

設問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-2: 住宅不動産市場

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	住宅・住戸	可 不可	オーストラリア準備銀行が2度にわたり政策金利を25ベースポイント引き下げ、過去最低の1%とした後、ほとんどの中核都市で住宅市場は底を打った。住宅ローン金利は現在3%以下まで下がっている。オーストラリアでの銀行を通じた資金調達コストは、昨年発生した増加が短期金融市場スプレッドにより完全に相殺されて減少した。アパートの着工は2019年3月四半期にさらに減少し、過去12か月で41%減少している。一方で、戸建住宅の着工が3.5%増加した。オーストラリアでは、2019年3月四半期に転売による実現総損失が合計4億8600万ドルにのぼる。最大の損失はシドニーで19.9%、パースで24.3%。投資用不動産の売却は16.7%の損失、持ち家の所有者は10.5%の損失となった。投資家は、課税規則により、持ち家の所有者とは異なり、将来のキャピタルゲインと損失を相殺できるため、損失を引き受ける用意ができていた。他の都市では転売の損失が生じており、ブリスベン11.5%、キャンベラ10.2%、アデレード8.4%、メルボルン6.4%となった。転売されたアパートの20%は損失を出し、一方で住宅は9%だった。総選挙以降、6月にシドニーとメルボルンで最初の価格上昇が起こり、市場は現在反転している。この状況はまた、利下げと、APRA(オーストラリア健全性規制庁)によるサービサビリティ指針の撤回により促され、2019年~2020年の住宅市場がさらに改善するという有望な見通しを支えている。住宅販売件数は依然低調であるが、オークション落札率は劇的に改善し、7月7日のシドニーのオークション落札率は69%、メルボルンは68%だった。キャンベラとブリスベンはそれぞれ41%と33%と依然非常に低調で、アデレードは58%であった。このように、昨年は大きな改善が見られ、春まで力強く続く様子である。	変化あり	完全雇用、過去最低水準の金利、活発な経済、安定した新政府を背景に、見通しはより楽観的に。	改善	景気への信頼感が消費者の間に戻り、住宅は低金利のため価格がより手頃。雇用は堅調で、経済面の将来見通しは良好。
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	可	全体として、新築分譲マンションの販売はやや伸び悩んだものの、物件が二極化したトレンドが示す通り、建築材料への需要は堅調に推移した。大手マンションディベロッパーは今後もマンション販売を続けるため、これらのマンションの販売動向に注目が集まっている。開発用の土地に対する最近の需要を考慮すると、地価は緩やかな上昇基調をたどることが予想される。	変化なし		安定	近い将来、土地の価格相場はわずかに上昇することが予想される。
3	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	ティファナ	カチョ (Madero Sur (マデロスール))	分譲マンション	良	前述のとおり、マンションと高層ビル(30階建て以下)の最近のブームが、この地域で再燃しつつある。大量ロフトの1階/2階建て住宅が、高所得者向けの高層マンションに転換され、当地域の生活コストをかなり増加させている。この背景には、収入からより多くの利益を得たい(米ドルで稼ぎ、メキシコペソで支出する)と考える米国籍住民の移民が最近増加したこと、高収入のメキシコ人によるティファナの買い物旅行(カリフォルニアと近い)やエンセナダのグアダルルーペ渓谷のワイン産地へのグループ旅行がある。	変化あり	ここ数か月で移民は増加しているが、前期においてはそれほどでもない。建築工事の大部分は前期に着工したが、今は不動産市場がこの投資機会の利益を享受するタイミングである。	安定	当国において移民と市場の安定性は継続的テーマとなっていないため、今後12か月間、価格相場、マンション需要、移民についてはおおむね安定した状態が続くと確信をもって言える。
4	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティ市	CBD	分譲マンション	優	商業用地と同様に、価格相場は市場の最高値水準にある。	変化なし		安定	価格相場が今後12か月間持続することを期待している。
5	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北市	台北中心部	小売、住宅、第三次産業	良	台北中心部は政治、経済、文化、芸術等のあらゆる要素を備えている。このような機能とリソースが、地元の不動産市場の強固な基盤を築いている。	変化あり	経済成長の低迷とは対照的に、台北中心部の不動産市場は依然として安定的に成長している。	安定	今後12か月における、台湾市場の将来見通しは安定的である。