



CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2020 JAN (Vol.33)

CONTENTS

海外事業撤退の見極め.....	2
太陽グラントソントン パートナー 公認会計士 美谷 昇一郎氏.....	2
新興国ニュース 第33回 フィリピン最新ビジネス情報.....	4
株式会社東京コンサルティングファーム.....	4
アジア主要都市の不動産マーケット&トピックス 第6回：クアラルンプール.....	7
一般財団法人日本不動産研究所 国際部 専門役 池亀 良枝（不動産鑑定士）氏.....	7



- ・本情報は、作成時の情報に基づくもので一部内容に変更がある場合があります。
- ・本情報は、信頼できる資料により作成しておりますが、当行がその正確性、安全性を保証するものではありません。
- ・本情報は、当行都合により通知なしに内容の変更・中止を行うことがあります。
- ・本情報は、法律の定めのある場合または承諾のある場合を除き、複製・複写することはできません。
- ・本情報は、お客さまへの情報提供のみを目的としたもので、取引の勧誘を目的としたものではありません。
- ・お取引に関する最終決定は、お客さまご自身の判断でなされますようお願い申し上げます。
- ・本情報についてのご照会は、最寄りの中国銀行の本支店、国際部または海外駐在員事務所までお願いします。

海外事業撤退の見極め

太陽グラントソントン

パートナー 公認会計士 美谷 昇一郎氏

海外事業に進出を検討する際は、成長市場での事業拡大や安い労働力を生かした製造コストの削減などを目指していたものの、いざ進出してみると、進出国における人件費の高騰、現地マーケットにおける消費の低迷、為替相場の急激な変動などさまざまな事業環境の変化によって、当初の事業計画から大幅に乖離した長期的な業績低迷を余儀なくしている現地法人が少なからずあります。一方で、こうした海外における事業環境の変化を適時に読み取り、事業モデルの改変を継続的行ったり、業務見直しによるコスト削減努力を続けたりすることで、安定した業績を出すことに成功している現地法人もあります。継続的な経営改善をあまり行っていなかったため、構造的な業績不振になっている現地法人を立て直そうと、大規模なコスト削減を目的とする投資や日本本社からの資金援助（増資）を行うよりも、いっそのこと撤退の方が合理的ではないかということで、現地法人の清算を決断される会社が増えております。現地法人の清算（撤退）を行うということは、取引先や債権者に少なからず迷惑をかけたり、信用に瑕がつくということ、また現地従業員の雇用問題などを考えると、なかなか決断しづらいところではありますが、撤退の判断が遅れば、さらに一層大きなダメージとなる可能性があること、現地法人の損失だけでは済まなくなり、グループ本社経営にも影響を及ぼしかねなかったりすることになります。したがって、適時に適切な決断をして頂くことが重要です。

では、海外事業の撤退を決断するにあたり、どういったポイントがあるのでしょうか。

1 点目ですが、改めてきちんと中長期の事業見

通しと短期的な事業改善計画を立ててみることで。後述しますが、現地法人を清算する際には税務や退職金など多くの清算コストが必要になります。また、国によりますが、たとえばインドネシアなどでは税務調査を中心とした清算手続きに4年以上かかっているケースもあります。したがって、安易に現状赤字が続いているからと言ってすぐに撤退を決断するのは得策ではありません。ここで事業計画を検討する中で、従来の事業モデルや商流を変更する（ここでは多額の投資資金が要らないアイデアの範囲であることは重要です）ことで既存の設備や製品が活用できる方策はないかといった様々な角度から可能性を考えることが重要です。たとえば、日本などへの輸出がメインだったところを当該国の市場拡大や購買力の増大を受けて内需販売に切り替えてみるなどです。

