

2014年5月7日

報道各位

JLL

(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)

[確報—2014年第1四半期]
世界の不動産投資額、前年同期比 26%増の 1,360 億ドル
日本は 15%増の 122 億ドル(円建てで 28.5%増の 1兆 2,540 億円)
東京、都市別投資額で第1位

総合不動産サービス大手の JLL グループ(本社イリノイ州シカゴ、社長兼最高経営責任者コリン・ダイアー、NYSE JLL、以下:JLL)がまとめた投資分析レポートによると、2014年第1四半期の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比 26%増の 1,360 億ドル^{*1}となりました。日本の商業用不動産投資額は、前年同期比 15%増の 122 億ドル、円建てでは 28.5%増の 1兆 2,540 億円^{*2}となりました。また、都市別投資額では東京が、ロンドン、ニューヨークを抑え、第1位となりました。2014年通年の世界商業用不動産投資額の見通しは、引き続き 6,500 億ドルです。なお、当レポートは 4月17日に速報をリリースしています。(速報発表値:2014年第1四半期の世界の商業用不動産投資額は前年同期比 23%増の 1,300 億ドル、日本の商業用不動産投資額は前年同期比 15%増の 122 億ドル)

レポートのハイライトは以下のとおりです。

- 2014年第1四半期の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比 26%増の 1,360 億ドルとなり、8四半期連続で 1,000 億ドルを突破。(図表 1、2)
- アメリカ大陸と EMEA では、前年から継続して景気ならびに投資意欲の回復がみられ、それぞれ前年同期比 63%増の 620 億ドル、前年同期比 19%増の 510 億ドルとなった。一方、アジア太平洋地域は、日本とオーストラリアでは投資活動が活発だったものの、中国の景気減速が同地域の市場全体に対する投資家のセンチメントに影響し、地域全体では前年同期比 15%減の 230 億ドルとなり、3地域で唯一マイナスとなった。(図表 1、2)
- 日本の 2014年第1四半期の投資額は、前年比 15%増の 122 億ドル、円建てでは 28.5%増の 1兆 2,540 億円となった。J-REIT 市場においては、2月にヒューリックリート投資法人が資産規模約 1,000 億円で上場した。また、大手町タワー、タイムズスクエア、中野セントラルパーク等の大型トランザクションがいくつか見受けられ、投資額は前年同期比、前四半期比ともに増加となった。2013年に市場をけん引した REIT による取引額が全体に占める割合は減少したものの、決算期である3月も重なり一般企業による取引、REIT 以外のファンドによる取引が拡大したことが投資額全体の増加に寄与した。(図表 3)
- 東京の 2014年第1四半期投資額は 101 億ドルとなり、ロンドン、ニューヨークを抑え、第1位となった。アジア太平洋地域では、唯一東京だけがトップ 10 にランク入りを果たした。日本は年度末である3月を含む第1四半期に不動産取引が多くなる傾向にあり、前期から継続して投資活動が活発だった。また、国内投資家の比率が高い日本の不動産市場において、第1四半期は海外投資家の割合が 25%まで高まり、特にヨーロッパやアジアの投資家が目立った。2位はニューヨーク(69 億ドル)、3位はロンドン(63 億ドル)。(図表 4)

- JLL が展開する世界各国でみられるテナント需要の回復や潤沢な投資資金、また今後大規模な取引案件も市場で増えてくることから、2014年通年の世界の商業用不動産投資額は、引き続き6,500億ドルと予測。(図表5)

