

## JLL、日本の不動産投資市場における金利上昇の影響を分析

日本市場では金利上昇後も資金調達環境は良好、今後も堅固な不動産投資が続くと予測

東京 2024 年 7 月 18 日 – 総合不動産サービス大手 JLL（本社東京都千代田区、代表取締役社長：河西利信）は、金利上昇による日本の不動産市場への影響や投資需要を分析したレポート「**活況が続く日本の不動産投資市場**」を発表しました。日本では、物価、賃金、消費動向を注視した慎重な金利の引き上げにより、引き続き良好な資金調達環境が続くと予測されることから、東京都心のオフィスビルや物流施設の投資機会、また年金基金やインフラ企業などによる不動産投資需要が拡大し、今後も活発な不動産投資が継続する見通しです。

### ハイライト

- **好調な日本の不動産投資市場** – 2024 年第 1 四半期の世界の不動産投資額は、前年同期比 6%減の 1,353 億ドルと減少が続く中で、日本の不動産投資額は前年同期比 45%増の 1 兆 7,046 億円と大幅に増加しています。また、都市別でみると、東京は世界 1 位の不動産投資が行われた都市となりました。
- **金利上昇による資金調達環境への影響は限定的** – 日銀は物価や賃金、個人消費の動向をみて慎重に利上げをしていく方針で、将来的にも急激な金利の変化は起こらないと考えられます。資金繰りや金融機関の貸し出し態度にも大きな変化はなく、金利上昇による資金調達環境の悪化は限定的とみられます。
- **企業による不動産売却の増加** – 不動産投資市場は長期にわたり買いニーズに比べて投資機会に乏しいマーケットが続いていましたが、以下のような動きを受けて、企業による不動産売却が増加するとみられます。
  - 2023 年 3 月、東京証券取引所による全上場企業を対象とした「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」の要請により、企業の株主還元を目的とした不動産売却
  - 全国的に相次ぐ再開発を背景に、不動産会社や事業会社による投資資金の確保を目的とした保有不動産や、完成した再開発ビルの売却
  - 事業会社による設備投資の資金確保を目的とした保有不動産や、賃貸不動産、遊休資産の売却並びにセールスアンドリースバック
- **年金基金やインフラ企業による底堅い不動産投資需要** – 年金基金は、リスク分散や運用利回り向上を目的に不動産を含むオルタナティブ資産（上場株式、債券以外の運用資産）への投資を拡大してきましたが、未だ運用資産全体に対する設定上限（オルタナティブ資産全体で 5%と設定されることが多い）の半分にも満たない水準にとどまっており、さらなる拡大余地が見込まれます。

インフラ企業は、本業との相乗効果や保有不動産の有効活用を背景に、2010 年後半から不動産への投資を拡大してきました。近年は、傘下の資産運用会社による運用資産も拡大傾向にあり、将来的な私募 REIT 設立を検討するインフラ企業もあることから、インフラ企業並びに傘下私募 REIT による不動産投資需要はさらに高まっていくと考えられます。

- **海外投資家による日本の不動産投資需要** – 2020 年をピークに海外投資家による取得額は減少傾向にある一方で、売却額は増加しています。これは、欧米の投資家を中心に不動産ポートフォリオの見直しが続いていることや、高いリターンを要求するバリューアッドやオポチュニスティックに適した投資先が不足していることが要因としてあげられます。今後は、賃料上昇や事業会社による不動産売却が期待でき、また、テナント入れ替えやリノベーションによる賃料上昇を通じて高いリターンを見込める投資機会が増加すると予想されることから、海外投資家による不動産取得が再び増加すると予測されます。

JLL 日本 リサーチ事業部 シニアディレクター 谷口 学は次のように述べています。

「金利上昇が懸念されていますが、物価上昇や賃金上昇を前提とした慎重な利上げであれば、不動産市場に与える影響は限定的と考えられます。国内投資家の不動産投資需要は非常に底堅く、投資機会の増加によって不動産投資市場は一段と活況を呈すると予想されます。海外投資家にとっても欧米と異なる動きをしている日本の不動産に対する関心は高く、物件取得が本格化する日は近いと思われます。」

## JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所：JLL）は、不動産に関わるすべてのサービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。オフィス、リテール、インダストリアル、ホテル、レジデンシャルなど様々な不動産の賃貸借、売買、投資、建設、管理などのサービスを提供しています。

フォーチュン 500®に選出されている JLL は、世界 80 カ国で展開、従業員約 108,000 名を擁し、2023 年の売上高は 208 億米ドルです。企業目標（Purpose）「Shape the future of real estate for a better world（不動産の未来を拓き、より良い世界へ）」のもと、お客様、従業員、地域社会、そして世界を「明るい未来へ」導くことが JLL の使命です。JLL は、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。[jll.com](https://jll.com)

**お問い合わせ：**FGS グローバル(JLL 広報代理)

E メール：[JLL-TYO@fgsglobal.com](mailto:JLL-TYO@fgsglobal.com) 長谷田 (080 9898 5591) 多田 (070 3857 8698)