

不動産鑑定業界と不動産市場の動向に関する定期調査(2022年1月現在)

整理番号	団体名	国名	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。									
			カテゴリー2: 住宅不動産市場									
			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。	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	大シドニー都市圏	住宅/ユニット	絶好調	コロナ禍にありながら、あらゆる予測に反して、シドニーの住宅市場における住宅価格は記録的な水準となり、前年比22.1%上昇した。2021年の総販売戸数は10年平均を40%上回り、過去最高の65万3,000戸を売り上げた。2021年を通して全国的に戸建て賃貸料は9.4%、アパート賃貸料は7.5%上昇した。東部郊外の高級住宅地ベルビュー・ヒルでは住宅価格がおよそ2倍の841万ドル、ボークルーズでは277万ドルから817.5万ドルにまで上昇した。その理由として、低金利、家計に対する制度的支援、家計貯蓄率の増加、公開物件数の少なさなどが挙げられる。過去12ヶ月間に販売された物件数は10年間の全国平均を32.6%上回った。	変化あり	既述のとおり、かつてない需要の伸びと売り出し物件数の不足が、好調な経済、低金利、オーストラリア政府による雇用者、企業、個人に対する強力なコロナ支援策と相まったことが要因に挙げられる。	安定	これまでのような成長を持続することは期待できない。今後1年間は安定した成長を伴い、金利上昇の可能性を含みながら、通常の状態に戻っていくことが予測される。これはパンデミックが落ち着き、新たなウイルス株が出現しなかった場合の見通しである。	
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	良	丸の内地区は、東京都心部の絶好の立地にある全国有数の高級住宅地であり、ブランド力のある新築・築浅の高級マンションに対する国内外富裕層の購入需要は依然高く、販売は堅調に推移している。新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大したため、取引は一時的に停滞したものの、取引件数は少しずつ回復し、マンション販売価格も上昇傾向にある。賃貸マンションにおいても、多くの物件で高い入居率が続き、賃料や還元利回りは基本的に横ばいで推移している。このような状況を受けて、地価はやや上昇した。	変化なし		改善	パンデミックの影響で、不動産取引は低迷が続いていたが、現在は回復基調にある。好調なマンション市況と周辺地域の発展が期待されることから、デベロッパーの需要は活発である。よって、当面は地価の若干の上昇が見込まれる。	
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	ダウンタウン	マンションとサービスアパートメント	不調	国境閉鎖によるアパート市場の低迷	変化なし		改善	4月に国境が再開後、外国人が中心部の物件を引き続き購入することを期待	