

## 不動産透明度は 次なるレベルへ

2016年版グローバル不動産透明度調査

2016年9月



## 世界の不動産透明度

### 不動産透明度向上の牽引役は?

#### 要因

#### 投資資金の増加

- 他の投資アセットと競合する不動産
- 2020年代には1兆ドルが不動産市場へ

#### テクノロジー

- 牽引役でもあり普及役
- さらに正確で詳細かつ頻繁なデータ

#### サステナビリティ

- 環境性能評価への需要

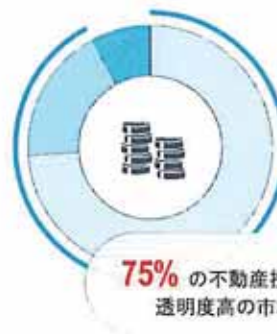
#### さらなる要求

- より詳細な説明責任
- パナマ文書による透明度の重要性



### 不動産取引は透明度高の市場に集中

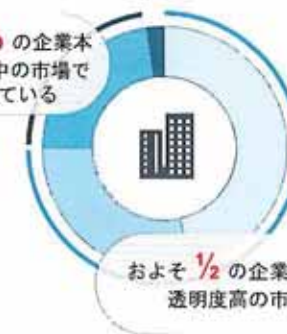
#### 不動産投資



商業用不動産の直接投資額 2014-2015, AL

#### 企業本社

そして **25%** の企業本  
社が透明度中の市場で  
増え続けている

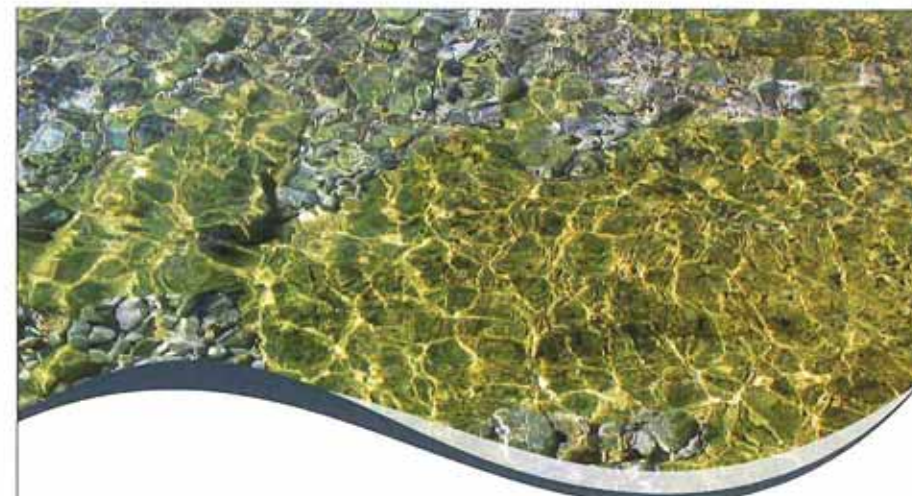


Forbes 2000 企業本社



日本は透明度「中高」の中で順位を上げる

2014			2016		
10	スイス	1.73	11	シンガポール	1.82
11	スウェーデン	1.79	12	スウェーデン	1.82
12	ドイツ	1.79	13	ポーランド	1.85
13	シンガポール	1.81	14	スイス	1.86
14	香港	1.87	15	香港	1.89
15	ベルギー	1.92	16	ベルギー	1.90
16	デンマーク	1.96	17	デンマーク	1.92
17	ポーランド	2.02	18	ノルウェイ	2.00
18	スペイン	2.05	19	<b>日本</b>	<b>2.03</b>
19	ノルウェイ	2.07	20	チェコ共和国	2.10
20	南アフリカ	2.09	21	イタリア	2.10
21	オーストリア	2.10	22	スペイン	2.11
22	イタリア	2.10	23	台湾	2.14
23	ポルトガル	2.18	24	オーストリア	2.18
24	チェコ共和国	2.20	25	南アフリカ	2.23
25	ハンガリー	2.21	26	ハンガリー	2.26
26	<b>日本</b>	<b>2.22</b>	27	ポルトガル	2.26
27	マレーシア	2.27	28	マレーシア	2.35
28	ブラジル-1級	2.44	29	スロバキア	2.37
			30	ルーマニア	2.38