2 点目は、現地法人を清算することによるグループへの影響です。まず、その国に現地法人があることによって、現地で販売するだけでなく、故障したときのアフターメンテナンスを行っている場合などがあり、現地拠点があることによって受注できる業務は少なくないはずで。つまり、製造拠点を閉鎖することにより、場合によってはその国での販売も失いかねないということです。これは輸出では対応しきれない部分になってきます。また、日本本社で売上の上がる海外業務収入は、その国に海外拠点があることによって成約できている業務が少なくないと思います。こうした拠点を閉鎖することにより失う可能性のある業務（機会損失）がどの程度になるかはきちんと見積もっておく必要があります。また、現地法人があることで、その現地法人の P/L の中でグループ共通費の相応分を負担してくれていたはずですが、法人閉鎖によりこの共通費負担が他の拠点にばらまかれることになります。もしかするとこれまで黒字だった他の拠点が、これが原因で赤字に転落することだってあり得ます。



3点目は、前述しましたが、撤退に要するコストを事前にきちんと試算することです。主なコストは、国によって異なりますが以下のようなものがあります。

- ・ 累損があったり債務超過になっていたりする場合は資本をプラスにする必要がある（増資や親会社の債権放棄など）
- ・ 資産や在庫の売却、除却等による損失
- ・ 雇用している従業員の退職金
- ・ 精算時の税務調査により追徴される課税額（移転価格、土地売却に伴う課税など）

これらのコストは、清算手続きの過程で減ることもあります。多くの場合は想定より金額が増えたり、想定していなかったコスト項目が発生したりするものです。そのため、撤退コストの試算は保守的に見積もっておくことが重要です。

4点目は、現地法人の清算手続きは往々にして長期戦になることが多いということです。現在あるクライアントのインドネシアにおける清算業務のお手伝いをしていますが、2016年からスタートし、現在4年目に入りますが、今年中に終了すればいいかというような状況です。中国や東南アジアでは特に清算時の税務調査が長期化する傾向にあり、調査だけで1年も2年もかかるケースも少なくありません。実はこのクライアントでは清算業務を開始した時のご担当の方が今年ご定年でこれ以上長期化すると途中で別の方に引き継いでいただければならない様になっています。

またこれだけ長期戦になるため、出来れば外部専門家をうまく活用していただき、きちんと工程管理をすることが重要です。現地の従業員や税務

をはじめとする行政当局は、手続きをスピーディに進めていこうというインセンティブはあまりないため、行政当局が書類を受け付けたはものの、積んであるだけで処理が進んでいなかったり、一つの手続きを完了したのち、速やかに次の手続きに進まず、しばらく放置されていたり、と期日管理をこまめに行わないと全体スケジュールが2倍にも3倍にもなりかねません。

さらに、長期になる撤退計画を策定する際には、撤退により影響を受ける可能性のある関連当事者をピックアップして、各関連者にどのような影響が想定されるか、その影響を出さないような対応方針は何かを事前に丁寧に検討しておくことが大切です。現地でお世話になった方々にご迷惑をお掛けすることのないよう最大限の配慮をすることで、いずれ改めてその国で事業を再開するようなことになった場合にもお付き合いを出来るような誠意のある対応が必要です。

最後に5点目ですが、当該国での事業失敗の原因分析をきちんとしておくことが何より重要です。国は変われども今後も海外事業の重要性が下がることはまずあり得ないでしょう。1か国で海外事業を立ち上げるところから閉鎖するところまで一貫して行った事業経験はたいへん貴重で、特になぜ事業が想定通りにいかなかったのかを真摯に振り返ることは、今後の海外事業にとって大きな示唆を与えてくれるはずです。不幸にして現地法人の清算に至ったことで得られる経験や情報を生かして次の海外事業戦略に生かして頂きたいと思います。

太陽グラントソントン（グラントソントン加盟事務所）

グラントソントンは、世界130カ国以上・700以上の拠点を有する国際会計事務所ネットワークです。太陽グラントソントン（太陽有限責任監査法人、太陽グラントソントン税理士法人、太陽グラントソントン・アドバイザーズ株式会社）が、グラントソントンの日本メンバーとして、国際水準の監査の他、会計、税務、企業経営全般のコンサルティングサービスをご提供しております。

