

2015年8月12日

クアラルンプール不動産市場調査レポート(2015年8月)

株式会社 GREC

■ 経済概況

マレーシア中央銀行（バンク・ネガラ・マレーシア）の発表によると、マレーシアの2015年第1四半期のGDP成長率は年率+5.6%で、前期（2014年第4四半期）の+5.7%とほぼ同水準となった。成長を支えたのは民間消費が中心であるが、これは4月から新しい物品・サービス税（GST）の導入を控えていたため、駆け込みによる消費が伸びたことによると見られる。また、建設工事などを中心とした民間投資も好調であった。

中国経済の衰退、原油価格の下落、政治の先行き不透明感など、必ずしもマレーシア経済を取り巻く環境は良好とは言えないものの、GDP成長率は2012年+5.6%、2013年+4.7%、2014年+6.0%と堅調に推移している。直近四半期も、GST導入前の駆け込み消費がなければ相当に伸びは鈍化していた可能性があるものの、積極的な外資誘致策などが功を奏している点などを根拠に前向きな見解を示す専門家は多く、今後も景気は安定的に推移するものと予測されている。

なお、マレーシア中央銀行による政策金利——翌日物政策金利(Overnight Policy Rate)——は3.25%のまま据え置きが続いている。ドル高・マレーシアリング安が背景にあるが、経済減速が進めば利下げがあると予測する専門家も多い。



■ 住宅用不動産市場の動向

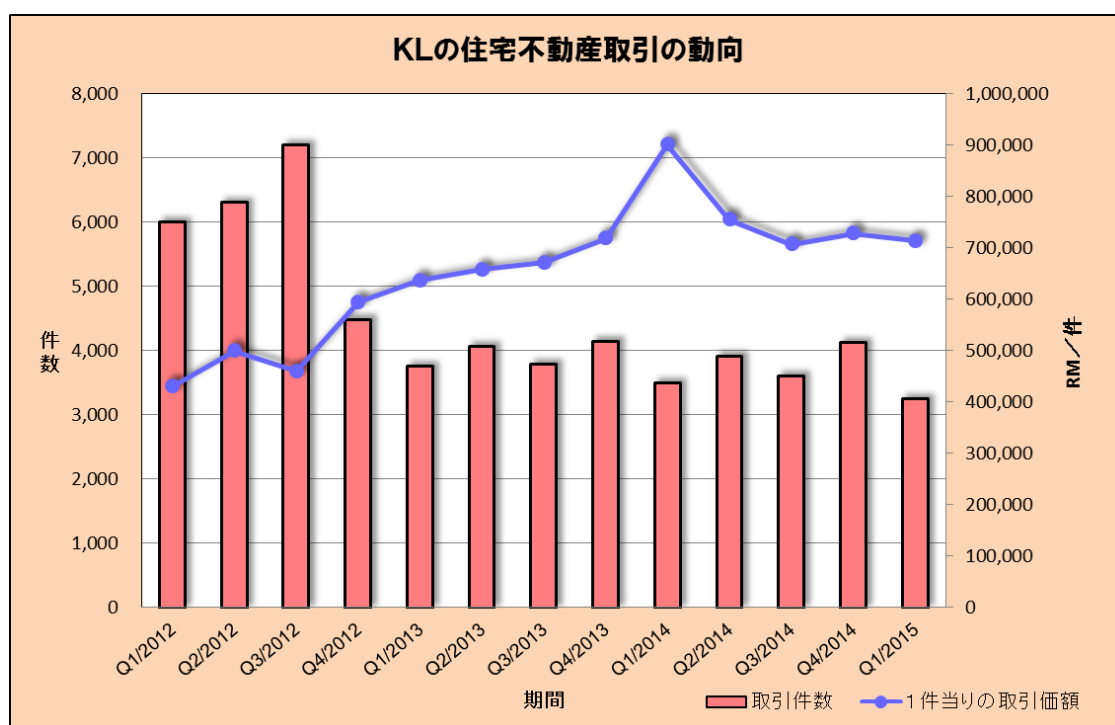
マレーシア国家不動産情報センターの発表データによると、クアラルンプールの住宅用不動産のストックは次の通り推移しており、微増傾向にある。(2015年Q1期は速報値)

(単位：件)

	2014・Q2期 (第2四半期)	2014・Q3期 (第3四半期)	2014・Q4期 (第4四半期)	2015・Q1期 (第1四半期)
住宅用不動産	427,232	429,224	440,696	444,574
うち Condominium	150,111	150,519	157,465	157,753

