

## 世界の都市活力ランキング「2017年版 JLL シティ・モメンタム・インデックス」を発刊 テクノロジーとイノベーションが都市の活力を牽引

(2017年1月16日にシカゴ、ロンドンから発表されたリリースの翻訳版です。)

**2017年3月9日 東京** - 総合不動産サービス大手 JLL (本社: 米国シカゴ、CEO: クリスチャン・ウルブリック、NYSE: JLL、以下: JLL) は、JLL シティ・リサーチ・プログラムの一環で、テクノロジーの変化や急速な人口増加に対応し、世界とのつながりを強める世界の都市活力を分析した年次レポート「2017年版シティ・モメンタム・インデックス (CMI)」を発表しました。今回は、インド、中国、ベトナム、そしてアメリカの数都市が急速に変化する上位都市にランクインしました。

### 2017年版 シティ・モメンタム・インデックス

#### 急速に変化している都市

① バンガロール	⑪ ドバイ	⑳ サンフランシスコ	● 南北アメリカ大陸
② ホーチミン	⑫ メルボルン	㉑ 深セン	● 欧州・中東・北アフリカ
③ シリコンバレー	⑬ フネー	㉒ デリー	○ アジア太平洋
④ 上海	⑭ ニューヨーク	㉓ ローリー・ダーラム	
⑤ ハイデラバード	⑮ 北京	㉔ ムンバイ	
⑥ ロンドン	⑯ シドニー	㉕ 杭州	
⑦ オースティン	⑰ パリ	㉖ ロサンゼルス	
⑧ ハノイ	⑱ チェンナイ	㉗ ダブリン	
⑨ ボストン	㉀ マニラ	㉘ 南京	
⑩ ナイロビ	㉁ シアトル	㉙ スtockホルム	

出所: JLL

JLL グローバルリサーチ ディレクター ジェレミー・ケリーは次のように述べています。

「世界人口の半数が都市に住む中、都市が成功するには、今後数十年で急速に増加する人口にどう対応するかが重要です。しかしながら、政治の激変や経済の不透明感の中でも、多くの都市が活力を発揮しています。都市の成功は、機敏性と、世界で起こる変化の波に素早く対応することです」

急速に変化する CMI 上位 30 都市のモメンタムは、テクノロジーが牽引しています。それらの都市はイノベーションが生まれる環境を提供し、グローバルネットワークと融合することに成功し、しばしば自国の経済を凌ぐ成長をみせています。

CMI 上位 30 都市の概要は以下の通りです。

- 急速に成長する 30 都市の半分をアジア太平洋地域の都市が占めた。インドの 6 都市が中国を抜き、CMI 上位 30 都市にランクインし、テクノロジーハブであるバンガロールが初めて 1 位となった。

## 世界の都市活力ランキング「2017年版 JLL シティ・モメンタム・インデックス」を発刊 テクノロジーとイノベーションが都市の活力を牽引

- 「確立された世界都市 (Established World Cities)」<sup>※1</sup> は、テクノロジーと経済を融合させ、優秀な人材が集まるよう既存の強みを活用している。ロンドン(6位)、ニューヨーク(14位)、パリ(17位)、ロサンゼルス(27位)がランクインしている。過去2年で1位だったロンドンはEU離脱決定があったものの回復も早く6位となった。
- 高度な技術により「新たな世界都市 (New World Cities)」<sup>※2</sup> をトップ30に押し上げた。米国のリコンバレー(3位)、オースティン(7位)、ボストン(9位)、シアトル(20位)、サンフランシスコ(21位)、ローリー・ダーラム(24位)、オーストラリアのメルボルン(12位)、シドニー(16位)、欧州のダブリン(28位)、ストックホルム(30位)では、強固なインフラ、生活の質や透明度が高い商習慣が都市のモメンタムや不動産市場を活性化した。
- 付加価値の高い経済活動への移行が「新興の高価値都市 (Agile High-Value Emerging Cities)」<sup>※3</sup> を牽引しており、上海(4位)、北京(15位)、そしてインドのバンガロール(1位)とハイデラバード(5位)、中国の深セン(22位)がランクインした。
- 活気ある労働市場が、チェンナイ(18位)、マニラ(19位)、デリー(23位)、ムンバイ(25位)などの「新興のメガシティ (Emerging Megacities)」<sup>※4</sup> を牽引した。一方で、これらの都市のガバナンスが低いため、不平等、密集、公害などの深刻なインフラ環境や生活の質に関する問題を抱えている。
- 「潜在力の高い都市 (High Potential Cities)」<sup>※5</sup> の特徴は、コストの低さ、急拡大する消費市場、海外からの直接投資であり、ベトナムのホーチミン(2位)、ハノイ(8位)や東アフリカのテクノロジーハブであるケニアのナイロビ(10位)が分類される。
- 東京は37位(2016年は14位)で、国内の都市で最も順位が高い。本インデックスは短期の社会経済的变化に重点を置いているため、既に成熟レベルにある日本の都市はランキングで苦戦している。東京の強みは長期的モメンタムで、フォーチュン2,000企業のうち東京に拠点を置く企業は140社を超え(ニューヨークで87社、ロンドンで72社)、また、海外投資家からの高い関心と多額の投資(FDIおよび不動産投資)を引き付けている。また、東京は世界で最も強固なイノベーションと高等教育の体系を備えた都市の1つであり、世界のどの都市よりも特許申請数が多い。東京の不動産市場も好調な動きを見せており、2020年東京オリンピック・パラリンピック大会に向けての活動が盛んになっている。現在、強力なオフィス供給予定がある一方で、オフィス賃貸面積も純増中で比較的好調である。

