MARKETBEAT

日本

インベストメント Q4 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

	年間変動
10,196億円 投資不動産取引量（第4四半期）	↓ 22.9%
1,070万円 (坪単価) プライムオフィス資産価格	↑ 4.2%
3.1% プライムオフィスキャップレート	↓ 0.1 bps

新型コロナウイルスの感染拡大で、消費増税と自然災害に苦しむ経済成長への影響懸念

昨年10月の消費増税及び大型台風の影響で、2019年第4四半期の経済は年換算率 -6.3%（1次速報）のマイナス成長を記録した。前回消費増税後、2014年第2四半期の年換算率 -7.4%の減少幅以来の規模となった。賃金上昇が伸び悩む中、個人消費が回復するまで前回より時間を要する見通し。また、新型肺炎の感染拡大が、リテールとホテル業界を直撃し、2020年第1四半期のGDPにマイナスの影響を与えると予想される。

投資不動産取引量は前年同期比22.9%減少、2019年の住宅とホテルの取引が加速

2019年第4四半期の不動産総取引量（5億未満の取引を除く、速報値）は、10,196億円であった。これは前年同期比 -22.9%の減少であった。J-REITを除いた上場不動産会社の取引量が56.9%減少した中、機関投資者の投資意欲が強く、今期全体の取引量の33.0%を同投資家層が占めた。また、タイトな利回りと限定的な投資案件により、オフィスの取引量は前年同期比-56.6%と引き続き減少した。一方、物流施設、ホテル及び住宅の取引が好調で、それぞれ前年同期比、89.6%、94.2%及び104.71%増加した。2019年通年で見ても、ホテルと住宅セクターは2018年より30%以上取引量が増加した。しかしながら、2020年第1四半期は成約予定のメガディールがあるものの、新型肺炎の影響がリテールとホテルセクターに波及しこれらセクターの投資活動を減速させるとみられる。

プライムオフィスの資産価格上昇、日銀の金融緩和継続により今後も同水準を維持する見込み

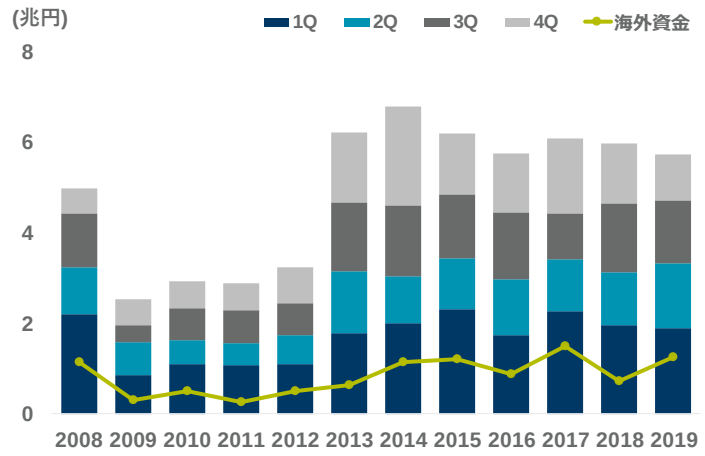
2019年第4四半期のC&Wプライムオフィス資産価格指数は前年同期比4.2%上昇を記録。日銀が1月金融政策決定会合に、金融政策の現状維持を決定し、不動産を含む融資環境は引き続き友好的となっている。同4半期の不動産向け貸出態度（日銀短観）は16に回復し、引き続き高水準を維持。不動産投資家の投資余力も引き続き豊富であるため、リテールとホテルセクターへの下方圧力以外、不動産価格に対する新型肺炎の影響は限定的になる見通し。

日本経済指標
Q4 2019

	年間変動	今後12ヵ月の予測
-6.3% 実質GDP成長率	▼	▲
0.7% コア消費者物価指数	▬	▬
2.2% 失業率	▼	▬

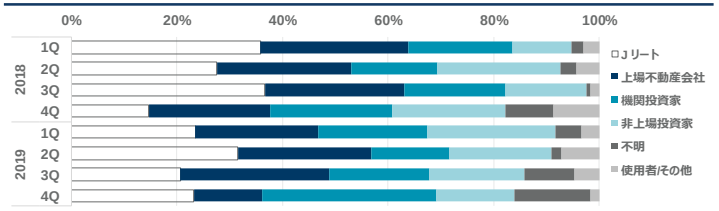
出典：内閣府、総務省；実質GDP季節調整済前期比の年率値、コア消費者物価指数の季節調整済前年同期比

四半期別の投資不動産取引量



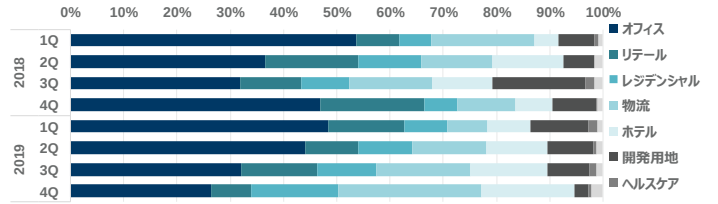
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールド

