



一般財団法人
日本不動産研究所

■ 不動産適正取引推進機構

〔平成28年度 第二回海外不動産取引研究会・発表資料〕

① 我が国不動産市場における国際取引の現状について
～機関投資家マーケットの現状を中心に～

2017年3月

一般財団法人 日本不動産研究所
研究部

Section 1 :

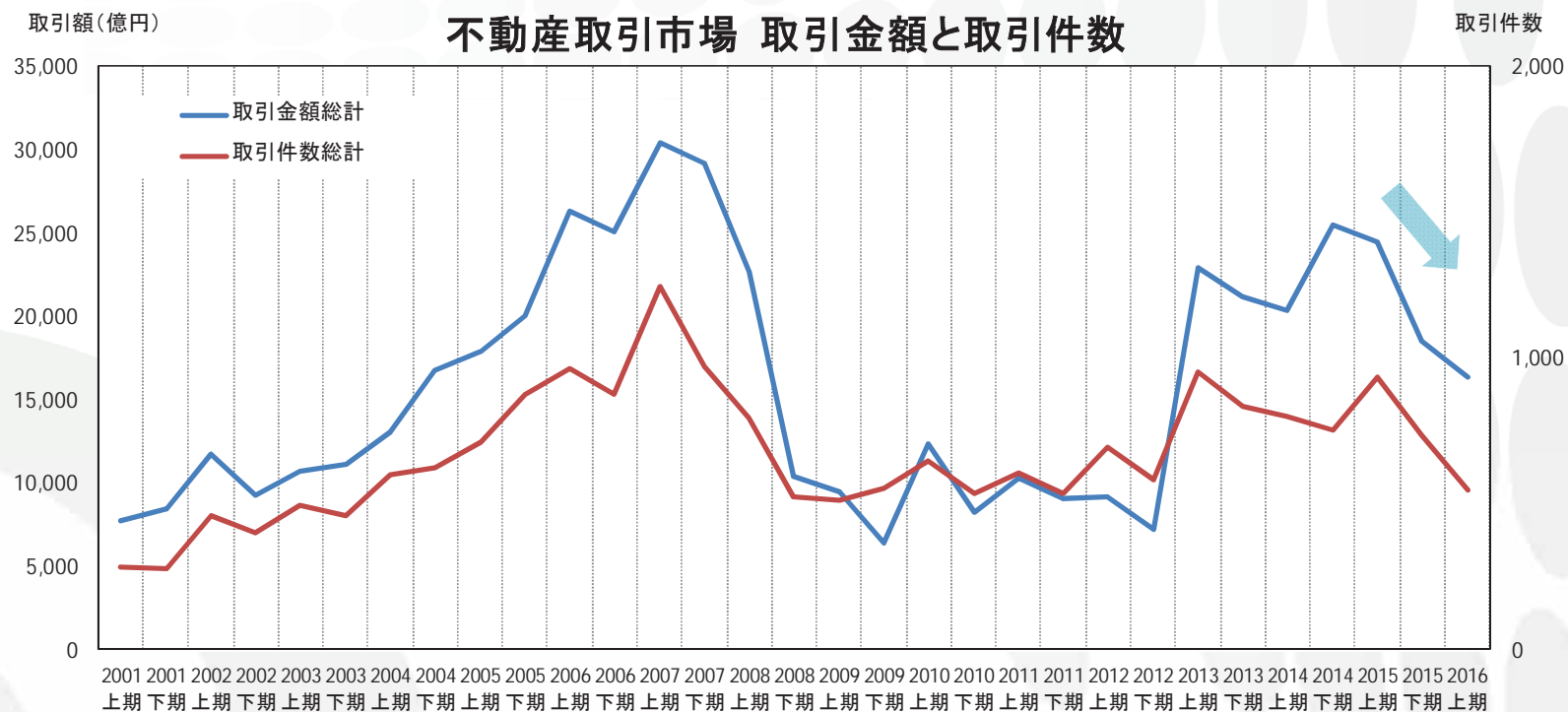
日本の不動産取引市場の動向

§1 日本の不動産取引市場の動向



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年上期に約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年上期には約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。