

不動産鑑定業界と不動産市場の動向に関する定期調査(2021年1月現在)

設問2 あなたの国/地域の住宅不動産市場の動向に関して、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-2: 住宅不動産市場

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	MAPPI (インドネシア鑑定人協会)	インドネシア	DKIジャカルタ	CBDジャカルタ	分譲マンション	不調	2020年を決定づけた出来事は、新型コロナウイルスの流行であった。悪名高い「サーキットブレーカー」(ソフトロックダウン)措置によりマーケティングチャネルの閉鎖、物理的な見学の禁止、建設工事の遅延(ゆえにプロジェクトが未完)が生じ、マンション市場に多大なる影響を及ぼした。今年(2021年)は買い手市場であり続ける可能性が高く、慎重な楽観論で先を見据えている。2021年のマンション需要はこれまでとほぼ変わらないと予想され、価格も相対的に安定することが見込まれる。また、経済の不確実性の中、売り手とディベロッパーは、賢明なアプローチを取り、市場に応じた価格を設定するであろう。	変化なし		改善	2021年に関しては、より楽観的な見通しを持っている。今年ワクチンが普及することで、人々の動きが活発になり、多くの外国人がインドネシアに来るようになり、結果的に徐々に市場が回復すると期待している。
2	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	東京	一番町	分譲マンション	可	同地区は、東京の中心部という絶好のロケーションにある、国内有数の高級住宅街の1つである。ブランド力のある新築および低層の高級分譲マンションに関しては、国内外の富裕層からの購入需要が引き続き好調で、販売は堅調に推移している。新型コロナウイルス感染症の影響で取引が一時に停滞したものの、取引件数は徐々に回復し、分譲マンションの販売価格は横ばい傾向にある。賃貸マンションの多くに関しても、高い稼働率で推移しており、賃貸料や収益還元率は基本的に変わらない傾向にある。この状況を反映して、地価は概ね変化していない。	変化なし		安定	新型コロナウイルス感染症の影響で停滞していた不動産取引は回復傾向にあるものの、市場参加者は、価格や賃貸料が今後も横ばいで推移するとみなすと予想され、当面、地価は変わらないものと見込まれる。
3	KAPA(韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	京畿道	分譲マンション(集合住宅)、共同住宅など	良	良好-市場サイクルは高いレベル	変化なし		安定	安定
4	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	クアラルンプール	クアラルンプール	分譲マンション	不調	活動制限令(MCO)と国境閉鎖の影響により、新規プロジェクトの販売率が低迷している。	変化なし		悪化	すべては、マレーシアでどれだけ早くワクチンが行きわたるにかかっている。新型コロナウイルスの感染は、これまでにない盛り上がりを見せており、終りが見えない状況である。再度のロックダウンにより、中小企業は大きな影響を受けるであろう。ただし、不動産市場全体では、産業/物流部門やヘルスケア分野のように、選択的な回復または安定が見込まれる。それ以外は、経済をけん引する観光業と健全な個人消費にかかっている。
5	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	ティファナ	ブレサ区	低層分譲マンション	不調	低所得者向け住宅プロジェクトの中止同様、銀行によるこの地域での最近の差し押さえ物件数の増加は、差し押さえ住宅を、健全な投資として、一般市場で販売されている住宅と同価格で再販売しようとする努力の中、市場を汚すものとなっている。	変化あり	こうした差し押さえ物件数の増加	安定	現時点で異なる結果を予測することは容易ではない。住宅の販売と差し押さえるのサイクルの下、市の中心部における地価の高騰に加え、低所得世帯向けに手頃な価格で住宅を提供する必要性が、依然として地区の郊外に存在する。
6	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティシティ	ロックウェル	分譲マンション	可	稼働率はあまり影響を受けていない。	変化なし		安定	繰り返しになるが、ワクチンの普及が、この部門の業績改善に役立つであろう。