

海外不動産投資家調査 2011年4月1日時点 Global Real Estate Markets Survey As of April, 2011

調査の概要

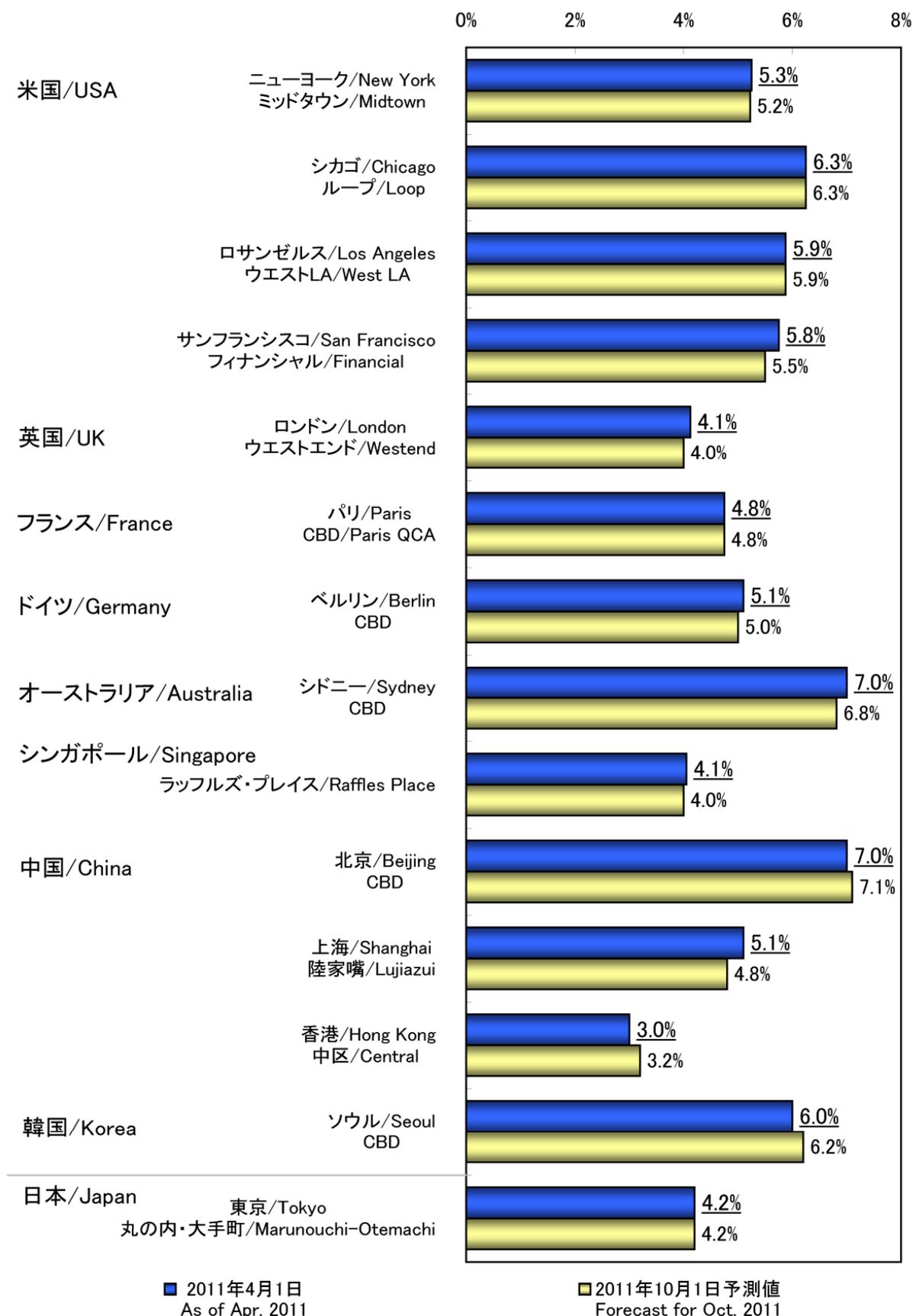
- 調査方法：アンケート調査（面接・Eメール・Webアンケートによる回収）
 - 調査協力者：各都市の年金基金、生命保険、不動産賃貸、投資銀行、商業銀行・レンダー、開発業（デベロッパー）、アセット・マネージャー、アレンジャー、格付機関、不動産鑑定人/評価人など
 - 調査時点：2011年4月1日（前回2010年10月1日）
 - 回収数：105社（前回106社）
 - お断り：調査集計結果の代表値は、原則中央値を採用している。
 - 調査対象用途：オフィス
 - 調査対象地：8カ国、13都市
 - ・米国：ニューヨーク、シカゴ、ロサンゼルス、サンフランシスコ
 - ・英国：ロンドン
 - ・フランス：パリ
 - ・ドイツ：ベルリン
 - ・オーストラリア：シドニー
 - ・シンガポール：シンガポール
 - ・中国：北京、上海、香港
 - ・韓国：ソウル*
- *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2011年5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	米国	ニューヨーク	30,406	836	14,658	47,284	9.63	3.17	237,521	173
		シカゴ		285						
		ロサンゼルス		383						
		サンフランシスコ		81						
欧州	英国	ロンドン	6,138	828	2,247	36,120	7.84	3.36	24,223	19
	フランス	パリ	6,228	213	2,583	41,019	9.73	3.42	43,165	44
	ドイツ	ベルリン	8,213	339	3,316	40,631	6.86	3.08	459	2
アジア・太平洋	オーストラリア	シドニー	2,150	440	1,236	55,590	5.23	5.37	50,168	60
	シンガポール	シンガポール	484		223	43,117	2.20	2.33	16,646	21
	中国	北京	132,466	1,151	5,878	4,382	4.10	3.85	-	-
		上海		1,435						
		香港		-						
	韓国	ソウル	4,861	1,003	1,007	20,591	3.73	4.37	230	6
日本	東京	12,770	849	5,459	42,820	5.06	1.13	24,338	36	

