図表 1]国内収益不動産の取引額の推移

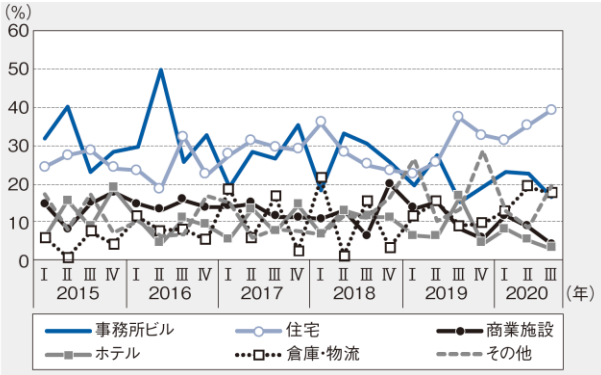


[図表 2]国内収益不動産の取引事例における用途別構成割合

【取引金額ベース】



【取引件数ベース】



図表1と図表2のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

入国制限が続く中、持ち直す外資系法人の取得

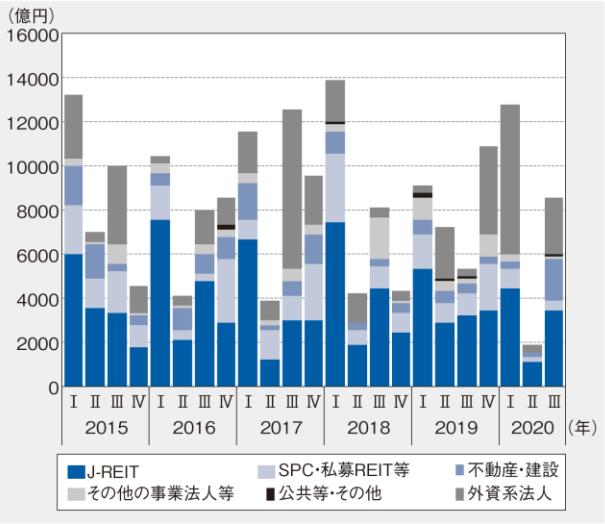
取得セクター別では、J-REIT が主要な買い手である状況に変化はないが、ここ数年、外資系法人による取得が存在感を強めている[図表 3、4]。外資系法人による国内不動産投資は、為替水準なども影響するが(円安では投資需要増加)、根底には国内不動産市場の市場規模、安定性、流動性などを高く評価※1していることがあると考えられる。

外資系法人にとっては入国制限やこのところの円高基調が国内不動産投資の制約につながる面があるが、2020 年第 3 四半期においては外資系法人による取引額が金額ベースで約 3 割を占め、持ち直しの様子がうかがえる[図表 3]。最近では、新型コロナウイルスの影響を受け業績が悪化した企業による不動産売却が増加するとみて、国内投資を拡大する海外勢の動きもみられる[図表 4]。

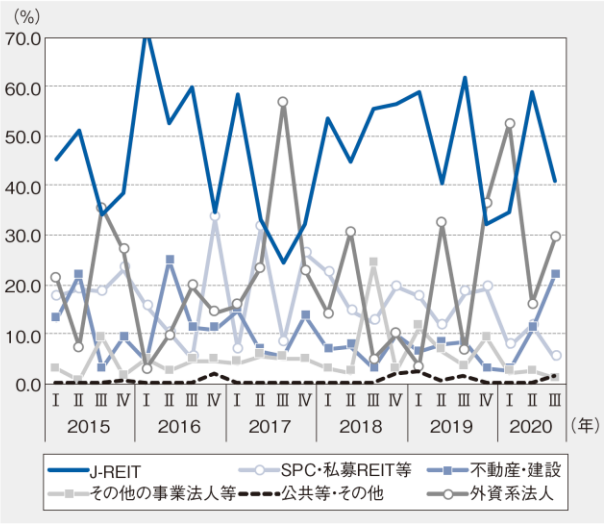
※ 1:国土交通省「平成30 年度海外投資家アンケート調査業務」

[図表 3]国内収益不動産の取得セクター別取引額

【取引額】



【構成割合(金額ベース)】



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 4]外資系法人の国内収益不動産の投資に関する動き(2018 年度以降、網掛は 2020 年度)

リリース・報道時期	概要
2018 年 5 月	・米国大手年金基金傘下の運用会社と欧州の機関投資家が東京都内の賃貸住宅を対象としたファンド設立。投資規模は最大 1,000 億円。東京の賃貸住宅から見込める安定収益は魅力的な投資機会と位置付けている。国内大手アセットマネジメント会社がアセットマネジメント業務を受託
2019 年 1 月	・物流施設に投資するアジア系の外資系法人が大手資産運用会社と大手ソブリンウェルスファンドとともに日本の物流施設を対象としたファンドを設立。ポートフォリオ多様化戦略の一環として、日本の安定的な物流不動産に対する、世界中の機関投資家からの需要は大きいとしている。
2019 年 11 月	・米国の大手資産運用会社が日本の不動産を投資対象としたファンドの運用を開始。当初の資産規模は約 1,000 億円で、2024 年までに 3,000 億円まで増やす計画。日本の不動産市場は世界的に見て厚みがあり、市場透明性も高水準にあるため、低リスクかつ安定的なリターンを追求するコア戦略に適しているとしている。
2020 年 9 月	・アジア系の大手資産運用会社が運用するファンドは今後約 4 年間で日本の不動産に最大約 8,400 億円を投資。新型コロナウイルスの影響で、企業の不動産売却や金融機関の不良債権処理が増えるとみている。
2020 年 10 月	・北米系の大手資産運用会社はアジア対象のファンドを設立し、日本の不動産には今後2～3年で最大 1 兆円を投資。新型コロナウイルスの影響で、業績が悪化した企業が不要な不動産や非中核事業である不動産子会社を売る動きが加速するとみている。
2020 年 11 月	・米国の大手資産運用会社が運用するファンドが日本の大手百貨店傘下の不動産関連会社の株式を取得

出所:各社リリース、報道情報から整理

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できると思われる情報に基いて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。
本レポートの無断転載を禁じます。
Copyright 2018 HEISEI BUILDING CO.,LTD.