

今、不動産マーケットが求める “理論と実務”

早稲田大学大学院 川口教授・
シービー・リチャードエリス総合研究所(CBRE総研)
共同研究開始記念対談

「不動産投資分析の世界的なソフトインフラ構築に期待する」

早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授 川口 有一郎氏

「激動の時代こそ、確かな情報や指標を求める声に応えたい」

シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社 代表取締役社長 藤本 隆博



川口有一郎氏(写真左)、藤本隆博(写真右)

川口 有一郎氏 ● 略歴

1955年熊本生まれ、1991年東京大学にて工学博士の学位取得。1996年英国ケンブリッジ大学土地経済学科客員研究員を経て、1999年から明海大学不動産学部教授。新しい実学「不動産金融工学」の体系化を図る。東京大学空間情報科学研究センターや京都大学経済研究所金融工学センター等でも講義を担当。またアジア不動産学会やアメリカ都市経済・不動産学会等において研究活動を行う。2004年4月より早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授、早稲田大学国際不動産研究所所長(MIT、中国清華大学、シンガポール国立大学と設立)。主な著書に「入門 不動産金融工学」「不動産金融工学」「投資決定理論とリアルオプション」「不動産開発の基礎」など多数。日本不動産金融工学学会会長。

シービー・リチャードエリス株式会社の関連会社で、リサーチ・コンサルティング業務を担当する株式会社生駒データサービスシステムは、2008年10月1日、シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社(以下、CBRE総研)と社名変更した。日本におけるリサーチ・コンサルティング機能を、シービー・リチャードエリスのグローバルブランドとして明確に位置付けることにより、国内外の拠点網と広範なサービス領域を生かして、クライアントの多様なニーズに合わせたサービスをタイムリーに提供できる不動産総合研究所を目指す。また、今後、賃貸市場のみならず売買・投資市場をも含めた幅広い分野で、高いクオリティの情報収集と分析を実施していくため、早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授 川口有一郎氏を研究顧問に迎え、共同研究を実施する。今号の巻頭企画では、川口氏に、その共同研究の骨子やねらいに関して、さらには不動産マーケットの現状と、その中でCBRE総研が果たすべき役割についてご意見を伺う。

今、不動産マーケットが求める「理論と実務」

シービー・リチャードエリス総合研究所(CBRE総研) 早稲田大学大学院 川口教授 共同研究開始記念対談

現在直面する問題を過去の流れから検証

藤本 ■弊社はこの10月1日、株式会社生駒データサービスシステムからシービー・リチャードエリス総合研究所株式会社(以下、CBRE総研)に社名変更し、新たなスタートを切りました。現在のような激動の時代こそ「的確な情報をタイムリーに市場に提供する」という私どもの役割が求められているのではないかと考えております。CBRE総研としてのスタートに先立ちまして、不動産金融工学や不動産マクロ経済学に高い知見をお持ちの川口有一郎先生を研究顧問にお迎えし、共同研究の第一弾として「オフィスビルのバリュー投資に関する研究」に着手できたことを大変うれしく思っております。今日は現在の市況や共同研究の内容、弊社に期待することなど、忌憚のないご意見をお聞かせください。まず、現在の不動産市況について、先生はどのようにご覧になっていらっしゃいますか。

川口 ●現在、我々が直面している状況を判断するには、1980年代から現在までの大きな流れのなかで、日本の不動産市場を捉え直す必要があります。

藤本 ■と言いますと?

川口 ●1980年代は右肩上がりであり安定的に地価が上昇しました。この時代は高度経済成長期の余韻が残っていた時代であり、「預金銀行が製造業に融資し、護送船団方式で経済発展を遂げる」という成長モデルが巧く機能していました。しかし、次第に経済成長が鈍化するなか、バブル経済に突入して地価も株価も急上昇し、90年代にはバブルが崩壊。それを契機に、日本は米国の「投資銀行がITとコンピュータに融資する」という成長モデルにシフトしていったのです。

