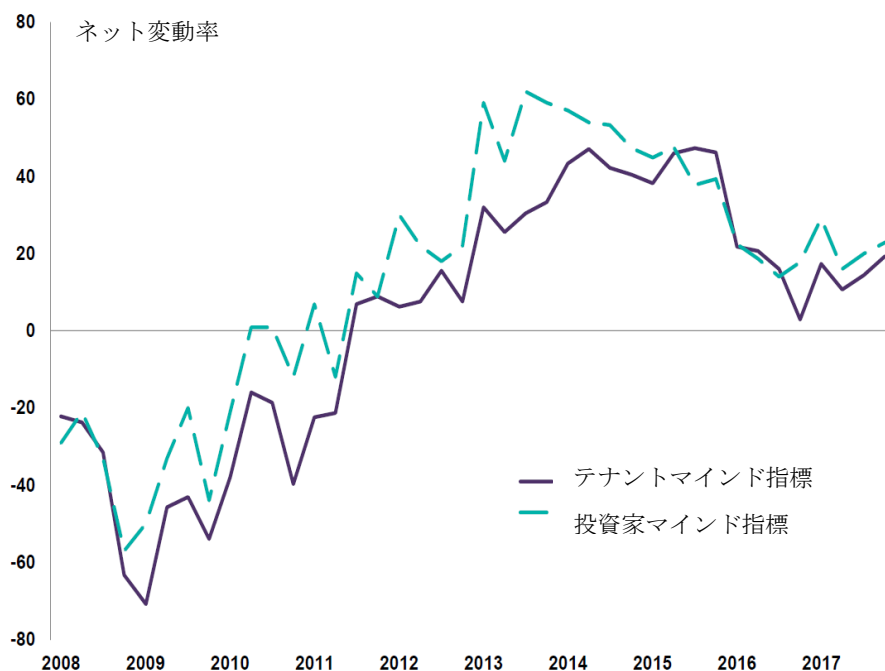


需給が逼迫する中、優良資産の予想価格はさらに上昇

テナント市場

- 第4四半期の結果は、テナント需要が依然拡大し続けていることを示している。需要は特にオフィススペースにおいて強く、回答者の43%が需要の伸びを報告する一方、リテールスペースに関しては第3四半期から需要があまり伸びていないとした。
- 賃貸スペースの供給は引き続き縮小しているが、第3四半期よりはペースが鈍っている。これはインダストリアル供給量にさして変化が見られないことが大きな要因で、回答者はオフィスとリテールの供給が減少したと報告している。
- これに伴い、オフィスとリテールセグメントにおいてオーナーからのインセンティブが縮小し、インダストリアルでは変化がなかった。しかし、開発案件の着工数はマーケット全体で増加したと報告されている。
- 回答者は今後1年間に全てのセグメントで賃料が上昇すると見ており、中でもオフィスの上昇ペースが速いであろうとしている。インダストリアルの賃料に次期は変動が見られないとされるため、短期的により顕著となる。
- テナントマインド指標（テナント市場の各指標を融合した数値）は第3四半期の+14から第4四半期は+19に上昇。

