ULI レポート、アジア太平洋地域の不動産部門についてライフサイエンスの機会をとらえる上でデータを共有する必要性を指摘

分析の結果、アジア太平洋地域のライフサイエンス分野は構造的に力強い成長を遂げる一方で、前提条件を覆す顕著な特徴を有しており、業界専門知識と地域理解の双方が必要であることが判明

詳細については、media@uli.org までメールにてお問い合わせください。

2021 年 12 月 7 日 香港発 －アーバンランド・インスティテュート（ULI）がこのほど発表したレポートによると、不動産業界にとって、アジア太平洋地域のライフサイエンス分野の構造的な成長を支え、利回りとアンチシクリカル（反景気循環的）な分散投資を投資家に提供する真の機会が存在することがわかりました。

本レポート「アジア太平洋地域のライフサイエンス分野の理解：投資事例」は、アジア太平洋地域の不動産業界はライフサイエンス分野をまだ十分に理解しておらず、また注目すべき投資分野として認識していないことを指摘しています。米国で見られるように、細分化が進んでいない、より成熟したライフサイエンス不動産市場を創出するには、透明性と知識の共有が必要です。

本レポートでは、アジア太平洋地域の不動産業界に対し、以下の提言を行っています。

- 信頼できるデータの不足の克服。投資調査会社は投資家やデベロッパー向けのレポートにライフサイエンス分野スペースを加えること。一方、不動産会社はヘルスケア施設、オフィス、ラボの賃料や所有者・管理者の情報を公表すること。
- ライフサイエンス不動産の建物仕様ガイドを作成すること。
- 戦略的ビジョン、ロケーション、ワークプレイス、建物レイアウト、ターゲットテナント、賃貸条件について、国や地方自治体と緊密に連携すること。
- 意思決定の際、住宅の入手可能性、人口の高齢化、競争力、テクノロジーへの依存など、グローバルなメガトレンドを考慮すること。
- ライフサイエンス分野の主要なテナントと協力し、そのニーズをより深く理解し、適切な施設を開発すること。

本レポートでは、どの都市や国がライフサイエンス不動産への投資に適しているかを評価しています。イノベーション・エコシステムが最もよく機能しているのはシンガポールと香港で、中国本土と日本がその後に続き、韓国とオーストラリアが 5 位と 6 位にランクインしています。企業や従業員による立地の選択は、ライフサイエンス分野に対する資金拠出状況にも左右されます。研究開発費の絶対額では中国が僅差でトップとなる一方、一人当たりの研究開発総支出額ではシンガポールと韓国がトップとなりました。

これらの要因は、2015 年第 3 四半期から 2021 年第 3 四半期までの期間における、アジア太平洋地域のライフサイエンス不動産への投資先のトップ 3（中国、韓国、日本）に反映されています。アジア太平洋地域のライフサイエンス不動産に投資を行う投資家の主な所在国も同様に、中国、韓国、日本となっています。ライフサイエンス不動産の主要な購入者は、デベロッパー

（28%）、ファンドマネジャー（26%）、オペレーター（24%）です。同期間に取引を行った企業の5分の4について、取引件数は1件にとどまり、このことは市場がかなり細分化されていることを示しています。

本レポートは、アジア太平洋地域のULI会員を対象とした調査を通じて、市場参加者から得られた知見を紹介しています。回答者の半数以上（57%）は、他のアセットクラスと比べて競争力のあるリスク調整後リターン、そして資本増加の可能性から、ライフサイエンス分野に関心を示しています。投資にとっての最大の課題は、十分な情報に基づく意思決定を行うのに必要なデータの不足（43%）、経験不足（43%）、適切な不動産の不足（43%）です。

北米や欧州の一部都市で見られるライフサイエンス分野の都市化の動きは、アジア太平洋地域ではそれほど顕著ではなく、テクノロジーなどの専門ゾーン、エリア、および郊外の立地が好まれています。調査参加者は規模をはっきりと重視しており、多目的ライフサイエンスキャンパス（37%）、サイエンスパーク全体または同様の大規模開発（32%）への投資に強い意欲を示しています。またライフサイエンスの最も生産性の高い立地については、科学/研究開発施設を備えたビジネスパーク（43%）、サイエンスパーク（28%）、都市クラスター（14%）、大学スペース（14%）と回答しています。

