





“アジアリサーチセンター*”がアジアの今をお伝えします

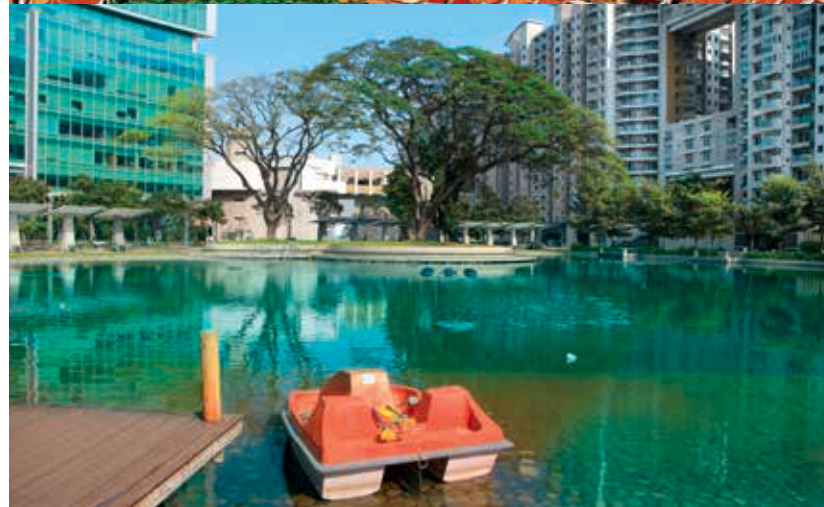
*三井住友DSアセットマネジメントの香港子会社の一部門



INDEX

-  シンガポール編 (02) → (03)
-  タイ・バンコク編 (04) → (05)
-  インド・ベンガルール編 (06) → (07)
-  各国不動産メディアウォッチ! (08)

投資から購入・賃貸まで
のびゆくアジアの不動産・住宅事情



経済成長とともに不動産開発が進行するアジア諸国。特に参入企業や人口の増加による各種オフィスビル、商業施設、そして住宅等の需要に応える不動産市場が活況を呈している。世界の目が集まるアジアには国内外からの投資も集まり、各国の都心部や開発エリアの不動産価値はますます伸びてゆくだろう。

今号の特集では、ASEAN経済のハブでもあるシンガポール、都市として成熟が進むタイ・バンコク、そして次なる大国インドのハイテク産業を担うベンガールの3都市から、アジアの不動産市場の状況や現地生活者目線でのリアルな不動産事情をお届けする。

専門家に聞いてみよう

アジア地域の高い経済成長率見通し、進展する都市化、都市における金融集積を背景にアジア各国の不動産市場は活況を呈しています。人々の将来に対する楽観的な見通しも不動産価格を後押しします。一方で、欧米をはじめ世界的な規模で定常化しつつある低金利環境は長期にわたり続きそうです。製造業の設備投資が盛り上がりを欠く中、余ったお金は金融市場や不動産市場に流れ込みます。個人投資家がアジア地域の不動産の値上がりを楽しむためには、不動産投資信託(REIT)への投資が有力な選択肢となります。(アジアリサーチセンター 坂口)




SINGAPORE

中心地周辺で広がる再開発 富裕層向け住宅エリアも活況

コンドミニウム、オフィス、商業施設で構成され、話題のスポット「パヤレバ・クォーター」

都市国家シンガポールでは、都市再開発局により中核地域 (CCR)、CCR以外の中心地域 (RCR)、郊外地域 (OCR) の3つのエリアに分類されている。CCRに該当するのはオーチャードやセントンウェイ、ブキティマなど、主に古くからの主要地域で構成される最も地価が高いエリアだ。ただ、RCRの中でも政府主導で都市開発・インフラ整備が行われている地域は、CCRとの不動産価値のギャップが急速に縮まっている。その代表といえる地域がパヤレバ・エリアだ。特に、オーストラリアの不動産・建設大手のレンドリース社が複合開発を行っている「パヤレバ・クォーター (PLQ)」は大きな話題となった。2015年5月に99年の借地権を16億7,000万シンガポールドル (以下Sドル) で取得してから、4年半で建設が完了した合計37億Sドルのプロジェクトだ。すでに完売した429室のコンドミニウム、9割が賃貸された約100万平方フィートのオフィスタワー、34万平方フィートに約200テナントが集結するショッピングモールで構成され、幅広い年代の人で賑わう。パヤレバ・エリアの開発は今後も続く予定で、パヤレバ空港跡地の800ヘクタールと周辺の工業団地エリアの開発も2030年までに開始される予定。シンガポールの新たな注目エリアとして発展が期待される。