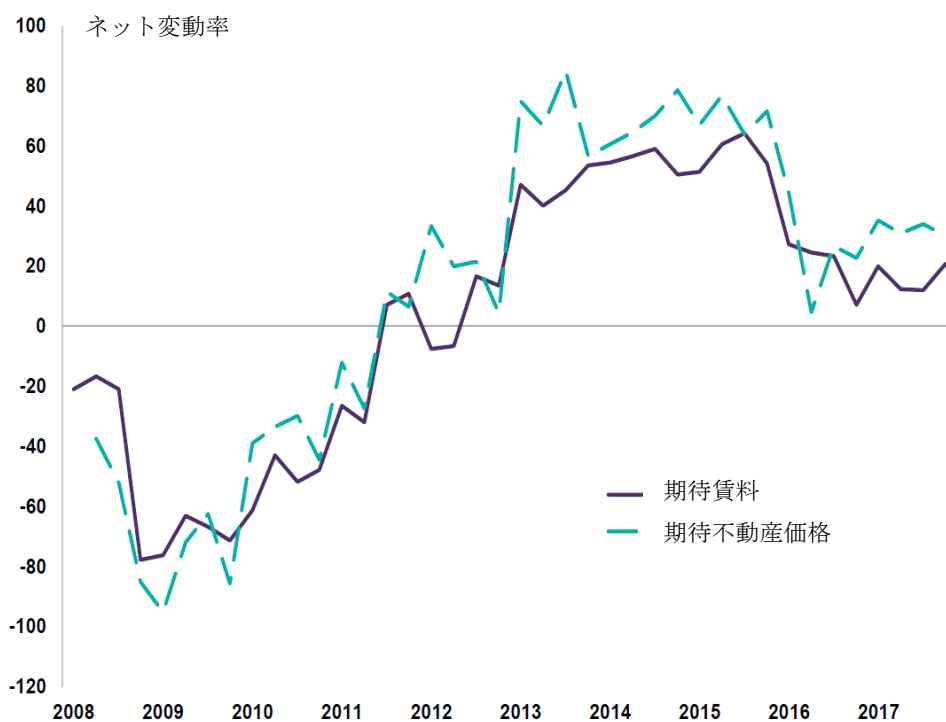
テナントおよび投資家マインド指標



投資市場

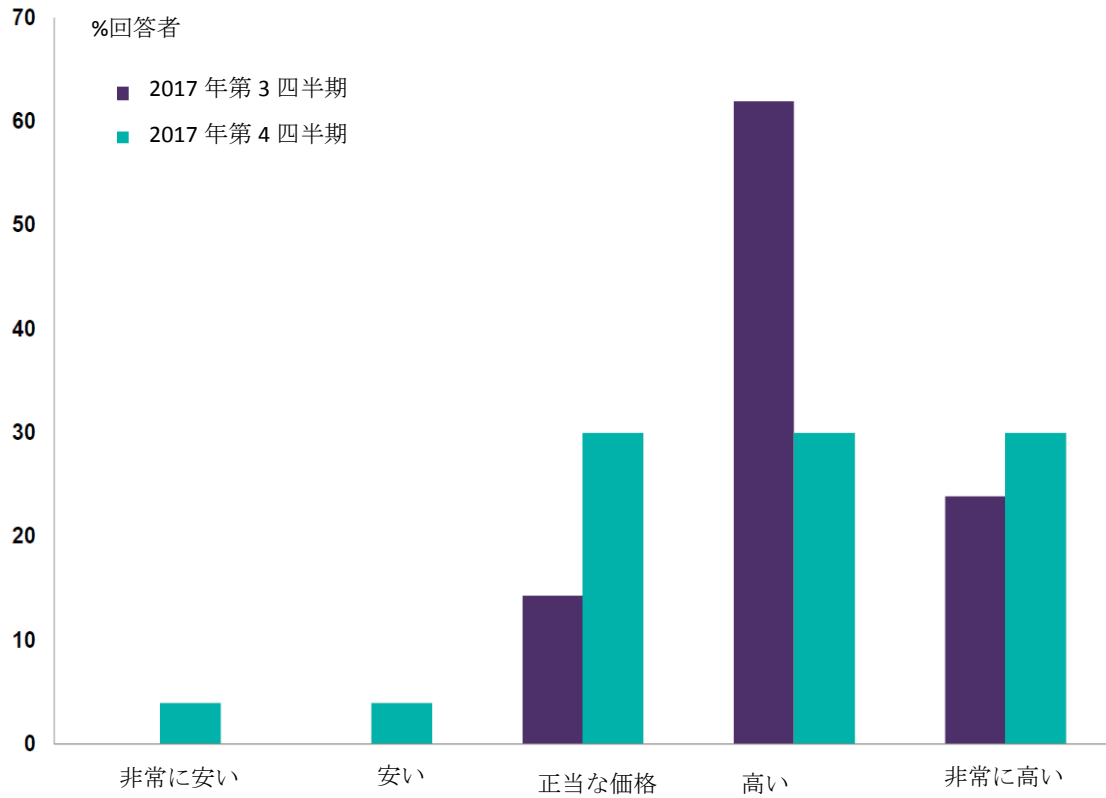
- 2017年第4四半期の結果では、投資家需要が引き続き拡大しており、それが特に明らかであったのはオフィスとリテールで、インダストリアルは抑え気味であった。
- 特に海外からの需要が第4四半期には全セグメントで拡大。回答者の44%が総体的な海外からの需要の増加を報告しており、これは2015年第2四半期以来の高い数値である。
- 市場に出回る物件は全3セクターで減少したとされており、特にインダストリアルにおいて目立つ。
- こういった状況の中、今後3か月から1年の間は、不動産価格が引き続き順調に上昇すると回答者は見ている。統計結果からは、全セグメントにおいて比較的均等なペースになることが読み取れる。
- 現在の市場がピークにあるとする回答者の比率は、第3四半期の76%から65%に下落。第3四半期にはマーケットが下落傾向とした回答者はゼロであったが、第4四半期には9%が程度の差こそあれ、下降フェーズにあるとした。一方17%が依然上昇フェーズとしている（第3四半期には19%）。
- 投資マインド指標（投資市場の3つの指標を融合した数値）は第3四半期の+20から第4四半期には+23とわずかに上昇した。