JLLリサーチ事業部長の赤城威志は次のように述べています。

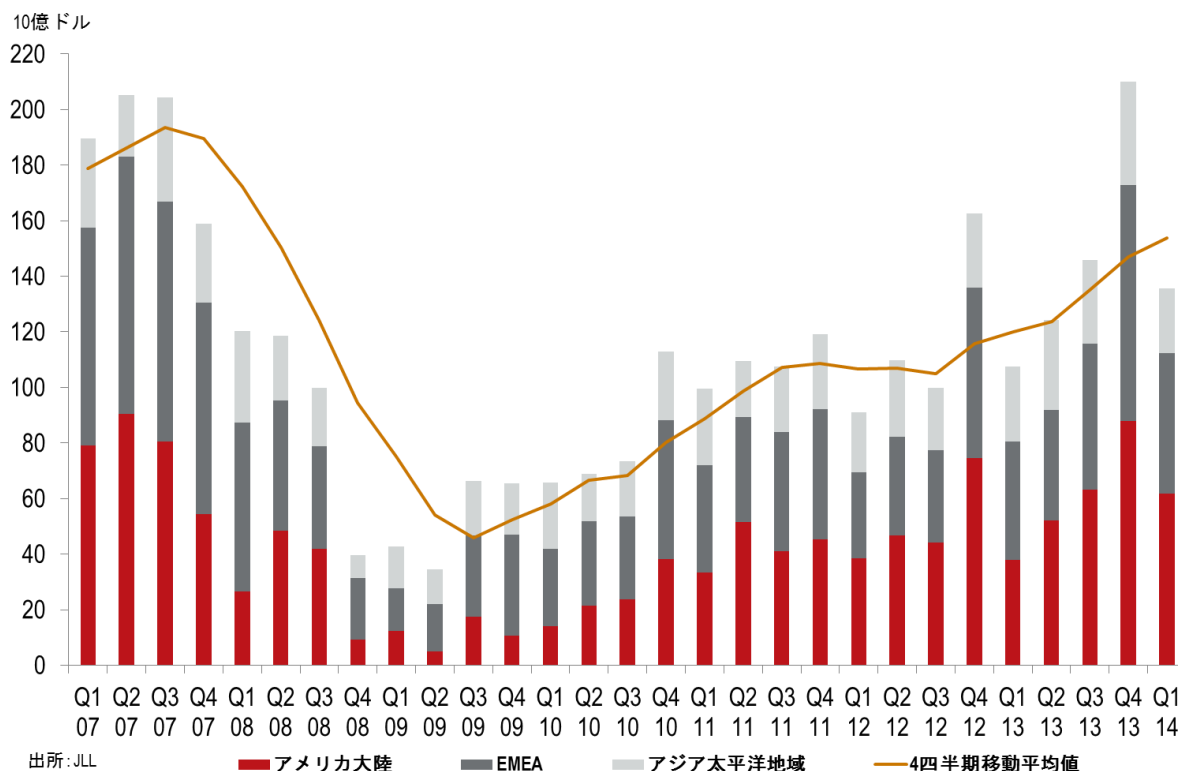
「都市別の投資額ランキングで常に上位に君臨するロンドン、ニューヨークに大差をつけての1位となり、年度末という要因はあるものの投資家の東京の不動産に対する非常に高い投資意欲を反映する結果となりました。不動産価格上昇を引き金に投資案件の市場供給は増加しており、前年比での投資額増加傾向は続いていくものと期待されます。」

図表 1: 商業用不動産への直接投資額(10億ドル)

