

2014 年 10 月 7 日

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

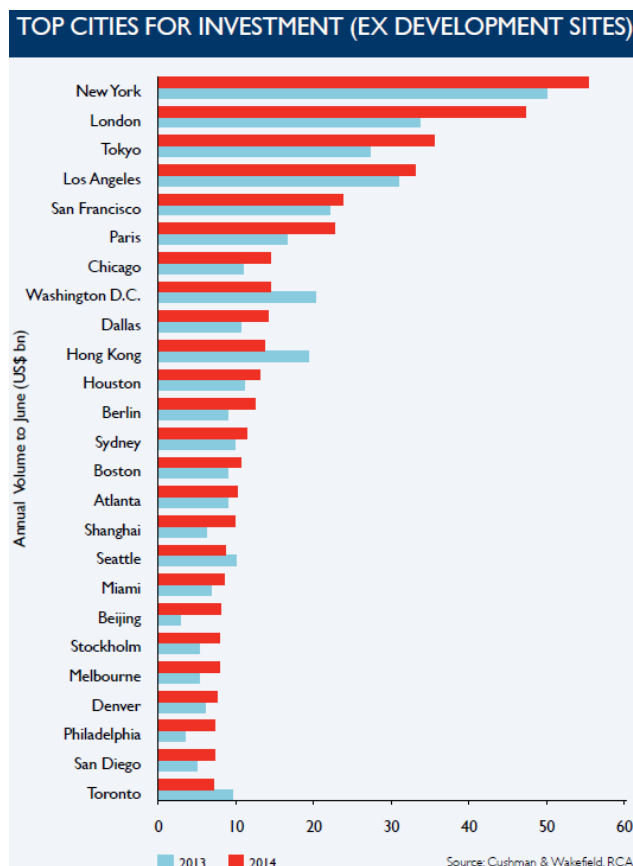
ニューヨークが世界最大の不動産投資市場の座を維持

—— 年次レポート、東京は 3 位に返り咲き ——

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W 米国・ニューヨーク）は本日、ドイツ・ミュンヘンで開催中の EXPO REAL 2014（国際不動産業界見本市）において世界の都市別不動産投資に関する恒例の年次レポート **Winning in Growth Cities 2014/2015** を公表しました。同レポートは 2014 年 6 月末までの 1 年間について以下のとおり報告しています。

（文中、増減率はすべて前年同期（2012 年 7 月 1 日から 2013 年 6 月末まで）との比較です。）

- ニューヨークは、4 年連続で世界最大の不動産投資市場の座を維持しました。年間投資額は 12.6%増加し 554 億米ドルでした。
- 2 位のロンドンは 40.5%の大幅増でニューヨークとの差を詰めました。またロンドンは海外からの投資（クロスボーダー投資）額では引き続き世界最大の都市でした。
- 東京は 30.4%の大幅増でロサンゼルス抜き、3 位に返り咲きました。
- 世界の不動産投資の総額は 17.2%増加して 7,880 億米ドルに達しました。
- このうち、国内投資が 11.3%増にとどまる一方、クロスボーダー投資が 38.8%増加して市場全体を牽引しました。



上位 10 都市の顔ぶれは前年度からほとんど変化がありませんでした。上位 20 都市を見ると上海(+60.1%)・北京(+179.2%)・マイアミ(+25.1%)・ストックホルム(+50.8%)が新たにランクインする一方、トロント(▲26.2%)・シンガポール(▲30.5%)・モスクワ(▲13.4%)・ソウル(▲40.8%)が圏外に去りました。また、ドバイ(アラブ首長国連邦 +2,174.3%)とダブリン(アイルランド +213.9%)はそれぞれ前年の 186 位から 39 位へ、82 位から 38 位へと躍進しました。

TOP 10 CITIES FOR GLOBAL PROPERTY INVESTMENT (都市別・総投資額)

前々年度 順位	前年度 順位	今回順位	都市	投資額 (US\$ million)	増減率
1	1 →	1 →	ニューヨーク 米国	55,439	10.9%
2	2 →	2 →	ロンドン イギリス	47,254	40.5%
3	4 ↓	3 ↑	東京 日本	35,467	30.4%
5	3 ↑	4 ↓	ロサンゼルス 米国	33,059	6.9%
7	5 ↑	5 →	サンフランシスコ 米国	23,788	7.8%
4	8 ↓	6 ↑	パリ フランス	22,668	37.2%
9	10 ↓	7 ↑	シカゴ 米国	14,379	31.9%
8	6 ↑	8 ↓	ワシントン DC 米国	14,353	▲29.0%
12	11 ↑	9 ↑	ダラス 米国	14,077	32.5%
6	7 ↓	10 ↓	香港 中国	13,726	▲28.9%

前々年度：2011 年 7 月 1 日～2012 年 6 月末

前年度：2012 年 7 月 1 日～2013 年 6 月末

今回：2013 年 7 月 1 日～2014 年 6 月末

Source: Cushman & Wakefield, Real Capital Analytics

世界全体では不動産投資は 17.2%増でした。そのうち国内投資が 11.3%増にとどまる一方、グローバル投資家が再び拡大に転じたため、クロスボーダー投資は 38.8%増でした。

