



ドバイをはじめ上向き始めた GCC 不動産市場

(一財) 国際開発センター
エネルギー・環境室

研究顧問 畑 中 美 樹

不動産取引手数料を引き上げたドバイ土地庁

ドバイ土地庁のスルタン・ビン・メジュレン長官は、2013年9月26日、記者会見で次のように語り、10月6日以降、不動産取引手数料をそれまでの(取引金額の)2%から4%に引き上げることを明らかにした。

2013年上半期のドバイの居住用不動産価格の上昇率が21.7%と世界でも有数の上昇率となったことから、ここに来てバブルの再来を懸念する声が高まっていた。またドバイ不動産市場が再び活況を呈するなか、バブル崩壊の一因となった投機を煽ったとされるオフ・プラントの呼び名で知られる購入者による不動産完成前での売却も復活していた。因みに、ドバイの不動産価

格はバブルの崩壊により最大65%も下落した。

今回発表された不動産取引手数料の引き上げについてVTBキャピタル社のアナリストであるディグビジャイ・シン氏は「手数料の引き上げは、今後3ヵ月から6ヵ月に亘り不動産市場に対する見方や不動産自体の需要にマイナスの影響を与えるかもしれない」「しかし、ドバイの不動産市場の安定が長期的な不動産価値にとっては良いことなので、引き上げは賢明な措置である」(ブルームバーグ通信 2013年9月26日)と述べ積極的に評価している。

ドバイの中規模ビラの販売価格は2013年に入って約34%も上昇し、1平方フィート当たり1,275ディルハム(約349ドル、約3万4,900円)

番号	発言内容
①	不動産取引手数料の対象となるのは居住用及び商業用不動産で、建設される前の不動産も含まれる。
②	但し、遡及適用はしないし産業用不動産も適用外となる。
③	今回の引き上げは不動産市場に悪影響を与える投機目的で行う不動産売買を制限することになる。
④	ドバイの不動産市場は回復しつつあるが、今回の措置により安定性と持続可能性が高まるだろう。
⑤	ドバイ政府は今後数ヵ月以内に新たな規制も導入することになる。
⑥	ドバイ政府は既存の委員会に代わる賃借料を巡る紛争解決センターを設立した。
⑦	これまで上記委員会は毎週100件の事例しか取り扱えなかったが、新設の紛争解決センターは毎週250件の事例を取り扱える。
⑧	2013年の不動産取引額は1,620億ディルハム(約444億ドル、約4兆4,400億円)と2012年の900億ディルハム(約247億ドル、約2兆4,700億円)から急増している。
⑨	不動産取引手数料を引き上げてもドバイの投資家の支払う手数料は相対的に低いものである。
⑩	例えば、英国の不動産販売税は4%から15%であるし、フランスも6%、日本も5.8%である。

で取引されている。因みに、この価格は不動産価格の下落の始まった2008年10月以降で最高の価格である。

米大手会計事務所のアーンスト・アンド・ヤング社の最新調査結果によると、2013年第1四半期のドバイにあるホテルの平均宿泊料金は1泊300ドルを超えている。アラブ首長国連邦全体の客室稼働率も2013年は力強いスタートを切っている。ハイシーズンである2013年1月～3月の平均客室稼働率は90%を記録した。4月になっても同率は86%を維持し、1日当たり販売可能な客室売上(RevPAR)は4ドル上昇し269ドルとなっている。

ドバイの2012年の実質経済成長率は前年の3.6%からさらに上昇し4.4%と過去5年で最も高くなったとはいえ、同国政府が256億ドルもの債務を抱えていることに変わりはない。しかも2013年8月の物価上昇率が前年同月比1.7%の上昇と2009年12月以降で最も高くなるなどインフレ傾向も出ていることなど懸念材料も少なくない。こうした中での不動産取引手数料の引き上げは、所得税を導入していないドバイ政府にとっては歳入増をもたらすだけにドバイ政府にとってはプラスと言えるだろう。

