

MARKETBEATS

10,506億円

第2四半期の投資不動産取引量

-9.1%

第2四半期取引量の前年同期比

WHAT'S
NEXT

KEY TAKEAWAYS

- 成長維持も、貿易関係で不確実性増加
- 上半期の取引量は前年比11.1%減少、J-REITが取引量を下支え
- 物流施設とホテルの取引量は前年同期比で大幅増加
- 日銀による予防的金融緩和が視野に

成長維持も、貿易関係で不確実性増加

2019年第一四半期の日本経済は2.2%（年率換算）の成長を維持した。一方で輸出入ともに減少の目立ちや、G20後に勃発した日韓貿易紛争など不確実性が増加している。コア消費者物価指数の前年同期比は0.8%上昇。日銀の「経済・物価情勢の展望」によると、予想物価上昇率が中長期的に高まる事を理由として2%の物価目標は維持されたものの、日銀各委員のなかには下振れリスクが大きいとの見解も多く見られた。

経済指標（日本全体）

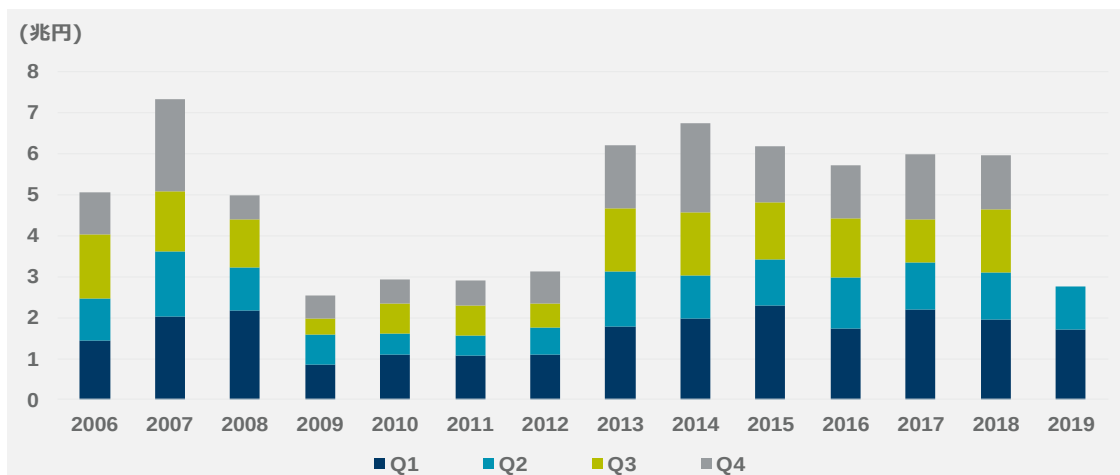
	Q4 18	Q1 19	今後12ヶ月の予測
実質GDP成長率	1.8%	2.2%	—
コア消費者物価指数	0.7%	0.8%	—
失業率	2.4%	2.5%	—

（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

上半期の取引量は前年比11.1%減少、J-REITが取引量を下支え

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの調査によると2019年第2四半期の不動産総取引量（5億未満の取引を除く、速報値）は、10,506億円であった。これは前年同期比で▲9.1%の減少であった。第1四半期の不動産総取引量（確定値）は17,144億円（前年同期比▲12.2%）であり、上半期における累積取引量は27,650億円（前年同期比▲11.1%）となった。購入者層ではJ-REITが今期取引量の43.1%もの取引を占めるなど市場を牽引した。

