



# アフリカ レポート 2015



## 目次

- 03 アフリカ：成長する大陸
- 06 アフリカの経済状況
- 08 アフリカの人口増加
- 10 アフリカのメガプロジェクト
- 12 アフリカのプライムレントランキング
- 14 アフリカ賃貸借契約ガイド
- 16 アルジェリア
- 17 アンゴラ
- 18 ボツワナ
- 19 カメルーン
- 20 チャド
- 21 コートジボワール
- 22 コンゴ民主共和国
- 23 エジプト
- 24 赤道ギニア
- 25 エチオピア
- 26 ガボン
- 27 ガーナ
- 28 ケニア
- 29 マダガスカル
- 30 マラウイ
- 31 マリ
- 32 モーリタニア
- 33 モーリシャス
- 34 モロッコ
- 35 モザンビーク
- 36 ナミビア
- 37 ナイジェリア
- 38 ルワンダ
- 39 セネガル
- 40 南アフリカ
- 41 タンザニア
- 42 チュニジア
- 43 ウガンダ
- 44 ザンビア
- 45 ジンバブエ
- 46 KNIGHT FRANKのアフリカ拠点網

# アフリカ：成長する大陸

急成長するアフリカ経済は不動産投資家と進出企業からの注目を集めています。アフリカは、もはや長期にわたって経済的困窮に喘ぐ地域ではなく、投資機会に満ち溢れた大陸として、世界の注目を集めています。

アフリカの経済成長は、数十年に及ぶ経済停滞が続いた後、21世紀にさしかかる頃から加速し始めました。

2000年以降、アフリカは平均年間成長率5%以上を記録し、中でもサハラ砂漠以南(サブサハラ)地域は、6%近い成長を遂げています。特にナイジェリア、ケニア、アンゴラ及びエチオピアと言った、サブサハラの新興経済大国がアフリカ大陸の成長を牽引しています。

コモディティ価格の高騰は、特にナイジェリアやアンゴラと言った主要な石油輸出国にとって重要な変化であり、過去15年にわたってアフリカが成長を遂げてきた要因になっています。しかし、米コンサルティング大手のマッキンゼーによれば、現在のアフリカ経済は、多様な産業によって支えられており、近年の成長は非コモディティセクターがその大部分を牽引しています。これを端的に示す事例がエチオピアで、鉱物資源が乏しいながらも、アフリカ諸国の中で最も急速な成長を

果たしている国の1つとなっています。そして、その成長の原動力は製造業、農業、建設と言った産業なのです。

とは言え、多くのアフリカ諸国における経済展望は、2014年半ばに始まった原油価格の急落によって、陰りを見せています。国際通貨基金(IMF)は、アフリカのGDP成長予測を下方修正し、2015年のサブサハラにおけるGDP成長率は5%を下回ると予測しています。目先は特にナイジェリアが弱含む見通しとなっています。しかし、2016年にはサブサハラのGDP成長率が5%超に回復し、それ以降も力強さを増す見通しです。以上のことから、多くのアフリカ諸国における産業は多様化し、コモディティへの依存度が低下しているため、足元の原油価格の急落は、過去ほどの深刻なインパクトは与えないことが示唆されます。通信及び金融サービスと言ったセクターが重要な成長ドライバーとなりつつあるため、アフリカは今後も世界で最も急速な成長を遂げる経済地域となるでしょう。

## 人口ブーム

アフリカの成長ストーリーは、経済回復と並んで、人口動態と都市化によっても展開されています。世界各国で人口の伸び率が鈍化する中、アフリカの人口は現在も急速に増加しています。国連の予測によれば、アフリカの人口は2100年までに40億人を超え、現在の4倍近くになる見込みです。このうち、ナイジェリア一国だけでも10億人近くに達するとみられています。このことは、今世紀中で最も注目すべき人口動態の変化と言えるでしょう。

そして、サブサハラにおける主要都市は、世界の中でも最も成長の著しいエリアです。国連の予測では、ラゴス(ナイジェリア)、キンシャサ(コンゴ)及びルアンダ(アンゴラ)は2010-2025年の期間で70%超の成長を遂げ、ダル・エス・サラーム(タンザニア)、カンバラ(ウガンダ)、ルサカ(ザンビア)は2倍に拡大するものと予想されます。多くの推計では、ラゴスは既にカイロ(エジプト)を抜いて、ア