期待賃料および不動産価格

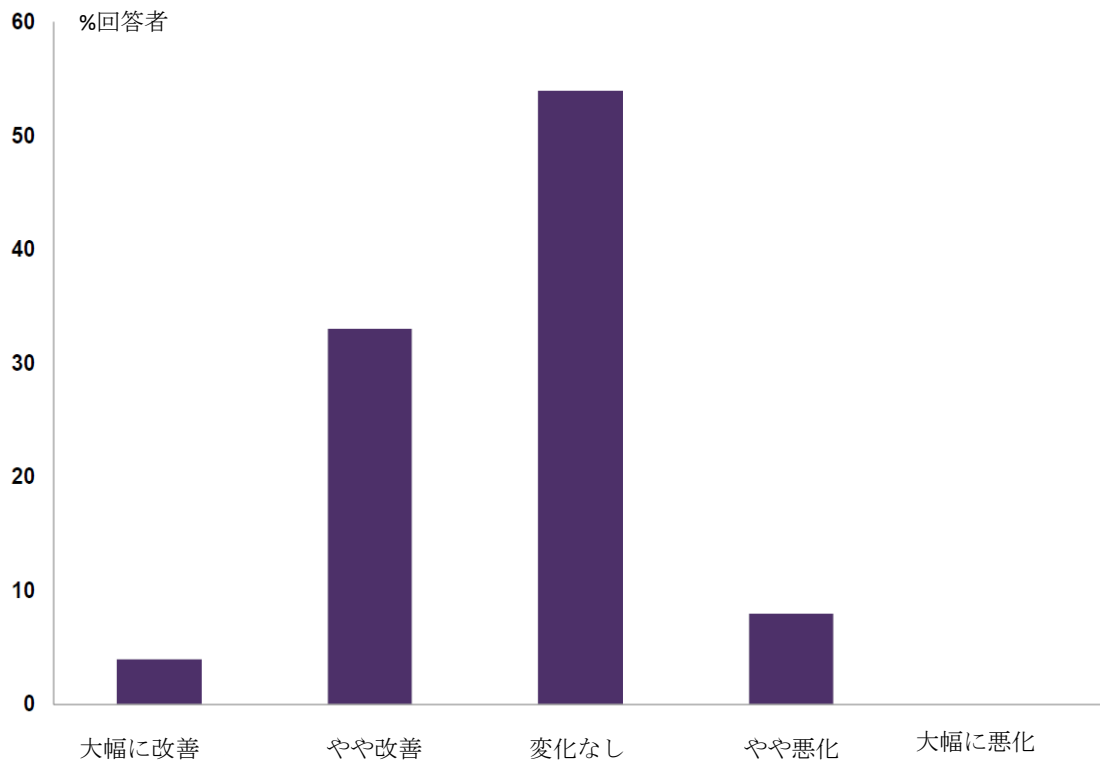


商業用不動産市場

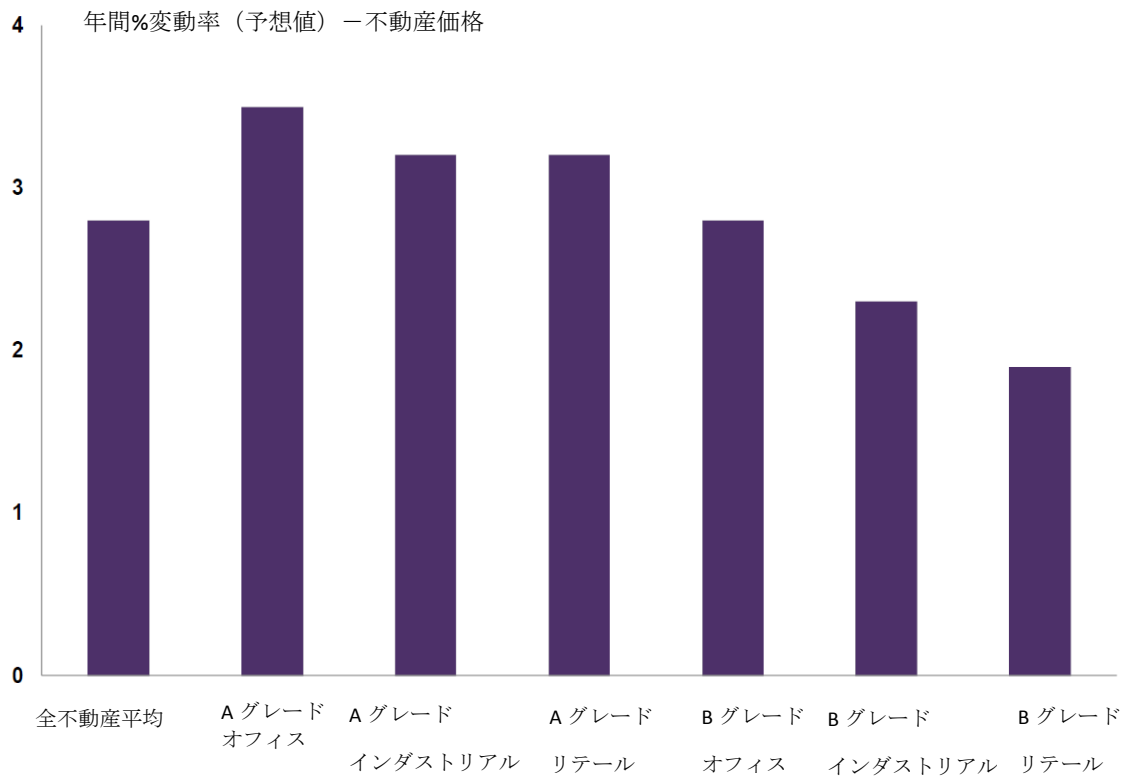
市場評価—適正価格を上回っていると見る回答者の割合が、第3 四半期の 86%から第4 四半期には 60%と幾分減少。その一方 30%が適正価格であると回答（前期は 14%）。



