

アジア太平洋地域の老朽化・低収益物件による棄損は 400 億米ドル相当 新築物件と比べ資産価値向上の機会喪失のリスク

(2021 年 5 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)

東京 2021 年 5 月 24 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) がまとめた不動産の資産価値向上に関するレポートによると、アジア太平洋地域の一等地における投資物件のうち約半分が築 20 年以上経過し、老朽化・低収益物件として 400 億米ドル相当が棄損されています。投資家や不動産オーナーは、築年数が経過するにつれて不動産収入やコスト節減、資産価値向上の機会を失っています。

レポートによると、資産の価値向上を行わなければ、一等地にあるオフィス、ショッピングモール、居住用不動産、物流・インダストリアル施設もコロナ禍で変化する人々の行動や嗜好にそぐわない存在になってしまいます。老朽化物件の賃料水準は、同じ立地条件で管理の行き届いた最新物件と比べて最大 60%も低く、ポストコロナに対応した物件ができればその差はさらに大きくなると予測されます。

JLL アジアパシフィック アセット ディベロップメント ヘッド アンドリユー・マクファーソンは次のように述べています。

「コロナ禍でテナント企業の期待や市場のダイナミクスが変化中、多くの既存ビルはコロナ以前と同じ価値を生み出さなくなっています。現状に適応し、テナントを誘致し、変化する需要に対応するために、投資家や不動産オーナーは、既存物件のデザイン改善や大規模改修、さらにはリポジショニングや用途変更の必要性を感じています」

また、老朽化物件のエネルギーシステムや維持管理システムが効率面で劣ることが多く、運用コストを押し上げる原因になっており、投資家や不動産オーナーにとって老朽化物件におけるデザインや価値向上に向けた戦略を再考するきっかけになっています。

JLL は、コロナ禍において高まる健康・ウェルネス、ヒューマンエクスペリエンス、サステナビリティ、テクノロジーツールへの需要を背景に、新たな価値を生み出す 5 つのセクターについてまとめています。

- **オフィス**：安全かつフレキシブルな働き方や、ウェルネス関連機能、テナントニーズなど新たな働き方に対応するオフィスが必要。
- **物流・インダストリアル施設**：物流施設・倉庫は、即日配達の需要や進展するロボティクスや自動化、サステナビリティ関連目標に対応するために進化を遂げている。従来の労働集約型物流施設は、自動化されたハイテク物流施設に置き換わりつつある。
- **商業施設・店舗**：e コマースの拡大に施設規模や用途など素早く対応しなければならない。テナント構成にも変化が見られ、外食 (F&B) や体験型サービスが増えている。

- **ホテル**：古いホテルは、コリビング（賃貸集合住宅）、高齢者向け住宅、学生寮、サービスアパートメントなどに転用されている。また、衛生管理や施設運用の効率性を高める不動産テックを導入するホテルもある。
- **居住用不動産**：在宅勤務や新しいライフスタイルに対応する物件に加え、コリビング、高齢者向け住宅、学生寮、複合用途用に開発される機会もある。

JLL アジアパシフィック アセット ディベロップメント ヘッド アンドリユー・マクファーソンは「投資家やビルオーナーにとって重要な課題は、一定の投資期間中に最大の投資リターンを生み出すための資産価値を向上させる適切な範囲を見極め、それを実行に移せるかどうかです。最新の市場トレンドやイノベーションがもたらす影響を注視し、同時にデータ、ベンチマーキング、アナリティクスを活用することで、投資家は資産価値向上に向けた最適な戦略を見極めることが可能となり、資産のパフォーマンス及び価値の向上につながります」と述べています。

「不動産の真価を引き出す - ポストコロナ時代の **Asset Enhancement**（資産価値向上）ガイド」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、コミュニティーに対し、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、2021 年 3 月 31 日現在、世界 80 カ国で展開、従業員約 91,000 名を擁し、売上高は 166 億米ドルです。JLL は、ジョーンズ ラング ラサル 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

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