ナイロビ



カイロ

フリカ最大の都市となっています。そして、その人口は2050年までには4,000万人近くに達するとみられ、まさに世界最大のメガシティとなるのです。

### 増大する不動産需要

アフリカ主要都市の成長は、あらゆるタイプの良質な商用及び居住用物件への需要を創出しており、特に商業施設の開発は活発化しています。その背景には、都市部の中産階級の台頭に加えて、Shoprite社やPick n Pay社と言った南アフリカの小売業者がアフリカ各地に拡張する動きがあります。多くのアフリカ諸国にとって、近代的なショッピングモールは、比較的新しい進出形態です。例えば、ガーナで最初のショッピングモール(Accra Mall)がオープンしたのは2008年のことです。同モールの成功はデベロッパーの開発意欲を刺激し、2014年後半には、アクラ(ガーナ)で更に大規模なWest Hills Mallがオープンしました。

アフリカの各都市において、オフィスが必要とする多国籍企業の数は増加し、ナイロビ

(ケニア)やラゴスと言った地域の中核都市を中心に、質の高いスペースへの需要を創出しています。アフリカの最も活発なオフィス市場を支える需要ドライバーは、石油・エネルギーセクターです。このセクターからの需要と極端な供給不足が相まって、ルアンダ(アンゴラ)におけるプライムレントは月額US\$150/m<sup>2</sup>と、世界最高水準です。同様に、近年開発された海洋ガス田の影響で、モザンビークの首都マプトの賃料も上昇し、オフィス建設が活発化しています。

アフリカの人口急増は、一般大衆が買い求めやすい住宅から、富裕層向けの高級住宅に至るまで、幅広い住宅需要を創出しています。そして、こうした需要に対応すべく、近年は民間デベロッパーが中心となり、アフリカ全土で大規模な都市開発プロジェクトが相次いで発表されています。ただし、それらの開発プロジェクトの多くは延期され、目立った工事の進捗があるのは、ラゴス沖合の埋立地に建設中のEko Atlantic等に限られています。

### 勢いを増すサブサハラ不動産投資

他国に比べると、アフリカ諸国の不動産投資市場は不透明で小規模です。しかし、南アフリカは例外で、アフリカ大陸の中で最大かつ最も成熟した不動産市場です。他のサブサハラ市場も海外投資家の関心を集めつつありますが、近年最も注目すべきは、南アフリカから他のサブサハラ地域への資本の流れです。南アフリカ以外を投資ターゲットとする、南アフリカ拠点のデベロッパーや投資家が設立するファンド数は増加しています。

その顕著な例が、Rand Merchant Bankの関連企業RMB Westport社です。同銀行の不動産開発ファンドの運用は2012年に募集を完了し、2億5000万ドルを調達、現在はアンゴラ、ガーナ、ナイジェリアでオフィス及び商業施設のプロジェクトへ出資しています。

その他Sanlam社、Stanlib社、Atterbury社、Resilient社、Ivora Capital社、Delta International社、Novare社等、南アフリカを

拠点とする投資主体が、南アフリカ以外のアフリカ諸国を投資ターゲットにしています。例えば、最近参入したAfrica Real Estate Fundは、2015年1月にファンド組成を開始し、調達目標額は2億5000万ドルで、投資対象国はガーナ、ケニア、ナイジェリア、モザンビーク、ルワンダ、ザンビアです。

海外投資家による投資はそれほど多くないのが実情ですが、英国拠点の新興市場を専門とするActis社が、サブサハラ不動産投資ファンドを2006年に設立して以来、アフリカ不動産投資の草分け的な存在となっています。当初設立したファンドは出口を迎えつつあり、2012年にはAccra Mallを Sanlam社と Atterbury社に、2013年には ダルエスサラームにあるAmani PlaceをSanlam社に売却しました。Actis社は2012年に2番目のアフリカ不動産投資ファンド組成を開始しています。この他にもいくつかの定評ある機関投資家が、アフリカ市場を本格的に調査し、投資戦略を策定しています。

### 成長のフロンティア

アフリカ諸国のビジネス環境には、多くの課題が残されています。世界銀行(World Bank)のビジネス環境調査では、グローバルな視点で中小企業にとってのビジネス環境をランキングしていますが、アフリカ諸国の21カ国

がワースト30にランクインしています。しかし、多くの国々で改善が見られ、ルワンダがその象徴と言えます。同国は過去10年間にわたって、一連のビジネス規制改革を行ったことで、現在では、一部の西欧諸国を上回り、世界銀行ビジネス環境調査でトップ50にランクインしています。

