

設問 あなたの国/地域の商業不動産(商業施設・オフィス)市場の動向について、不動産鑑定の専門家として、ご意見をお書き下さい。原則、JAREAで設定した市区町村(エリア)に関する回答が求められます。

カテゴリ1: 商業用不動産(商業施設・オフィス)市場

*アルファベット順に列挙

整理番号	団体名	国名	都市	地域	主な用途	現在の市況評価	回答	前回と比較した状況	現在の市況は前期からどのように変化しているか。変化があった場合、詳細を記入すること。	市場の将来見通し	回答
1	API (オーストラリア不動産協会)	オーストラリア	シドニー	大都市圏	商業オフィス/小売	良	シドニーCBDのオフィス用物件の空室率は2019年第2四半期に約4.1%と、25年平均の8.3%を大きく下回っている。プライム総実効賃料は前年比9%上昇し、1040ドル/平方メートルとなった。Bグレードの総実効賃料は現在約835/平方メートルであり、前年比で11%上昇している。	変化あり	海外投資家からの需要が持続することにより、2020年は商業用不動産の利回りの縮小が予想される。オフィスの利回りは2.7%に低下する見込み。	改善	空室率の下押し圧力があるため、オフィススペース地区の賃料が6%ほど上昇の見込み。オーストラリアは、安全な投資先、低リスク、健全な経済に加えて、順調な人口増加、活発・継続的なインフラ投資を持つ国と認識されている。海外資本の流入が、2020年は強い勢いのまま続くことが予想される。アジアや欧州の市場と比較して、オーストラリアの4~4.5%の利回りは非常に魅力的である。
2	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	東京	丸の内	オフィス	良	ハイグレードな大型ビルの供給が今後も続くことが予想され、高いステータスを持つ丸の内エリアの優位性は当面維持される見込み。クラスAのビルの賃料・空室率は堅調であり、旺盛な需要を背景に、地価は緩やかな上昇基調をたどることが予想される。	変化なし	無回答	安定	不動産取得の旺盛な需要を背景に、当面は地価の上昇傾向が続くものと予想される。
3	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	クアラルンプール	中心市街地	オフィス	不調	供給過剰、テナント市場、継続的な在庫蓄積、空室の増加	その他	悪化	悪化	需要がない状態で過剰な建設が続く
4	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	ティファナ	バハ・カリフォルニア州	住宅、マンション、小売店、オフィス、金融、ショッピングセンター、ホテル	可	市・州政府に最近変化があったことに加え、各種の建築物(特に高層ビル、集合住宅)に関する新規制の導入があり、世界規模で景気減速が見られることから、足元では開発ベースが鈍化している。	変化あり	市・州政府に最近変化があったことに加え、各種の建築物(特に高層ビル、集合住宅)に関する新規制の導入があり、世界規模で景気減速が見られることから、現在の市況は減速に転じつつある。	安定	国内市場が(通常は)政権の最終年度・初年度の市場不振から再び向上き始めるタイミングとして、特に2020年の第2三半期(5~8月)に安定化することを期待。
5	SISV (シンガポール測量士及び鑑定士協会)	シンガポール	シンガポールCBD		オフィス、金融	良	需要は引き続き安定した状態であり、プレミアム物件のプライム賃料は安定を維持している。	変化なし	無回答	安定	経済状況がまちまちであるため、築年数が古い建物の賃料にはストレスがかかる可能性があるが、築年数の浅い優良建築物は安定したプライム賃料を維持するものとみている。
6	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	新義計画区域	小売、オフィス、高級住宅、政府機関、ホテルなど	良	このエリアの市場供給はほぼ飽和状態にあり、商業用産業開発の成熟度は上昇している。グレードAのオフィスの空室率は3%未満。集中が進む産業クラスターは今後ハイエンドのトレンドに向かい、市場は着実に成長することが予想される。	変化あり	オフィスの空室率は当面、5%~最大3%まで低下する。国際的な産業移転の調整を受けて、一流オフィスの賃料は2020年以降に6,000新台幣ドルを突破する見込み。	改善	米中貿易戦争と産業再編により、台北信義計画区の商業用不動産の需要が押し上げられる。市場の空室率が低下し、賃料が着実に上昇する見込み。