

〒100-0011

東京都千代田区内幸町 2 丁目 2 番 3 号
日比谷国際ビル 5F

2019 年 10 月 8 日
お問い合わせ先
コリアーズ・インターナショナル
03-4572-1012

アウトバウンド投資をはじめのために： 東南アジアの不動産市場を読み解く【増補版】

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン(日本本社:東京都千代田区内幸町)は本日、「アウトバウンド投資をはじめのために:東南アジアの不動産市場を読み解く【増補版】」を発表しました。当レポートは、アウトバウンド投資を検討されている国内投資家向けに改めて基礎的な内容をまとめ増補しています。

序言

アセアン諸国では、クロスボーダー投資全般の増加とアジア域内投資の強化が相俟って、アジア北部を中心とした海外投資家の強い関心を集めています。このような投資家にとっての課題とは、如何に市場に参入し、不合理に大きなリスクをとることなく、十分な利益を確保するかということである。しかしこれは当然、「言うは易く行うは難し」である。言うまでもなく、いわゆる「新しい」市場における投資エクスポージャーを、保有するポートフォリオに追加する価値があるかどうかを判断する前に、まず基本的な事項を慎重に検討することが必要です。

本レポートでは、東南アジアの 6 カ国の新興市場に関する基本的な事実をまとめています。具体的には、各国市場で異なるビジネスチャンス、土地所有権に関する枠組み、税制、そして海外投資家が今後 1~2 年間に注目しそうなセクターやロケーションに関する提言をハイライトしています。

各国ハイライト

1. インドネシア

インフラ整備によりジャワ島、スマトラ島各地で開発は進んでいるものの、同国の不動産市場は依然としてジャカルタとスラバヤの 2 大都市に集中している。

海外からの投資を医療や物流等の分野にも広げるという政策転換が実を結び、外資及び国内投資が徐々に増加している。

現政権が主に取り組んでいる事業はインフラ整備である。これは、有料道路、都市高速鉄道や LRT:Light Rail Transit(軽量軌道交通)、高速鉄道などを含む鉄道、空港、港湾等を含む。このようなインフラ整備推進の結果、交通の便が良い拠点を指向する開発計画(TOD)や物流拠点などの産業用不動産の開発に好機が訪れている。

不動産投資・開発を行うのであれば、交通の利便が良い拠点や産業用不動産開発を推奨する。アセット・クラスの違いにもよるが、典型的な利回りは 6~10%で推移している。

2. タイ

タイの経済を牽引しているのは、バンコクを中心としたホテル関連及びオフィスのセクターである。

訪問観光客数は右肩上がり増加しつつあり、ホテル投資家に収益機会をもたらしている。また、飲食施設の需要増に伴いバンコクの高級品セクターも連動して活況となっている。なお、利回りは6%程度である。

バンコク都心地区においては古いオフィスの改装プロジェクトによってビジネスチャンスが生まれているが、マーケットは供給不足に直面している。今後約2年間、グレードAのオフィス・ビルの新規供給は大幅に増加する見通しではあるが、既存ビルの改装も、まだまだ利回り上昇に貢献できると見られる。なお、直近のオフィスの利回りは約5.5%前後である。

輸出主導の東部沿岸地域に広がる東部経済環状特区は高付加価値を産み出す投資案件を念頭に置いたものであり、優良な不動産投資対象にもなりうる。

3. フィリピン

フィリピンの経済活動はマニラとその周辺地区に集中している。マニラ北部の道路、鉄道、空港の新設を含む大規模インフラ整備には、多額の公的資金が投入されている。

マニラ中心部のオフィス市場は依然好調で、供給が前年比36%と大幅に増加したにもかかわらず、空室率は約5%前後を維持している。引続き需要を牽引しているのは、アウトソーシング企業である。殆どのテナントの需要を吸収しているのは、フィリピン経済区庁(PEZA)が認定したビルである。なお、プライム・オフィスの投資利回りは5.6%前後である。

2018年の分譲住宅の需要は54,000戸と過去最高であった。開発用地の不足と地価の漸増が相俟って、需要は徐々に弱含みしていきだろうとコリアーズは予測している。なお、利回りは約4.5%前後である。