その後、約4年間にわたり1兆円前後で低調に推移したが、政権交代を経た2013年上期以降は2兆円を超えと大幅に拡大し、2015年上期まで半期ベースで2.0～2.6兆円程度で堅調に推移した。しかしながら、2015年下期は約1.8兆円、2016年上期は約1.6兆円と大きく減少し、市場の転換点が見えてきている。



(出所) J-REIT、東京証券取引所、各種メディア等の公表事例を基に日本不動産研究所作成

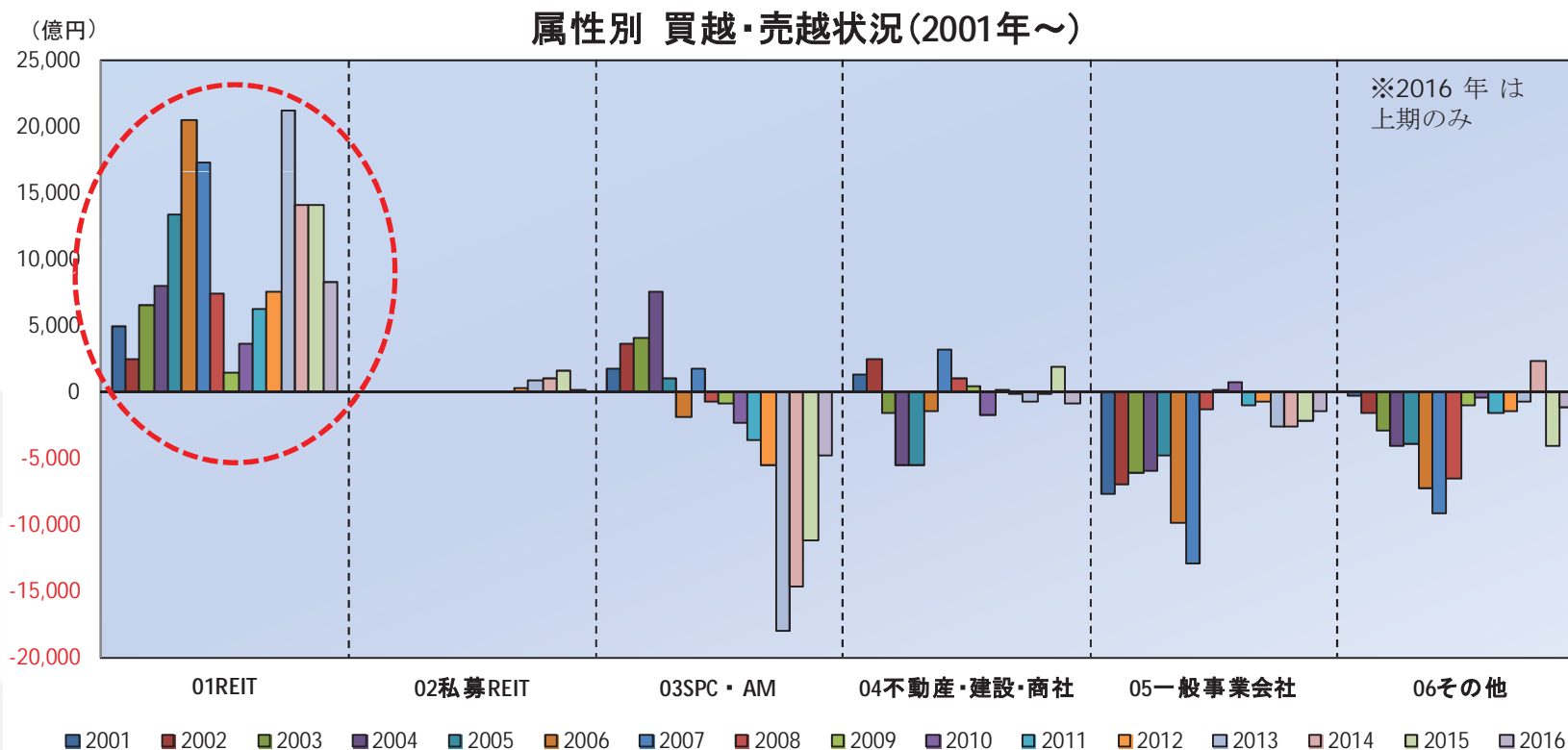
Copyright © 2016 Japan Real Estate Institute All rights reserved.