HSBCホールディングス社のドバイ在住の主任中東エコノミストであるサイモン・ウィリアムズ氏は「不動産取引手数料の引き上げは第一歩だが、それだけでは十分ではない」「私はドバイ及びUAE政府が、ブームの発生とバブルの崩壊というサイクルを二度と繰り返さないために、その他どのような手段を講じるのか注目している」と語り、ドバイが経済のバブル化を回避するには不動産取引手数料の引き上げだけでは不十分と指摘している。

2013年に入り上昇傾向の続くカタール不動産市場

ドバイのみならず湾岸協力会議(GCC)諸国

筆者紹介

慶應義塾大学経済学部卒業(1974年3月)、1974～1980年富士銀行勤務後、1980～1983年(財)中東経済研究所出向。1983年富士銀行復職後(1月)、同行を退職(10月)。(財)中東経済研究所・カイロ事務所長を経て、1990年同研究所退職。1990年12月～2000年9月(株)国際経済研究所勤務(主席研究員)、2000年10月～2005年3月(財)国際開発センター エネルギー・環境室長、2005年4月よりエネルギー・環境室研究顧問。中東や北アフリカ諸国の王族、政治家、政府関係者、ビジネスマンに知己が多く、中東全域に豊富な人的ネットワークを有する。専門領域は中東経済論。

※著書『「イスラママネー」がわかると経済の動きが読めてくる!』(すばる舎、2010年)『中東のクール・ジャパンーズ』(同友館、2009年)『中東湾岸ビジネス最新事情』(同友館、2009年)『南地中海の新星リビア』(同友館、2009年)『今こそチャンスの中東湾岸ビジネス』(同友館、2009年)、『オイルマネー』(講談社現代新書、2008年)、『石油地政学』(中公新書ラクレ、2003年)

の不動産市場は、2013年に入って何れも上昇傾向を示している。順に各国の状況を見てみることにしよう。

2022年にサッカーのワールド・カップを開催できるのか否かで改めて注目の集まるカタールの不動産市場は、2013年に入ってから上昇傾向が続いている。カタールでは賃貸用事務所の需要が底固いが、特に500平方メートル超の作り付けの事務所需要には根強いものがある。さらに、高級不動産需要も引き続き強い。だが徐々に供給過剰となりつつあることを考えれば、賃貸用事務所需要の伸び率も2013年第4四半期には横ばいになると見られている。因みに、2013年第2四半期の賃貸用事務所の月間賃貸料は、1平方メートル当たり105リアル(約28.8ドル、約2,880円)から195リアル(約53.6ドル、約5,360円)となっている。

カタールの居住用賃貸市場は2013年第1四半期にはやや伸び悩んだが、第2四半期になって持ち直した。例えば2013年第2四半期のパール・カタールの賃貸料は、前年同期比7%の上昇を記録した。サービス・アパート需要も供給不足や展示会、会議開催の増加もあって上昇してい

る。なお、賃貸用居住アパートの月間賃貸料は、1～2ベッドの部屋で9,000リアル（約2,472ドル、約24万7,200円）～1万6,000リアル（約4,394ドル、約43万9,400円）、3ベッドの部屋で最大1万9,000リアル（約5,218ドル、約52万1,800円）となっている。

2013年に入ってからのカタールの居住用不動産販売取引は、パール・カタールといった人気が高い一等地のフリーホールド（自由土地保有）不動産の購入増から過去数年で見ても最も多くなっている。居住用不動産の平均直接販売価格は1平方メートル当たり1万5,000リアル（約4,120ドル、約41万2,000円）～1万6,000リアル（約4,394ドル、約43万9,400円）で、中古不動産の平均再販売価格でも1平方メートル当たり1万2,000リアル（約3,296ドル、約32万9,600円）～1万5,000リアル（約4,120ドル、約41万2,000円）となっている。

ジッダとリヤドで異なるサウジアラビアの不動産市場

GCC最大の経済規模を誇るサウジアラビアの不動産市場も、2013年第2四半期には上昇傾向を示した。特に、政府支出が拡大したこともあって住宅用不動産やサービス産業用不動産の価格が強含んだ。但し、首都リヤドの事務所用不動産市場は、供給過剰状態のために値崩れが懸念され始めている。中長期的に見れば、住宅用不動産やサービス産業用不動産は好調を維持しようが、事務所用不動産については新たな供給も相当予定されていることから大きな圧力を