藤本 ■そして、2000年には米国のITバブルが崩壊しました。

川口 ●そこで、米国は住宅価格、つまり資産価値を上げて内需拡大を図りました。バブル期の日本と異なるのは、証券化という手法で世界中に投資リスクを分散したことです。ところがサブプライム問題でそのモデルが破綻した。これが今の状況です。さらにもう一方で、世界をものづくりの流れから見ますと、自動車、電気機械、IT、コンピュータときて、今は食料と資源の時代。資金の出し手の変遷も預金銀行から投資銀行となり、今はソブリン・ウェルス・ファンド(SWF:政府系ファンド)が注目されている。現在の不動産市場は、こうした大きな潮流の変化が理解でき

不動産投資分析のインフラ提供者として

ず、混乱している状況です。

藤本 ■ オフィス市場を例にとりましても、オフィスビルのキャッシュフローは黒字なのに、あたかも赤字のごとく資金が流れません。

川口 ● 時代の潮流が大きな節目に来ていることをマーケットが理解していない。ですから、ファンダメンタルズは堅調でも心理が冷え込んでお金流れない。このギャップが原因です。

不動産投資分析の インフラ提供者として

藤本 ■ これから先、不動産市場はどのように推移すると思われますか。

川口 ● これまでの7年間、不動産投資市場は誰も損をしないという奇跡的な状況でした。現在直面している転換期を経て、次のビジネスモデルが出てくるだろうと思いますが、それがいつ登場し、ピークがどのくらい続くかは、まだ読みづらい状況です。

藤本 ■ CBRE総研の前身である生駒データサービスシステム時代から、ずっとオフィスマーケットを見てきましたが、先ほど先生が総括された時代の潮流と私どもの業務がオーバーラップします。右肩上がりの時代は情報の重要性が理解されませんでした。ここ10年は不動産証券化の流れのなかで、実際の収益から不動産価値を見極めるために情報やデータが求められました。これからは「先を読む」ための情報、データと分析力が重要になるでしょう。弊社の強みは「データ」「現場感覚」「理論」ですが、その中でも「理論」に関してさらに向上していく必要性を感じています。そうした意味でも先生との共同



研究の成果に大いに期待しております。

川口 ● 御社のことは、以前から不動産投資の分析に欠かせないソフトインフラのプロバイダーとして認識しておりました。今回、第一弾として「オフィスビルのバリュー投資の基礎」の共同研究がスタートしましたが、とてもいいタイミングだったと思います。マクロ経済と不動産市場の関連性がますます高まり、経済も不動産市場も国境が低くなっていますから。

日本の不動産市場の 透明性は高まったか？

藤本 ■ これまでずっと世界の投資家から「日

本の不動産市場は透明性が低い」と言われ、内心忸怩たる思いがありました。現状をどうご覧になりますか。

川口 ● J-REITの透明度は世界トップクラス。御社と三菱UFJ信託銀行のMTB-IKOMA不動産投資インデックス®のような

情報インフラも世界に類がありません。「透明性が低い」と言われるのは、むしろ言語の問題やインデックスの計算方法の違いによるものが大きい。そのため、海外に十分に浸透していないのです。ただ、日本には住宅の価格指数が存在しない。この点は海外の投資家から不満が出て仕方がないと思います。

藤本 ■ 確かに投資判断には、すべてのアセットタイプのデータが必要ですね。また、弊社のオフィスデータも、国内だけでなく、世界の諸都市と相对比较できるものにしていきたいと思っています。

川口 ● 日本だけで見ても日本の不動産市場は分かりません。ちなみに海外との相対

比較で見れば日本の不動産は割安ですが、国内のプレイヤーから見ると高い。このギャップが象徴的です。

バリュー投資の基本は割安に買い、価値を高める

藤本 ■ 今回の共同研究「オフィスバリュー投資の基礎」について、先生からねらいと展開をご説明ください。

川口 ● これは、私が不動産証券化協会と一緒に翻訳したハーバード・ビジネススクールのウィリアム・J・ボルブー教授らの著作「不動産投資ゲーム(原題 THE REAL ESTATE GAME)」がベースになっています。この本はバリュー投資のテキストとして実務家に高く評価されています。バリュー投資をひとこと言えば、「割安で買って価値を高めること」。株と不動産が同じ土俵に乗り、同じ目線で比較されるようになりました



