

設問 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-2:住宅不動産市場

\*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	住宅/ユニット	好調	2021年度、オーストラリアの住宅市場は13.5%改善して終了した。住宅資産価値は15.6%、ユニット資産価値は6.8%上昇し、2004年以来過去最高の成長率となった。活発な不動産需要に供給が追いついていない等の様々な要因が継続的に価格を押し上げている。2021年5月には、失業率が過去最低の5.1%を記録し、消費意欲も高水準を維持した。また、新型コロナウイルス感染症にともなう行動および移動制限を端緒に貯蓄率が大幅に増加し、大物商品の消費が好調となり、かつ住宅ローンは記録的な低水準を維持した。ストック不足を主因として価格が上昇している。2021年6月27日までの28日間で、広告に掲載された不動産ストックは過去5年間の平均を24.4%下回った。CoreLogicでは、2021年6月までの1年間における全国の取引件数を582,900件と予測し、2004年以来最高の販売件数に達すると見ている。	変化あり	既述のとおり、新型コロナウイルス感染症の拡大は市場と国内需要を著しく変化させた。感染症の拡大がなんらかの方法で落ち着くまでは、今後も市場を左右する主因と見込まれる。	安定	パンデミックによる変動と影響を経て、ワクチンが普及し集団免疫が獲得されるにつれ、市場の動向が明らかになると予想されるが、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	一番町	分譲マンション	好調	同地区は、東京の中心部という絶好のロケーションにある国内有数の高級住宅街のひとつである。ブランド力のある新築および低層の高級分譲マンションに関しては、国内外の富裕層からの購入需要が引き続き好調で、販売は堅調に推移している。新型コロナウイルス感染症の影響で取引が一時的に停滞したものの、取引件数は徐々に回復し、分譲マンションの販売価格は上昇傾向にある。賃貸マンションの多くに関しても、高い稼働率で推移しており、基本的に賃貸料や収益還元率にも変化は見られない。こうした状況を反映して、地価が若干上昇した。	変化あり	分譲マンション市場はわずかに改善し、土地買収の需要は堅調さを増しているように見える。	改善予想	新型コロナウイルス感染症の影響で停滞していた不動産取引は回復基調にあり、活発な分譲マンション市場と同地区周辺の開発計画を受け、ディベロッパーの需要は好調さを示しており、当面、地価は若干上昇が見込まれる。
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	KLCC	分譲マンション	不調	国境閉鎖の影響により、海外駐在員向け市場が伸び悩んでいる。	空室率がさらに上昇し、状況は悪化している。	該当なし	悪化予想	2021年1月以来ロックダウンが継続する中、クランパレーで感染者数が過去最多を更新したことにより、市場の不透明感が増し、空室率の増加と失業率の悪化につながった。
4	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マカティ	CBD	レジデンシャル	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を抑えられない限り、市場の改善は見込めない。