

不動産鑑定業界と不動産市場の動向に関する定期調査(2022年7月現在)

整理 番号	団体名	国名	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。							市場の将来 見通し	回答
			カテゴリ-1: 商業用不動産(商業施設・オフィス)市場								
			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。		
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	シド ニー	商 業、 産 業 及 び 小 売 分 野	良	オーストラリアでは2022年を通じてコロナ感染者数が減少傾向を見せ、現在最低水準にあるため、各州政府は行動規制を緩和し、マスク着用義務や屋内外での集会に関する規制をほぼコロナ禍以前の水準に戻した。その結果、都市部におけるオフィス入居率はシドニーで18%から41%、メルボルンで15%から32%に上昇した。グローバルオフィス市場の入居率がオミクロン株の出現以前と同水準に戻る可能性は低いことを認識すべき時と考える。	変化あり	すべての企業が柔軟な働き方を導入し、従業員も在宅勤務に順応したことで新しい生活様式が生まれた。多くの調査が、従業員の希望は在宅勤務とオフィス勤務を組み合わせたハイブリッド型勤務であることを示しており、この傾向は当面続くことが見込まれる。	改善	働き方が以前の状態に戻るまでにはおそらく1~2年を要するであろうし、完全に以前の状態には戻らない可能性もある。働き方の変化は、都市部の飲食業などの小売業、およびあらゆる生活面に影響をもたらした。多くの小規模事業者、レストラン、軽食堂などが廃業に追い込まれた。また、営業時間を大幅に短縮した店舗もあり、それらの事業者は賃料の減額交渉も同時に行った。
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	可	丸の内地区は、大手企業の本社や主要銀行が集中する国内オフィスエリアの中心であり、旺盛な需要が認められる。首都圏のオフィス賃貸市場は低迷が続き、同地区におけるオフィス賃貸料もやや下落している。長引く金融緩和策や円安を背景に、日本有数のオフィスエリアである同地区への投資意欲は活発であるが、収益還元率は若干減少している。こうした状況を踏まえ、同地区の地価は安定していると判断できる。	変化あり	先の回答通り、国内外の投資家が示す旺盛な投資意欲に支えられ、安定した地価を維持している。	安定	投資意欲が活発な状態を維持しても、オフィス市場全体はさほど堅調とは言えない。既述の状態は当面続くと考えられる。
3	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ共 和国	ティファ ナ	マデロ	商 業、 産 業 及 び 小 売 分 野	良	近年の開発により商業用物件が増加し、主に多目的高層ビルの建設が増えた。	変化あり	この地域では、医療サービスや医療関連サービスの需要、主に米国からの医療ツーリズム需要が大幅に伸びた。	安定	世界的なインフレを受け、メキシコ国境付近に住む米国民が様々なニーズを満たすためメキシコに渡っている。米国市場と比較して、メキシコ市場では同品質のものを格安で得ることができることがその主な理由である。