

東南アジア新興国 不動産マーケット情報

SOUTHEAST ASIA EMERGING MARKETS



本稿についての
お問い合わせは
シービーアールイー株式会社 TEL:03-5470-8764
CBREは、東南アジアに7拠点、アジアパシフィック全体に78の拠点を置き、毎年、数多くのグ
ローバル企業の不動産戦略を、現地および日本の双方からエキスパートがサポートしています。



今後3年間、東南アジアの新興国は先進国の3倍のスピードで経済成長を遂げると予測されている。東南アジアは、製造拠点としての重要な役割に加え、消費市場としても大きな注目を集めている。

日系ファストファッション、ファストフード、コンビニエンスストア等は、すでにタイやインドネシアの中間所得層の間で成功を収めた。同時に、大手日系自動車メーカーはカンボジアに、そして質の高い労働力に着目した日系タイヤメーカーや精密レンズメーカーはベトナムに製造拠点を設立。民主化の動きが加速するミャンマーでは、2015年竣工を目指し、日系大手商社3社がティラワ経済特別区にて工業団地の開発に向け動き出している。

小売、消費財市場では現地マーケットシェアの獲得争いが始まっており、インドの家電市場では韓国最大手が、東南アジアの消費財、工業製品、金融市場では欧米勢が優勢な地位に立っている。また製造業企業の間では「チャイナ プラスワン」として、中国の人件費高騰のリスクヘッジ先および良質な労働力の確保の観点から、ますます東南アジアへの関心が高まっている。

日本企業においても、今後のビジネス拡大において新興国マーケットは非常に重要な位置を占めることになるだろう。そのためには、現地での不動産戦略が成功の鍵となることは言うまでもない。規制等が不透明でビジネス環境の変化が激しい新興マーケットでは、特にその効果に大きな差が出てくるものと予想される。

本稿では、東南アジアの中でも特に日本企業の注目を集めるタイ、ベトナム、インドネシアにフォーカスし、それぞれの事業用不動産マーケットの概略を紹介する。

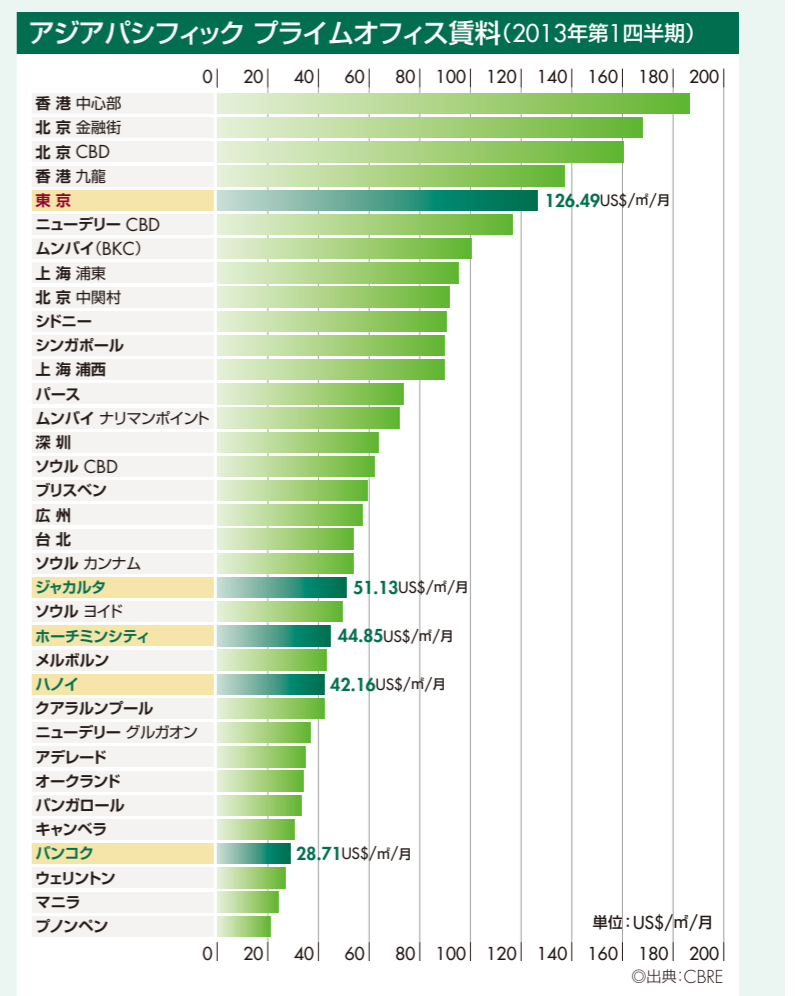
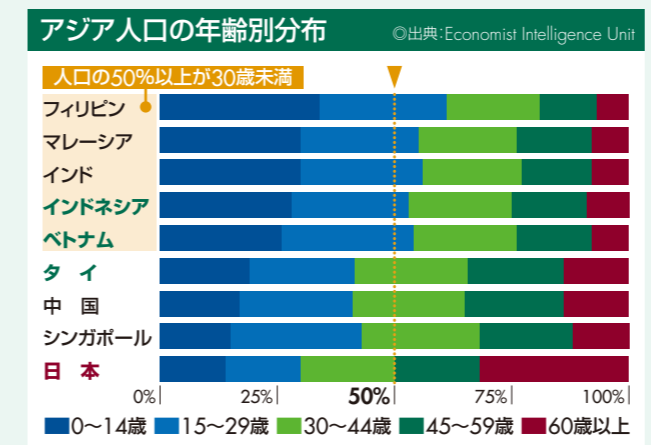


