

2019年8月15日

お問い合わせ先:
 CBRE
 マーケティング & コミュニケーション
 03-5288-9283

CBRE が投資市場動向(2019年第2四半期)を発表

日本の投資額は8,610億円、対前年比60%増

東京の期待利回りは、全アセットタイプで調査開始以来の最低値を更新

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2019年第2四半期(Q2)の投資市場動向(Japan Investment MarketView)及び第64回「不動産投資に関するアンケート - 期待利回り」(CBRE Japan Cap Rate Survey)の最新調査結果を発表しました。

■世界の投資市場

2019年Q2の世界の投資額は対前年同期比7.5%減、2,310億米ドル

今期(Q2)の世界の事業用不動産投資額は、対前年同期比7.5%減の2,310億米ドル(約25兆円¹)。上期(1H)の投資額も同10.6%の減少となりました。地域別に見ると、米州のみQ2投資額は前年同期を上回りました(同0.7%増、1,280億米ドル、約14兆円)。欧州・中東・アフリカ(EMEA)は同17%減の740億米ドル(約8兆円)、アジア太平洋地域(APAC)は同14%減の290億米ドル(約3兆円)となりました。

マーケットを牽引したのはオフィスへの投資です。東京を含む主なゲートウェイシティでは、オフィス投資額の対前年同期の増加率が50%以上となりました。雇用者数の増加を背景に、プライムオフィスに対するニーズが堅調であることが背景と考えられます。一方、地域として投資額が増加した米州では、海外投資家が米国に投資する際のヘッジコストの低下が増加を牽引したとみられます。

■日本の投資市場 (Figure 1)

2019年Q2投資額は対前年同期比60%増の8,610億円

今期(Q2)の事業用不動産の投資額(10億円以上が対象、土地取引およびJ-REITのIPO時の取得物件は除く)は対前年同期比60%増の8,610億円、第2四半期の実績としては2005年調査開始以来4番目に大きい水準となりました。また、投資主体別投資額においても全ての投資主体が前年同期を上回り、増加率では国内投資家(J-REITを除く)と海外投資家がJ-REITを上回りました。今期の主な取引の中には、買主の旺盛な投資意欲を背景に、売主の希望価格に近い水準で決まったと推察されるものが散見されました。売主の強気な姿勢にも変化は見られません。

■期待利回り² (Figure 2)

東京の期待利回りは全アセットタイプで低下、調査開始以来の最低値を更新

¹ 投資額は2019年Q2の平均為替(109.95円/ドル)で集計。取引には企業買収含む。

² レンジ下限値と上限値の平均。調査開始年 2003年7月:オフィス、賃貸マンション、2009年1月:商業施設、ホテル、物流施設

CBREが四半期ごとに実施している「不動産投資に関するアンケート 期待利回り(2019年7月時点)」によれば、東京の期待利回り(NOIベース)の平均値は全アセットタイプで低下し、過去最低を更新しました。また、地方都市のオフィス期待利回りも5都市(大阪、札幌、仙台、広島、福岡)で過去最低を更新しました。

■CBRE短観 (Figure 3)

「投融資取組スタンス」DIは改善、投資家の意欲は引き続き高い

2019年7月時点の東京Aクラスビルを対象としたCBRE短観(DI)は、「投融資取組スタンス」、「不動産取引量」を含む4項目で改善しました。一方、物流施設(首都圏、マルチテナント型)においては、「期待利回り」を除く全項目でDIは改善。改善幅がもっとも大きかったのは「投融資取組スタンス」と「賃料」(ともに対前期比12ポイント改善)。「投融資取組スタンス」では「促進」、「賃料」では「上昇」の回答率がそれぞれ同10ポイント、同11ポイント増加しました。オフィス、物流施設のいずれに対しても投資家の意欲は高いことがわかります。

