

● JLL、2018年度のグローバル不動産透明度調査を発表

7月25日総合不動産サービス大手のJLLとラサール・インベストメントマネージメントが2018年度のグローバル不動産透明度調査を発表した。これは2年に1度公表されるもので今年で10回目。不動産市場の透明度を世界100か国、186の評価要素を6つのサブインデックスに分けて、横断的に比較できるものとして、従来から業界関係者の注目度の高い資料である。個別のデータまでは公表されておらず、細部には遡れないので、公表結果のみをここに示す。

日本の透明度は前回2016年版で19位(2.03)であったが、2018年版では14位(1.98)へと上昇した(図表1)。

(図表1) 不動産透明度ランキング上位20か国(2018年)

1	英国	6	オランダ	11	フィンランド	16	ベルギー
2	オーストリア	7	ニュージーランド	12	シンガポール	17	デンマーク
3	米国	8	ドイツ	13	香港	18	イタリア
4	フランス	9	アイルランド	14	日本	19	スペイン
5	カナダ	10	スウェーデン	15	スイス	20	ポーランド

(注) 2018年版グローバル不動産透明度インデックス(JLLグローバルリサーチ)による。

内訳の日本のサブインデックス別の順位は、「パフォーマンス測定」では5位(1.67)、「規制と法制度」では18位(1.71)、「サステナビリティ」では3位(1.86、英国と同ポイント)と20位以内にランクインしているが、「市場ファンダメンタルズ」、「上場法人のガバナンス」、「取引プロセス」では20位圏外の結果となっているとのことである(図表2)。

(図表2) 6つのサブインデックス

パフォーマンス測定	市場ファンダメンタルズ	上場法人のガバナンス	規制と法制度	取引プロセス	サステナビリティ
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現物位不動産インデックス</li> <li>・上場不動産証券インデックス</li> <li>・非上場不動産ファンドインデックス</li> <li>・不動産鑑定評価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場ファンダメンタルズのデータ</li> <li>・オフィス</li> <li>・リテール</li> <li>・物流</li> <li>・ホテル</li> <li>・住宅</li> <li>・オルタナティブ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財務情報開示</li> <li>・コーポレートガバナンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産税、土地利用計画、建築規制、契約の強制力</li> <li>・土地不動産登記</li> <li>・土地収用</li> <li>・不動産ローン規制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却時の情報、入札プロセス、不動産業者の職業規範、反マネー・ロンダリング規制</li> <li>・テナントサービス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の環境性能評価</li> <li>・ビルのエネルギー消費量とベンチマークとエネルギー効率基準</li> <li>・二酸化炭素排出量の報告</li> <li>・財務パフォーマンス</li> </ul>

(注) 2018年版グローバル不動産透明度インデックス(JLLグローバルリサーチ)による。

日本の透明度が改善した要因として、「サステナビリティ(環境不動産ストックの形成)」の項目が2018年版から加わり、日本は建築物の省エネルギー性能表示制度、不動産オーナーやテナントによる任意のグリーンリース条項に関する具体的指針、エネルギー効率基準の導入など、環境不動産ストック

ク形成に対する取り組みを従来から積極的に進めていることが寄与したという。

また、158の都市別の透明度インデックスでは日本では東京と大阪が調査対象となっているが、東京（1.98）が26位、大阪（2.22）で30位となっている。

7月30日の「週刊住宅」の記事によれば、本件に関するJLLリサーチ事業部ディレクター大東雄人氏の次のようなコメントが掲載されており、今後の日本の改善すべき不動産市場整備の課題を端的に示している。

「従来の基準では、日本は総合ランキングを下げている。各国の透明度のスピードに追いついておらず、世界のトレンドから取り残される危惧を抱いている。特に住宅は、成約物件の賃料や売買価格の情報が最も集めにくく、統計データの蓄積が不十分、もしくはできない状態だ」、「(商業用不動産でも共益費などのマネジメントコストが分かりづらいが)、海外では内訳が細かく示され、テナントがオーナーと交渉できる場を設けている」