アジアの経済指標(2012年)

◎出典:JETRO(日本貿易振興機構)

| 国・地域 | 実質GDP成長率 | 一人当たりの名目GDP |
|----------|----------|-------------|
| 中国 | 7.8% | 6,076 US\$ |
| 香港 | 1.5% | 36,667 US\$ |
| シンガポール | 1.3% | 51,162 US\$ |
| インド | 5.0% | 1,492 US\$ |
| タイ | 6.5% | 5,678 US\$ |
| インドネシア | 6.2% | 3,592 US\$ |
| フィリピン | 6.6% | 2,614 US\$ |
| マレーシア | 5.6% | 10,304 US\$ |
| ベトナム | 5.0% | 1,528 US\$ |
| ミャンマー | — | 835 US\$ |
| バングラデシュ | — | 818 US\$ |
| 日本 | 2.0% | 46,736 US\$ |
| 米国 | 2.2% | 49,922 US\$ |
| EU(27ヵ国) | -0.3% | 32,892 US\$ |

※基準年▶インド:2004~2005年、インドネシア:2000年、フィリピン:2000年、マレーシア:2005年



タイ

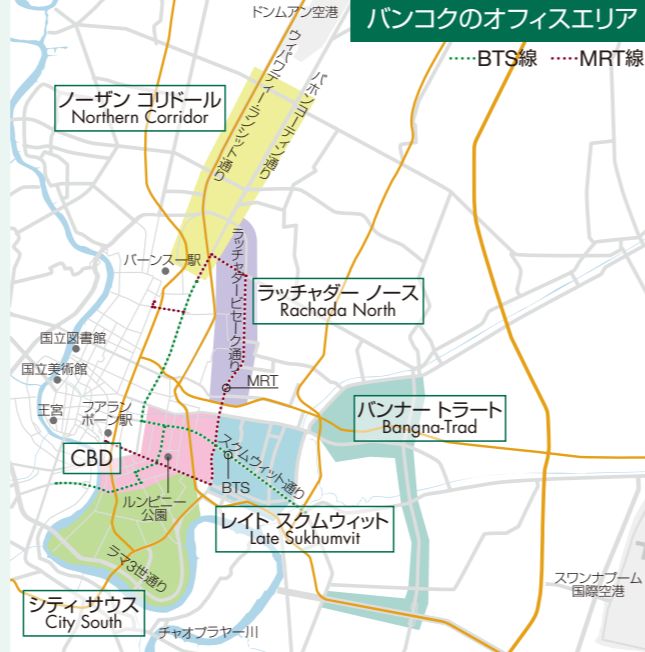
- 日本企業に人気 ●投資にインセンティブ政策
- 高品質な工業団地、オフィス、住宅 ●自動車産業の成長
- 人口高齢化 ●労働力不足、賃金上昇
- 2011年洪水の再来の懸念 ●政情に懸念