富裕層や観光客に人気のホーランド・ビレッジ

ホーランド・ビレッジは、70年代から外国人駐在員たちや地元富裕層に人気の住宅地。スタイリッシュな雑貨店や飲食店も軒を連ね、2011年にMRT (地下鉄) の駅が完成してからはアクセスも良くなり、観光客を含め多くの人で賑わっている。同エリアに建設中の「ワン・ホーランド・ビレッジ」は、296世帯のコンドミニウム、255室のサービスアパートメント、商業施設、オフィス、コミュニティスペースの複合開発。積水ハウスを含む3社合同で開発を行っている。商業ゾーンは2022年半ばに、住宅ゾーンは2024年末までに完成予定。ホーランド・ロードを挟んだ目の前にはコンドミニウム「ヴァン・ホーランド」も2023年完成予定で、このエリアの人気はますます高まりそうだ。



エン・ブロックによる再開発進むブキティマ・エリア

歴史ある閑静な高級住宅地として、シンガポール人を中心に人気を集めるブキティマ・エリア。中心部から西部へ走るブキティマ・ロード沿いに広がる住宅地だ。このエリアには築年数が経過したコンドミニウムが多く、近年は「エン・ブロック」と呼ばれるコレクティブセールが頻繁に行われている。これは一棟ものとして一括売却するシステムで、現地では築10年以内の物件で9割、10年以上は8割の所有者が賛成すればエン・ブロックが可能となる。開発業者は新しいプロジェクトの敷地を確保することができ、各所有者は個別に売却するよりも高額売却が可能のため、Win-Winのスキームとなっている。その影響もあり、ブキティマ・エリアは今後さらに開発が進み、不動産市場も盛り上がるだろう。



Interview

不動産ビジネスに関わるスペシャリストに聞きました シンガポールの不動産事情



メイリアン・ワタナベ

Mei Lian Watanabeさん (60)

職業：不動産エージェント

家族構成：夫と娘の3人家族

不動産情報：

中心部の西エリアにあるHDB（公営住宅）を16年前に購入。通勤・帰宅時の交通渋滞に巻き込まれることなく便利な立地。資産価値が購入時より倍近くに上がっている。



自宅HDBの外観



広々したりびんぐるーム

回復傾向にある シンガポールの住宅不動産市場

私は現在、不動産会社でエージェントとして主にコンドミニアムの販売と賃貸を担当しています。例えば、マリーナベイ・サンズにも徒歩圏内で、眺望も抜群な大型コンドミニウム「The Sail」や、周囲の自然を満喫しながらリゾート感覚で住める東部ベドック地区のコンドミニウム「Archipelago」など、エリアや物件によって特徴は様々です。

2013年末から停滞気味だったシンガポールの住宅不動産市場ですが、2017年末より徐々に回復傾向にあります。コンドミニウムを筆頭とする民間住宅の売れ残りは未だ存在するものの、2019年末の新築民間住宅の販売は好調でした。さらに、私たち不動産関係者の多くは、中国を筆頭とする海外からの資金流入が今後も増加すると見えています。

東部ベドック地区にあるコンドミニウム「Archipelago」



マリーナベイに位置する大型コンドミニウム「The Sail」



注目の住宅／商業物件やエリア情報

住宅市場でいうと、私が最も注目しているエリアはホーランド・ビレッジです。注目物件は2023年完成予定の高級コンドミニウム「ヴァン・ホーランド」。このエリアは中心部オーチャードにも近く、利便性と暮らしやすさを兼ね備えたエリアですね。また、日本人が最も多く住んでいる地区、中心部のリバーバレーに建築中の「The Avenir」も注目物件だと思います。ただ、中心部の物件はかなり高額になってしまった影響と、公共交通機関が充実してきたこともあり、シンガポール人には郊外の物件に人気が集まっています。プンゴル・タンピネス・パシリスの3エリアが特に人気が高まっています。