フィリピンの政策は外国資本に概ね好意的である。都心地区周辺と、主要インフラ関連プロジェクトが間もなく始まる地区の近隣では、新たな投資機会も生まれつつある。

4. ベトナム

ベトナムには2018年総額約3,000億米ドルの外国直接投資の流入が記録されており、日本、シンガポールを始めとした海外不動産投資家において人気の高い投資先となっている。

ベトナムはエレクトロニクス、衣料品、履物、家具製品の主要な製造拠点として成長した。

新たな生産拠点として世界中の企業から益々注目を集めるベトナムは、今後数年間をかけて、物流セクターを大きく発展させる構えである。

地域を問わず物流拠点では外資による吸収合併が増えており、今後はセールス&リースバック型のストラクチャリングを活用する外資系企業も増えるだろう。このような背景から、物流は魅力的なアセット・クラスとして注目していきたい。

主要都市ではオフィスやリテール・セクターは空室率が低位安定しており、利回りも5.5~8.5%程度と魅力的である。

5. マレーシア

マレーシア政府における三大政策は、機構改革の推進、国民の社会経済的健全性の堅持、起業家経済の促進にまとめられるだろう。

内需の継続的拡大と純輸出の増加によって、2018年のGDP成長率は4.7%に達した。

物流網のデジタル化、不動産市場の安定化、国内の事業で必要とされる費用負担を軽減させるというような政策的優先事項を推進するため、売上税・サービス税(SST)などが軽減されている。このような優遇税制の目的は、海外資本から見たマレーシア市場の相対的な魅力を向上させることである。2018年終盤に政権が交代した後も、この方向性はさらに強まっている。

概ね不動産市場の投資機会はクアラルンプール周辺に集中している。投資妙味の高いアセット・クラスはオフィス・リテール・セクターで、利回りは5.5%~6.5%程度で推移している。今後は年数の経過と共に、空室率は徐々に低下していくだろうと弊社はみている。

6. ミャンマー

ミャンマー政府は外国人投資家を誘致するため、小売・卸売関係では新たな法制度などを次々と策定し、保険セクターでは規制緩和や銀行、金融セクターでは規制撤廃を推進している。

国内では中所得者層の世帯数が増加しており、国内消費と支出の増加を実現している。

投資機会は、経済の中心地であるヤンゴン周辺に集中している。

様々な娯楽やレジャー施設を備えたライフスタイル型モールが次々オープンしており、リテール市場は有望と弊社では判断している。足許の空室率は5%で利回りは約8%前後である。

また、オフィスやサービス付きアパートの投資利回りは10.5%程度と高いが、空室率も高めであることに留意したい。

詳しい内容は、本日発刊の「[リサーチ・レポート](#)、

「[アウトバウンド投資をはじめのために: 東南アジアの不動産市場を読み解く【増補版】](#)」をご覧ください。

コリアーズ・インターナショナル・グループについて

コリアーズ・インターナショナル・グループ(NASDAQ : CIGI, TSX : CIGI)は世界68カ国で不動産サービスを提供する業界トップクラスの不動産サービス会社です。世界の主たるマーケットで、14,000人を超える経験豊富な専門家を擁し顧客企業へサービスを提供しております。

コリアーズ・インターナショナル日本法人について

日本においては、コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社(日本本社: 東京都千代田区内幸町)にて、不動産投資仲介、鑑定およびアドバイザー・サービス、テナント向けサービス、プロジェクト・マネジメント、オフィス・リーシングを中核事業として、法人向けの総合不動産サービスを提供しています。コリアーズの専門家は、顧客の成功を第一に考え、ユニークな視点と革新的なアドバイスで顧客企業の取引を成功へと導きます。



Accelerating success.

<本資料に関してのお問合せ先>

コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社

マーケティング&コミュニケーション本部:マーケティング・ディレクター

白倉 寛人 (しらくら ひろと)

電話番号:(03)4572-1012

E-Mail: hiroto.shirakura@colliers.com

住所:〒100-0011

東京都千代田区内幸町 2-2-3 日比谷国際ビルディング 5F



©2019 Colliers International Japan KK.