SOUTHEAST ASIA EMERGING MARKETS THAILAND

タイ王国 (Kingdom of Thailand)

| | |
|----------------|------------------------|
| 首都 | バンコク (Bangkok) |
| 面積 | 513,115km ² |
| 人口 | 64,456,695人(2012年) |
| 通貨 | バーツ (THB) |
| 通貨レート(2013年8月) | 1THB=3.10円 |
| 実質GDP成長率 | 6.5%(2012年) |
| 一人当たりGDP(名目) | 5,678米ドル(2012年) |

タイ主要都市



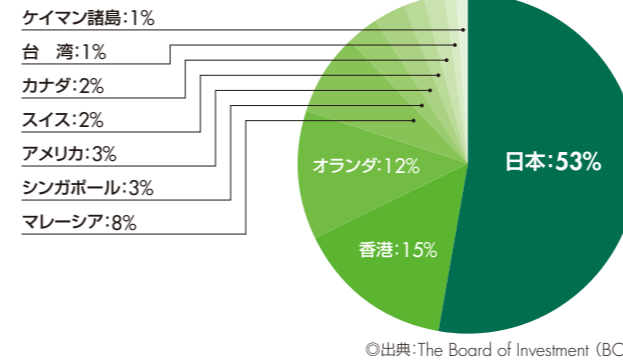
バンコク周辺主要工業団地



【タイ】直接投資状況

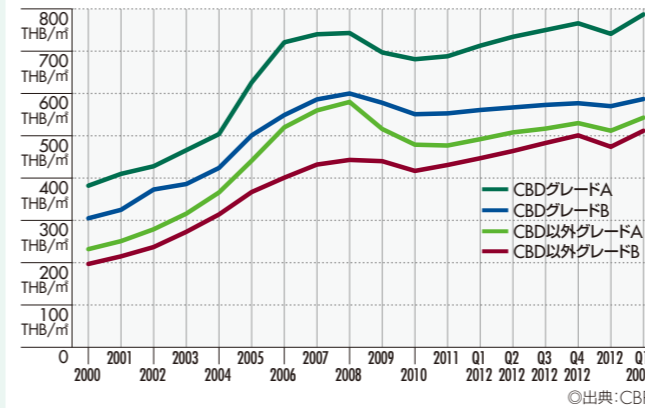
親日で知られるタイ。BOIによれば投資恩典申請件数は日本が最も多く、バンコク日本人商工会議所の会員数も2012年には1,371社と増加傾向。日本にとってアジアでは中国に次ぐ進出先となっている。

■FDI上位10ヶ国の内訳(2013年1月~5月)



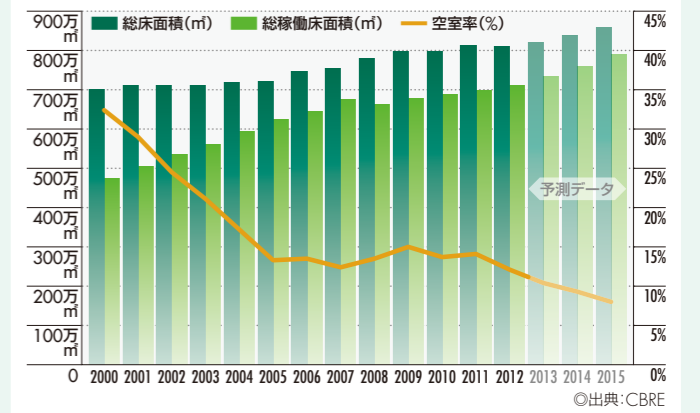
【バンコク】オフィス平均成約賃料推移

需給バランスがタイトになり、賃料はやや上昇傾向にある。バンコクのCBDのグレードAビルで787THB/m²/月(2013年第1四半期)となっているが、アジア主要都市間で比較すると低水準である。



