

不動産鑑定業界と不動産市場の動向に関する定期調査(2021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 | MAPP1 (インドネシア鑑定人協会) | インドネシア | ジャカルタ | CBDジャカルタ | 商業施設 | 可 | 需要レベルが緩やかなことにより、賃貸取引においてテナントを惹き付けたり集ぎとめたりするために、オーナーが、特にアンカーテナントに対し、非常に競争力のある価格を提示する可能性がとて高い。需要の不安定さや、いくつかのプロジェクトが完了に近づいていることを考えると、賃貸料は2021年も引き続き下落圧力に直面するおそれがある。それにもかかわらず、低い賃貸料は、より多くの賃貸前契約に拍車をかける可能性がある。その他、2022年以降、供給が限定的になることで、オフィス市場における需給ダイナミクスが再調整されるものと見込まれる。また、潜在需要が賃貸料を後押しする可能性がある。 | 変化なし | | 安定 | 新型コロナウイルス感染症(COVID-19)流行の影響を受けた現在の不確実な状況は、ディベロッパーに対して障害を生み出している。建設工事の進捗の遅れ、他、取引件数がこれまでと比較して減少している。多くの企業は引き続き「在宅勤務」を実施している。テナントのいくつかは、次回の契約更新時にオフィススペースの削減を求める可能性がある。オーナーは、双方にとってプラスとなる解決策を実現し、オフィススペースと賃貸条件のいずれにおいても柔軟性を提供できるよう、交渉の余地を残しておくことが望ましい。建設開始前にテナント契約を確保しておくことが、オーナーにとってますます重要な要素となるであろう。 |
| 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 | 可 | 丸の内地区は、大手企業の本社や銀行が集中する国内オフィスエリアの中心であり、旺盛な需要が認められる。首都圏のオフィス賃貸市場は低迷を続けているものの、同地区におけるオフィス賃貸料は横ばいで推移している。収益還元率に関しては、日本有数のオフィス地区の一つである同地区への投資意欲は安定を維持している。このような状況から、同地区の地価は横ばいであると判断される。 | 変化なし | | 安定 | 新型コロナウイルス感染症の影響により、社会経済情勢は依然として不透明であるものの、同地区への投資意欲は安定を維持すると予想されるため、当面、地価は横ばいで推移すると見込まれる。 |
| 3 | KAPA(韓国鑑定評価士協会) | 韓国 | ソウル | 京畿道 | 小売店、レストラン、オフィス、金融、ショッピングセンター、娯楽施設、ホテルなど | 良 | 良好-市場サイクルは高いレベル | 変化なし | | 安定 | 安定 |
| 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 | ショッピングセンター、オフィス、ホテル | 不調 | 商業部門、とりわけホテルと小売部門は、活動制限令(MCO)と国境閉鎖の影響を大きく受けている。 | 変化あり | 宿泊客数の減少が事業収益に影響を与えており、ホテルの客室稼働率の極端な低下により、一部のホテルが閉鎖に追い込まれている。 | 悪化 | 小売センターと、ある程度の数のオフィスでは、賃貸に大きなダメージを及ぼしている。ホテルについては、今後もMCOが継続した場合、一部のホテルは完全に閉鎖せざるを得なくなる。 |
| 5 | FECOVIAL in Mexico (メキシコ鑑定協会) | メキシコ | ティファナ | マデロ・スール | 混合用途: 高層分譲マンション内の商業施設および住宅 | 良 | この上昇傾向は依然として続いており、建設ブームは衰えておらず、価格は上昇を続けているものの、大幅に増加している海外バイヤーに対し、国内バイヤーからの需要は減少しているように思われる。 | 変化あり | 近年の外国人投資家、バイヤー、需要の増加 | 安定 | 現時点では市場の飽和状態には達しておらず、建物開発に対する国内外の投資の増加は安定を維持している。 |
| 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 | 不調 | 中国のオンラインゲーム事業者の撤退により空室率が上昇。 | 変化あり | 市場賃料の引き下げ | 安定 | ワクチンが広く普及しない限り、市場は現状のまま変わらない。 |