商業不動産でいえば、やはり大型複合開発が進んでいるホーランド・ビレッジやパヤレバ・エリアが注目です。新たな産業として、データセンターの設置場所としても需要が高まっているようです。自然災害の多い日本より、リスクの少ない当地にIT基盤を移しクラウド化する動きが日本企業にも広がってきています。シンガポールは海底ケーブルのハブで、通信サービスも充実、国を挙げてデータセンターの設置を誘致しています。今後はデータセンターに適した物件はますます人気が高まるでしょう。

今後のシンガポール不動産市場の可能性や展望

シンガポールは20世紀末より急速な経済成長を遂げ、貿易、交通および金融の中心地の一つとなり、世界有数のビジネス展開に良い国と評価されています。不動産価格はとても高くなりましたが、国家に対する信頼や治安が良い点などから、海外の投資家からさらに注目を集め、投資価値も高まることでしょう。

知らなかった！ 日本と異なるシンガポールの住宅事情

持ち家率はなんと約9割！？

シンガポール人および永住権所持者の持ち家率は約9割に上り、日本の約6割を大きく上回っている。その最大の理由は、政府による持ち家政策。国民の81%が「HDB」と呼ばれる住宅開発庁が整備する公営住宅で暮らす当地では、政府が助成金を交付し、国を挙げてHDB購入を促進している。国民は中央積立基金「CPF」の積立が義務化されており、収入の一定額を毎月積み立てることにより住宅の購入資金としている。

出所：Data.gov.sg

賃貸物件は家具家電付きが一般的

シンガポールで住宅を借りる人はほとんどが外国人。短・中期間しか滞在しない駐在員や留学生などが大半を占めるため、家具や大型家電付きの物件が一般的だ。もちろん家具なし物件もあり、貸主が認めれば賃貸交渉の際に必要な品をリクエストすることが可能。主要不動産紹介サイトPropertyGuruによると、賃貸物件の比率は、戸建て：HDB：コンドミニウム＝1：2：4となっており、プールやジム、テニスコートなどのファシリティが完備された都市部の高層コンドミニウムが特に人気となっている。

出所：PropertyGuru

メイド部屋付き間取りが当たり前

夫婦共働きが一般的なシンガポールでは、家事や育児、介護をメイドに任せる家庭が少なくない。現在、シンガポール人家庭の5世帯に1世帯が住み込みのインドネシア人やフィリピン人などの外国人メイドを雇っている。そのため、コンドミニウムや戸建てでは、メイド部屋付きの物件が多い。キッチンやユーティリティコーナーの隣にメイド部屋がある間取りがほとんどで、導線を考えた機能的な作りとなっている。



都市鉄道拡大で盛り上がる バンコク不動産市場

商業施設やコンドミニアムの開発が進むBTSグリーンライン沿線のラチャヨーティン駅周辺

バンサー・ラチャヨーティン駅周辺
バンコク都心部
バーンカピ・エリア



タイの首都バンコクでは、経済発展による都市化の進行、ビジネスの拡大、観光客の増加を受け、新しい商業施設やオフィスビルの建設が進められている。また、激しい交通渋滞の緩和策として、タイ政府はバンコク首都圏都市鉄道マスタープラン（2010 - 2029年）を策定。高架鉄道（BTS）や地下鉄（MRT）といった都市鉄道を都心から郊外へ向けて14路線に、総路線距離約558kmへ拡大する建設工事を進めている（2017年時点で全5路線、総路線距離約108km）。

住宅銀行（GHB）傘下の不動産情報センター（REIC）によると、バンコク首都圏の空閑地の不動産価格指数は、2019年第3四半期に前年同期比17%の上昇と2ケタ台の高い伸び率を示しており、特に高架鉄道や地下鉄の新路線拡大エリアとなるバンコク郊外で同10~40%の上昇と地価が高騰中だ。都心のコンドミニウムは、供給過剰による売れ残りが指摘されているものの、郊外の新路線沿線で、中国人投資家の間で投資目的の購入が人気となり増加傾向にある。



メガプロジェクト「バンサー中央駅」周辺開発

最も注目を集めるエリアの一つが、メガプロジェクト「バンサー中央駅」の周辺開発エリア。バンコク北部に位置し、もともと政府や大企業のオフィスが立ち並び、観光名所チャトゥチャック市場があるほか、MRTブルーラインのバンサー駅、BTSのモーチット駅も近い。ASEAN最大と言われる鉄道ターミナル駅「バンサー中央駅」が完成すれば（2021年予定）、都市間鉄道や高速鉄道などあらゆる鉄道網の拠点として旅行者やビジネスマンが行き交う交通要所となり、今後、周辺では商業施設やオフィスビル、ホテルなどの開発が見込まれている。周辺ではコンドミニウムが続きと増えており、近隣のオフィス従業員などから人気の模様だ。