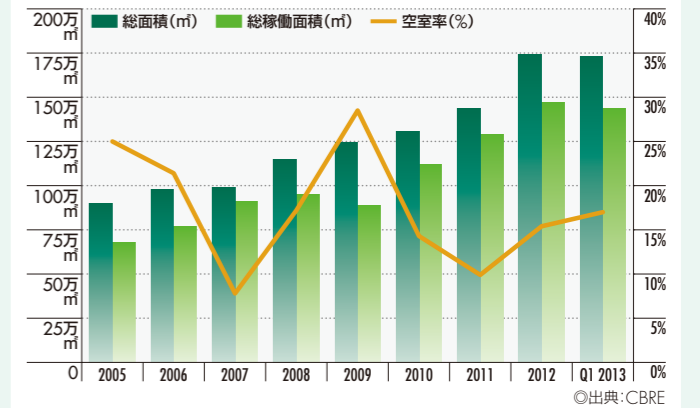
【バンコク】オフィスマーケット推移

バンコクのオフィス需要は改善傾向にあり、空室率は2014年にかけて10%を切ることが予想されている。一方、今後の供給は限定的で、2012~15年の総供給量予測は約49万m²となっている。



【タイ】賃貸工場マーケット推移

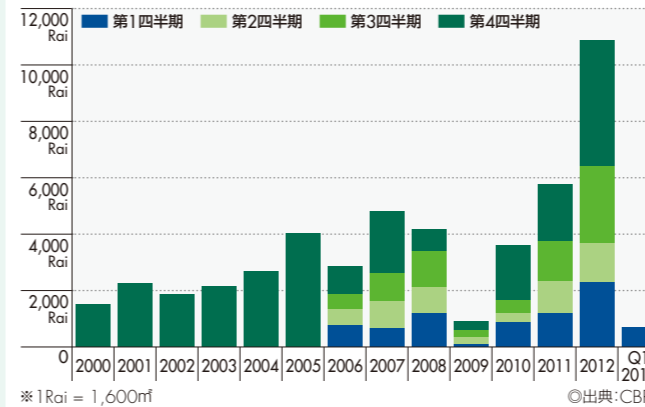
工業団地内の賃貸工場は、延床面積1,000~3,000m²程度、契約期間は3年の物件が一般的である。工業団地の需給がタイトなため、賃貸ディベロッパーが土地を取得しづらくなっており、供給は減少傾向。



【タイ】工業団地新規販売面積の推移と主な工業団地用地の価格

製造業の成長著しいタイは、自動車生産で世界第9位となった。工業団地の販売実績を見ると、2009年はリーマンショックで落ち込んだものの、自動車産業を中心とする需要および洪水からの復興需要に

より、2012年には大きく伸長した。なお工業団地には、IEAT(タイ工業団地公社)が開発しワンストップで進出サービスを提供するIndustrial Estatesと、民間が開発するIndustrial Park/Zonesがある。