グローバル不動産透明度インデックス2016年

グローバル不動産透明度インデックス  
不動産透明度の進化の過程

1999年に初版発行

2年に1度の更新

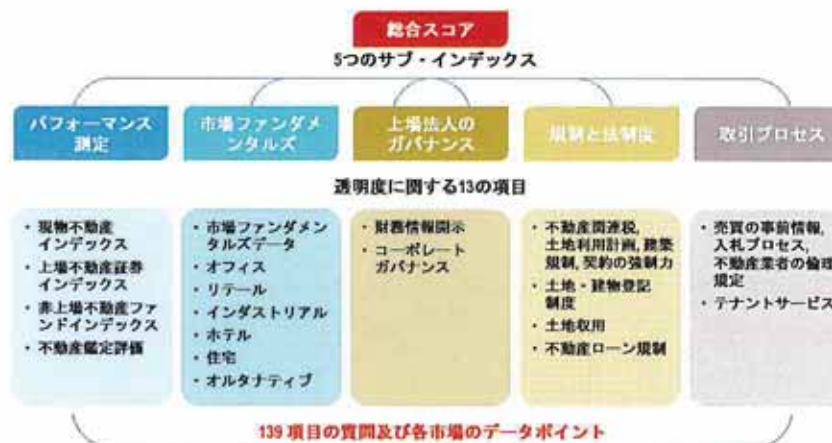
独自の指標  
で不動産の透明度

総合的な比較が可能な  
世界109市場



グローバル不動産透明度インデックス2016

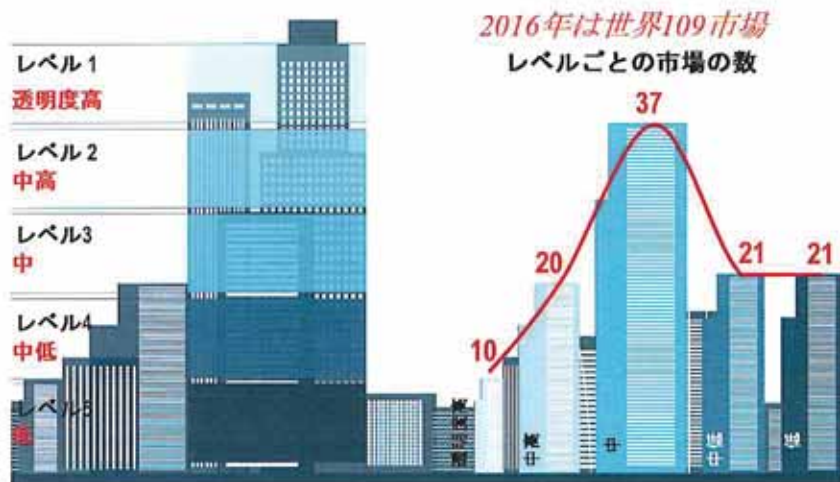
139の異なる要素を取り入れた調査、2014年から21%増加



出所：JLL、ラサール・インベストメント・マネジメント



## GRETI – 各市場の透明度レベル分け

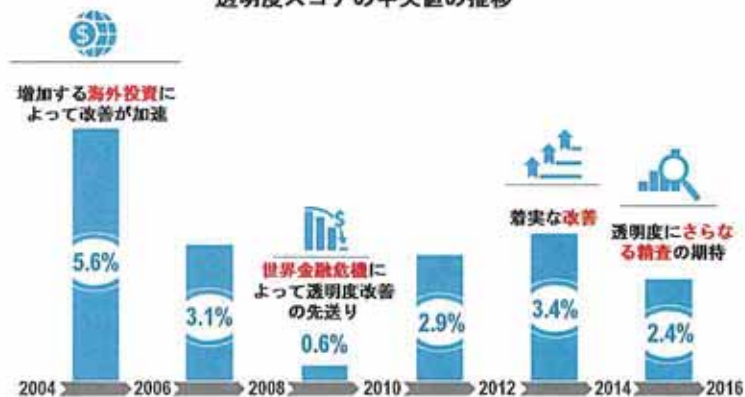


## GRETI 2016 – 主な調査結果

## 世界中で透明度は着実な改善

2004年からのグローバル不動産透明度の改善

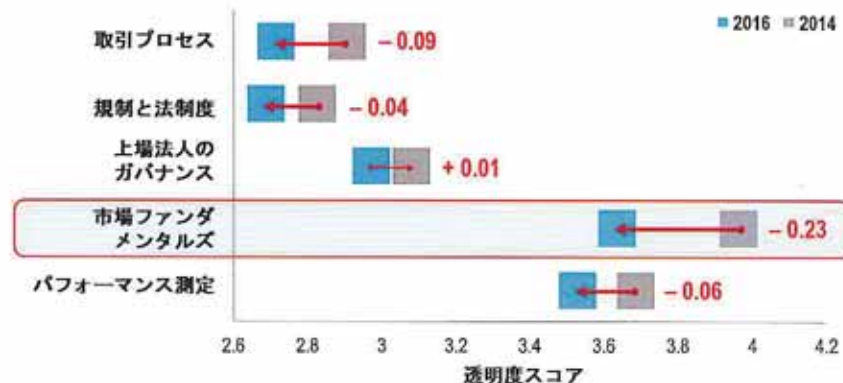
### 透明度スコアの中央値の推移



過去2年間に含まれる全市場の中央値  
出所: JLL, ラサールインベストメントマネジメント

## 透明度サブ・インデックスの変化 2014-2016

市場ファンダメンタルズへの需要によって改善

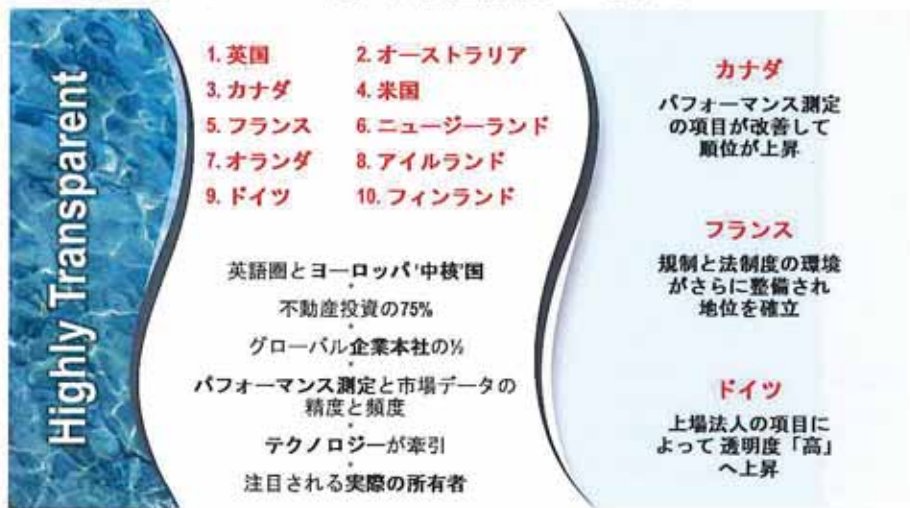


