

報道関係者各位

アジア太平洋地域の不動産市場は安定化段階に 戦略的投資の機会が到来

グローバル不動産総合サービス会社の**クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド**（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）の「**2025 年第 3 四半期 APAC 投資アトラス**」調査によると、アジア太平洋地域の事業用不動産市場は、経済低迷と世界的な不確実性の時期を経て、強い回復力と新たな勢いを示しています。同地域はサイクルの安定化段階に確実に移行しており、複数のセクターと地域にわたる投資家にとって魅力的な参入ポイントを提示しています。

- オーストラリアとシンガポールが主要な参入ポイントとなる一方、日本も引き続き魅力的な市場として認識
- 物流・産業用不動産が回復を牽引し、リテールとオフィスは高い投資関心を継続
- 住宅セクターは、特にオーストラリア、日本、韓国において高い注目



『2025 年第 3 四半期 APAC 投資アトラス』レポートのダウンロードは[こちら](#)から

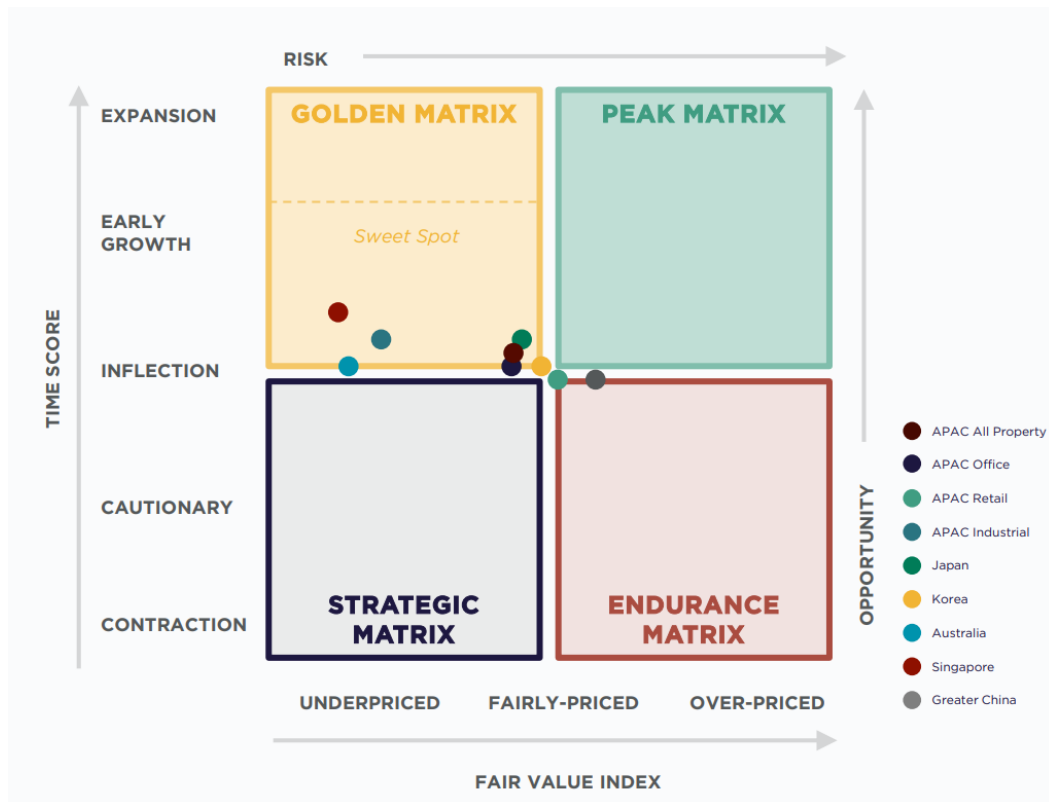
本レポート「投資アトラス」は、当社独自の 2 つのモデル「TIME（Timing Investment Market Entry/Exit）スコア」と「フェアバリュー指数（FVI）」の分析結果を基に作成されています。TIME スコアは不動産投資市場の参入・撤退タイミングを特定するもので、市場の 4 つの主要側面（循環性、勢い、成長性、リスク）にわたる複数のサブ指標から構成され、市場への投資タイミングを判断します。スコアは、収縮を示す 1 から拡大を示す 5 までの範囲で算出されます。