| 名称 | 価格(百万THB/Rai) | 価格(THB/m ²) |
|---|-------------------|-------------------------|
| Nava Nakorn Industrial Zone (コラート) | 2.0 | 1,250 |
| Hemraj Saraburi Industrial Land | 3.8 | 2,375 |
| Rojana Industrial Park (アユタヤ) | 3.4 | 2,125 |
| Hi-Tech Industrial Estate | 3.8 | 2,375 |
| Navanakorn Industrial Zone(パトゥムターニー) | 6.0 | 3,437 |
| Amata Nakorn Industrial Estate | 7.0 | 4,375 |
| Gateway Industrial Estate | 2.7 | 1,687 |
| Rojana Industrial Park (プラーチーンブリー) | 2.4 | 1,500 |
| 304 Industrial Park | 2.5 | 1,562 |
| Hi-Tech Kabin Industrial Estate | 2.1 | 1,312 |
| Hemraj Chonburi Industrial Estate | 3.0(GIZ), 3.1(FZ) | 1,875(GIZ), 1,937(FZ) |
| Hemraj Chonburi Industrial Estate 2 | 3.3 | 2,062 |
| Hemraj Eastern Seaboard Industrial Estate | 3.5 | 2,187 |
| Eastern Seaboard Industrial Estate | 3.5 | 2,187 |
| Siam Eastern Industrial Park | 3.5 | 2,187 |
| Amata City Industrial Estate | 3.2 | 2,000 |
| Rojana Industrial Park (ラヨーン2) | 2.8 | 1,750 |
| Rojana Industrial Park (ラヨーン1) | 2.0 | 1,250 |
| Hemraj Rayong Industrial Land | 2.9 | 1,812 |
| Hemraj Eastern Industrial Estate (マーブターブット) | 7.0 | 4,375 |

◎出典: CBRE

ベトナム

- 人口増加 ●若年齢層が厚い ●競争力ある労働コスト
- インフラ整備の進行 ●政情安定
- 分野により投資に制限 ●開発計画の進行が遅い
- 土地の所有不可 ●地価上昇

SOUTHEAST ASIA EMERGING MARKETS VIETNAM

ベトナム社会主義共和国 (Socialist Republic of Viet Nam)

| | |
|----------------|------------------------|
| 首都 | ハノイ (Hanoi) |
| 面積 | 331,689km ² |
| 人口 | 8,784万人(2011年) |
| 通貨 | ドン (VND) |
| 通貨レート(2013年8月) | 100VND=0.45598円 |
| 実質GDP成長率 | 5.0%(2012年) |
| 一人当たりGDP(名目) | 1,528米ドル(2012年) |

ベトナム主要都市



ハノイのプライムオフィスエリア



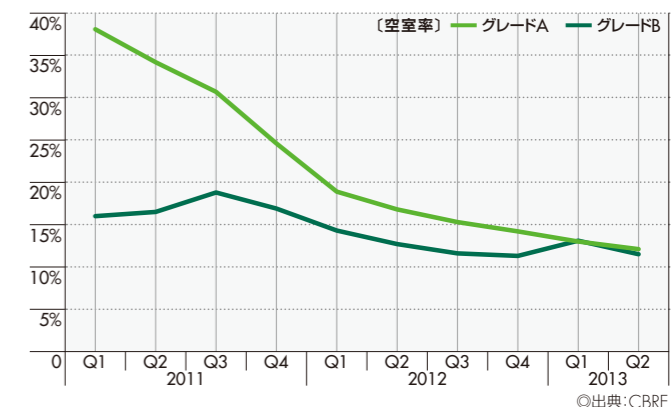
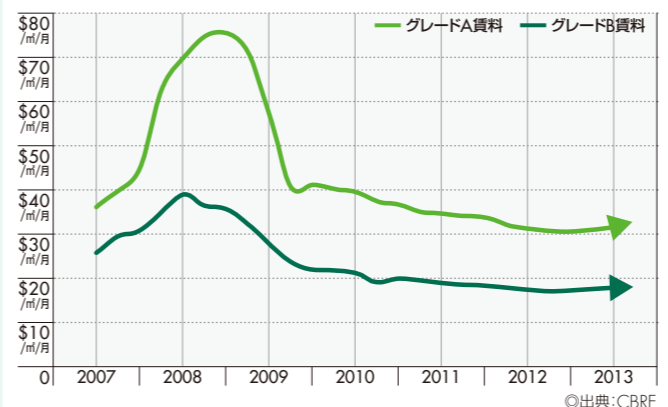
ホーチミンのプライムオフィスエリア



〔ホーチミン〕 オフィスマーケット推移(グレードA&B)

グレードAおよびBのオフィスビルでは、需要の伸長とともに空室面積が減少し始め、2013年前半は空室率が10%前半で推移している。主要ビルでは入居企業の9割を外資系企業が占めているが、