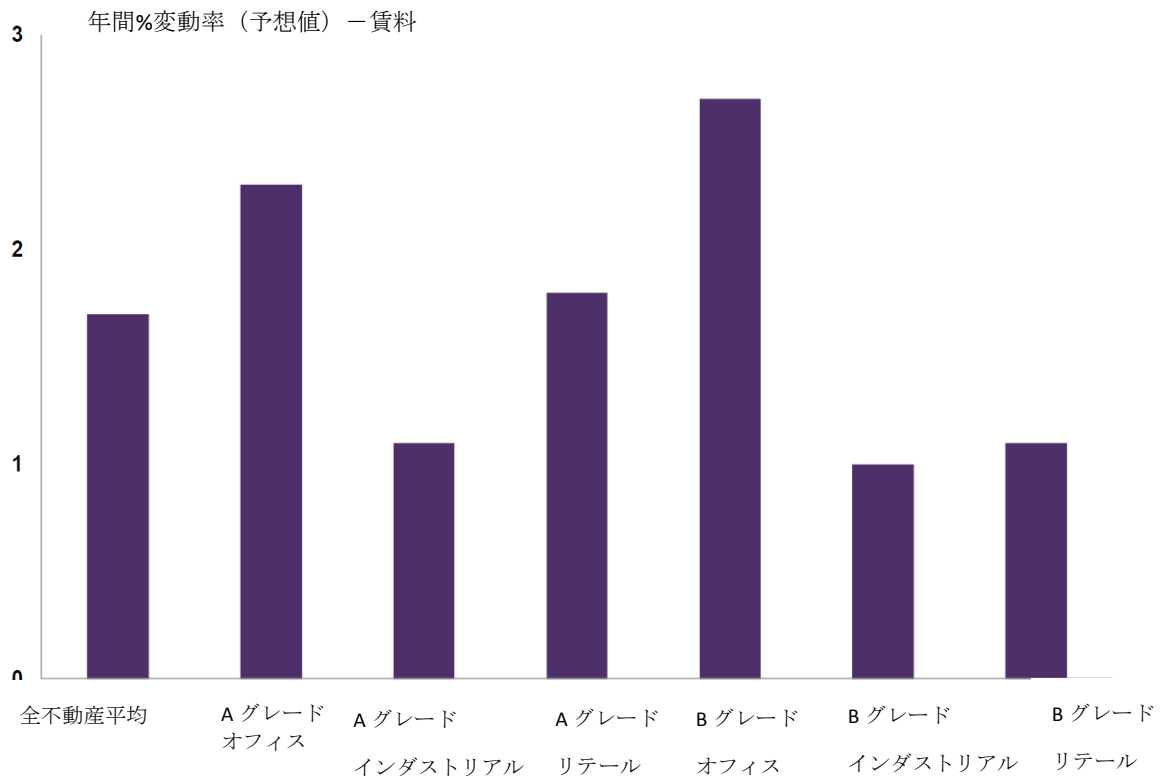
信用状態—信用状態についての見解には、これまでに比べ若干ぶれが見られる。54%が変化なし（前期は80%）とする一方、37%が幾らかの改善（前期は15%）と報告し、8%が若干の悪化を報告している（前期は5%）。



12 か月後の期待不動産価格—12 か月後の期待不動産価格—回答者による不動産価格の予測は、今後 1 年間の予想値が 2.8%と前期の 1.6%から上方修正され、第 4 四半期にはかなり強気なものとなった。A グレードの不動産および B グレードリテールが大幅に上方修正されている。



12 か月後の期待賃料—回答者はマーケットの全てのセグメントにおいて賃料に関して強気であり、今後 1 年間に 1.7%の上昇を予想した（前期の予測は 0.7%）。この上方修正は主に立地条件が不利な物件の賃料に対しての上昇期待が高まったせいで、前期変動なしと予測されていたのに対し、今期は今後 1 年間で 1.6%上昇するとしている。



調査について

RICS Global Commercial Property Monitor

RICS Global Commercial Property Monitor は四半期毎に発表する商業用不動産の投資及びテナント市場のトレンドレポートです。本レポートはその他住宅販売市場、住宅賃貸市場、商業用不動産、建設動向、農地市場等に関する調査とともに RICS のホームページ (www.rics.org/economics) からご覧いただけます。