FVI は、投資家にとっての現在の価格設定の魅力を測定し、5 年間の保有期間を想定した場合、投資家が事業用不動産投資から得られるリスク調整後収益率よりも高い、同等、あるいは低いリターンを得られる可能性の有無を評価します。総合指数は 0 から 100 の範囲でスコア化され、スコア 0 は全ての市場が適正価格であることを示し、スコア 100 は全ての市場が割安であることを示します。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの国際調査責任者、ドミニク・ブラウンは、次のように述べています。「アジア太平洋地域の総合 TIME スコアは現在 3.1 であり、同地域の不動産市場全体で成長初期段階の傾向が見られます。金利引き下げと流動性の高い債務市場が優良資産への競争を促進する中、投資家の信頼感は回復基調にあり、取引活動と取引規模は増加傾向にあります。現在こそ投資家が注力を強化し、同地域の長期的な成長可能性を活かして資金を投入する絶好の機会であると確信しております。」

地域全体では、堅調な賃料上昇と利回り圧縮を背景に、物流・産業用資産が回復を牽引しております。オフィスセクターは大幅な価格調整を経て安定化しており、小売セクターは特にグレーターチャイナ圏以外で転換点を迎える段階にあります。

アジア太平洋地域の FVI（不動産価値指数）は、2022 年第 3 四半期の 22.7 から 2025 年第 3 四半期には 62.5 へと急上昇し、46%の市場が現在割安であることを示しています。これは 2 年前の 18%から大幅に増加した数値です。バリュー投資を志向する投資家にとって、オーストラリアとシンガポールは特に魅力的な市場として際立っています。一方、日本は低い空室率と安定したマクロ経済環境により、産業用資産およびオフィス資産において引き続き魅力的な市場です。インドや東南アジアなどの成長市場は、特に産業用資産において、引き続きクロスボーダー資本を惹きつけています。



ジェームズ・ヤング（アジア太平洋・欧州中東アフリカ地域 マーケット部門プレジデント）は、次のように述べています。「資金調達が加速しており、コアおよびコアプラス戦略が復活する一方で、データセンター、居住施設、セルフストレージといった高成長分野における付加価値型投資も活発化しています。こうした代替資産はここ数年で主要な投資対象となり、特にオーストラリア、日本、韓国などの主要市場における居住施設分野への関心は今後も継続すると予想されます」。

さらにヤングはこのように付け加えています。「2025 年は、市場の変動と不確実性が続いた後の投資家の慎重姿勢が続き、控えめなスタートとなりました。しかしながら、年末の四半期には、香港のコースウェイウェイにおける 9 億 2500 万米ドル規模のプライムオフィス物件取引や、韓国を代表するプライムオフィス資産であるパンギョテックワンタワーの 14 億 7000 万米ドルでの売却など、同地域でいくつかの重要な取引が成立いたしました。この新たな勢いは、投資家が長年にわたり蓄積してきた資金（ドライパウダー）の増加を活用しようとする動きと相まって、2026 年にも継続する見込みです」。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドは、最新の「**EMEA 投資アトラス**」も発表し、債務資本が欧州不動産市場の回復を牽引している点を強調しました。EMEA 地域のタイムスコアは 3.2 に上昇し、市場が転換点にあり、回復がセクター全体に広がっていることを裏付けています。物流、小売、ホスピタリティは、堅調な運営指標と需要の強化に支えられ、投資の「スイートスポット」に確固たる位置を占めています。EMEA

の FVI（投資機会指数）によれば、追跡対象市場の 78%が割安状態にあります。セクター別ではロジスティクスが堅調なファンダメンタルズを背景に機会をリードし、ドイツは全市場・全セクターで割安感が継続しています。

詳細レポートは [PDF](#) でご覧いただけます。

注記：

- APAC TIME スコアおよびフェアバリュー指数は、全ての市場・セクターを網羅するものではありません。広域 APAC 地域および代替資産に関する言及は、当社の調査知見およびデータポイントに基づいています。
- APAC および EMEA 地域の詳細な分析とセクター別投資機会については、各地域別レポートをご参照ください。

こちらのサイトからダウンロードいただけます：

『[APAC Investment Atlas](#)』『[EMEA Investment Atlas](#)』

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約 60 カ国、400 拠点に約 52,000 人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。Better never settles という企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセス下さい。

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>