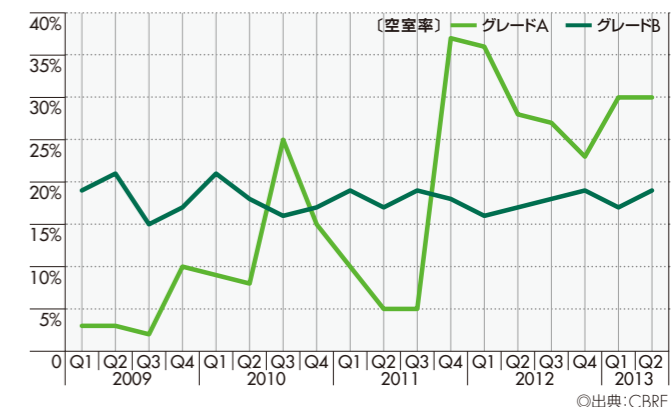
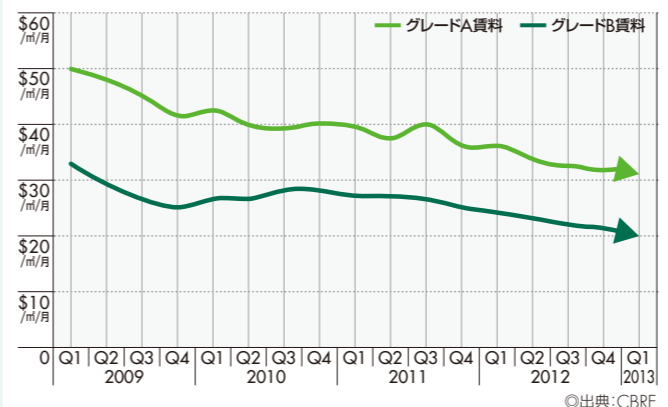
地元の銀行が大口テナントとして入居するケースも見られる。平均募集賃料は約22米ドル/㎡/月。今後の供給面では、いくつかのグレードAビル建設プロジェクトが進行中であるが、限定的である。



〔ハノイ〕 オフィスマーケット推移(グレードA&B)

ハノイではCBD以外の地域で供給過剰傾向が見られ、2013年第1四半期の空室率は、グレードAが30%、グレードBが19%と高水準で推移している。平均募集賃料は、ホーチミンとほぼ同じ約22

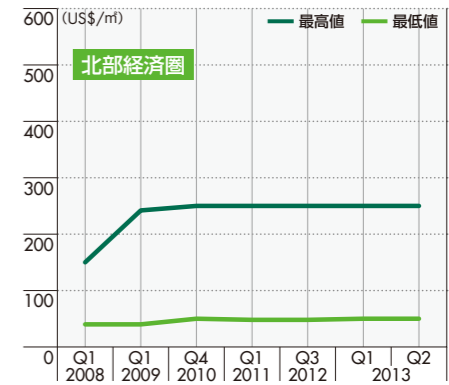
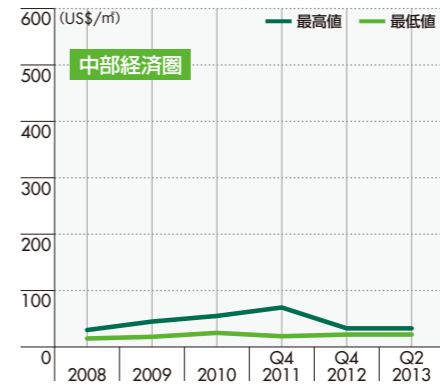
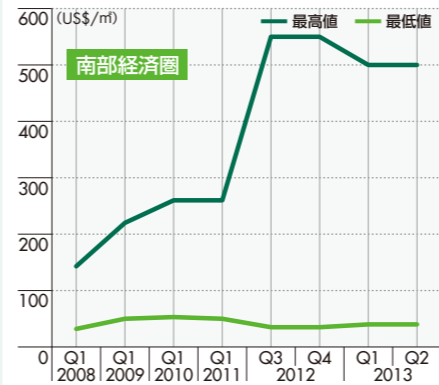
米ドル/㎡/月となっているが、A、Bともに下落傾向にあり、テナントにとっては有利な状況である。今後の供給面を見ると、2014年6月予定の大型複合開発ロッテセンター竣工までは限定的である。