受けることになる。

賃貸用事務所市場を見ると、リヤドが値下がり続けている一方ジッダは上昇傾向にある。2013年第2四半期におけるジッダの平均事務所賃貸料は、1平方メートル当たり1,500リアル（約401ドル、約4万100円）と前年同期比3.4%の上昇となっている。2013年初では21%であった空き室率も第1四半期末には16%に低下している。

他方、2013年第2四半期における首都リヤドの平均事務所賃貸料は、1平方メートル当たり1,850リアル（約494ドル、約4万9,400円）と前年同期比7.5%もの下落となっている。空き室率も2012年第2四半期末では14%であったが、2013年第2四半期末には18%へと上昇している。

但し、居住用不動産販売市場は上昇傾向を示している。ジッダでは2013年第2四半期のビラ販売価格は1平方メートル当たり4,650リアル（約1,246ドル、約12万4,600円）と第1四半期比約2%上昇した。もっとも同じジッダでも西部地区の居住用アパートの人気は特に高く、取引価格は1平方メートル当たり6,600リアル（約1,762ドル、約17万6,200円）を記録している。他方、2013年第2四半期における居住用アパート価格は、1平方メートル当たり4,150リアル（約1,108ドル、約11万800円）と前期に比べてほぼ横ばいとなった。

2013年第2四半期のリヤドのビラ及びアパートの販売市場は何れも好調であった。2013年第2四半期のリヤドのビラの平均販売価格は1平方メートル当たり4,300リアル（約1,148ドル、約

図表1 ジッダとリヤドのビラ販売価格

（単位：サウジ・リアル/平方メートル）

	2012.1Q	2012.2Q	2012.3Q	2012.4Q	2013.1Q	2013.2Q
ジッダ	4,600	4,500	4,500	4,500	4,600	4,650
リヤド	4,236	3,900	4,112	4,200	4,250	4,300

出所：Jones Lang LaSalle

図表2 ジッダとリヤドのホテル客室占有率の推移

(単位：%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013.1 Q
ジッダ	74	73	68	71	79	78
リヤド	72	62	60	62	57	63

出所：Jones Lang LaSalle

11万4,800円)と第1四半期に比べて約2%上昇した。また2013年第2四半期のリヤドのアパートの平均販売価格も、1平方メートル当たり2,860リアル(約764ドル、約7万6,400円)と前期に比べて約4%の上昇となっている。

サウジアラビアの居住用賃貸市場を見ると一般的に好調を維持している。首都リヤドの場合、2013年第2四半期の居住用ビラの賃貸料が前期比8%の上昇、居住用アパートの賃貸料が前期比6%の上昇となっている。ジッダでは2013年第2四半期の居住用ビラの賃貸料は前期比4%の上昇となったが、居住用アパートの賃貸料はほぼ横ばいに留まった。

サービス産業用の不動産市場ではジッダが上昇傾向を維持するなかリヤドは安定化の兆しを見せた。なお、ジッダとリヤドのホテルの客室占有率を見ると前者が後者に比べて総じて好調を維持していることが分かる(図表2)。

上向き気味なバーレーン不動産市場と不動産取引数では伸び悩むクウェート

かつてはGCCのビジネス・ハブであったバーレーンの事務所用及び居住用賃貸市場は2013年に入って回復の兆しを見せている。しかしながら、高い需要の見られるのは高級用不動産に限定されている。但し、事務所用・居住用不動産市場でも需要の回復が見て取れることから、2014年には賃貸料の上昇が見込まれる。居住用不動産の販売市場は、2013年第2四半期には投資目的での購入が増えたことで好調となっている。

バーレーンの不動産市場は、マクロ経済の回

復傾向が顕著となったことから好調に転じている。賃貸用事務所の賃貸料は2012年には下落したものの2013年第2四半期に入って安定化しつつある。不動産物件の空き室率には用途ごとにバラツキがみられるが、駐車場不動産は依然高い人気を誇っている。

