

## ジャカルタ不動産市場調査レポート(2016年6月)

株式会社 GREC

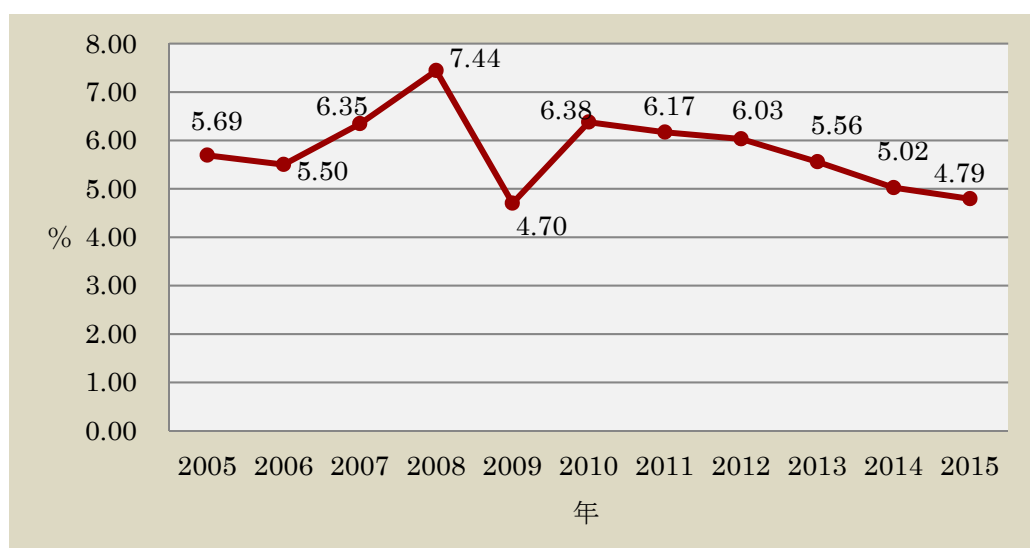
### ■ 経済概況

インドネシア統計局の発表によると、インドネシアの2015年第4四半期のGDP成長率は年率+5.04%で、その結果、2015年通期の成長率は+4.79%となり、リーマンショック直後の2009年以来の低い水準となった。

2015年は天然資源の輸出が低迷したことに加え、国内消費も後退したため、インドネシアの景気は鈍化した。政府による公共投資などによってやや持ち直したものの、GDP成長率の上昇幅は5年連続で縮小しており、経済成長の勢いに陰りが見えている。

2016年も、中国や周辺ASEAN諸国の経済鈍化により輸出分野の低迷が続くと見られており、成長率はやや持ち直すものの+4.9~5.1%程度にとどまるという見方が主流である。政府は景気刺激策として公共投資を継続して進めるとともに、インドネシア中央銀行も個人消費を下支えする狙いで政策金利（Bank Indonesia Rate、融資目標とする政策金利）を2016年に入ってから4回引き下げている（7.25%→6.50%。なお、中央銀行は8月から7日物リバースレポ金利を新しい政策金利として設定する予定）。