■注目トレンド

売却案件は大型化の兆し、海外機関投資家の資金の受け皿に

上期(1H)の投資額は1兆6,350億円で対前年同期比0.8%増加。同期間の取引件数は前年を下回ったものの、100億円以上の取引数が同29%増加したことが投資額増加につながりました。今年に入り増加している大型案件も順調に成約しており、投資家の取得意欲が高いことがうかがえます。その背景には海外機関投資家からの資金流入があると考えられます。機関投資家による1H投資額は1,250億円で、早くも2018年通年の投資額1,550億円の8割に達しました。属性は政府系ファンドや年金、生命保険などで、そのほとんどが海外投資家です。

▼投資市場の解説詳細は本日(8月15日)発刊の下記レポートでご覧いただけます。

◇「ジャパンインベストメントマーケットビュー 2019年第2四半期」

◇「不動産投資に関するアンケート - 期待利回り 2019年7月」

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/investment-reports>

Figure 1: 主要不動産取引(主体別取引額)

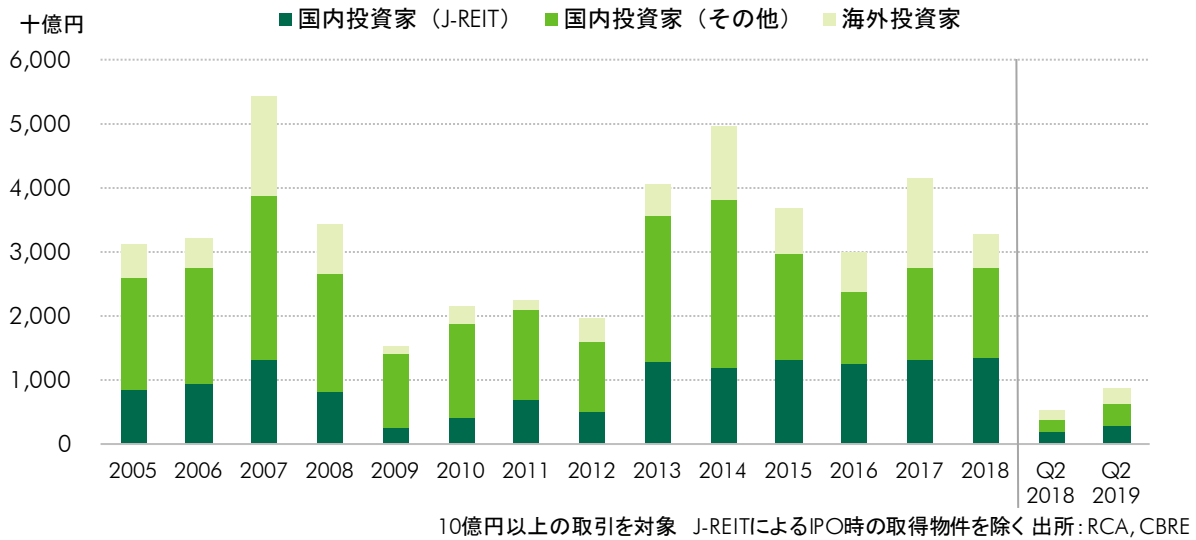


Figure 2: 期待NOI利回り

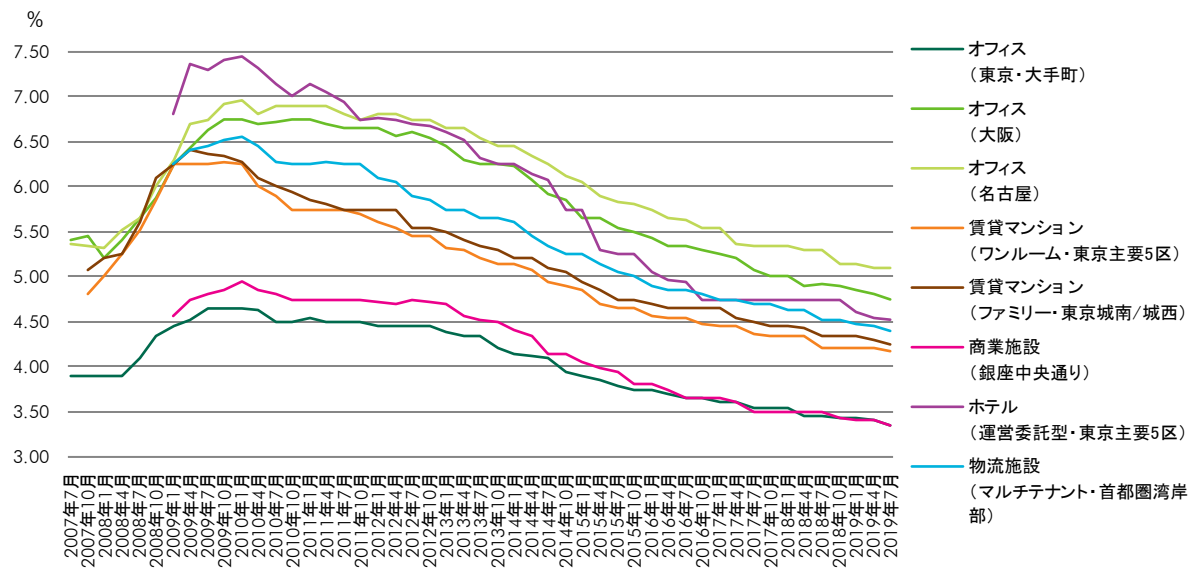


Figure 3: CBRE短観

	不動産取引量 「増加」-「減少」	売買取引価格 「上昇」-「下落」	NOI 「増加」-「減少」	期待利回り 「低下」-「上昇」	金融機関の 貸出態度 「緩い」-「厳しい」	投融资取組 スタンス 「促進」-「抑制」	
オフィス(東京都 区部、Aクラスビル)	-10 (+4) ▲	28 (+2) ▲	32 (+2) ▲	13 (-2) ▼	30 (-3) ▼	30 (+5) ▲	
	不動産 取引量 「増加」-「減少」	売買取引 価格 「上昇」-「下落」	賃料 「上昇」-「下落」	空室率 「上昇」-「低下」	期待利回り 「低下」-「上昇」	金融機関の 貸出態度 「緩い」-「厳しい」	投融资取組 スタンス 「促進」-「抑制」
物流施設(首都 圏、マルチ テナント型)	19 (+9) ▲	33 (+6) ▲	21 (+12) ▲	6 (+4) ▲	16 (-1) ▼	28 (+1) ▲	28 (+12) ▲

出所: CBRE

不動産投資に関するアンケート - 期待利回り (CBRE Japan Cap Rate Survey) 概要

1. 調査目的
期待利回り水準等の把握に資する参考データの収集・分析のため
2. 調査方法及び調査期間
メールにより送付
2019年6月12日～7月12日 (ただし、締め切り後に到着した回答についても集計対象とした)
3. 調査対象及び回収率
