

不動産鑑定業界と不動産市場の動向に関する定期調査(2019年1月現在)

設問2 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。

カテゴリ1: 商業用不動産(商業施設・オフィス)市場

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	前回と比較した状況	現在の市況は前期からどのように変化しているか。変化があった場合、詳細を記入すること。	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、ブリスベン、アデレード、パース	大都市圏	商業用オフィスの見通し	優	国内のCBD(中心業務地区)のオフィス市場の空室率は1%低下して8.3%となった。シドニーのサブリース物件の入手可能性は、総在庫の1%の長期平均を依然下回っている。空室率は4.1%とタイトな水準にとどまり、25年平均の8.3%を大きく下回っている。総実効プライム賃料は、前年比で9%上昇して1平方メートルあたり1040ドルとなった。Bグレードの総実効賃料は1平方メートルあたり835ドルと、前年比で11%増加し、平均プライムグレードのインセンティブは20%で底を打った。次期のオフィス在庫により、2021年12月までにシドニーのオフィス空室率は6.3%となることを予想している。メルボルンの空室率は3.8%で、これらの空室率は1980年代以降の最低水準である。ブリスベンとパースのCBD市場は回復段階にある。ブリスベンでは、プライム空室率は大きく異なって7.7%であり、プライムオフィスのインセンティブは37%、Bグレードのインセンティブは43%である。アデレードのCBDの空室率は14%であり、2018/2019会計年度のプライム総実効賃料は5.4%上昇している。	変化なし	回答無し	安定	過去18か月続いた成長は緩やかになる見通し。今後の市場は安定的になり、新たな在庫は需要の軟化を示している。在庫増を受け、2020/2021年は調整局面となる。
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	ハイグレードな大型ビルの供給が今後も続くことが予想され、高いステータスを持つ丸の内エリアの優位性は当面維持される見込み。クラスAのビルの賃料・空室率は堅調であり、旺盛な需要を背景に、地価は緩やかな上昇基調をたどることが予想される。	変化あり	経済が好調なため力強く成長しているが、現在ピークに達しつつある。今後12か月は軟化し、各県によって大きな差が出る。	安定	不動産の取得に対する旺盛な需要を背景に、当面は地価の上昇傾向が続く見込み。
3	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	ティファナ	ソナ・ロー	商業	回答無し	回答無し	回答無し	回答無し	改善	ティファナ市内の開発に最適なエリアの中で、メディカルツーリズムをめぐる医療分野への投資を主要因として、以前にも増して頭角を現すようになったのがZona Ro(ソナ・ロー)である。医療センター近辺に商業ビルが増加し、ビジネスクラスのホテルがこのエリア沿いで活況となっている様子。
4	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティ市	CBD	オフィス	優	供給が限定的なため、価格相場は改善している	回答無し	回答無し	安定	商業用地の供給が限定的
5	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	台北中心部	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、企業の本社	良	米中の国際貿易摩擦を受けて台湾企業の活動が国内に帰帰。この結果、台湾の不動産市場が安定的に発展した。	回答無し	回答無し	安定	台湾の不動産市場は成熟している。短期的要因で大幅に変化することはない。