

不動産鑑定業界および不動産市場動向に関する定期調査 (2017年1月現在) 商業不動産 (商業施設・オフィス) 市場

設問2.1 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。

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	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	シドニー	小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、ホテル	高水準	オーストラリア準備銀行による、長期的かつ安定的な金利政策の中にあります。 オーストラリアへの外国投資ファンドの流入は、安定した政府/経済と不動産価値の強い成長による低金利のため、記録的な数字を維持しています。 空室率は低く、収益を順調に得ています。	回復傾向 (Good growth and strength in market.)	商業用不動産の市場は、2018年まで好調を続けるだろうと予想されます。 金利への世界的影響は安定しているため、2017/18には新しい建設がなされる予定ですが、供給は、需要と経済の強い成長に適合しています。
2	AIC (カナダ鑑定人協会)	カナダ							
3	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マニラ	中枢業務地区	オフィス	平均水準	大スペース占有者であるBPO (ビジネスプロセスアウトソーシング) 自社の業務プロセスを外部企業に委託) 企業からの需要が依然として存在します。	現状維持	市場は少なくとも安定していますが、ランプ米政権の現政策の影響を受けると考えられます。
4	ISA (インドネシア鑑定人協会)	インドネシア	ジャカルタ	中枢業務地区	オフィス	平均水準	純需要が2016年に弱まったと同時に、既存のオフィスビルでは大きな空きスペース (空室) を抱え続けています。 ・2015年第2四半期以降初めて、2016年の第3及び第4四半期に追加の供給がなされなかったため、CBD (中心業務地区) の稼働率が前期比で増加しました。 ・石油・ガス、鉱業および金融会社は、依然として組織の規模縮小が進み、支店を閉鎖しています。 要約すると、石炭やパーム油などの原油や主要商品の価格が軌道に戻らない限り、ジャカルタのオフィス市場は、しばらくの間、見通しが暗い (stay bleak) 状態が続くでしょう。	現状維持	国の景気減速によるオフィススペースの過剰供給と低需要を予測し、一部のデベロッパーはオフィス開発を保有し、賃料を引き下げています。需要は2019年に回復すると予想されます。
5	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	高水準	日本銀行と政府の金融緩和策や金融機関の積極的な貸し出し姿勢などによる金利の低下を背景として、J-REITや国内外のファンドは、現在、強い投資意欲を有している。 このような背景や、高値に対する警戒感が強まっているなかで市場での取得可能な不動産の深刻な不足しているにもかかわらず、不動産価格は高水準を維持しています。	現状維持	当面は金融緩和策が維持されることが予想されるため、投資家の実際の不動産取得に対する積極的な姿勢は変わらない見通しです。 2017年から東京の大型オフィスの供給が増加しているため、オフィス賃料の動向は上向きから横這いになる可能性が高いものの、このような変化が実際の不動産価格を引き下げるほどの影響はないと思われる。
6	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	Myung Dong	小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、ホテル	平均水準	オフィス賃料市場の場合、ソウルのCBD地区 (中心業務地区) のオフィスビルの上昇率は1%弱で、小規模のビルの成長率ほど弱くなっています。 一方、オフィス投資市場では、販売価格とキャップレートは横ばいで推移しました。	衰退	2017年には、レンタル活動の減少、賃料の低下、空室の増加などにより、オフィス賃料市場は停滞することが予想されます。 また、回復の兆しを見せているオフィス投資市場は、賃料市場の影響により、不況に直面することが予想されます。 しかし、米国の金利上昇を考慮すれば、国内金利の上昇や貸出金利の上昇により、若干の上昇の可能性は否定できません。
7	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	クアラルンプール	Jalan Raja Laut	小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、ホテル	高水準	Jalan Raja Laut地域は、クアラルンプールの主要な商業エリアの1つで、オフィス (PBO) を建築する専用スペースとなっています。 政府部門および民間部門のテナントにより稼働率が上昇しています。 他の商業活動 (ショッピング、小売、飲食業界 (F&B)) はPBOの不可欠な部分として位置づけられており、したがって用途においては二次的ですが、PBOの高い稼働率により良好です。	現状維持	この地域での占有率は、上記と同じ要因から今後12ヶ月も維持されると見込まれます。 加えて、商業用スペースのテナント契約は、通常2-3年間続き、もう2-3年更新することができます。
8	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ							
9	PINZ (ニュージーランド不動産協会)	ニュージーランド	オークランド	Queen Street (クイーン通り) : オークランドCBDの中でも主要な商業地)	オフィス	最高水準	商業オフィス (commercial office assets) に係る収益増及び資産価値の上昇がどちらも比較的高い水準にあり、これはオークランド市場が市場サイクルの最上位またはそれに近いことを示しています。 ほんの数年前の優良資産 (prime asset) による利回りと比較して、二流資産 (Secondary asset) は比較的堅調な市場利回りを達成しています。 CBD (中心業務地区) とその周辺開発地は、建設コストの増加により開発の採算性が低くなるため、2016年後半/2017年初めに (上昇相場における高水準が) 天井を打ったようです。	現状維持	商業市場は堅調な利回り水準で推移しているようです。金利が上昇するにつれて、これらの利回り水準が維持されるか、興味深いところです。
10	SISV (シンガポール測量士及び鑑定士協会)	シンガポール							
11	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	Tun Hua N. Road, Tun Hwa South Road and Taipei Main Station (台北車站)	小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、ホテル	平均水準	台湾・台北地域における商業用不動産市場は順調です。 インフラは整備されており、投資環境は良好です。 台湾と中国本土の関係は、2016年の政党交代後にわずかに影響を受けました。双方の妥協点に達するまでに時間がかかるかもしれません。 この問題のため、台湾には本土の人が少なくなり、小売業、飲食業、ホスピタリティ業などの事業に影響が出ました。	現状維持	台湾と中国本土との関係と、新政権の政策転換は不動産市場に影響を与えられると思われず。 今年には不確実性が比較的高いままです。