〔ベトナム〕 主要工業団地の土地使用料推移

ベトナムでは工業団地が経済を牽引する重要な要素の一つとなっており、現在250以上が稼働し、多くの現地の労働者を雇用している。工業団地内ではインフラが整備され、労働環境も良好である。これらは南部、中部、北部の主要経済圏に集中しており、日本企業が

開発したものもある。また、土地の所有権は取得できず、土地使用権(最長50年)の形で貸与され、自社工場・倉庫を建てるか、もしくは賃貸工場・倉庫も利用できる。



インドネシア

- 人口が多い ●若年齢層が厚い
- 自動車販売台数増加 ●経済成長率が高い
- 最低賃金の上昇 ●インフラ未整備
- 中心部の交通渋滞 ●高等教育を受けた労働者が少ない

SOUTHEAST ASIA EMERGING MARKETS INDONESIA

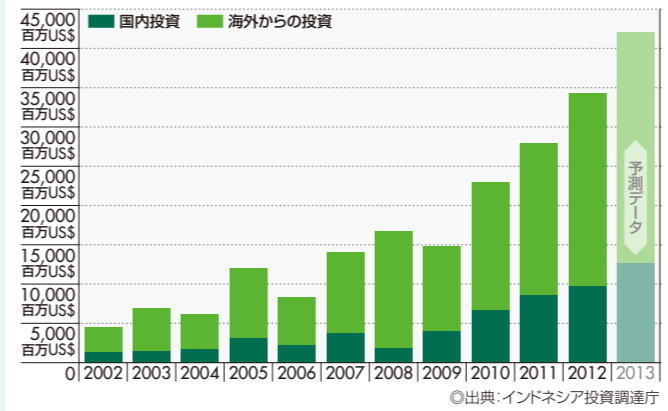
インドネシア共和国 (Republic of Indonesia)

| | |
|----------------|--------------------------|
| 首都 | ジャカルタ [Jakarta] |
| 面積 | 1,910,931km ² |
| 人口 | 2億3,764万人(2010年) |
| 通貨 | ルピア (IDR) |
| 通貨レート(2013年8月) | 1IDR=0.01円 |
| 実質GDP成長率 | 6.2%(2012年 ※基準年:2000年) |
| 一人当たりGDP(名目) | 3,592米ドル(2012年) |



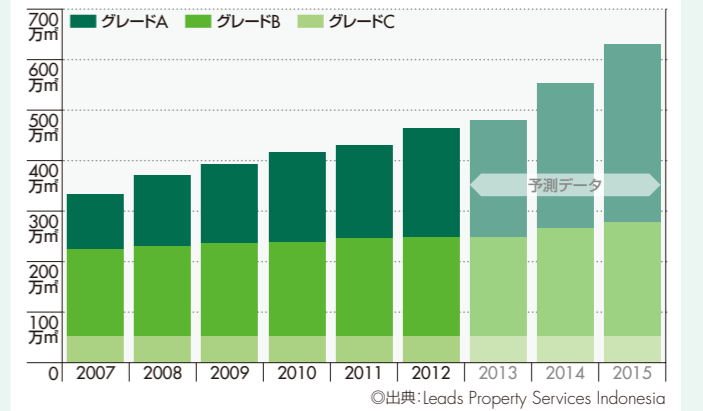
【インドネシア】直接投資の推移

外国からの直接投資は増加傾向にあり、2012年には対前年比で26%増加し、2013年はさらなる伸長が予想される。投資額では日本が第1位、次いで米国、韓国、シンガポールとなっている。



