

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7月現在) 商業不動産(商業施設・オフィス)市場

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。

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/ メルボルン	シドニー/ メルボルン	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:すべての地域、小売、商業、産業で好調	低金利と極めて好調な経済により、都心部でのオフィススペース不足が郊外に広がっており、郊外地域では賃料の大幅な引き上げが見られる。すべての地域で賃料がかなり上昇しており、産業用の需要も大きい(現在、政策金利は1.5%と、記録的な低さとなっている)。	回復:今後12ヶ月に不動産市場が変化する理由はないように思われ、好調な市場と力強い需要が続くであろう。	雇用は好調であり、人口はかなり増加(移民)している。こうしたことが需要を刺激しており、2018年もこの状況が続くと思われる。 ①現在の市況 - 好調 ②今後12ヶ月の見通し - 回復傾向
2	AIC (カナダ鑑定人協会)	カナダ							
3	ISA (インドネシア鑑定人協会)	インドネシア							
4	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	超低金利政策に支えられ、資金調達環境は引き続き良好であり、活発な不動産市場につながっている。ただし、投資家の積極的な意向も見られ、市場の過熱化に対する懸念も高まっているようである。オフィス賃料市場に関しては、最近の景気回復が、事業拡大に応じてより広いスペースに移転するというテナントの需要を強く後押ししているため、空室率の低下とオフィス賃料の上昇が続いている。	現状維持	2020年の東京オリンピック大会を見据えて投資意欲は強いと、当面現在の状況が続くと予測している。その一方で、オフィス市場への影響に留意しておく必要がある。2018年以降、大規模ビルの大幅な供給が予定されているのである。
5	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	明洞(ミョンドン)	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	オフィスの供給と企業の地方への移転が増加しているため、オフィスの空室率が12%上昇した。ただし、商業不動産に対する投資家の関心は引き続き上昇しており、投資収益が増加した。主に中国人の観光目的地である明洞の賃料指数は、中国人観光客の数が減少したことにより、わずかに(0.4%)低下した。	衰退	北朝鮮が挑発を続けていることにより、海外投資家の姿勢は様子見のスタンスに変化している。海外投資家が国内の商業用不動産に多額の投資をしていることを考えると、北朝鮮に関するリスクにより投資需要が減少する可能性が高く、そのため、不動産価格の下落に影響する可能性がある。
6	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	この地域は、専用オフィス(PBO)スペースでみた場合、クアラルンプールのプライム商業エリアの一つである。その稼働率は、政府部門に加え、民間部門のテナントによって押し上げられている。 その他の商業活動(ショッピング、小売、飲食)はPBOの中で不可欠の部分として位置付けられているため、利用としては副次的なものであるが、PBOの稼働率が高く良好でもある。 この地域は、ジャラン・ラジャ・ラウトに沿って位置するライトレールトレイン(LRT)の複数の駅によって大きく押し上げられている。	現状維持	この地域の稼働率は、上記と同様の要素により、今後12ヶ月間維持されると予測される。これに加えて、商業用スペースに関する賃貸契約は通常少なくとも2~3年で、さらに2~3年間の更新のオプションが付されている。
7	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	メキシコシティ	メキシコシティ歴史地区	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	最高	メキシコシティのこの地域は、市場需要が最も活発な地域の一つである。	回復	メキシコシティの自然災害にもかかわらず、このエリアの価値は改善している。
8	PINZ (ニュージーランド不動産協会)	ニュージーランド							
9	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マニラ			高	2017年第2四半期におけるマニラ首都圏のオフィススペースの新規需要は、合計190,000平方メートル(2.0百万平方フィート)であった。業務アウトソーシング(BPO)需要にわずかな改善が見られ、第1四半期からテナントミックスが分散する状態が続いた。BPO需要は、前四半期の取引合計に占めるシェア21%から、年半ばまでに31%に上昇している。オフショアのゲーム会社が30%を占める一方、従来型企業(政府機関を含む)は39%である。地域別では、記録された取引の大半が、BPO企業とオフショアのゲーム会社が好むフォート・ポニファシオとマニラ湾岸地区から発生した。これら地域での発生量は、こうしたテナントが一般的により大きなオフィス空間を必要としていることを考えると理解できる。今年目立ったBPOロケータとして、L&Y PlazaのResultsとVista HubのGoogleが挙げられる。オフショアのゲーム会社はBioPolis、Meridian Park Tower 2、Aseana 3の取引を完了した。一方、従来型企業はマニラ首都圏の全サブマーケットに所在しており、これは、過年度と比べてこのセグメントからの需要が増加していることを反映している。スペースを占有した企業は、金融サービス、医薬品、通信、製造、サービスオフィスなどの業界に属している。	現状維持	需要 Colliersでは、主にオフショアのゲーム会社による需要が持続するため、総取引でみた場合、全体の需要は今後12ヶ月で8%超増加すると予測している。 供給 Colliersでは、470,000平方メートル超(5.1百万平方フィート)のオフィススペースが今年の残り期間に竣工すると予想している。これにより、総ストックは約5%増加する。新たな供給の大半が、フォート・ポニファシオ、オルティガス・センター、マニラ湾岸地区で発生する。 空室率 新たな供給が予想されているにもかかわらず、Colliersでは、今後3年間、マニラ首都圏全体の空室率は5%~6%で推移すると予測している。 賃料 オフショアのゲーム会社による需要が持続することにより、Colliersでは、今後12ヶ月でマニラ首都圏のサブマーケットの賃料が6%~10%上昇すると予測している。ただし、上昇率は、2018年から2020年までに、5%~8%に先細りする可能性がある。 出所: Colliers International Philippines Research
10	SISV (シンガポール測量士及び鑑定士協会)	シンガポール							