ヨーロッパは海外投資家にとって最大の投資対象地域であり、海外からの投資が 35%増加しましたが、米州(+46%)とアジア(+43%)は増加率ではヨーロッパを凌駕しました。

TOP 10 CITIES FOR CROSS-BORDER INVESTMENT (都市別・海外からの投資額)

前々年度 順位	前年度 順位	今回順位	都市	投資額 (US\$ million)	増減率
1	1 →	1 →	ロンドン イギリス	29,370	37.7%
3	3 →	2 ↑	ニューヨーク 米国	11,365	68.5%
2	2 →	3 ↓	パリ フランス	11,057	47.8%
8	4 ↑	4 →	上海 中国	10,039	150.3%
6	5 ↑	5 →	シドニー 豪州	6,661	75.8%
20	8 ↑	6 ↑	ロサンゼルス 米国	5,995	65.1%
—	40 ↑	7 ↑	深セン 中国	4,969	426.4%
4	9 ↓	8 ↑	東京 日本	4,633	66.2%
14	33 ↓	9 ↑	アムステルダム (ランドスタット地域) オランダ	3,992	248.3%
24	18 ↑	10 ↑	メルボルン 豪州	3,603	80.0%

Source: Cushman & Wakefield, Real Capital Analytics

C&W・インターナショナル CEO のカルロ・サントルバーノは次のように述べています。

「競争、成長、そして変化がより多くの新たなグローバルな勝ち組都市を生むでしょう。ニューヨーク・サンフランシスコ・ロンドン・ベルリン・東京・シンガポールといった「ゲートウェイ都市」が投資家にとって今後とも主要な投資対象都市であり続ける一方で、投資マインドの回復やファイナンスが利用しやすくなったこと、コア市場で供給が不足していることに起因して、投資家の関心がより広い地域に向かっていることが明らかになってきています。リスクを許容する傾向が米国で広がり、ヨーロッパやアジアの投資家も、特に現地パートナーを見つけることができる場合にはこれに追随しています。

2015 年を展望すると世界経済はより安定に近づきますが依然として脆弱で、国ごとにばらつきが生じると予想されます。最も注目すべき要素の一つは金融政策の二極化です。ある地域は引締め策に転じ、他の地域は緩和策を継続するでしょう。」

地域別概況

◆米州地域 AMERICAS

北米での投資活動は 14.3%増加しました。クロスボーダー投資が 47%増加したことが主因です。その結果、北米における海外投資家のシェアは 8.8%から 11.3%に増加しました。このうち米国ではカナダ・中国・オーストラリアからのマネーが市場を牽引し、クロスボーダー投資が 43%増加しました。

一方、中南米では経済成長が弱く投資家マインドを減退させました。

◆アジア太平洋地域 ASIA PACIFIC

アジアでの投資活動は 5.5%増にとどまりました。年金基金や保険会社が不動産へのアロケーションを引き続き増やしているため、アジアにおける不動産への安定した需要と高い流動性は保たれています。しかし一部の市場で経済の不確実性が高まり、融資条件が厳格化されたことで活動ペースは鈍化しました。

C&W アジア太平洋地域・キャピタルマーケット部門ヘッドのジョン・スティンソンは次のように述べています。

「アジアのコア市場は総じてアウトパフォームしています。しかし今後 3～5 年間の比較的低い成長率予想のため、アジアを拠点とする大手投資家は、一部のコア市場から新興市場への移動や、米国・ヨーロッパへのアロケーション拡大へと促されています。中国の経済リバランス政策へのコミットやインド・日本の経済改革がグローバル投資家からの信任を築き、来年初にはアジアのコア市場がより底堅い成長を示して再び資本をひきつけることでしょう。」

◆ヨーロッパ中東アフリカ地域 EMEA

この地域は全体で 30%増加しました。経済パフォーマンスは前年度よりも良好でしたが依然として控えめで四半期毎、市場毎に安定さを欠きました。英国とスウェーデンは好調ですが、かつて困難に直面した周辺市場は現在、アイルランドとスペインを中心に回復途上です。

以上

■この日本語リリースはオリジナル英文レポートの一部を参考のため和訳してご提供するものです。情報の内容はオリジナル資料が優先しますのでご承知おください。

■本件に関するお問い合わせ先

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社

柳町 啓介 TEL: 03-3596-7098

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社

清水 規正 TEL: 03-3596-7041

■クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(C&W)は 1917 年ニューヨークで創業した、世界有数の不動産総合サービスプロバイダーです。全世界 60 カ国におよそ 253 の拠点、16,000 名以上のプロフェッショナルを配置しています。

C&W の詳細はこちらのウェブサイトをご覧ください。

<http://www.cushmanwakefield.jp/ja-jp/>

C&W のキャピタルマーケット部門のサービスについてはこちらをご覧ください。

<http://www.cushmanwakefield.jp/ja-jp/services/>

■免責事項 本資料は情報提供のみを目的としており、投資の勧誘を目的としたものではありません。