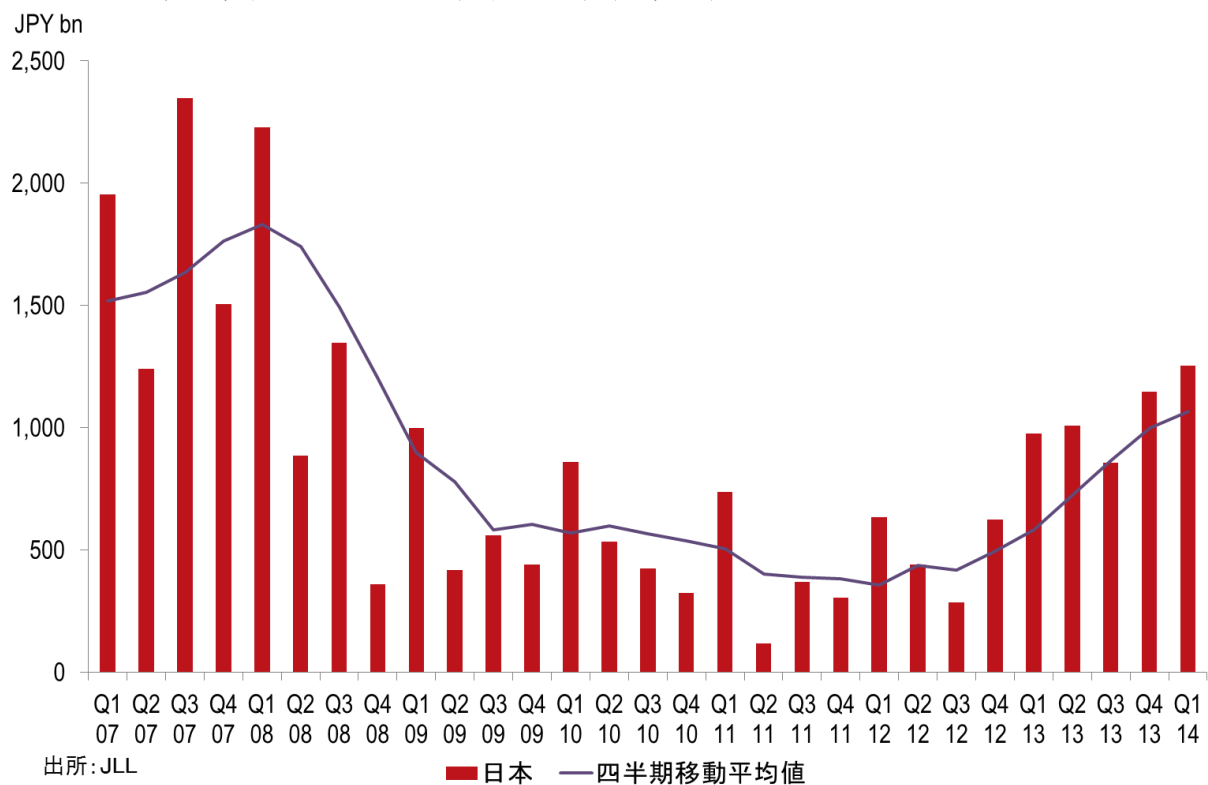
10億ドル	Q4 13	Q1 14	Q4 13-Q1 14 変化率	Q1 13	Q1 13-Q1 14 変化率	2012	2013	2012-2013 変化率
アメリカ大陸	88	62	-30%	38	63%	204	241	18%
EMEA	85	51	-40%	43	19%	161	220	37%
アジア太平洋地域	37	23	-38%	27	-15%	98	127	29%
合計	210	136	-35%	108	26%	463	588	27%

出所: JLL

図表 2: 商業用不動産への直接投資額 地域別 2007年第1四半期—2014年第1四半期



図表 3: 日本国内商業用不動産への直接投資額(10 億円)

