

JLL、日本の商業用不動産投資額 2019 年上半期の分析レポート確報値を発表 前年同期比横ばい 2 兆 2,430 億円、第 2 四半期は前年同期比 31%増 1 兆 350 億円

東京 2019 年 8 月 22 日 – 総合不動産サービス大手 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 2019 年上半期」を発行いたしました。

なお、当レポートは 2019 年 7 月 23 日に速報値を発表しています。

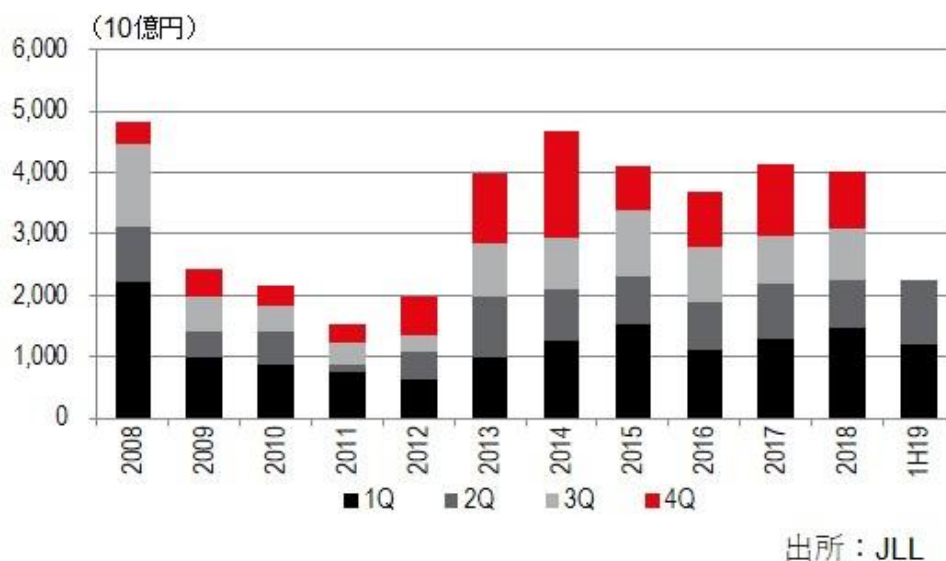
【速報値】

- 2019 年上半期：
前年同期比 1%減の 2 兆 2,270 億円（ドル建ては前年同期比 2%減の 202 億ドル^{※1}）
- 2019 年第 2 四半期
前年同期比 29%増の 1 兆 200 億円（ドル建ては前年同期比 28%増の 93 億ドル）

レポートのハイライトは以下の通りです。

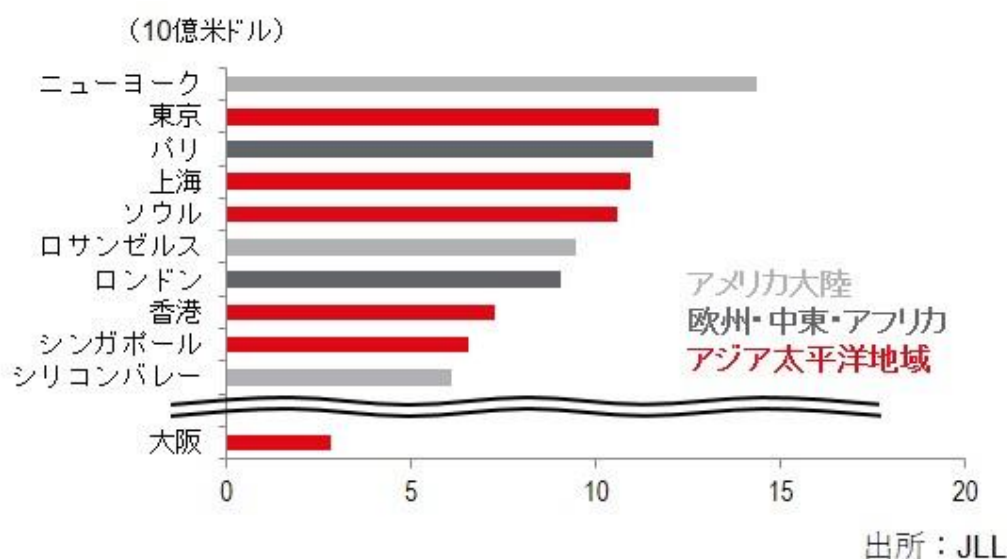
- 2019 年上半期の投資額は前年同期比 ±0% の 2 兆 2,430 億円（米ドル建てで前年同期比 2%減の 204 億米ドル）、2019 年第 2 四半期の投資額は前年同期比 31%増の 1 兆 350 億円（米ドル建てで前年同期比 30%増の 94 億ドル）となった。2019 年第 2 四半期には、東京都心 5 区^{※2}におけるオフィスビルの取引や湾岸エリアの大型ホテルなどが取引された。J-REIT による物件取得も堅調に推移しており、不動産売買市場は安定した状況が続いている。（図表 1）

