

2018年12月20日

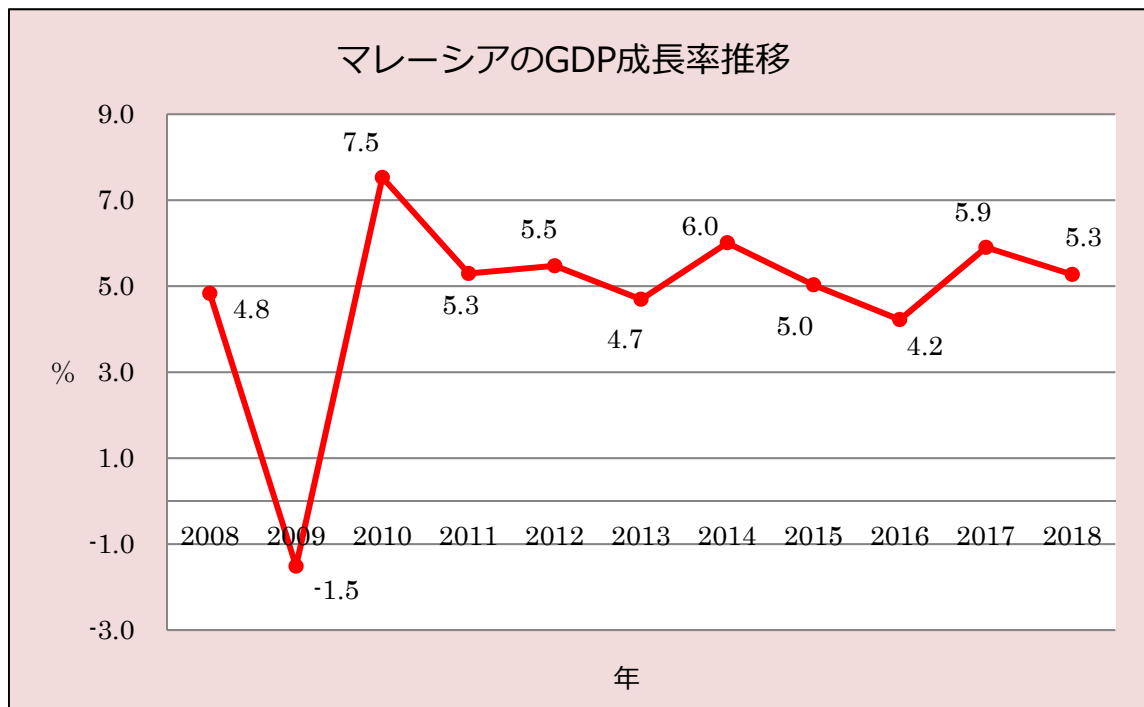
クアラルンプール不動産市場調査レポート(2018年12月)

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2018年第3四半期のGDP成長率は年率+4.4%で、4四半期連続で率が縮小した（前四半期は+4.5%、2017年の第3四半期は+5.9%）。今年6月のマハティール政権による消費税（GST）の廃止によって民間消費は好調であったが、パーム油、天然ガスの生産減や公共投資の減少が経済成長の足を引っ張ったと見られる。

