



## ULI Real Estate®新たなトレンドレポートによれば、 上向き感情と未展開資産が APAC の回復をてこ入れ 東京がトップランクの投資見通しでシンガポールに追いつく

詳細は、以下までお問合せください。

- ULIメディアお問合せ: [media@uli.org](mailto:media@uli.org)

香港 (2021年11月24日) – Real Estate®アジア太平洋地域レポートの2022年の新たなトレンドによれば、未展開資産の上向き感情および成長し続ける供給過剰は、来年のアジア太平洋地域の不動産市場の急速な回復にライフラインを提供することが予想されています。本レポートの第16版は、分野横断的不動産および土地利用専門家の世界で最古・最大のネットワークであるアーバンランド研究所(ULI)が、PwCと共同で発表しました。

アジア太平洋地域の不動産取引は、2021年の第3四半期に400億米ドルを超え、前年比で12%増、2019年の第3四半期とほぼ同等となりました。同地域の取引パイプラインも、2年前の倍以上にあたる680億米ドルと健全を保ちました。事業は中国が率先し、中国のパンデミックに対するゼロ容認姿勢は、世界第2の経済大国に対するパンデミックの影響を絶縁するため現在まで効果を上げてきました。オーストラリアは大きく回復し、2021年の第3四半期だけでも、投資で前年比145%増を成し遂げました。同地域の回復に影を落とす弱点として、シンガポールと香港の回復がより遅いこと、また日本の事業が依然として停滞していることがあります。

ULIアジア太平洋のプレジデントであるデビッド・フォークナー (David Faulkner) は次のように述べています。「アジア太平洋地域の不動産市場は、同地域がパンデミックの課題を克服し始める中、新たな成長・投資サイクルを見出しています。同時に、リモートワーク、移動の減少、オンラインショッピングの増加といった、COVID-19後の世の中のトレンドは、その余波として計り知れない構造的変化を業界にもたらしました。2022年に向かう中、投資家は、これらの課題がもたらす機会をどのように利用するか、考慮する必要があります。資産オーナーにとっては、セクター、人口、または環境の観点から、時代遅れの資産や古いスペースを再検討することが、来年以降決定的なテーマとなる可能性があります。」

同地域の投資見通しに対する2022年のトップ市場は、昨年のベストパフォーマンスを反映し、豊富な中核的自己資産と希少性アプローチに特徴づけられます。東京、シンガポール、シドニーは、経済安定性、市場流動性、および信頼できるキャッシュフローの似通った包括的特徴により、トップ3市場を維持しています。東京は、来年最も明るい見通しで、過去2回の調査でトップのシンガポールと位置を変えています。日本の資本は、低金利と、ほぼ国内需要によって後押しされた経済から引き続き恩恵を受け、外部のショックに対する露出が比較的少なくなっています。過去2年間表の最下位に滞った香港は、14位まで上がり、同都市の不動産市場にとって最悪は過ぎたという一般的見方に後押しされています。

PwC Japan アジア太平洋不動産タックスリーダーであるスチュアート・ポーター (Stuart Porter) は、次のように述べています。「2022年のアジア太平洋の地域としての見通しに対する上向き感情にもかかわらず、不動産投資家は、慎重な見方を取り続けています。安全第一のメンタリティーに固執することで、来年最も投資見通しの明るいトップ2都市とし

て、東京とシンガポールの位置がさらに強まります。パンデミックの長期的な打撃は、発展市場にダメージを与え続け、投資見通しが悪いために表の最下位にとどまることとなります。」

資産クラスの点では、伝統的に好まれたオフィスや小売セクターは、テレワークポリシーやEコマース販売ブームがこれらの伝統的資産から移行するという不安をもたらし、その魅力を大きく減少させましたが、2021年の後半にその感情の顕著な反転が見られました。レポートの回答者の多くは、オフィスおよびリテールセクターの両方が現在売られ過ぎと見ていて、政府がパンデミック封じ込め政策を緩和し始めれば、今後24ヶ月の見通しは潜在的に良いと考えています。