図表 1：日本国内の投資総額推移



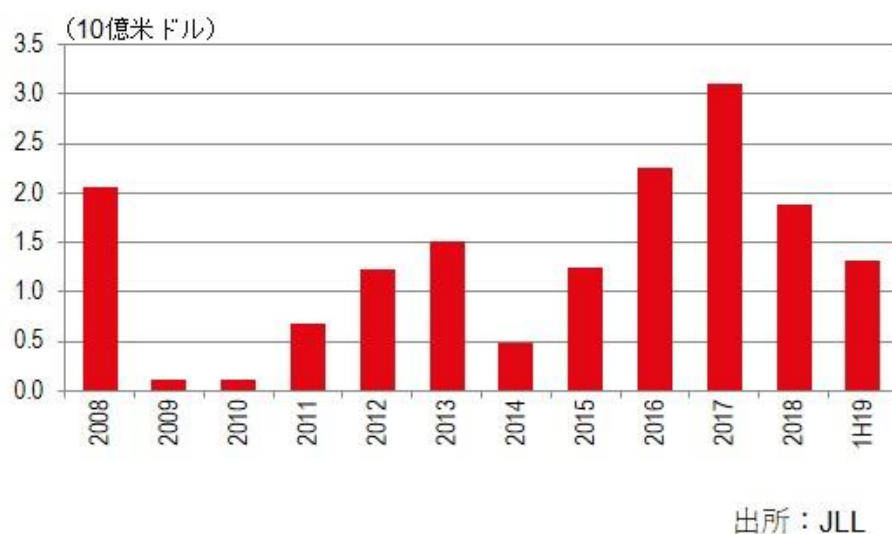
- 2019 年上半期の世界の都市別投資総額ランキングでは、東京は 2019 年第 1 四半期の 1 位から 2019 年上半期で 2 位へ後退した。2019 年上半期の大阪の取引額は 30 億ドルとなり、2019 年第 1 四半期の 22 位から順位を下げ、上半期は 25 位となった。EU 離脱をめぐる混乱の影響によりロンドンの不動産取引は大きく減少し、2018 年通年の 1 位から上半期は 7 位へと後退。一方、アジアの都市は取引が活発で、2018 年通年 4 位のソウルや 5 位の上海が、2019 年上半期も上位に位置している。（図表 2）

図表 2：都市別投資総額ランキング



- 2019 年上半期の国内投資家から海外不動産への投資（アウトバウンド投資）は約 13 億ドルとなり、前年同期比で約 1.7 倍と大幅に増加している。（図表 3）

図表 3：アウトバウンド投資額推移



- 2019 年上半期の海外投資家による国内不動産への投資（インバウンド投資）は、前年同期比 50%減の 2,010 億円となり、不動産投資額に占める割合は 9%だった。（図表 4）