が、その戦略には共通点もある反面、異なる点もあります。異なる部分をきちんと見ていく必要があります。

藤本 ■ オフィスビルで言えば、テナントやプロパティマネジャー次第で、キャッシュフローが大きく変わります。

川口 ● それが不動産と株式の決定的な違いのひとつ。「不動産投資ゲーム」でも「最も重要なのは、テナントを大切にすること」と言っています。「テナントと賃貸借契約を結ぶまでは敵対的関係に近いが、契約後は同胞として扱え」と。新しいテナントを探す苦労と今いるテナントと仲良くする苦労では、後者のほうがはるかに楽ですからね。

藤本 ■ まさにその通りですね。

川口 ● もうひとつの決定的な違いは、不動産にはサイクルが存在すること。不動産投資は株式投資戦略をベースにしながらも、賃料、空室率といったミクロのデータと不動産サイクルというマクロな動きを勘案して戦略を立て、タイミングよく実行しなければ成功しません。今回の研究は、こうした考え方をもとにビル投資戦略を確立することが目的です。

藤本 ■ 研究の進捗はいかがですか。

川口 ● まず、株式投資の枠組みでリスクプレミアムを分析し、株式投資と異なる部分をクローズアップして分析しました。そして不動産サイクルが起こる原因を解明し、具体的な

投資判断の基礎をつくるまで研究が進んでいます。

藤本 ■ これからの展開に大いに期待しています。

川口 ● 今後、「賃貸市場の分析と予測方法」「資産市場の分析と予測」「フォワードルッキングな分析方法の確立」「心理的な要因

の分析」「J-REITのデータと組み合わせた投資戦略」などについて順次研究を進めていく予定です。御社にはミクロなデータの蓄積があり、マクロな不動産サイクルを見るうえで役立つMTB-IKOMA不動産投資インデックスもあります。共同研究では、それらをもとに理論をさらに進化させていきます。中国の北京大学で講義するのですが、そのときはこのインデックスを使って、中国の不動産市場のサイクルと、今、中国がいる時点の説明しようと思っています。

藤本 ■ それはありがたい。投資分析には相対比較が欠かせません。シービー・リチャード・エリスのグローバルネットワークを活用して

今、不動産マーケットが求める“理論と実務”

シービー・リチャード・エリス総合研究所(CBRE総研)・早稲田大学大学院 川口教授 共同研究開始記念対談

各国の主要都市のデータを集め、同じモノサシで比較できるデータをマーケットにご提供していきたいと思っています。

川口 ●それはとても重要で意義のあることです。たとえば、MTB-IKOMA不動産投資インデックス方式で、世界主要都市の超高層ビルの賃料インデックスをつくれれば、世界で役立つインフラになりますよ。

不動産投資分析は 理論と実務の両輪で

藤本 ■昨年1月、米国のトート・ウィートン・リサーチ(Torto Wheaton Research、本社:

米国ボストン)と業務提携しました。そして、今夏には川口先生に研究顧問をお引き受けいただき、不動産投資市場のリサーチ&コンサルティングを進めるうえで、盤石の体制が整ったと心強く思っております。

川口 ●マサチューセッツ工科大学の教授でもあるウィリアム・ウィートン氏や、レイモンド・トート氏は、マクロ経済学と不動産市場研究の第一人者。理論だけでなく実務家としても通用する、世界でも数少ないストラテジストとアナリストです。私自身、マクロ経済と不動産市場の理論と実際の両方が必要だと感じていたので、この共同研究はいい転機になりそうです。

藤本 ■私もボストンでお二人にお会いし、データの分析手法やマクロ経済に対する深い見識、予測の手法などに大いに啓発されました。この出会いが業務領域を広げる契機になりました。川口先生と初めてお会いしたときも、弊社の実務の現場に対して強い関心を示され、熱心に耳を傾けられた。この方ならば、

理論と実務の融合が図れると確信しました。

川口 ●医療と同様、不動産も金融も理論だけでは意味がない。痛みを苦しんでいる患者を前に、理論を説くばかりで治療できなければ医師失格です。不動産投資分析も、賃料決定の現場を知らないと統計データの見方や分析を誤ります。株式投資分析と同様、データと現場の生情報を両輪にして進める時代が来ています。

