

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7月現在)

整理番号	団体名	国名	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									
			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	住宅/ユニット	可		オークション物件数は低水準に落ち込み、販売物件数も大幅に減少した。在庫処分率は低水準で推移しており、シドニーでは昨年の80.5%から60%に低下、住宅価格は2022年9月に1.4%下落した。7月の許可件数は、新築住宅で17%、アパートで43.5%減少した。これにより、アパートおよび戸建住宅の賃貸料がさらなる影響を受け、コロナ禍以前と比較して、シドニーでは2022年に賃貸料が約10%上昇した。	変化あり	賃貸物件の市場取引件数の深刻な不足により賃料が押し上げられた。これは、市場が回復するのを待って、所有者が物件を売りに出すのを控えていることに起因する。また、この2年間の移民減少もあり、在庫を補充するための新規物件の建設件数も最低水準にある。	安定	未だパンデミックから脱しておらず、新たな変異株が出現し続けている状況下で将来を見通すことは困難であり、不動産市場の不透明性は今後、おそらく2023年、2024年は続くであろう。また、ウクライナ侵攻により、建設資材の価格が急激に高騰し、建設コストの増加につながったことも事態を悪化させた。かつ、移民減少により需要が落ち込んだ。
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	良		丸の内地区は、東京都心部の絶好の立地にある国内有数の高級住宅地であり、ブランド力のある新築・築浅の高級マンションに対する国内外の富裕層の購買需要は依然高く、販売は堅調である。マンション販売価格も上昇傾向にある。賃貸マンションにおいても、多くの物件で高い入居率が続いているが、収益還元率はわずかに減少している。こうした状況を受け、地価は若干上昇した。	変化なし		改善	国内外の投資家が示す投資意欲は引き続き旺盛である。高級マンションの販売価格上昇により需要は減少するであろうが、地価の上昇傾向は当面継続することが見込まれる。
3	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ共和国	ティファナ	マデロ	住宅/ユニット	絶好調		インフレ率が上昇する中、メキシコに移住する米国民が年々増加している。米カリフォルニア州と比べて、バハ・カリフォルニア(メキシコ)では住宅購入や賃貸費用を大幅に抑えられるからである。	変化あり	着実な移住傾向は市場の維持につながる。	安定	近々、変化は見られない見通しである。