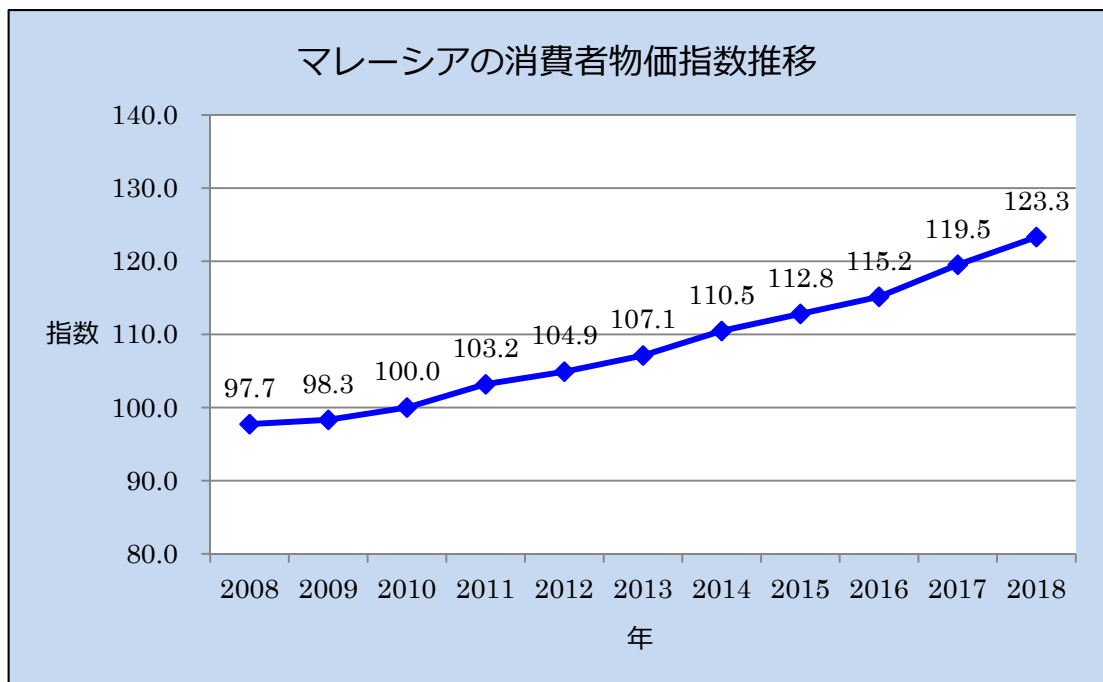
マレーシア経済は、90年代に高度経済成長を遂げ、アジア通貨危機以降も安定して成長を続けている。ASEANの中でも経済優等生としてあげられることが多く、リーマンショック後の2009年にはマイナス成長となったが、それ以外の年の成長率は4~7%程度で推移している。世界銀行も、2020年から2024年の間にマレーシアが高所得国家（1人当たりの国民総所得 GNI が 12,236 米ドル）の仲間入りをすると見込んでいる。



データ出所：IMF 発表値（2018 年は推計値）。

一方で、ここ数年は個人消費が伸びを示しているものの、輸出依存度が高いことから主力輸出品のパーム油の価格下落や原油安などが経済を下振れさせることがあり、不安材料も見られる。2018年第3四半期においても、悪天候によるパーム油の減産、パイプライン漏れによる天然ガスの減産が経済成長率の低下に繋がった。

そのため、米中貿易摩擦や主要各国での保護主義傾向など貿易面での外的要因がマレーシア経済へ影響すると見られており、今後数年のマレーシア経済の成長率は鈍化するとの見方が強くなっている。



データ出所：IMF 発表値・2010年＝100（2018年は推計値）。



■ 住宅用不動産市場の動向

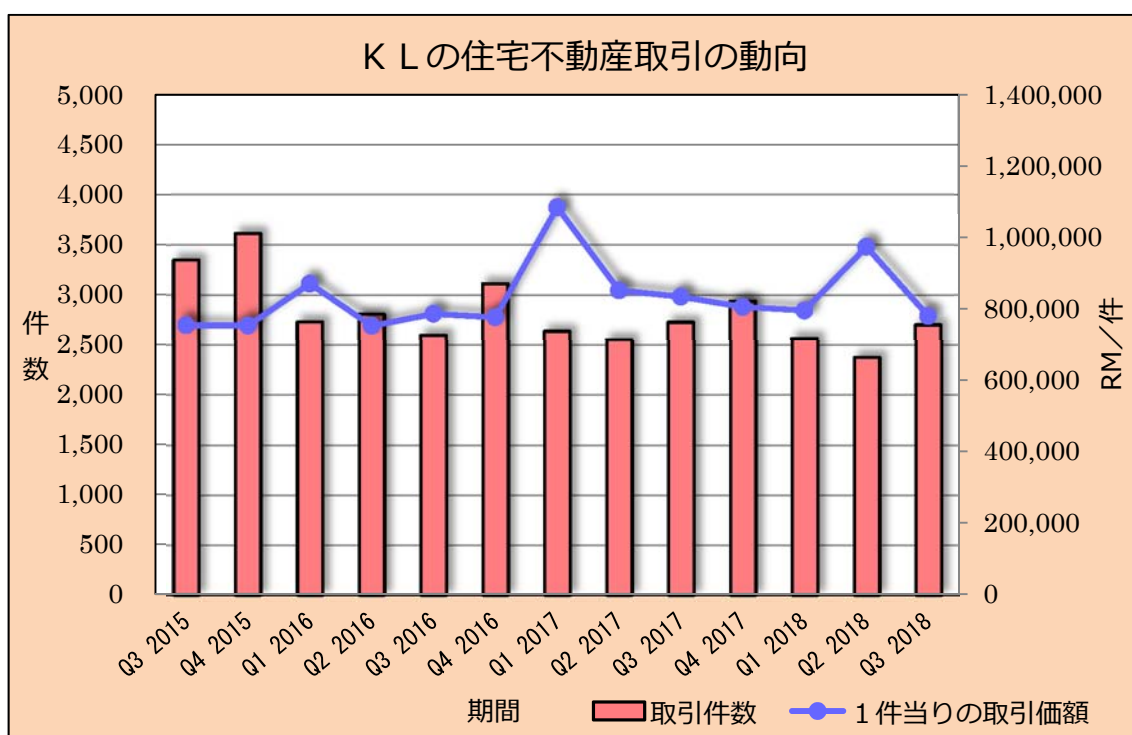
マレーシア国家不動産情報センターの発表データによると、クアラルンプールの住宅用不動産のストックは次の通り推移しており、微増傾向にある。