ULIアジア太平洋地域プレジデント、デビッド・フォークナーは次のように述べています。「不動産コミュニティはライフサイエンス事業のライフサイクルに不可欠なエコシステムのサポートにおいて、世界中で積極的な役割を果たしています。人口動態の傾向から、ライフサイエンス分野は力強い持続的な成長が見込まれ、不動産投資家やデベロッパーに対し魅力的な機会を提供すると考えられます。この機会を最大限に生かすには、通常の地域市場の知識に加え、業界の知識や不動産の専門知識が必要となります」。

「最も成功するアプローチは、ライフサイエンス分野のテナントの進化するニーズを先取りして柔軟性とコラボレーションを提供することです。アジア太平洋地域の不動産業界については、ボストンのケンダル・スクエアやロンドンのキングス・クロスでうまくいったシティセンターのアプローチをそのまま適用することはできないと思います。アジア太平洋諸国では、むしろ従来のサイエンスパークの立地で商業イノベーションと相互交流を組み合わせる方がうまくいくかもしれません」。

本レポートでは、新型コロナの影響で加速するライフサイエンス分野の構造的な成長要因と、それが不動産の要件に与える影響について詳述しています。人口の高齢化、健康寿命の伸長を受けて、予防的な治療法、処方薬による治療、処方薬のイノベーションなど継続的な開発が行われています。また、豊かで座りがちな生活習慣の普及に伴う生活習慣病の拡大も需要を高めています。予防医学や遺伝子研究開発への移行は、デジタル技術、人工知能、機械学習の応用によって加速しており、ライフサイエンス企業はより多くのデータサイエンティストを雇用しています。こうした移行により、新たなスタートアップ企業や中小企業が生まれ、その結果、専門家や適切な立地の不動産に対する需要が高まっています。

本レポートでは、このトレンドを示すライフサイエンス分野の開発事例を紹介しています。

- バイオポリス（Biopolis）。シンガポールにある特注で建設された研究開発ハブ。入居層は多岐にわたりクロスオーバーやコラボレーションを推進。知識経済を広く対象とし、

バイオメディカルサイエンス、情報通信技術、メディアなどの主要な成長セクターが入居。

- **イノベーション・クォーター・ウエストミード**（Innovation Quarter Westmead）。オーストラリア・シドニーにある南半球を代表する商業・医療研究・教育区域を目指す、ビジネス、医療、研究のコラボレーションを促進する学際的な研究スペース。知識やリソースの共有を促進する「リビング・ラボ」に創出が目標。
- **かながわサイエンスパーク**（Kanagawa Science Park）。5.5 ヘクタールのコンパクトな土地に研究室、ラボ、オフィス、ホテル、コンビニ、郵便局を備えた日本初の都市型サイエンスパーク。特に、異なる成長段階にある企業向けにさまざまな種類のオフィススペース（コワーキングスペース、新規ベンチャー企業向けの約 15～30 平方メートルのプライベートオフィス、事業が一定程度軌道に乗り事業拡大を必要とする企業向けの 36～75 平方メートルのオフィス・ラボスペース等）を提供。
- パンギョ・テクノバレー（Pangyo's Techno Valley）。韓国ソウル近郊にあるテクノロジー企業（バイオテック含む）向けテクノロジークラスター。ソフトウェア、ゲーム、エンターテインメント、バイオテクノロジーなど、多業種が集積
- **上海張江ハイテク産業開発区**（Zhangjiand Science City）。ライフサイエンスとテクノロジーの分野の幅広い企業が入居。研究とイノベーションを促進する真のクロスオーバー機会を提供。ハイレベルな人材が集結（37 万人の従業員のうち 6,200 人が博士号を取得）。

本レポートは、運営グループに参加する厳選された ULI 会員による資金提供・協賛により作成されました。ディドビ（Didobi）が、本レポートの調査パートナーを務め、アクサ・インベストメント・マネージャーズ（AXA Investment Managers）、ベーカー＆マッケンジー（ Baker McKenzie）、チャーター・ホール（Charter Hall）、IGIS アセット・マネジメント（IGIS Asset Management）、ヌビーン（Nuveen）、サビルズ（Savills）がスポンサーに名を連ねています。

