

マレーシア経済概観



1) 一人当たりGNP: US\$7,221(08)->\$10,900(13)

->2020年には15,000米ドルへ所得倍増計画

2) 経済成長率(G)とインフレ率(I)

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16(予)	17(予)
G)	7.2%	5.1%	5.6%	4.7%	6.0%	5.0%	4.2%	4.7%
I)	2.0%	2.8%	1.6%	2.1%	3.2%	2.1%	2.3%	2.0%

3) 政府の大型プロジェクトで公共投資、民間投資も堅調

4) 原油安により経済はやや減速、リンギ安が進む

5) 原油価格も底打ちし、リンギもそろそろ反転か？

1年以内に54の新駅誕生!

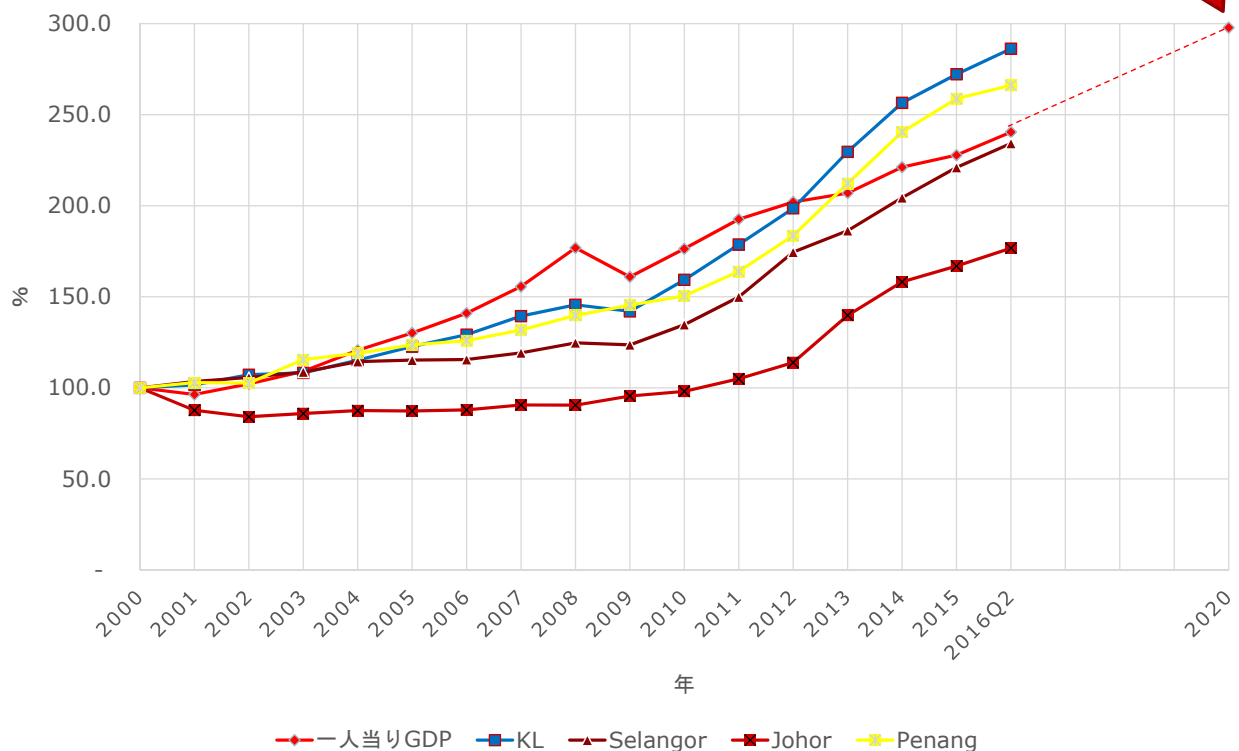
- 2016年6月：LRT（軽量電車網）クラジャ線とスリパタリン線が繋がり23の新駅誕生
- 2017年前半：MRT（大量輸送網）第1号線で31の新駅誕生
- 2020年：LRT3号線開通で25の新駅誕生予定
- 2022年：MRT第2号線で36の新駅誕生予定
- 6年以内に115の新駅誕生予定!
- 2026年にシンガポールとKL間の新幹線開業予定

三井不動産グループの展開

- 2012年：KL都心部で高級マンション開発
- 2014年：KL郊外で現地人向けマンション開発
- 2015年：KL空港近くに三井アウトレットモール開業
- 2016年：KL都心部で3番目のマンション開発
- 2021年：三井ララポートモール完成予定

所得と不動産価格指数（全不動産価格）

2000年を100、伸び率比較



出所：JPPH, Dept of Statistic Malaysia



マレーシア不動産 最新事情

- 2014年からの各種政府規制で、不動産価格は沈静化、高額物件は下落傾向も
 - 住宅ローン取得が難しく、買い手市場の状況
 - 開発会社も価格を抑え、様々なインセンティブを提供
 - 最近の急激なリングイ安で、外国人に取り物件価格が大幅に下落、割安に
-



2016年&17年は投資の好機！？

- 2017年予算で鉄道網など公共投資は継続
 - 人口増加と所得上昇が続くマレーシアでは、値下がり時は買い時
 - 原油価格が安定すると、リングイが反転する可能性が高い
 - 買手市場で割安に購入可能。開発会社も価格を抑え、各種インセンティブ提供
-

2015年8月～急激な円高（リング安）



有望なKL不動産投資



□ 背景)

- ① **2020年までに所得倍増目指し、人口が現在の700万から約900万の国際都市へ！**
-> 今後10年以上、不動産は継続的に上昇予想
- ② **Greater KLが最優先国家プロジェクト**
- ③ 多国籍企業の誘致を積極的にすすめている->外国人駐在員が増える->賃貸市場が拡大
- ④ LRTの拡張が2016年、MRT第一期が2017年に完成予定->新駅近くに投資チャンス！
- ⑤ 新幹線によりシンガポールとより経済的に一体化！

マレーシア不動産投資 成功のポイント

- 実績あり信頼できる開発会社の物件を選ぶ
 - 早い段階での投資（キャピタルゲインを狙える、完成後の利回りもベター）
 - 賃貸し易い物件の選択
 - 為替（円とリングの関係）円高時が投資のチャンス
 - 物件選びは現地専門家の活用（日本の常識を余り持込まない！）
 - 現地物件管理と転売サポート
-



資産分散の勧め

- 国内）相続・贈与税の増税、マイナンバー制度導入->個人資産が管理される時代へ
国内）資産運用に限界、円資産のリスク
 - 日本個人も「生活のベース」「資産運用」「子女教育」「節税対策」を海外も含めて考える時代！
->マレーシアはその目的に最適な国の一つ！
-