

第22回 不動産投資家調査（海外） Global Real Estate Markets Survey As of April, 2010

調査の概要

- 調査方法：アンケート調査（面接・Eメールによる回収）
 - 調査協力者：年金基金、生命保険、不動産賃貸、投資銀行、商業銀行・レンダー、開発業（デベロッパー）、アセット・マネージャー、アレンジャー、格付機関、不動産鑑定人/評価人など
 - 調査時点：2010年4月1日
 - 回収数：81社
 - お断り：調査集計結果の代表値は、原則**中央値**を採用している。
 - 調査対象用途：オフィス
 - 調査対象地：
 - ・アメリカ合衆国：ニューヨーク（2）、ロサンゼルス（2）
 - ・イギリス：ロンドン（2）
 - ・フランス：パリ（2）
 - ・ドイツ：ベルリン（1）
 - ・オーストラリア：シドニー（1）
 - ・中国：北京（3）、上海（3）
 - ・韓国：ソウル（3）*
 - ・日本：東京
- （）内数字はサブマーケット数
注：*韓国については、日本不動産研究所と韓国鑑定院との共同調査である。

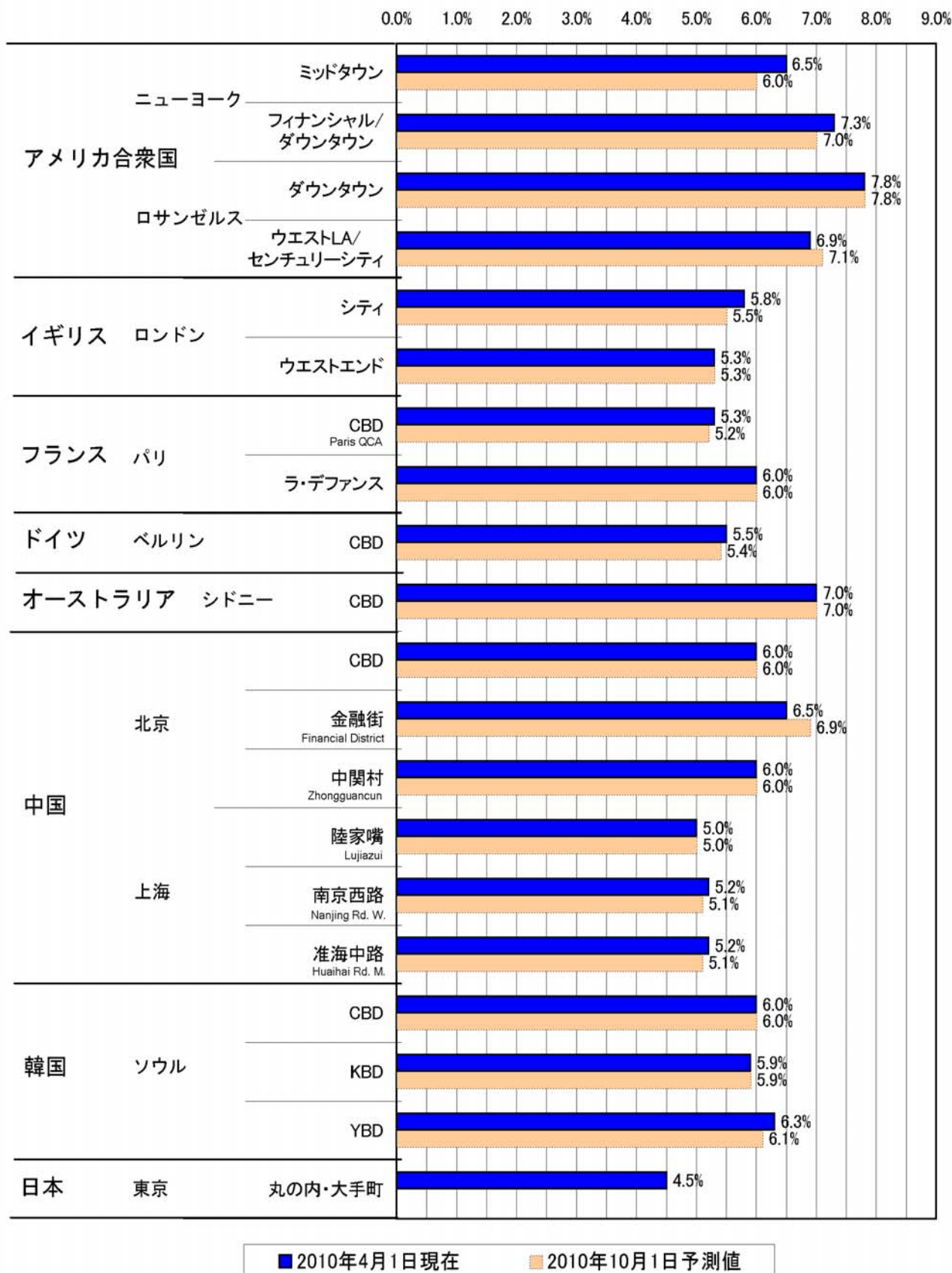
● 一般経済指標（人口以外は2009年12月現在）

地域	国	都市	人口 ¹ (万人)		GDP ² (10億米ドル)	1人当たり GDP ³ (米ドル)	失業率 ⁴ (%)	国債利回り ⁵ (%)	リート	
			国	都市					時価総額 ⁶ (億円)	市場銘柄数 ⁷
北米	アメリカ合衆国	ニューヨーク	30,162	827	14,256	46,381	9.28	3.84 (10年)	180,833	171
		ロサンゼルス		383						
欧州	イギリス	ロンドン	6,098	828	2,184	35,334	7.46	4.01 (10年)	25,049	21
	フランス	パリ	6,171	213	2,676	42,747	9.39	3.33% (10年)	43,132	46
	ドイツ	ベルリン	8,227	336	3,353	40,875	7.44	3.40 (10年)	536	2
アジア・太平洋	オーストラリア	シドニー	2,107	434	997	45,587	5.60	4.50 (10年)	46,749	66
	中国	北京	132,466	1,633	4,909	3,678	-	3.66*	-	-
		上海		1,858						
	韓国	ソウル	4,846	1,002	833	17,074	3.65	4.48 (5年)	536	6
日本	東京	12,778	849	5,068	39,731	5.08	1.30 (10年)	28,531	41	

出典：1) 国連『人口統計年鑑2007』、2~4) IMF、5) 日本不動産研究所調べ、6) European Public Real Estate Association
を元に円換算、7) European Public Real Estate Association

注：*中国国債の平均利回り

● プライム・オフィスビルの期待利回り*



注：*アメリカ、中国、韓国の各都市では「Cap Rate」、それ以外の都市では「Yield」を使用。

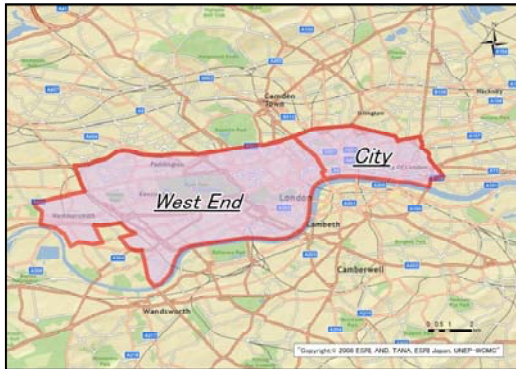
ニューヨーク



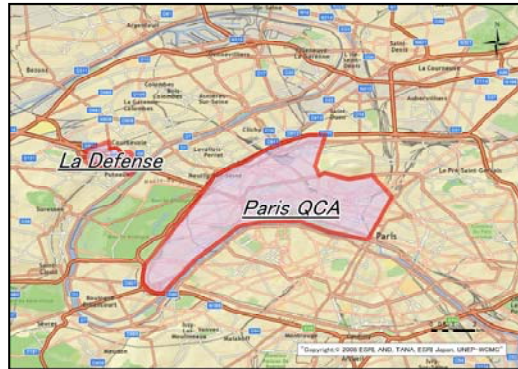
ロサンゼルス



ロンドン



パリ



ベルリン



シドニー



