

2014年10月30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3四半期]
世界の不動産投資額、前年同期比15%増の1,680億ドル
日本は7%減の81億ドル(円建てで2%減の8,400億円)
世界の1月-9月累計は24%増の4,680億ドル

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3四半期の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比15%増(前期比4%増)の1,680億ドル^{*1}となり、2014年1月-9月までの投資額は、前年同期比24%増の4,680億ドルとなりました。日本の2014年第3四半期の商業用不動産投資額は、前年同期比7%減(前期比4%減)の81億ドル(円建てでは2%減の8,400億円^{*2})となり、2014年1月-9月までの投資額は、前年同期比3%減の286億ドル(円建てでは4%増の2兆9,470億円)となりました。2014年通年の世界の商業用不動産投資額の見通しは、引き続き7,000億ドルと予測しています。

なお、当レポートは10月20日に速報をリリースしています。(速報発表値:世界の2014年第3四半期投資額は1,650億ドル(前年同期比13%増)、2014年1月-9月までの投資額は4,630億ドル(前年同期比23%増)、日本の2014年第3四半期投資額は81億ドル(前年同期比7%減)、2014年1月-9月までの投資額は286億ドル(前年同期比3%減))

ハイライトは以下のとおりです。

- 2014年第3四半期の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比15%増の1,680億ドルとなり、10四半期連続で1,000億ドルを突破。また、2014年1月-9月は、前年同期比24%増の4,680億ドルとなった。(図表1、2)
- アメリカ大陸の第3四半期投資額は、前年同期比25%増(前期比17%増)の790億ドル、2014年1月-9月は、前年同期比36%増の2,080億ドルとなった。EMEAの第3四半期投資額は、前年同期比13%増(前期比5%減)の590億ドル、2014年1月-9月は、前年同期比29%増の1,750億ドルとなった。上記2地域では投資活動が引き続き活発化している一方、アジア太平洋地域の第3四半期投資額は、前年同期比1%増(前期比5%減)の300億ドル、2014年1月-9月は、前年同期比5%減の850億ドルにとどまった。主な要因として、継続する中国の過熱抑制政策が挙げられる。(図表1、2)
- 世界的な傾向として、巨額資金の能率的な投資、また投資先での収益基盤の構築を図ることを目的としたポートフォリオ投資や10億ドル超の大型物件への投資が増加している。
- 日本の2014年第3四半期の投資額は、前年同期比7%減の81億ドル、円建てでは2%減の8,400億円となった。2014年1月-9月の日本の投資額は、前年同期比3%減の286億ドル(円建てでは4%増の2兆9,470億円)となった。(図表3)

- J-REIT 市場においては、9月に GLP 投資法人が9物件を約 540 億円で取得、同じく9月に日本プロロジスリート投資法人が5物件を約 455 億円で取得するなど、物流セクターの動きが活発であった。また、森トラスト株式会社がローンスターから目黒雅叙園を取得(取引価格は非開示)するなど話題性の高い大型取引も見られた。第3四半期の円建ての投資額は前期比、前年同期比ともにやや減少となったが、第3四半期までの9ヵ月間では前年比で増加を維持している。
- ロンドンの投資額は266億ドルで、前期に引き続き第3四半期も投資活動が活発な都市1位となった。ニューヨークの投資額は260億ドルで2位となり、ロンドンとニューヨークの取引額の差はわずか6億ドルで僅差となっている。3位は東京で195億ドルだった。アメリカにおいては国内外の投資家による投資活動が活発化し、トップ10入りした都市のうち半分以上をアメリカの都市が占めた。(図表4)
- 2014年通年の世界の商業用不動産投資額の見通しは、引き続き7,000億ドルと予測している。(図表5)