【国内拠点】 東京事務所、大阪事務所、神戸オフィス、名古屋事務所、北陸事務所、福井オフィス、富山オフィス
【ジャパンデスク】 中国（北京、上海、広州/香港）、インド、インドネシア、シンガポール、タイ、台湾、フィリピン、マレーシア、ベトナム（ホーチミン、ハノイ）、オーストラリア、米国（シカゴ、ニューヨーク、アーバイン）、メキシコ、フランス、アイルランド、英国。

詳細は太陽グラントソントンWebサイトをご覧ください。 <http://www.grantthornton.jp>

新興国ニュース 第33回 フィリピン最新ビジネス 情報

株式会社東京コンサルティングファーム

今回はフィリピンの最新情報をお届けいたします。

ぜひご一読ください。

【税制改革第2弾！ CITIRA】

外資企業から高い評価を得てきたフィリピンの税制優遇措置を、来年の2020年1月から抜本的に見直すCITIRAという法案が下院を通過しました。

今後、上院審議での変更、時間切れによる廃案といった展開も考えられますが、仮に下院案がそのまま実現した場合、法人税は段階的に低減しますが、現行の税制優遇措置は最長でも5年以内に打ち切られます。

また、PEZA（経済区庁）を通じて税金を一括納付していた輸出企業は、複数の税務当局に直接納税することになり、納税の煩雑化が懸念されます。新たな優遇税制措置は、「SIPP（戦略的投資優先計画）」に含まれる業種が適用対象となります。例えば電気・電子、自動車をはじめ、建築、社会福祉サービスなど非常に幅広いです。

さらに、フィリピンではこれまでPEZAやBOI（投資委員会）など14の投資誘致機関がそれぞれ独自の支援メニューで投資を誘致してきましたが、CITIRAにより優遇税制措置は財務省の基で管理されることになります。

◎CITIRA（法人所得税およびインセンティブ合理化法）の概要

下記の図が現行の優遇税制とCITIRAの比較表です。

項目	現行	CITIRA
法人所得税率	30%	30%→20%（2021～2029年に毎年1%ずつ削減）
法人所得税減免措置適用期間（ITH）	【PEZA・BOI】事業登録後4～8年は免除	5年を上限に満了期間まで
ITH終了後に適用された特別税率期間	【PEZA】恒久的に総所得の5% 【BOI】なし	・適用実績が10年を超える事業はさらに2年まで ・適用実績が5～10年の事業はさらに3年まで ・適用実績が5年未満の事業はさらに5年まで
付加価値税（VAT）	輸出額が売上高の70%以上の企業：0%の賦課	輸出額が売上高の90%以上の企業：輸入に伴う付加価値税を免除 国内調達に伴う付加価値税は0%賦課
関税	設備や原材料の輸入関税を免除	登録企業が登録事業に使う設備や原材料の輸入関税は最長5年まで免除

◎TRABAHOとCITIRAの違いについて

TRABAHO、CITIRA共に輸出加工型の製造業やIT-BPM（ビジネス・プロセス・マネジメント）産業の外資系企業が3,000社以上入居するフィリピン経済特区庁（PEZA）管轄の経済特区に適用されている、税制優遇制度の抜本的見直しに関するものです。

TRABAHO は Tax Reform for Attracting Better and High-Quality Opportunity の略で、「機会創出のための税制改革」という名称となっています。2018 年 9 月に下院を通過したものの、2018 年 1 月に成立した税制改革第 1 弾法案「TRAIN」による各種物品税の増税などの影響もあり、インフレが加速したことを理由に上院が反対し、2019 年 6 月上旬に閉会した第 17 次国会会期中には成立しなかった法案です。

投資促進機関（IPA:Investment Promotion Agencies）が企業に付与する法人税免除措置（ITH:Income Tax Holiday）の上限を 5～7 年に統一するほか、ITH 終了後、法人所得税免除後に適用される特別税率は、適用実績が 10 年を超える事業はさらに 7 年まで、適用実績が 5～10 年の事業はさらに 10 年まで、適用実績が 5 年未満の事業はさらに 15 年までとなっております。

