

2014年7月2日

報道各位

JLL

(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)

JLL、「2014年版グローバル不動産透明度調査」を発表 世界の不動産市場で透明度が向上 日本は26位、不動産投資インデックスの整備が貢献

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)と、ラサール インベストメント マネージメント(本社イリノイ州シカゴ、最高経営責任者ジェフ・ジェイコブス、以下:LIM)は、世界の不動産市場の透明度を数値化した 2 年に 1 度の独自の調査レポート「2014 年版グローバル不動産透明度調査」(以下、透明度調査)を発表しました。

透明度調査は、JLL と LIM が誇るグローバルネットワークを活用して収集した情報から作成、2014 年版では、世界 102 の不動産市場を対象とし、定量的データとアンケート調査を通じて 115 要素を分析し、数値化しています。調査結果概要は以下の通りです。

【グローバル】

- 世界の商業用不動産市場全体の透明度が向上し、調査対象市場の 8 割超において 2012 年の調査からの改善がみられた。これは、政府や企業の土地登記情報のオンライン化等のオープンデータ化の促進や技術の進歩、透明度の低さによる悪影響の認識拡大、不動産市況回復による再注目、ソーシャルメディアの普及が主な要因となった。
- 世界で最も透明度が高かったのは英国(2012年2位)。米国(2012年1位)、オーストラリア(同3位)が続いた。透明度「高」の市場における透明度の差はわずかであり、これらの国々は過去10年間トップの座を争い続けている。英語圏の市場が引き続きランク上位を独占、また、これらの国は投資市場の流動性が高い。
- フランス(2014年5位、2012年7位)とフィンランド(同9位、同8位)は、政府や企業が土地登記情報をオンライン化するなどの「オープンデータ」化の取り組みによって、既に高い水準であった透明度がさらに向上した。オープンデータ化の採用は、透明度向上を後押ししている。
- 透明度が向上した国トップ10のうち、5市場をサハラ以南アフリカ地域の国々が占めた。ガバナンスと規制枠組みの改善に向けた確固とした努力が行われているケニア(1位)、ガーナ(3位)、ナイジェリア(4位)がこれを牽引している。過去2年間、企業やグローバル投資家からのサハラ以南アフリカ地域への不動産に対する関心が急速に高まっていることが、透明度向上に貢献した。

2014年不動産透明度インデックス

不動産 透明度	2014	2012	市場	総合スコア	不動産 透明度	2014	2012	市場	総合スコア
高	1	2	英国	1.25	中	52	45	チリ	3.19
	2	1	米国	1.34		53	52	UAE - アブダビ	3.20
	3	3	オーストラリア	1.36		54	55	中国Tier3都市	3.26
	4	5	ニュージーランド	1.44		55	65	ケニア	3.29
	5	7	フランス	1.52		56	60	ケイマン諸島	3.29
	6	6	カナダ	1.52		57	58	アルゼンチン	3.37
	7	4	オランダ	1.57		58	72	カタール	3.37
	8	15	アイルランド	1.62		59	44	ロシアTier2都市	3.37
	9	8	フィンランド	1.69		60	63	バーレーン	3.40
中高	10	10	スイス	1.73	61	79	ペルー	3.44	
	11	9	スウェーデン	1.79	62	62	スロベニア	3.47	
	12	12	ドイツ	1.79	63	78	ザンビア	3.49	
	13	13	シンガポール	1.81	64	82	コロンビア	3.54	
	14	11	香港	1.87	65	69	セルビア	3.55	
	15	17	ベルギー	1.92	66	57	ブルガリア	3.55	
	16	14	デンマーク	1.96	67	64	サウジアラビア	3.57	
	17	19	ポーランド	2.02	68	68	ベトナム	3.59	
	18	16	スペイン	2.05	69	80	ヨルダン	3.62	
	19	18	ノルウェー	2.07	70	54	ロシアTier3都市	3.63	
	20	21	南アフリカ	2.09	71	53	マカオ	3.65	
	21	22	オーストリア	2.10	72	77	エジプト	3.67	
	22	20	イタリア	2.10	73	75	パナマ	3.70	
	23	28	ポルトガル	2.18	74	61	ウクライナ	3.71	
	24	24	チェコ共和国	2.20	75	67	クウェート	3.74	
	25	26	ハンガリー	2.21	76	76	モロッコ	3.76	
	26	25	日本	2.22	77	81	ウルグアイ	3.77	
27	23	マレーシア	2.27	78	70	コスタリカ	3.81		
28	27	ブラジルTier1都市	2.44	79	71	バハマ	3.83		
29	29	台湾	2.55	80	74	オマーン	3.88		
30	40	ルーマニア	2.56	81	66	レバノン	3.90		
31	34	イスラエル	2.63	82	-	ウガンダ*	3.97		
32	36	スロバキア	2.66	83	90	ガーナ	3.98		
33	33	ギリシャ	2.71	84	83	カザフスタン	3.98		
34	31	トルコ	2.72	85	73	ジャマイカ	4.01		
35	32	中国Tier1都市	2.73	86	96	ナイジェリア	4.03		
36	39	タイ	2.76	87	87	ベネズエラ	4.11		
37	37	ロシアTier1都市	2.82	88	-	モザンビーク*	4.20		
38	35	フィリピン	2.84	89	86	グアテマラ	4.20		
39	38	インドネシア	2.85	90	93	アルジェリア	4.20		
40	48	インドTier1都市	2.86	91	84	ドミニカ共和国	4.21		
41	43	メキシコ	2.89	92	89	チュニジア	4.23		
42	49	インドTier2都市	2.90	93	92	パキスタン	4.25		
43	41	韓国	2.90	94	94	ペラルーシ	4.29		
44	42	プエルトリコ	2.95	95	95	アンゴラ	4.36		
45	30	ブラジルTier2都市	2.95	96	85	ホンジュラス	4.41		
46	51	クロアチア	3.00	97	91	イラク	4.45		
47	46	中国Tier2都市	3.04	98	-	エチオピア*	4.46		
48	56	ボツワナ	3.09	99	88	モンゴル	4.47		
49	47	UAE - ドバイ	3.11	100	-	ミャンマー*	4.48		
50	50	インドTier3都市	3.14	101	-	セネガル*	4.52		
51	59	モーリシャス	3.14	102	-	リビア*	4.63		