新興住宅地として注目集まるバーンカピ・エリア

バンコク中心部の東寄りに位置し、古くから住宅が広がるバーンカピ・エリアのラム9世通りーラムカムヘン通りでは、都市鉄道新路線オレンジラインの建設が進んでおり（2023年開通予定）、不動産業界から注目を集めている。バンコクを代表するメインストリートであるスクンビット通りや国際空港へのアクセスも良い好立地。周囲では既にコンドミニウム建設が進んでおり、商業施設「The Mall」では大掛かりな改築工事が行われているほか、オレンジライン沿線から南東寄りのクンテープカティカー通り沿いでは富裕層向けの高級住宅地建設計画があり、幅広い層向けの便利な住宅地として開発が進んでいる。



Interview

コンドミニアムを購入したご家庭に聞きました バンコク都心部の不動産事情



チャヤナン・アルタクン

Chayanun Artakulさん (39) ※写真右

職業：会社員

家族構成：夫と娘の3人家族

不動産情報：

コンドミニアム(持ち家)。
8棟の42階建てコンド
ミニアムが集まった総合
コンドミニアム。2,000
戸ほどが入居。バンコク
都心のスクンビット通り
から地下鉄ブルーライン
で2駅。駅からは徒歩7
分ほど。



2ベッドルームの1つは
子ども用具置き場と
メイド部屋に活用している



料理好きのためキッチンを重視

● 交通アクセスの良さが決め手！ あこがれのコンドミニアム購入へ

現在のコンドミニアム購入を決めたきっかけは、やはり立地ですね。交通機関へのアクセスの良さ、都心からの近さです。結婚当初はバンコク北部ラップラオ地区にある夫の家族の持ち家(隣家とつながっているタウンハウスタイプ)に住んでいたのですが、駅からも遠いし、仕事で遅くなったりすると帰るのが大変で、やはり都心に近い場所に自分たちの家が欲しいと思ってコンドミニアム購入を決意しました。

コンドミニアム購入については、お互いの親兄弟から随分反対されました。タイ人はやっぱり家が好きなんですよ。コンドミニアムなんて住みにくい、と言われてました。でも、予算の500万バーツ程だと、郊外であれば一軒家やタウンハウスが持てますが、バンコク中心部近くのアクセスの良い場所ではまず無理です。私たちは移動が便利な立地が最優先の条件だったので、このコンドミニアムに決めました。

● すべてが揃う都心のコンドミニアム 特に中国人に大人気

入居して5年、生活がとても便利で満足しています。デパートだけでなく、近隣のオフィス勤めの人や住人向けに大きなマーケットが近くにあるし、レストラン、スーパー、コンビニはコンドミニアムの地階に備わっています。コンドミニアムの中心部には、プールや子どもが遊ぶ場所もありますよ。

住んでいて、中国人の多さを感じます。近くに中国大使館もありますが、コンドミニアムにも中国人家族が多いです。賃貸だけでなく購入している方も多いです。現在コンドミニアムのすぐ近くで大きなビルが建設中ですが、これも中国系デベロッパーのものとなりました。日本人も見かけますよ。



● 数年で様変わり、不動産価格も上昇

購入を決めた7年前、このエリアは何もなかったんですよ。最寄り駅とこのコンドミニアムの間にある巨大ショッピングモール「Central Rama 9」も計画だけで、まだ建設が始まっていませんでした。現在ではこの大通り沿いに、他にもショッピングモールがいくつかできていますし、ユニリーバ社のビル、テレビ局や通信会社の本社ビル、大型コンドミニアムが次々と建設されました。購入時は500万バーツ程でしたが、今では800~900万バーツで販売されているようです。転売する人もいますよね。私たちは良い物件を購入できて嬉しく思いますが、転売目的で買ったわけでもないですし売るつもりはありませんね。

要 CHECK!

日本と異なるタイの住宅事情

● キッチン重要視されない!?

