

2012年3月1日

クアラルンプール不動産市場調査レポート(2012年3月)

株式会社 GREC

■ 概 況

アジア開発銀行は、欧州の債務危機や原油価格の高騰が深刻化しており、アジア新興国にもその影響が波及すると判断し、2011年12月発表のアジア各国の経済成長率予測値を9月発表値よりも下方修正した。マレーシアについても2011年は4.8%、2012年は4.7%と予測している（9月発表値は2011年が4.8%、2012年が5.1%）。世界銀行も2012年1月公表の数値を前回発表値より下方修正しており、マレーシアについては2011年が4.8%、2012年は4.9%と予測している。なお、マレーシアの2010年のGDP成長率は7.2%であった。

マレーシアは、経済成長が続くなか、このような欧州債務危機や米国経済の減退等の外的要因が懸念材料となっており、マレーシア中央銀行（バンク・ネガラ・マレーシア）も2011年5月以降は政策金利である翌日物政策金利（Overnight Policy Rate）を3.00%のまま据え置いている。内需は堅調に推移すると予測するものの、外需は鈍化する懸念があると指摘している。

このような経済状況の中で、マレーシアの不動産市場は、総じて安定していると言える。不動産の取引件数は緩やかな増加傾向、成約価格はほぼ横這いの動向となっている（工業用不動産は依然として成約価格の上昇傾向が顕著である）。特にクランバレー（クアラルンプール首都圏）、ペナン、ジョホールバル、マラッカなどの都心部においては、政府主導の大規模な開発計画もあって、概して他の地域と比較してより不動産市場の安定感が高い。外的要因による懸念材料はあるが、2012年も安定感を維持して推移するものと予想される。



■ 住宅用不動産市場の動向

マレーシア財務省の評価・不動産サービス部の発表データによると、クアラルンプールの住宅用不動産のストックは次の通り推移しており、微増傾向にある。

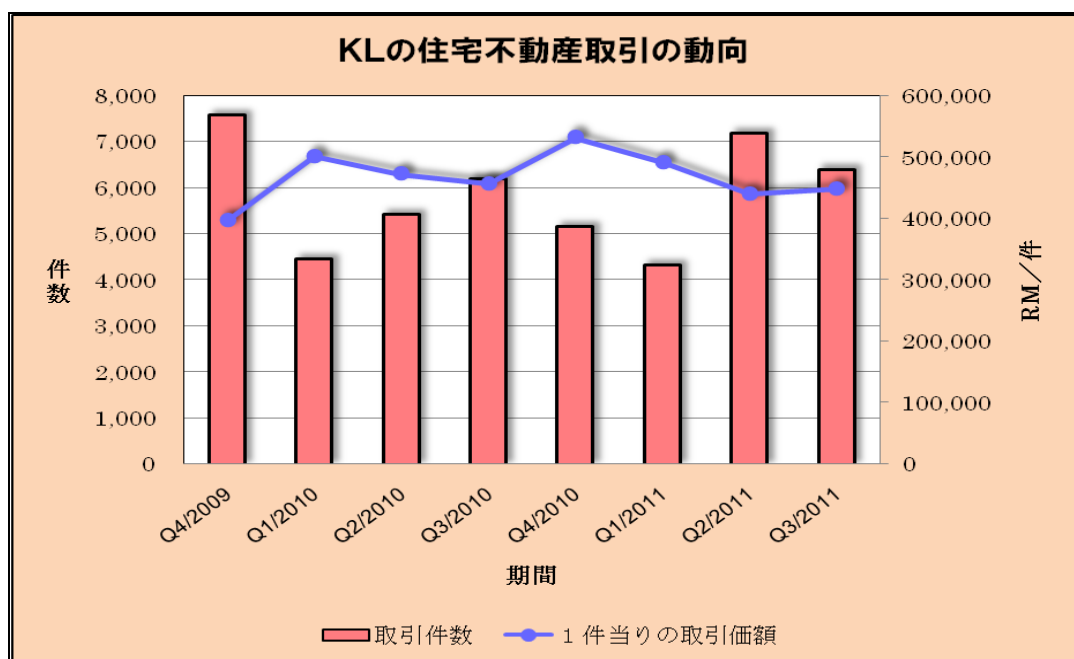
(単位：件)

| | 2011・Q1 期 (第1四半期) | 2011・Q2 期 (第2四半期) | 2011・Q3 期 (第3四半期) | 2011・Q4 期 (第4四半期) |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 住宅用不動産 | 410,554 | 412,050 | 412,821 | 414,565 |
| うちコンドミニアム | 140,341 | 141,522 | 141,786 | 142,730 |

また、過去2年間のクアラルンプールにおける住宅用不動産の取引件数と1物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。