§1 日本の不動産取引市場の動向



取引主体について

不動産取引市場における2001年以降の売買主体別買越・売越状況を見ると、REITの買越が目立つ。特にリーマンショック以降は、唯一買越しを続けるプレーヤーとしてその存在感が増している。ひとたび、REITが不動産を取得すると、売却を行うケースは限定されることから、REITへの物件集約が、昨今の不動産取引市場での「モノ不足感」を生み出す要因の一つになっていると考えられる。



(出所) J-REIT、東京証券取引所、各種メディア等の公表事例を基に日本不動産研究所作成

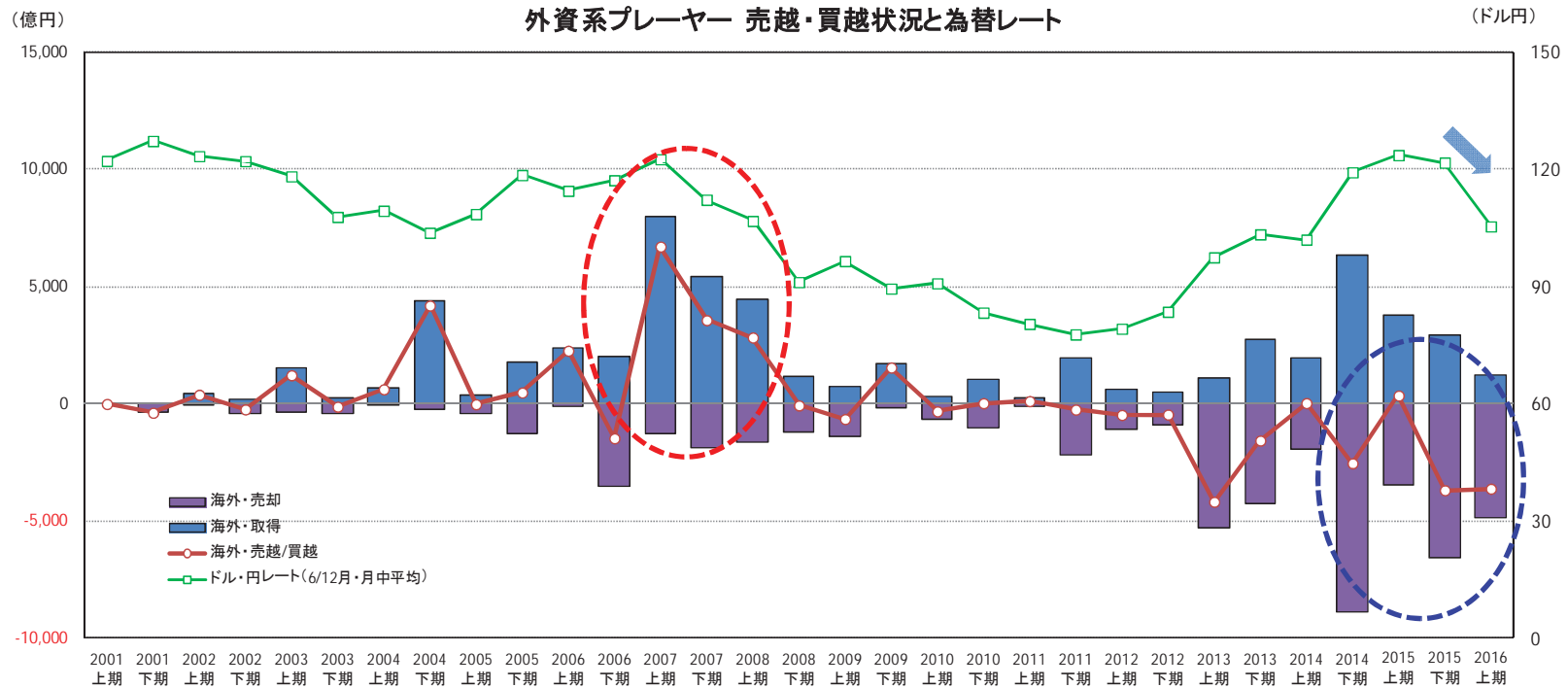
Copyright © 2016 Japan Real Estate Institute All rights reserved.

