

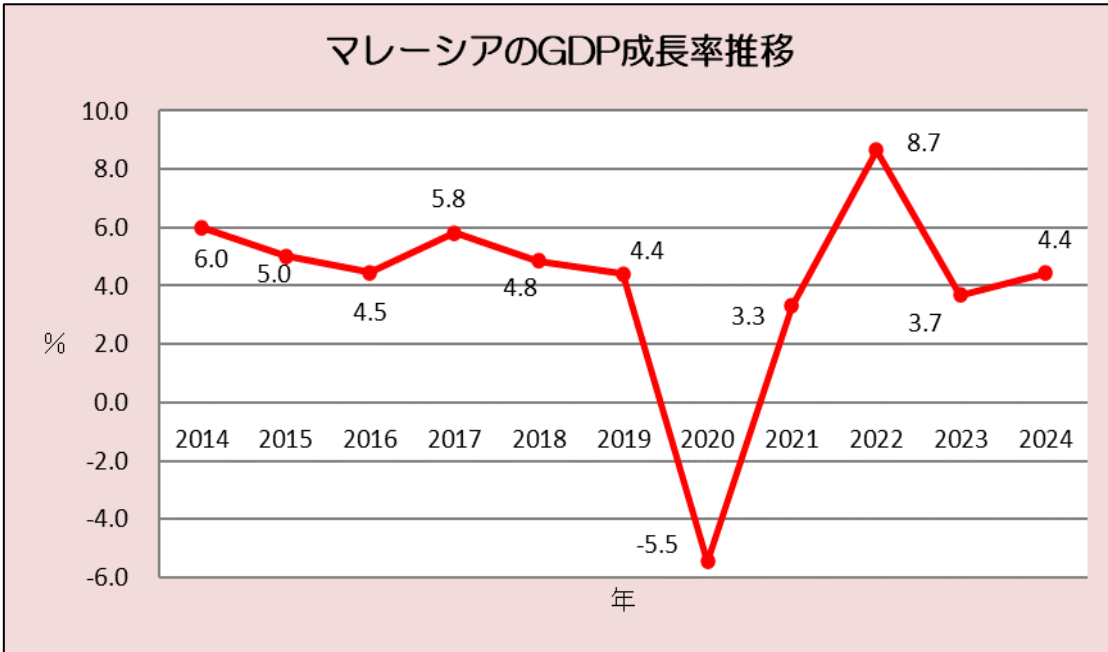
クアラルンプール不動産市場調査レポート(2024年7月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 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2024年第1四半期のGDP成長率は前年同期比+4.2%で、4期ぶりの高水準となった。輸出がプラスに転換したことや、個人消費、民間投資が活発であったことが経済成長に寄与したと見られる。

マレーシア経済は、90年代に高度経済成長を遂げ、アジア通貨危機以降も安定して成長を続けている。ASEANの中でも経済優等生としてあげられることが多く、リーマンショック後の2009年、及びコロナパンデミックの2020年にはマイナス成長となったが、それ以外の年の成長率は4~7%程度で推移している。中央銀行は、半導体産業、観光業の拡大により2024年の成長率も+4.0~5.0%を達成すると予測している。



