

2008年3月31日

報道各位

ラサール インベストメント マネージメント株式会社

日本市場に投資妙味大 商業・物流・ホテルなどに魅力

世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（本社：米国イリノイ州シカゴ、最高経営責任者：ジェフ・ジェイコブソン、以下「ラサール」）は、昨年12月に発表した「2008年の不動産投資戦略」レポートに、直近の状況変化を加えた日本市場に対する見通しを明らかにしましたのでお知らせします。同発表は、「2008年の不動産投資戦略」をまとめたラサールのアジア太平洋地域 投資戦略統括であるデイビット・エドワーズ、並びに弊社の投資戦略・リサーチ部ディレクターであるオリヴィエ・メージュの共同によるものです（添付参照）。

それによると、米国経済の減速に伴う世界経済への不安、不動産市場への投資資金の流入不安などさまざまな不確定要因が顕在化してきているものの、日本経済は安定したファンダメンタルズが見込めるとしています。その理由として、これまでの経済成長の下支えとなってきた外需が2007年に米国から日本の最大貿易相手国に躍進した中国を始めとするアジアによって、米国からの需要の減少を補っていくとしています。一方、内需は、2007年の景気減速の主要な要因の一つであった建設基準の見直しに伴う住宅建設の一時的な低迷が、タイムラグをおいて2008年に回復してくるため、総じて内需のファンダメンタルズは引き続き好調であると予測されると見えています。なお、不動産に関する賃料の伸長は転換点を迎え今後1、2年は減速すると予想しています。

ところで、日本の不動産投資市場については、日本の不動産に対する国内外の投資家の投資意欲は共に引き続き堅調に推移しています。投資資金については、日本は、貸付金は潤沢ですが、貸し手の金融機関はより選別的になってきています。こうしたことから、投資家による不動産投資のキャップレート上昇期待の勢いが増してきていますが、金利上昇にはまだ時間がかかると予測されるため、今後1、2年で良質の物件を中心とした大幅な上昇は見込めないと予想しています。

こうした環境を前提にした不動産の投資戦略については、1) ハイリターンを狙ったオポチュニスティックな投資リターンの達成は、これまでよりハードルが高くなる。しかしながら、2) 日本の不動産市場においては、引き続きリスクスペクトルに跨った投資機会がみられると思われる。投資家の中でも3) リスク許容度の高い投資家に向けた投資対象としては、旧態依然とした商業施設のリポジショニングや物流施設、郊外の商業施設、新規不動産セクターなどが、今後も引き続き成長が見込まれる魅力的な投資対象として挙げられる。一方、4) リスク許容度のより低い投資家には、見極めが必要な地方都市のオフィス市場や、商業施設の新しい形態、リースホールドの宿泊特化型ホテルなどが安定、価格が魅力的であることから投資対象として適していると思われる——などとしています。なお、メージュは「こうした投資家には、中期的なキャップレート上昇の可能性に対処するために、ある程度のアップサイドを享受できるような資産への投資を薦めたい」とコメントしています。

（添付資料）2008年の不動産投資戦略レポート（2007年12月3日 ロンドン発表）

#

ラサールインベストメント マネージメント インク 概要

ラサール インベストメント マネージメント インクは、世界最大の総合不動産サービスの企業であるジョーンズ ラング ラサール グループ（ニューヨーク証券取引所上場：JLL）傘下の、世界有数の不動産投資顧問会社です。世界規模で私募・公募、デット・エクイティのあらゆる不動産投資活動をしており、総運用資産残高は約 504 億ドルです（2007 年末現在）。

本件に関するお問い合わせ先：

ラサール インベストメント マネージメント 株式会社 広報担当（IFC）： 石原

Tel：03-5532-8921 Fax：03-5532-8367

E-mail：i-ishihara@ifcpr.co.jp

注記) レポートの中の表あるいはグラフを使用される場合は、上記までご連絡下さい。