

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7月現在)

設問 あなたの国／地域の商業不動産（商業施設・オフィス）市場の動向について、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-1：商業用不動産（商業施設・オフィス）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	大シドニー都市圏	オフィス	可	新型コロナウイルス感染症は、今後のオフィススペースの活用方法に変化をもたらした。ロックダウンにより在宅勤務が普及したことで、オーストラリア東部のオフィススペース需要の予測が難しくなった。空室率の増加と転賃により、2020年にはインセンティブがおよそ20～30%も大幅に増加し、提示賃料は同期2.5%ほど上昇した。2020年10月～12月の四半期、シドニーの転賃スペースは33%増加した。7割近くの企業不動産の専門家が、朝9時から夕方5時までの勤務形態はもはや過去のものになったと考えている。2020年7月～9月の四半期、オフィス市場における転賃スペースはオーストラリア全土で30%以上増えた。シドニーの転賃スペースは同期56%増加し、1992年以来過去最高となった。転賃分野では、市場の8割を占めるプライムオフィスのストックが最も大きな影響を受けた。新型コロナウイルス感染症の拡大とプライムオフィスの新規供給がその要因として挙げられる。CBDの全国的な空室率は2021年1月までの6か月間で9.1%から11.1%に上昇した。また、郊外の空室率は10.45%から13.4%に増加し、1994年以来過去最高となった。そのほかオーストラリア全土のCBDのオフィス空室率はすべて2桁を記録している。新型コロナウイルス感染症によって企業運営は大きな変化を余儀なくされ、将来的にも変化を避けられなくなった。働き方を適応させ、見直す必要がある。不動産は最も大きな固定費に数えられるため、企業はオフィスを構える合理性と賃料の妥当性を示さなければならない。また、オフィス再開にあたり、感染予防対策を施した職場を用意する必要がある。コロナ禍以前より、柔軟な職場環境への移行はすでに始まっていたが、パンデミックがその流れを加速し、これからの新しい世界では柔軟な職場環境を提供することがすべての企業にとって極めて重要な要素となっている。	変化あり	端的に言うと、新型コロナウイルス感染症はあらゆる企業の今後の働き方や考え方を変えたが、職場の安全を確保するための明確な解決策や関連費用に回せる期末残高は無いのが現状である。	安定	市場は落ち着きを取り戻しつつあるが、パンデミックの終息または収束が見えないため、明確な解決策はなく、具体的な予測を立てるには時期尚早である。
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、大手企業の本社や主要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ひと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推移すると判断される。	変化なし	該当なし	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	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	オフィス	不調	商業部門は、新型コロナウイルス感染症による度重なるロックダウンの深刻な影響を受けている。	変化なし	該当なし	悪化予想	現政権による再三の方針転換が原因で、多国籍企業(MNCs)はクアラルンプールにオフィスを構えることができずにいる。パンデミックが誘発した在宅勤務の普及により、事業費の投資に慎重な企業はオフィススペースの要件を緩和することが見込まれる。
4	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティ	CBD	オフィス	不調	空室率が上昇	変化なし	該当なし	悪化予想	新型コロナウイルス感染症の拡大が抑えられない限り、市場の改善は見込めない。