

2014年2月5日

報道各位

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

2013年世界の不動産投資額 4年連続増加の5,630億ドル（21%増）

日本は前年比1.6倍の410億ドル（円建てで2.0倍の3兆9,890億円）

2014年世界の投資額は6,500億ドルと予測

総合不動産サービス大手のジョーンズ ラング ラサール（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、2013年通年の世界の商業用不動産投資額は、5,630億ドル^{*1}（前年比21%増）、と、2010年以来4年連続の増加となりました。また、日本の商業用不動産投資額は、前年比63%増の410億ドル、円建てでは101%増の3兆9,890億円^{*2}となりました。不動産への投資活動は引続き活発化する傾向にあり、JLLは2014年の世界商業用不動産投資額の見通しを、6,500億ドルとしています。レポートのハイライトは以下のとおりです。

- 2013年通年の世界の商業用不動産投資額は、前年比21%増の5,630億ドルとなった。アメリカ大陸、EMEA、アジア太平洋地域の全地域で前年を上回り、それぞれ18%増、21%増、29%増となった。5,630億ドルは、2007年のピーク時の取引額7,580億ドルの74%までの回復となった。（図表1）
- 2013年第4四半期の世界の投資額は、前期比41%増、前年同期比22%増の1,980億ドル。2,000億ドル超だった2007年第2、第3四半期に次ぐ高水準だった。（図表1）
- アジア太平洋地域の2013年通年の投資額は、過去最高額の1,270億ドル（前年比29%増）となり、前回のピークである1,210億ドル（2007年）を上回った。主なけん引役として、アベノミクスにより市場が活発化した日本、過去最高取引額を記録した中国、中国資本により取引が活発化したオーストラリア及びシンガポールがあげられる。（図表1、2）
- 2013年通年の日本の投資額は、ドル建てで410億ドルとなり、2012年通年の投資額（252億ドル）を63%上回った。一方、円建てでは3兆9,890億円となり、2012年通年の投資額（1兆9,850億円）を101%上回った。
- 日本の2013年第4四半期の不動産投資額は、前年同期比49%増の115億ドル、円建てでは84%増の1兆1,460億円となった。イオンリート投資法人とSIA不動産投資法人の2銘柄が新規上場、また1,000億円を超える大型物件の取引は無かったものの100億円～300億円の比較的大きな物件の取引が多く見受けられたことなどが相まって、2013年年間を通じて投資額が最も多い四半期となった。
- 2013年通年で最も取引が活発だった都市は、前年同様1位はロンドン（357億ドル）、2位はニューヨーク（314億ドル）となった。3位は東京（184億ドル）となり、前年3位だったパリを上回った。（図表3）
- 取引活動が好調だった2013年の勢いを維持し、2014年通年の取引額は、2013年取引額から15%増加の6,500億ドルになると予測している。（図表4）

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。

「2013年通年で見ると、アベノミクスによる景気回復、低金利継続による資金調達環境の良好さなどを背景に、一般的に年度末である3月を含む第1四半期に不動産取引が多くなる日本の不動産市場にあって、2013年は年間を通して投資額が堅調に推移し、2013年通年の投資総額は円建てで2012年の2倍の規模となりました。主な理由として、J-REIT市場において一昨年の4銘柄を上回る6銘柄が新規上場したこと、投資口価格上昇の追い風を受けた既存のREITによる取得も年間を通じて活発な状態が続いたこと等が挙げられ、総じてJ-REITによる取引が市場をけん引した1年とすることができます。また、2013年第4四半期においてはイオンリート投資法人のIPOに加え、日本リートファンド投資法人による8物件、約740億円の物件取得など、リートセクターへの投資拡大も目立ちました。