タイ人は料理をしない人が多い。若い独身者だけではなく、結婚後も共働きが当たり前のため、日々の食事は外食や買って来た食事で済ませるのも普通。街中ではコンドミニアムやオフィスビルの近くに安価で手軽なストリートフードも充実。そのため、コンドミニアムのキッチンはもともと小さく、換気が十分できないなど使用に向かない場合もあるほど。また、大きな住宅や地方の家では、においの強いタイ料理の調理用にガス台は戸外にあるという家も見られる。

● リノベーション工事は悩みの種

個人宅のリノベーションに頭を悩ませている話が現地ではよく聞こえてくる。個人宅を請け負う零細業者では工事がなかなか進まなかったり、資金を持ち逃げされるなど、トラブルが多い。仕上がりに問題があることも多く、リノベーションに踏み切れない家庭も多いようだ。そのため、現地の日本人の間では多少費用は上がっても現地でリノベーションに対応してくれる日系業者に相談することも多い。

● 住宅販売でよく耳にする“プレセール”

コンドミニアムの建設計画を立てた時点で、建設開始前に販売を始めるやり方で、タイでは一般的な販売方法。建設予定地に販売所を設置し、コンドミニアムのイメージやモデルルームを置いて販売されており、購入を決めた人は予約金を支払う。プレセール物件の場合、価格が割安という利点がある一方、完成後の部屋の様子を確認できない、建設開始後の遅延や中止のリスクなどもある。

※上記インタビュー協力者のコンドミニアムも7年前にプレセールで購入、入居は5年前から。



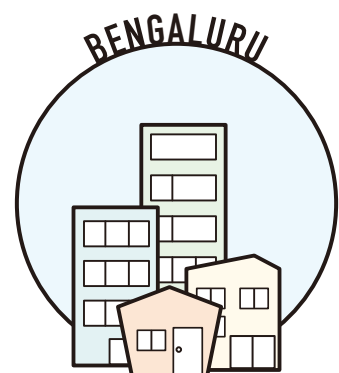
世界の都市活カランキング1位！ 各所で開発進むベンガールの不動産市場



常に人であふれているJPナガーエリアのショッピングモール



2016年1月にモディ政権が掲げた方針「スタートアップ・インド」には、若者人口が多いインドの今後のさらなる成長を目指し、政府がスタートアップ企業の育成や支援、起業の後押しをするための様々なアクションプランが盛り込まれた。その効果もありインドのIT・テクノロジー領域の発展は目覚ましい。その中心地であるのが「インドのシリコンバレー」とも呼ばれる、南部カルナタカ州の州都ベンガール（旧名バンガロール）だ。若い世代の人材がインド国内や海外から集まり、世界的なIT企業の拠点も増加。IT企業の集積エリアである「エレクトロニック・シティ」の開発も進み、周辺各地でもオフィス、商業施設、住宅エリアなど不動産開発が進んでいる。総合不動産サービス大手JLLが発表した、最も成長している都市経済や不動産市場を分析した世界の都市活カランキング「2019年版シティ モメンタム インデックス」でもベンガールが見事1位に輝き、今後も経済成長と人口増加、都市開発の拡大に伴い、不動産市場のさらなる活性化は確実だろう。



人口増加で活況、JPナガー周辺エリア

ベンガールのハイテク産業を牽引する「エレクトロニック・シティ」エリアは、大手企業インフォシスをはじめ、中小のIT企業がひしめき合っている。インフラ整備や地下鉄の延伸に伴い、市内中心部とハイテク産業エリアの間に位置するJPナガー周辺に住む人が増え、アパートやショッピングモールの建設ラッシュが続いている。それにあわせて大小の飲食店が激増しており、平日でも多くの人であふれ、週末は予約をしなければ入れないことが多いほどだ。非常に洗練されたレストランも増えており、若い人々で賑わいを見せている。



富裕層向け開発が進むホワイトフィールド

中心部から東に位置するホワイトフィールド地区は、以前は欧米人が多く住んでいた場所で、広大な土地に外資系企業が次々に拠点を構え、現在は高級タワーマンション、ヴィラ、ショッピングモールが乱立するまでになっている。ホテルやITパークの開発、鉄道整備なども進んでおり、不動産価格はここ数年で大幅に上昇した。ベンガールの大手不動産開発が手がける、ディズニーランドとコラボレーションしたアパート&ヴィラも完成し大きな話題になった。100エーカーもの土地に3,000室のアパート、300戸のヴィラがあり、ミニゴルフからプール、ジム、ヨガスタジオ等を備えている。



