

2014年8月6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年上半期]

世界の不動産投資額、前年同期比 28%増の 2,970 億ドル
日本は 1%減の 206 億ドル(円建てで 6%増の 2 兆 1,010 億円)
世界の 2014 年通年見通しを 7,000 億ドルに上方修正

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 2 四半期の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比 28%増の 1,580 億ドル^{*1}、2014 年上半期の投資額は、前年同期比 28%増の 2,970 億ドルとなりました。日本の 2014 年第 2 四半期の商業用不動産投資額は、前年同期比 18%減の 84 億ドル(円建てでは 15%減の 8,530 億円^{*2})、2014 年上半期の投資額は、前年同期比 1%減の 206 億ドル(円建てでは 6%増の 2 兆 1,010 億円^{*3})となりました。JLL は、2014 年通年の世界商業用不動産投資額の見通しを、6,500 億ドルから 7,000 億ドルに上方修正しました。なお、当レポートは 7 月 16 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 2 四半期投資額は 1,580 億ドル(前年同期比 28%増)、2014 年上半期は 2,940 億ドル(前年同期比 27%増)、日本の 2014 年第 2 四半期投資額は 84 億ドル(前年同期比 18%減)、2014 年上半期は 206 億ドル(前年同期比 1%減))

レポートのハイライトは以下のとおりです。

- 2014 年第 2 四半期の世界の商業用不動産投資額は、前年同期比 28%増の 1,580 億ドルとなり、9 四半期連続で 1,000 億ドルを突破。2014 年上半期の投資額は、前年同期比 28%増の 2,970 億ドルとなり、最近の上半期取引額のボトムである 2009 年上半期の 3.7 倍超となった。(図表 1)
- 2014 年上半期において最も投資活動が活発だった地域は、アメリカ大陸で、前年同期比 44%増の 1,290 億ドル。EMEA の投資活動も好調で、前年同期比 37%増の 1,130 億ドルとなった。一方、アジア太平洋地域の投資額は前年同期比 8%減の 550 億ドルとなり、唯一取引額が減少した地域となった。しかしながら、同地域の 2014 年第 2 四半期の取引額は 320 億ドルで前年同期比 38%増となった。オーストラリアでの大型 REIT 買収に伴う保有物件の売買取引や、引き続き活発な日本の投資活動など好材料はあるものの、中国市場の不透明さが地域全体に影響を及ぼしている。(図表 1、2)
- 日本の 2014 年上半期の投資額は、前年同期比 1%減の 206 億ドル(円建てでは 6%増の 2 兆 1,010 億円)となった。また、2014 年第 2 四半期の投資額は、前年比 18%減の 84 億ドル、円建てでは 15%減の 8,530 億円となった。J-REIT 市場においては、4 月に日本リート投資法人が資産規模約 700 億円、6 月にインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が資産規模約 800 億円で上場した。また、赤坂国際ビル等の大型トランザクションがいくつか見受けられたものの、投資額は前年同期比、前四半期比ともに減少となった。2013 年以降堅調であった REIT による取得額が減少したことが主な要因と考えられるが(図表 3)、前年同期との比較によると REIT 以外の取得者による投資額は増加している。

- ロンドンの2014年上半期投資額は166億ドルとなり、再び都市別投資額で1位となった。2位はニューヨークで164億ドル、2013年下半期1位だった東京は155億ドルで3位となった。また、当期のランキングでは、シドニーとサンフランシスコがトップ10入りした。シドニーはカナダの年金基金投資委員会(CPPIB)による投資、サンフランシスコは中国の富裕層による投資が活発化し、両都市ともにクロスボーダーの大型取引が投資額増加に貢献した。(図表4)
- アメリカ大陸およびEMEAにおける継続的に活発な投資活動と、アジア太平洋地域における堅調な投資活動から、2014年通年の世界商業用不動産投資額の見通しを、6,500億ドルから7,000億ドルに上方修正した。(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。