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
11	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	Tun Hua N. Road, Tun Hwa South Road and Taipei Main Station (台北車站駅)	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	テクノロジーと医薬品セクターの企業による需要が持続していることを背景に、2017年上半期のオフィス市場は引き続き安定していた。平均空室率は、過去2四半期に一部のショッピングエリアで上昇して最高値を記録していたが、一部の小売事業者が新店舗をオープンしたことに加え新規市場参入があったため、低下し始めた。上半期は、ホテルセグメントに業績のばらつきが見られた。一部のホテルは中国人訪問客の減少に苦しんだものの、多くのビジネスホテルや高級ホテルが引き続き過去最高の客室稼働率を記録した。	現状維持	台北の中心業務地区(CBD)での高品質オフィススペースに対する需要は、多国籍企業による拡大と統合の需要のおかげで安定すると予測される。小売市場では、景気回復の中、2018年に新店舗のオープンで積極的になる小売業者が増加する可能性が高い。中国と台湾の不安定な関係を考えると、中国本土からの訪問客は、今後数四半期は減少し続ける可能性がある。ただし、ホテル市場では、運営事業者が変わりつつある観光トレンドに対応するためのアプローチを採用しているため、改善の兆しが見られると予測される。
12	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国	アメリカ合衆国	ニューヨーク	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	小売およびレストラン市場は軟調である。タイムズスクエアのオフィス市場は安定している。この市場にはショッピングセンターはない。ホテル市場は、新たに供給されるホテルの客室の稼働やAirbnbとの競争により、最近はやや冷えている。	レストランを含む小売市場は軟調である。小売店の空きが多くあり、小売賃料は下落している。小売販売はオンラインショッピングとAmazon.comの影響を受けている。ホテル市場は、2016年には60万人を超える観光客がニューヨークを訪れたことにより非常に好調であったが、数千ものホテル客室が新たに建設されたこととAirbnbの影響により、最近はやや冷えている。稼働率と宿泊料は低下している。ミッドタウン全体のオフィス需要は、ファー・ウエスト・サイド、ハドソン・ヤード、ダウントウンにおける新規開発に影響を受けている。ミッドタウンの既存のオフィスビルについて新たなスペースや品質を求めての移動があった。現在のところ、これらの市場すべてが適正区分にあると結論付けたい。	小売およびレストラン市場は引き続き軟調となるであろう。ミッドタウンのオフィス市場では、ハドソン・ヤードやダウントウン・マンハッタンとの競争問題が続く。ホテル市場は引き続き冷え込むであろう。	小売およびレストラン市場が下落する一方で、オフィス市場は安定し、ホテル市場は安定/若干衰退すると結論付けたい。