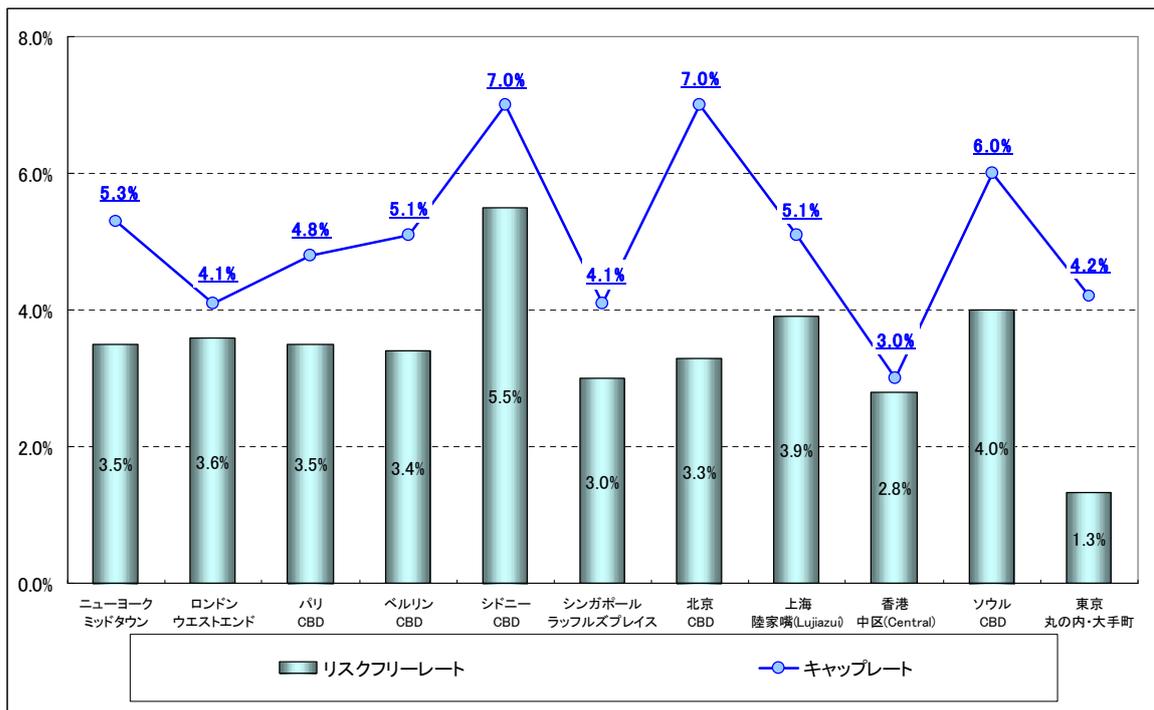
出典：1) 国連『人口統計年鑑2008』、2~4) IMF、5) 各種公表資料より日本不動産研究所が作成、6~7) European Public Real Estate Association

