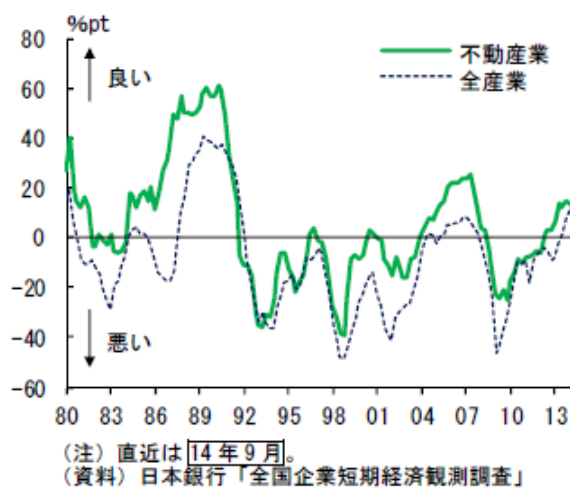


今回の金融システムレポートは、不動産市場の状況に関する検討がかなり詳細になされている。業界関係者にはすでによく知られた中身ではあるが、改めてその概要を紹介しよう。

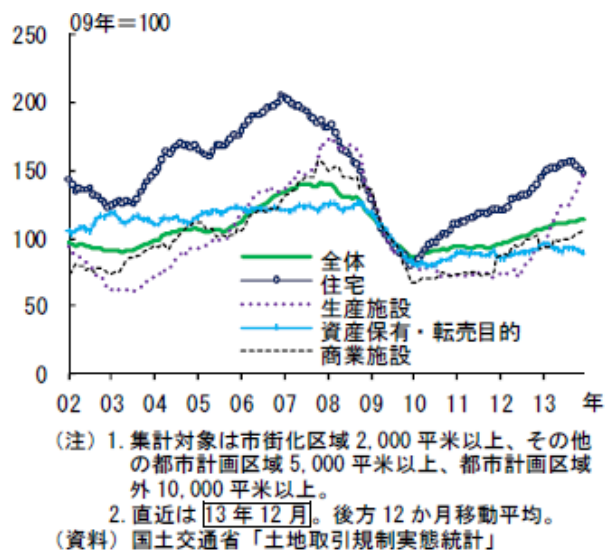
- 不動産業の業況は他産業と概ね同じ動きであり、不動産ブーム期に見られた、不動産業に偏重した動きはない。

図1. 不動産業の業況判断DI



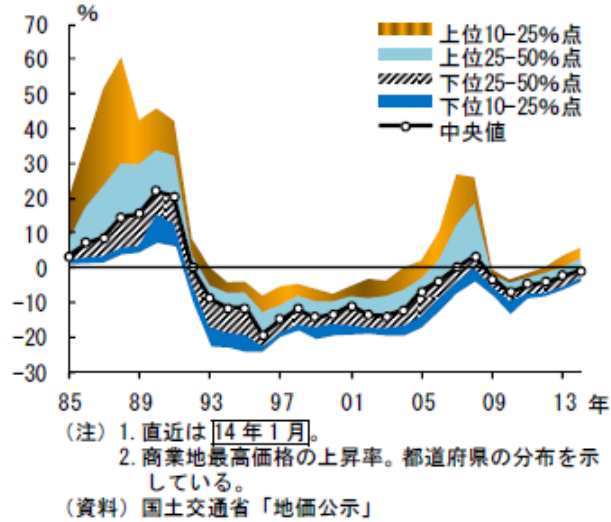
- 不動産取引動向を大規模土地取引件数でみると物流施設などを中心に増加しているが、資産保有・転売目的の取引は、現時点では大きくは増加していない。

図2. 大規模土地取引件数



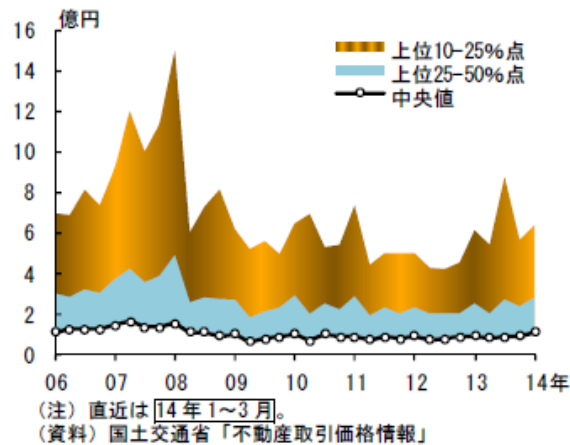
- 不動産価格の動向について、都道府県別商業地の地価上昇率の分布を見ると中央値は2000年代中ごろの不動産ブーム期に近づきつつあるが、分布全体では、1980年代後半や2000年代中ごろに見られた分布の上方への広がりも観察されない。