Interview

現地で事業展開する日本人ビジネスマンに聞きました ベンガールの賃貸物件事情



鈴木 敦詞さん (43)

職業：会社員

インド在住8年目。ベンガール市内にてホテル業、飲食店（和食）立ち上げを経験。現在は第一交通産業にて業務を行う。

家族構成：単身

不動産情報：

市内中心部に近く、ワールドトレードセンターやホテル、商業施設が立ち並ぶ人気エリア、ブリゲード・ゲートウェイにある賃貸アパートに居住。間取りは3BHK（日本でいう3LDK）、広さは100㎡弱。



日本と異なる賃貸契約スタイルや条件

インドでのアパートの借り方は、まず不動産仲介業者に連絡をし、希望エリア、予算、部屋タイプを伝えれば候補を見せてくれます。また、インターネットの発達によりウェブサイトからでも物件を探すことが可能です。これは日本と同じですね。

ただし、個人所有の物件が多く、物件オーナーとの面談が必要になります。また、高級アパートは投資物件として富裕層が購入していることが多く、インド在住ではないケースも多いです。その場合、レスポンスが遅くなるためあまりお勧めできません。

また、ここでは新築物件も中古物件も物件の価値は変わりません。築20年でも値下がることはほぼ無いでしょう。そして新築、中古に限らず、必ず4月には5~10%程値上げします。敷金はインド事情により、日本とは大きく異なり8~10ヵ月が通常ですが交渉も可能です。この金額には保証金としての意味合いもあるので妥当かと思えます。

インドならではの？ 賃貸時に注意すべきポイント

賃貸アパートの物件を探す時には、必ず以前誰が住んでいたかを聞き取りします。以前の入居者が日本人であればパーフェクトですね。電源周り、ネット環境、水回り、窓の隙間、排水、配管、水漏れ・・・日本人が住んでいた場合、色々と不具合が出た部分がある程度修繕してあります。逆に前入居者がインド人の場合は、多少の不具合は気にしませんから・・・(笑)、問題箇所が放置されていることが多いです。そのため、現在の物件は過去に日本人が多く住んでいた場所に絞って、その中から探しました。

今後も続くベンガールの不動産開発

現在ベンガール市内では第2期の地下鉄工事が急ピッチで進められています。2020年内には完成が見込まれ、その沿線には高級アパートが次々に誕生しています。市内からベンガール空港まで電車で結ぶ第3期工事計画が発表されました。空港の第2ターミナルも完成が近づき、インド国内の利用者はデリーに次いで2位になると予想されています。2020年3月にはJALによる成田-ベンガールの直行便も開通します。私がインドに来た2011年時点では870万人程の人口だったのが、2019年では1,300万人（推計）に届きそうな勢いとのことです。その背景には、ハイテク産業の発達もありますが、年間を通して安定した気温（約25℃）であり、インドの中でもトップクラスの住環境であることも大きいでしょう。そのため、間違いなく今後も不動産開発は盛り上がりを見せるはずですよ。



鈴木さん談

驚きのインド住宅事情！

高級アパートでも油断は禁物！

新築物件の場合、見た目はきれいでも住むと必ずといって良いほど問題が発生します。問題が発生してもすぐ対処できれば良いのですが、なかなかそう簡単にはいきません。

例えば、家賃20万円もする高級アパートでも、やはりここはインドです。窓や扉の建て付けが悪く、家に帰ってきたら猿が部屋にいたとか、使っていない部屋の洗面台にハトが入り込み卵を産んでいたとか、日本ではおおよそ考えられないことが日々起こりますよ！（笑）

単身者には広すぎる！

インドでは2世帯、3世帯が一緒の家に住むのは当たり前のことなので、ある程度的高级アパートでは100~150㎡の広さが普通です。逆に50~100㎡程の広さはなかなかありません。私の家も100㎡弱ありますし、インドで単身で住むのは部屋が広すぎて少し寂しいですね。



鈴木さんのお住まいのリビングルーム



現地の不動産・住宅トレンドが見えてくる

各国の不動産メディアウォッチ！

世界の超富裕層の注目を集める シンガポール不動産

SINGAPORE

英系不動産サービス大手ナイトフランク社の調査によると、3,000万米ドル以上の純資産を所有する世界の超富裕層198,342人のうち17%が、今後シンガポールで新しく住宅物件の購入を希望していることが明らかになった。当地の不動産マーケットは、2018年に中心部の高級物件の価格が平均で9.1%上昇したが、超高級住宅物件の人気に陰りは見られない。