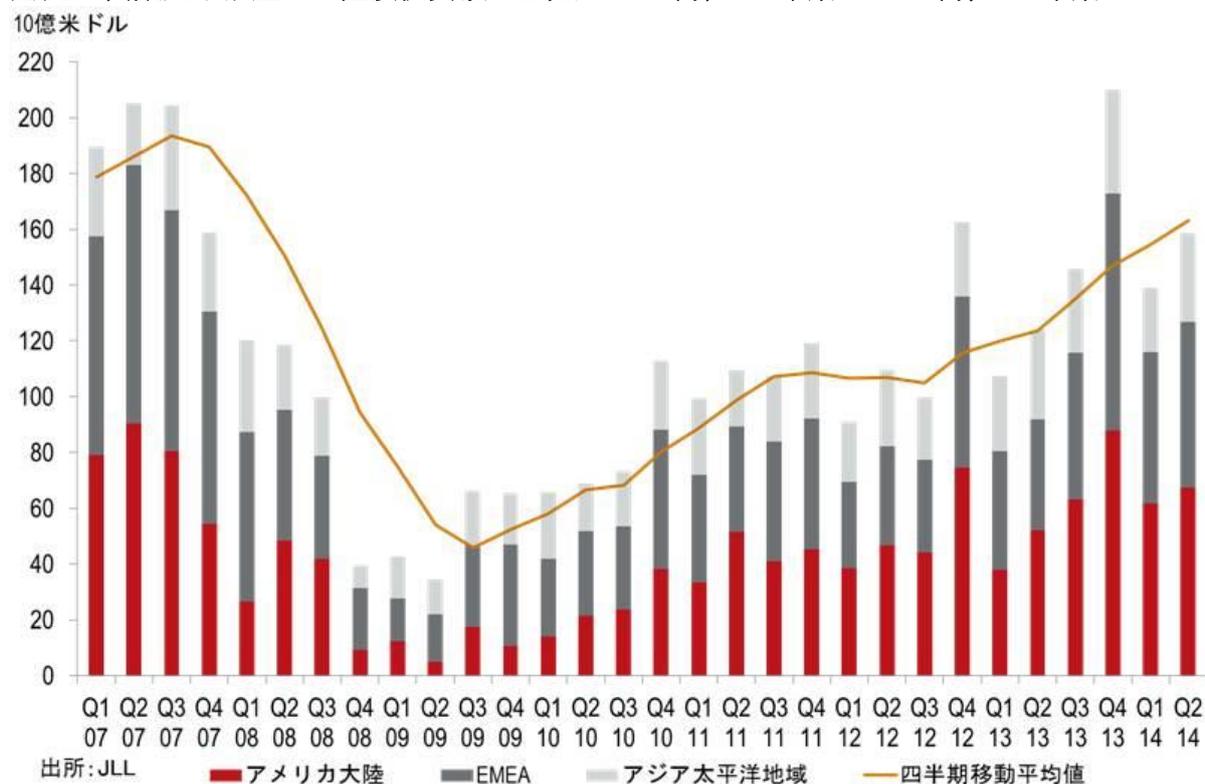
「日本の2014年第2四半期投資額(円建て)は四半期レベルでは減少、上半期全体としては増加となりましたが、内容を検討するとREIT以外のプレイヤーによる取引額の増加がみられ、今後の投資家層の広がりを予感させる結果となりました。2014年内にクローキングが予定される大型トランザクションもいくつか控え、2014年を通じても前年比で投資額の増加が予測されます」

