



マレーシア訪問記

旺盛な海上輸送需要、堅調な商業施設の収益及び観光産業

レッグ・メイソン・アセット・マネジメントの社員は2018年5月中旬に、マレーシアの港湾と2つのショッピングセンターを訪問しました。今回の訪問で、旺盛な海上輸送需要や活気あるショッピングセンターの様子を確認し、経済成長を続けるマレーシアの勢いを実感しました。この訪問記では、東南アジアの中心に位置し、物流の拠点、ショッピング、観光として堅調に成長するマレーシアの港湾とショッピングセンターをご紹介します。

訪問した港湾と2つのショッピングセンター

- ① ウエストポーツマレーシア(2ページ)
太平洋とインド洋を結ぶ重要な海上交通路であるマラッカ海峡に面した大手港湾運営会社
- ② ミッドバレー・メガモール、ザ・ガーデンズ・モール(3ページ)
中間～富裕層で賑わう大規模ショッピングセンター
- ③ パペリオン・モール(4ページ)
クアラルンプールで有数の賑やかな繁華街に位置する高級ショッピングセンター

【港湾とショッピングセンターの位置】



【マレーシアの風景】



マレーシアのシンボル
ペトロナスツインタワー。



ペトロナスツインタワーの高さを上回る
超高層ビル「The Exchange 106」が建設中。



マレーシアの交通渋滞。



クアラルンプール国際空港の旅客数は増加。
今後、受け入れ能力を倍増する計画。

※写真はレッグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。



① ウエストポーツマレーシア:重要な海上交通路である

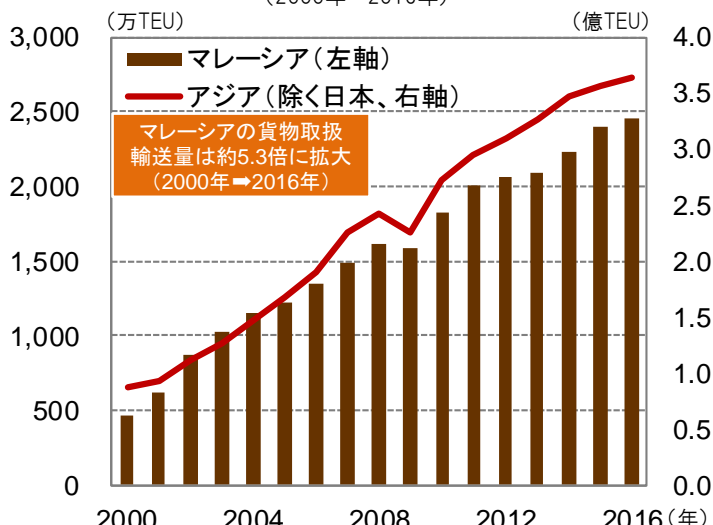
マラッカ海峡に面した大手港湾運営会社

ウエストポーツマレーシアは国際的な海上交通路であるマラッカ海峡に面しており、コンテナ貨物取扱量で東南アジアで第2位の規模を有するポートケラン港湾の75%を運営しています。

アジアの経済規模の拡大と域内の経済的結びつきの強まりなどを背景に、アジアの貨物取扱輸送量は堅調に拡大しています。中でも、マレーシアは海上交通の拠点として、コンテナ貨物取扱輸送量が2000年から2016年の間で約5.3倍に拡大しました(図1)。ウエストポーツマレーシアは、世界各地の350以上の港湾と繋がっており、貨物の積み替えのハブ港として、また、クアラルンプール首都圏の貨物を輸出入する窓口としても重要な役割を果たしています。

図1:コンテナ貨物取扱輸送量の推移

(2000年~2016年)



マレーシアの貨物取扱輸送量は約5.3倍に拡大(2000年→2016年)
(出所)世界銀行のデータをもとに作成
※TEU: 20フィートコンテナ換算個数



ウエストポーツ本社ビル。



本社ビルから見た港湾の広大な敷地。



大型船に山積みとなったコンテナ。コンテナ貨物取扱量の内、アジア域内が約57%*を占めています。

*ウエストポーツ・アニュアルレポート2017



延々と並ぶ巨大な陸上クレーン。コンテナの積み下ろしを行います。

※写真はレッグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。



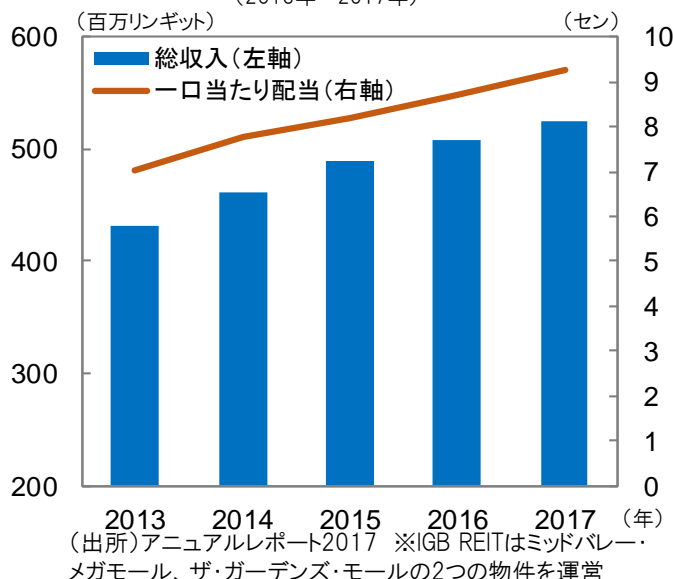
② ミッドバレー・メガモール、ザ・ガーデンズ・モール： 中間～富裕層で賑わう大規模ショッピングセンター