TRABAHO の最有力の法案(HB8083 号)では、法人所得税率について 2021 年 1 月から 28%に引き下げ、その後、2 年毎に 2%ずつ引き下げ、2029 年 1 月には 20%とする内容です。

一方、CITIRA とは Corporate Income Tax and Incentives Rationalization Act/法人所得税及びインセンティブ合理化法と呼ばれ、ITH の上限は 5 年となり、その後に適用される特別税率は、適用実績が 10 年を超える事業はさらに 2 年まで、適用実績が 5～10 年の事業はさらに 3 年まで、適用実績が 5 年未満の事業はさらに 5 年までとなります。また、特別税率期間終了後は、特別税率が撤廃されます。法人所得税率は 2021～2029 年に毎年 1% ずつ削減されていく予定です。

	TRABAHO	CITIRA
法人所得税率	2021 年 28%	2021 年 28%
	2023 年 26%	2022 年 27%
	2025 年 24%	2023 年 26%
	2027 年 22%	2024 年 25%
	2029 年 20%	2025 年 24%
		2026 年 23%
		2027 年 22%
		2028 年 21%
		2029 年 20%
ITH の上限	5～7 年	5 年
ITH 終了後の特別税率適用期間	10 年以上：7 年間	10 年以上：2 年間
	5～9 年：10 年間	5～9 年：3 年間
	5 年未満：15 年間	5 年未満：5 年間

◎CITIRA が与える影響とは？

まず、輸出企業の税負担増加が懸念されます。法人所得税自体は 2 年ごとに段階的に低減していきますが、例えば、IBPAP (Information Technology and Business Processing Association of the Philippines/IT を活用したアウトソーシングビジネスの業界団体) は、この制度改正で税負担が現行の 1.7 倍になると指摘しています。

次に、輸出企業の税務に関する内容ですが、今まで PEZA の輸出企業は PEZA を通じて税金を一括納付していました。しかし制度改定後は、国、州、市町へ直接、納税することになるため、各税務当局の担当官との調整に要する時間とコストが増えます。これまで免除されていた関税についても、5 年の免税期間を過ぎると、税関との調整が新たに発生します。

CITIRA 法案では外資企業に対する負の影響がフィーチャーされていますが、ここで正の影響にも触れておきたいと思います。

今回の CITIRA 法案によって法人税が今後 20%まで減少していくことに関して、あらゆる国、業種において魅力であることは言うまでもありません。ASEAN においては最も高い法人税率を定めていたフィリピンですが、20%にまでなればシンガポールに次いで第二位の低さです。タイ、ベトナムといった ASEAN でも昨今目覚ましいブームの起きた国は、いずれも法人税が 20%であったことが魅力の一つとして挙げられています。

更に、現行の優遇税制である、ITH 後の特別税率についても、ケース 1、ケース 2 の二種類の例を用意致しました。

PEZA 製造業の企業で、売上高 1 億ペソの企業をベースに、製造業（中小企業）の平均利益率を下記として考えてみましょう。

売上総利益率：約 25%

税引前利益率：約 4%

<ケース 1 PEZA>

売上総利益 = 25,000,000 ペソ (100,000,000 × 25%)

課税額 = 1,250,000 ペソ (25,000,000 × 5%)

<ケース 2 Non-PEZA>

税引前利益率 = 4,000,000 ペソ (100,000,000 × 4%)

課税額 = 1,200,000 ペソ (4,000,000 × 30%)

以上を比較すると、Non-PEZA 企業の納税額の方が少ないことがうかがえます。

もちろんどのような企業にも当てはまるケースではないので一概にまとめることはできませんが、このように PEZA 特別税率の恩恵をあまり感じていない企業が一定多数存在する、というのもまた事実です。

更に、法人税率が 20%まで低減されるとしたら、その納税額にかなり正の影響を与えることが予想できるのではないのでしょうか。

CITIRA 法案では現行の優遇措置撤廃が主にとりざたされ、特に PEZA 製造業の方々に多大なる負担を強いる側面がございます。このことから、外資企業の物作りビジネスが衰退していくことが予想され、今後 IT を中心としたサービス業が台頭していく、もしくはすでにその頭角を現してきていると言えます。輸出型ビジネスだけでなく国内マーケットへの販売にシフトされていくことでしょう。

