

FORUM REVIEW AF114

テーマ：グローバル及び日本の不動産投資市場 2022 年回顧、2023 年展望

講師：松本 道雄氏 CBRE インベストメントマネジメント・ジャパン株式会社 取締役

日程：2023 年 2 月 17 日



東京大学経済学部経済学科卒業。鹿島建設入社、開発総事業本部配属。米国ロチェスター大学経営大学院修了。開発事業本部、経営企画本部を経て退社。ドイツ証券株式会社を経て、2013 年より CBRE グローバルインベスターズ・ジャパン株式会社取締役投資企画部長、2021 年より取締役 商業住宅投資部長。

日本の投資マーケット不動産取引量は、コロナ禍でも極端に減少していない。アジア主要都市のイールドギャップ比較（図 3）でも東京は最も高く、不動産投資に妙味があると言える。

セクター別で見ると、東京のオフィスは、テレワーク浸透による影響は一巡したものの、新規大量供給で賃料下落が予想されるが、日本経済や企業動向次第である事にも注目していきたい。供給過多気味の物流も、EC 化率が他国より圧倒的に低い点から最新鋭物流施設へのニーズは高く、空室率・賃料共に心配することはないだろう。住宅は、グローバルな動向でもあるが、国内主要都市に人口が流入し、今後も好調なパフォーマンスが続くと思われる。訪日外国人数の回復を見越し、商業では銀座のハイストリート賃料が 2021・2022 年を底に今後上がり出し、ホテルは延べ宿泊者数（需要）・客室数（供給）共に増えていく。

世界的に 2022 年は前年に比べ、不動産取引量は減少した。ロシアのウクライナ侵攻や米国の金利上昇で、投資家がナーバスになっている。米国や欧州では不動産購入を躊躇する向きがあり、この調整が今年終わるかどうか焦点になっている。不動産投資では、物件の価格（高い・安い）や良し悪しも勿論あるが、構造的にマーケットがどの方向に向かっているかの判断が非常に重要である。

そうした中で CBRE インベストマネジメントが注目している、不動産ニーズに影響を与える構造変化が、指数関数的テクノロジー、人口動態の変化、ハイパーコネクティビティ、サステナビリティであり、今後の不動産市場を考える上での投資テーマは、サステナビリティ、レレバンス（関連性）、レジリエンス（耐久力）、次世代対応の 4 つである。

Figure 6: 金利に対するスプレッド

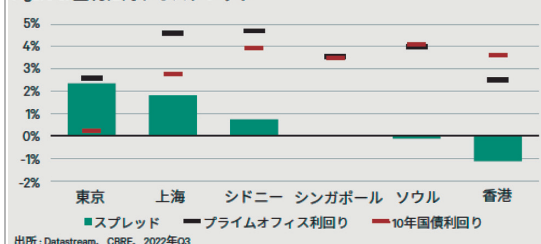


図 3 日本の不動産市場 投資マーケットイールドギャップ