

不動産市場・トピックレポート

国内の不動産取引動向(2022年第2四半期)

2022年8月17日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
投資調査第1部 田中 可久

2022年に入り、円安・インフレ・海外金利上昇など、金融商品全般を取り巻く環境は大きく変化しており、株式や債券では価格下落が顕著で資金流入も鈍化している。国内不動産に関しては、足元まで投資需要は減退していない模様だが、その実態を取引市場の観点から読み解き、取引市場の今後の方向性について考察する。本レポートでは、国内不動産投資市場について、2022年第2四半期(4~6月期)までの取引動向を地域別・用途別・買主・売主属性別に確認する。分析には、日経BPが発行する「日経不動産マーケット情報」の取引件数を使用した。同情報から取引金額が1億円以上(金額が不明な場合は延床面積が1,000㎡以上)の国内不動産の取引を集計している。

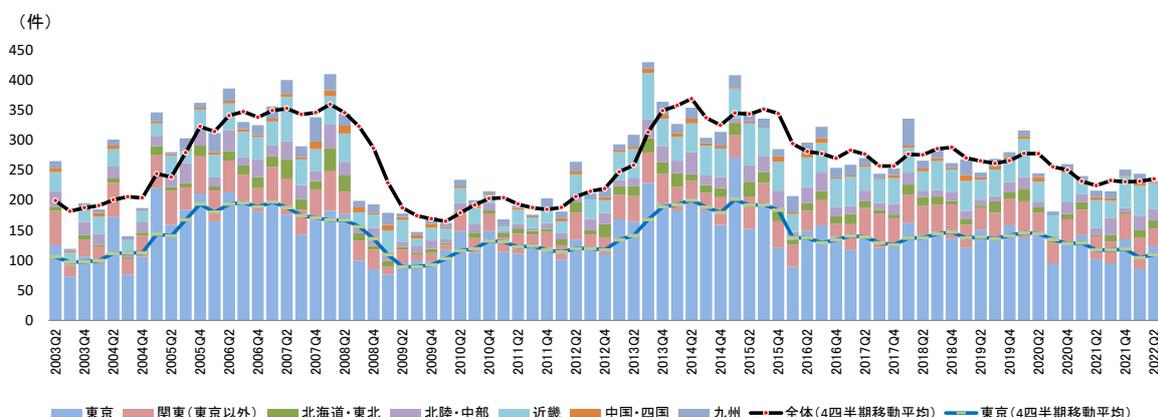
■潤沢な投資資金を背景に、取引件数は堅調に推移しているが、コロナ拡大前を下回る水準が続く

新型コロナウイルス(コロナ)の影響が拡大する前(~2019年)の取引件数は、年間1,000件以上の取引が継続していた。その後、2020年に入るとコロナの影響が顕在化し、緊急事態宣言に伴う行動制限等による影響で様子見姿勢を強める投資家が増えたため、取引件数は大幅に減少したが、2020年第4四半期以降は回復傾向が見られる。ただし、直近2022年第2四半期まで、トレンド(4四半期移動平均)はコロナ拡大前の水準を下回る状況が続いている(図表1)。これは、不動産価格が高値圏で推移する中で、価格面での慎重姿勢が反映されているものと考えられる。

■東京や関東での取引が引き続き主流だが、利回り確保が難しくなる中で取引件数は減少トレンド

取引動向を地域別に見ると、東京と関東(東京以外)の取引件数が全体の6割以上を占め、取引の主要地域であることに変わりはない。ただし、東京の取引件数は減少トレンドにあり(図表1)、地方都市での取引件数がやや増加している。高値圏が続く東京での利回り確保が難しくなる中、相対的に利回りが高い地方都市に関心を示す投資家が増えている。