 - ・ 対象者数:158名(社数:152社)
 - ・ 回答者数:132名(社数:129社)
 - ・ 回収率:83.9%(社数回収率84.9%)
4. ご回答者の属性
アレンジャー、レンダー(シニアを主とする)、レンダー(メザニンを主とする)、デベロッパー・不動産賃貸、アセットマネージャー(J-REITを主とする)、アセットマネージャー(J-REIT以外を主とする)、エクイティ投資家、その他
5. 調査結果の公表について
調査実施項目のうち一部の結果のみ下記レポートにて公表
「不動産投資に関するアンケート - 期待利回り 2019年7月」(CBRE Japan Cap Rate Survey)
<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/investment-reports>

CBRE 日本法人について

CBRE 日本法人(シービーアールイー株式会社)は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザリー機能やファシリティマネジメント(FM)などの18の幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBREの前身となった生駒商事が1970年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国10拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザリー&サービス企業を目指して、国内約1,100名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ的確な不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。詳細につきましては日本国内ホームページ www.cbre.co.jp をご覧ください。

公式 Twitter アカウント [@cbrejapan](https://twitter.com/cbrejapan)

CBRE グループについて

CBRE グループ(NYSE:CBRE)は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスの本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です(2018年の売上ベース)。全世界で90,000人を超える従業員、約480カ所以上の拠点(系列会社および提携先は除く)を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項: 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。