藤本 ■データもしっかりとした見識をつけてご提供しないと、一人歩きしてしまいます。弊社の役割は、適切な指標をタイムリーに市場に提供することと「先行きどうなるか」についての見方を示すこと。特に後者の役割がまず

まず重要になってきたなと感じています。

川口 ●予測という点で言えば、不動産金融工学は「予測ができない」ということを前提にしています。一方、不動産経済学は予測を否定していません。このように相反する学問ですが、私は両方に取り組んでいけばいいと思っています。



「MTB-IKOMA 不動産投資インデックス」や ゾーン分析に注目

藤本 ■賃料が不動産価値を決めるという意味からも、弊社が不動産投資市場のリサーチ&コンサルティングに領域を広げることは必然の流れです。投資市場は急激に拡大しましたが、弊害も出ています。弊社のデータや分析がお役に立てるのではないかと思います。

川口 ●今、実務家の間でMTB-IKOMA不動産投資インデックスが再評価されています。冒頭申し上げたように、現在の状況を判

断するには、中長期の流れを見なければならぬからです。

藤本 ■地道に続けてきたことが、先生との共同研究によって大きく広がりそうです。これを契機に「データ」、「分析」、「現場感覚」のトライアングルを広げたいと思っています。

川口 ■この共同研究には無限の可能性がります。たとえば、全国主要都市のオフィスゾーンを定義されていますが、これも大いに市場分析に活かすことができます。今回の共同研究で各ゾーンのオフィスワーカー密度を調べ、オフィス賃料や空室率データとの相関関係を調べましたが、驚くほど高い相関関係が見られました。さらに経済指標や現場感覚を加えていけば、非常に精度が高く、しかもミクロな投資分析が可能になるでしょう。

藤本 ■弊社もこの共同研究を通じて、理論と実務の双方向コミュニケーションをさらに密にしていきたいと思っております。



世界の不動産投資の インフラ構築に期待

藤本 ■最後に、CBRE総研に望むことを。

川口 ■第一に、生駒データサービスシステム時代から蓄積されてきたデータやノウハウを世界に広げること。第二に、シービー・リチャードエリスのグローバルスタンダードを日本に導入すること。第三に、両方を通じて、世界の不動産市場を相対的に見ることができるよう情報や指標をタイムリーに市場に提供すること。今、それができるのは日本で御社しかありません。

藤本 ■それは光栄です。日本ひいてはアジア

において最高峰の、事業用不動産リサーチ・コンサルティング会社を目指します。

川口 ■トート・ウィートン・リサーチと御社の両者がジョイントすれば、世界における不動産分析のスタンダードが確立できる。それは、世界の不動産投資のインフラをつくることでもあります。共同研究のテーマであるバリュー投資も、信頼できるデータに基づいた不動産サイクルが示されることによって容易になります。

藤本 ■世界の不動産分析のスタンダード確立は、喫緊の課題ですね。

川口 ■ええ。そうなれば、投資先としてのオフィスマーケットの安定性を証明することが

可能となるでしょう。結果的に、世界の都市の中で、東京のオフィスマーケットが安定していることも証明できるはず。今、世界経済が大混乱していますが、欧米に比べれば、日本の不動産マーケットはそれほど傷んでいない。しかも、日本はすでに不動産バ

ブルとその崩壊を経験した国です。世界に対して知識や情報、経験を提供し、世界経済あるいは世界の不動産市場の安定化に貢献できる立場にいるのです。

藤本 ■弊社も、情報という面で、日本だけでなく世界のマーケットの安定化に貢献してまいります。これからもご教示をお願いいたします。

※MTB-IKOMA不動産投資インデックス

CBRE総研と三菱UFJ信託銀行が共同開発した、不動産投資収益率を指標化したデータ。地価公示法に基づいて設定される標準値(商業地)に容積率上限の建物(オフィスビル)を想定し、当該土地建物の収益率を算出するという方法でインデックスを作成している。

○公表時期：年4回(1、4、7、10月)

○調査地域：全国13都市81ゾーン(2008年6月現在)

○レポートの特徴：20,000件を超える成約事例をベースに作成。重回帰分析による資料モデルを開発。ビル規模別のインデックス算出が可能。長期にわたるデータの整備

※2009年から「MULTI-CBRE不動産投資インデックス」(旧称「MUCBex(マクベス)」)に名称変更

今、不動産マーケットが求める“理論と実務”