2014, 2016年の米国系列表の都市  
出所: JLL, ラサールインベストメントマネジメント



## 2016年 世界で最も透明な国々

透明度「高」のグループは世界の不動産直接投資の75%を占める



## 不動産透明度は次なるレベルへ

新たな「超透明」カテゴリへの事例



## 2016年透明度「中高」の20市場



## 2016年不動産サステナビリティ透明度インデックス



## 不動産投資額の上位30都市 2013年Q2 - 2016年Q1



3/4が  
透明度高

	10億米ドル	10億米ドル	10億米ドル
1	ニューヨーク 123	11 シドニー 26	21 ミュンヘン 17
2	ロンドン 122	12 香港 26	22 メルボルン 17
3	東京 62	13 シンガポール 25	23 フランクフルト 16
4	パリ 59	14 サンノゼ 24	24 フェニックス 16
5	ロサンゼルス 54	15 ソウル 23	25 デンバー 16
6	シカゴ 41	16 シアトル 23	26 ベルリン 15
7	ワシントン 36	17 ダラス 21	27 サンディエゴ 15
8	ボストン 35	18 トロント 19	28 ヒューストン 15
9	上海 31	19 アトランタ 19	29 スtockホルム 15
10	サンフランシスコ 28	20 北京 18	30 マイアミ 14