バーレーンの不動産市場の新たな特徴は、国際的業者による不動産管理を好む傾向が顕著となっていることだ。居住用賃貸市場を見ると、2013年第2四半期には外国人に人気の高いリーフ地区やアムワジュ諸島の需要がとりわけ伸びている。首都マナマや全長25kmの架橋でサウジアラビアとつながっており容易に行けることがその理由のようだ。対照的に歴史的に庶民の多く居住するサル地区やブディーヤの不動産への需要は小さいままとまっている。

居住用不動産販売市場では販売価格の上昇が見られる。購入者は主としてバーレーン国民というのが大きな特徴だ。だが大半は投資目的と思われる。

なお、バーレーンの居住用不動産の1戸当たりの月間賃貸料は、2010年第2四半期の675ディナール(約1,789ドル、約17万8,900円)以降、2011年第2四半期625ディナール(約1,656ドル、約16万5,600円)、2013年第2四半期600ディナール(約1,590ドル、約15万9,000円)、2013年第2四半期600ディナール(同左)となっている。

クウェートの不動産市場は取引額で見ると活況を呈している。因みに、2013年第2四半期の不動産取引額は104万8,500ディナール(約370万ドル、3億7,000万円)と、前期比36.5%増、

前年同期比15.9%増を記録した。但し、これを2013年第2四半期の不動産取引件数で見ると、第1四半期比では30.4%の増加となっているものの前年同期比では13.1%の減少となっている。このことから土地価格は上昇しているものの、需要自体は伸びていないことが読み取れよう。

因みに、2013年第2四半期の不動産取引金額で見た場合、最も比率の高いのが居住用で全体の47.7%を占めていた。但し、同期の居住用不動産の取引件数は前年同期比では24.4%もの減少を記録している。2013年第2四半期の不動産取引金額で次に大きかったのが投資目的の不動産の33.6%であった。但し、投資目的の不動産も取引件数では前年同期比5.4%の落ち込みとなっている。

2013年第2四半期の不動産取引額で3番目となったのは15.2%を占めた商業用不動産であった。商業用部門の場合、前年同期比での落ち込みが最も大きく実に▲537.5%となっている。

高級不動産物件の好調なオマーン

最後に、2013年第2四半期のオマーンの不動産市場は、居住用及び小売り用不動産が好調であったことから復調している。オマーン経済が良くなりつつあることや、それにより消費者の先行き景況感が好転してきたことが大きな理由と思われる。

2013年第2四半期のオマーンの事務所用不動産は安定化の兆しを見せたものの、中級及び低級不動産では依然供給過剰感は解消していない。他方、高級不動産物件への需要には根強いものがある。特に家具付きの100平方メートルから250平方メートルのどちらかと言えば小さな物件に人気が集中している。このため、オマーンではこうした需要に狙いを定めたプロジェクトが増えている。

2013年第2四半期の居住用不動産需要は、上述したようにオマーン経済が良くなりつつあることや、それにより消費者の先行き景況感が好転してきたことから好調に推移している。「マスカット・ヒルズ・プロジェクト」の第二段階や「ウエーブ・マルサ2プロジェクト」などの幾つかのプロジェクトが開始されたことは、こうした不動産に対する需要が増加していることを明らかに反映している。

オマーンの場合、2013年第2四半期を通じて不動産取引件数の増加と賃貸料の継続的な上昇が見て取れた。2013年第2四半期では経済全般への投資が改善しつつあることを反映してか、小売不動産市場の復調も見られ、小売業者が不動産に新たな関心を示す兆候が顕著となっている。その一例として、総額1億2,900万ドル(129億円)を投下して新たに100店舗を付け加えたとのオマーン・ショッピング・モール拡大計画がスタートしている。

図表3 オマーンの2ベッド部屋の平均賃貸料

(単位：オマーン・リアル/月)

	2010.3Q	2011.3Q	2013年推計
シャッティ・アル・クルム	850	800	800
アザイバ	500	500	550
アル・フウェイル	500	450	450
ザ・ウエーブ	850	800	850

出所：Clutons