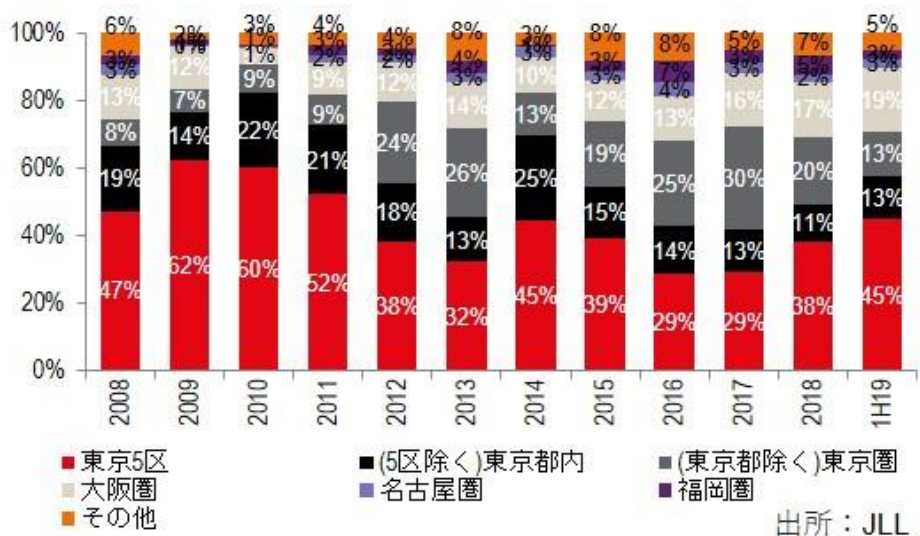
- 海外投資家による日本の不動産への投資意欲は強いものの、国内プレイヤーの増加による物件取得競争の激化や J-REIT とスポンサー間のような関連会社間取引が増加し、海外投資家の投資機会は限定されている。韓国の投資家が取得する事例が増加しており、品川区のオフィスビルであるカナルサイドビルや、千代田区の新築オフィスビルを韓国のファンドが取得している。

図表 4：海外投資家投資額推移



- 2019 年上半期の地域別投資額割合をみると、東京都心 5 区の投資額割合は 45% となり、2018 年上半期の 47% と同様に高い水準となった。大阪圏^{*3}の投資額は 4,180 億円で、投資額割合は 19% と前年同期比の 5% と比較して大幅に増加している。御堂筋グラントワーや本町南ガーデンシティ、CROESUS 心斎橋が取引され、賃料上昇が続く大阪中心部の不動産に対する注目度の高さがうかがえる。(図表 5)

図表 5：地域別投資額割合



- プレイヤーの多様化や賃料上昇を背景に、高値警戒感が緩和されつつあることから 2019 年の日本の不動産投資額は 2018 年と同程度の 4.2 兆円になると予測する。不動産価格は高水準を維持し、投資市場における需給ひっ迫の状況は続くと考えられる。

JLL リサーチ事業部 チーフアナリスト 谷口 学は次のように述べています。

「2019 年第上半期の日本の不動産売買市場は、東京都心の大型オフィスや大型ポートフォリオなどの 1,000 億円規模の不動産売買や、好調な投資口価格を背景とした J-REIT による物件取得などがみられ、堅調に推移しています。GPIF に先導される形で、国内年金基金等の不動産への投資は今後も拡大されると予想され、需給が逼迫した状況は続くと考えられます。

海外投資家による日本の不動産への投資も、金額ベースでは減少していますが関心の高さは変わらず、プレイヤーの数も増加しています。このような国内外の投資家による積極的な投資姿勢を背景に、不動産売買市場は活況が続く見込みです」

【補足】

※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（2019 年第 1 四半期 1 ドル＝110.14 円、2019 年第 2 四半期 1 ドル＝109.95 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、大阪圏：大阪府・京都府・兵庫県・奈良県、名古屋圏：愛知県・岐阜県・三重県、福岡圏：九州各県

JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所上場：JLL）は、不動産に関わるすべての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。JLL は不動産市場を再考し、皆様のアンビション実現を支援する不動産の機会やスペースを提供するとともに、お客様、人、コミュニティにとってよりよい明日を築くことを目指します。フォーチュン 500 に選出されている JLL は、2019 年 6 月 30 日現在、世界 80 カ国で展開、従業員約 92,000 名を擁し、売上高は 163 億米ドルです。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。 jll.com

Connect with us



お問い合わせ：広報担当（エイレックス）吉岡・那須

電話：03-3560-1289