(単位：件)

	2017・Q4 期 (第 4 四半期)	2018・Q1 期 (第 1 四半期)	2018・Q2 期 (第 2 四半期)	2018・Q3 期 (第 3 四半期)
住宅用不動産	464,290	471,475	476,628	477,299
うち condominium	213,541	221,477	226,575	230,611

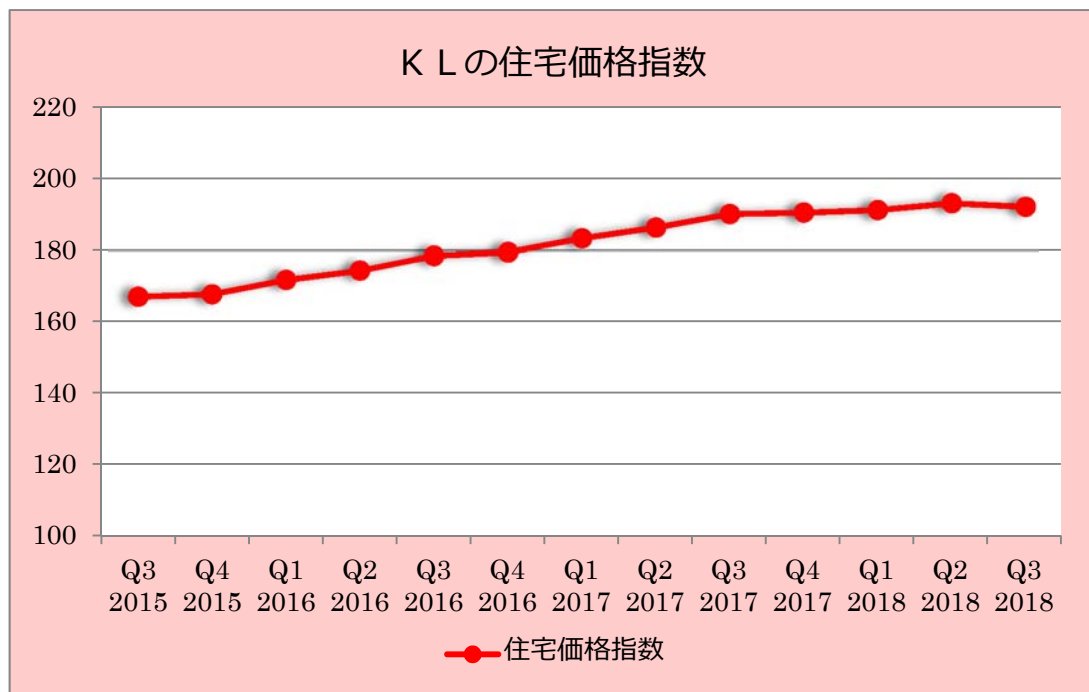
また、過去 3 年間のクアラルンプールにおける住宅用不動産の取引件数と 1 物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。

