不動産開発・証券化・経営

マレーシア不動産7～8%上昇続く

日本からの投資急増中

円高メリットも享受

自己資金500万円取得も可能に

円高の長期化で海外不動産投資が脚光を浴びている。分散投資や、リタイア後の第2の住まいとして取得するケースも目立っている。安定した経済成長が見込めるアジア、なかでも英語圏であるマレーシアは物価も安く、気軽に投資できるとあって、日本からの投資が急増中だ。

■拡大する住宅供給

マレーシアは東南アジアの中心に位置し、日本からは飛行機で約7時間。日本の9割弱の広さの国土に、日本の16%の人口が住む。国全体が赤道に近く、熱帯雨林気候に属し、1年を通して常夏の気候だ。欧米や中東へのアクセスに優れ、その拠点としても利用される。

首都クアラルンプールは04年以降、住宅価格が年間7～8%上昇し、今後も安定した上昇が見込まれている。

海外からの投資急増に伴って、都心部の住宅供給も増えている。今年は約1000戸が見込まれているが、11年は5000戸、12年は6000戸と大幅増の観測もある。

投資物件として一般的なのがコンドミニアム。現地コンサルティング会社のステイジア・キャピタルによると、価格は郊外の3ベッドルーム（BR）146平方㍍が約3400万円（坪70万円）。ビジネス街の中心、東京の六本木に相当する地域は3BR140平方㍍が約6000万円（坪140万円）だ。

建物竣工前の物件はリスクプレミアムとして5～10%の割引が適用される場合もある。都心部ではホテル並みの機能を持つサービスアパートの人気も高く、供給も急増。こうした物件は当初3年間、年6%の賃料保証をするケースもある。

■地元金融が7～8割融資

取得に当たっては、現地の金融機関で70～85%の融資が受けられる。完済時70歳が期間の最長で、金利は4%台前半。中古物件はリスクプレミアムによる割引はないが、ほぼ同等の条件で融資が可能だ。最大限の融資が受けられれば、新築・中古を問わず500万円程度の自己資金で投資できる。日本国内でワンルームを購入するサラリーマンと同じ感覚で、海外不動産が取得できる計算だ。

今後のキャピタルゲインや家賃収入の行方など、不安定要素はあるものの、国内不動産よりも魅力を感じる投資家は多い。とくに円高の今は、物件価格が1～2年前に比べて2～3割安。海外投資は為替メリットも十分に享受できる。

クアラルンプール都心部に立ち並ぶ高層建築㊤と、郊外に開発されたマンション

ウッドフレンズ

戸建分譲 首都圏へ進出

準郊外で中価格帯 来期から本格展開

ジャスダック上場で、名古屋市内を中心に戸建分譲事業を展開するウッドフレンズ（名古屋市中区、前田和彦社長）は、首都圏に進出する。同社は09年まで東京都心で都市開発事業を手掛けていたが、金融危機後は東京オフィスを閉鎖していた。今回は安定した需要が見込める首都圏の住宅需要にターゲットを絞り、主に1次取得者向けの良質な戸建住宅を供給して事業ポートフォリオの拡大を図る。

8月に東京・有楽町に東京支店（木村健一支店長）を設置した。東京採用の6人をスタッフに迎え入れ、1都3県を中心に、高額帯狙いの大手デベロッパーと、低価格が売り物のパワービルダーとの中間をイメージした4000万～5000万円程度の分譲戸建を供給する考え。

ただ、準備期間となる今期は市場調査も兼ねて、宅地分譲を中心に事業展開する。同社が取得した土地に住宅建設会社が建物を建設し、地域の販売会社などを通して販売する。首都圏では高いとは言えない知名度を補って事業リスクの低減を図るとともに、併せて多くの会社との提携関係を強化して用地取得に必要な情報収集ルートを早期に構築する。

初弾プロジェクトとして目を付けた。

来期以降は、国産材をはじめとした天然素材の質感と、都会的デザインの調和を図ったウッドフレンズ仕様の自社商品を供給する。同社は今期に岐阜県でプレカット工場を新たに稼働する予定。安定した構造材の生産体制と、内製化によるコスト削減を首都圏での住宅供給にも役立てる。

首都圏での事業エリアは問わないものの、主に価格戦略の点から準郊外での供給が中心になると見込んでいる。

同社は名古屋市で82年に創業。11年5月期の業績は売上高約280億円（前期比5%減）、当期利益約5億円（同27%増）で、約640戸の住宅を供給した。首都圏での供給見通しは未定だが、「当面は年間700戸前後を供給する本社の1～2割を目指したい」（木村東京支店長）としている。

供給したウッドフレンズ
司社パンフレットから

BRI

浜松町駅前で87戸発売

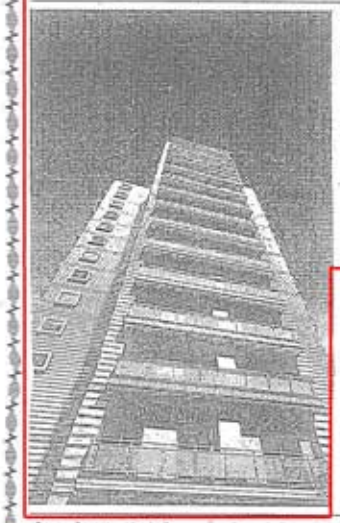
投資家向けに1棟取得

投資用ワンルーム開発・販売のブロード・レジデンシャル・インベストメント（＝BRI、東京都港区、福原大輔社長）は、東京・浜松町駅から徒歩2分の駅前で、国内ファンドから1棟すべてを取得した稼働中のワンルームマンション87戸を個人富裕層などに区分販売する。

築5年のマンションを自社ブランド「ガリシア浜松町＝完成予想」として商品化した。住戸は21～59平方㍍のワンルームとコンパクトタイプとの混在型。月額賃料の中心はワンルームが9万～11万円、コンパクトが19万～24万円で、取得時点の稼働率は99%。販売価格はワンルームが2400万円台から、コンパクトが3700万円台から。

建物は14階建て。ファサードはガラスパネルを設置したバルコニーと水平ラインのデザインで透明感を、エントランス周辺には天然石を敷き詰めて都心のライフスタイルに合った高級感を演出した。住戸の一部は生活に便利なカウンター付きキッチンや大型ワイドクローゼットを装備。森ビルエステートサービスによる24時間セキュリティなど防犯性能も高めた。

同社は都心立地に特化したワンルーム会社。今年はガリシアシリーズの「広尾」や「日本橋水天宮」などを完売している。



幕張本郷で20戸即完

住戸プランなど人気

新日本建設

新日本建設は、千葉市の幕張本郷駅から徒歩10分で売り出したマンション「エクセレントスクエア幕張本郷（総戸数30戸）」の1期分20戸を、最高3倍、平均1・4倍で即日完売した。

幕張本郷の住居表示としては約3年ぶりの分譲マンションで、近くに一本松公園がある閑静な住宅地。地元需要を多く集めた。7割を角部屋が占める住戸プランや、風通しを高める玄関窓の設置といった工夫をはじめ、スロップシンクや床下収納、複層ガラスなどの住宅設備の人気が高かったという。65～75平方㍍で、価格は2890万～3890万円だった。

住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄の現場レポート

七福神巡り

動

る。

オハナ八坂萩山町の場合、建設地は東京都東村山市。西武多

所だ。そこに、プ全141戸くる。問題は、