

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

| 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 | 住宅/住戸 | 不調 | 空室率は現在5%と2002年以来18年ぶりに最高水準。結果として家賃価格が下落し、さらに失業率の上昇と、都市近郊の家賃が手頃ではないために、人々はより安価な住宅を求めて圏外に移動している。 | 変化あり | 観光客の流入が止まり移民が国内にとどまっているため、不動産市場は需要の低迷とさらなる失業の恐れによる影響をダイレクトに受けている。政府は求職者及び在職者を支援するために、インフラ事業を増やして雇用促進を推進。売買物件の在庫が劇的に減少しており、現在は1年前(と比べた在庫数)の半分。 | 改善 | 繰り返しになるが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の管理は世界で最も優れており、国内では新たな症例はほとんどいないため、今後12か月ですべての経済状況の改善が見込まれる。 |
| 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 | 建築用地取得に対するデベロッパーの意欲は依然として高く、地価は上昇傾向にあるものの、分譲マンションの価格は最高水準にあり、地価上昇の度合は弱まっている。 | 変化なし | | 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 | 可 | 完成までの最初の数年間は純い購入率。 | 変化なし | | 安定 | 激しい競争により、オフィスを除き業績不振が予想される。 |
| 4 | CILA (台湾鑑定協会) | 台湾 | 台北市 | 南港区 | 住居 | 良 | バイオテクノロジー産業センター、運送業務センター、ポピュラー音楽・文化創造産業センターなどの公共工事が徐々に完成している。また、共同で3つの鉄道網が建設されると、台北と新竹工業地区間の距離が短縮される。商業地や住宅地の区画変更に向けて多くの工業用地を振興しており、このような環境と輸送システムにより、科学技術系の大企業を誘起し、オフィスや住宅市場の強い需要を後押ししている。 | 変化あり | 台北市土地管理局では南港区域の統計データを公表しており、住宅価格は前年(2018年)と比較して18%上昇している。 | 安定 | 周辺地域の巨大な規模の開発によって台北の新たな生活圏が形成され、南港駅も南港経貿園区(Economic and Trade Park)に建設される予定であり、この生活圏の中核を担うであろう。また、産業主導の雇用機会により、高品質住宅の需要が創出されている。 |
| 5 | AI (米国家不動産鑑定人協会) | 米国 | シカゴ | イリノイ州 | その他 | 可 | その他 | 変化あり | 渡航制限 | 悪化 | 空室率の増加 |