

海外不動産投資における国・地域、都市の評価とランキング 2017

2017年11月9日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部 副主任研究員 安田 明宏

<概要>

- 三井住友トラスト基礎研究所は、世界の主要20カ国・地域を対象に、不動産投資先としての有望性、発展性、市場性、魅力などを評価し、ランク付けを行った。本稿では、評価の結果について概説する。

1. 国・地域の評価

(1) 総合評価の結果

- 20カ国・地域の総合評価(4.0点満点)は、1位が米国、2位がオーストラリア、3位が英国、4位がドイツ、5位がシンガポールとなった。

順位	国・地域	得点	順位	国・地域	得点
1	米国	2.86	11	韓国	2.22
2	オーストラリア	2.84	12	ベルギー	2.12
3	英国	2.82	13	中国	2.10
4	ドイツ	2.78	14	マレーシア	1.92
5	シンガポール	2.68	15	スペイン	1.88
6	カナダ	2.58	16	インドネシア	1.85
7	香港	2.50	17	イタリア	1.84
8	フランス	2.48	18	フィリピン	1.59
9	オランダ	2.46	19	タイ	1.56

(2) 評価方法

- 評価の対象となる国・地域は、客観性の高さ、横比較の可否、データの入手可否などの観点から総合的に判断し、日本を含む20カ国・地域を選定した。

北米	米国、カナダ
欧州	英国、フランス、ドイツ、オランダ、ベルギー、イタリア、スペイン
アジア大洋州	日本、韓国、中国、香港、オーストラリア、シンガポール、インドネシア、タイ、フィリピン、マレーシア、ベトナム

- 国・地域の評価にあたり、4つの分野を設定し、不動産市場を見る上で重要となるマクロ統計、不動産投資関連のデータから各分野5つずつ評価項目を選定した。

成長性	対象国・地域に成長性があるかどうか、経済成長率や人口、高等教育、研究への投資などで評価項目を5つ選定	安全性	政治的な安定性、腐敗度、自然災害のリスク、国・地域の信用度などで評価項目を5つ選定
企業活動	企業のビジネス活動、税制、日本との関係などで評価項目を5つ選定	不動産市場	不動産市場の規模や回転率、国際プレイヤーの参入、リスク・リターンなどで評価項目を5つ選定

- 採点は、各分野の評価項目を10段階で評価し、各分野50点を満点とした。各分野の評価項目の合計得点を50点で除し、分野得点率を算出(1.0点満点)、これを各分野の得点とした。総合評価は、4分野の得点の合計とした(4.0点満点)。なお、データが入手できなかった項目がある場合は、入手できるデータの項目の点数(例えば、1項目のデータが入手できなかった場合は40点)で各分野得点率を算出した。

(3) 分野別評価の結果



出所)三井住友トラスト基礎研究所 注)カッコ内は得点(4.0点満点)

2. 都市の評価

(1) 総合評価の結果

- 上位 5 カ国の主要都市の総合評価(4.0 点満点)は、1 位がロンドン、2 位がニューヨーク、3 位がロサンゼルス、4 位がメルボルン、5 位が東京となった。

順位	都市	得点	順位	都市	得点
1	ロンドン	2.50	7	シドニー	1.92
2	ニューヨーク	2.46	8	シンガポール	1.88
3	ロサンゼルス	2.16	9	ミュンヘン	1.82
4	メルボルン	1.99	10	ワシントン D.C.	1.78
5	東京	1.98	11	フランクフルト	1.62
6	サンフランシスコ	1.94			

(2) 評価方法

- 国・地域の総合評価 1 位から 5 位の米国、オーストラリア、英国、ドイツ、シンガポールにある都市のうち、客観性の高さ、横比較の可否、データの入手可否などの観点から総合的に判断し、次の 10 都市を選定した。なお、日本の東京を参考として追加した。