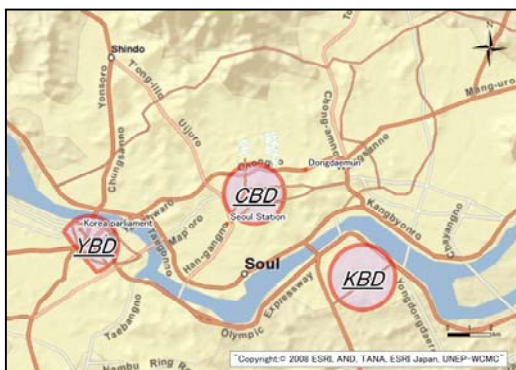
北京



上海



ソウル



東京



● 調査協力会社

Mitsubishi Corporation (UK) Plc	BulwienGesa Valuation GmbH
Kenedix Westwood, LLC	RREEF (Berlin)
Beijing Zhongzi Real Estate Appraisal Co., Ltd.	Shinoken Group. Co., Ltd
Integra Realty Resources	Hana Daol Trust
Savills	CB Richard Ellis Australia
KaiLong REI Investment Consulting (Shanghai) Co., Ltd.	UFG Real Estate Managers (groupe UFG-LFP)
Stasia Capital Holding Limited	Societe Foncière Lyonnaise
General Estate Co., LTD.	SHANGHAI LIXIN APPRAISAL LTD.
Cabinet MALAQUIN	Kailong Real Estate Investment
Beijing K & G Consultants Ltd	The Rockefeller Group
NOMURA-RIFA Asset Management Co.,LTD	KENSTONE Real Estate Valuers
MEC UK Limited	Aberdeen Immobilien KAG
Hudson Real Estate Limited	Ciloger
CEA REAL ESTATE APPRAISAL	Investa Property Group
Nomura International (Hong Kong) Limited	SHINHAN BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
Marubeni America Corporation	SHINHAN BANK
Knight Frank	ShinYoung ASSET
LandMark White (NSW) Pty Ltd	Amundi Real Estate
Dr. Keunecke & Partner	BEIJING RENDER REAL ESTATE APPRAISAL
Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V.	ING Real Estate Investment Management France
Otake Gobal Capital LLC	Samsung Securities Co. Ltd.
New York University	Kyobo Realco Inc
Kajima Development Corporation	Dr. Leopoldsberger + Partner
CB Richard Ellis GmbH	

以上の 47 社から社名公表の許可を頂きました。

なお、本調査に関するお問い合わせ等は、上記調査協力会社にはお控えください。
調査に関するお問い合わせは、下記の（財）日本不動産研究所のみをお願い致します。

以 上

問合せ先：財団法人 日本不動産研究所

研究部 廣田・林・菊池・曹

TEL: 03-3503-5335 FAX:03-3597-8063