図表1: 商業用不動産への直接投資額

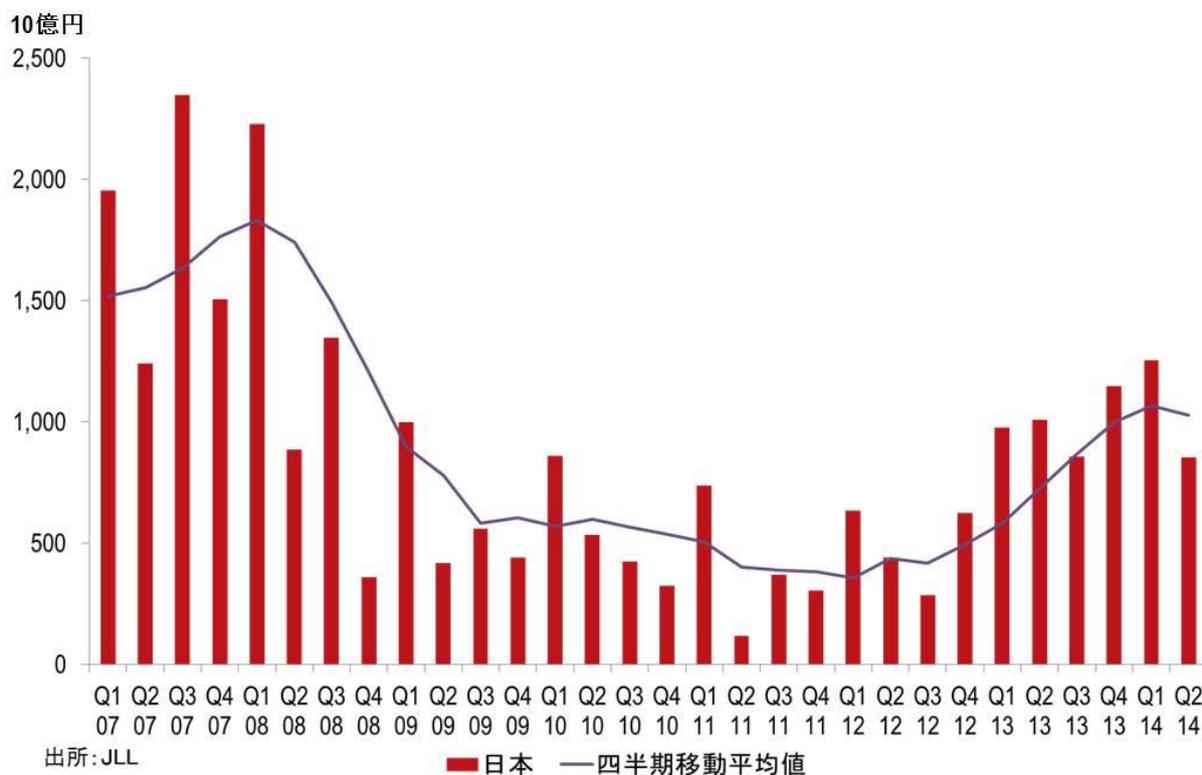
| 10億ドル | Q1 14 | Q2 14 | Q1 14-Q2 14 変化率 | Q2 13 | Q2 13-Q2 14 変化率 | H1 2013 | H1 2014 | H1 2013-H1 2014 変化率 |
|----------|-------|-------|--------------------|-------|--------------------|---------|---------|------------------------|
| アメリカ大陸 | 62 | 67 | 9% | 52 | 30% | 90 | 129 | 43% |
| EMEA | 54 | 59 | 9% | 32 | 85% | 59 | 113 | 92% |
| アジア太平洋地域 | 23 | 32 | 38% | 40 | -21% | 83 | 55 | -34% |
| 合計 | 139 | 158 | 14% | 124 | 28% | 232 | 297 | 28% |

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2四半期



図表 3: 日本国内商業用不動産への直接投資額(10 億円)

