

商業不動産(商業施設・オフィス)市場

設問 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。

整理番号	団体名	国名	都市	地域	主な用途	現在の市況評価	前回と比較した状況	回答	市場の将来見通し	回答
1	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	良好 (Good)	以前と同じ	今後も高グレード大規模ビルが供給予定されており、ステータス性の高い丸の内エリアの優位性は当面維持されていくと考えられる。Aクラスビルの空室率は若干の上昇傾向にあるため、賃料の上昇も多少緩やかになるだろう。賃料上昇が緩やかになったにも関わらず、強い需要を背景に地価は上昇が見込まれる。	安定している (Stable)	旺盛な取得需要を背景に、当面は地価の上昇傾向が続くと考えられる。
2	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	汝矣島	オフィス	公正 (Fair)	以前と同じ	大手企業の郊外移転に伴い、空室率は若干上昇した。	下落しつつある (Declining)	政府の方針により、ソウル市内の多くの企業が地方への本社移転を計画中である。
3	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティ市	セントラルビジネス地区 (CBD)	オフィス	かなり良好 (Excellent)	供給増加にも関わらず、空室率は5%にとどまる。	地価上昇に伴い、資産価値が上昇	安定している (Stable)	オンラインゲームやBPO企業がけん引する需要
4	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	敦化北路、敦化南路、台北駅	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	公正 (Fair)	以前と同じ	平均賃料は短期的には安定的な推移が予想される。ダウンファ(敦化)北とダウンファ(敦化)南のグレードAのオフィスビルは、信義区への転出トレンドが強いため、厳しい状況にある。信義区では2018年6月に比較的大量の新規供給が発売され、運営統合やオフィスのアップグレードを求めテナントを引き付けている可能性が高い。新規及び既存の供給がテナントを獲得しようと競うため、賃料の上昇は目先も引き続き安定的であるとみられる。	安定している (Stable)	台湾経済の回復により、企業は職場環境のアップグレードを推進し、新しいオフィスビルについても竣工前の賃貸契約が増加するであろう。今後、短期的には市場に大量の新規供給があるが、様々な賃貸戦略により、市場の圧力を軽減することができるであろう。
5	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国	シカゴ	ダウタウン	オフィスおよび住宅	かなり良好 (Excellent)	市場は依然として活況であり、ピークが近いと思われる。	市場サイクルのトップに近い	安定している (Stable)	上昇の余地はほとんどない。まもなく安定の域に達し、景気後退の可能性も否めない。