

## 不動産研調査、昨年下半年は2・8兆円

日本不動産研究所は21年下半年（7～12月）を対象とした不動産取引市場調査をまとめた。下半年の取引金額は約2・8兆円で、半期としては12年の政権交代以降で最も多かった。コロナ禍以降もマーケットが活況であることを示した恰好だ。12年以降は半期で2兆円を超える状況が続いていたが、21年下半年は特に取引金額が膨らんだ。3兆円近くに達し、ピークだった07年上期の水準にも近づいている。

アセット別にみると、オフィスの取引金額が増加した。次いで物流施設やホテルの取引が多い。流動化案件を含め大型オフィス取引が相次ぎ、ホテルも将来の市況回復を期待した取引が活発化している。取引主体別にみると、Jリートは一貫して買い越しを維持しており、Jリートへの物件集約が進んでいる。SPCやAM会社も20年以降は買い越しが続いている。一方、売り越しが多いのは不動産・建設・商社や一般事業会社。Jリートは不動産を取得すると売却するケースは限定されるため、売り物件の不足感が生じやすい市場構造となっている。コロナ禍でもこの構造に変化はみられない。SPCやAMの買い越し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背景にある。レポートでは「（SPCやAMは）コロナ禍で有力な買い手として存在感が増している」としている。

外資系プレイヤーの取引金額は21年下半年で約6800億円だった。20年上期に過去2番目に多い約7600億円に達し、今回も高い水準を維持した。外資系プレイヤーの買い越しは3年連続で、外資マネーの日本の不動産市場への流入が続いている。

（提供：日刊不動産経済通信）