

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    | JAREA<br>(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       | 中長期的には、新型コロナウイルス感染症の影響によるテレワークの導入などで、企業間のオフィススペース需要の減少が懸念されている。ただし、国内企業は依然としてオフィススペースをサルベージの拠点と条件付けており、この影響は短期にとどまると思われる。 | 変化あり      | 無回答   | 安定       | 周辺地域では改築工事や大規模な再開発が進んでおり、今後も日本有数のオフィス街としての優位性を維持していくものと期待されている。ただし、将来の地価は最終的に新型コロナウイルス感染症の影響に依存する傾向にあり、不透明感が漂っている。  |
| 2    | Korea Association of Property Appraisers<br>(韓国鑑定評価士協会) | 大韓民国  | ソウル      | ソウル         | 金融、オフィス、店舗など | 可       | 平均レベル   | 変化あり      | 金融市場において大幅な変化   | 安定       | 安定  |
| 3    | RISM<br>(マレーシア測量士協会)                                    | マレーシア | クアラルンプール | ゴールデンライアングル | オフィス         | 良       | 老朽化した建物は価値の下落に直面しているが、プライム向け専用オフィスはその資本価値を維持している。   | 変化あり      | オフィススペース、特にプライムスペースの供給過剰。需要不足ゆえに購入率低下。                                | 悪化       | 新型コロナウイルス感染症の流行もあり、2020年6月に失業率が5.3%に上昇し、今後も悪化が予想される。オフィススペースの需要が縮小する中、企業がコスト合理化を推し進めているため、需要が縮小基調となる。テナント市場において、テナント維持プログラムの下でオーナーの寛容な判断により賃料の割り戻しが行われる見込み。 |
| 4    | FECOVAL in Mexico<br>(メキシコ鑑定協会)                         | メキシコ  | ティファナ    | バハ・カリフォルニア州 | ショッピングセンター   | 不調      | 現時点では、衛生事態により、新規の建設工事がすべて中断し、大部分の事業が休止となり、商業的な動きがないため賃貸契約の多くがキャンセルになっている。目下買い手および貸し手市場の中、折衝は最大20%に達している。                  | 変化あり      | 情勢が急速に変化する中で、かつての売り手市場は、景気後退と現在の衛生事態により買い手市場へと変貌した。いずれの市場も不調かつ壊滅的である。 | 安定       | 正確には言い難いが、不動産アドバイザーの多くは、12か月間の後半には非常に緩やかだが確実な回復に向かうという認識で一致しているように思われる。   |