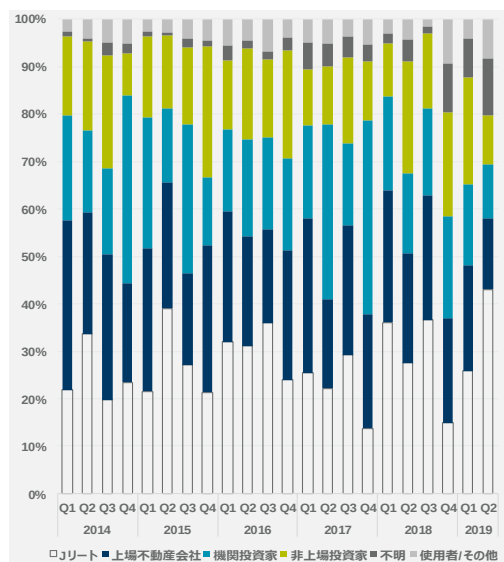
四半期別の投資不動産取引量



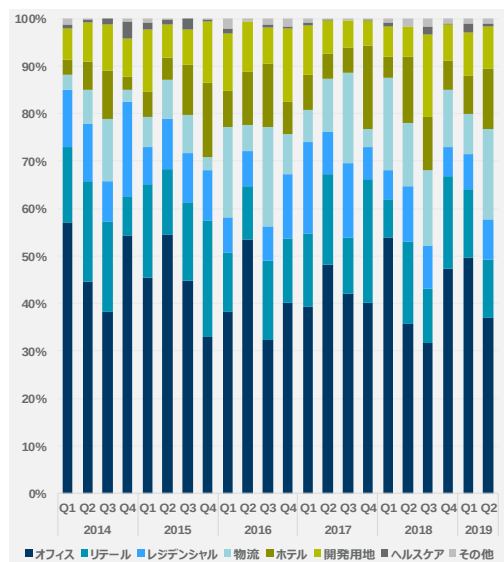
物流施設とホテルの取引量は前年同期比で大幅増加

2019年第2四半期に最も取引された不動産セクターはオフィスで取引量は速報値ベースで3,883億円（前年同期比▲5.9%）であった。次いで物流施設（2,019億円、29.8%）、ホテル（1,339億円、25.2%）と今期でも同2セクターが取引量を伸ばし存在感を際立たせた。一方でリテール（1,281億円）は前年同期比▲35.8%落とすなど、オフィスとともに伝統的セクターへの取引が弱含んでいる。市場参加者がこれら伝統的セクターの市場価格の高止まり感とピークアウトへの懸念する声は大きい。レジデンシャルは100億円を超える大型取引が2件あったものの888億円（▲34.4%）と取引量を落とした。

取引セクターの内訳



投資家（購入者）の内訳

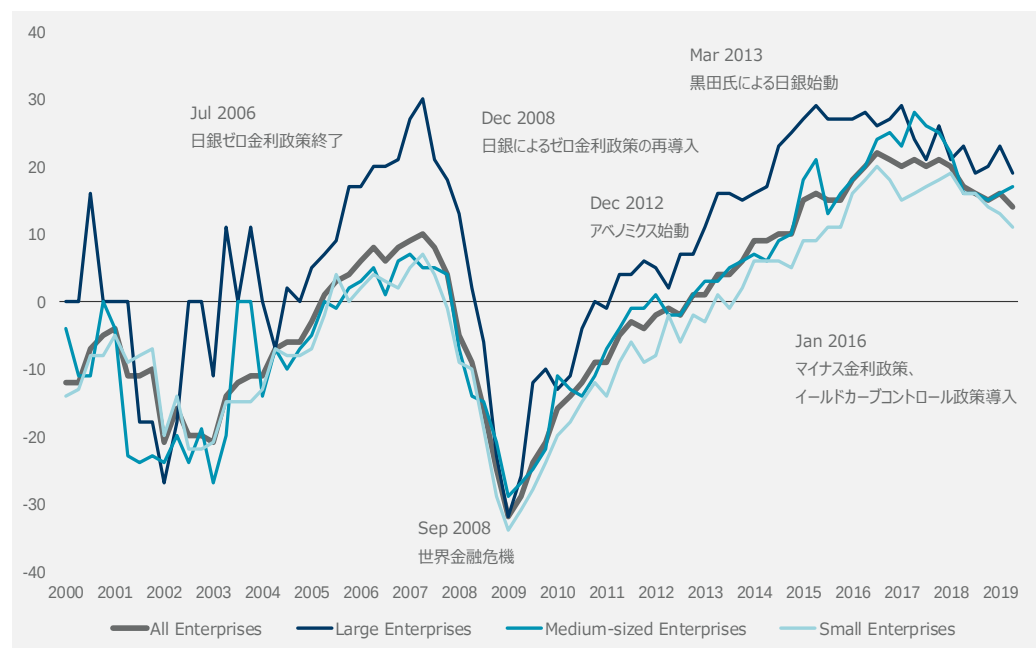


(出典: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド)