● 透明度高 ● 中高 ● 中

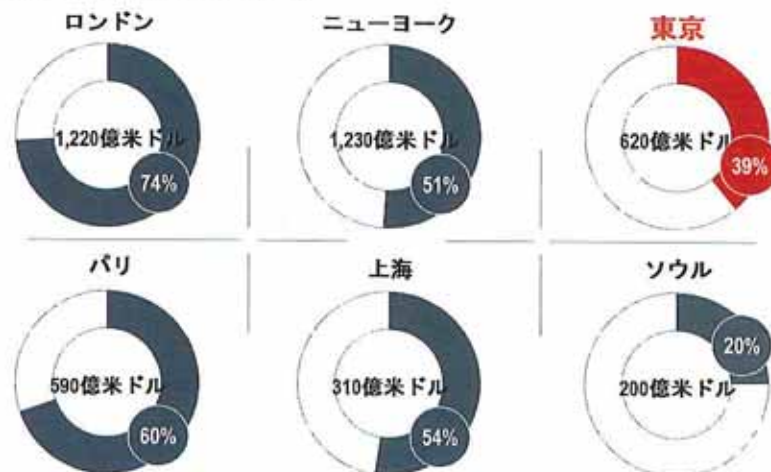
出典: JLL, 2016



17

## 世界主要国と比べると低い海外投資の比率

不動産投資, 2013年Q2 - 2016年Q1



■ 海外投資 □ 国内

18

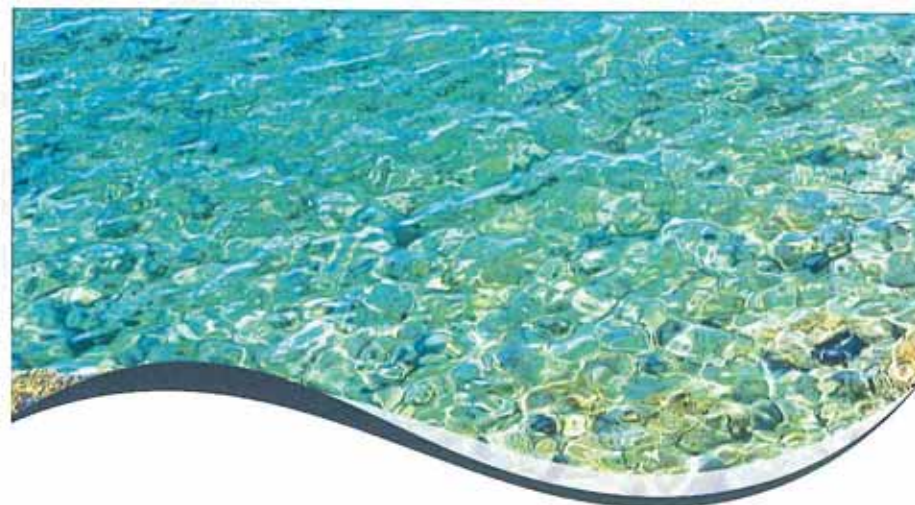
## 進化するグローバル不動産市場

### 2018年の予測

- 膨大な投資資金が透明度のハードルを上げる
- 新たに「超透明」の категория?
- テクノロジーを通じた透明度
- 実際の所有権の開示
- 反マネーロンダリング強化
- 汚職追放への取り組み
- さらなる規制の適用
- 二酸化炭素排出量の基準化
- 環境不動産の財務パフォーマンス