2018 年 Q3 期（第 3 四半期）の取引件数は 2,704 件、取引総額は 21 億 1,451 万マレーシアリンギット（以下 RM と表す。約 570 億 9,200 万円。RM1=27 円で計算）となり、1 件当たりの取引価額は RM781,993（約 2,110 万円）であった。そのうち condominium は 1,180 件、総額 RM9 億 4,317 万であり、件数では住宅用不動産の 43.6%、価額では 44.6%を占めている。 condominium 1 ユニット当たりの取引価額は RM799,297（約 2,160 万円）となっている。



住宅用不動産は、過去3年間を見ると1件当たりの取引価額は安定しており、市場の堅調さが読み取れる（2016年の平均はRM797,923、2018年Q1～3の平均はRM851,161で、2年間で+6.7%の上昇）。

また、同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、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。上昇率は3年間で+15.0%であり、5年前に比べると上昇幅は縮小している（2010年Q3期～2013年Q3期の3年間の上昇率は+40.8%であった）。



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。

地区	価格帯	
モントキアラ地区 (Mont Kiara)	RM650～1,150／平方フィート	約 190,000 円～330,000 円／㎡
タマンデサ地区 (Taman Desa)	RM450～800／平方フィート	約 130,000 円～230,000 円／㎡
バングサ地区 (Bangsar)	RM650～1,150／平方フィート	約 190,000 円～330,000 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
Pavilion Hilltop (Mont Kiara)	1,200	2017 年	RM1,400,000 RM1,167／平方フィート	3
i-Zen Kiara I (Mont Kiara)	1,432	2008 年	RM950,000 RM663／平方フィート	3
Tiffani Kiara (Mont Kiara)	1,638	2009 年	RM1,280,000 RM781／平方フィート	3
Tiara Faber (Taman Desa)	1,250	2000 年	RM630,000 RM504／平方フィート	3
Casa Desa (Taman Desa)	928	2008 年	RM588,000 RM634／平方フィート	2
Bayu Angkasa (Bangsar)	1,512	1999 年	RM950,000 RM628／平方フィート	3
Sri Wangsaria (Bangsar)	1,500	1984 年	RM1,388,000 RM925／平方フィート	3

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)	RM1,500～6,000 RM2.0～4.0／平方フィート	約 40,000 円～160,000 円 約 600～1,200 円／㎡
タマндеサ地区 (Taman Desa)	RM1,000～3,800 RM1.3～2.5／平方フィート	約 27,000 円～100,000 円 約 400～700 円／㎡
バングサ地区 (Bangsar)	RM1,900～5,300 RM2.5～3.5／平方フィート	約 51,000 円～140,000 円 約 700～1,000 円／㎡