*は2014年に新たに加えられた市場
出所：JLL、ラザールインベストメントマネジメント

【アジア太平洋地域】

- 透明度のレベルは、引き続きばらつきが世界で最も大きく、オーストラリア(3位)とニュージーランド(4位)が地域内で最も高いランクを獲得、また、シンガポール(13位)、香港(14位)も高いレベルを維持している一方、モンゴル(99位)とミャンマー(100位)は世界で最も透明度が低い市場となっている。なお、ミャンマーは2014年版から対象市場に追加された。
- 地域内における順位は、上位市場は上げたものの、ほとんどの市場ではあまり変化が見られなかった。スコアを改善させたのは5市場(日本、タイ、インド[Tier1、Tier2]、韓国)のみとなり、残りの市場は小幅な改善にとどまった。これは、過去2年間に入手可能なマーケットファンダメンタルズのデータの改善が限定的であったこと、また政治改革の進展が遅いことが一因となっている。

2014年アジア太平洋地域の不動産透明度

オーストラリア、ニュージーランド	透明度「高」
シンガポール、香港、日本、マレーシア	透明度「中高」
台湾、中国(Tier 1)、タイ、フィリピン、インドネシア、インド(Tier 1-2)、韓国、中国(Tier 2)、インド(Tier 3)、中国(Tier 3)	透明度「中」
ベトナム、マカオ	透明度「中低」
モンゴル、ミャンマー	透明度「低」

出所：JLL、ラサールインベストメント マネジメント

【日本】

- 日本は26位となり、経済の成熟性や市場規模からみると依然として低い。総合スコアは前回の2.39から2.22となり、不動産市場全体の透明度は着実に改善している。
- 2014年版で改善が見られた項目は、5つのサブインデックス(後述「グローバル不動産透明度調査」とは？参照)のうちの「パフォーマンス測定」で、2012年10月に不動産証券化協会(ARES)が非上場不動産ファンドのパフォーマンスを評価する指標を新設したことなどが寄与した。また、J-REITの英語ウェブサイトの充実化などから「上場法人のガバナンス」においても改善が見られた。
- 一方で、「市場ファンダメンタルズ」においては、一部REITの上場や投資の活発化を背景に物流セクターにおけるデータが充実しつつあるものの、オフィスセクター以外の市場データの充実度は引き続き限定的である。また、「取引プロセス」の観点からは、双方代理が可能なことや、共益費内訳の透明性が低いことなどから、他国と比較し大きく劣っている。

「グローバル不動産透明度調査」とは？

JLL と LIM のグローバルネットワークを活用して収集した定量的データとアンケート調査を対象項目ごとに検証、数値化した調査レポート。1999 年から実施され、2 年ごとに更新。2014 年版で第 8 版となります。2014 年版は、調査対象市場が 97 から 102 市場、検証要素も 83 から 115 要素となり、より広範囲かつ詳細な調査となりました。115 の要素は 13 の分野に分けられ、さらにウエイト付けして 5 つのサブインデックス「パフォーマンス測定」、「マーケットファンダメンタルズ」、「上場法人のガバナンス」、「規制と法制度」、「取引プロセス」に分類されます。不動産透明度インデックスのスコアは、1 から 5 のレンジで採点され、スコア「1.00」は最も透明度が高い国/市場であり、スコア「5.00」は透明度が最も低い国/市場を示します。

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