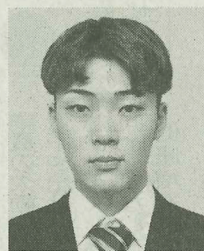


学生と教員の見方



【アピールポイント】
ファッションブランドの展示会に行くことが好きです。デザイナーの個性や価値観を考え新しいインスピレーションを得ることが楽しみです。

の中長期展望を読み解く鍵
なると考えられる。

州は、シンガポールのDC
需要のオーバーフローを受
けて急速に拡大。特にシン
ガポールは、アジア太平洋
地域のDCの約60%が集中
するなど、東南アジアのデ
ジタルインフラ拠点として
の役割を果たしている。
しかし、国内の電力供給
のみでは増大する需要を十
分に賄うことができず、隣
国からの電力輸入にも依存
している。このような状況
のもと、ジョホール州は、
シンガポールと接続する地
理的隣接性に加え、不動産
コストの低さという優位性
を有している。

また、シンガポール側の
電力制約、土地制約、規制
強化を背景として、グー
グル、AWS、マイクロソ
フトなどの大手事業者によ
るジョホール州への移転・分
散投資が進展している。加
えて、マレーシアとシンガ
ポールのDC投資の増加は、す
でに不動産価格を上昇させ、
同時に投資リスクの拡大に
もつながっている。主な投
資リスクとしては、電力供
給と水使用量の制約による
DC運営上の制約、供給急
増に伴う賃料下落の可能
性、さらにマレーシア政府
による環境規制の変更に起
因する新規データセンター
設立制約などが挙げられ
る。したがって、ジョホ
ール州のDC投資を分析する
際には、投資機会の拡大と
成長側面と、インフラ

マレーシア不動産市場 DC投資で需要拡大

影響が最も顕著なのは工業
用地・開発用地だ。同州の
産業不動産取引額は21年上
期に約344億円から25年
上期には約1453億円へ
と4倍超に拡大し、投資が
土地需要を直接押し上げて
いる。Selena
Tech Park
では24年に約
14万㎡の大口
工業用地取引
が記録され、周辺でも高額
取引が相次ぐ状況だ。一方
でオフィスや商業施設への
地域開発の両立だ。ジョホ
ール州は既に申請案件の約
30%が審査で却下され、量
と不動産産業をグローバル
観点で、学生が説明したこ
とを高く評価したい。

マレーシアのジョホール
州は、シンガポールのDC
需要のオーバーフローを受
けて急速に拡大。特にシン
ガポールは、アジア太平洋
地域のDCの約60%が集中
するなど、東南アジアのデ
ジタルインフラ拠点として
の役割を果たしている。
しかし、国内の電力供給
のみでは増大する需要を十
分に賄うことができず、隣
国からの電力輸入にも依存
している。このような状況
のもと、ジョホール州は、
シンガポールと接続する地
理的隣接性に加え、不動産
コストの低さという優位性
を有している。

グローバル観点からの不動産学④

【学生の見方&考え方】
(4年 齋藤光希)
マレーシアでは近年デー
タセンター（DC）投資が
急速に拡大している。背景
にはシンガポールの深刻な
電力・用地不足を受けた需
要拡大に加えて政府の外資
誘致策や税制優遇がある。
マレーシア投資開発行に
よると21年から24年6月に
承認された投資は12件・総
額約3兆円に達する。特に、
ジョホール州は承認済み42
件・約5兆円と国内最大の
拠点で、容量が21年の10
倍から24年に約1・3倍へ
急拡大して、27年には2
・7倍への成長が見込ま
れている。不動産市場への