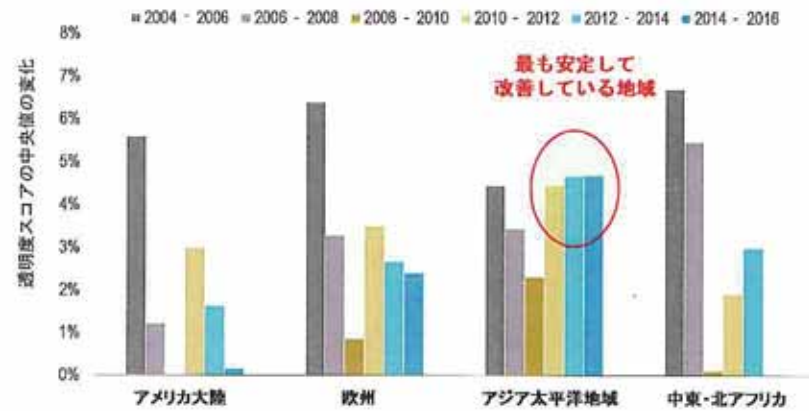
19



## アジア太平洋地域の特徴



## 2004 -2016年の地域ごとの透明度インデックスの変化

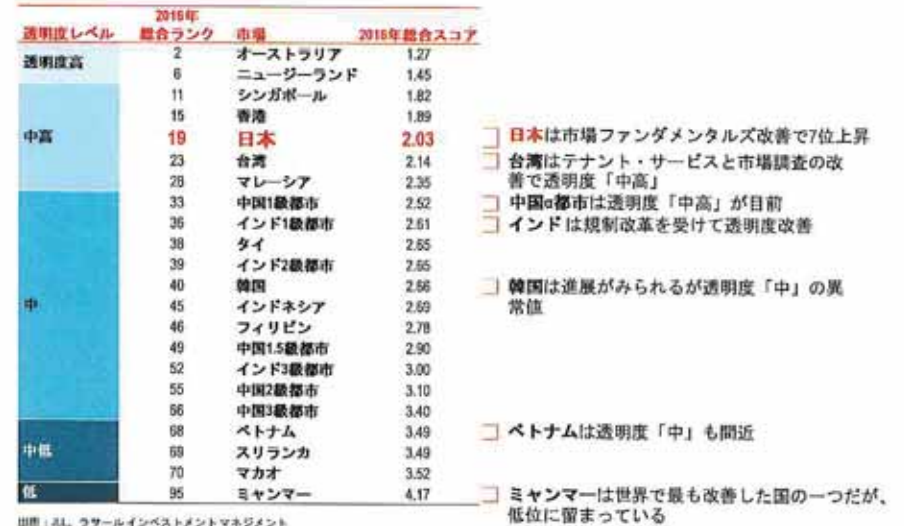


出所：JLL, ラサールインベストメントマネジメント



21

## 2016年不動産透明度インデックス-アジア太平洋地域



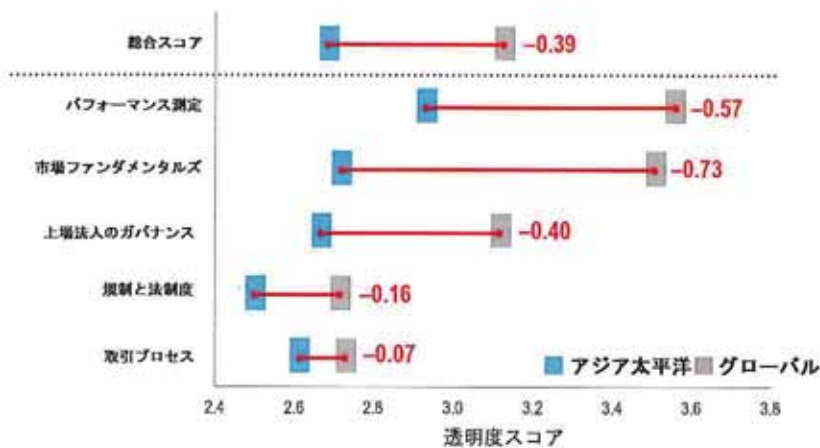
出所：JLL, ラサールインベストメントマネジメント



22

## アジア太平洋地域-サブ・インデックス比較

全てのサブ・インデックスでグローバル平均を上回る

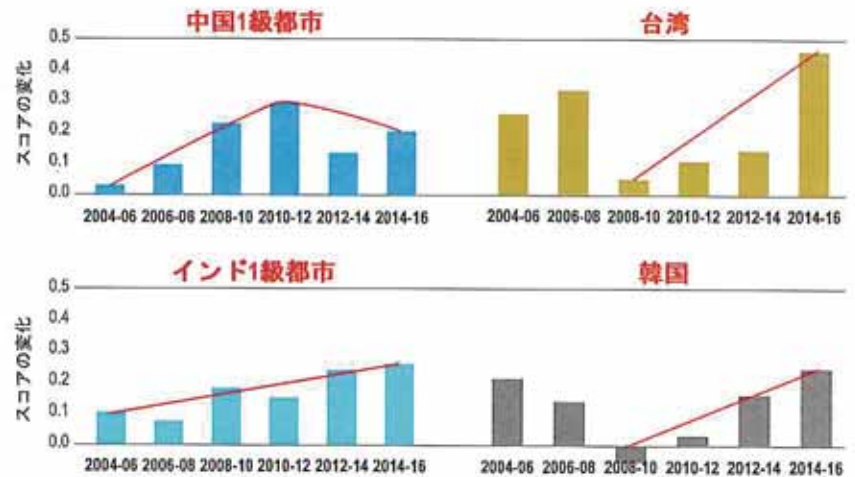


出所：JLL, ラサールインベストメントマネジメント



23

## 主要市場での過去10年の変化



出所：JLL, ラサールインベストメントマネジメント