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	市場の将来見通し	回答
12	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国			小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、ホテル	<p>産業用不動産市場 - 最高水準 -</p> <p>商業施設市場 - 低水準 -</p> <p>オフィス市場 - 平均水準 -</p>	<p>産業用不動産市場 産業用不動産市場は、市場のファンダメンタルズに関して主要な資産タイプの中で最も有力な資産の一つになっています。新規の建設活動にもかかわらず、産業用不動産市場は10年以上にわたって最高水準の需要を堅調に吸収してきており、多くの地域で賃料が過去最高を記録しています。産業用不動産は、期間平均で240億ドルの価値を持つサブインデックス（最小のコア不動産の区分）を構成する3,033物件でNPIの14%を占めています。最初の3四半期を通して業績が穏やかに悪化したにもかかわらず、産業用不動産投資は4四半期のリターンでは、全ての種類の不動産を牽引する力を持ち、全体を12.5%まで引き上げました。</p> <p>商業施設市場 商業施設市場は、店舗の閉鎖とオンラインショッピングの継続的な成長を受けて、厳しい目を向けられています。年初来の小売売上高は、店舗売上高（シングルテナントや小規模な店舗）で20%減少し、ショッピングセンターの売上高が14%減少したことにより、全体で14%減少し571億ドルとなりました。年初来のリージョナルモールの売上高は、食品店舗と都市における店頭販売の減少にも関わらず、大型のポートフォリオの取引の影響で30%増加しました。年間小売売上高の減少は10月に続き、41%減の52億ドルとなりました。</p> <p>オフィス市場 オフィス市場のパフォーマンスは、第3四半期には、オフィス利用を伴う雇用の堅調な増加の恩恵を受ける地域がある一方で、不確実性の高まりに直面する様子見的な動きをする企業がオフィス確保を控える地域もあるなど、まだら模様の様相を呈しました。市場シェアでは、CBD（中心業務地区）の不動産がオフィス投資全体の58%を占めました。オフィス市場の見通しについては、もし規制緩和の動きが金融セクターに有利に働き、それが雇用の増加に繋がるオフィス需要を刺激するのであれば、オフィス市場がワシントンの政策変更による影響を受ける可能性があります。</p>	回復傾向	<p>経済状況の改善に加えて、産業用不動産部門は、Eコマース、オムニチャネル流通モデル、小売りと生産にわたるフルメント及びタイムリーな配達の重要性の劇的な増大による恩恵を受けています。立地による業績の影響だけでなく、これらの変化は高い処理能力を備えた近代的設備を良しとする倉庫の仕様への移行を後押ししているところです。新しい物流モデルによるこれらの傾向は、産業用不動産部門の動きをますますダイナミックにしています。既存のスペースに空室が残るリスクがあり、また、ファンダメンタルズの見通しによるというよりはむしろ、利益を求める投資家の影響により大量の新規供給が行われるリスクもあります。</p> <p>商業施設市場に関しては、今後も堅調な店舗展開と積極的な経営による収益増が続くことが予想されますが、一方で物件供給のパイプラインとなる建設の急増で、増加傾向にある開発の完了のペースが鈍化しています。空室率が低下しているため、賃料は上昇しており、多くの地域では前回の景気後退前の状況よりも賃料は高水準となっています。</p> <p>オフィス市場の見通しは、もし規制緩和の動きが金融セクターに有利に働き、雇用の増加がオフィス需要を刺激するのであれば、オフィス市場がワシントンの政策変更の影響を受ける可能性があります。</p>