

設問 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

\*アルファベット順に列挙

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	大都市圏	戸・住宅	良	オーストラリアでは住宅ローン金利の低下が続き、レートは3%を下回って、シドニーとすべての中核都市の相場を上昇させる原因となっている。オークション落札率は改善しており、ほとんどの週で80%近くになっているが、在庫レベルは過去の好況時よりもはるかに低い。ペンダーは次第に市場に戻りつつあり、供給は改善されている。シドニーとメルボルンの主要2都市が住宅相場の回復をリードしており、国内の住宅平均価格は743,776ドルに上昇している。当四半期のマンションの平均価格は577,135ドルとなった。シドニーとメルボルンの住宅価格は9月四半期で3.6%上昇。シドニーは11月19日、住宅価格の月間の上昇が過去31年間で最大となり、1か月で2.7%の上昇となった。	変化あり	金利低下と好調な経済状況が続いていること、不動産に対する需要の累積、旺盛かつ拡大している海外投資により、市場は上昇基調を維持。	改善	オーストラリア準備銀行は、政策金利であるオフィシャルキャッシュレートを0.75%までさらに引き下げる見込みであり、今後6か月で2回にわたりさらに0.25ポイント引き下げの可能性がある。市場は在庫が不足しており、住宅建設は2年間抑制されているが、現在は価値の増加に伴い、建設が再開される状況が整っている。移民により、需要と実効価格に引き続きさらなる圧力が加わっている。経済は堅調であり、過去最大となる巨額のインフラ支出にもかかわらず、中央・州政府は財政黒字となっている。
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	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	無回答	安定	近い将来、土地の相場はわずかに上昇する見込み。
3	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	クアラルンプール	中心市街地	分譲マンション	不調	過剰な状況。価格は下落している。	その他	ディベロッパーが過剰な供給を吸収するため自身のプロジェクトの立上げを中断していることから、状況はやや改善している。	安定	住宅は安定。オフィス向けは厳しい。
4	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	ティファナ	バハ・カリフォルニア州	高層マンション	良	新築住宅へのニーズの高まりと、「よりコンパクトな都市」の実践により、高級マンション開発への支出が続いている。	変化なし	無回答	悪化	現在の販売率は、第三半期の不調に加えて、国内経済の減速や高級住宅市場の飽和状態を背景に減速している模様である。
5	SISV (シンガポール測量士及び鑑定士協会)	シンガポール	シンガポール	中心部	分譲マンション	可	不動産市場の抑制措置と市場の豊富な供給を受け、価格は今後6か月にわたってやや調整局面を迎える可能性がある。	変化なし	無回答	悪化	需要が回復せず、新たな供給が豊富に市場に投入された場合、価格面でもやや相場が下落することが予想される。
6	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北市	南港区	住居	良	当エリアにおいて、MRT、高速鉄道、鉄道、高速道路の建設・統合が予定されている。台北市の主要開発地区として、「イーストゲート(東門)計画」とも呼ばれている。このような交通インフラの建設が、台北市における今後の主要な供給源として当地区をリードするものも予想される。	変化あり	ディベロッパーは、トップ顧客向けの高級住宅の建築に前向きである。当地区の相場が上昇し、新たな高級住宅地となることが期待されている。	改善	当地区は工業中心から第三次産業中心に移行しており、ソフトウェア産業がほとんどのオフィススペースを占有している。この状況は地元の第三次産業の発展に貢献すると思われる。このため、当地区の高級住宅物件に対する市場の需要は安定的である。