ITH 後特別税率が撤廃され法人税率が 20%まで低減すること自体は、ともするとネガティブなイメージとして捉えてしまいがちですが、フィリピン経済にとって、PEZA に該当しないような業種の企業の誘致につながるだけでなく、国内企業の税負担緩和により包括的な競争力の向上も期待できるため、市場規模自体が拡大していくのではないだろうか、といった視点も必要なのかもしれません。

以上

株式会社東京コンサルティングファーム

インド・中国・香港・ASEAN・中東・アフリカ・ラテンアメリカなど世界 27 各国に拠点を有し、各国への進出や進出後の事業運営についてトータルサポートを行っている

また、新興国投資に対応したデータベース「Wiki-Investment」を提供し、30 カ国の投資環境や会社法、税務、労務、M&A 実務といった内容を掲載

(URL <http://wiki-investment.com/>)

さらに「海外投資の赤本」シリーズとして、インド・中国・東南アジア各国・メキシコ・ブラジルなどの投資環境、拠点設立、M&A、会社法、会計税務、人事労務などの情報を網羅的かつ分かりやすく解説した書籍を出版している

問合せ先： f-info@tokyoconsultinggroup.com

アジア主要都市の不動産マーケット & トピックス

第6回：クアラルンプール

一般財団法人日本不動産研究所

国際部

専門役 池亀 良枝（不動産鑑定士）氏

一般財団法人日本不動産研究所国際部のアジア主要都市の担当者によるリレー形式で、各都市の不動産マーケットとトピックスについて寄稿させて頂いています。今回の対象はマレーシアのクアラルンプール（KL）です。本稿ではKLの住宅市場の特徴を不動産制度及び現在の市況からご紹介します。

■マレーシア及びクアラルンプールの概況

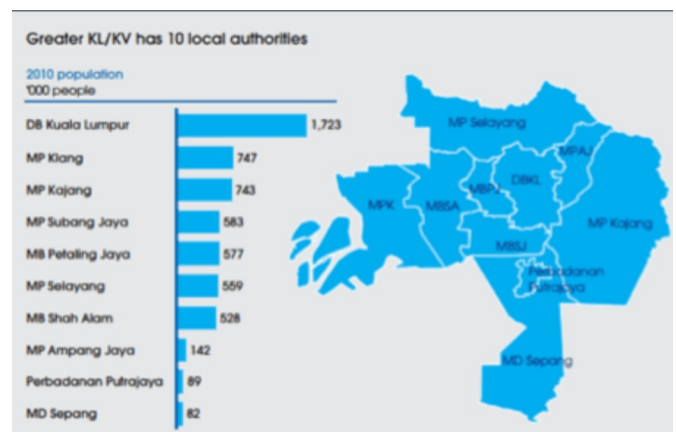
マレーシアは東南アジアに位置し、国土は主にマレー半島南部、ボルネオ島北部で構成されています。面積は日本の約90%程度、約33.6万m²ですが、一方で人口は約3,200万人程度に過ぎません。以前から日本人のリタイア後の移住先として真っ先に名前が挙がる人気の国の一つです。最近では歌手のGacktさんがお住まいの国として頻繁に紹介されているため、ご覧になった方もいらっしゃるかもしれません。立憲君主制ですが、13州のうち現在でも州王（過去の小王国の王）が存在する9州から輪番制で任期制の国王を選ぶという珍しい制度を採用しています。

マレーシアは多民族国家で、主にマレー系、中華系、インド系から成り、大きな衝突もなくそれぞれの文化を守りながら共生しています。こうしたマレーシア人の性格は、ASEAN諸国の中でも高い政治的安定さを生んでいる一因でもあります。2018年の独立以来初となる政権交代以降も大きな混乱は起こっていません。工業化と経済成長をいち早く成し遂げ、シンガポールとともに「東南アジアの優等生」と呼ばれる成長を遂げた背景にはこの政治的安定さがあるといえます。