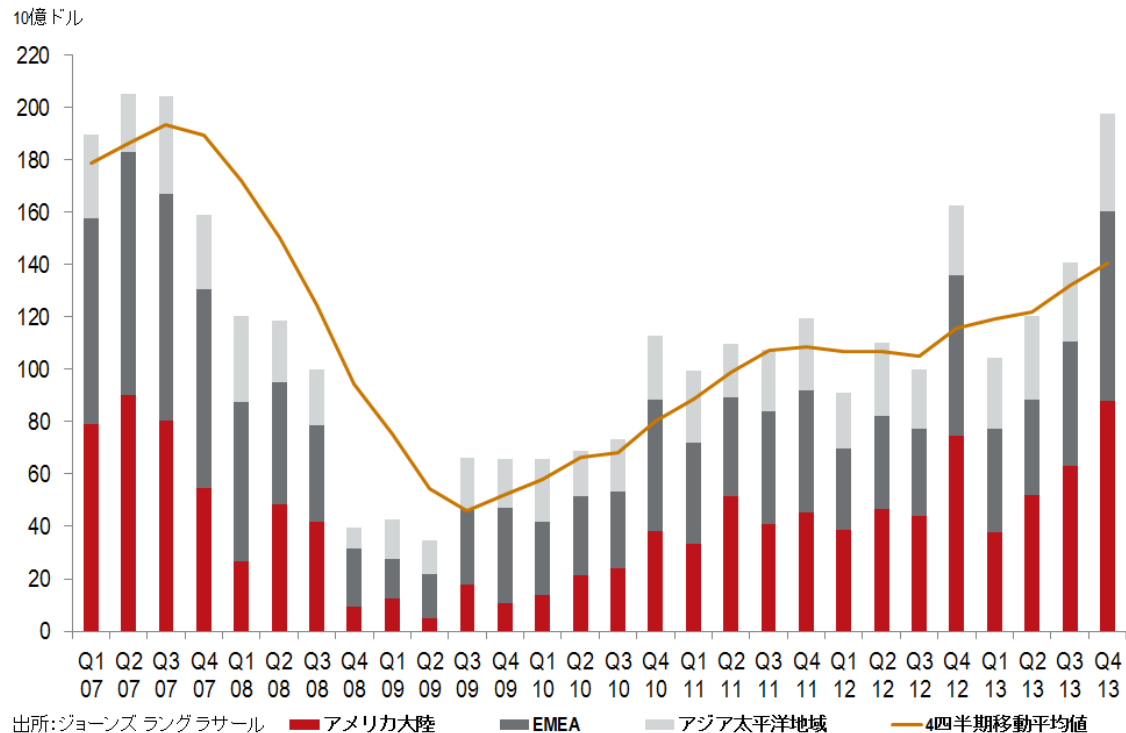
昨年に引続き、更なる景気回復期待、低金利継続に加え、東京オリンピック開催決定により、私募ファンドや海外投資家も国内不動産に対する積極的な姿勢を見せています。2014年第1四半期においては、ヒューリックリートの新規上場や高島屋によるタイムズスクエアの取得など、すでに予定されている大型取引も見受けられます。このような状況の中で2014年においても更なる市場の活発化が期待されます。」

図表 1: 商業用不動産への直接投資額

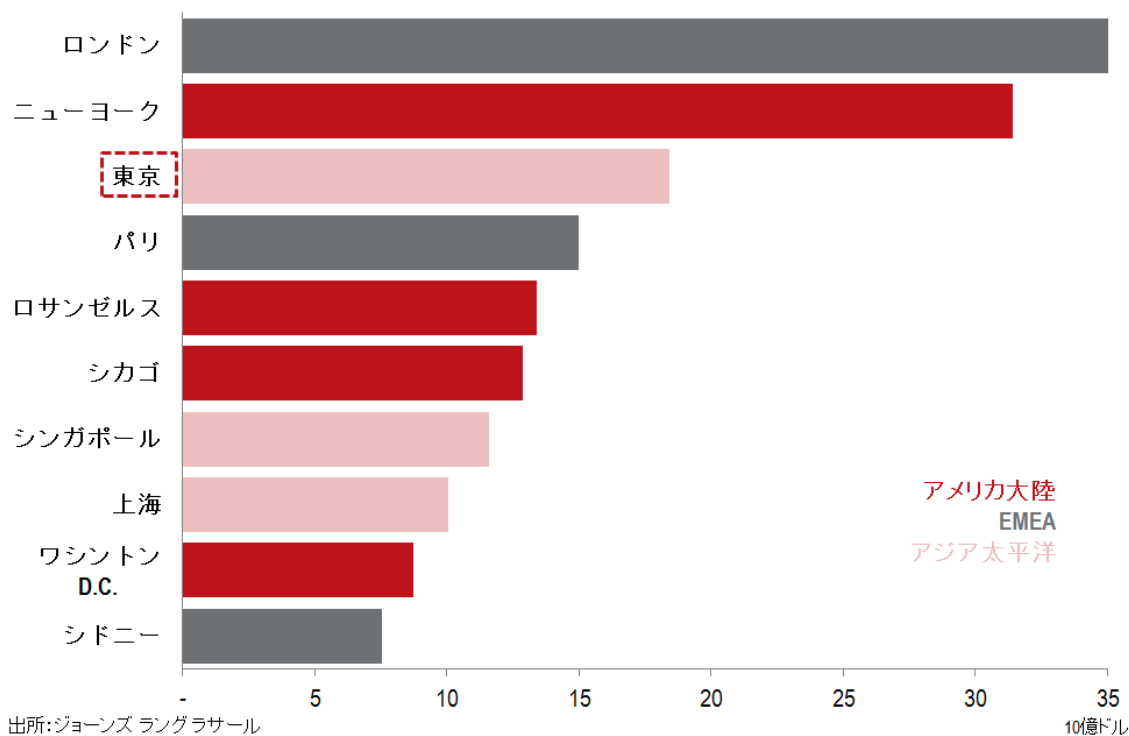
(10億ドル)	Q3 13	Q4 13	Q2 13 - Q3 13 変化率	Q4 12	Q4 12 - Q4 13 変化率	2012	2013	2012 - 2013 変化率
アメリカ大陸	63	88	39%	75	18%	204	241	18%
EMEA	47	72	53%	61	18%	161	195	21%
アジア太平洋	30	37	24%	27	39%	98	127	29%
合計	141	198	41%	162	22%	463	563	21%