チャーター・ホール社の最高投資責任者ショーン・マクマホン氏は次のように述べています。「世界的なバイオテクノロジー企業や製薬企業が研究開発、製造、流通にわたって生産能力を拡大しており、今後数年間でライフサイエンス産業はアジア太平洋地域の主要な成長分野になると期待されます。当社が開発したイノベーション・クォーター・ウエストミードは複数分野にまたがる目的別スペースの代表例で、柔軟性を高めライフサイエンス分野のテナントのコラボレーションを促します。業界の調査によると、オーストラリアのライフサイエンス分野は今後数年間で 200 億ドルを超える規模に成長すると予測され、当社では、複数のコアサブマーケットで新規施設の開発や既存の投資資産の取得を積極的に進めています。当社は新たな成長の可能性を見出しており、530 億ドルの多様なプラットフォームの中で、既存の機会を活用することもできると考えています」。

「韓国のライフサイエンス産業は、過去 10 年でかつてないほど急速な成長を遂げています。サムスンバイオロジクス（Samsung Biologics）、SK バイオサイエンス（SK Biosciences）、その他製薬会社などの主要プレイヤーが拡大しています。しかしライフサイエンス不動産業界は、初期段階にあります。当社は現在、データベースの構築、独自の市場レポートの作成を行い、この分野を調査しています。業界の潜在可能性と急速な拡大を考慮すると、A クラスオフィスビル

や研究センタービルの需要は急速に伸びると考えています」と、投資グループの IGIS アセット・マネジメントのマネージング・ディレクター、パク・ジュンホ氏はコメントしています。

「当社は、このレポートのスポンサーの一社になれたことを嬉しく思います。ライフサイエンス分野は進化を続け、投資家に興味深い機会を提供しています。ヌビーン・リアル・エステート（Nuveen Real Estate）のグローバルなライフサイエンス・ヘルスケア不動産ポートフォリオは 10 億米ドルを大きく超えており、さらなる拡大を目指しています」とヌビーン（香港）（Nuveen Hong Kong Limited）の戦略インサイト部門アジア太平洋地域調査ヘッド、ハリー・タン氏は述べています。

アクサ IM オルツ（AXA IM Alts）のアジア太平洋地域ヘッド、ローラン・ジャクミン氏は次のようにコメントしています。「アジア太平洋地域全体で新たな投資機会を求める資本が増加しています。ライフサイエンス分野は大きな成長の可能性を秘めており、参入障壁を克服できる運用者に対し魅力的な投資機会を提示しています。当社は昨年、サイエンスパークやラボオフィスの開発・所有・運営で市場をリードするカンダス・サイエンス・パートナー（Kadans Science Partner）のプラットフォームを取得しました。欧州におけるライフサイエンス分野の広範な知識を活用し、アジア太平洋地域におけるこの新興の（かつエキサイティングな）セクターの発展を支えていきたいと考えています」とコメントしています。

「当社はライフサイエンス分野のクライアントについて事業が大きく成長しているのを目の当たりにしています。特に、成長資金と経営の焦点をコアコンピタンシーに集中させたいと考えているライフサイエンスプレイヤーに対し、不動産投資運用会社は事業の成長に価値をもたらすことができると考えています」と、ベーカー＆マッケンジーのライフサイエンス・ヘルスケアグループヘッド、イザベラ・リュー博士は述べています。また、ベーカー＆マッケンジーの不動産グループ特別顧問、マンディ・ラン氏は「当社がこれまでに手掛けたいくつかの取引では、不動産投資クライアントは異なる投資戦略や商品戦略を採用し、この分野における新たな機会を捉えています」と述べています。

「Understanding the life sciences sector in Asia Pacific: the case for investment（アジア太平洋地域のライフサイエンス分野の理解：投資事例）」は、以下のウェブサイトでご覧いただけます。
https://knowledge.uli.org/en/reports/research-reports/2021/understanding-the-life-sciences-sector-in-asia-pacific.

###

レポーターと編集者への注:

調査について
本レポートは、2021 年 8 月から 9 月にかけて行われた、ULI アジア太平洋の会員 75 名を対象としたアンケート調査、ラウンドテーブル・ディスカッション 2 件、業界専門家 19 名との電話インタビューを通じて、市場参加者から得られた知見をまとめたものです。また、政府、学界、不動産アドバイザー、専門サービス企業、メディア、ウェブサイトなどの報告書を含む広範な文献調査も知識ベースに寄与しています。2015 年から 2021 年にかけて行われた取引 130 件超を分析し、資金流出元と資金流出先に関するパターンを明らかにしました。

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 *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 アジア太平洋の詳細については、asia.uli.org をご覧いただくか、Facebook、Instagram、LinkedIn 、Twitter でフォローしてください。