しかし、現在では成長が停滞する「中所得国の罠」に陥っています。マレーシアは1991年に策定された長期開発計画「ビジョン2020」において、2020年までの先進国入りを掲げ発展に邁進してきました。また、世界銀行は2020～2025年に、マレーシアの1人当たりの国民総所得（GNI）が高所得国入りのラインとされる1万2,236米ドルに達すると予測していました。しかし、その目標は先延ばしにされ、現在でも「中所得国の罠」からの脱却を目指し産業の構造転換を図っています。

首都はKL、人口は約180万人ですが、セランゴール州等を含むクランバレー（首都圏）では約720万人と全人口の約23%を占めます。ペトロナスツインタワーをはじめとする高層ビルが建ち並ぶ東南アジアでも有数の大都市で、周辺諸国からの出稼ぎ労働者も少なくありません。なお、首都はKLのままですが、政府機能はKLから南方約25kmに位置する新行政都市「プトラジャヤ」に移転しています。

〔図表1 クランバレー〕



（資料）Economic Transformation Programme, 2010

■不動産制度

マレーシアはイギリスの植民地であったことから、法や金融システムは比較的整備されており、透明性も高いといえます。それは土地法制度においても同様で、不動産に関してもASEAN諸国の中

では、カントリーリスクの低い国といえるでしょう。また、外国人に対しても開放的な不動産政策を導入しています。

土地の所有権は Freehold または Leasehold の 2 種類に分類されます。Freehold は恒久的な権利として個人や法人が自由に売買可能、Leasehold は政府によって、30 年、60 年、99 年間の賃貸期限が定められています。東南アジアの他国では基本的に外国人は土地の所有権を取得できない、または制約があることが一般的ですが、外国人であっても一部の農地や特定の事業を行う法人を除き一定の条件を満たすことで土地の所有や登記が可能です。

また、外国人（企業）の不動産（コンドミニアム等）の取得も可能ですが、最低購入金額が 100 万リンギット以上（約 2,645 万円、州により異なる）に限られています。

■クアラルンプールの住宅事情とマーケット状況

マレーシアの不動産制度は比較的整備されている上、外国人に対しても解放的という優れた点があります。住宅市場そのものは盛り上がりには欠けます。ここでは、外国人が主に購入対象とする KL のコンドミニアム（比較的高額なマンション）を中心に住宅市場について記載します。

（1）コンドミニアム市場の特徴

KL のコンドミニアム市場については需要者層が薄いという特徴が挙げられます。以下で、その理由を考えていきたいと思います。

まず、主たる需要者となるマレーシア人富裕者層についてみると、①戸建て志向が強いこと、②投資対象としての KL の不動産の魅力が薄い（キャピタルゲイン、インカムゲイン共に望みにくい）こと、③資産の分散先として自国よりシンガポール等を好むことが挙げられます。また、外国人投資家についてみると、①投資対象としての KL の不

動産の魅力が薄い（キャピタルゲイン、インカムゲイン共に望みにくい）こと、②資産の分散先としての魅力が薄いことが挙げられます。キャピタルゲインやインカムゲインが望みにくい場合でも国や市場への信頼が高い場合は、資産を維持するという目的での投資が行われる場合がありますが、KL のコンドミニアムに対してのこうした需要は強くありません。

