

2014年9月3日

報道各位

JLL

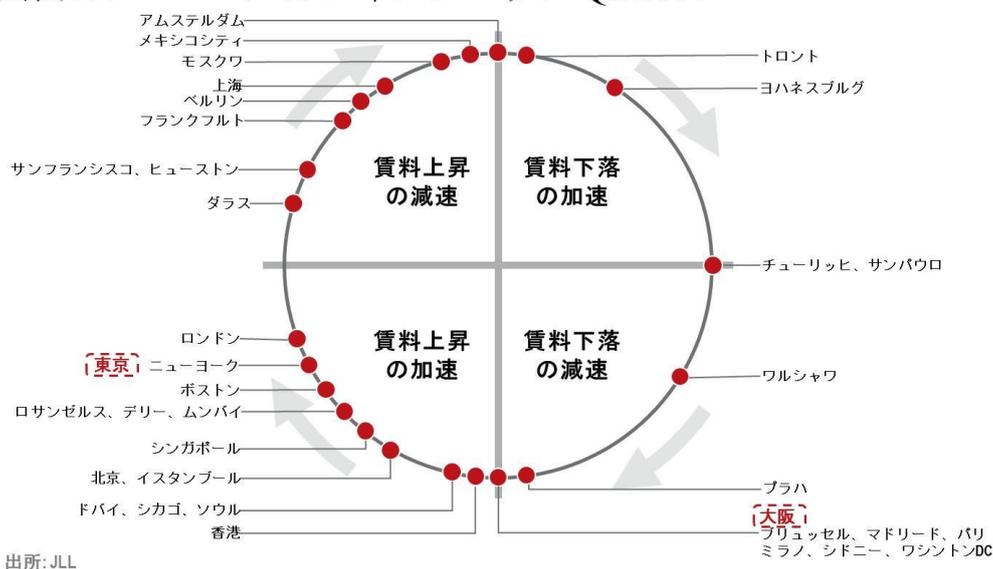
(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)

大阪 A グレードオフィス賃料、底値圏脱出の兆し 売買市場は既に回復、賃料上昇を前に取引活発化 JLL、大阪 A グレードオフィスレポートを発表

総合不動産サービス大手の JLL (本社: 東京都千代田区、代表取締役社長 河西利信) は、大阪 A グレードオフィスの賃貸・売買市場の動向および今後の見通しをまとめたレポート「大阪 A グレードオフィス市場」を発表しました。

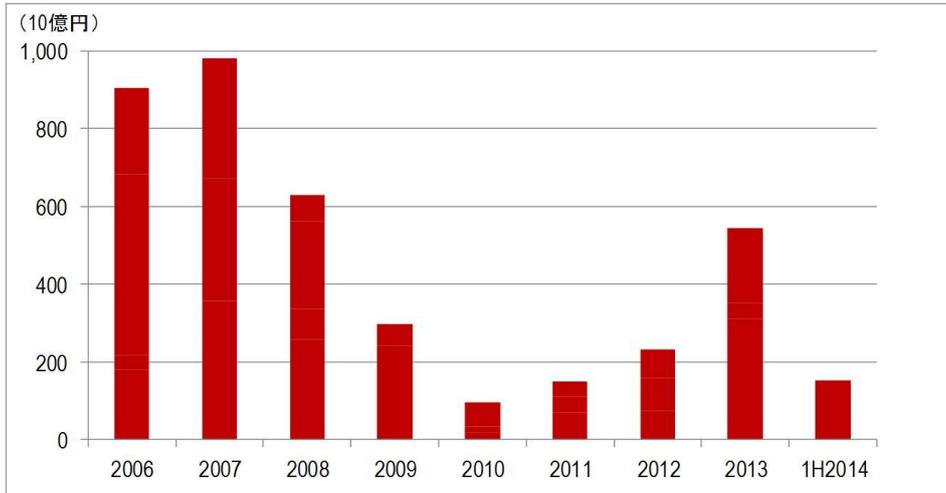
大阪 A グレードオフィス賃料は、金融危機と大量供給懸念によって、2009 年以降、前回 2004 年のボトムを下回る状況が続いていましたが、ここに来て、2013 年の大量供給の消化が進み始めており、2014 年第 2 四半期時点では底値圏を迎えました。今後、前回のボトムまで賃料が回復した場合、10%超の賃料上昇が期待でき、また他の主要都市と同様に前回ピークの 8 割程度まで回復すれば 30%程度の賃料上昇余地を残しています (図表 1^{*1})。

図表1: グローバルオフィスクロック Q2 2014



一方、売買市場では、2013 年より東京以外の地方都市へも投資資金が波及しており、2013 年の大阪の取引総額は、前年比 134%増 (2.3 倍増) の 5,400 億円となり、既に回復が見られます。大阪の不動産売買市場は、GDP 規模からみると東京の 1/2-1/3 程度を期待できる市場であり、2013 年の東京の不動産市場が 3 兆円弱であったことから考えると、同年の大阪では 1-1.5 兆円程度の規模を有する可能性があります。賃料回復とともに、今後不動産取引も活発化することが予測されます。また、大阪の GDP は、シンガポール、香港を上回っているにもかかわらず、不動産取引額はそれぞれの地域の半分以下の水準です。今後、アジアの主要都市並みに市場整備や不動産透明度^{*2}の改善が進めば、年間 3 兆円規模の投資を呼び込む可能性を持つ市場と考えられます。(図表 2)

図表2:大阪の直接不動産投資総額の推移



商業用不動産・レジデンシャル・土地等を除く
出所: JLL

JLLリサーチ事業部シニアマネージャーの大東雄人は次のように述べています。
「大阪市場の今後のカギを担うグランフロント大阪も徐々にテナントを集めており、賃貸市場の底打ちが明確になりつつあります。これを見越した投資市場では、既に取り引きの増加、キャップレートの収縮が観測されています。大阪市場は、現在の割安な賃料水準と、そのポテンシャルを鑑みると、更なる市場の活性化が期待され、世界的にも数少ない上昇余地を残した市場の1つです」

「大阪 A グレードオフィス市場」の詳細は www.joneslanglasalle.co.jp をご覧ください。

※1 プロパティロック(不動産時計)

世界の主要都市の賃料動向を時計に見立てて“見える化”した JLL 独自の市場分析ツールで、四半期ごとに発表しています。賃料が概ね①賃料下落の加速、②賃料下落の減速(→底入れ)、③賃料上昇の加速、④賃料上昇の減速(→頭打ち)、というサイクルで変動することを前提とし、現在の賃料がそのサイクルのどこに位置するかを表示することで、世界主要都市の賃料サイクルを示しています。

※2 不動産透明度調査

JLL とラサール インベストメント マネジメントが、世界の不動産市場の透明度について、定量的データとアンケート調査を対象項目ごとに検証、数値化し、分析した調査レポート。2年に一度実施。2014年版では、世界 102 の不動産市場が対象としている。日本は 26 位。不動産透明度が最も高い国は英国。2位は米国、3位はオーストラリア。
「JLL グローバル不動産透明度調査」の詳細は、www.joneslanglasalle.co.jp をご覧ください。

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㎡(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