§1 日本の不動産取引市場の動向



外資系プレイヤーの動向について

外資系プレイヤーの買越額は、2007年上期に約7,000億円に達しピークを迎え、当時国内不動産取引市場を席巻した。一方で、政権交代を経た2013年上期以降を見ると、2014年下期～2015年上期では外資系の取得額が4,000億円～6,000億円に膨らんだ。しかしながら、売却額も増加しており、2007年頃のような大幅な買越の状況にはない。2016年上期にも外資系プレイヤー同士の大型取引もみられたが、取得額は減少傾向にある。過去の例では、外資系プレイヤーの取得額は為替動向と連動するような動きをみせていることから、今後も円高が進行すれば、外資系プレイヤーの取得額が減少していく可能性がある。



※外資系の区分については、資金内容を明確に判別することは困難なため、各種開示資料や許認可等の状況をもとに弊所で推定・判断している。

(出所) J-REIT、東京証券取引所、各種メディア等の公表事例を基に日本不動産研究所作成

Section 2 : 日本におけるインバウンド投資の動向

§2 日本におけるインバウンド投資の動向



日本へのインバウンド投資例



項目	パシフィックセンチュリープレイス丸の内	目黒雅叙園	キラリトギンザ
都道府県	東京都	東京都	東京都
市区町村	千代田区	目黒区	中央区
所在地	丸の内1丁目	下目黒1丁目	銀座1丁目
買い主	シンガポール政府投資公社 (GIC)	中国投資有限責任公司(CIC)/ラサルインベストメント	アゼルバイジャン政府系ファンド
売り主	セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント	森トラスト	オリックス/米エリオット・マネジメント
取引時期	2014年10月	2015年1月	2015年8月

(出所) 日経不動産マーケット、公表データ、各社ホームページ等に基づき作成 (一部推定情報含む)

§2 日本におけるインバウンド投資の動向



日本へのインバウンド投資例

			
項目	アルティメイトタワー栄Vビル	ハートンホテル南船場	オーク200
都道府県	愛知県	大阪府	大阪府
市区町村	名古屋市中区	大阪市中央区	大阪市港区
所在地	栄5丁目	南船場2丁目	弁天1丁目
買い主	ラサール インベストメント マネージメント	インペリアルパレスホテル (韓国のホテル会社)	フォートレス・インベストメント・グループ
売り主	不明	日系企業	大阪市
取引時期	2015年3月	2015年4月	2015年7月

(出所) 日経不動産マーケット、公表データ、各社ホームページ等に基づき作成 (一部推定情報含む)

Copyright © 2016 Japan Real Estate Institute All rights reserved.

