

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) 住宅不動産市場

設問2.2 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	メトロポリタン	コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	最高水準	集合住宅の記録的な建設を経験していますが、建設は需要を満たしていません。 年間で堅調な成長を迎えるのが今年で3年目となり、海外からの投資、人口増加、低金利のためにそれが2017年・2018年まで続くと思われされます。	現状維持 (Strong with more growth)	金利上昇がない限り、2017年または2018年には価格上昇の変化には影響しません。建設は記録的な数字で続き、すべてのプロジェクトはリリース後、数週間以内に売却されます。海外からの投資は引き続き堅調に推移しています。
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	中核業務地区	レジデンタル	低水準	空室の増加とプロジェクトの立ち上げの減少により、市場は軟調です。	衰退	CBD地区での事前販売とリースの両方が、その周辺地域でより多くのプロジェクトが完了したことにより、今後12ヶ月で減速するでしょう。
4	ISA (インドネシア鑑定人協会)	インドネシア	ジャカルタ	ジャボテダベック	高層住宅(アパート)	平均水準	不動産需要の押し上げや第二住宅購入者のための緩和、売り手税の減額を促進するために、2016年に導入された措置により全て5%から下記の通りに引き下げられました： 通常の不動産 -2.5% 補助住宅 -1% 政府取得資産 -0% ・上記にもかかわらず、全体的な受取率、特に工事中のプロジェクトはあまり改善されていません。 ・現在の軟調な市場において、開発者は販売を継続し、潜在的な買い手を引き付けるために価格を注意深く設定する傾向があったのですが、成功しませんでした。 ・ただ、2016年第4四半期に新たに導入され、開始されたプロジェクトの数が2016年第3四半期に比べて倍増したため、依然として複数のデベロッパーは住宅不動産市場に対する積極的な認識を持っています。	回復傾向	ジャカルタの人口増加率が高く、また慎重な予備調査設計と価格政策の準備が行われています。ジャカルタの住宅不動産市場の需要は常に強いと見られており、アパート需要は依然として有望です。
5	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	東京	Ichibancho	コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	高水準	2020年の東京オリンピックによる持続的な建築需要が、上昇する建築コストの根拠にあります。このため、新築マンションの販売価格は高止まりしており、現段階では売り上げが減少しています。このような状況において、開発者は商業的に実行可能なプロジェクトを慎重に選択する傾向が強まっています。	現状維持	上記の市場動向は、今後1年程度は続くと思われされます。ただし、留意点としては、不動産の販売価格の高騰が続くと新築物件の売行きがさらに悪化し、2017年後半に市場が縮小する可能性があります。
6	KAPA (韓国鑑定人協会)	韓国	ソウル	Seoul	コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	平均水準	首都圏、済州島(Jeju island)などでの住宅の販売価格が、販売価格の上昇を続けています。首都圏ではマンション価格が上昇していますが、地方のマンション価格は下がっています。これは、多くのマンションが地方で供給されたためです。一方、テラスハウス(row house)や戸建住宅の価格はやや上昇し続けています。	現状維持	2017年には国内外の不確実性が増しているが、首都圏の住宅価格僅かな上昇により住宅の販売価格は安定していくと予想されます。また、住宅市場の供給が増加しているため、住宅の賃料は安定すると予想されます。
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	Bangsart	コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	高水準	マレーシアの分譲マンションは、層別住宅(stratified housing)に分類されます。近年、層別住宅は商業空間と一体的に開発されます。すなわち、高層部は住居で低層部は商業用となっているところがあります。しかし、Bangsar地域では、このタイプの住宅は、基本的に住居用です。 Bangsar地域のマンション占有者は、高所得層のマレーシア人とマレーシアで働く海外駐在員です。この占有者グループは、国/世界の経済情勢とは無関係です。	現状維持	Bangsar地域のマンションの稼働率は、上記の理由により今後12ヶ月で揺らぐことはないと思われされます。
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	東部郊外	コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	最高水準	長年にわたる急激な値上がりに伴い、東部郊外地区の複数の住宅市場はオークランドの住宅市場の拡大を反映して、価値増加の上昇の緩和と販売活動の低下が見られます。 最近の動向は、ニュージーランド準備銀行の投資家に課せられた最新のより高い預金要件、銀行の融資基準の厳格化、住宅ローン金利の若干の上昇によるものと思われされます。	現状維持	価値上昇は、緩やかな水準で継続するものと予想されます。地域の住宅不足は、純移動(net migration)および住宅建設活動の現在の水準を前提として拡大されています。 さらに、能力の制約と開発資金の調達より困難であるという事実の組み合わせにより、進行するプロジェクトが少なくなっているため、地域の要求を満たす開発部門の能力は制限されるでしょう。 そのため、緩やかな価格上昇と営業活動の鈍化にもかかわらず、オークランドの住宅市場の上記のような内在する要因がその価格を支えています。
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	仁愛路一、二段	コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	平均水準	潜在的な住宅価格バブル(housing price bubbling)のために、政府は取引価格の記録、土地開発に係る統一課税制度、住宅税の値上げなどの政策を実施しました。その結果、現在の市場価格は下落傾向にあります。それは、長い目で見れば台湾の不動産市場が健全な方向性に向かっていると考えられます。中国本土と台湾間の政治問題にもかかわらず、この活発な市場では(政治的な)影響はそれほど見られません。	現状維持	台湾と中国本土の関係及び新政権の政策転換は、不動産市場に影響を与えるでしょう。今年には不確実性が比較的高いままです。
12	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国			コンドミニアム・分譲マンション (集合住宅)	平均水準	マンション市場は、第3四半期中も堅調に推移しており、前回の景気後退局面を上回る賃料と価格の上昇を示す地域もあります。このような状況にもかかわらず、このセクターが活気を失ってしまうかもしれない兆候が見られます。これは市場が調整局面に近づいているということではなく、需要の増加を上回るペースでの新規の建設が行われている地域があるということです。このような懸念は、開発業者、賃し手、および投資家に好まれている高級物件市場において顕著に認められます。多くの市場で、最近の人口動向と技術やその他の産業における高水準の雇用の伸びは、マンション市場の好調さを支えています。 また、ミレニアル世代などの住宅を求めている人たちは郊外に注目しています。しかし、これらは遠く離れた郊外ではなく、優れた教育環境、レクリエーションやショッピングなどの施設へのアクセスを含む郊外生活の恩恵を享受する都市生活を送ることができる規模と相乗効果を持つ立地と結節点において建設される物件です。	衰退	将来的には、過去最高水準に達した稼働率とともに賃料の上昇ペースが低下する兆候が見られます。 特に投資家と開発業者が好むサンフランシスコ、サンノゼ、ニューヨーク、ヒューストンなどの地域で生じています。他のいくつかの地域では、家主は既になんらかのプレッシャーを感じており、テナントを誘致するためのインセンティブに注目しています。このような状況が起こっている地域では、テナントがマンションを探るのを容易にする技術革新や新しいアプリの出現によって、過去のサイクルよりも賃料の修正が早くなる可能性があります。 全国レベルでの住宅市場の見通しについては、現状の良好な状況を維持することが見込まれるものの、市場はより競争的になり、かつ勝ち負けが二極化していく可能性があります。 学生用住宅やシニア住宅などのニッチな住宅市場を含む住宅市場全体としては均衡状態を維持していきましょう。このような環境下では、市場と商品を細分化し、これらを組み合わせることが成功の鍵となります。