JLLリサーチ事業部長赤城威志は次のように述べています。

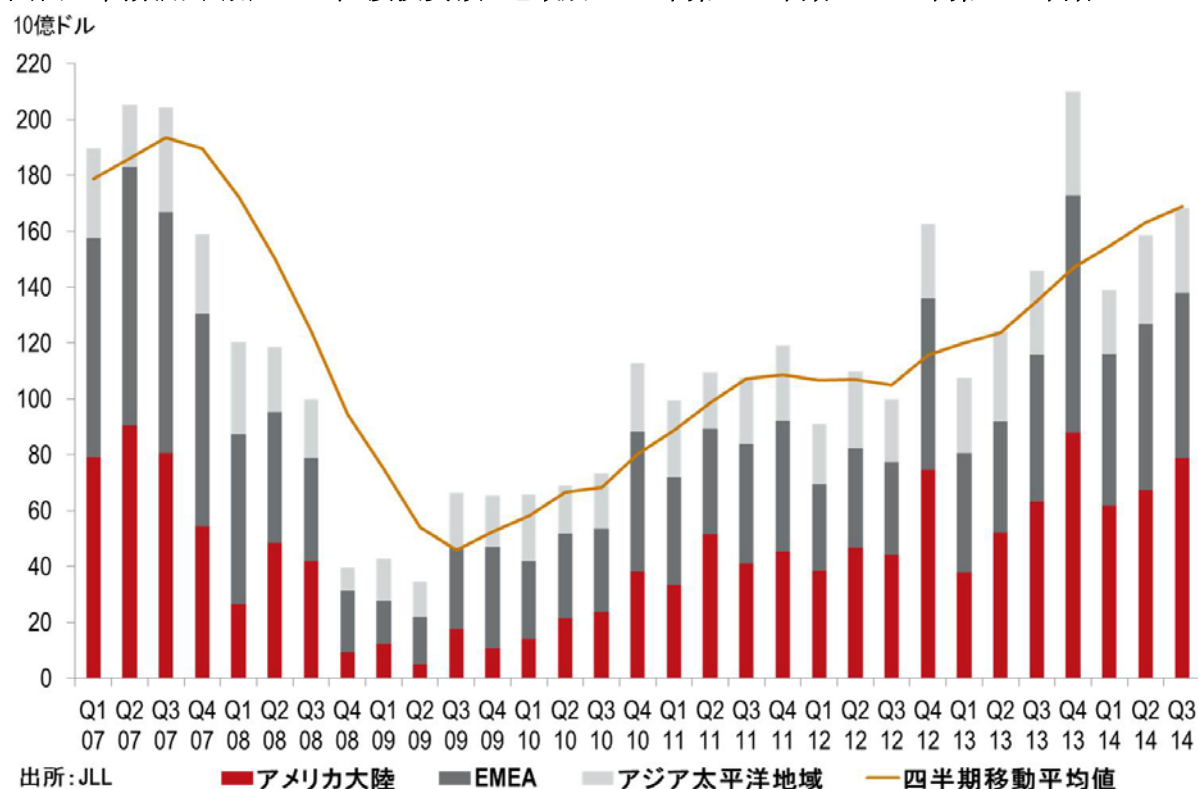
「昨年との比較では、REITによる取引額は減少しているにも関わらず1月からの9ヵ月間の取引額は増加となっており、投資家層の広がりも数字となって表れたと考えられます。2014年内にクローゼンが予定される大型トランザクションもいくつか控え、2014年を通じては前年比で投資額の増加が予測されます」

図表 1: 商業用不動産への直接投資額

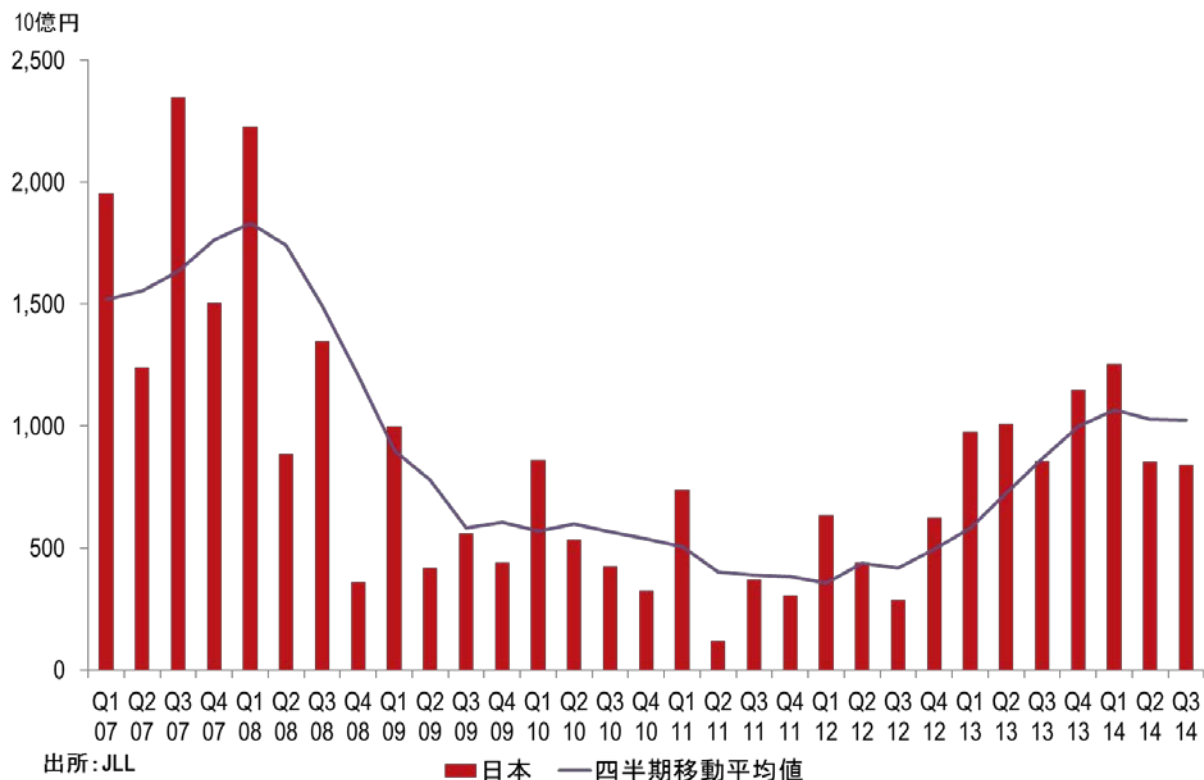
10億ドル	Q2 14	Q3 14	Q1 14-Q2 14 変化率	Q3 13	Q2 13-Q2 14 変化率	YTD 2013	YTD 2014	YTD 2013-YTD 2014 変化率
アメリカ大陸	67	79	17%	63	25%	153	208	36%
EMEA	62	59	-5%	53	13%	135	175	29%
アジア太平洋地域	32	30	-5%	30	1%	89	85	-5%
合計	161	168	4%	146	15%	378	468	24%