物流業界は非常に人気が高く、高品質な資産の構造的な不足、より洗練されたサプライチェーンの発展、および最近パンデミック・ロックダウンによって促進されたEコマース小売の迅速な成長が、その複合的要因です。データセンターも、同地域での帯域幅需要の大幅な増大により、物流市場の人気が高いサブセクターであり続け、アジア太平洋地域でのインターネットの交通交換は、2021年の第1から第3四半期だけで40パーセント増大しました。

去年と比べ、取引は回復し、感情も改善しましたが、投資家はパンデミック後の世界がどのようなものとなるか、依然として不確定なままです。この不確定感情は、アジア太平洋地域で増幅され、この地域のCOVID-19の体験は、政策対応および個人の資産クラスが既に進化していた方向の点で、世界各地と顕著に異なっています。本レポートは、徐々に展開している新しいダイナミックの結果として、投資家が適用している戦略を取り上げました。それらには以下があります。

- 利回りが引き締められ続け、資産競争がさらに激しくなる中、不動産管理により積極的なアプローチがますます必要となります。 それには、ターンキースペース、会員制、フレックスワークスペースへのアクセスといった、テナント体験を向上させるようなサービスや設備の提供が含まれます。
- より多くの付加価値の取り組みが差し迫っています。一貫したキャップレート圧縮により、投資家は価値の追加を強制され、リフォームの実施、スペース利用やエネルギー使用に関するさらなるデータのためのテクノロジー活用、そしてホテルのような不採算資産の用途変更戦略の展開を行っています。
- そのような資産が無視し難い価格利点を提供し、ハイブリッドの働き方がより分散化されたワークスペースを作ることから、より分散化を歓迎する姿勢があります。
- データセンター、ライフサイエンス、フレックス・サービスオフィスといった、新しい経済に焦点を当てたニッチセクターに移行し、経済・人口需要に応え、今日の不安定で予測不可能な環境で巨大な機会を獲得します。
- テナントやその労働力がESG準拠ビルをより要求する中で、グリーンビルへの任務が高まります。

新たなトレンドアジア太平洋レポートは、233人の不動産専門家の調査、かつ投資家、デベロッパー、不動産会社代表、貸し手、ブローカー、およびコンサルタントを含む101のインタビューを基に作成されています。

本レポートは、今後数週間にわたって同地域で開催されるイベントシリーズで議論され、[2021年11月24日のライブウェビナー](#)の一部としてリリースされました。参加者およびULIメンバーは、以下に問い合わせで収録を取得できます [asiapacific@uli.org](mailto:asiapacific@uli.org)。

フルレポートは以下から取得できます [asia.uli.org/emerging-trends](https://asia.uli.org/emerging-trends)。

以上

## 編集者への注意事項

### アーバンランド・インスティテュートについて

- アーバンランド・インスティテュート（ULI）は、会員によって支えられている非営利の教育・研究機関です。ULIの使命は、世界中のコミュニティに変革をもたらすような、未来の都市環境を形成することです。1936年に設立された同協会は、土地利用や開発のあらゆる側面を代表する45,000人以上のメンバーを擁しています。
- 詳細は [uli.org](http://uli.org) をご覧いただくか、[Twitter](#)、[Facebook](#)、[LinkedIn](#)、[Instagram](#) をフォローしてください。
- ULIは、アジア太平洋地域に2,600人以上のメンバーを擁しています。ULIアジア・パシフィックについての詳細は [asia.uli.org](http://asia.uli.org) をご覧いただくか、以下のサイトでフォローしてください。 [Facebook](#)、[Instagram](#)、[LinkedIn](#) および [Twitter](#)。

### PwC

PwCは、社会における信頼を構築し、重要な課題を解決することを Purpose（存在意義）としています。私たちは、世界156カ国に及ぶグローバルネットワークに295,000人以上のスタッフを擁し、高品質な監査、税務、アドバイザリーサービスを提供しています。