取引セクターの内訳



出典：クッシュマンアンドウェイクフィールド

投資家（購入者）の内訳



出典：クッシュマンアンドウェイクフィールド

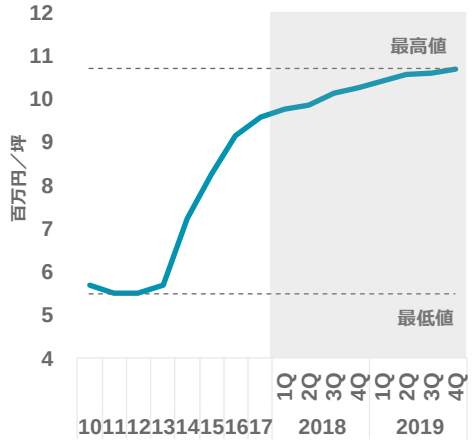
MARKETBEAT

日本

インベストメント Q4 2019

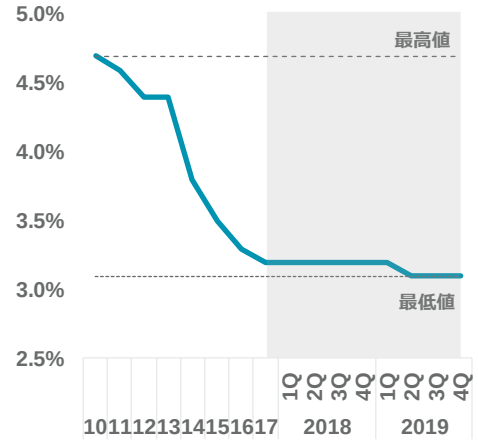
CUSHMAN & WAKEFIELD

プライムオフィス資産価格



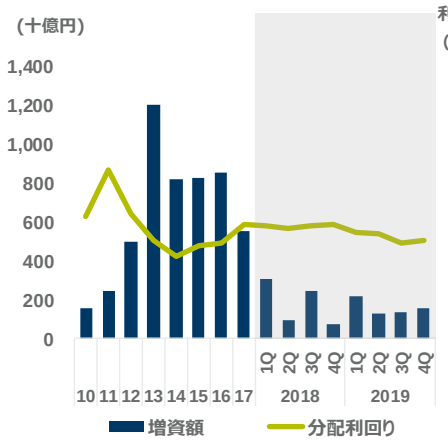
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールドジャパン

プライムオフィスキャップレート



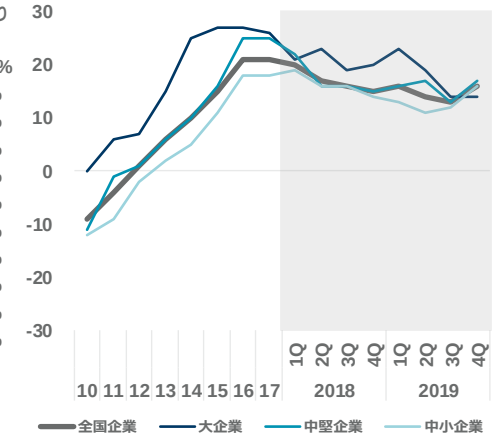
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールドジャパン

上場リートの増資額と分配利回り



出典：不動産証券化協会

金融機関の貸出態度：日銀短観



出典：日本銀行

タッド　オルソン
マネージング・ディレクター（日本）
+82 3 3596 7050 - todd.olson@cushwake.com

田中　義幸
ヘッド・オブ・キャピタル・マーケッツ（日本）
+81 3 3596 7060 - yoshiyuki.tanaka@cushwake.com

鈴木　英晃, PhD FRICS
ヘッド・オブ・リサーチ＆コンサルティング（日本）
+81 3 3596 7804 - hideaki.suzuki@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com

主要取引

物件名	サブ・マーケット	取引価格 (含　予想値)	利回り	規模	セクター
ウェスティンホテル東京	恵比寿	約 950 億円	-	延床面積 71,464 m²	ホテル
(1) GLP 草加, (2) GLP 浦安 IV, (3) GLP 札幌	(1) 埼玉, (2) 浦安, (3) 札幌	約 450-500 億円	-	延床面積 (1)68,596, (2) 42,926, (3) 14,634 m²	物流
ロジポート大阪ベイ	大阪	約 375 億円	-	延床面積 139,552 m²	物流
m BAY POINT 幕張	幕張	約 315 億円	-	延床面積 170,499 m²	オフィス
オークウッドレジデンス品川	品川・港南	約 200 億円	-	延床面積 18,847 m²	ホテル
SOSiLA 相模原	相模原	約 128 億円	鑑定NOI 4.8%	延床面積 53,413 m²	物流
イリキビル	青山	-	-	延床面積 2,838 m²	リテール

出典：日経不動産マーケット情報