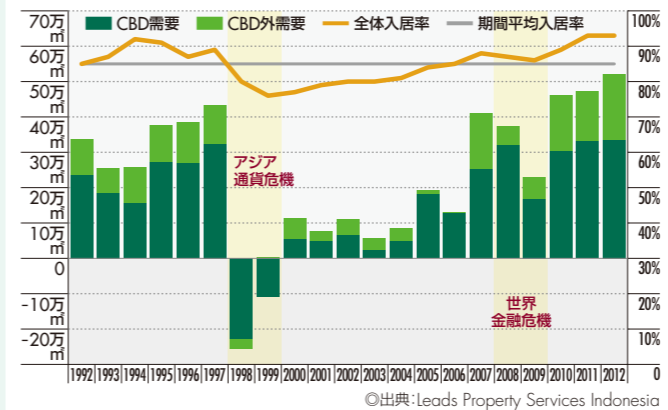
【ジャカルタCBD】オフィス総床面積

オフィスビルの品質に対する企業の要望の高まりを受け、グレードAの新規供給は2013~2015年に大幅に増加する予定。2013年第2四半期には、前年同期の倍となる115,300m²が供給された。



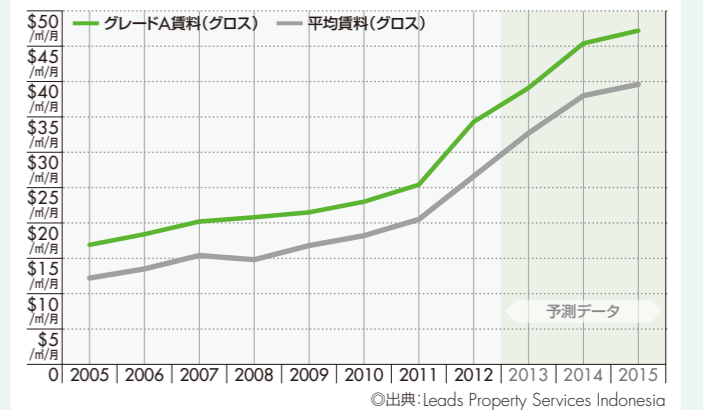
【ジャカルタ】オフィス需要と入居率推移

世界金融危機からの立ち直りは早く、入居率は90%前後の高水準で推移し、2013年第2四半期には94.3%となっている。需要には、金融機関や石油・ガス関連会社のオフィス拡張も見られる。



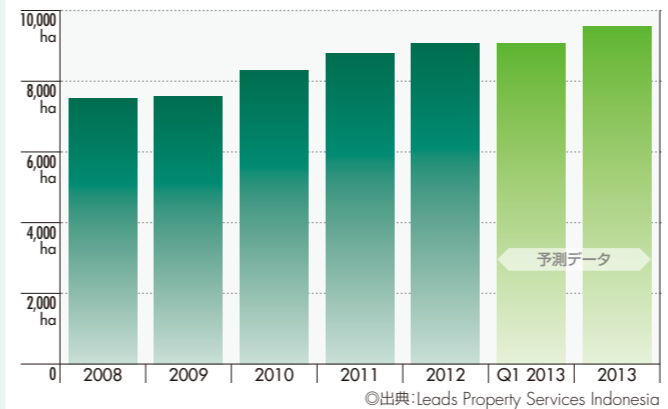
【ジャカルタCBD】オフィス賃料推移

賃料はこの10年間で毎年10%程度上昇し、タイトな需給バランスを背景に2011年からはさらに上昇傾向にある。2013年第2四半期には平均32.7米ドル/m²/月と前年同期比で40%上昇している。今後も、ペースは落ちるものの上昇が続くと予想される。



【ジャカルタ】工業団地総面積と価格推移

ジャカルタ周辺の工業団地は、東部のブカシ、カラワンとブルワカルタに集中し、2013年の供給増は大部分がブカシの工業団地によるものである。立地する主な産業は、機械、金属、電子産業となっている。



2013年第2四半期の工業団地の価格は平均187.7万IDR/m²で、前年同期比で20.7%上昇している。高水準な価格と、最低賃金と電気料金の引き上げにより、需要は落ち着きを見せている。