図表1. 地域別不動産取引件数とトレンド(全体、東京)の推移

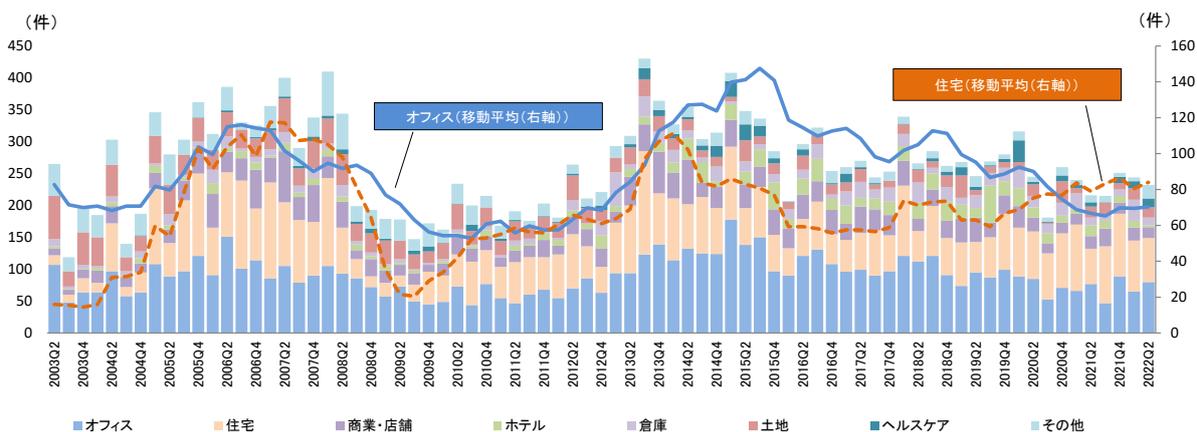


出所)日経BP「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■オフィスの取引件数は下げ止まったが、投資需要が旺盛な住宅の取引件数を引き続き下回る

用途別では、オフィスの取引件数に下げ止まりが見られるが、その水準はコロナ前の2019年を継続的に下回り、コロナ禍以降は住宅を下回る水準が続いている(図表2)。住宅は、J-REITや外資系を含む私募ファンドによる継続的な取得に加え、10億円未満の小型物件に対して、小口化商品組成を前提にしたプレイヤーの取得も増えており、取引件数はコロナ前の2019年を上回る高水準で推移している。国内不動産投資市場では、もともと安定した運用利回りを求める投資家が多く、コロナ禍以降は安定的な賃料収入が期待される住宅への投資需要が強まっているものと考えている。

図表2. 用途別不動産取引件数とオフィス、住宅のトレンド(右軸)の推移

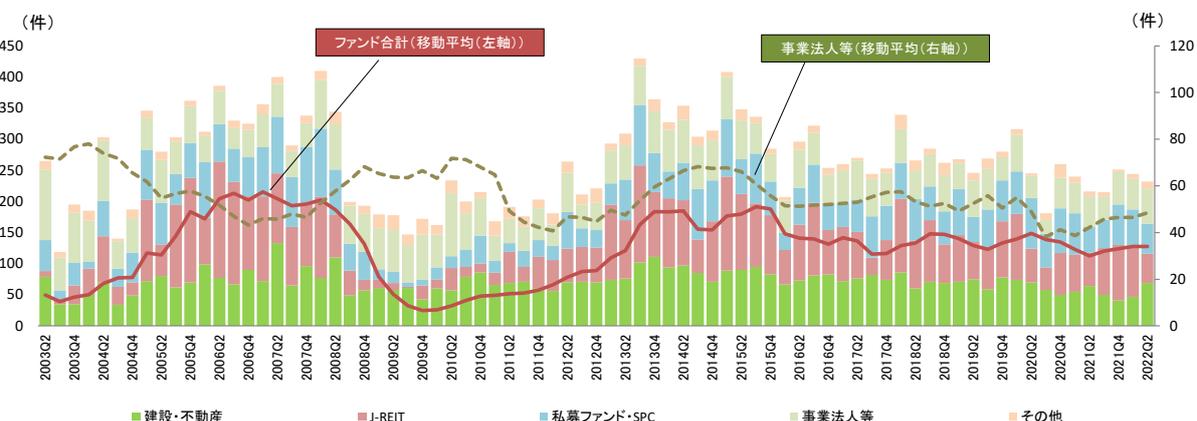


出所) 日経BP「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■ファンド全体の取得件数が堅調な中、CRE等の観点から事業法人等による取得がやや増加

買主属性別では、コロナ前から潤沢な投資資金の運用先であるJ-REITと私募ファンド・SPCの取得件数を足し合わせたファンド合計が堅調に推移しており、主要な買主となっている(図表3)。建設・不動産は、2018年以降、取得件数が減少していたが、足元は下げ止まりが見られる。従前の開発用地としての取得や中長期的な保有に加え、リニューアルやリーシングを目的とする事例や小口化商品組成を前提とした取得が増えており、幅広い取得目的が見られる。事業法人等も、取得件数はやや低水準ながら増加トレンドであり、業績が好調な企業による新たな拠点としての活用や新工場の建設等、前向きな取得目的が目立つ。具体例としては、ミネベアアミツミによる日本通運旧本社ビル取得、任天堂による本社第二開発棟(仮称)用地取得などがある。業種毎の差異はあるが、総じて企業業績は回復しており、コロナ前から積み上がる潤沢な手元資金の活用手段として、今後もCREの観点から不動産に一定の資金が配分される可能性がある。