シービー・リチャードエリス総合研究所(CBRE総研)・早稲田大学大学院 川口教授 共同研究開始記念対談

シービー・リチャードエリス総合研究所の サービスラインナップ

事業用不動産コンサルティング

- 計画建物のコンセプトは？
- ターゲットテナントは？
- 将来の収支予測は？

客観的データに基づき、個々の案件にきめ細かく対応したコンサルティングサービス

近年のオフィス市況の動向はオフィスビルのあり方を大きく変え、開発・再開発についてもきめ細かなマーケティング戦略が求められます。開発計画を成功させるためには、効率的なマーケット情報の収集、情報に対する適切な分析、計画運営への反映が不可欠です。CBRE総研では、細分化したマーケットの現状や将来予測により、開

発コンセプトや想定される需要など基本的な方向性決定プロセスをサポートします。また、テナント誘致上の競合物件、顧客となるテナントのニーズ把握などから、建物の仕様、設備水準などのハード面に加え、各種テナントサービス、建物内外における魅力的な配置計画などソフト面での対応や付加価値の創出についてご提案します。

事例紹介〔都内大型再開発プロジェクトのコンサルティング〕

STEP 1 20××年1月 お問い合わせ・提案

- 「都内ターミナル駅近くの所有地で検討している再開発について相談したい」と、大手事業会社様からお問い合わせ。
- 「開発案件におけるコンサルティング業務のご提案」を提出
対象案件について、計画段階から将来予測までの一貫した調査・分析をご提案

STEP 2 20××年2月 企画

- 現状・課題把握のうえ、「企画書」提出

調査 メニュー

- ① 事業を取り巻くマーケット動向の現状認識
- ② 設備・機能計画に対するコンサルティング
- ③ テナント誘致に関するコンサルティング
- ④ 賃貸条件の設定、事業収支に関するコンサルティング
- ⑤ 事業の将来予測に関する考察

STEP 3 20××年3月 調査開始、分析、中間報告

- マーケット調査
長年にわたり蓄積されたCBRE総研のオフィスマーケットのデータベースはもちろん、案件に関する各種統計・経済指標をピックアップ、そして足で収集する現地テナント調査、シービー・リチャードエリスへのヒアリング等
- 収集したデータを、回帰分析等の手法を用いて分析
- 分析結果に基づく考察
- プロジェクトチーム社内打ち合わせ
- クライアントとの打ち合わせ、中間報告（複数回）