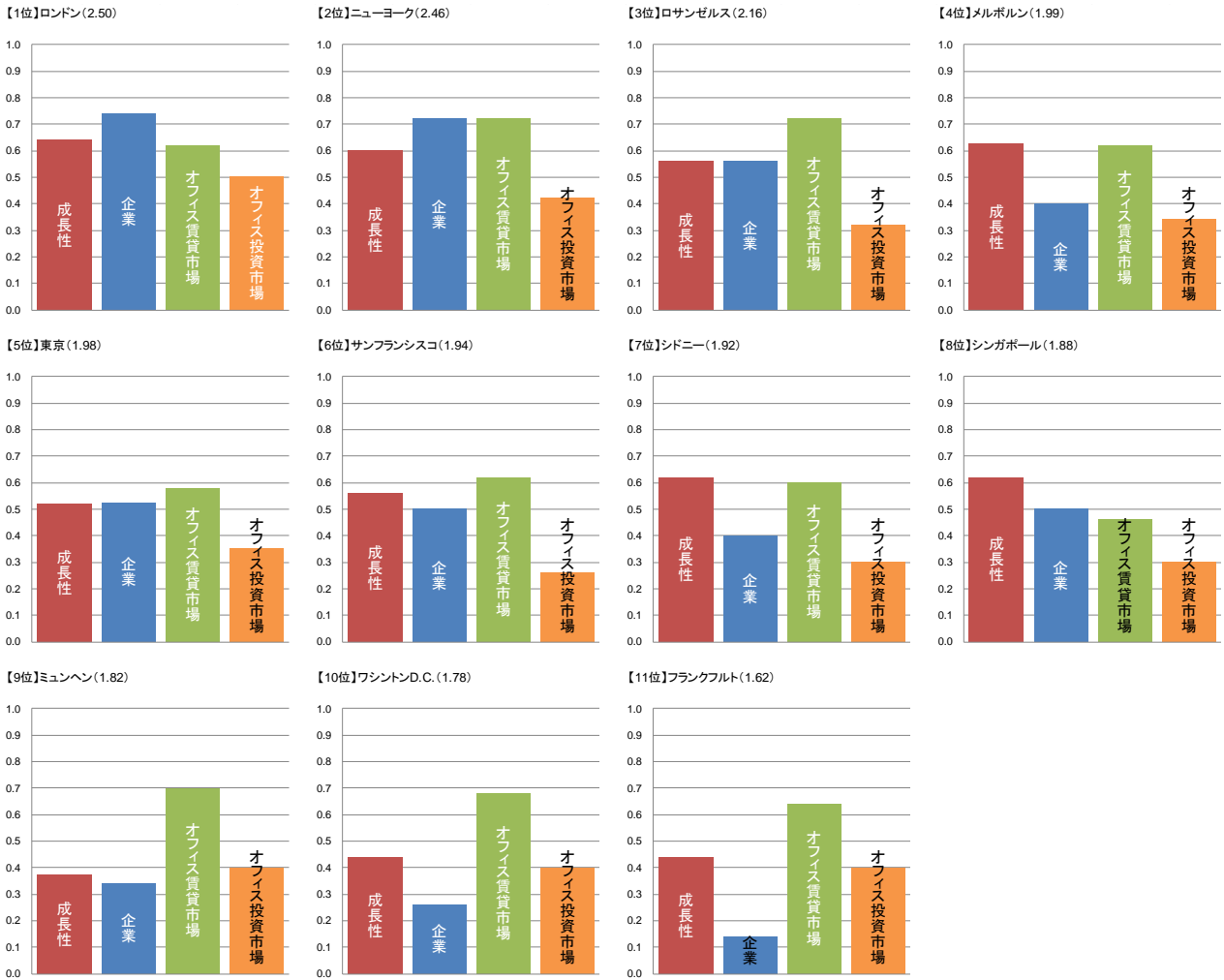
米国	ロサンゼルス、ニューヨーク、サンフランシスコ、ワシントン D.C.
オーストラリア	シドニー、メルボルン
英国	ロンドン
ドイツ	ミュンヘン、フランクフルト
シンガポール	シンガポール
(参考)日本	東京

- 都市の評価にあたり、4 つの分野を設定し、不動産市場を見る上で重要となるマクロ統計、不動産投資関連のデータから各分野 5 つずつ評価項目を選定した。不動産市場のデータは、オフィス関連のものを使用した。

成長性	経済成長実績や予測、労働人口、一人あたり GDP など評価項目を 5 つ選定	企業	オフィス関連業種のパフォーマンス、日本企業数、大学数、訪問者数などで評価項目を 5 つ選定
オフィス賃貸市場	オフィス関連業種の雇用者数、ストック、空室率・賃料の動向、新規供給予定などで評価項目を 5 つ選定	オフィス投資市場	取引額規模、資産価値の過熱度・変動、日本との相関などで評価項目を 5 つ選定

- 採点は、各分野の評価項目を 10 段階で評価し、各分野 50 点を満点とした。各分野の評価項目の合計得点を 50 点で除し、分野得点率を算出(1.0 点満点)、これを各分野の得点とした。総合評価は、4 分野の得点の合計とした(4.0 点満点)。なお、データが入手できなかった項目がある場合は、入手できるデータの項目の点数(例えば、1 項目のデータが入手できなかった場合は 40 点)で各分野得点率を算出した。

(3) 分野別評価の結果



出所)三井住友トラスト基礎研究所 注)カッコ内は得点(4.0点満点)

2018年以降も、対象国・地域、都市、データ、分析方法を見直しながら改良を加え、評価を継続する予定である。本評価が、海外不動産への投資を検討するためのヒント探し、各国・地域でどの分野に優位性があるかの点検、投資案件のある国・地域の総合的な順位の確認、中長期的な投資計画の策定のための情報収集、投資対象国・地域を絞り込む作業などで一助になれば幸いである。

【お問い合わせ】

海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>**三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3F

TEL 03-6430-1300 FAX 03-6430-1301

<https://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産及び金融商品を含む商品、サービス又は権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、又はこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点又は調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部又は一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者又は金融商品取引業者として、投資対象商品の価値又は価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。