24

## 中国α都市（上海）は透明度「中高」へ



## 東京と上海の比較

不動産透明度サブインデックス

上海		東京
2.4	パフォーマンス測定	1.7
3.3	上場法人のガバナンス	2.1
2.6	規制と法制度	1.6
2.8	取引プロセス	2.1
2.0	市場ファンダメンタルズ	2.9

個別不動産データが限定的

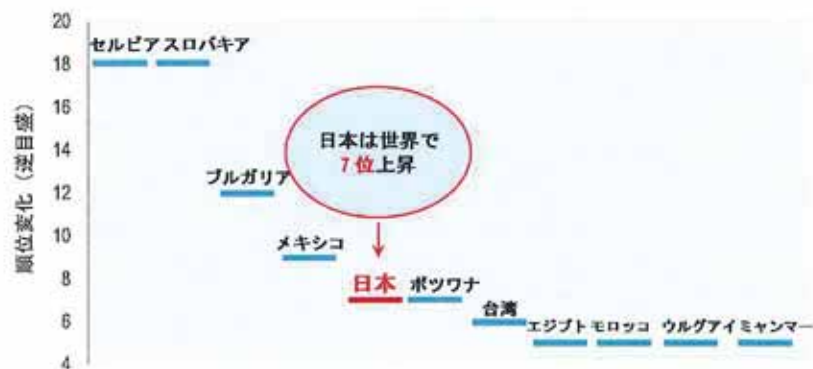
## アジア太平洋地域の透明度—今後の見通し



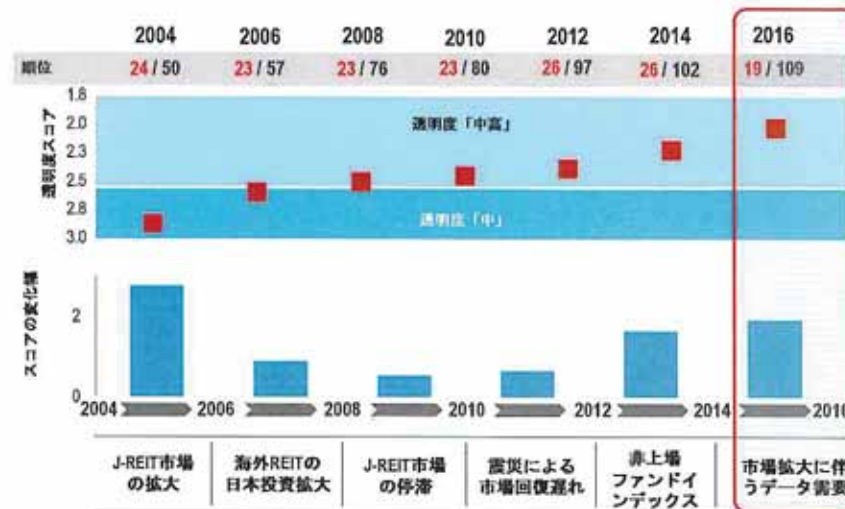
日本における透明度



## 日本 - 2014-2016年で最も順位を伸ばした国の1つ



## 2004年からの日本の透明度の進化



## 日本が優れている点は?

### J-REIT

世界でもトップクラスの透明な情報開示  
(収入、経費、稼働率、利回り)