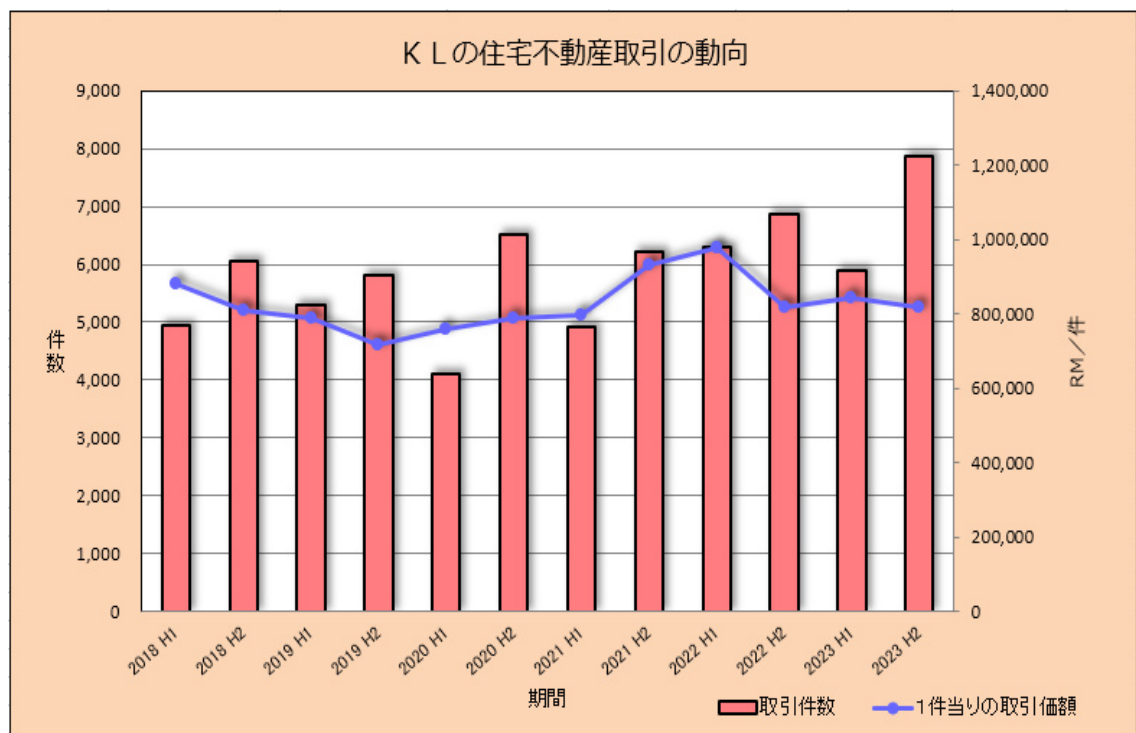
データ出所：IMF 発表値（2024年は推計値）。

■ 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、クアラルンプールにおける過去 6 年間の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。

2023 年下半期 (H2 期) の住宅用不動産の取引件数は 7,855 件、取引総額は 64 億 2,233 万マレーシアリンギット (以下 RM と表す。約 1,926 億 7,000 万円。RM1=30 円で計算) となり、いずれも過去 5 年間で最高の数値となった。1 件当たりの取引価額は RM817,610 (約 2,450 万円) であった。

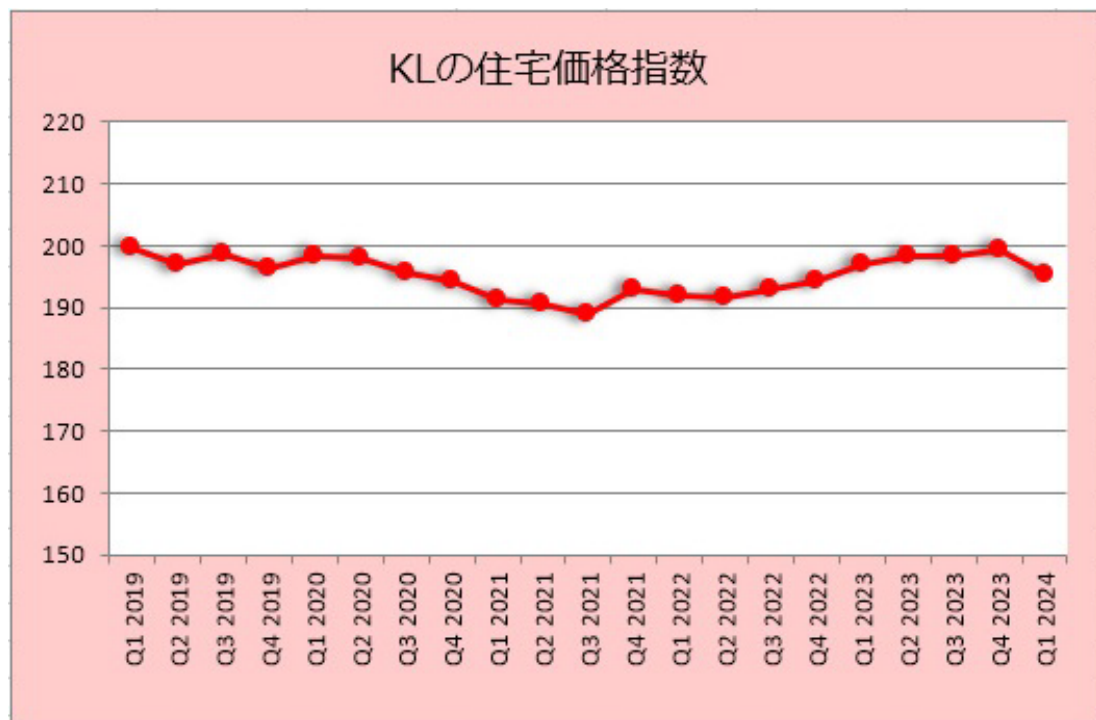
この市場の好調さは、1 件当たり RM400,000~600,000 程度の手頃な価格帯のコンドミニアムの人気を支えていると言われている。ここ数年、コンドミニアムの竣工が増加しているが、特に高級物件がやや供給過剰の状態であり、販売価格が下落している。高級物件は主として外国人や不動産投資家をターゲットとしたものが多く、世界経済の不確実性も相俟って需要が伸び悩んでいるが、一方で実需、すなわち市民向けの物件の需要は旺盛であり、取引も多く市場は活発な状況となっている。