STEP 4 20××年6月 プレゼンテーション

- クライアントに調査・分析結果をプレゼンテーション
- 全体構成の修正・加筆

STEP 5 20××年7月 最終報告書提出

- シニアコンサルタントを中心に作成した200ページにわたる調査報告書を提出

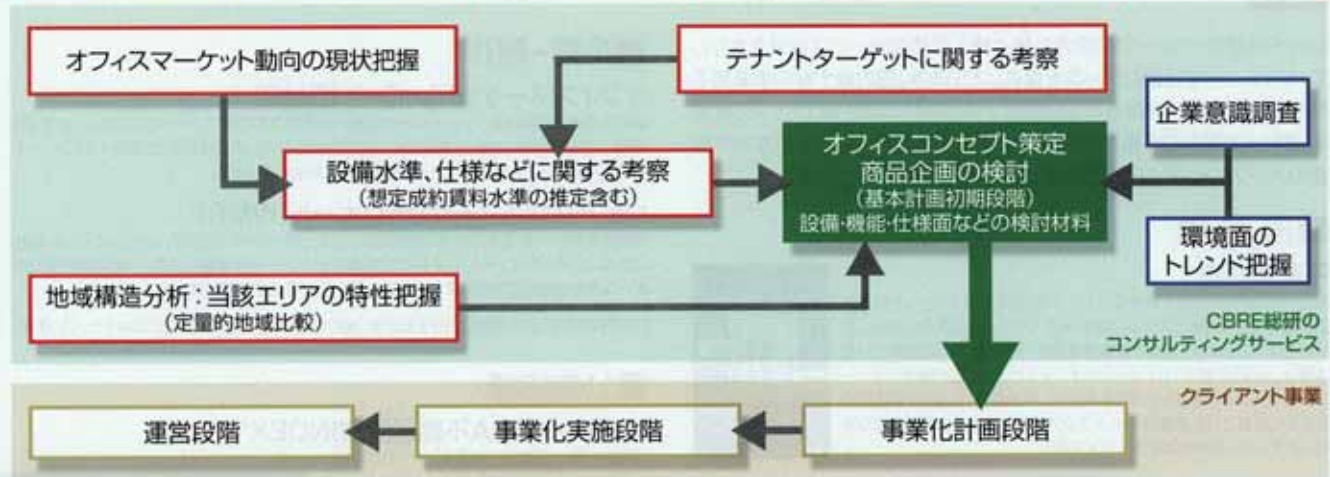
STEP 6 20××年9月 オプションサービス

- クライアントの意思決定部門への説明会実施
「調査報告書」の要旨を、クライアント担当者に代わって、役員クラスへ説明



シービー・リチャードエリス総合研究所(株)(CBRE総研)は、不動産マーケット専門のシンクタンクです。国内最大級の不動産マーケットデータベースによるデータの蓄積、長年磨かれてきた分析ノウハウ、コンサルタント一人ひとりが持つ知見…。これらを融合し、未来のマーケットを見通すコンサルティングを実施します。

コンサルティングの流れ



主な実績

都内大型プロジェクトから、地方都市における中小型開発計画まで、クライアントの幅広いニーズにお応えするため、個々の案件に即したオーダーメイドの調査・コンサルティングサービスをご提供しています。

- みなとみらい地区オフィスビル開発計画
- 東京臨海副都心オフィスビル開発計画
- 渋谷再開発計画
- 大崎駅周辺再開発計画
- さいたま新都心オフィスビル開発計画入札に関する基礎調査

その他の事業用不動産コンサルティング

物流施設コンサルティング

業界唯一の物流施設マーケットデータベースと、シービー・リチャードエリスの物流施設サービスラインとの連携により、物流施設全般に関するコンサルティングを行います。

CBRE総研では、①実勢に則した観点から、現状における適正賃料を算定、②物流施設の立地ポテンシャル、汎用性、市場競争力等について分析、③物流施設投資における事業性の評価や、工業系エリアにおける遊休不動産の有効活用、効果的なテナントリーシング、④竣工時における需給環境、想定テナントニーズ、投資コスト削減、維持運営管理を視野に入れた建物基本コンセプトの企画、立案等の開発段階のマーケティング戦略、を中心に総合的なコンサルティングをご提供します。

ロードサイドビジネスコンサルティング

「賃料相場が分からない」——ロードサイド型店舗においては、特にその傾向が顕著であり、新規の店舗展開などでは、適正な賃料水準の判断に迷うことが多いのが現状です。

そこで、CBRE総研では、①全国主要都市の有望路線を抽出し、②類似したエリアと判断される地域ごとにデータを集計して、これまで統計データがほとんどないロードサイド型不動産について、将来の需要見込みと賃料水準についてのレポートを作成、ご提供しています。



不動産投資家向けコンサルティング

不動産投資は、投資のあらゆる局面で、常に迅速・的確・最適な意思決定を求められるのが常です。CBRE総研では、エリアの特性比較、賃料・空室率・需給等の中長期予測、MTB・IKOMA不動産投資INDEX®を活用したエリア毎のリスクリターン分析、不動産をエリアや規模等でセグメントしてのパフォーマンス比較、個別物件およびポートフォリオのベンチマーク対比でのパフォーマンス分析などのコンサルティングを通じて、投資判断をサポートしています。購入時やプロジェクト検討時およびリスク管理に有効なメニューに加えて、海外不動産についても対応しているのが特長です。



自治体・官公庁向けコンサルティング

公共団体等が保有する行政資源としての不動産、さらには地域における不動産の有効活用をご支援することにより、無駄のない行政経営や活力ある地域づくり(地域経営)をサポートします。不動産に関する豊富な調査経験や情報ネットワークをベースに、企業立地ニーズの把握を通じた土地利用計画策定をはじめ、産業政策や地域政策実現の基盤となるマーケティング活動(地域資源としての不動産の活用)を展開。また、公共施設の適正配置や保有不動産に関する活用戦略の策定等を通じて、行政運営の効率化・住民サービスの向上(組織資源としての不動産活用)の実現を支援する等、公共団体が保有する不動産に関するあらゆる課題に対してトータルソリューションをご提供します。