クアラルンプールの大規模な複合ショッピングセンター

「ミッドバレー・メガモール(MVM)」と高級モール「ザ・ガーデンズモール(TGM)」は、マレーシアのIGB REITが運営しています。MVMとTGMは隣接して建てられており、MVMのテナント数は541件*、TGMは228件*と豊富な品揃えで幅広い顧客層から親しまれる大規模ショッピングセンターです。

MVMとTGMは、地下鉄ミッドバレー駅に直結し、高速道路からのアクセスも容易なことから利便性が高く、周辺地域にはオフィス、住居などが集まっており、多くの人で賑わっています。IGB REITの総収入及び配当は2012年上場以来、堅調に増加しています(図2)。 *IGB REIT・アニュアルレポート2017

図2:IGB REITの総収入と一口当たり配当の推移 (2013年～2017年)



ミッドバレー・メガモールは、専門店、映画館、ポーリング、フードコートなどを備える大規模な複合商業施設です。



買い物客で賑わいを見せるショッピングエリア。



高級ブランド店が多く出店するザ・ガーデンズ・モールのショッピングエリア。



周辺のオフィスビル。左側に見えるのは、オフィスビルとショッピングセンターをつなぐ建設中の歩道橋です。

※写真はレグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したのですが、その情報の確実性、完結性を保証するものではありません。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。また記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。

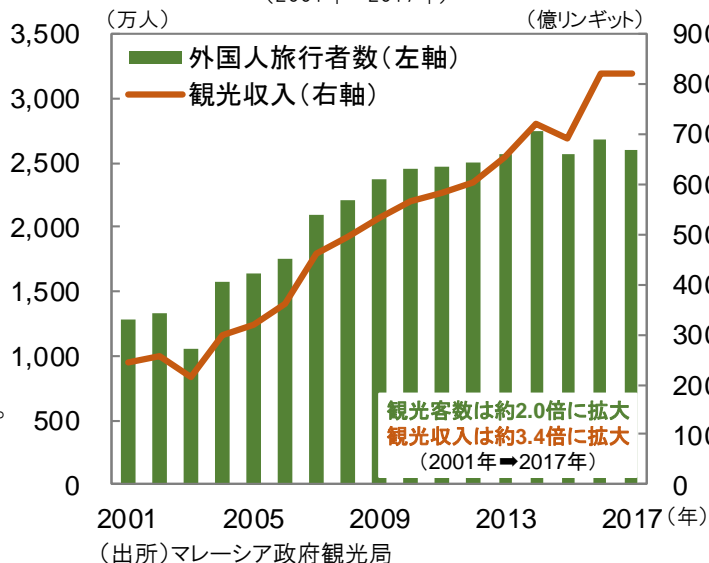


③ パビリオン・モール：クアラルンプールで有数の賑やかな 繁華街に位置する高級ショッピングセンター

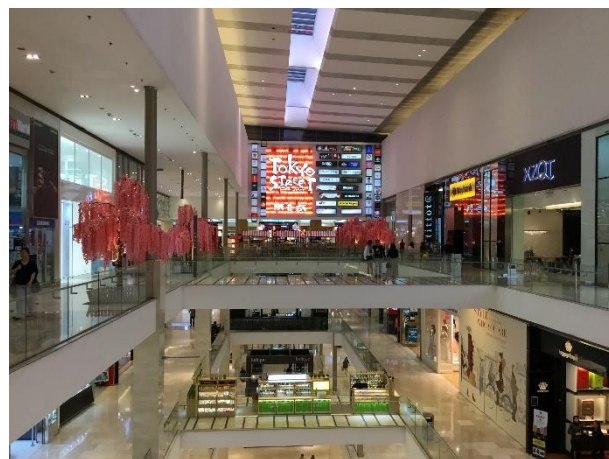
クアラルンプールで有数の賑やかな繁華街ブキッ・ピタン地区に位置するパビリオン・モールは、マレーシアのパビリオンREITが運営する旗艦ショッピングセンターです。周辺エリアには高級ホテルやオフィスが並び、多くの外国からの観光客だけでなく、地元の買い物客も訪れ、多くの人々に賑わっています。

マレーシアの外国人旅行者数は堅調に増加し、観光収入は2001年から2017年の間で約3.4倍に拡大しました(図3)。マレーシア政府は2020年までに外国人旅行者数を3,600万人(2017年2,594万人)、観光収入を1,680億リンギ(同年821億リンギ)に増加させることを目標としています。

図3: マレーシアの外国人旅行者数と観光収入
(2001年~2017年)



パビリオンの豪華な飾り付け。



マレーシアの人々にも人気のスポット「東京ストリート」。様々な日本のお店が並んでいます。



フードコートの風景。飲食店はショッピングセンターの賃貸面積の内、約22%*を占める重要な収益源です。

*パビリオンREIT アニュアルレポート2017



多くの高級ブランド店が立ち並び、ショッピングエリアの風景。

※写真はレグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。