出所: ジョーンズ ラング ラサール

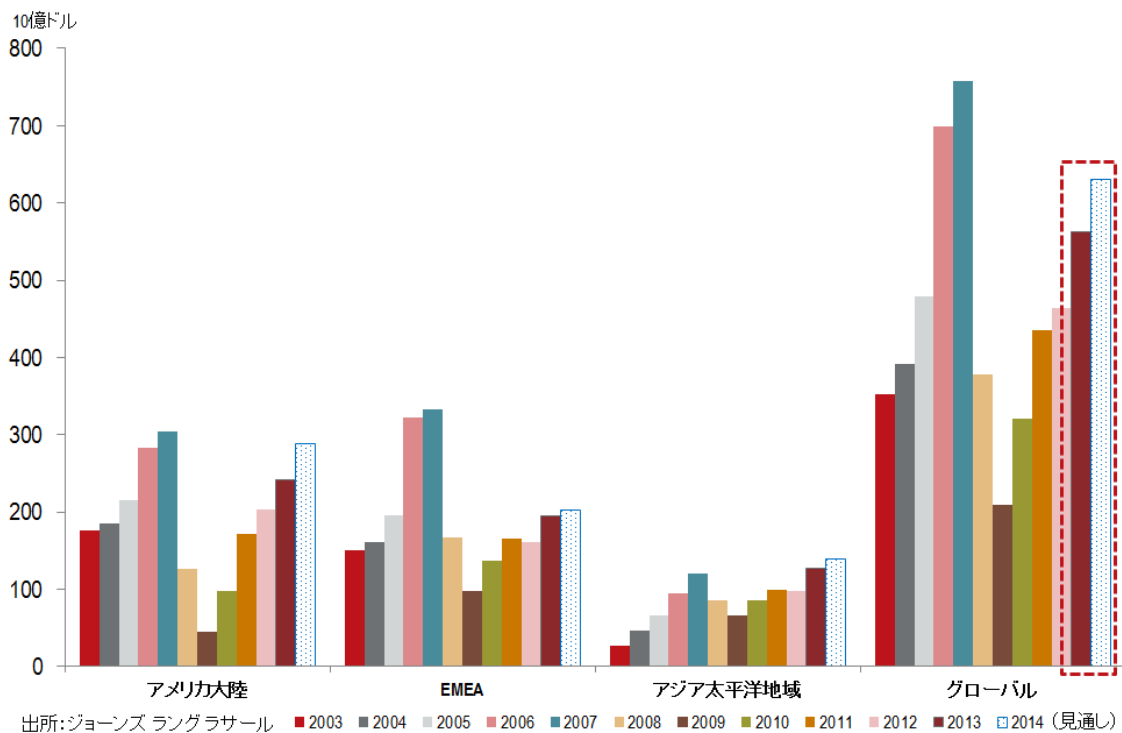
図表 2: 商業用不動産への直接投資額 地域別 2007年第1四半期 - 2013年第4四半期



図表 3: 2013 年 投資活動が最も活発な世界 10 都市



図表 4: 2003-2014 年 地域別取引額 実績値と予想値 2003 年-2014 年



【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: 為替レート第1～第4 四半期それぞれ日割りの平均レートを採用

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、当社ウェブサイトをご覧ください。

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

ジョーンズ ラング ラサールについて

ジョーンズ ラング ラサール(ニューヨーク証券取引所上場:JLL)は、不動産に特化したプロフェッショナルサービス会社です。世界中に存在する専門家チームが、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、総合的なサービスを提供しています。2012年度のグループ売上高は約 39 億ドルにのぼり、全世界 70 カ国、1,000 都市超の顧客に対しサービスを提供しています。当社はプロパティマネジメントサービスならびに企業向けファシリティマネジメントサービスのリーディングカンパニーとして、約 2 億 4,200 万㎡(約 7,300 万坪)の不動産を管理しています。また、2012年の取引額は 63 億ドルに達しました。ジョーンズ ラング ラサール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メントマネジメントは総額 467 億ドルの資産を運用しています。

ジョーンズ ラング ラサールのアジア太平洋地域での活動は 50 年以上にわたり、現在 14 カ国、80 事業所で 26,700 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