

(以下は、2024 年 11 月 4 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)

2024 年第 3 四半期アジア太平洋地域の商業用不動産投資額が 2022 年以来の最高額を記録

前年同期比 82%増の 388 億米ドル

東京 2024 年 11 月 11 日 – 総合不動産サービス大手 JLL（本社: 米国シカゴ、CEO & プレジデント: クリスチャン・ウルブリック、NYSE: JLL）がまとめた調査によると、2024 年第 3 四半期アジア太平洋地域の商業用不動産投資額は、前年同期比 82%増の 388 億米ドルとなりました。2022 年の利上げサイクル開始以来最高額を記録し、前年同期比でも 4 四半期連続で増加しました。年初来（2024 年 1-9 月）の投資額は、前年同期比 28%増の 963 億米ドルとなりました。

セクター別は、賃貸住宅を除くすべての主要な不動産セクターで投資額が拡大しました。特にクロスボーダー投資額は、海外投資家によるオフィスと物流施設に対する強い関心が下支えし、年初来で前年同期比 6%増の 145 億米ドルとなりました。

地域別にみると、韓国は、大型オフィスの売買案件が復活し、アジア太平洋地域で最も投資活動が活発な市場となりました。日本の 2024 年第 3 四半期の投資額は 84 億米ドルとなり、過去最高の訪日外客数を背景とした大規模なホテルポートフォリオの取得が原動力となりました。シンガポールも好調で投資額は 44 億米ドル、前年同期比 118%増となりました。これは、インダストリアル、リテール、ライフサイエンスに対する機関投資家の強い需要によるものです。

JLL アジアパシフィックキャピタルマーケット CEO スチュアート・クロウは次のように述べています。「2024 年第 3 四半期は多くの要因が重なり、アジア太平洋地域の投資額が拡大しました。今後も主要市場で借入コストの緩和が予想されており、この傾向はさらに勢いを増すと考えられます。不動産価格の底打ちと相まって、2025 年は新規参入のプレーヤーにも良い年となり、既に参入しているプレーヤーにとってはより優位な環境になると予測しています。」

地域全体の投資額をみると、オフィスと物流施設への投資が全体の半分以上を占めました。オフィスセクターでは、堅固なオフィスファンダメンタルズを背景にソウルと東京での投資活動が好調でした。ソウルにおいては、2025 年は A グレードオフィスの供給がないことからオフィス需要が高まっており、賃料上昇率がインフレ率を上回っています。東京は、A グレードオフィスの空室率が 3%前後を推移しており、賃料は 3 四半期連続で上昇しました。物流セクターでは、大規模なポートフォリオ取引が投資活動をけん引しており、賃料見通しが堅調な日本の物流施設に対して国内外の投資家は強い投資意欲をみせています。オーストラリアの物流施設への投資も回復し、シドニーやメルボルンなどのゲートウェイ市場で顕著でした。

また、デジタルインフラ、再生可能エネルギー、エネルギー安全保障などインフラへの投資が活発化している世界的な潮流を受けて、不動産の新たな投資アセットクラスとされるデータセンターのような大規模インフラへの投資も増えています。2024 年上半期には、アジア太平洋地域を投資対象としたインフラファンドの資金調達为好調で、投資額は 132 億米ドルとなりました。2023 年の世界の新規再生可能電力容量の 70%をアジア太平洋地域が占めており、再生可能エネルギーの供給をけん引していることから、さらに多くの資金がインフラ投資へ流入すると予想されます。

JLL アジアパシフィック インベスターインテリジェンス ヘッド パメラ・アンバーは次のように述べています。「地域全体でインフレの緩和が進み、米 FRB が金融緩和に動き出すにつれ、各国の中央銀行も利下げサイクルを開始しています。不動産利回りも同様の傾向をたどる可能性がある一方で、長期金利は過去 10 年間よりも高い水準に留まると予想されます。アジア太平洋地域では不動産透明度の改善も進んでおり、2022 年以降の不動産データの改善値が最も顕著な地域です。透明度の向上とともにより投資が活発になることで、投資家の投資意欲にもよい影響をもたらすことを期待します。」

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。「日本の不動産投資市場は、世界で唯一といってよいレバレッジ効果が得られる良好な借り入れ環境も相まって、引き続き国内外の投資家から選好されています。アジア太平洋地域の投資額が 2022 年以降の最高額を記録したのも、日本市場の貢献が極めて大きかったものと考えます。日銀の今後の金利政策には注意が必要なものの、当面の間は現状の金融政策が続くと思われ、そこに日本の不動産投資市場が持つ安定性が今後も投資家を惹きつけるものと思料されることから、今後益々投資市場は活発化すると確信しています。」

詳細は [レポート（英語のみ）](#) をご覧ください。

JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所：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。オフィス、リテール、インダストリアル、ホテル、レジデンシャルなど様々な不動産の賃貸借、売買、投資、建設、管理などのサービスを提供しています。

フォーチュン 500® に選出されている JLL は、世界 80 カ国で展開、従業員約 111,000 名を擁し、2023 年の売上高は 208 億米ドルです。企業目標（Purpose）「Shape the future of real estate for a better world（不動産の未来を拓き、より良い世界へ）」のもと、お客様、従業員、地域社会、そして世界を「明るい未来へ」導くことが JLL の使命です。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

お問い合わせ：FGS グローバル(JLL 広報代理)

E メール：JLL-TYO@fgsglobal.com 長谷田 (080 9898 5591) 多田 (070 3857 8698)