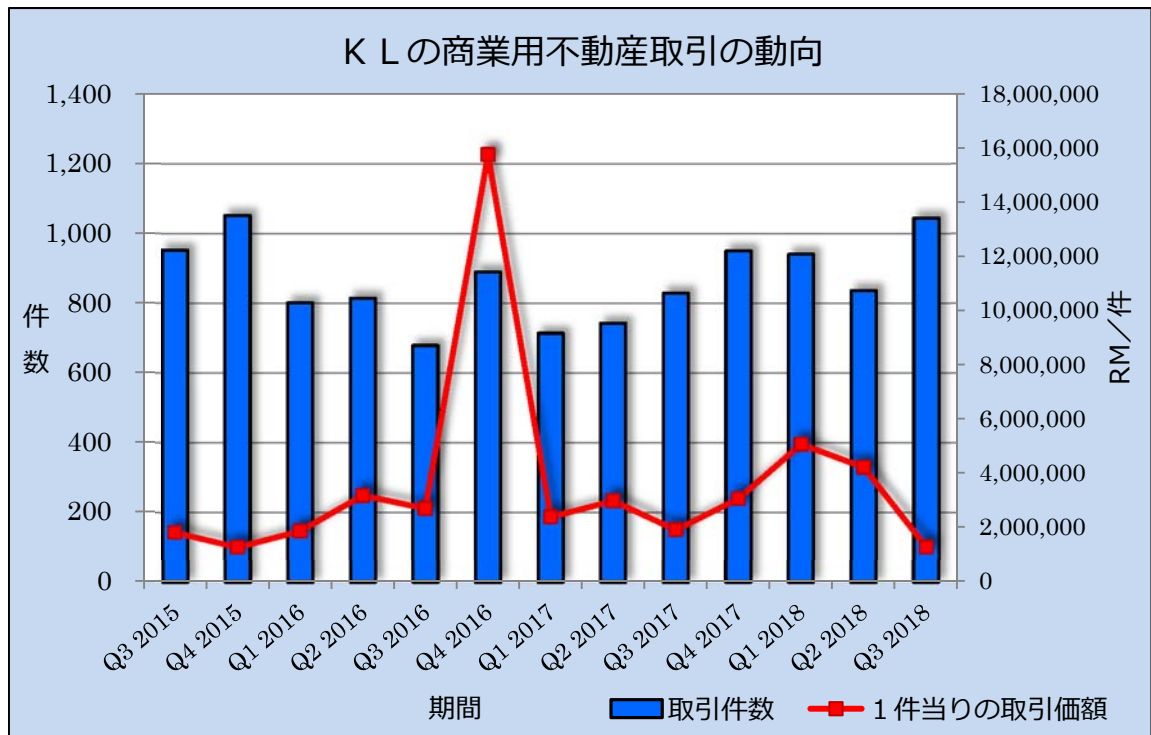
2 ベッドルームの広さの目安：750～1,000 平方フィート（約 70～93 ㎡）

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 ㎡）

マレーシアの住宅用不動産は、以前の様な価格上昇は見られなくなったものの、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ことから等から、今後も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。



2018年Q3期（第3四半期）の取引件数は1,045件、取引総額はRM13億4,683万（約363億6,000万円）で、前年同期に比べて26.1%の増加となった。1件当たりの取引価額はRM1,288,833（約3,500万円）であった。取引件数はここ3年間で見ると若干増加傾向にある。1件当たりの取引価額は、2016年Q4期に高額不動産の取引があったため突出しているが、概ねRM2,000,000～2,500,000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（2018年Q3期はやや低かった）。

クアラルンプールでは、ここ10年間を見ても事務所ビルの新築供給が続いており、今後も超高層ビルも含めて竣工が予定されている。例えば、国際金融区・トゥンラザク（Tun Razak Exchange (TRX)）地区で96階建の高層ビル「The Exchange 106」が建設中であり、2019年に完成予定となっている。高さは452m、床面積は約450,000㎡に及ぶ。また、チャイナタウン付近では118階建の商業ビル「The Merdeka 118」が建設中であり（高さ644m、床面積約290,000㎡）、2024年までの完成が目標とされている。

オフィスビルの空室率は、マレーシア国家不動産情報センターの発表ではクアラルンプール全域で 21.9%、市中心部で 19.8%となっており（2018 年 Q2 期）、大手不動産会社の報告も類似の数値である（A グレードオフィスに限定すると 14~17%程度）。クアラルンプールでは新規供給が多く、オーナーによるテナント誘致の競争もやや激化する様相を呈しており、従って空室率は若干拡大傾向で、オフィス賃料も 2013 年頃からは横這いないし緩やかな下落傾向が認められる。

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 RM5.0~10.0/平方フィート（約 1,500~2,900 円/㎡・月。RM1=27 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 1,200~2,000 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	12,000	1998	RM144,000 (RM12.0/sqft)
KLCC	Maxis Tower	12,788	1998	RM134,274 (RM10.5/sqft)
KLCC	G Tower	12,000	2009	RM102,000 (RM8.5/sqft)
KLCC	Menara Felda	15,000	2012	RM105,000 (RM7.0/sqft)
KLCC	Vista Tower	11,500	1994	RM86,250 (RM7.5/sqft)
KLCC	Ilham Tower	6,000	2015	RM39,000 (RM6.5/sqft)
Bukit Bintang	Menara Worldwide	7,985	2010	RM51,902 (RM6.5/sqft)
Bukit Bintang	Pavilion Tower	9,700	2007	RM63,050 (RM6.5/sqft)



UD アセットバリュエーション株式会社