2011年Q3期(第3四半期)の取引件数は6,412件、取引総額は28億7,812万マレーシアリンギット(以下RMと表す。約733億9,200万円。RM1=25.5円で計算)となり、1件当たりの取引価額はRM448,865(約1,140万円)であった。そのうちコンドミニアムは3,408件、総額RM14億1,796万であり、件数では住宅用不動産の53.2%、価額では49.3%を占めている。コンドミニアム1ユニット当たりの取引価額はRM416,068(約1,060万円)となっている。

住宅用不動産は、2009年から1件当たりの取引価額の上昇傾向が顕著であったが、過去2年間は概ね安定的に推移していると言える。件数も総じて安定しており、政策金利(翌日物政策金利、OPR)の上昇にも係わらず取引価格、需要は落ち着いていると言える。



現在、クアラルンプールのコンドミニアムは、以下の水準の売り物件が主流となっている。高級・大型物件になると総額でRM2,000,000を超えるものも見られる。

| 地区 | 価格帯 | |
|--------------------------|------------------|--------------------------------------|
| モントキアラ地区 (Mont Kiara) | RM400~750/平方フィート | 約 110,000 円~205,000 円/m ² |
| タマンデサ地区 (Taman Desa) | RM350~600/平方フィート | 約 96,000 円~165,000 円/m ² |
| バングサ地区 (Bangsar) | RM400~700/平方フィート | 約 110,000 円~192,000 円/m ² |

1 平方フィート≒0.0929 m²、1 m²≒10.764 平方フィート

2 ベッドルームの広さの目安：750~1,000 平方フィート (約 70~93 m²)

3 ベッドルームの広さの目安：1,300~1,700 平方フィート (約 120~160 m²)

例えば、Sunrise Berhad社が開発した「Mont Kiara Astana」(27 階建ツインタワー、2000 年竣工)は現在、以下の金額で売り物件(賃貸物件)が出ている。

所在：Jalan Kiara 2, Mont Kiara, KL

土地保有権：Freehold

敷地：5.6 エーカー

戸数：281 戸

竣工年：2000 年 1 月



| 専有面積 (平方フィート) | 階層 | 販売価格 | 月額賃料 | ベッド ルーム数 |
|------------------|-----|---------------------------|--------------------------|-------------|
| 1,241 | 低層階 | RM600,000 RM483/平方フィート | RM4,000 RM3.22/平方フィート | 3 |
| 1,241 | 中層階 | RM650,000 RM524/平方フィート | RM4,500 RM3.63/平方フィート | 3 |
| 1,241 | 高層階 | RM700,000 RM564/平方フィート | RM5,000 RM4.03/平方フィート | 3 |
| 1,408 | 中層階 | RM720,000 RM511/平方フィート | RM5,300 RM3.76/平方フィート | 3+1 |
| 1,690 | 中層階 | RM850,000 RM503/平方フィート | RM6,500 RM3.85/平方フィート | 3+1 |

他にも以下の様な募集事例がある。

| 物件名 | 専有面積 (平方フィート) | 築年 | 販売価格 | ベッド ルーム数 |
|-----------------------|------------------|-------|---------------------------|-------------|
| i-Zen Kiara 1 | 868 | 2008年 | RM600,000 RM691/平方フィート | 2 |
| Tiffani Kiara | 815 | 2009年 | RM640,000 RM785/平方フィート | 1+1 |
| Casa Kiara II | 1,574 | 2009年 | RM755,520 RM480/平方フィート | 3+1 |
| Kiara Designer Suites | 1,428 | 2007年 | RM760,000 RM532/平方フィート | 3+1 |
| Hartamas Regency 2 | 1,520 | 2007年 | RM790,000 RM520/平方フィート | 3+1 |

また、クアラルンプールのコンドミニウム賃貸物件は、以下の水準が主流となっている。

| 地区 | 月額賃料水準 | |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| モントキアラ地区 (Mont Kiara) | RM2,500~6,500 RM2.5~4.5/平方フィート | 約 64,000 円~165,000 円 約 690~1,250 円/m ² |
| タマンデサ地区 (Taman Desa) | RM1,500~3,800 RM1.5~2.2/平方フィート | 約 38,000 円~97,000 円 約 410~600 円/m ² |
| バングサ地区 (Bangsar) | RM2,500~5,500 RM2.0~4.0/平方フィート | 約 64,000 円~140,000 円 約 550~1,100 円/m ² |