CMIは134都市を対象とし、各都市のGDP、人口、企業本社数、商業用不動産の供給と賃料など42の要素を基に分析しています。他の要素として、教育、インフラ整備、環境の持続性、都市が有するテクノロジーレベルなども含まれます。

また、今後JLLシティ・リサーチ・プログラムの別レポートで、都市の経済規模と不動産投資の集中度を分析したレポート「不動産投資集中度インデックス(仮)」を4月に発刊予定です。

※1 確立された世界都市 (Established World Cities) : 世界で最もグローバル化が進み、競争力のある経済があり、企業、資本、有能な人材が集中している

# 世界の都市活カランキング「2017年版 JLL シティ・モメンタム・インデックス」を発刊 テクノロジーとイノベーションが都市の活力を牽引

※2 新たな世界都市(New World Cities): 強固なインフラ、良質な生活、透明性の高い商慣習を有する中小規模(100-500万人)の都市で、いくつかの専門分野に特化している

※3 新興の高価値都市(Agile High-Value Emerging Cities): サービス型から高価値な製造業活動に移行し、急成長する新興都市

※4 新興のメガシティ(Emerging Megacities): 人口 1,000 万人以上の都市で、国内企業の成長や、ビジネス・プロセス・アウトソーシング(BPO) 産業に対する海外直接投資が都市のモメンタムを促進している

※5 潜在力の高い都市(High Potential Cities): CMI の中で最も力強い人口動態および経済成長を見せている都市で、多額の海外直接投資や商業用不動産建設も活発

シティ・モメンタム・インデックスとは

- 2017年版は、2014年初刊 JLL シティ・モメンタム・インデックス(CMI)の第4版で、上位30都市を主に取り上げる
- 都市としての経済や商業用不動産市場の変化のスピードを継続調査し、短期的・長期的視点から最も活力に満ちた特性を備える都市を特定
- 確立された大都市から成長著しい新興都市に至るまで、世界134の主要なビジネスハブを対象
- 都市のダイナミズムを示す42の要素を考慮しており、次の3つのグループに大別している
  - 社会経済的モメンタム: 都市のGDP・人口・航空旅客数・企業本社数・外国直接投資(FDI)の変化
  - 商業用不動産モメンタム: オフィス、リテール及びホテルセクターを対象とした、需要・供給・賃料・投資総額・不動産透明度の変化
  - 高価値インキュベーター: 教育・イノベーション・環境の点において、モメンタムを長期的に維持する都市の基礎的特性(すなわち将来の成長可能性を示唆する都市力)

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・山本 電話: 03-3560-1289

## JLL について

JLL(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。フォーチュン500に選出されているJLLは、世界80カ国、従業員約77,000名、300超拠点で展開しています。2016年度は、総売上高は68億米ドル、年間の手数料収入は約58億米ドルに上ります。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4億900万㎡(約1億2,400万坪)の不動産ポートフォリオを管理し、1,360億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 インベストメント マネジメントは、総額601億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 インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。[www.jll.com](http://www.jll.com)

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、94事業所で36,000名超のスタッフを擁しています。JLLは、2016年インターナショナル・プロパティ・アワードにて、グローバル、アジア・パシフィック地域における「最優秀不動産コンサルタント賞」を受賞しました。また、リアル・キャピタル・アナリストックスより、アジア太平洋地域のトップ投資アドバイザーに選出されています。[www.ap.jll.com](http://www.ap.jll.com)

JLL 日本法人の情報はホームページをご覧ください。[www.joneslanglasalle.co.jp](http://www.joneslanglasalle.co.jp)