

年間
変動

14,580億円

投資不動産取引量 (第4四半期)

↓ **24.1%**

1,091万円 (坪単価)

プライムオフィス資産価格

↑ **4.6%**

3.1%

プライムオフィスカップレート

↓ **0.1 bps**

日本経済指標
Q1 2020

年間
変動

今後12カ月の
予測

-3.4%

実質GDP成長率



0.4%

コア消費者物価指数



2.5%

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

日本経済はテクニカルリセッションに

2020年第1四半期の実質GDPが年換算率 -3.4%（1次速報）と2四半期連続のマイナス成長を記録し、テクニカルリセッション（技術的な景気後退）に入ったことになる。新型コロナウイルス感染症影響で、個人消費は前四半期に消費増税後の落ち込みより更に0.7%減少した。経済活動が停滞する中、この四半期は政府支出以外の項目がすべてマイナス成長になった。また、緊急事態宣言が4月から5月にかけて発出されたこともあり、第2四半期の経済はより一層の悪化が見込まれる。

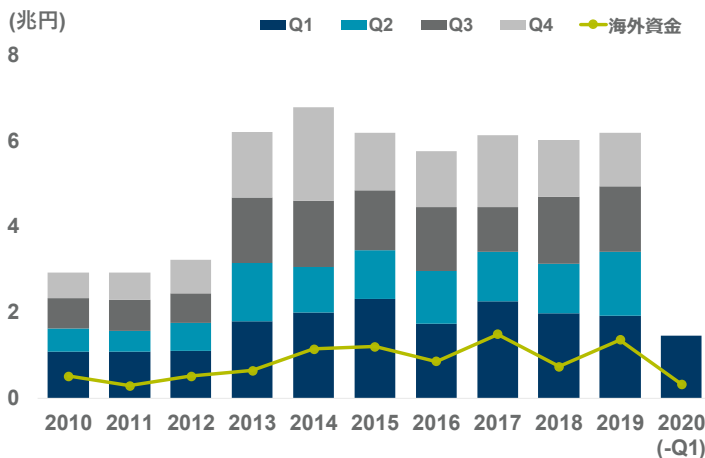
投資不動産取引量は前年同期比24.1%減少、物流施設が引き続き魅力的な投資対象

2020年第1四半期の不動産総取引量（5億未満の取引を除く、速報値）は、14,580億円となった。非上場投資家による投資が低調で、全体の6.7%のみを占めるに留まり、同投資家層の取引額は前年同期比で大幅に下落している。J-REITの投資額は前年同期比7.0%増加したが、今四半期にJ-REIT指数が下落（前期比-25.6%）したことで、市場からの資金調達が難しくなっている。また、セクター別で見ると、物流施設は引き続き投資家に好まれ、投資額が前年同期比153.4%の上昇を記録、全体の23.1%を占めた。他方で、リテール物件は同65.6%減少。ホテルセクターは大型取引（フォーシーズンズ京都）があり、同7.0%増えたが、今後は、新型コロナウイルス感染症の打撃で、リテールや観光・ホテル業界の不動産投資活動は落ち着く傾向と予想される。

不動産向け貸出態度は高水準を維持する一方、リテールやホテル不動産への投資融資に慎重な声

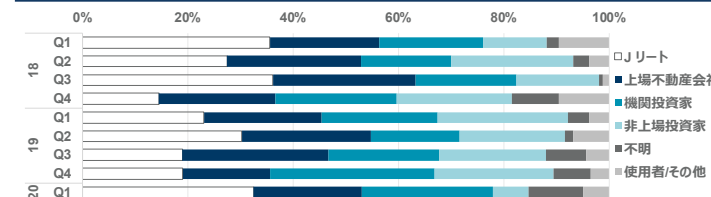
2020年第1四半期のオフィス市場は強気が続き、C&Wプライムオフィス資産価格指数（都心5区）は前年同期比4.6%上昇を記録。新型コロナウイルス感染症の影響で、サプライチェーンの混乱や経済活動の停滞はあるものの、政府の経済対策や日銀の資金繰り支援で、銀行も融資に積極姿勢を見せている。同四半期の不動産向け貸出態度（日銀短観）は引き続き高水準を維持。一方、新型コロナウイルスにより業績が低迷しているリテール不動産とホテル不動産への融資は様子見の姿勢が見られる。

