



コスモス・プラン

Cosmos Plan Sdn. Bhd. (814290-D)
W-9-23, Menara Melawangi, 18 Jalan Persiaran Barat
46050 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Tel : 603-7955-8553, Fax : 603-7958-8552

アバマンショップ加盟店



<http://totalmalaysiafudosan.jp>

マレーシア不動産トレンド情報 {2015年5月}

マレーシア経済・不動産市場概況

今年4月1日をもってマレーシアでもいよいよ日本の消費税に該当するGST（物品・サービス税6%）がスタートとなりました。ガソリン等の日常品で控除となる項目もかなりありますが、一般的にはGSTがスタートして一時的とは思われますが、消費がスローダウンしています。

石油・天然ガスの産出国であるマレーシアに取り、最近の原油安は経済にはマイナスに働いており、今年は昨年の6%の経済成長から4.7%程度に減速すると専門家は見ています。マレーシアの通貨リングも原油安に応じて切り下がっており、特に米ドルとはここ半年で20%程度のリング安となっています。但し最近原油安の反転の兆しが出ており、リングも若干戻って来ています。円とはここ数ヶ月32-33円台で推移しております。

公共投資は相変わらず活発で、KL首都圏の鉄道網（MRTの新設とLRTの延長）工事は着々と進んでおります。LRTの延長は2016年末まで、MRT1号線の完成は2017年前半となっております。これら電車網の整備はKL首都圏経済へ与える影響（特に不動産業界）は大きいと思われれます。

2020年の完成を目指していたシンガポールとクアラルンプール間の高速鉄道（新幹線）は、最近の両国首脳会議で、若干遅れる見通しを発表しています。理由は、両国で詰める詳細条項が未だ多く、当初予定していた今年中の工事開始が不可能になった為としています。但し両首脳とも高速鉄道は必ず実現させるとしており、今年の末迄に新たな完成予定を発表するとしています。

不動産市場に関しては2014年より住宅ローンの審査がかなり厳しくなっており、ローンが通らず購入出来ない人達も多くなっています。その結果、新規着工の物件の販売も一般的にスローダウンしています。開発会社は、販売し易いように価格を低めに設定したり、色々なインセンティブを出している所も多く出て来ています。中古物件でも一部価格が下がる物件も出て来ております。

但し若い人を中心とした人口増加と所得増加と言うファンダメンタルに大きな変化はありませんので、中長期的にはマレーシア不動産は上昇トレンドに乗って来ると思われます。その観点から2015年は物件購入、投資のチャンスと言えるかと弊社は考えます。

Tokyo Office

3F, Minaguchi Bldg.
14-6, Kodenma Cho,
Nihonbashi Chuou Ku,
Tokyo, 103-0001 Japan
Tel : 813-6661-7683

Penang Office

18-13-A, Gurney Tower,
Persiaran Gurney
10250 Penang
Tel : 604-229-4395

Johor Office

Menara Zurich Suite 17-02B, 17F
No.15 Jalan Dato Abdullah Tahir,
80300, Johor Bharu, Johor
Tel : 607-336-2221



2. 各都市 (KL、ジョホール、ペナン) の最新ニュースと弊社推薦物件

クアラルンプール最新ニュース: 上記の通り KL 首都圏の電車網工事が着々と進み、新駅周辺の不動産が活気付き、駅に近い新しいプロジェクトも供給が増えています。MRT 二号線 (MRT2) の新しいルートと新駅の計画も公表され、KL 市民の反応を見る時期に入りました。MRT 二号線は、KL 郊外の北西部のスガイブロから新行政都市のプトラジャを結ぶ 52.2KM のルート、36 の新駅が出来る事になります。途中で KL 都心を抜け、新幹線のターミナル駅となる予定のバンダーマレーシア、IT 都市のサイバージャヤを通る予定です。

今月の弊社推薦物件 :

- 1) **9セプテ (KL 近郊) :** コンドミニウム、スーパー、商店街と一体になった新規複合開発で、4 棟の高層マンションとなります。既に C 棟、D 棟は売り切れで現在 A 棟と B 棟を売り出しています。完成は 2018 年 3 月予定です。

弊社推薦の理由は、

- ① KL 中心街から 7km 程のオールド・クラン通りに位置し、KL 首都圏何処に出るにも便利な地域なので、現地人に大変人気ある住宅地域です。→ 将来転売し易い
- ② プール、ジム、テニスコート等の施設が充実し、スーパー、商店街も併設されているので、生活に大変便利な物件です。→ 賃貸もし易い物件
- ③ 近くのイオン、伊勢丹が入るミッドバレーモールや KL 日本人会も近い。→ 日本人の居住用に適する
- ④ 現在の売り出し価格が、平米で 28 万円程度と都心の半分以下、周辺の競合プロジェクトと比較しても 1-3 割安い → 今後キャピタルゲインを狙える物件
- ⑤ 新たに高速道路直結のバイパスや、新駅の計画もあり、アクセスと便利性が向上する予定 → 投資価値があり
- ⑥ 開発母体は、KL セントラル駅周辺開発を手掛けた政府系開発会社の MRCB 社 → 開発母体は安心