Japan Real Estate Institute

§2 日本におけるインバウンド投資の動向



日本へのインバウンド投資例



項目	シルバーハイツ羊ヶ丘1・2番館	安比高原スキー場ほか	晴海トリトンスクエア オフィスタワーY
都道府県	北海道	岩手県	東京都
市区町村	札幌市豊平区	八幡平市	中央区
所在地	福住3条3丁目	安比高原ほか	晴海1丁目
買い主	Parkway Life REIT (シンガポール)	アジアゲートホールディングス/香港籍の特別目的会社	イデラ キャピタルマネジメント (中国)
売り主	シルバーハイツ札幌	加森観光	バルゴ・プロパティ有限会社
取引時期	2016年3月	2016年6月	2016年7月

(出所) 日経不動産マーケット、公表データ、各社ホームページ等に基づき作成 (一部推定情報含む)

§ 2 日本におけるインバウンド投資の動向

REI

日本へのインバウンド投資例（シンガポールREIT）

介護付有料老人ホーム（シニア町内会 癒しのまくはり館）

The screenshot shows the ParkwayLife REIT website. At the top left is the ParkwayLife REIT logo. To the right is a Google Custom Search bar. Below the logo is a navigation menu with links: Home, About Us, Manager of ParkwayLife REIT, Asset Portfolio, Investor Relations, Newsroom, and Contact Us. The 'Asset Portfolio' link is highlighted. On the left side, there is a blue sidebar with the heading 'Asset Portfolio' and a list of categories: Portfolio in Focus, Hospital & Medical Centres, and Nursing Homes. Under 'Nursing Homes', several prefectures are listed, with 'Senior Chonaikai Makuhari Kan' highlighted in yellow. Below the sidebar is a large image of the Senior Chonaikai Makuhari Kan building. To the right of the image is a text box that reads: 'Senior Chonaikai Makuhari Kan is a freehold 5-storey paid nursing home with care service consisting of 108 units.' Below the main image are three smaller images showing the interior of the facility, including a dining area, a lounge area, and a common area.

(出所) ParkwayLife REIT ホームページ

Copyright © 2016 Japan Real Estate Institute All rights reserved.

Japan Real Estate Institute

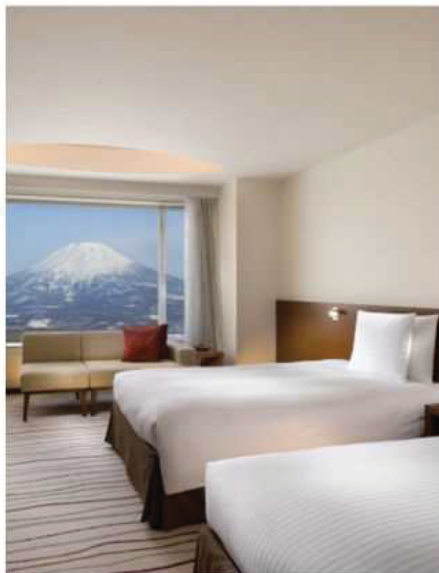
§ 2 日本におけるインバウンド投資の動向

REI

日本へのインバウンド投資例（マレーシアREIT）

リゾートホテル（ヒルトンニセコビレッジ）

HILTON NISEKO VILLAGE



www.niseko-village.com

Address/Location	:	Aza-Soga, Niseko-cho, Abuta-gun, Hokkaido.
Property description	:	16-storey hotel building with 1-storey of basement comprising 506 rooms.
Property type	:	Hotel
Age	:	Approximately 21 years
Title details	:	Land No. 919-15, 919-18, 919-19, 920-4, 920-5 and 920-7, Aza-Soga, Niseko-cho, Abuta-gun, 920-4, 920-5 and 920-7, Aza-Soga, Niseko-cho, Abuta-gun and Lot no. 214-6, 252-2 and 264-4, Aza-Kabayama, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan.
Encumbrances/Limitation in title/ interest	:	The property is charged to a financial institution to secure a term loan facility of RM822 million and there is no restriction and/or condition attached to the title.
Status of holdings	:	Freehold
Existing use	:	Commercial building
Parking spaces	:	290 bays
Lessee	:	Niseko Village KK
Lease term	:	The property is leased
Date of acquisition	:	22 December 2011
Cost of acquisition	:	JPY6,000,000,000
Market value	:	JPY7,520,000,000



CONTACT US | SITEMAP | PRIVACY POLICY

Copyright © 2016 All rights reserved. Powered by YTL e-Solutions Bhd.

