

2015年5月21日

東京不動産市場における投資のチャンスはどこに？

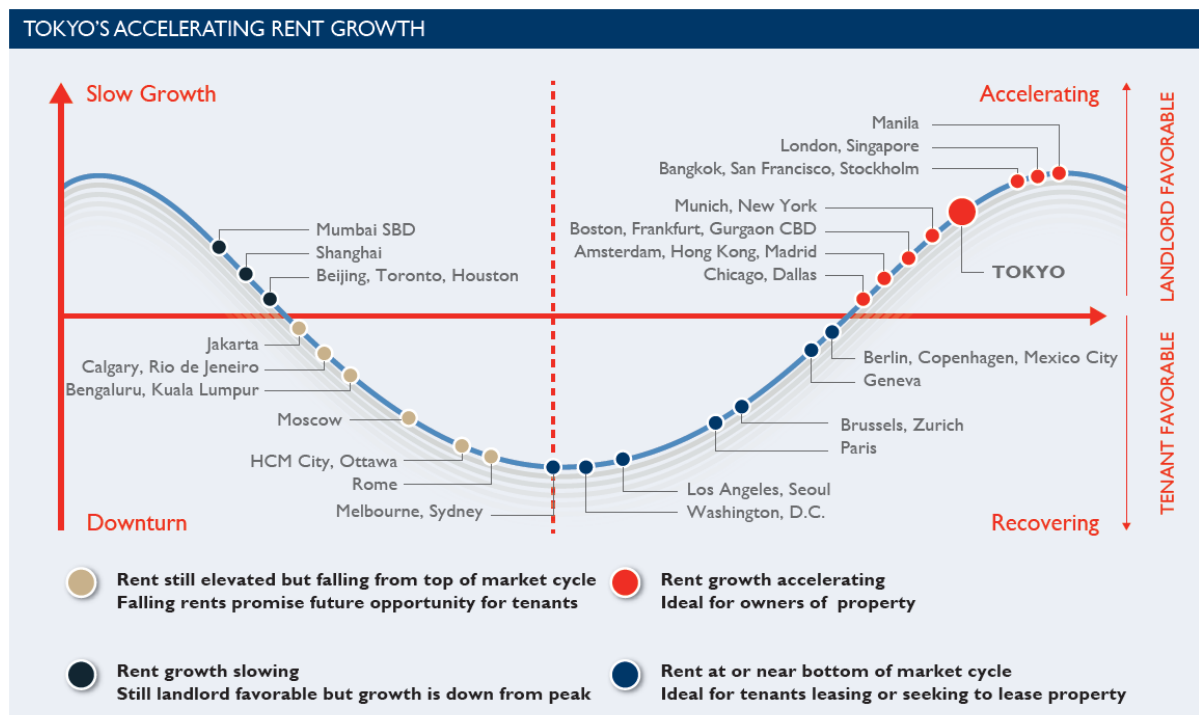
B・Cクラスのオフィスに投資機会が — C&W レポート

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（米国・ニューヨーク。以下「C&W」といいます。）は本日、東京で開催されている国際不動産フォーラム **MIPIM JAPAN** で不動産に関する最新レポート「**TOKYO : MOVING UP THE YIELD CURVE**」を公表しました。

2012年後半にアベノミクスで放たれた3本の矢により日本の不動産の復活は始まりました。東京都心のコア不動産は売り物件が少なく、旺盛な需要が限られた供給をはるかに上回る状況になっています。しかしながら本レポートは、B・Cクラスのオフィス物件は東京で大きな比重を占めており、投資家にとって依然、ここに大きな投資機会があると述べています。

OFFICE MARKET

B・Cクラスのオフィス、すなわち非プライム物件のテナントの多くは中小企業ですが、日本では中小企業はほとんどの業界で企業の大部分を形成し、さらに重要なことにはサービス部門のバックボーンであり、製造業や輸出主導部門のサプライチェーンにおいて不可欠な存在であることです。この大きなテナント群に基づいて投資をすることは理にかなったことです。2008年の金融危機の余波で中小企業も大きな影響を受け、空室率が高まりましたが、その後順調に回復しており、継続的に改善すると予想されます。賃料もより安定しており、現在は底から抜け出し、上昇に転じています。