シービー・リチャードエリス総合研究所の サービスラインナップ

出版・刊行

CBRE総研は、グループの国内外拠点網と広範なサービス領域を生かして、タイムリーで正確なデータを提供しています。国内最大級の事業用不動産データベースを保有し、20年以上にわたり公表を続けている。空室率・賃料水準などの各種指標の信頼は厚く、日本国内における事業用不動産のメルクマールとして多方面で活用されています。

■出版物

不動産白書

1998年から出版され、各年のオフィス・物流施設のマーケット動向を読み取る上で不動産ビジネスに携わるの方々にとって必携の一冊として好評を博しています。豊富で正確な基礎データに基づいて編纂された本書は、全国57都市181ゾーンのオフィス市況・全国20都市53ゾーンの物流市況が、過去5年間の新規供給、新規需要、空室率、実賃料とともに掲載された貴重なデータブックです。(価格は出版年により異なります。2008年版は税込21,000円)



オフィスマーケット中期予測

三大都市(東京・大阪・名古屋)と地方中枢都市(札幌・仙台・広島・福岡)について、当社独自の分析によりオフィス需給および賃料動向の中期的な見通し(5年間)をとりまとめたレポートです。オフィスマーケットの過去10年間の供給面積・需要面積・空室率などの実績データ、現在進行中の主要プロジェクト情報も都市ごとに1枚のCDに収録しています。オフィスビル投資や経営の判断材料として、またステークホルダーへの説明用資料として、有効にご活用いただける内容です。(価格は三大都市:各210,000円、地方4都市:各105,000円 セット販売割引あり)



■企画・制作

オフィスマーケットレポート(OMR)

国内主要都市の賃貸オフィスビル市場の動向を把握する目的で、マーケットレポートを年4回発行。1986年から継続して発行しているこのレポートは、現在は全国59都市183ゾーンのオフィス賃料や空室率などのデータを網羅的に掲載しています。

ウェアハウスマーケットレポート(WMR)

国内主要都市の物流施設市場の動向をまとめたレポートを年2回発行。このレポートは、現在は全国20都市53ゾーンの賃料や空室率などのデータを掲載しており、賃貸物流施設のデータを全国規模で定期的に表示しているレポートとしては国内唯一のもです。

(OMR/WMRの企画・制作はCBRE総研、発行はシービー・リチャードエリスが担当しています)

■公表指標

MTB-IKOMA不動産投資INDEX^{※1}

CBRE総研と三菱UFJ信託銀行が共同開発した、不動産投資収益率を指標化したデータです。地価公示法に基づいて設定される標準価(商業地)に容積率上限の建物(オフィスビル)を想定し、当該土地建物の収益率を算出するという方法でインデックスを作成しています。

※1:2009年から「MTB-CBRE不動産投資INDEX」に名称変更(略称「MUCBex(マクベス)」)

PUBLICATION

C O N S U L T I N G

■IDSS-CREIS^{※2}

CBRE総研では、データプロバイディング事業として、オフィスビルの空室率や募集賃料など、賃貸マーケットに関する情報を広く提供するため、2004年からWEBによる会員サービス「IDSS-CREIS(アイデスクレイス)^{※2}」(<http://www.idss-creis.jp/>)を展開しています。200社以上の会員の皆様に支えられ、1ヵ月のアクセスは平均4万ページビューのものになります。

サービスは大きく3つに分かれています。

- ①ゾーンや駅周辺など一定のマーケットエリアを対象として、札幌から九州・沖縄まで全国59都市183ゾーン、そして約200の駅周辺について、空室率や平均募集賃料、また規模別・竣工年別賃料などの賃貸オフィス市況を表すマクロデータの提供
- ②どのようにデータを読んでいけばいいのかわかる、地価水準や各種経済指標との関連性や地方を含む都市の需要と供給傾向など、市況変化を理解しやすくするための、またトピックとしても読んでいただけるコラム(Dr. CREIS)
- ③お客様ご自身が独自に指定した円商圏にて、市況レポートを作成(ポジショニングレポート)。独自エリア内の市況感を把握できること、またオフィスビルの規模や竣工年による分布特性が把握できることから、ハード的な希少性や優位性など、商圏内でのポジショニング(相対的位置付け)の把握