住宅用不動産の取引市場は、過去 6 年間を見るとコロナ禍でやや低迷したものの、2021 年の下半期から回復傾向を示し、取引件数が半期 (6 ヶ月間) でほぼ 6,000 件を超え、最新データである 2023 年下半期は 8,000 件に迫る勢いとなった。上記の通り市民向けの手

頃な価格帯の物件の取引が活発であり、高級物件については需要が低迷していることから、1件当たりの取引価額は伸び悩んでいる。

マレーシア国家不動産情報センターが発表している住宅価格指数（2010年=100）を見ても、以下のグラフの通りで、ここ5年間はコロナ禍の低迷期がある中で2023年Q1期から2024年Q1期にかけて195.1~199.4の数値となっているが、コロナ前・2019年の数値（196.3~199.7）と比べてほぼ同じか又はわずかに低位な水準となっている。



高級高層コンドミニアムの新築・供給は、計画が多く2027年頃まで続くと見られているが、建設資材の高騰や供給過多による厳しい販売環境の影響により、プロジェクトが遅れる可能性もあると指摘されている。また、手頃価格帯の物件は当面は好調を維持するとみられるが、金利の上昇や高級物件の供給増が今後の市場の下振れ圧力となる可能性も指摘されている。

（マレーシア中央銀行は、コロナ禍からの経済回復が顕著に見られ、インフレ圧力も高まる中で2022年5月、OPR（政策金利）を1.75%から2.00%に引き上げ、4年4カ月ぶりの利上げを敢行し、金融正常化に舵を切った。それ以降も利上げを続けて1.00ポイント引き上げ2.75%とし、2023年5月には更に3.00%まで引き上げて現在に至っている。）

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
Pavilion Hilltop (Mont Kiara)	1,200	2017 年	RM1,220,000 RM1,017/平方フィート	3
i-Zen Kiara I (Mont Kiara)	1,400	2008 年	RM880,000 RM629/平方フィート	3
Tiffani Kiara (Mont Kiara)	1,600	2009 年	RM980,000 RM613/平方フィート	3
Tiara Faber (Taman Desa)	1,250	2000 年	RM450,000 RM360/平方フィート	3
Casa Desa (Taman Desa)	1,100	2008 年	RM515,000 RM468/平方フィート	3
Bayu Angkasa (Bangsar)	1,550	1999 年	RM938,000 RM605/平方フィート	3
Sri Wangsaria (Bangsar)	1,450	1984 年	RM968,000 RM668/平方フィート	3

