

コロナ禍でアジア太平洋地域の賃貸集合住宅投資市場が活発化

2020 年上半期の投資額は 2019 年通年とほぼ横ばい

安全資産への投資、分散投資、低金利環境により 2021 年も投資が加速
中国、オーストラリアの賃貸集合住宅市場で成長余地

(2020 年 11 月 11 日にシンガポールから発表されたリリースの抄訳版です)

東京 2020 年 12 月 21 日 – 総合不動産サービス大手 JLL（本社:米国シカゴ、CEO:クリスチャン・ウルブリック、NYSE: JLL、以下: JLL）がまとめたアジア太平洋地域の賃貸集合住宅投資市場に関するレポートによると、アジア太平洋地域の賃貸集合住宅市場は同地域のコア投資アセットの一つとして拡大しています。安全資産への投資や事業ポートフォリオの最適化を進める投資家は、賃貸集合住宅への投資を増加させており、2020 年上半期の同地域における賃貸集合住宅の投資額は 67 億米ドルで 2019 年通年の投資額とほぼ横ばいとなっています。

投資額の増加をけん引したのは、米投資ファンドのブラックストーンによる日本の賃貸マンションの一括取得です。日本の賃貸集合住宅市場はアジア太平洋地域全体のストックの 95%を占めていますが、現在中国とオーストラリアで賃貸集合住宅の新規供給が急増しており、日本のシェアは 2023 年に 85%に縮小すると予測しています。

JLL アジアパシフィック キャピタルマーケットリサーチ ヘッド レジーナ・リムは次のように述べています。「アジア太平洋地域の賃貸集合住宅市場は、グローバル投資家も注目する投資対象に成長しています。人口構造の変化や機関投資家からの需要により賃貸集合住宅の需要は後押しされると投資家はみており、伝統的な市場である日本をはじめ、今後成長余地がある中国、オーストラリア、韓国での投資が加速すると予測されます」

レポートによると、新型コロナウイルス感染拡大により、安全資産としての賃貸集合住宅への投資が拡大しました。JLL は、投資家が投資戦略を再考する中で、2020 年以降もモメンタムを高め、構造変化を後押しするキーポイントをまとめました。

- **オルタナティブ不動産に対する投資意欲**：伝統的な投資資産であるオフィス、物流施設、リテール（商業施設）への投資機会が限定される中、機関投資家は投資資金の投資先を模索している。そのような中、不動産、特にオルタナティブ不動産に対する投資意欲は高く、成熟した賃貸集合住宅市場である日本や、新興市場である中国、オーストラリアへの投資がさらに拡大すると予測される。
- **分散化のメリット**：賃貸集合住宅市場は他の市場サイクルと異なる動きをするため、ポートフォリオの分散化に最適であり、またポートフォリオ全体に対するボラティリティの最小化やリスクを鑑みた収益強化などその構造的な性質を享受できる。

- **低利回り環境**：従来アジア太平洋地域では、商業用不動産の利回りは住宅のそれを上回っていた。しかし、商業用不動産の利回りが低下し、ここ数年は賃貸集合住宅への投資が増えている。この傾向から、一部のデベロッパーは分譲用住宅の開発から機関投資家への販売を見据えた賃貸集合住宅の開発へシフトする可能性もでてくる。

様々な構造変化を背景に、賃貸集合住宅市場への投資は 2020 年以降も続くとみられ、グローバルファンドによる日本の賃貸集合住宅への投資に加えて、新たな賃貸集合住宅のニーズが生まれつつある中国、オーストラリアへの投資が拡大していくと予測しています。

レジーナ・リムは「賃貸集合住宅に対する捉え方が社会的に変化しつつある中国やオーストラリアにけん引され、賃貸集合住宅市場は急速に成長しています。中国政府による賃貸集合住宅 750,000 戸の建設や、オーストラリア政府による賃貸集合住宅開発の促進を目的とした税法改正など、各国政府による施策は市場にとってプラスになります。アジア太平洋地域の市場が成熟すれば、借り入れコストも下がるでしょう。アジア以外の都市ではオフィスよりも賃貸集合住宅の利回りが低下している市場もみられます」と述べています。

JLL 日本 キャピタルマーケット事業部 リサーチディレクター 内藤 康二は次のように述べています。

「日本の賃貸住宅への海外投資家による投資はコロナ前から増加の一途をたどってきました。アジア太平洋地域で最も成熟した市場として多くの投資家から信頼を置かれる国内賃貸住宅市場は、このコロナ禍にあっても極めて安定した投資先として、一層の人気を集めています。安定したキャッシュフローとリターンが見込める国内賃貸住宅投資市場は、セーフヘイブンと言われる日本の不動産市場を代表するセクターとして、今後もさらなる投資を呼び込むことが期待されます」

本レポートの詳細は、[こちら](#)をご覧ください。

JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所上場：JLL）は、不動産に関わるすべてのサービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。JLL は、最先端テクノロジーを駆使して、お客様や人々、コミュニティに対し、投資機会や環境に配慮した持続可能な不動産ソリューションを提供することで、不動産の未来をかたちづくり、よりよい世界に貢献します。

フォーチュン 500 に選出されている JLL は、2020 年 9 月 30 日現在、世界 80 カ国で展開、従業員約 92,000 名を擁し、売上高は 180 億米ドルです。JLL は、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。 [jll.com](https://www.jll.com)

Connect with us



お問い合わせ：広報担当（エイレックス）吉岡・那須

電話：03-3560-1289