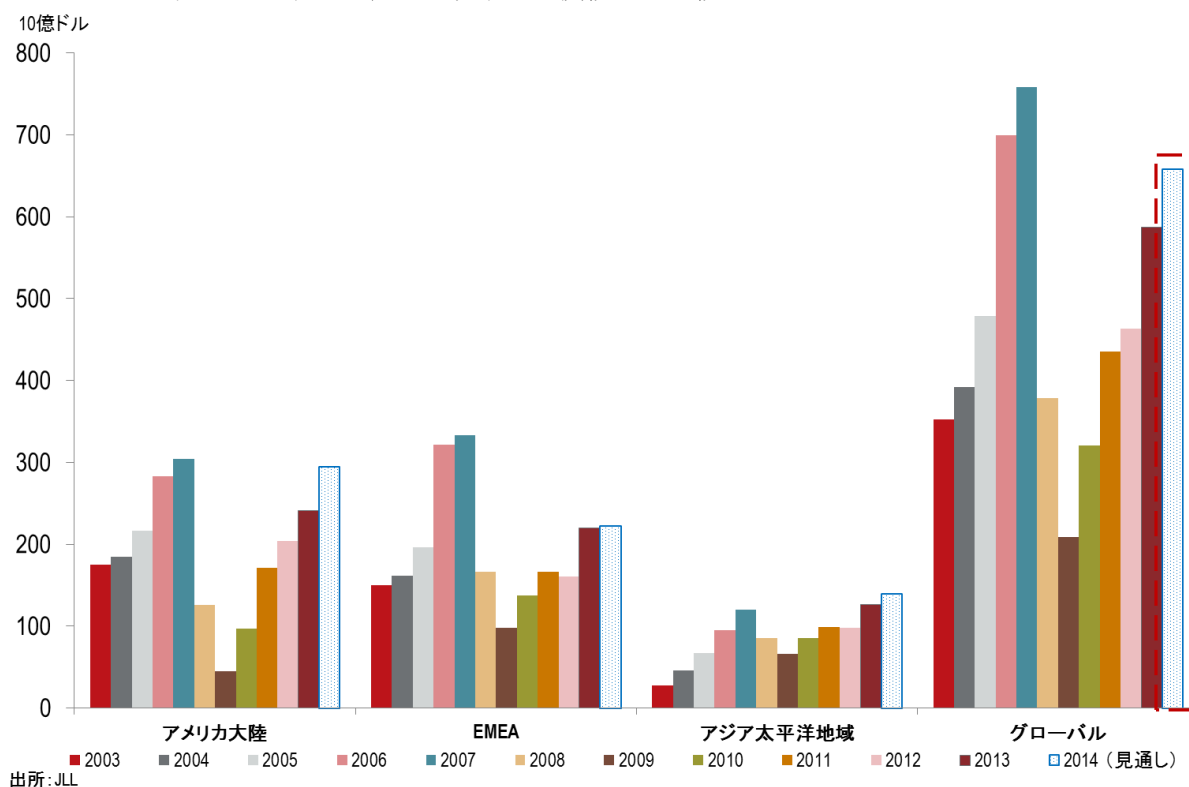


図表 4: 2014 年第 1 四半期 投資活動が最も活発な世界 10 都市

Q1 2013	Q1 2014	都市	Q1 2014 (10億ドル)	Q1 2013 (10億ドル)
2	1	東京	10.1	5.9
3	2	ニューヨーク	6.9	5.2
1	3	ロンドン	6.3	6.3
5	4	パリ	4.3	3.0
13	5	ロサンゼルス	3.6	1.4
8	6	ワシントンDC	3.3	2.0
17	7	シカゴ	2.6	1.1
54	8	フィラデルフィア	2.4	0.4
31	9	サンフランシスコ	2.0	0.7
19	10	ボストン	1.8	1.1

出所: JLL

図表 5: 2003 年—2014 年 地域別取引額 実績値と予想値



【補足】

※1: 通貨単位は、別途記載がない限りすべて米ドルとします。

※2: 為替レート 2014 年 1 月 1 日～2014 年 3 月 31 日平均 (1 ドル 102.8 円)

この投資分析レポートは、世界における不動産投資マネーの動きを解説するレポートで、四半期ごとに刊行しています。その他世界の最新の不動産データと詳細は、当社ホームページをご覧ください。
www.joneslanglasalle.co.jp (レポートは英語のみ)

この件に関する問い合わせ先:

広報担当 (エイレックス) 吉岡・平野 電話: 03-3560-1289

JLL について

JLL (ニューヨーク証券取引所上場: JLL) は、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、包括的な不動産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。世界 75 カ国、1,000 都市に展開し、売上高は約 40 億ドルに上ります。2013 年度は、プロパティ・マネジメント及び企業向けファシリティ・マネジメントにおいて、約 2 億 7,900 万 m² (約 8,370 万坪) の不動産ポートフォリオを管理し、990 億ドルの取引を完了しました。JLL グループで不動産投資・運用を担当するラサール インベスト マネジメントは、総額 476 億ドルの資産を運用しています。

JLL のアジア太平洋地域での活動は 50 年以上にわたり、現在 15 カ国、80 事業所で 27,500 名超のスタッフを擁しています。2013 年インターナショナル・プロパティ・アワード・アジア・パシフィックでは 3 カ国で「最優秀不動産コンサルタント賞」を受賞。また 2013 年ユーロマネー・リアルエステート・アワードにおいては 9 つの賞を受賞しました。詳細な情報はホームページをご覧ください。www.joneslanglasalle.co.jp