● プライム・オフィスビルのキャップレート



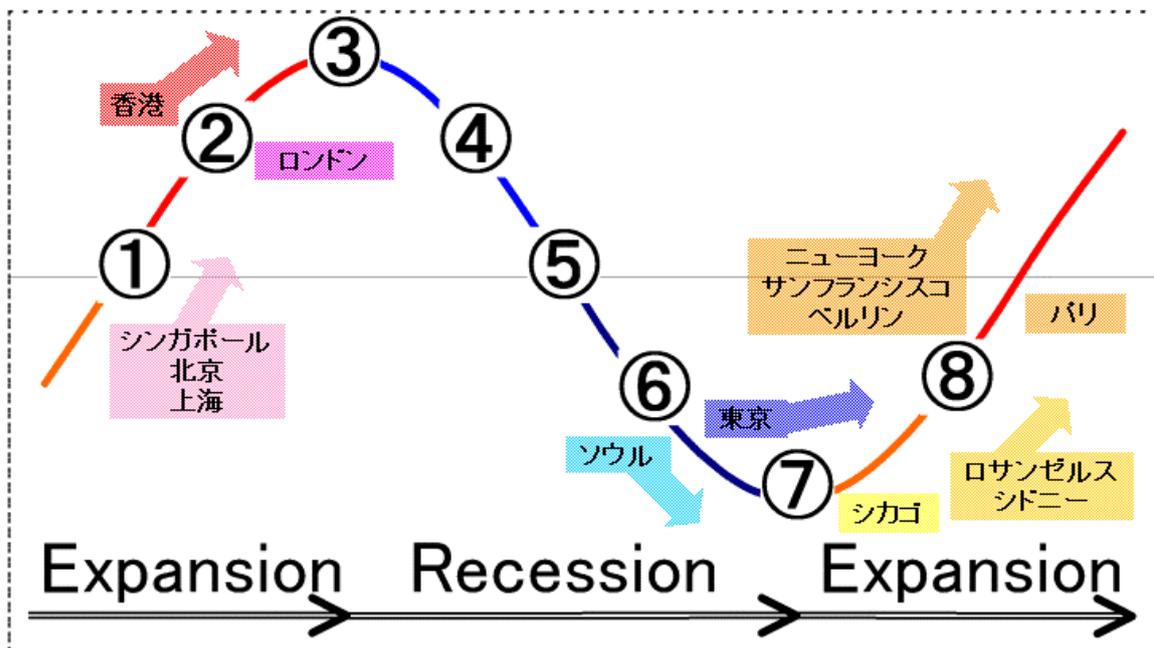
- 米国各マーケットのキャップレートは、前回調査【10/10/01】より低下し、また、6ヶ月後において横ばいまたは低下すると予測する回答が多かったことから、不動産市場が底ないし回復基調にあることが窺える。
- 欧州各マーケットの全体的な趨勢は米国と同様であり、不動産市場の改善傾向が観測された。
- オーストラリアは、堅調なオフィス需要による不動産市場の回復傾向が示された。
- アジア各マーケットのキャップレートは、欧米豪に比べて不動産投資市場が未成熟なためか、前回調査【10/10/01】からの明確なトレンドが確認できなかったものの、市況感としては好調な中国・香港・シンガポールと先行き不透明感が残る韓国が対峙する結果となった。

● プライム・オフィスビルのリスクフリーレートとキャップレート



※リスクフリーレート…投資リスクが最も低いと認められる資産の利回り、日本では10年物国債利回りで海外諸国も概ね同様

● プライム・オフィスマーケットの現状（マーケットサイクル）



※最頻回答をもとに作成、矢印は6ヶ月後の予測方向

● 各都市位置略図



● 調査協力会社

AMUNDI	Knight Frank Pte Ltd (Singapore)
Beijing K & G Consultants Ltd	Knight Frank Valuations (Australia)
BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL	Kyobo Realco Inc
Beijing ShouJia Real Estate Appraisal Co., Ltd	Landmark White
BNP Paribas Real Estate	LG Serveone
BulwienGesa Valuation GmbH	MEC UK LIMITED
CB Richard Ellis (Australia)	Mirae Asset MAPS Global Investments
CB Richard Ellis (France)	Mitsubishi Corp. Singapore Branch
CB Richard Ellis (Hong Kong)	New York University
CEA REAL ESTATE APPRAISAL	Otake Global Capital LLC
Colliers Deutschland Holding GmbH (Germany)	Pacific Star Holdings Pte Ltd
Colliers International (Australia)	RHL International
CREDIT FONCIER EXPERTISE	RREEF
DekaBank	Savills (Australia)
DTZ	Savills (UK)
GLOSTAR. CO., Ltd.	SHANGHAI LIXIN APPRAISAL LTD.
Hudson Real Estate Limited	SHINHAN BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Co.,Ltd.
Icade expertise	Shinoken Group. Co., Ltd
Integra Realty Resources	Shinyoung Asset
Investa Property Group	Stasia Capital Holding Limited
Invista REIM	TAK Development, Inc.
Kajima Overseas Asia Pte Ltd (Hong Kong)	The GPT Group
Knight Frank (China)	The Rockefeller Group
Knight Frank (Hong Kong)	UFG LFP

以上の 48 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、下記の一般財団法人日本不動産研究所のみにお願い致します。

以 上

<p>問合せ先：一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 廣田・林・菊池・曹・谷 TEL: 03-3503-5335 FAX:03-3597-8063</p>
--