### 不動産ローン

商用不動産の貸出水準の把握、貸倒率  
LTV比率、利率

### 土地・建物登記

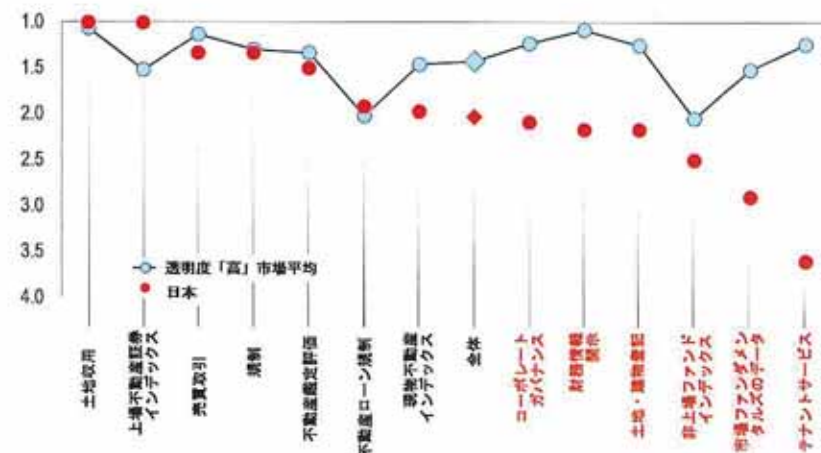
オンラインアクセス可能な登記簿システムによる所有権/抵当権/留置権/地役権等の完全な情報

### サステナビリティ

建築物省エネルギー性能表示制度、厳格なエネルギー効率基準

## 2016年不動産透明度の項目別比較

### 日本と透明度「高」市場との比較





## 日本が透明度を改善すべき6つの項目

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>1 市場ファンダメンタルズのデータ</b></p> <p>対象範囲<br/>オルタナティブ<br/>リテール、ホテル<br/>物流</p> | <p><b>2 テクノロジー</b></p> <p>技術革新<br/>不動産テック<br/>オープンデータ</p> | <p><b>3 価格情報の開示</b></p> <p>登記簿への価格情報記載</p>         |
| <p><b>4 サステナビリティ</b></p> <p>財務報告<br/>グリーンリース</p>                            | <p><b>5 テナントサービス</b></p> <p>共益費の明確化<br/>普通借家契約</p>        | <p><b>6 規制・監督</b></p> <p>さらなる透明度に向けて規制当局による義務化</p> |



Real Estate Transparency - Japan

## 市場ファンダメンタルズ透明度 – 都市別ランキング

対象評価項目	順位	都市
<b>1 集計データ</b> 賃料、価格、キャップレート 需要、総面積、空室 投資額  オフィス、リテール、インダストリアル、住宅、ホテル オルタナティブ	1	トロント
	2	オークランド
	3	ニューヨーク
	4	アムステルダム
	5	シカゴ
	6	シドニー
	7	シアトル
	8	ロンドン
	9	ブリスベン
	10	香港
<b>2 個別物件データ</b> 建物 / テナント情報 賃貸取引 売買取引	12	パリ
	23	上海
	58	東京
	84	大阪

地理的な調査範囲

オフィス以外のセクターのデータの充実性

137 都市対象

## 他の都市はどのように不動産市場に取り組んでいるのか?

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>テクノロジー</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新たな調査機器 – ドローン、レーダー搭載車</li> <li>オンラインデータ入力システム</li> <li>テクノロジー・ベンチャー企業への豊富な基金</li> </ul> | <p><b>規模</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広範で十分な規模の市場をカバーできる企業</li> <li>多くのデータプロバイダー</li> </ul> |
| <p><b>相互協力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定例調査報告会 (例) パリのImmostat</li> <li>オープンデータの活用</li> </ul>                                     | <p><b>創造性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>時系列データの算出</li> <li>Webデータ収集による新たなデータセット</li> </ul>   |