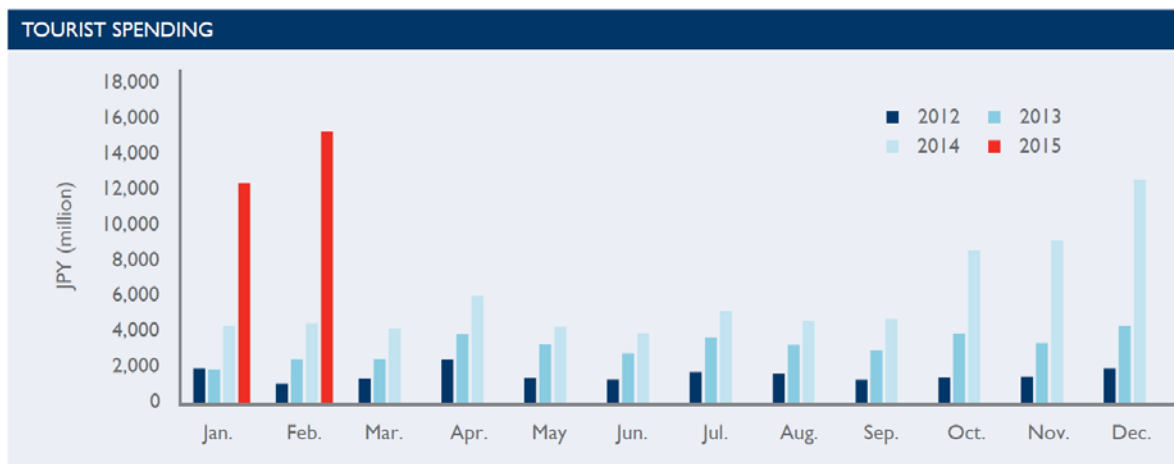


Note: Grade A office

Source: Cushman & Wakefield

RETAIL MARKET

東京のリテール不動産（商業施設物件）は賃料が金融危機以前の水準に戻り、収益が回復しています。拡大志向の多くの国際的なリテラーにとって経済規模の大きい日本は、依然として高い優先順位にあります。オフィス不動産と同様に、都心部でのコアリテール不動産の売り物件は限られています。しかし、改装や既存テナントの入れ替えにより賃料上昇を図るといった物件の潜在的な価値を追求しようとする投資家にとっては地域的なサブマーケットにはまだ投資機会が残されています。



Note: tracked department stores only

Source: Japan Department Store Association, Cushman & Wakefield

C&W アジア太平洋地区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。「海外投資家にとって引き続き日本はアジア太平洋地域随一の投資対象地域です。投資家はこの世界最大級の不動産市場において投資機会を求めており、良好で安定したマクロ経済指標を背景としたオフィス、リテール、物流の各セクターにわたる強いファンダメンタルにより 2015 年から 2016 年にかけて力強い取引量が持続するでしょう。」

C&W 日本のインベストメントセールス・ディレクターのブライアン・ディフォーは次のように述べています。「昨年の訪日客は過去最高でした。円安と免税の効果により特に中国からの訪日客で東京のショッピングストリートはにぎわいました。同時に東京に進出する多くの海外リテラーが少なくとも 2020 年五輪まで、東京の商業物件スペースの需要をけん引するでしょう。」

C&W ヘッドオブリサーチ・ジャパンの柳町啓介は次のように述べています。「プライム物件よりも非プライム物件の方が、賃料がより安定し変動が少ないため、営業収益が安定しています。」

以上

■さらに詳しい内容についてはレポート本文をこちらからダウンロードしてください。(英語のみ)

<http://www.cushmanwakefield.jp/en-gb/research-and-insight/2015/tokyo-moving-up-the-yield-curve-20052015/>

■本レポートに関する照会先

柳町 啓介 ヘッドオブリサーチ・ジャパン 直通 03-3596-7098 keisuke.yanagiamachi@ap.cushwake.com

プロフィール: 建設企業で大規模商業施設の設計、みずほ信託銀行で証券化不動産実務、CBRE で調査・分析業務に従事。オックスフォードブルックス大学国際不動産学修士、早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員、日本不動産金融工学学会会員、一級建築士。

■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、世界有数の総合不動産サービス会社です。全世界約 60 カ国におよそ 250 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 は 2015 年 5 月の国際不動産フォーラム MIPIM JAPAN をアソシエイト・スポンサーとして協賛しています。

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/en-gb/>