調査方法

調査アンケートは 2017 年 12 月 13 日に配布、回答の締め切りは 2018 年 1 月 12 日でした。回答者は直近 3 か月の状況をその前の 3 か月間と比較するように指示されています。計 1570 社からの回答が回収され、そのうち英国からは 434 社となっています。アイルランドに関する回答は、アイルランド・チャータード・サバイヤーズ協会の回答と併せて集計しています。スペインとポルトガルに関する回答は Iberian Property との照合情報となっています。ニュージーランドについての回答は、Property Council New Zealand との照合情報です。

回答は国ごとに不動産の 3 サブセクター（オフィス、リテール、インダストリアル）を累計し、市場全体のネット変動率を導き出しています。

ネット変動率＝上昇とした回答者数（例：テナント需要）－ 下落とした回答者数（例えば 30%が上昇と回答し、5%が下落と回答した場合はネット変動率が 25%となります。）
ネット変動率は－100 から＋100 の幅で示されます。

プラスのネット変動率は全体的な上昇を意味し、逆にマイナスであれば全体的な下落を示します。RICS のテナントマインド指標（OSI）はテナント市場に係る、テナント需要、インセンティブの水準、期待賃料の 3 つの系列データのネット変動率の非加重平均値をもとに構成されています。RICS の投資マインド指標（ISI）は投資市場に係る、投資引き合い、期待不動産価格、投資物件供給量の 3 つの系列データのネット変動率の非加重平均値をもとに構成されています。

連絡先

本レポートは RICS によって作成されています。経済指標に関するお問い合わせ、または本レポートへの参加については下記までご連絡ください。

economics@rics.org

免責条項

本資料は論議及び協議の手段となることを目的とするものであり、法的又は専門家の助言として絶対的な信頼をおくものではありません。また、内容の正確さについては細心の注意を払っていますが、何ら保証を意味するものではありません。データ、情報、その他の資料は確実ではない可能性もあり、より新しい資料が他に存在することもあります。RICS はいかなる誤り又は遺漏について何ら責任を負わないものとします。さらに RICS は必要に応じて適切な専門、法律、技術的助言を求めることをお奨めします。RICS は発行物の内容に端を発したいかなる損害に対しても賠償責任を負うことはできません。また、内容によってもたらされた結果についても責任を負わないものとします。



専門家の基準による信頼

RICS は土地、不動産、建設、インフラの開発と管理において、その専門家としての最高水準の知識とその標準化を推進し、またメンバーにそれを課しています。**RICS** の名は、常に首尾一貫した標準化されたサービス提供を意味し、我々が携わる市場に信頼をもたらしています。

我々は **118,000** 名の専門家を認定しており、**RICS** に登録している個人、企業ともに我々の品質保証基準に従わねばなりません。メンバーの専門分野は不動産、資産評価、不動産管理、建設プロジェクトの原価計算および監理、インフラ開発、鉱山、農地、林地等の自然資源の管理等、多岐に及びます。新興国における環境アセスメントから、建設管理、または土地の権利についての交渉におよぶまで、我々のメンバーが参加している限り、同様の専門家の基準と倫理が適用されます。

我々は、基準が有効な市場を支えるものだと信じています。世界の富の **70%** もが土地と不動産に関連している今、我々の分野は経済発展に欠かせないものであり、世界の安定的かつ継続的な投資と成長を支えています。

世界の主要な政治と金融の中心都市にオフィスを構え、我々の市場における存在は政策に影響を与え、専門家の基準を根付かせるのに理想的な場所にあると考えています。政府間レベルでの活動を通し、安全で活気のある土地、不動産、建設、インフラ市場を支える国際基準を提供することで、全ての人に恩恵をもたらします。

我々は **RICS** に対する信用を誇りにしており、それを厳格に守っています。だからこそ **RICS** の専門家と仕事に携わるクライアントは、その仕事の品質と倫理に信頼をよせることができるのです。

以上