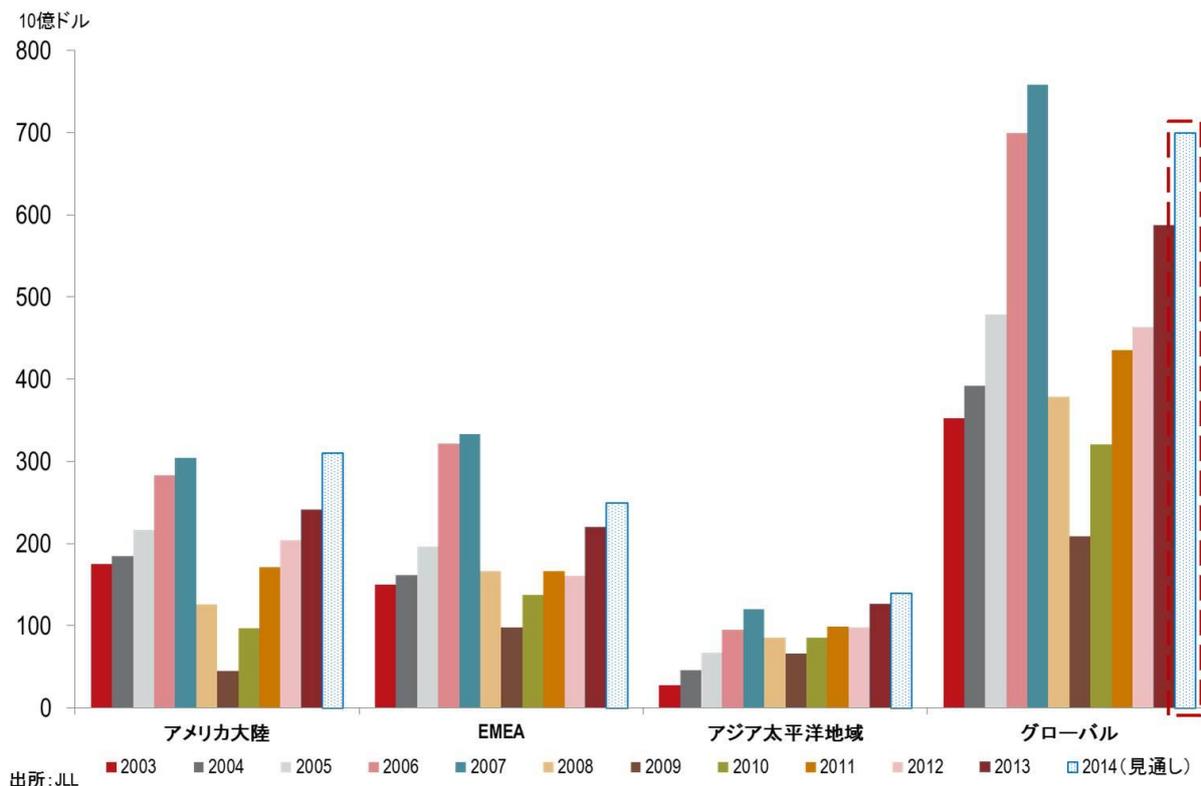


図表 4: 2014 年上半期 投資活動が最も活発な世界 10 都市

| 2013 上半期 | 2014 上半期 | 都市 | 2014 上半期 (10 億ドル) | 2013 上半期 (10 億ドル) |
|----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1 | 1 | ロンドン | 16.6 | 13.3 |
| 2 | 2 | ニューヨーク | 16.4 | 11.6 |
| 3 | 3 | 東京 | 15.5 | 10.6 |
| 4 | 4 | パリ | 10.4 | 6.7 |
| 5 | 5 | ロサンゼルス | 6.2 | 5.1 |
| 11 | 6 | ワシントンDC | 5.7 | 3.2 |
| 15 | 7 | シドニー | 5.7 | 2.8 |
| 32 | 8 | サンフランシスコ | 5.3 | 1.5 |
| 18 | 9 | ボストン | 4.9 | 2.5 |
| 10 | 10 | シカゴ | 4.5 | 3.6 |

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 4 月 1 日～2014 年 6 月 30 日平均 (1 ドル 102.04 円)

※3: 為替レート ※2 及び 2014 年 1 月 1 日～2014 年 3 月 31 日平均 (1 ドル 102.80 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、従業員約 53,000 名、200 超拠点で展開し、年間の手数料収入は約 40 億米ドル、総売上高は 45 億米ドルに上ります。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 8,000 万 m²(約 8,470 万坪)の不動産ポートフォリオを管理し、990 億米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 500 億米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 インクの企業呼称及び登録商標です。

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 16 カ国、80 事業所で 28,000 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