

News Release

[確報：日本の商業用不動産投資額 2017年第3四半期]

前年同期比 14%減の 7,660 億円、1-9 月期は前年同期比 6%増の 2 兆 9,600 億円
2017 年通年の投資額は 3.9 兆円-4.2 兆円程度と前年を上回る予測

東京 2017 年 11 月 7 日 - 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、日本の商業用不動産投資を分析したレポート「ジャパン・キャピタル・フロー 2017 年第 3 四半期」を発行いたしました。

なお、当レポートは 10 月 16 日に速報をリリースしています。

2017 年第 3 四半期は前年同期比 14%減の 7,660 億円（ドル建てで 20%減の 69 億ドル）

1-9 月期投資額は前年同期比 6%増の 2 兆 9,600 億円（ドル建てで 3%増の 264 億ドル）

レポートのハイライトは以下の通りです。

- 日本の 2017 年第 3 四半期の投資額は、前年同期比 14%減の 7,660 億円（ドル建てでは 16%減の 69 億ドル^{*1}）、2017 年 1-9 月投資額は前年同期比 6%増の 2 兆 9,600 億円（ドル建てでは 3%増の 897 億ドル）となった。2017 年の投資額を四半期ごとにみると、第 1 及び第 2 四半期は大幅に増加したが、第 3 四半期は減少となった。2017 年 1-9 月投資額は、金融危機以降通年で最大の投資額となった 2014 年 1-9 月期投資額 2 兆 9,500 億円をやや上回っている。（図表 1）
- 2017 年 1-9 月期投資額を世界都市別にみると、ロンドンが第 1 位となった。EU 離脱のリスクがあるが、投資家の積極的な姿勢がうかがえる。東京の投資額は 104 億ドルで第 4 位になった。（図表 2）
- 低金利の長期化により低下した運用利回りの向上とポートフォリオの多様化によるリスク分散を目的として、国内投資家が海外不動産へ投資するアウトバウンド投資が増加している。2017 年 9 月までの投資額は 21 億ドルで、2016 年通年の 20 億ドルを超えている。2017 年通年では金融危機以前の 2006 年の 24 億ドルを超えるものと予想される。（図表 3）
- 1 月から 9 月までの海外投資家による投資額は 5,230 億円となり、前年同期比で 46%の増加となった。（図表 4）
- 地域別投資額では、東京都心以外のオフィスの大型取引や物流施設の取引拡大により、東京都心部の投資額は減少し、他のエリアが増加している。50%を超えることもあった東京都心 5 区^{*2}の投資割合が 25%に減少している。一方で、大型取引が続いている横浜エリアの影響により東京都を除く東京圏^{*3}（神奈川、千葉、埼玉）の投資額割合は 32%に増加している。

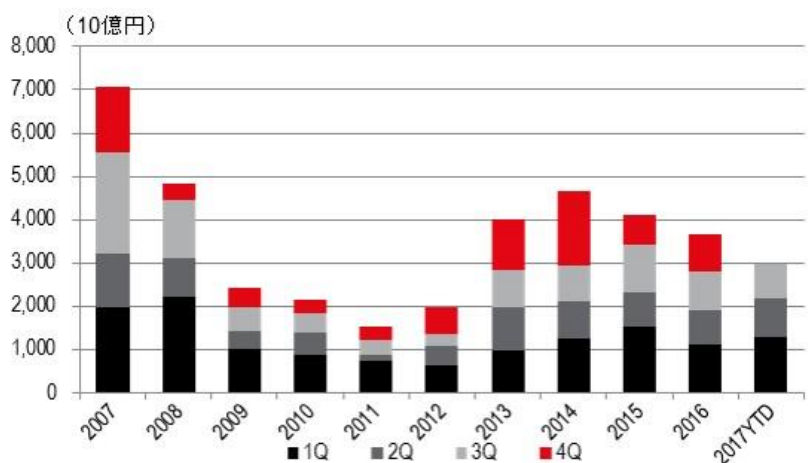
また国内外投資家の投資意欲が高い大阪圏の投資額は総額 4,580 億円と対前年同期比 35%増加し、2008 年以降最大の投資額を記録している。（図表 5）