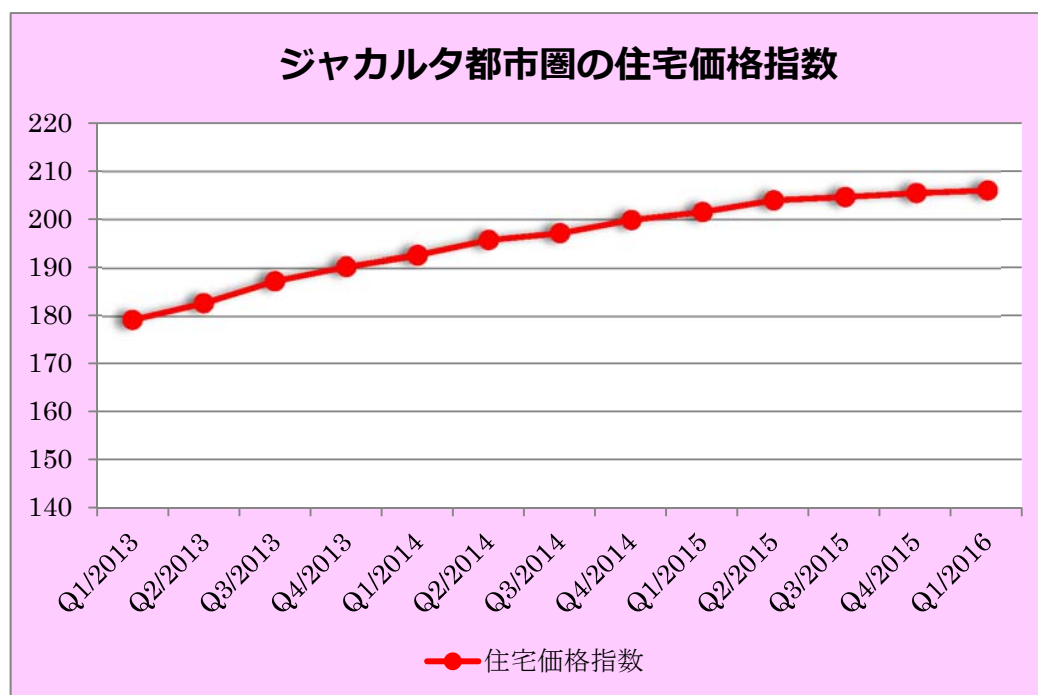
インドネシア GDP 成長率の推移



出所：IMF 発表値。2015年はインドネシア統計局発表値

## ■ 住宅用不動産市場の動向

インドネシア中央銀行の発表データによると、過去3年間のジャカルタ都市圏（ジャカルタ、ボゴール、デポック、プカシ、タンゲラン）における住宅用不動産の価格指数（2002年=100）の推移は以下のグラフの通りである。



ここ3年間の住宅価格指数は上昇を続けているが、2016年Q1期（第1四半期）の数値が206.07で、2015年Q4期の205.52に比べて+0.55ポイントの上昇にとどまり、徐々に上昇幅は縮小している（前四半期比で2013年Q1期+9.95、2014年Q1期+2.34、2015年Q1期+1.66）。対前年同期比の上昇率で見ても、2016年Q1期が+2.2%、2015年Q1期が+4.6%、2014年Q1期が+7.4%、2013年Q1期が+12.0%となっている。

ここ数年の住宅取引市場は活況を呈してきており、住宅価格も安定して上昇を示していたが、2015年に入った頃から景気が鈍化し、個人消費も低迷、住宅取引市場の活況も徐々に落ち着きつつある。建築材料や労賃の上昇といった住宅価格の底上げ圧力もあったものの、結果として住宅価格指数は伸び悩んだ。

特にアパートメントについては、近年、ジャカルタに海外企業の進出が相次いだことから、駐在員による需要が拡大しているとともに、モノレールやMRT (Mass Rapid Transit) などの交通インフラ整備計画の決定に伴って都心志向の地元需要も増加しているため、CBD地区など中心部のアパートメントに人気が集まり、市場は活況を呈していた。現在も概ね販売状況は好調であるが、2010～2013年頃から比べると勢いは弱まっている。

2015年に一定戸数の新築アパートメント（The Oak Tower, The Mansion at Dukuh Golf Residence, Royal Olive Residence等）が供給されたことも、市場を落ち着かせる要因となった様である。

今後、住宅ローンの利下げや頭金比率の規制緩和などの刺激策が、どの程度まで市場に影響を与えるのか、注目される。

現在、以下の様なアパートメントの売買募集事例がある。

地区名	物件名	専有面積 (㎡)	販売価格	ベッド ルーム数
中央	Thamrin Residence	65	IDR2,250,000,000 IDR34,600,000/㎡	2
中央	Menteng Park	64	IDR3,100,000,000 IDR48,400,000/㎡	2
西	Taman Anggrek Residence	65	IDR2,100,000,000 IDR32,300,000/㎡	3
西	Apartment St. Moritz	107	IDR3,700,000,000 IDR34,600,000/㎡	3
南	Apartemen Lexington	80	IDR2,900,000,000 IDR36,300,000/㎡	2
南	Casa Grande Residence	88	IDR3,450,000,000 IDR39,200,000/㎡	2
南	Kemang Village tower	96	IDR4,000,000,000 IDR41,700,000/㎡	2