YTL HOTELS
Treasured Places, Treasured Moments

(出所) YTL Hospitality REIT ホームページ

Copyright © 2016 Japan Real Estate Institute All rights reserved.

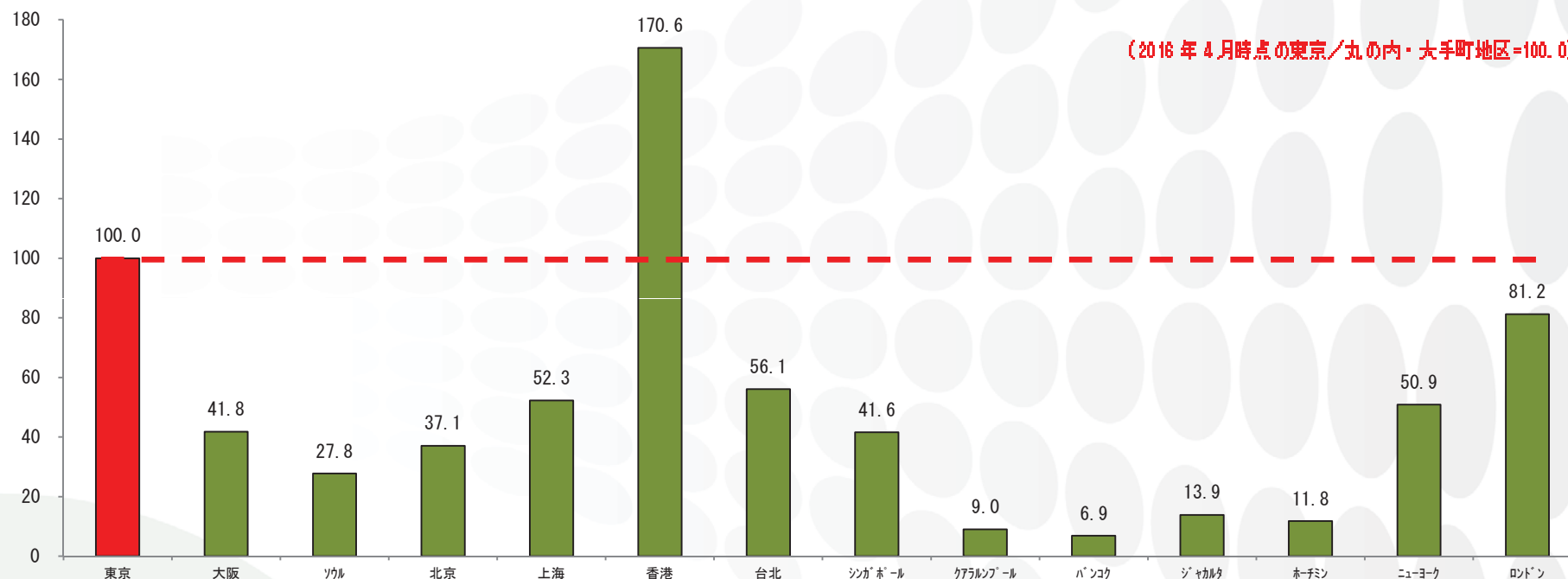
Japan Real Estate Institute

§2 日本におけるインバウンド投資の動向



日本のオフィス価格水準、利回り水準

[オフィス／都心地区（CBD）／最上位のオフィス価格水準の比較]