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3四半期



図表 3: 日本国内商業用不動産への直接投資額(10 億円)

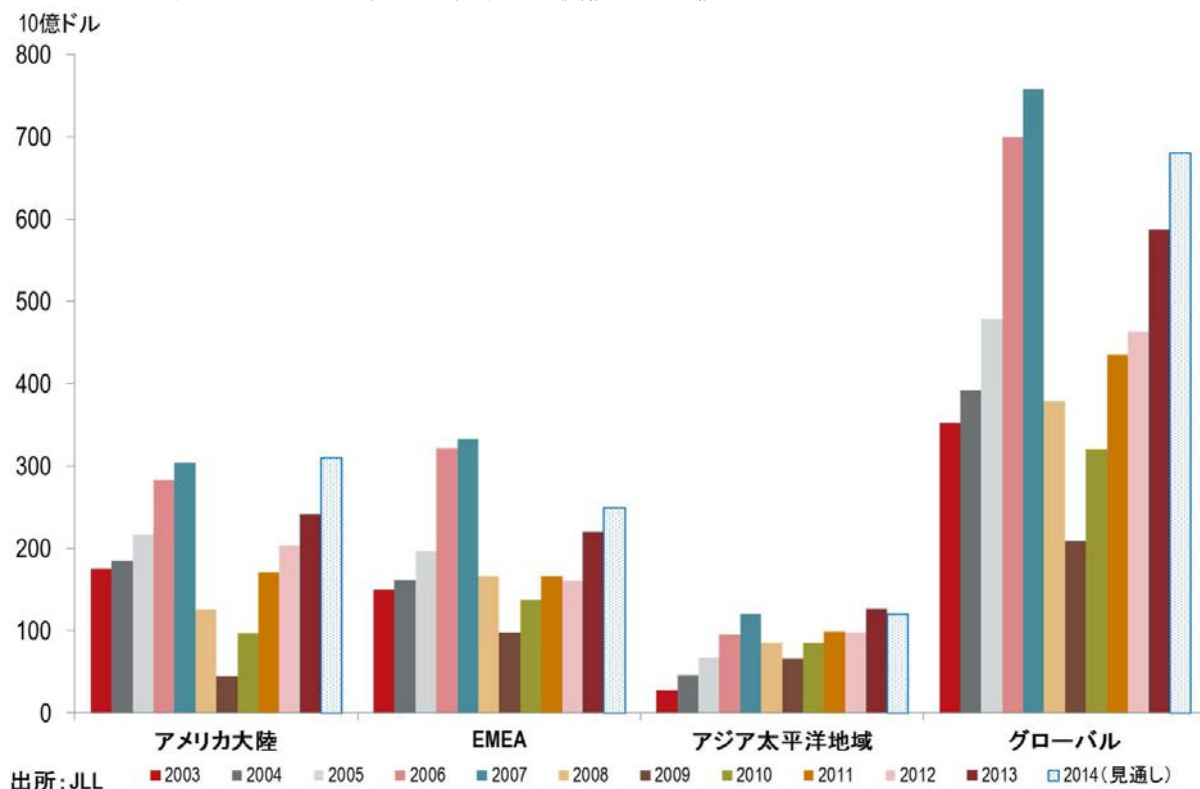


図表 4: 2014 年第 3 四半期 投資活動が最も活発な世界 10 都市

YTD 2013	YTD 2014	都市	YTD 2014 (10億ドル)	YTD 2013 (10億ドル)
1	1	ロンドン	26.6	24.1
2	2	ニューヨーク	26.0	16.0
3	3	東京	19.5	15.6
4	4	パリ	14.2	12.0
5	5	ロサンゼルス	11.2	9.7
17	6	ボストン	10.4	4.7
38	7	サンフランシスコ	9.8	2.2
8	8	シカゴ	9.1	5.9
7	9	ワシントンD.C.	8.3	6.3
11	10	シドニー	8.1	5.4

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 7 月 1 日～2014 年 9 月 30 日平均 (1 ドル 104.17 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 グループについて

JLL グループ(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、200 超拠点で展開し、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 480 億ドルの資産を運用しています。JLL は、ジョーンズラングラサール インクの企業呼称です。

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。2014 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 7 カ国・地域で「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