

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年	17(予)
G)	7.2%	5.1%	5.6%	4.7%	6.0%	5.0%	4.2%	4.5%
I)	2.0%	2.8%	1.6%	2.1%	3.2%	2.1%	1.8%	2.3%

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）クラジャ線とスレタン線が繋がり23の新駅誕生
- 2017年7月：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
-

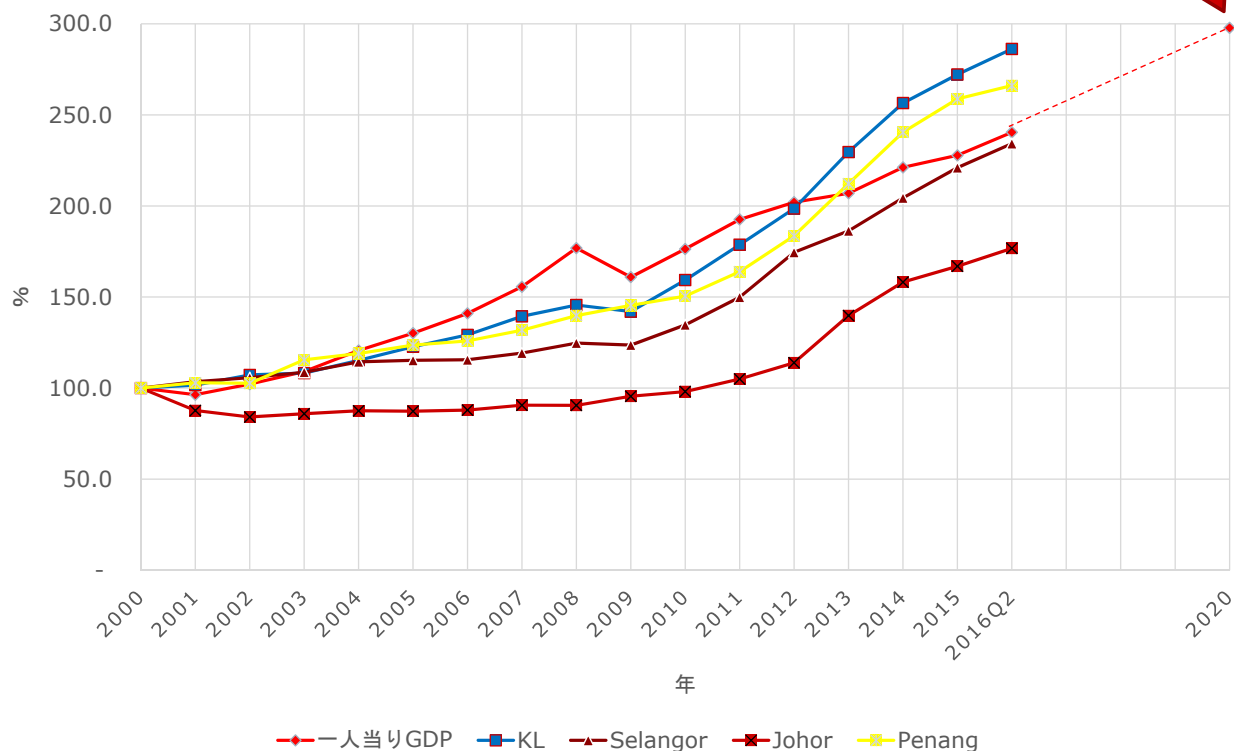
マレーシア不動産の魅力

- 部屋が広く、賃貸でも購入でも割安！
 - プール、ジム、24時間守衛等の施設が充実
 - 天井高は3m以上でゆったり、内装もお洒落
 - モール隣接、ゴルフ場隣接の物件もある
 - 外国人も購入可（2,600万円以上）ローンも可
 - 不動産取得税無し、関連費用が安い
 - 管理費、固定資産税等、保有コストも割安
 - 日本で高額な贅沢な住環境が割安に手に入る！
-

マレーシア不動産の注意点と対応策

- 完成しない、工事が遅れるリスク
-> 大手開発会社、好立地を選ぶ
- 賃貸出来ないリスク
-> 購入前に賃貸需要を良く確認
- 物件の不具合リスク
-> 引渡し時に入念チェック（有償でも）
- 転売が難しいリスク
-> 現地人に人気物件を選ぶ

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、高層マンション等は下落も
 - 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
 - 最近の急激なリンギ安で、外国人に取り物件価格が大幅に下落、割安に
-



2017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
 - 当面リンギ安が続く見通し。円高メリット享受出来る
 - 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（リンギ安）



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！

日本とマレーシア市場の違い

- 不動産は上がるもの。（中古含め）投資は主にキャピタルゲイン狙い
 - 日本で言えば昭和50年代の市場の様で、今の日本と比較しても意味が無い
 - 新築物件の支払いは工事の進捗に応じて10回分割で払う
 - 印鑑制度は無く、契約は全て署名。認証が重要
-

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（円とリンギの関係）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！
-

日本の問い合わせ先(東京小伝馬町)

- 株式会社 コスモス・プラン
東京オフィス)大箸(オオハシ)杉山
- 東京オフィス)東京都中央区日本橋小伝馬町
14-6 日宝小伝馬町ビル3階
- 電話)03-6661-7683
[URL:www.tpcl.jp](http://www.tpcl.jp) (ロングステイ、MM2H)
- [URL:www.totalmalaysiafudosan.jp](http://www.totalmalaysiafudosan.jp)
- (マレーシア賃貸、売買、投資物件 多数掲載)