- ・東京都心のオフィス価格は、ロンドンより高い（利回りはロンドンの方が高い）。
- ・東京都心のオフィス利回りは、上海と同程度。台北は1%台と低位。
- ・中国、台湾からみて東京オフィスマーケットは安定的でステイタス性があり、投資先としての注目度は今後も高い（主として法人投資家）。

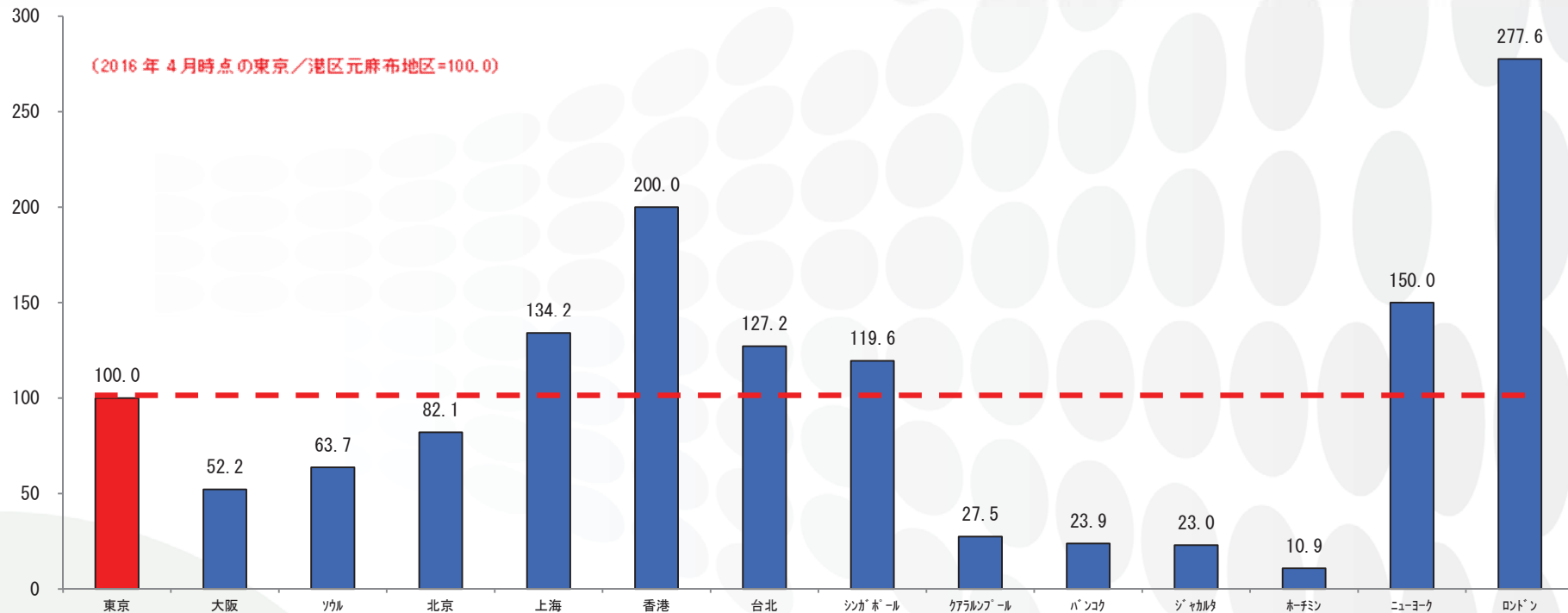
(※)都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2016年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

§2 日本におけるインバウンド投資の動向

REI

日本のマンション価格水準、利回り水準

[マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の価格水準の比較]



- ・東京都心のマンション価格はアジア各都市（上海、香港、台北、シンガポール）と比べて割安、台北では賃貸マーケット市場が成熟しておらず利回りは低位。
- ・台湾からみて東京マーケットは利回りが高く安定的で、ステイタス性があり、投資先としての魅力、注目度は引き続き高い(主として個人投資家)。

(※)各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2016年4月の東京・元麻布地区=100.0）