出所：Apartemen Lexington Residence のHP より

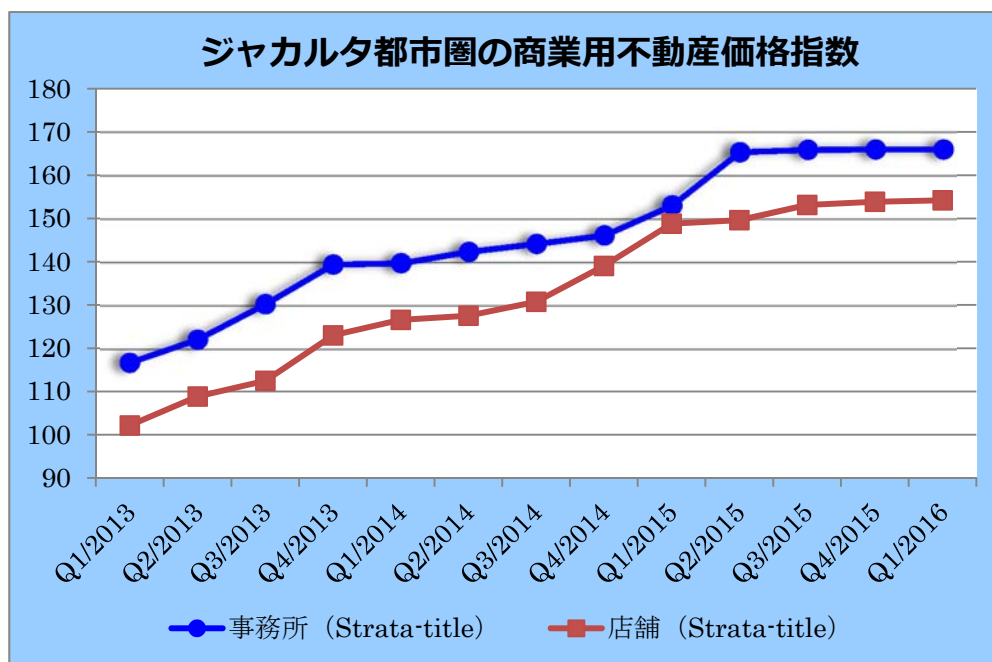
また、住宅賃貸市場も、やや状況は悪化している。特に CBD 地区周辺など都心部では景気が後退する中で、高い家賃を避けて郊外に移転する例も見られ、空室率がやや拡大する傾向が見られる（その影響で、郊外では家賃水準が若干上昇する傾向が見られる）。

最近の賃貸募集事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

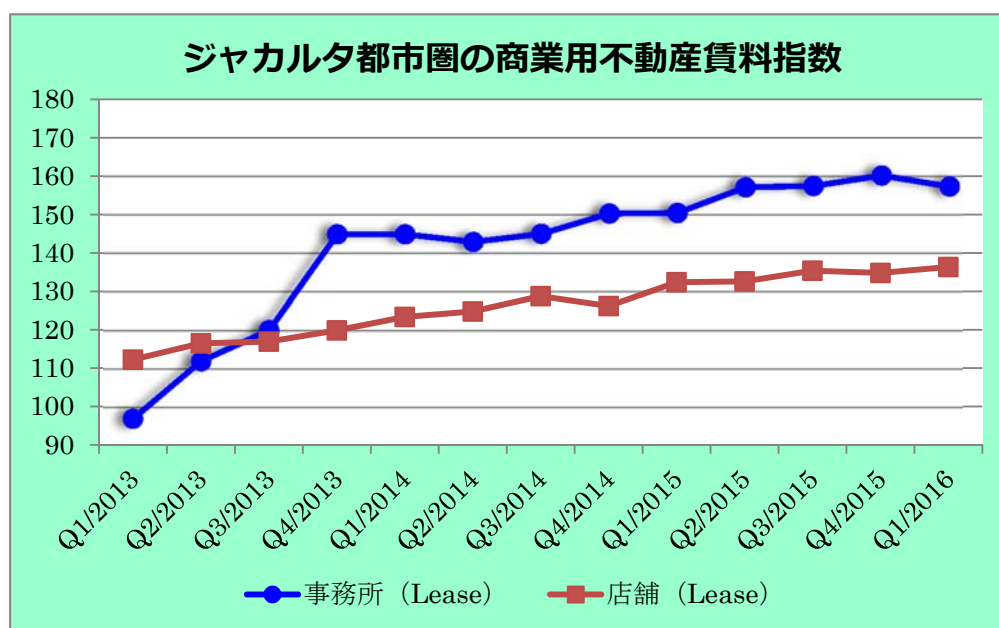
地区	物件名	専有面積	募集賃料 (月額)
中央	Thamrin Residence	65 m <sup>2</sup>	IDR12,000,000 (IDR184,615/m <sup>2</sup> )
中央	Casa Blanca Mansion	63 m <sup>2</sup>	IDR9,000,000 (IDR142,857/m <sup>2</sup> )
西	Royal Medit	61 m <sup>2</sup>	IDR7,291,670 (IDR119,536/m <sup>2</sup> )
西	Mediterrania Tanjung Duren	72 m <sup>2</sup>	IDR8,333,330 (IDR115,741/m <sup>2</sup> )
西	Central Park Residence	78 m <sup>2</sup>	IDR11,666,670 (IDR149,573/m <sup>2</sup> )
北	The Park Residence	64 m <sup>2</sup>	IDR7,083,330 (IDR110,677/m <sup>2</sup> )
南	Aston Rasuna	74 m <sup>2</sup>	IDR10,500,000 (IDR141,892/m <sup>2</sup> )
南	Wood Line Park	57 m <sup>2</sup>	IDR9,000,000 (IDR157,895/m <sup>2</sup> )
南	Marbella Kemang Residence	65 m <sup>2</sup>	IDR12,000,000 (IDR184,615/m <sup>2</sup> )