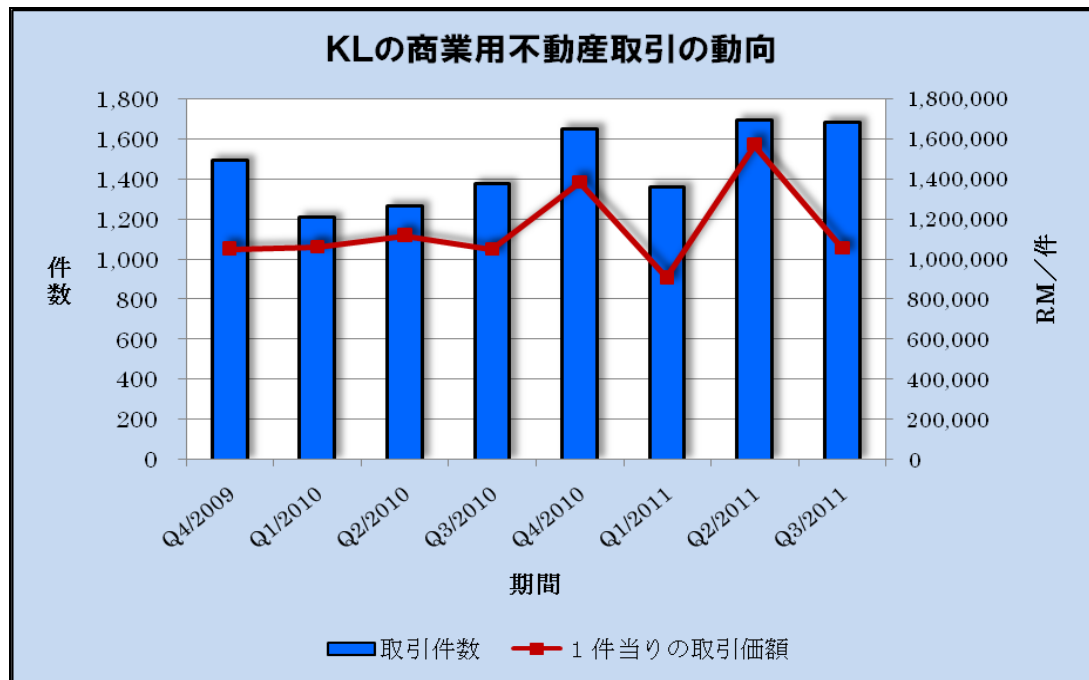
2 ベッドルームの広さの目安：750~1,000 平方フィート (約 70~93 m²)

3 ベッドルームの広さの目安：1,300~1,700 平方フィート (約 120~160 m²)

世界経済が低迷する中、マレーシアの不動産はその安定した価格の動きが注目されており、住宅用不動産も、実需（日本人など外国人のリタイア後の居住用物件購入層を含む）、投資需要ともに堅調に推移していくものと予測される。

■ 商業用不動産市場の動向

マレーシア財務省の評価・不動産サービス部の発表データをまとめると、過去2年間のクアラルンプールにおける商業用不動産の取引件数と1物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。



2011年Q3期（第3四半期）の取引件数は1,687件で、前年同期に比べて22.5%の増加となっており、また、取引総額はRM17億7,812万（約453億4,200万円）で、前年同期に比べて23.1%の増加を記録した。1件当たりの取引価額はRM1,054,013（約2,690万円）で、前年同期（RM1,049,158）と比べてほぼ同水準となった。住宅用不動産と同じく、2009年から1件当たりの取引価額の上昇傾向が顕著であったが、過去2年間は概ね安定的である。取引件数は増加傾向が続いている感がある。

クアラルンプールでは、事務所ビルの新築供給が続いており（Glomac Tower 床550,000平方フィート、Menara Binjai 床333,000平方フィート等（面積はネットベース）、今後も相当数のビル供給が発生する。そのため、事務所ビルの入居率は緩やかな下落傾向となっており、現在では85%程度とされている。但し、実需、投資需要ともに安定しており、グレードの高いビルについては今後も安定的に好調を維持するものと予測される。

クアラルンプールの代表的なオフィス街であるKLCCの事務所については、現在以下の様な募集がある。賃料水準としては、月額RM4.0～10.0/平方フィート(1,100円～2,750円/㎡)程度が相場と見られる。

| 物件名 | 種類 | 面積 (平方フィート) | 月額賃料 | |
|-----------------------|-----|----------------|-----------|---------------|
| | | | 月額賃料 | 月額賃料 |
| Petronas Twin Tower | 事務所 | 12,000 | RM144,000 | RM12.0/平方フィート |
| G Tower | 事務所 | 15,850 | RM126,800 | RM8.0/平方フィート |
| Menara Citibank | 事務所 | 16,534 | RM107,471 | RM6.5/平方フィート |
| Intermark Tower | 事務所 | 11,500 | RM80,500 | RM7.0/平方フィート |
| Pavilion Office Tower | 事務所 | 9,700 | RM63,000 | RM6.5/平方フィート |
| The Weld | 事務所 | 10,000 | RM50,000 | RM5.0/平方フィート |
| Menara TA One | 事務所 | 9,780 | RM53,790 | RM5.5/平方フィート |

株式会社GREC