日銀による予防的金融緩和が視野に

金融機関の貸出態度（日銀短観）は過去1年を通して悪化してきたものの、今期ではより一層に全体の下げトレンドが顕著となってきた。それでもプロ不動産投資家に対する貸出態度の大幅な変化は市場では聞かれず依然として良好な状態が続いている。米国連邦準備制度理事会が25bpの利下げ発表に加え、日本銀行の金融政策決定会合での声明文に「先行き、物価安定の目標に向けたモメンタム（勢い）が損なわれるおそれが高まる場合には、ちゅうちょなく、追加的な金融緩和措置を講じる」を追記するなど、予防的な金融緩和が視野に入ってきた。

金融機関の貸出態度：日銀短観



(出典: 日本銀行)

A Cushman & Wakefield
Research Publication

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

www.cushmanwakefield.com

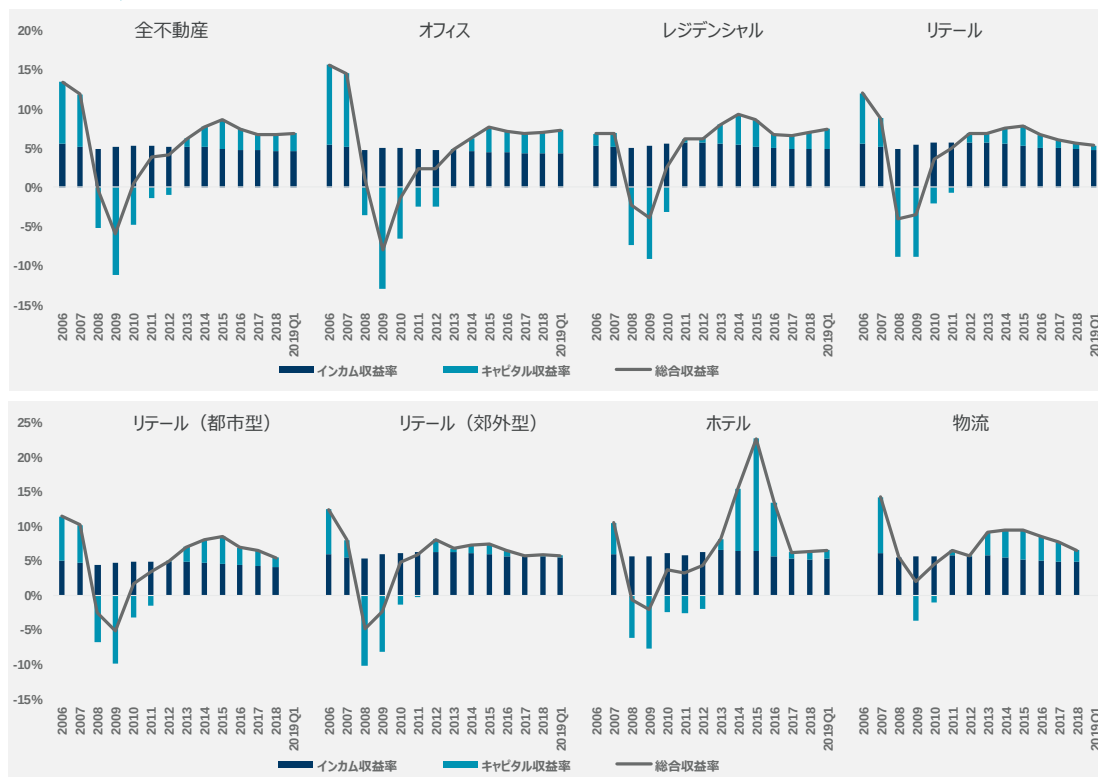


2019年第1四半期の主要取引

物件名	サブ・マーケット	取引価格（含 予想値）	利回り	規模
ヒューリック豊洲プライムスクエア	豊洲	約210億円	鑑定NOI 4.3%	延床面積 4万1741.18 m ²
神宮前タワービルディング	神宮前	-	-	延床面積 3万6905.56 m ²
DNP五反田ビル	五反田	約300億円	-	延床面積 4万7842.91 m ²

(出典: 日経不動産マーケット情報)

不動産リターン



(出典: 不動産証券化協会)



マネージング・ディレクター
タッド オルソン
 マネージング・ディレクター, ジャパン
 +82 3 3596 7050
 todd.olson@cushwake.com



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



キャピタル・マーケット
田中 義幸
 ヘッド・オブ・キャピタル・マーケット, ジャパン
 +81 3 3596 7060
 yoshiyuki.tanaka@cushwake.com

Sanno Park Tower 13F
 2-11-1 Nagatacho
 Chiyoda-ku, Tokyo
 Japan 100-6113