

FORUM REVIEW AF125

テーマ：グローバル及び日本の不動産投資市場 2023 年回顧、2024 年展望

講師：松本 道雄氏 株式会社 KJR マネジメント 執行役員 投資本部長

日程：2024 年 2 月 29 日



東京大学経済学部経済学卒業。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、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及び商業住宅投資部長を経て、2023 年 10 月より現職。専門分野は、不動産投資、開発事業。

日本では、不動産利回りとデットコストのギャップが大きい超低金利が続いており（図 1）、日本の不動産投資市場は引き続き魅力的と言える。ただし、昨年の国内不動産投資市場の取引額は、例年に比べやや少ない。セクター別では、オフィス投資が減少し、物流・ホテルが増加している（図 2）。リモートワークの影響が見通しづらいため、特に海外投資家がオフィス投資を控えている。一方、私募リート市場規模が拡大し、不動産の買い手として存在感を示している。

賃貸マーケットについて、オフィスは、リモートワーク浸透で空室率が上がっているが、今年は新規供給も少ない見込みであり若干落ちつくだろう。物流は、大型倉庫が急速に増えているが需要も多く、賃料も上昇傾向にある。住宅は、都市部への人口流入が続いており、賃料も上がり続けているため、有望なマーケットと言える。商業は、コロナで空室率が上がったが、ハイストリートを中心にかなり戻っている。ホテルは、国内・インバウンド需要ともに大幅に回復している。

世界の不動産市場では、昨年、大幅に投資高が減少した。特に、アメリカでのオフィス投資が減っている。世界的に投資対象が商業施設から物流施設へとシフトしている。

ESG コミットメントについては、多くの企業が取り組んでおり、特にヨーロッパ投資家の意識が高い。東京でのグリーンビル供給はまだ需要に比べ少ないため、認証取得はテナント誘致にも一定程度有効だろう。

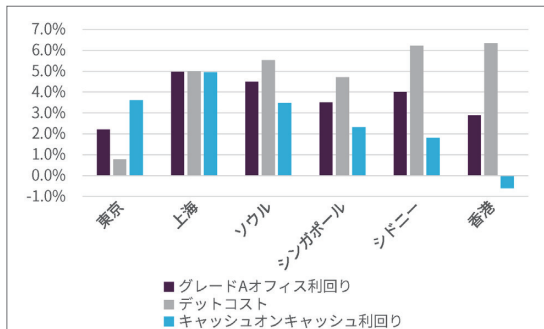


図 1 アジア太平洋地区主要市場キャッシュオンキャッシュ利回り比較 (Q4-2023)

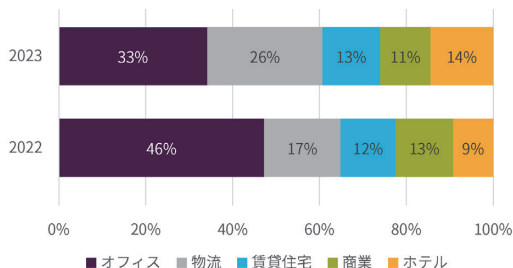


図 2 セクター別投資割合 (2022vs2023)