1 平方フィート \doteq 0.0929 m²、1 m² \doteq 10.764 平方フィート

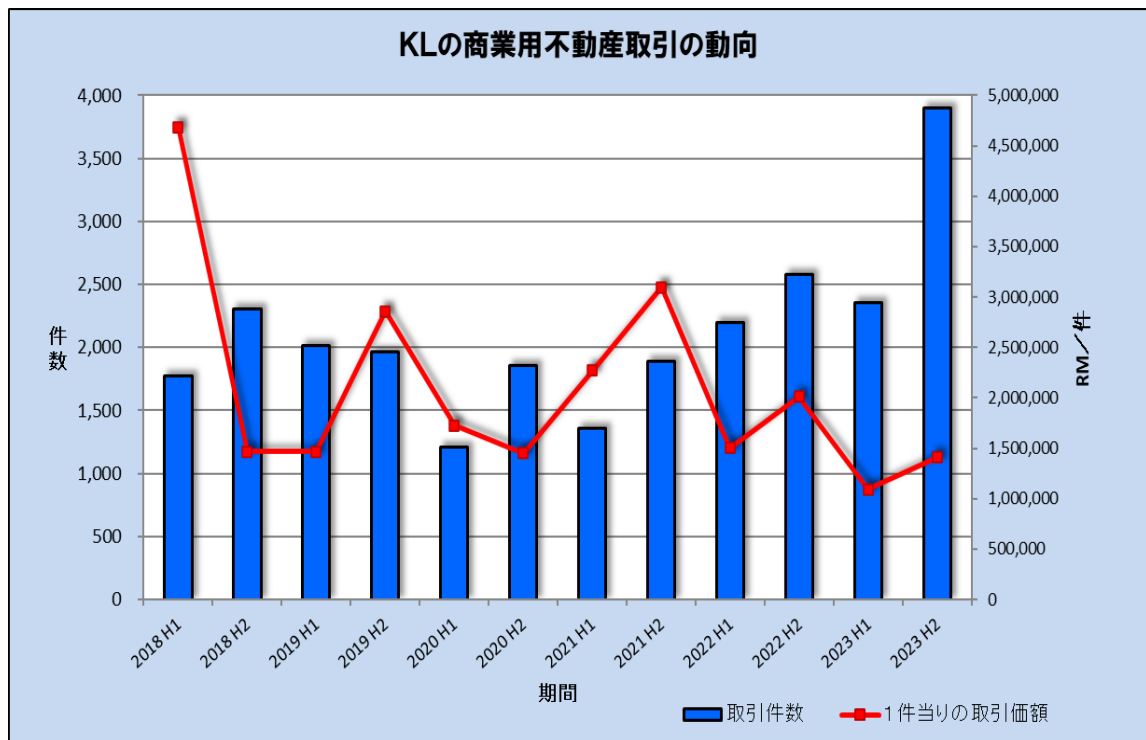
2 ベッドルームの広さの目安：750~1,000 平方フィート (約 70~93 m²)

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



■ 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6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。



2023年H2期(下半期)の取引件数は3,897件で、過去6年間で最高の数値となった。取引総額はRM54億8,796万(約1,646億4,000万円)で、過去6年間で4番目に多い数値となっている。取引件数が多かったため、1件当たりの取引価額はRM1,408,253(約4,220万円)で、過去6年間で2023年上半期に次いで2番目に低い数値を記録した。

取引件数はコロナパンデミックの2020年に落ち込んだが、その後は増加傾向にあり、コロナ前の件数を十分に回復している。1件当たりの取引価額は、2018年上半期が高額不動産の取引があったため突出しているが、概ねRM1,400,000~2,500,000程度の水準を維持しており、概して安定した推移を示している。

クアラルンプールでは、分譲オフィス(Strata office)が多く売買されるが、近年はオフィス賃料が安定していることから売買市場も比較的好調となっている。郊外部を中心に高品質の開発物件も増加しているが、中心部の高品質物件は依然として希少であることから、高額取引も散見される。改修・再開発ビルも増加傾向にある。

賃貸の需要としては金融、IT、不動産関連が堅調であり、賃料水準を安定的に支えてい

る。売買の需要者は自己使用を目的とする中小企業や、投資目的の投資会社、富裕層が中心となっている。

現在のクアラルンプールのオフィス（A、B グレード）の賃料水準は、KLCC 地区で月額 RM6.0～12.0/平方フィート（約 1,900～3,900 円/㎡・月。RM1=30 円として計算）その他の中心地区で月額 4.0～7.0/平方フィート（約 1,300～2,300 円/㎡・月）の水準となっている。

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積 (平方フィート)	築年 (年)	募集賃料
KLCC	Petronas Twin Tower	8,000	1998	RM120,000 (RM15.0/sqft)
KLCC	Maxis Tower	12,788	1998	RM149,619 (RM11.7/sqft)
KLCC	Permata Sapura Tower	14,370	2020	RM180,334 (RM12.5/sqft)
KLCC	Menara Felda	15,000	2012	RM105,000 (RM7.0/sqft)
KLCC	Vista Tower	12,106	1994	RM96,884 (RM8.0/sqft)
KLCC	Ilham Tower	6,000	2015	RM54,000 (RM9.0/sqft)
Bukit Bintang	Menara Worldwide	10,434	2010	RM67,821 (RM6.5/sqft)
Bukit Bintang	Pavilion Tower	9,914	2007	RM67,416 (RM6.8/sqft)



UD アセットバリュエーション株式会社