一方で、供給側についてみると、コンドミニアムに対する需要者層が薄いにも関わらず、一時期の活況な不動産市場を背景に大量の建設計画が進み、物件の竣工が続いています。

（2）直近数年の住宅市場動向

ここで、KL における住宅市場の流れを振り返ってみます。マレーシアは原油産出国で、原油動向が経済動向に影響を与え、間接的に住宅市場にも影響を与えます。

まず、売買市場においては、2011 年、原油価格の上昇と世界金融危機の影響を脱し、住宅に対する投資が盛り上がりしました。2014 年には原油価格が頂点に達し、投資熱はさらに盛り上がり、投資・投機対象としてコンドミニアムが大量に建設され、その対応策としてこの頃から政府の投資に対する規制が打ち出され始めました。外国人が取得できる住宅物件の最低限度の引き上げ（50 万リンギット（約 1,323 万円）から 100 万リンギット（約 2,645 万円））、不動産譲渡所得税（RPGT）率の引き上げ（取得から 3 年以内の場合は 30%。また、5 年以内に売却の場合、外国人の税率はマレーシア人より高い税率が適用される）、建設期間中のデベロッパーによる住宅ローンの開発業者金利負担スキーム（DIBS）の禁止等です。加えて、2015 年には原油安・リンギット安となる中、6%の消費税（GST）が導入され、国内の消費マインドは停滞、この頃には銀行による住宅ローンの貸し出し基準が厳格化され投資家を含め多くの購入者が資金調達に苦慮しました。

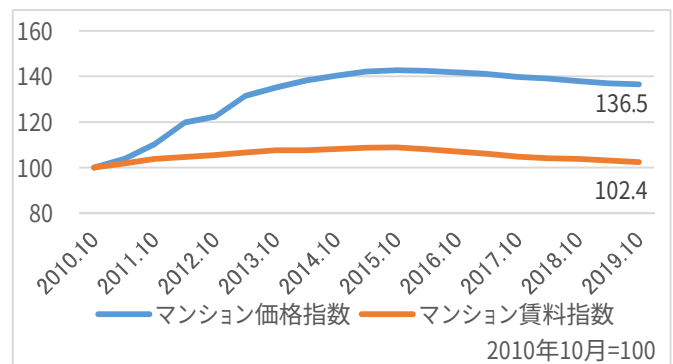
一方で、一般的なマレーシア人が購入可能な物件（40万リンギット程度まで）は供給が限定的でした。政府は2011年に低・中所得者層の住宅購入支援策「ワン・マレーシア住宅計画（PRIMA）」等を通じて廉価な住宅の供給を推進しますが、市場では高級物件に偏重した供給が続き、需給ギャップは拡大しました。その後も住宅の初回購入者のハードルを下げるため、最長30年間は賃貸料を支払い、その物件に住み続けることで物件を所有することができる政策「レント・トゥ・OWN」（RT0）の導入を行いました。目立った効果は見られませんでした。

現在もKL中心部でコンドミニウムは供給過剰にあります。一方で、一般市民の住宅需要は満たされていません。政府は2019年には更なる対応策を打ち出し、一般市民の資金需要を満たすため、個人間で資金を融通するPtoP（ピア・ツー・ピア）融資の促進を進めると同時に、積み上がった在庫の消化と住宅の取得のサポートのため、売れ残り物件の割引等を行う「ホーム・オーナーシップ・キャンペーン（HOC）」を行っています（2019年末まで）。HOCは特に在庫の多い高額物件も対象範囲であることから、爆発的な効果はみられないものの、僅かながら在庫消化が進んでいます。また、絶対数は限られますが、香港の社会情勢を背景として、香港人のKLのコンドミニウムへの関心が高まっている状況もみられます。総人口の20%以上を中華系が占めるほか、英語も通じ、また住宅価格が割安であるためです。

弊所「国際不動産価格賃料指数」によると、投資が盛んであった2014年前後にかけて住宅価格は上昇しましたが、その後は低調に推移しています。依然として積み上がっている在庫消化のため、2020年の国家予算案には、外国人の購入価格の下限を1年限定で60万リンギットに引き下げることが織り込まれましたが、最終的な判断は州にゆだねられており、現状ではペナン州（80万リンギット）が引き下げを決定しているのみで、効果は限