四半期別の投資不動産取引量



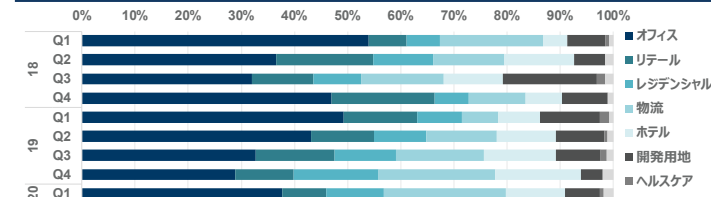
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールド

取引セクターの内訳



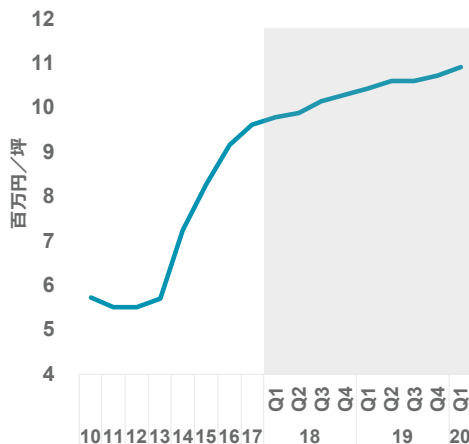
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールド

投資家（購入者）の内訳



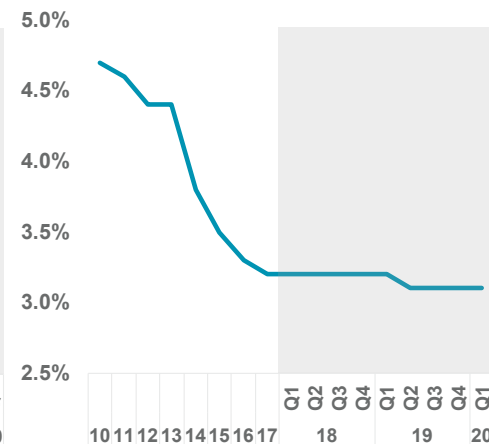
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールド

プライムオフィス資産価格



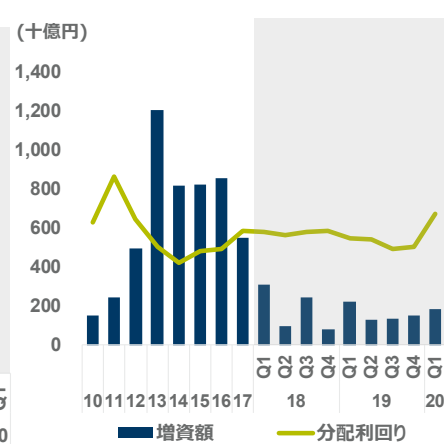
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールドジャパン

プライムオフィスカップレート



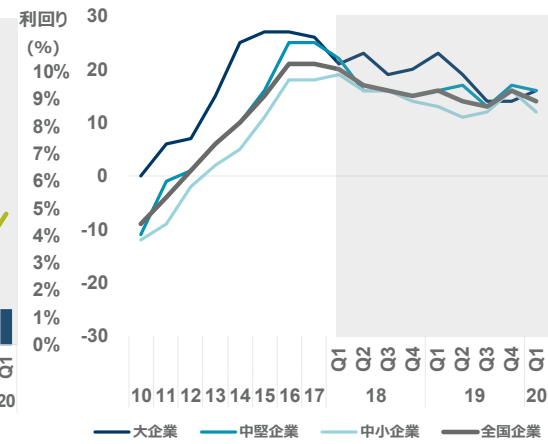
出典：クッシュマンアンドウェイクフィールドジャパン

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・マーケット (日本)
 +81 3 3596 7060 - yoshiyuki.tanaka@cushwake.com

鈴木 英晃, PhD
 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.

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
大手町パークビルディング (共有持分の49.9%)	丸の内/大手町	約 998 億円	鑑定NOI 2.7%	全体延床面積 146,611 m ²	オフィス
みなとみらいセンタービル	みなとみらい	約 980 億円	-	延床面積 95,220 m ²	オフィス
フォーシーズンズホテル&ホテルレジデンス京都	京都	約 490 億円	-	延床面積 21,215 m ²	ホテル
A-PLACE 新橋駅前	新橋	約 210 億円	-	延床面積 8,541 m ²	オフィス/リテール
GLP 浦安 II	浦安	約 170 億円	-	延床面積 49,238 m ²	物流
日本ヒューレット・パカード本社ビル	江東区	-	-	延床面積 42,496 m ²	オフィス
リヤドロブティック銀座本店	銀座	-	-	延床面積 382 m ²	リテール

出典：日経不動産マーケット情報