図表3. 買主属性別不動産取引件数とファンド合計、事業法人等のトレンド(事業法人等のみ右軸)の推移

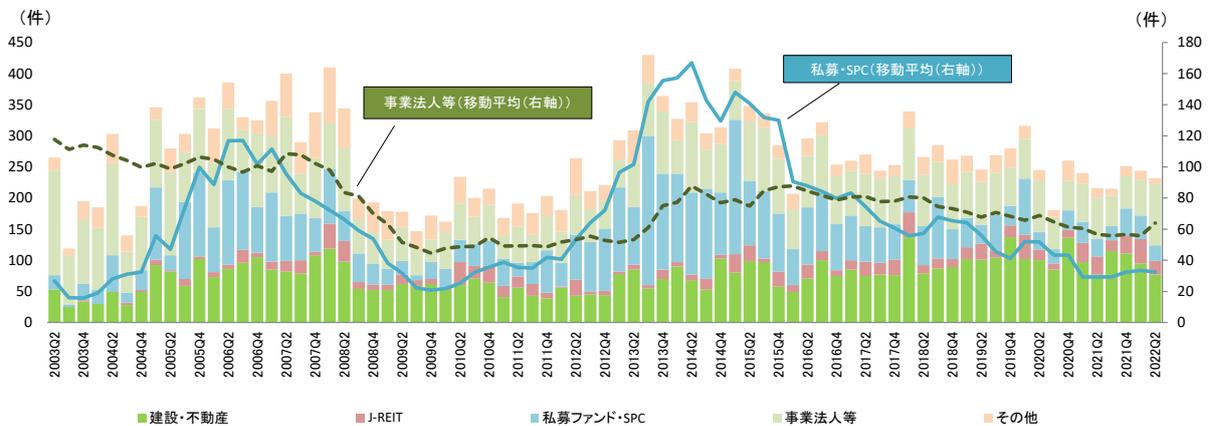


出所) 日経BP「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■ 私募ファンド・SPCの売却件数が低水準な中、財務体質強化等の目的で事業法人等の売却は増加

売主属性別では、私募ファンド・SPCの売却件数が引き続き少なく、トレンドも以前より低水準である(図表4)。これは、不動産価格が高値圏で推移し、物件取得が困難な環境下、運用資産額を維持したい運用会社の意向やファンドの運用期間が以前より長期化していること等が影響しているものと考えられる。一方、2015年以降、私募ファンド・SPCの売却減少と入れ替わる形で、建設・不動産業の売却件数が増加しており、高水準で推移している。ファンドのスポンサーとして、J-REITや私募REITへ物件を抛出するケースに加え、私募REIT以外の私募ファンドへの物件抛出等、引き続きより幅広い属性への売却が続いている。事業法人等に関しては、2022年第2四半期の売却件数が大幅に増加し、トレンドにも下げ止まりが見られる。具体例としては、前述の日本通運による旧本社ビル売却、松屋による建替共同事業のための銀座コアビル売却、オリンパスによる旧幡ヶ谷事業所跡地の売却、日立製作所による日立ソリューションズタワー売却などがあげられる。売却目的としては、財務体質強化や保有資産見直し等を掲げているが、必ずしも業績が厳しい企業による売却に限られない。今後も戦略的な観点からの保有資産の見直しは一定程度継続する可能性がある。

図表 4. 売主属性別不動産取引件数と私募ファンド・SPC、事業法人等のトレンド(右軸)の推移



出所) 日経 BP「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

■ 国内不動産投資市場を取り巻く環境は変化しているが、投資資金の活用範囲が拡大する中で足元までの取引市場への影響は限定的

2022年に入ってから、不動産投資市場を取り巻く環境は、急激な円安・インフレの高進・海外金利の急上昇など、大きく変化している。一方、足元までは、取引市場動向を見ても国内不動産の投資需要に対して顕著な影響は見られない。今後、投資需要に対しては、物価上昇によるマイナスの影響が想定されるが、円安や海外金利上昇からはプラスの影響が想定され、全体として投資需要はやや押し上がる可能性がある。

一方、投資地域の広がりや取得目的の多様化など、従前積み上がった潤沢な投資資金の活用範囲は拡大しており、国内不動産への投資需要が急激に減少することは想定しづらく、足元程度の取引件数が維持されるものと見込んでいる。ただし、物価上昇がさらに進展して国内経済が想定以上に悪化する場合や、海外金利上昇が足元の株式・債券等の資産価格下落に拍車をかける場合には、国内不動産への投資需要が減退する可能性もある。

【本件のお問い合わせ先】

投資調査第1部 担当:田中

TEL:080-7207-4465(直)

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル 11 階

<https://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。