- 日本の商業用不動産投資額は、2015 年、2016 年と 2 年連続で減少したものの、2017 年 1-9 月期で前年同期比 6%、大型取引が続くなどポジティブな要因が増えている。JLL は 2017 年の日本国内商業用不動産投資額を 2016 年の 3.7 兆円より増加して、3.9 兆円-4.2 兆円になると予測している。

JLL リサーチ事業部 アシスタントマネージャー 谷口 学は次のように述べています。

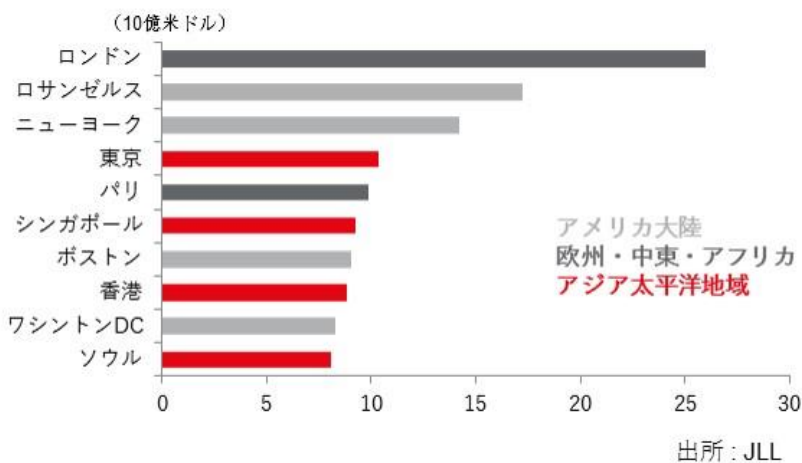
「東京都心は取引が少ない状況が続いていますが、都心周辺部や地方エリアでは売買が成立に至るケースが増えています。不動産価格の上昇が鈍化する中で、売主の売却価格に対する過度な期待が和らぐとともに、引き続き旺盛な投資需要と相俟って、売手と買手の価格目線の乖離が縮小してきていることを示唆しています。また海外投資家による投資額も増加しており、積極的にリスクを取る投資家に対しては投資機会が開かれている状況といえます。売買が成立しやすい環境になったことで、2017 年通年の投資額は前年比で 10%程度増加するものと JLL では予測しています」