また、過去3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。

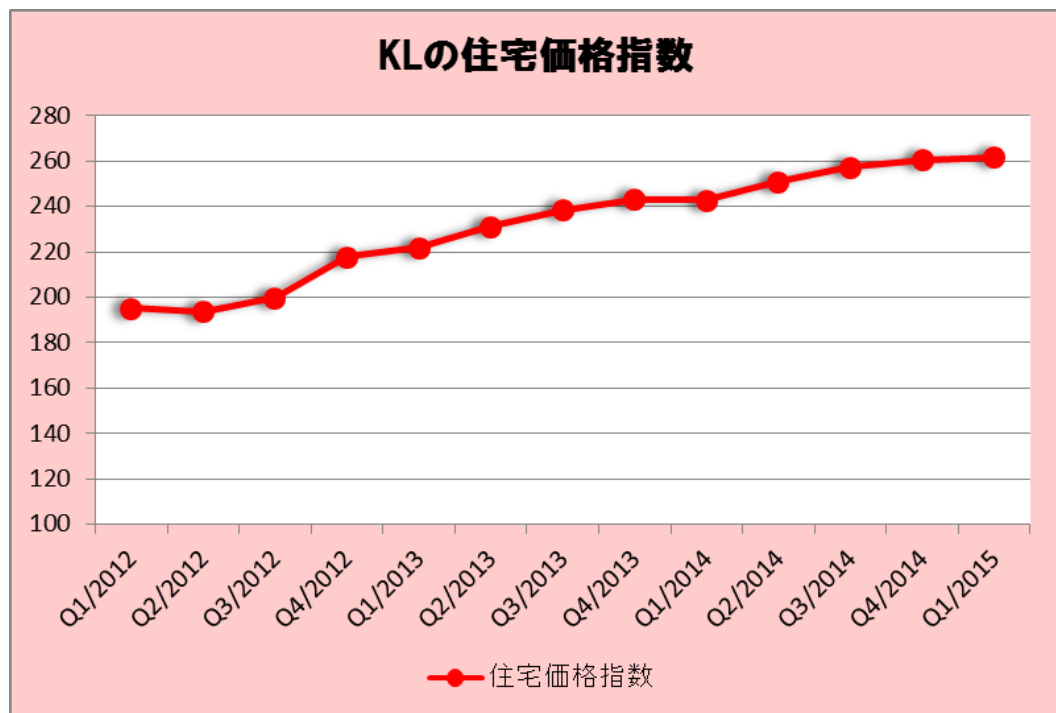
2015年Q1期(第1四半期)の取引件数は3,250件、取引総額は23億2,311万マレーシアリンギット(以下RMと表す。約720億1,600万円。RM1=31円で計算)となり、1件当たりの取引価額はRM714,803(約2,220万円)であった。そのうちCondominiumは1,694件、総額RM11億3,522万であり、件数では住宅用不動産の52.1%、価額では48.9%を占めている。Condominium 1ユニット当たりの取引価額はRM670,142(約2,080万円)となっている。



住宅用不動産は、過去3年間を見ても1件当たりの取引価額は安定的に上昇傾向にあり、

市場の堅調さが読み取れる。一方、取引件数は概して減少傾向にあり、2010 年 Q1 期の 4,458 件や 2011 年 Q1 期の 4,328 件と比べても 2015 年 Q1 期は 25%程度減少している。

また、同センターが発表している住宅価格指数（2000 年＝100）を見ても、以下のグラフの通り、ここ 3 年間は緩やかな上昇傾向であり、住宅不動産市場は堅調に推移していることが分かる。



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・新築物件になると単価で RM2,000／平方フィート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)	RM650～1,100／平方フィート	約 220,000 円～370,000 円／㎡
タマンデサ地区 (Taman Desa)	RM400～800／平方フィート	約 130,000 円～270,000 円／㎡
バングサ地区 (Bangsar)	RM650～1,100／平方フィート	約 220,000 円～370,000 円／㎡

1 平方フィート≒0.0929 ㎡、1 ㎡≒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 ㎡）

3 ベッドルームの広さの目安：1,200～1,700 平方フィート（約 110～160 ㎡）

現在、以下の様なコンドミニアムの募集事例がある。

物件名 (地区名)	専有面積 (平方フィート)	築年	販売価格	ベッド ルーム数
Kiaraville (Mont Kiara)	1,906	2008 年	RM1,480,000 RM776／平方フィート	4
VERVE Suites (Mont Kiara)	932	2012 年	RM1,100,000 RM1,180／平方フィート	2
i-Zen Kiara II (Mont Kiara)	1,693	2005 年	RM1,180,000 RM697／平方フィート	3
Danau Idaman (Taman Desa)	938	2000 年	RM478,000 RM510／平方フィート	3
Casa Desa (Taman Desa)	1,355	2008 年	RM858,000 RM633／平方フィート	3
Suasana Bangsar (Bangsar)	1,112	2011 年	RM1,000,000 RM899／平方フィート	3
Gaya Bangsar (Bangsar)	1,223	2010 年	RM1,150,000 RM940／平方フィート	2

また、クアラルンプールのコンドミニアム賃貸物件は、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)	RM3,000～6,500 RM3.0～5.5／平方フィート	約 93,000 円～200,000 円 約 1,000～1,800 円／㎡
タマンデサ地区 (Taman Desa)	RM1,800～4,200 RM1.8～3.5／平方フィート	約 56,000 円～130,000 円 約 600～1,200 円／㎡
バングサ地区 (Bangsar)	RM3,000～6,500 RM3.0～5.5／平方フィート	約 93,000 円～200,000 円 約 1,000～1,800 円／㎡

