

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	市場の将来見直し	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	首都圏		良好	販売数量の低下とクリアランスレートの低下により、在庫不足になっている。オークションのクリアランスレートは着実に上昇し、70%に回復。	現状維持	低金利と力強い需要で、今後12-18ヶ月は着実な成長がみられるであろう。
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	良好	今後も高グレード大規模ビルが供給予定されており、ステータス性の高い丸の内エリアの優位性は当面維持されていくと考えられる。 Aクラスビルの空室率は低下傾向にあり、賃料も上昇傾向にあると考えられるが、今後エリア内のオフィス床の大量供給が見込まれることから、新規供給ビルの空室消化に注視すべきである。 以上を勘案すると、地価は上昇基調にあるものと考えられる。	現状維持	旺盛な取得需要を背景に、当面は地価の上昇傾向が続くと考えられる。
3	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	汝矣島	オフィス	普通	低成長、増加するオフィス供給、大企業の流出や合併により、汝矣島(Yeouido)エリアのオフィスビルは、これまで以上に高い空室率を記録している。空室率を低下させ利益改善をするため、小売用フロアなどに用途変更するケースも増加している。	現状維持	オフィスビルの低層階を、SPA(製造小売)ブランドや大規模書店に賃貸して、オフィス物件の価値を上昇させるケースが増加している。これは、オフィス勤務者に対し、レジャーや文化的施設へのアクセスが最大限になるような事業を手当するためである。オフィスビルの低層階の利用は、賃貸利益を増加することでオフィスビル自体の評価額を上昇させるだけでなく、隣接オフィスビルと集合都市を作ることで地域の価値を上昇させる効果もある。
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	高層の専用オフィス(PBO)及び商業ショッピング複合施設	良好	平均需要(take-up)率はPBOで80%、ショッピング複合施設で85%である。	衰退	多層階のPBOが2-3棟市場に出回るため、PBO市場は需要が微減する可能性がある。
5	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	メキシコシティ	ボランコ	商業	最高	メキシコシティのほぼ全域で、商用ビルが高い圧力にさらされている。高級地区で拡大する需要に対し、供給は十分でなく、土地価格は過去最高を記録している。	回復	国内の経済指標が改善しているため、拡大しているとみられる。
6	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティシティ	CBD	オフィス、小売店、ホテル	最高	土地の評価額は過去最高水準に達している。	衰退	投資家は土地評価額が高すぎるとみている。
7	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	敦化北路, 敦化南路	小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、アミューズメント、ホテル	普通	平均賃料が短期間で急上昇することは考えにくい。ダウンファ(敦化)北とダウンファ(敦化)南のグレードAのオフィスビルは、信義区への転出トレンドが強いため、厳しい状況にある。信義区で2018年ごろに発売される比較的大量の新規供給は、運営統合やよいオフィスへのアップグレードを求めるテナントを引き付けるであろう。新規及び既存の供給業者がテナントを獲得しようと競うため、賃料の上昇は目先も引き続き穏やかなものとみられる。台湾の観光市場は、中国本土からの訪問客は減少したものの、他の国々からの訪問客が引き続き安定し拡大しているため、安定的である。	現状維持	台湾経済の回復により、企業は職場環境のアップグレードを推進し、新しいオフィスビルについても建設前の賃貸契約が増加するであろう。今後、短期的には市場に大量の新規供給があるが、異なる賃貸戦略により市場の圧力を軽減することができるであろう。政府により新たに週休二日制が実施された。国内観光業の勢いは引き続き拡大するとみられる。
8	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国	アメリカ合衆国全土	アメリカ合衆国(米国)	キャピタルマーケット、オフィス、工業用、小売、ホテル、	最高	ホテル:米国のホテル業界がこの先よい年になることの前兆として、米国経済が引き続き拡大するとの予想、所得と雇用の成長予測、そして、供給の伸びの減速で保証されるホテル需要の拡大がある。	NA	NA