図表 1：日本国内の投資総額推移

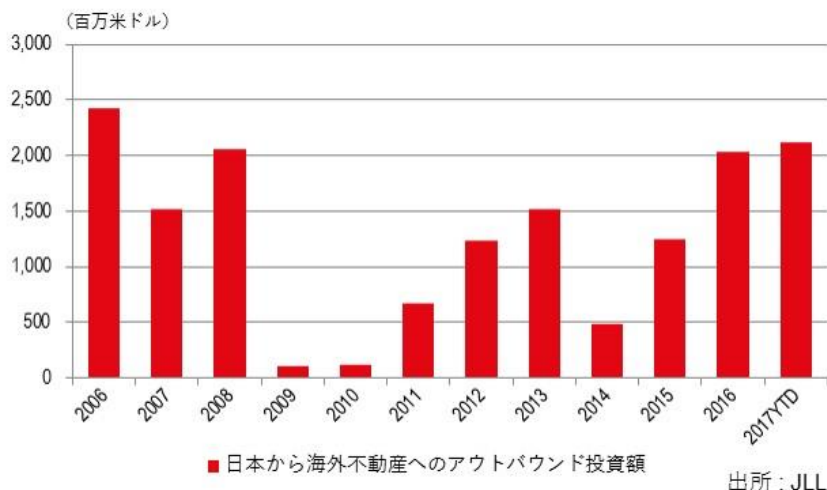


出所：JLL

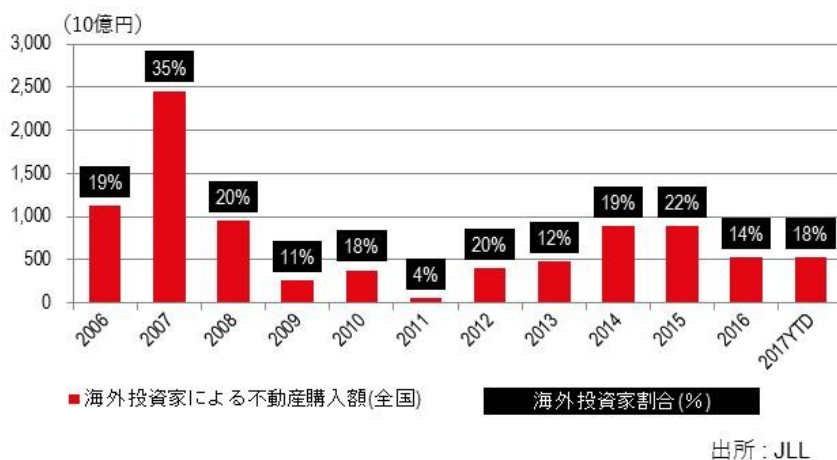
図表 2：都市別投資総額ランキング



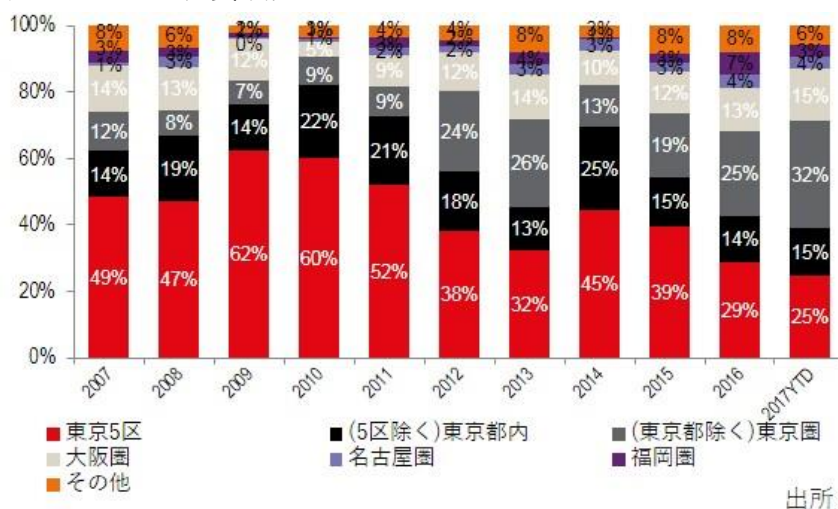
図表 3:アウトバウンド投資額推移



図表 4：海外投資家投資額推移



図表 5：地域別投資額割合



※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。為替レートは各四半期の平均為替レートを採用。

(第1四半期 1ドル=113.61円、第2四半期 1ドル=111.11円、第3四半期 1ドル=110.96円)

※2 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※3 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

この投資分析レポートは、日本の不動産投資マナ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。レポートの詳細は、当社ホームページをご覧ください。

www.joneslanglasalle.co.jp

JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所上場：JLL）は、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、不動産オーナー、テナント、投資家の皆さまのアンビション実現を支援します。2016 年度は、総売上高 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、1,450 億米ドルの取引を完了しました。2017 年第 2 四半期現在、世界 80 カ国、従業員約 80,000 名、300 超拠点で展開しています。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、2017 年 6 月 30 日時点で総額 576 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

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、95 事業所で 36,800 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・アナリストティックスより、6 年連続で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

JLL 日本法人の詳細はホームページをご覧ください。

www.joneslanglasalle.co.jp

Connect with us



お問い合わせ：広報担当（エイレックス）吉岡・谷島

電話：03-3560-1289