

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	首都圏	住戸	良好	力強い人口の伸びとベースにある供給不足、更に、好調な住宅需要と上昇する価格に支えられた低金利により、市場に戻ってくる投資家が増加している。	現状維持	住居の需要は2016/17年に42,500に増加し、過去5年間の平均32,600を大きく上回った。完成住戸数は、2012/13年の23,100から2016/17年の47,200(推定)に増加した。住戸市場(unit market)の成長は、内側の都市部から中間の郊外へ広がっており、2016/17年に承認を得た集合住宅ビル全体の40%(2010/2011年は29%)が中間の都市エリアであった。これはまた、住宅価格の大幅な値上がりで、手頃である集合住宅や中間郊外の主要街道に需要が移っていることも理由である。
2	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	東京	一番町	分譲マンション	普通	中古マンションの売出し事例、成約事例を見る限りでは、地価上昇に頭打ち感が見られる。今後も大手マンション開発業者によるマンション分譲が続くことから、これらマンションの分譲動向が注目されている。最近の新築マンションの分譲動向を勘案すると地価は緩やかな上昇基調にあるものと考えられる。	現状維持	今後の動向については、地価は横ばいあるいは緩やかな上昇傾向で推移するものと考えられる。
3	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	アプグジョン	分譲マンション	普通	ソウル(狎鷗亭)エリアの住宅価格は、2018年に上昇が見込まれる。	現状維持	2018年は、政府の規制や様々な政策が、期待や懸念と共存すると予想される。更に、住宅の販売価格は0.2%上昇し、住宅賃料は引き続き安定的であるとみている。また、住宅取引は減少が予想される。
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	分譲マンション、テラスハウス	普通	2017年第3四半期、建設中の層状住宅とテラスハウスの全国合計63,841戸のうち、売れていない5,826戸(つまり9%の供給過剰)であった。市場で販売される住宅が増加するため、今年この供給過剰は拡大すると予想される。しかし、今のトレンドはサービスアパートメント(つまり、ベッドルームがないかあっても一つで、500平方フィート程度の小さな住戸)である。そのため、マンション価格は低めで、若い勤労者を引き付けている。	衰退	2018年の不動産需要は、クアラルンプールでさえ厳しいものになるかもしれない。しかし、評判の高い開発業者による住宅設計は非常に革新的であるため、そうした物件は手頃で住むのに快適である。
5	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	カンクン	ブラヤ・デル・カルメン	レジデンシャル	良好	この地域ではまれな現象であるが、都市が生まれた。カンクンとブラヤ・デル・カルメンの間にある「ブエルト・モレロス」という名前の昨年誕生した新しい都市で、自身で政府やサービス、住宅地域を持っている。これは、マヤ・リビエラが急成長している証である。住宅は観光客用と地元住民用が混在している。	回復	今後12ヶ月は大きく改善するとみられる。
6	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	タグイグ	ボニファシオ・グローバル・シティ	分譲マンション	最高	また、土地の価値と建設費用が高いため、資本価値は高い。	衰退	賃料は、値ごろ感から下落している。
7	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	仁愛路1区、2区	分譲マンション(集合住宅)	普通	台北の住居用物件の取引量は引き続き低水準である。2017年第4四半期の販売物件数はわずかに21,083で、前年比1.94%の減である。2017年、住宅市場の地合いや経済は改善したが、住居用の高級物件の平均価格は引き続き下落した。	現状維持	買い手側が引き続き持っている価格下落への期待を抑制するには、買い手による押し返しと数四半期必要かもしれない。昨年、住宅市場は典型的な減速期に入ったが、今年、市場全体の地合いは改善している。開発可能な土地への需要が強くなり取引量が向上一方で、住宅購入者が主に様子見するため、住宅価格の割引交渉が行われる可能性がある。しかし、上昇する土地と開発コストを考えれば、新規供給で値ごろ感への懸念が払拭するとは考えにくい。
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)	多家族、シニア住宅	最高	集合住宅: 開発業者による2018年の完成件数は、現景気サイクルのピークである2017年から9.2%減少するものの、二番目に大きい数字を記録するとみられる。マンションの着工が2017年に減速し始めたため、集合住宅市場は2018年の後半と2019年については、新規供給から時間的猶予が与えられるとみられる。	NA	NA