物件の詳細は以下のサイトで確認出来ます。日本語パンフもダウンロード出来ます。<http://www.totalmalaysiafudosan.jp/property/?mode=b&t=2&id=229>

- 2) **トロピカーナ・レジデンス (KL 都心) :** KLCC (ツインタワー) から 200m 程の所に位置する新規開発物件で、世界的 5 星ホテル : W ホテルと一体となった豪華コンドミニウムになります。完成は 2018 年 10 月を予定しています。弊社推奨理由は、

- ① ツインタワーに 200m という絶好のロケーションで、W ホテルという世界的ホテルブランドと一体のコンドという事で希少性があります。
- ② お部屋はテレビ以外は内装完備で、W ホテル風のモダンでお洒落な内装になります。

Tokyo Office
3F, Minaguchi Bldg.
14-6, Kodenma Cho,
Nihonbashi Chuou Ku,
Tokyo, 103-0001 Japan
Tel : 813-6661-7683

Penang Office
18-13-A, Gurney Tower,
Persiaran Gurney
10250 Penang
Tel: 604-229-4395

Johor Office
Menara Zurich Suite 17-02B, 17F
No.15 Jalan Dato Abdullah Tahir,
80300, Johor Bharu, Johor
Tel : 607-336-2221



コスモス・プラン

Cosmos Plan Sdn. Bhd. (814290-D)
W-9-23, Menara Melawangi, 18 Jalan Persiaran Barat
46050 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Tel : 603-7955-8553, Fax : 603-7958-8552

アバマンショップ加盟店



<http://totalmalaysiafudosan.jp>

- ③ 同じ世界的ホテルブランドのコンド：フォーシーズン、リッツカールトン、セントレジース等と比較して1-2割安く、売り出したばかりと言う事で安い値段で良い部屋を購入する事が可能です。

物件の詳細は以下のサイトで確認出来ます。日本語資料もダウンロード出来ます。

<http://www.totalmalaysiafudosan.jp/property/?mode=b&t=2&id=250>

ジョホール最新ニュース：マスコミ等でジョホールの物件の過剰供給が良く伝えられていますが、確かに中国の大手不動産開発会社が競って進出したダンガベイ地域のコンドミニウムでは、その様相になっています。但し全ての地域、物件が過剰供給と言う訳でなく、現地の実需に基づいて良く売れている地域、物件もあります。

イスカンダール計画の目玉の都市であるヌサジャヤ地区の開発は順調に進んでいます。特にマリーナ、インドアテーマ・パーク、フェリーターミナルと移民局が完成したプトリハーバー地域が見違えるようになって来ています。続いて経済特区であるメデイニ地区で特にレゴランドがある北部メデイニ地区の発展が目覚しくなっています。シンガポール系の大手病院やウエルネスセンターも今年中には完成予定です。

またジョホールに関するビッグニュースは、シンガポールの地下鉄のジョホール側乗り入れ駅で、場所がジョホールバル中心街の入国管理局(CIQ)の直ぐ隣のブキ・チャガーと発表されました。シンガポール側の乗り入れ駅はまだ未発表です。

今月のジョホール弊社推奨物件：

- 1) デイ・プリステーン (メデイニ特区)：開発が著しく進むメデイニ北部地域で、レゴランドの真前と言う最高立地の物件。コンドミニウム (オフィスとしても使用可)、モール、ホテル、オフィスの複合開発です。弊社推奨理由は以下の通りです。
- ① レゴランドの真前、隣はグレンイーグル病院とウエルネスセンター、将来的には徒歩圏にバスターミナル駅も出来る予定で、メデイニ北部地域で最高の立地。
 - ② モール、ホテル、オフィス等の複合開発で、生活に大変便利な物件。お部屋が1ベッド、2ベッドの小さな部屋が多く、価格もRM600,000(約2,000万円弱)から購入出来ます。
 - ③ メデイニ地区は外国人が価格制限無しで購入出来、2025年までキャピタルゲイン税が免除と言う特典があります

Tokyo Office
3F, Minaguchi Bldg.
14-6, Kodenma Cho,
Nihonbashi Chuou Ku,
Tokyo, 103-0001 Japan
Tel : 813-6661-7683

Penang Office
18-13-A, Gurney Tower,
Persiaran Gurney
10250 Penang
Tel: 604-229-4395