当サービスは、オーナー・テナントの視点からは既存ビルの空室率の状況

※2:2009年から「CBRE-CREIS」に名称変更

と賃料水準のチェックに欠かせない情報源として、また最近ではデベロッパー以外にも投資家やレンダーサイドから開発案件についての収益判定の際に必要なベンチマークとして利用されています。さらに、都市・ゾーンなど地域レベルで立地優位性を比較・検証するためのマーケティングツールとしても期待されています。今後もクライアントからのニーズに応えつつ、よりコストパフォーマンスの高いサービスを目指して、新サービスの展開を図ってまいります。



DATABASE SERVICE

CBRE総研は、旧社名・生駒データサービスシステムの時代から約20年にわたって蓄積されたデータを生かし、様々な角度から比較できる詳細なデータのご提供が可能です。リアルタイムに更新されるオフィス・物流施設をはじめとする事業用不動産に関する豊富なデータベースを駆使し、あらゆるチャンネルの商品をご用意しています。

リサーチセンター

リサーチセンターは、CBRE総研の能力の源泉である不動産関連の豊富なデータを、一元的にマネジメントしています。このデータベースを活用し、オフィスマーケットレポート(OMR)、ウェアハウスマーケットレポート(WMR)等の定期刊行物を発行し、「MTB-IKOMA不動産投資INDEX®」を公表し、マーケットの分析を行うとともにリサーチペーパーを発表するなど、常に不動産マーケット関係者に有益な情報を提供し続けています。

また、シービー・リチャードエリスグループ内でグローバルな連携を図ることにより共通のグローバルプラットフォームを構築しており、クライアントの投資ニーズ、進出ニーズなどに関し、国内・海外いずれのマーケットクライアントに対しても、お応えできる体制をインフラ面から

整えています。社内においては、クライアントに質の高いコンサルティングサービスを提供するためのナレッジマネジメント機能を有するとともに、広報機能の一部も担っています。

シービー・リチャードエリスグループ内のグローバルチーフアナリストであるレイモンド・トート氏、グループのグローバルな不動産分析会社であるトート・ウィートン・リサーチ、早稲田大学大学院教授 川口有一郎氏との連携により、より高度な理論的バックボーンも有することとなりました。

RESEARCH



G S E R V I C E

CORPORATE PROFILE

会社概要

シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

社名 シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社
(旧社名:株式会社生駒データサービスシステム、2008年10月1日社名変更)

会社設立 1987年(昭和62年)4月1日

所在地 ○東京本社 / 東京都港区浜松町2-2-12 JEI 浜松町ビル
TEL: 03-5470-8941 FAX: 03-5470-8760
○大阪支店 / 大阪市中央区安土町2-3-13 大阪国際ビルディング
TEL: 06-6267-0881 FAX: 06-6267-0884
○名古屋支店 / 名古屋市中区錦3-20-27 御幸ビル
TEL: 052-205-6375 FAX: 052-205-6384

事業概要 ○調査・コンサルティング
オフィスビル事業、物流施設事業、行政経営コンサルティング等
○不動産鑑定評価
鑑定、デュアリジエンス等
○データ提供、指標公表
IDSS-CREIS®運営、MTB-IKOMA不動産投資INDEX®, 空室率、賃料水準等
○講演、執筆、出版
不動産セミナー開催
オフィスマーケットレポート・ウェアハウスマーケットレポートの企画制作
不動産白書・オフィスマーケット中期予測の出版

代表者 代表取締役社長 藤本 隆博

主な取引先 不動産開発会社、建設会社、金融関連会社、不動産投資ファンド、アセットマネジメント会社、官公庁・自治体行政組織、公社・財団法人・公益事業体、一般事業会社、研究機関

URL <http://www.cbre.co.jp>

問合せメールアドレス info-soken@cbre.co.jp