## 新たなテクノロジーが透明度を加速

オンライン・データにより情報へのアクセスや範囲が改善

### 柔軟な予約システム



### オンライン・データ & 市場



### 円滑な取引



### ポートフォリオ マネジメント

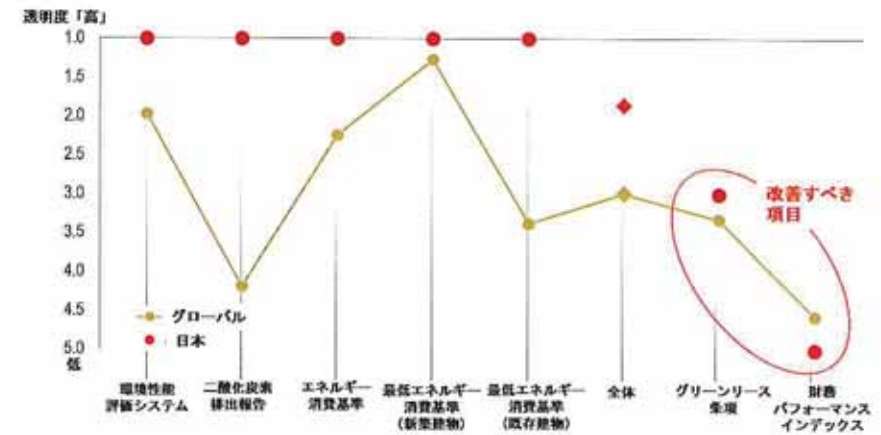


## 価格の開示ー登記簿情報

入手可能	一部可能	入手不可
英国 オーストラリア フランス 香港 台湾	米国 カナダ ドイツ スウェーデン シンガポール	日本 イタリア スペイン 中国 ロシア

台湾  
全ての  
賃貸・売買取引は  
不動産取引申告データベース  
に記録され最終価格が  
公開されている

## 2016年不動産サステナビリティインデックス 日本とグローバル37か国平均のスコア



出所: JLL

## 不動産透明度: 共益費

### 共益費の内訳

- 管理運営費 ①
- 人件費 ②
- 共用部分の光熱費 ③
- サービス ④
- インフラ、保険 ⑤
- 積立金の運営と償却 ⑥

### オーナーとテナント Win-Winの関係

オーナー ● テナント

本来の運営費用の把握

コスト割れの回避

サービスプロバイダーとの交渉強化

エネルギーコスト削減の促進

本来の入居コストの理解

競合ビルとの適正比較

共益費過払いの回避

サステナビリティ意識の促進

## 規制・監督による利点



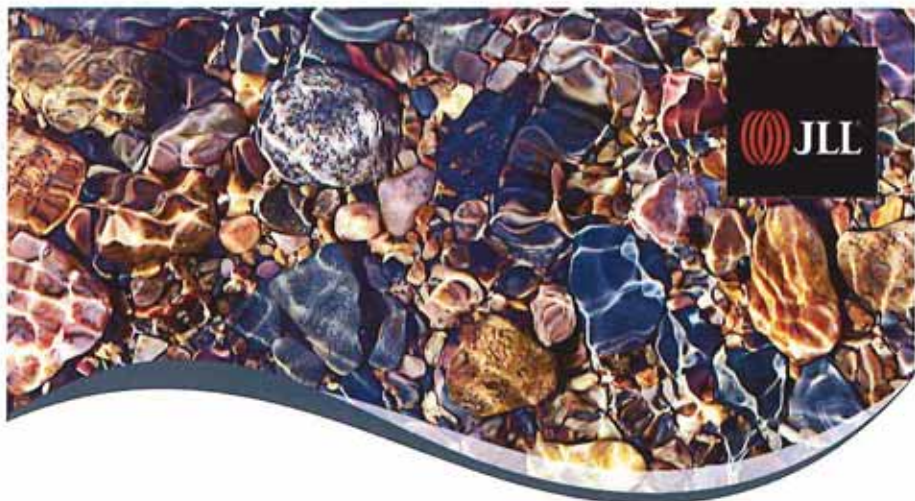
不動産規制当局

ドバイ土地管理局の一部

2007年設立

- ・ 規制・監督の改善
- ・ 情報共有を促進
- ・ 新たな指標を提供:
  - 住宅賃料インデックス
  - DLD 投資地図
  - 共益費インデックス
- ・ 効率化の促進:
  - 業界標準の策定
  - 賃料係争委員会
  - 不動産業者ランキング





ご清聴ありがとうございました

2016年版グローバル不動産透明度調査

2016年9月