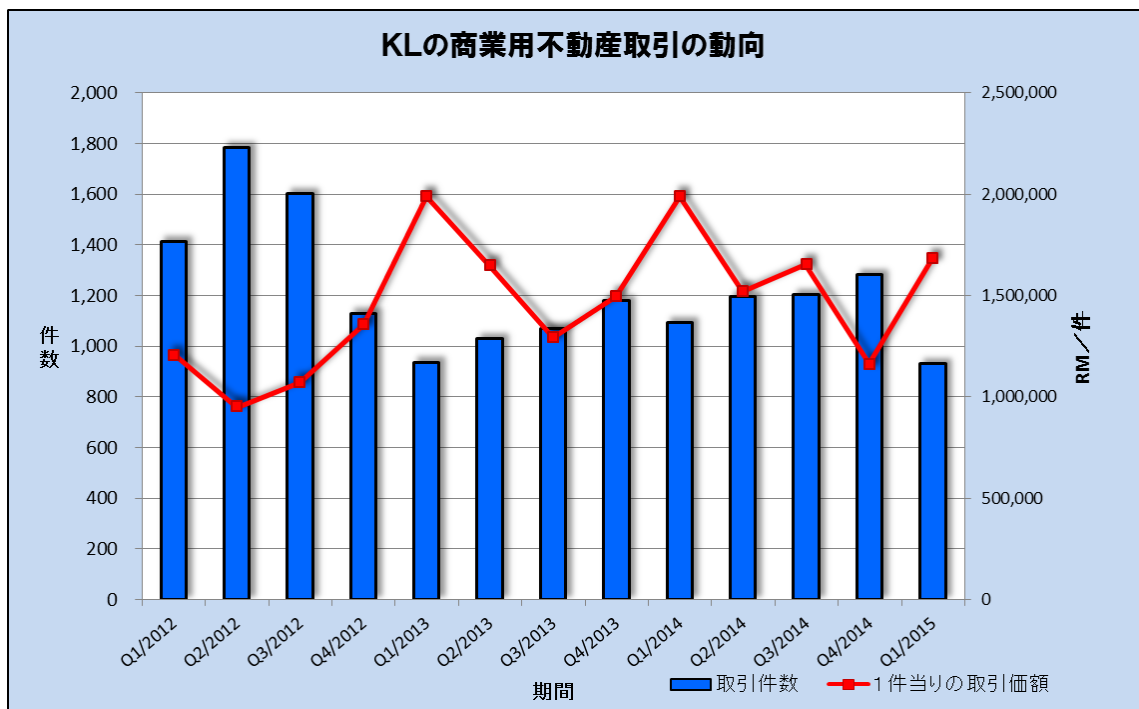
2 ベッドルームの広さの目安：750～1,000 平方フィート（約 70～93 ㎡）

3 ベッドルームの広さの目安：1,200～1,700 平方フィート（約 110～160 ㎡）

中国、香港、シンガポールなどのアジア経済が足踏みする中で、マレーシアは住環境や利便性の点で外国人駐在員に人気の高い国であるとともに、外国企業誘致も順調に進んでいること等により、今後も住宅用不動産市場は安定感を維持していくものと予測される。

■ 商業用不動産市場の動向

マレーシア国家不動産情報センターの発表データをまとめると、過去3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。



2015年Q1期（第1四半期）の取引件数は931件、取引総額はRM15億6,742万（約485億9,000万円）で、前年同期に比べて27.9%の減少、2013年同期に比べても16.0%の減少となった。1件当たりの取引価額はRM1,683,588（約5,220万円）であった。取引件数はここ3年間で見るとやや減少傾向にあるが、1件当たりの取引価額は概ねRM1,500,000程度の水準を維持しており、総じて安定していると思料される。

クアラルンプールでは、ここ数年間で事務所ビルの新築供給が続いており、今後も竣工が予定されている。例えば、Menara MBMR（24階建、2014年）やNaza Tower（50階建、2015年）、Ilham Baru Tower（60階建、2015年）などの供給が中心部で見られる。空室率は地域や物件にもよるが、全体的に見ると数年前から15%程度で推移している様である。

マレーシアは政府機関による積極的な外資・外国企業の誘致政策が成功していることから、商業用不動産に関しては実需、投資需要ともに安定している。特にグレードの高いビルは供給も多い一方で需要も旺盛であり、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のハイグレード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RM5.0～10.0／平方フィート（1,670 円～3,340 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	
Petronas Twin Tower	事務所	12,000	RM144,000	RM12.0／平方フィート
G Tower	事務所	15,941	RM135,499	RM8.5／平方フィート
Ilham Baru Tower	事務所	150,000	RM1,050,000	RM7.0／平方フィート
Naza Tower	事務所	10,000	RM85,000	RM8.5／平方フィート
Menara Citibank	事務所	18,000	RM108,000	RM6.0／平方フィート
UBN Tower	事務所	10,000	RM65,000	RM6.5／平方フィート
The Icon	事務所	9,600	RM57,600	RM6.0／平方フィート
Menara TA One	事務所	11,600	RM63,800	RM5.5／平方フィート



株式会社GREC