Johor Office
Menara Zurich Suite 17-02B, 17F
No.15 Jalan Dato Abdullah Tahir,
80300, Johor Bharu, Johor
Tel : 607-336-2221



- ④ メデイニ地区で指定業種の会社を起業した場合、10年間の免税と言う特典もあり、デイ・プリステーンをオフィスとして活用し、この特典を受ける事も可能。
- ⑤ 開発会社より早期割り引き 10%、弁護士費用、州政府課徴金の負担等の特典が出されています。

物件の詳細は以下のサイトでご覧頂けます。日本語パンフのダウンロード出来ます。
<http://www.totalmalaysiafudosan.jp/property/?mode=b&t=2&id=231>

2) トライタワー (JB 中心部) : シンガポールの地下鉄の乗り入れ駅 (ブキヤガー) の直ぐ前に位置する高層コンドミニウムで、将来シンガポールに通勤するには最高地の物件になります。完成は 2017 年予定です。弊社の推奨理由は、以下の通りです。

- ① 地下鉄駅の駅の直ぐ前と言う希少性。更にシテイスクエアと言う大型モールも徒歩圏で生活にも便利な物件。隣はシンガポール系のフレーザーホテル (4 星) も出来る予定です。
- ② 2014 年に東南アジア・コンドミニウム部門でベスト・ランジュリー賞を受賞。39 階にはスカイラウンジもあり、シンガポールの景色も楽しめるという魅力もあります。
- ③ 現在早期割り引き 8%、弁護士費用負担、2 年間の管理費免除等の特典が出されています。

物件の詳細は以下のサイトでご覧頂けます。日本語パンフのダウンロード頂けます。
<http://www.totalmalaysiafudosan.jp/property/?mode=b&t=2&id=216>

ペナン最新ニュース : ペナンも 4 月にいよいよ鉄道網の計画が発表されました。最初のルートは、ペナン空港からジョージタウン中心街の KOMTAR まで繋がる 17. km の高架鉄道になります。総工費 1,400 億円のプロジェクトは来年中には工事が開始となる予定です。この新鉄道網のペナン不動産市場に与える影響はまた大きいと思います。

今月のペナン推奨物件 : キーサイド (スリタンジュン・ペナン) ペナンの名門 E&O ホテル・グループが開発するウオーターフロントの高級コンドミニウムで、最初の 4 棟は既に完成し 1 年が経過しましたが、住み始めた人達が「ここは別世界」と表現する程、素晴らしい住環境になっています。第二期の 3 棟は現在建設中で、まだ購入出来る物件もあります。物件の詳細は以下のサイトでご確認出来ます。

<http://www.totalmalaysiafudosan.jp/property/?mode=b&t=2&id=167>

Tokyo Office
3F, Minaguchi Bldg.
14-6, Kodenma Cho,
Nihonbashi Chuou Ku,
Tokyo, 103-0001 Japan
Tel : 813-6661-7683

Penang Office
18-13-A, Gurney Tower,
Persiaran Gurney
10250 Penang
Tel: 604-229-4395

Johor Office
Menara Zurich Suite 17-02B, 17F
No.15 Jalan Dato Abdullah Tahir,
80300, Johor Bharu, Johor
Tel : 607-336-2221

弊社推薦理由は以下の通りです。

- ① 広々としたコンドミニウムの敷地の中に、素晴らしいプール、人口ビーチ、スパ、ジム、テニスコート等があり、正に極楽リゾートに住む事が可能です。
- ② コンドミニウムに隣接して、高級マリーナがありヨットが好きな方は自分のヨットを持つ事も可能。マリーナにはお洒落なレストラン、カフェが揃っており食事も楽しめます。またスーパーも同じく徒歩圏にあり車が無くても生活が可能です。
- ③ ロコミでキーサイドの素晴らしさが伝わり、欧米人、シンガポール人、日本人、現地富裕層が集まる別格の住宅地になりつつあり、投資的な価値も高まっています。
- ④ 大型の第二期埋立計画も来年以降予定されており、商業施設、ホテル等を含めて開発予定で更にこの地域のステータスがアップする予定



上：キーサイドの人口ビーチ

下：キーサイドの豪華プール



Tokyo Office
3F, Minaguchi Bldg.
14-6, Kodenma Cho,
Nihonbashi Chuo Ku,
Tokyo, 103-0001 Japan
Tel : 813-6661-7683

Penang Office
18-13-A, Gurney Tower,
Persiaran Gurney
10250 Penang
Tel: 604-229-4395

Johor Office
Menara Zurich Suite 17-02B, 17F
No.15 Jalan Dato Abdullah Tahir,
80300, Johor Bharu, Johor
Tel : 607-336-2221