

テーマ：「グローバル及び日本の不動産投資市場
2024年回顧、2025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)

日程：2025年2月25日



日本の不動産市場の動向を中心に、金利環境と投資の関係、各セクターの変化について共有します。前提として、不動産市場に最も大きな影響を与えるのは金利です。日本の金利は上昇しているとはいえ依然として低水準にあり、他国と比べてレバレッジ効果が働きやすく、投資環境として有利な状況が維持されています。

一方、欧米では急激な金利上昇により借換えや新規投資が難しくなり、投資活動が大きく制約されてまいりました。これに対し日本は影響が相対的に小さく、安定した市場環境を維持しております。

近年の国内不動産投資額は回復傾向にあり、特に2024年はコロナ期に取得された資産の売却が進み、投資規模が拡大しました。(図1)

セクター別ではオフィスやホテルの取引が増加し、特にホテルはインバウンド回復により需要が続いています。一方、商業施設は構造変化の影響で取引が減少しています。地域別では首都圏の比率がやや低下し、名古屋や大阪など地方都市での取引が増加しています。

賃貸市場では、東京オフィスは低空室率を維持し、需要の強さが確認されています。大阪も成長余地を残しています。物流施設は供給過多により一時的に空室率が上昇していますが、長期的には需要拡大が見込まれます。住宅は安定した賃料上昇が続いています。海外市場を見ると、日本はアジア最大の投資市場となっており、中国の不動産不安の影響もあり相対的に魅力が高まっています。今後は金利低下や供給制約を背景に投資回復が期待され、特に住宅、ホテル、データセンターなどが有望な投資対象とされています。(図2)

1993年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。2001-2003年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2006年退社。2006-2013年ドイツ証券株式会社を経て、2013年よりCBREグローバルレインパスターズ・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歴任、2023年10月より株式会社KJRマネジメント、現在に至る。専門分野は、不動産投資、開発事業。

図1

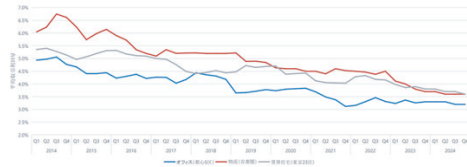


2024年の主な不動産取引(オフィス)

図2

国内不動産市場：平均利回り推移

東京・首都圏における平均利回り推移



東京首都圏における平均利回りが徐々に低下