

2014年9月18日

グローバルレポート

インドネシア－不動産投資、日系に好機

コンサルティング・国際事業本部 国際本部 グローバルコンサルティング部 コンサルタント 丁 韋哲

インドネシアは2000年以降、約5%の経済成長率を安定的に維持している。経済発展に伴い、主要都市への人口流入で都市圏が拡大し、住民の衣・食・住・娯楽などの需要を満たすためマンション、オフィス、商業施設などの建設が全般的に伸びており、不動産開発は過去数年間で著しい成長を遂げた。

住宅分野を見ると、11—13年の首都ジャカルタのビジネス街(CBD)の物件は、工事完成前の成約率が約9割に達した。CBDのオフィスの入居率も11年以降94%以上を維持している。チプトラなど地場の不動産大手は、拡大中の中間層をターゲットに、メーンの島であるジャワ島でバジェットホテル(低価格帯のホテル)約50軒を16年までに建設する方針だ。

一方、13年末時点でCBD内の物件は1平方メートル当たり11年比約90%上昇するなど、不動産開発ブームの過熱感を察知し、大手銀行が頭金支払い規制をかけたほか、政府も政策金利の引き上げを始めた。結果、14年1—6月期のローンの申請件数が減少し、リップー・カラワチなど不動産大手各社の利益率も20%以下と前期比で鈍化している。

インドネシアでは、土地を保有できるのは同国国籍保有者および一部社会団体に限られ、外国企業や外国人投資家は計70年間の貸借権のみが認められている。これは外国投資を阻害する仕組みであり、緩和すべきだと指摘する声は絶えない。

14年7月の大統領選挙で勝利した元ジャカルタ特別州知事のジョコ・ウィドド氏は、エリート層や軍出身者が占めていた従来のインドネシア政治指導者とは一線を画し、家具の輸出や不動産賃貸ビジネスの経営者として才能を発揮した経歴の持ち主だ。そのジョコ氏は元業界通として選挙前から「ジャカルタとバリ州で25億ルピア(約2200万円)以上の高級物件を外国人が保有できるようになれば、不動産市場の活性化につながる」との見解を示している。

今後インドネシア経済のけん引役として位置付けられる不動産部門は、外国からの投資がさらに増える傾向にある。同国で一定のプレゼンスを持つ日系企業にとっては絶好のチャンスとなる。

(『日刊工業新聞』 新興国マーケット©2014年9月18日付より転載)

－ ご利用に際して－

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡下さい。