定的と考えられます。

〔図表2 国際不動産価格賃料指数の推移〕

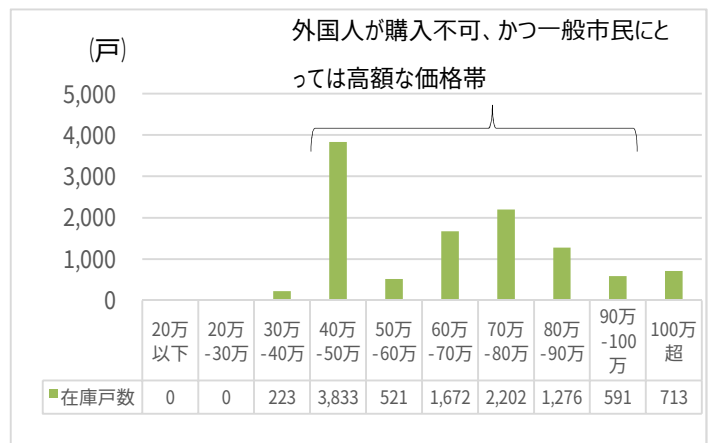


（資料）：当研究所

賃貸市場においては、ガス・オイルセクターを中心に外国人の雇用が減少、高級物件に対する需要減退、それにより賃料が下落し空室率は高止まりしています。ガス・オイルセクターや金融、サービス業などで多くの外国人は企業側が家賃を負担するなどの好待遇で雇用されていますが、2015年前後の原油の下落でコストの高い外国人がリストラされ、さらに新たな物件の完成で供給過剰となり、市況の悪化を招きました。

「国際不動産価格賃料指数」によると、賃料は下落傾向にあり、下落幅が縮小する兆しはありません。

〔図表3 KL直轄領における価格帯別（MYR）在庫戸数〕



（資料）NAPIC にデータを元に当研究所作成

KLは制度・インフラが整備され、英語が通じ易く、おおらかな民族性など外国人にとっても投資における安心感が高いといえますが、一方で、市況は大きく好転する兆しは見られず、当面現状維持と考えられるでしょう。

■トピックス 日系企業の動向

KLには日系不動産企業が多く進出しています。大規模なプロジェクトとして、三井不動産が開発中の「ららぽーと KL」が挙げられます。KLの都心に位置する刑務所跡地再開発の中核施設として計画されており、マレーシア一番の繁華街ブキッ・ビンタンからも徒歩圏内と非常に希少な立地で完成が待たれています。同社が開発した空港近くのアウトレットも中国人観光客の立ち寄り場所として人気があり、拡張も行われています。

また、AEONは全国の至る所で目にすることができ、マレーシア人の生活に溶け込み、最も成功している日系企業の一つといえます。運営形態もいわゆるジャスコのイメージそのままの施設から、多くの専門店が入居する Mall 形態の施設まで様々です。

■最後に

マレーシアの不動産市場を分析する上で、同市場における不動産種別毎の性質や市場におけるプレイヤーの役割などを認識することが非常に重要です。弊所にご相談頂く物件は住宅、オフィスのほか、工場、ホテル、学校用地や立体駐車場等様々で、お客様のニーズに合わせて多様な対応が可能です。マレーシアと日本や他の東南アジアの不動産市場との違いを捉え、多角的な観点から市場を分析することで、海外進出、移転、開発、投融資などのあらゆる場面での不動産を含む資産に関連した業務についてご支援させていただきます。ご相談がありましたら、お気軽にご連絡ください。

※2019年12月25日現在 1円=26.45 マレーシアリンギット

一般財団法人日本不動産研究所
国際部（アジア・パシフィック）

【会社概要】

日本最大手の不動産評価機関である一般財団法人日本不動産研究所の国際部は、中華圏・欧米エリアに加え、シンガポールをはじめ東南アジア・オセアニア・インドにおける日本企業の不動産事業への参画や不動産投融資等の際に必要な不動産鑑定・マーケット調査・コンサルティングサービス等を展開。J-REIT初の海外投資物件の鑑定評価をはじめ、日本と同じ基準及び品質で鑑定・調査することを強みとしており、幅広い依頼に対応している。

2017年11月1日

シンガポール駐在員事務所開設

【お問い合わせ先】

一般財団法人日本不動産研究所
国際部 アジア・パシフィック担当
池亀 良枝（不動産鑑定士）

TEL：03-3503-5347

Mail：yoshie-ikegame@jrei.jp

シンガポール駐在員事務所

TEL：65-6420-6206

岡山支所

TEL：086-223-3842