

目のマレーシア不動産投資

経済成長が続いていることやインターネットの発達で情報が得やすくなったことなどから、東南アジア各国への不動産投資が注目されている。その中でも、外国人の不動産所有権が認められており、法制度も整備されるなど、取引の安全性が高いと言われるマレーシア不動産への人気が高まっている。日本からの投資ツアラーも数多く、今後も人気は続くと思われる。

所有権、経済成長、インフラ整備など

投資条件満たす稀少国

■なぜ海外不動産投資 有する場合、海外にも所有してあげばリスクヘッジになる。ポトフォリオ分散投資の一選択肢として選べる環境が整った。

■なぜ海外不動産投資 有する場合、海外にも所有してあげばリスクヘッジになる。ポトフォリオ分散投資の一選択肢として選べる環境が整った。

なぜマレーシアなのか

安田室長は「海外不動産投資を行う上でカギになるのは『人口が増えている』『経済成長が持続している』『インフラ整備が進んでいる』の3つを満たしているかどうか。高度経済成長期の日本の例から、これらを満たせば資産価値の上昇が見込める。そのような国はた

く、いくつが不動産を所 有する海外投資の存在が認知されている」と語る。 一部の富裕層や企業は、バブル期から海外不動産投資を行ってきた。しか し現在は情報をインターネットで入手できること や海外投資の存在が認知

さんあるが、中でもマレーシアは法整備が進んでおり、投資しやすい」という。

マレーシアの優位性には「外国人にも不動産所有権が認められており、自分の名義で購入することができる（東南アジアの多くでは認められていない）」「年6%ほどの経済成長が続いている」「石油や天然ガスが豊富な資源国である」「人口が安定して増加している」「交通インフラが整備さ

れており、今後も整備が計画されている」「親戚が安定している」などを挙げる。マレーシア不動産投資は、外国人の投資に価格規制はないが全額キャッシュ対応だ。ベトナムやイン



にぎわうクアラルンプール繁華街④。マンション販売方法は日本と同じくモデルルーム⑤を使ったものが多い

住宅ローンが利用可能

HSBCが約70%融資 売却益狙い完成前物件購入

■どのような地域のどのような物件に投資するか 地域は外国人の需要が見込まれる物件が集中する首都クアラルンプール、観光で有名なペナン、第二の都市ジョホールバル、中でもクアラルンプールビジネスの中心地KLCやアンパン地区、および外国人駐在員家族の需要が多いモントキアラや、新興の高級住宅地

が有力なエリアになる。投資物件として考えられるのは「バンガロー（戸建て）」「セミリタッチ（2個1住宅）」「テラスハウス」「コンドミニアム」など。価格00万円台前半から購入できたが、今は3000万円ほどになっている。ペナンの最低投資額は100万RM。

■資金、投資スタイル 投資スタイルは上昇を続けている住宅価格を生かして、キャピタルゲイン志向として完成前物件を狙うものがほとんど。例えば3年後に完成する物件を銀行融資で購入する。竣工までの金利はデベロッパーが負担してくるため、完成後すぐに売却すれば物件価格上昇分が利益となる。

外国人が購入できる住宅不動産最低価格は50万RM、購入はHSBC（香港

リンギット（約1500万円、以下RM）だが、今後引き上げも噂されている。販売価格も上昇し、以前はクアラルンプール中心部でも200万円台前半から購入できたが、今は3000万円ほどになっている。以前はほぼ85%融資だったが、最近は価格高騰抑制などから70%前後で抑える場合が多くなってきている。

■リスクは 竣工前物件を購入することが多いため、デベロッパーの倒産リスクが不安だが、「その会社が上場しているか、これまでにどのような物件をどれくらい手がけているか調べればある程度は分かる」（安田氏）。

次にチャイナリスクが挙げられる。マレーシア経済は中国の経済成長に左右され、中国貿易が減速すると痛手を受ける。政治的リスクもある。3日に議会が解散し5月5日に総選挙が行われる。50年にわたって与党連合の国民戦線政権が続いているが、08年の総選挙では初めて過半数の議席を獲得できず選挙の行方が注目される。政権が

左藤社長も「マレーシアは利回りから見た投資環境が特段良好なわけ

は、利回りは5%を割り込み他の新興諸国と比べて低利回り。日本に比べて物件価格が割安だといってもキャッシュフローで見た場合に家賃収入から諸経費やローン、金利などをすべてを差し引くとマイナス、いい線でもプラスマイナスゼロのため、結論的にはマレーシア投資は売却益狙いとする。

マレーシア国概要

- 面積=約33万平方キロメートル
- 人口=2933万人（2012年）
- 首都=クアラルンプール
- 民族=マレー系（67%）、中国系（25%）、インド系（7%）
- 言語=マレー語（国語）、中国語、タミル語、英語
- 名目国内総生産=2786億ドル（2011年）
- 主要産業=製造業（電気機器）、農林業（天然ゴム、パーム油、木材）および鉱業（錫、原油、LNG）
- 物価上昇率=3.2%（2011年）
- 宗教=イスラム教（61%）、仏教（20%）、キリスト教（9%）など

（外務省HPから）