## ■ 商業用不動産市場の動向

インドネシア中央銀行の発表データによると、過去3年間のジャカルタ都市圏（ジャカルタ、ボゴール、デポック、ブカシ）における商業用不動産・価格指数（2012年=100）のうち、事務所と店舗（Strata-title、区分所有）の推移は以下のグラフの通りである。



また、ジャカルタ都市圏における事務所と店舗の商業用不動産・賃料指数（2012年=100）の推移を示すと以下のグラフの通りである。



住宅価格指数と同様に、商業用不動産の価格・賃料の指数は2015年に入った頃から総じて上昇率が鈍化しており、市場の勢いが弱まっていることが読み取れる。事務所の価格指数は、2015年Q1期の153.15から同Q2期には165.41へと約8%上昇したが、その後、Q3期に165.96、Q4期に166.05、2016年Q1期に166.05とほぼ横ばい推移となりつつある。事務所の賃料指数は2016年Q1期に157.34で、前期（2015年Q4期）の160.23に比べて約1.8%のマイナスを記録している。店舗についても、2015年に入った頃から上昇幅が緩やかに縮小している。

経済成長の勢いが弱まったこと、新しい事務所ビルの竣工が相次いで供給が増したことが要因として指摘される。そのため、事務所の空室率も上昇傾向にあり、地元仲介業社への聴取によるとCBD地区の空室率は2012～2013年頃の約5%から現在は10%程度へと悪化したとのことである。最近竣工した事務所ビルとしては、「Sahid Sudirman Center」、「Gama Tower」、「Noble House Office Tower」などがある。

ジャカルタ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IDR250,000～550,000/㎡（2,500円～5,500円/㎡、IDR1≒0.01円で計算）程度が相場と見られる。

物件名	種類	面積 (㎡)	月額賃料	
			月額賃料	月額賃料/㎡
Ratu Plaza Office Tower	事務所	1,000	IDR330,000,000	IDR330,000/㎡
Sahid Sudirman Centre	事務所	2,000	IDR620,000,000	IDR310,000/㎡
Cowell Tower	事務所	1,000	IDR235,000,000	IDR235,000/㎡
Gedung Deutsche Bank Building	事務所	843	IDR480,510,000	IDR570,000/㎡
The H Tower	事務所	500	IDR147,500,000	IDR295,000/㎡
Gama Tower	事務所	442	IDR154,700,000	IDR350,000/㎡
Equity Tower	事務所	1,200	IDR600,000,000	IDR500,000/㎡
DBS Bank Tower	事務所	800	IDR302,000,000	IDR377,500/㎡



株式会社G R E C

*GREC Report*