図3. 都道府県別の商業地価上昇率の分布



- 東京に限り、商業用不動産の個別物件ごとの取引額の分布をみると高額物件の取引が幾分増加している様子が確認される。

図4. 商業用不動産の個別物件取引額の分布（東京23区）



- 不動産需給環境について、東京のオフィス空き室率を見ると、このところ低下傾向が明確化しており、オフィス賃料も十九回全を受けて、新築ビルを中心に上昇している。この間不動産ファンドの取得する物件価格が上昇し、J-REIT のキャップレートは低水準で推移している。J-REIT の資金調達面では、資本調達、金融機関借入が増加しており、調達額は高水準である。

図 5. 東京のオフィス空き室率と賃料

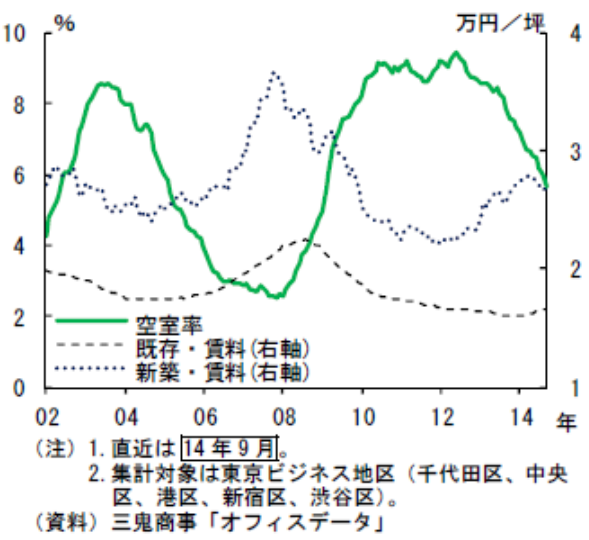
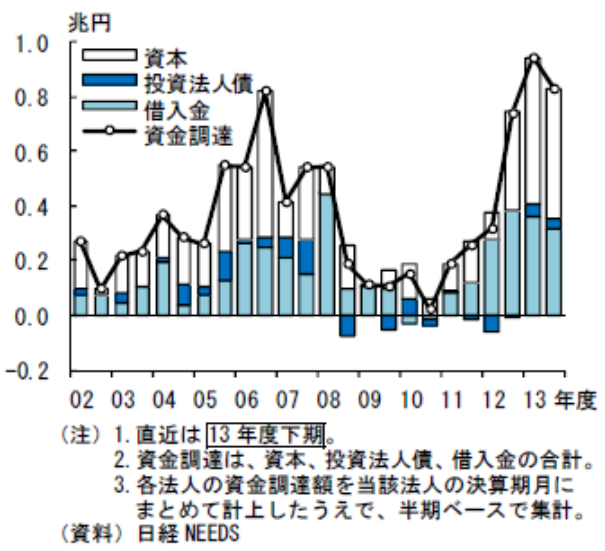


図 6. J-REIT の資金調達



- こうした多額に資金調達を背景に J-REIT の物件取得額は 2013 年以降、大幅に増加し、2006 年のピーク時とほぼ同水準である。モットモ最近の J-REIT の物件取得は私募ファンドからの既存物件取得が多く、不動産ファンド全体の市場規模は、大きく増加しているわけではない。

図 7. J-REIT の物件取得額

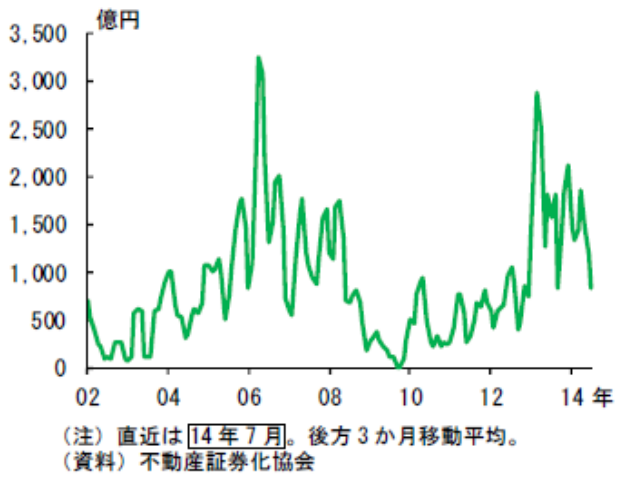
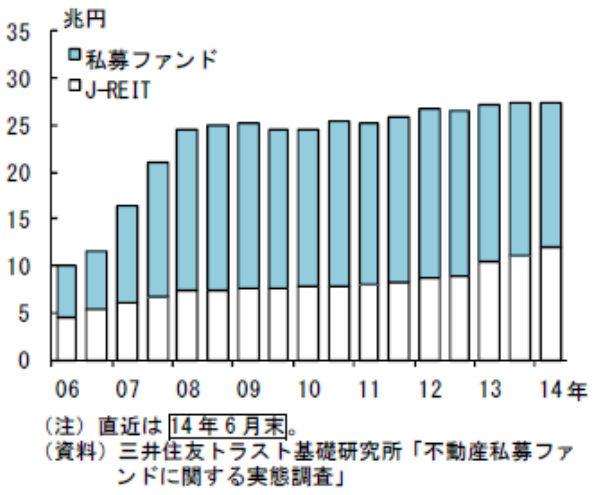


図 8. 不動産ファンドの市場規模



(荒井 俊行)