

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。									
			カテゴリー1: 商業用不動産(商業施設・オフィス)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	商業、産業及び小売分野	良	2022年にシドニーのCBDでは15万平方メートル以上の新規および改装スペースをインターネット公開する。プライムグレードのインセンティブは平均35%を維持、総提示賃料は1平方メートル当たり平均1,355ドルである。2021年は、過去最高水準の外国投資額がオーストラリア不動産市場に振り向けられ、グローバル資本が全セクターで総額166億ドルの資産を取得した。オフィスビルは長期的な価値と安定したキャッシュフローをもたらす。シドニーのCBDのオフィス空室率は2021年12月期に0.5%低下し、12.5%となった。同期の小売分野の売上高は58億ドル増加し、小売分野に対する総支出額は172億ドルに上り、過去5年間における最高額に達した。シドニーのオフィス売上は2020年比で48%増加し、海外投資家が全体の6割を占めた。コロナ禍のロックダウンにも関わらず、2022年1月のオフィス入居率はコロナ前と比較して10%の低下にとどまった。産業分野では、プライム賃料率は2021年に16%上昇した。シドニーのプライムイールドは3.25%から4.75%の低水準にとどまっている。	変化あり	パンデミックの影響はあらゆる予測に反しており、商業分野の需要は記録的な水準となった。	改善	コロナの影響がコントロール可能な水準にまで落ちるか、または弱まり、経済が継続的に力強い回復を見せるに伴い、需要の拡大が見込まれる。	
2	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	東京	丸の内	オフィス	不調	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が続き、同地区におけるオフィス賃貸料も若干低下している。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、同地区の地価は多少下落すると判断される。	変化あり	鈍い経済回復に起因して、オフィス賃貸市場は前期比で下落した。	安定	オフィス入居率は下降傾向にあるが、取引市場においてオフィスビルの供給はほとんど見込めないため、地価は今後も横ばいで推移すると予測される。	
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	産業分野を除くすべてのタイプ	不調	移動規制や国境閉鎖の影響により、すべてのタイプの物件で賃貸収益に悪影響	変化なし		改善	国境再開、高いワクチン接種率、感染者数の減少、移動制限の解除	