ダイソン社の創業者ジェームズ・ダイソン氏は2019年7月、当地の最高層ビル「グオコ・タワー」のスーパーペントハウスを購入。3フロア計1,961平方メートルで5,420万米ドルだった。その2週間後、さらに3,011万米ドルの物件を購入し、大きな話題となった。その他、Facebookの共同設立者エドゥアルド・サベリン氏、アリババの創業者ジャック・マー氏など、名だたる著名人が次々と当地の超高級住宅物件を買い求めている。

出所：Singapore Business Review



※イメージです

駅近のコンドミニウム特集

THAILAND

都市鉄道建設が進む中で、タイの各不動産メディアでは都心への通勤に便利な駅近のコンドミニウム特集がよく見られる。日中の強い日差し、雨季のスコール、歩道の歩きにくさや治安を考えると、バンコクに住む人にとって徒歩圏内の範囲は500メートル程度ともいわれ、特集によっては駅に隣接したものから200メートル以内の物件だけを集めたものもあるほど。

成人してからも実家で同居する人が多いタイの若者だが、郊外の実家から都心への車通勤は数時間を要し、駅近くに自分のコンドミニウムを購入したいという人が多いようだ。都心から少し離れた郊外であれば中所得層や若者でも手が届く価格帯の物件もあり、駅近くでありながら、100～300万バーツ程度の物件が数多く紹介されている。コンドミニウムには、フィットネスジム、プール、コワーキングスペースなど、若い人の趣向に合わせた設備が整っている。

投資すべき注目エリア特集

INDIA

やはりハイテク産業の発展とともに流入企業数が増加し、それに伴う人口増加で続々と商業施設や飲食店、住宅の需要が生まれている。そのため、現地不動産メディアThe Property Timesでは「投資すべきエリアTOP5」といった特集が組まれている。

例えば、市中心部とITパークの間に位置し、幹線道路が整備され、商業地区も増え続ける「JPナガー／ジャヤナガー」エリアについては、ベンガルールで最も成長しているエリアの一つであり、同地区の住宅用不動産価格は過去4年で50%上昇したと紹介。また、同様に人気の「コラマンガラ」エリアについては、高級アパート、一戸建て住宅、オフィスの3つのエリアに分かれ、昼間はカフェで仕事をする人、ショッピングを楽しむ人で、夜はバーやナイトライフを楽しむ若者であふれていると紹介。特に住宅や商業施設の不動産価値が格段に高まっている。

出所：The Property Times

専門家に聞いてみよう



三井住友DSアセットマネジメント株式会社
専務執行役員 駒形 敬二

※世界有数のIT企業インフォシス本社をバックに
(2019年10月撮影)

私は前職（大和証券）支店長時代にアメリカ発のIT革命黎明期を経験し、また90年代の中国に出張した際には、街中あちこちで工事が行われ砂埃が舞い、その中を大勢の人々が行き交う熱気を体験しました。あれからわずか20～30年で、GAFAと呼ばれるテックジャイアントは世界のプラットフォームになり、中国は世界を二分する大国に変貌しています。驚くべきことです。昨年、インドのベンガルールを訪れる機会があり、当時の記憶がよみがえりました。ハイテク産業が集積し外資も続々進出、それにあわせてインフラやオフィスビルの建設が進み、若い人口も増え続けています。ただ、そうした近代的な街並みの隣には、まだ昔ながらのバラックが並んでいる。それが現在の姿であり、まだまだ成長の余地があるということです。まさに「百聞は一見に如かず」。アジア各所ではこのような市場のイノベーションが起きており、世界の投資がますます集まるでしょう。インドをはじめ、今後のアジア各国に引き続き注目していきます。

企画・発行：三井住友DSアセットマネジメント株式会社
東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー 28階
<https://www.smd-am.co.jp>

データ：三井住友徳思資産管理（香港）有限公司 アジアリサーチセンター
※本資料のマクロデータ等はアジアリサーチセンターのデータから引用しています。

現地取材・編集：TNCアジアトレンドラボ <http://tnc-trend.jp/>
デザイン：株式会社TNC

【重要な注意事項】

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績および将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真には、本文とは関係がないイメージ写真が含まれています。

作成基準日：2020年1月31日