アフリカの不動産市場では、慎重な舵取りが求められます。アフリカの目覚ましい経済成長に惹きつけられた海外投資家やアフリカへの進出企業は、マクロ的な成長ストーリーのみならず、個別マーケットのミクロ環境も把握する必要があります。アフリカ各地には、好立地で、現地の需要に見合うよう周到に計画された不動産開発への投資機会が存在します。世界経済におけるサブサハラ地域の重要性が高まるにつれ、アフリカにおける高品質な商用・居住用不動産への需要は、ますます高まっていくことでしょう。

ルアンダ(アンゴラ)のプライムレントは、月額US\$150/m<sup>2</sup>と、世界最高水準です。



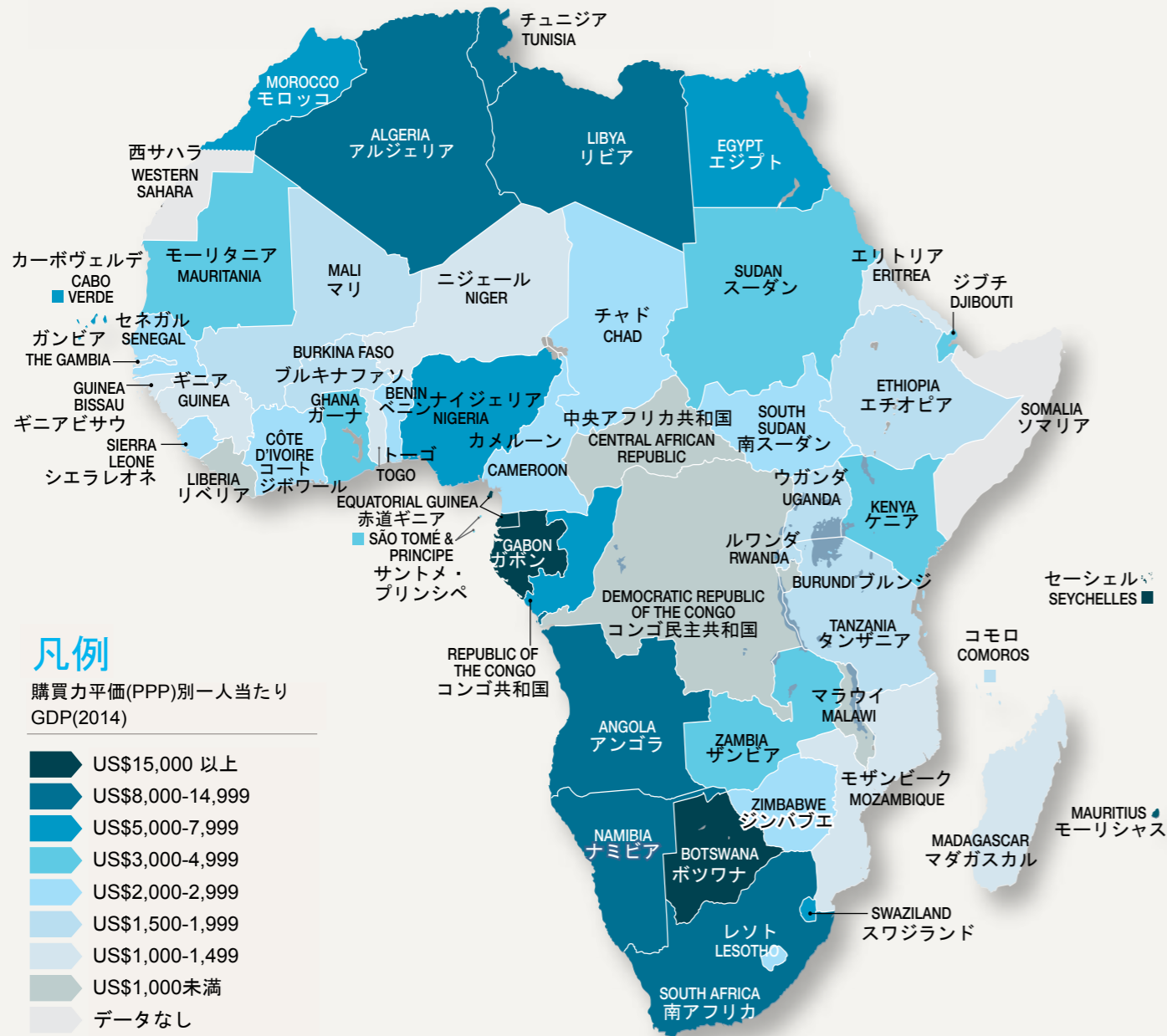
ダルエスサラーム

# アフリカの経済状況

アフリカの1人当たりGDP

近年、ケニアは中間所得国※の仲間入りを果たしました。

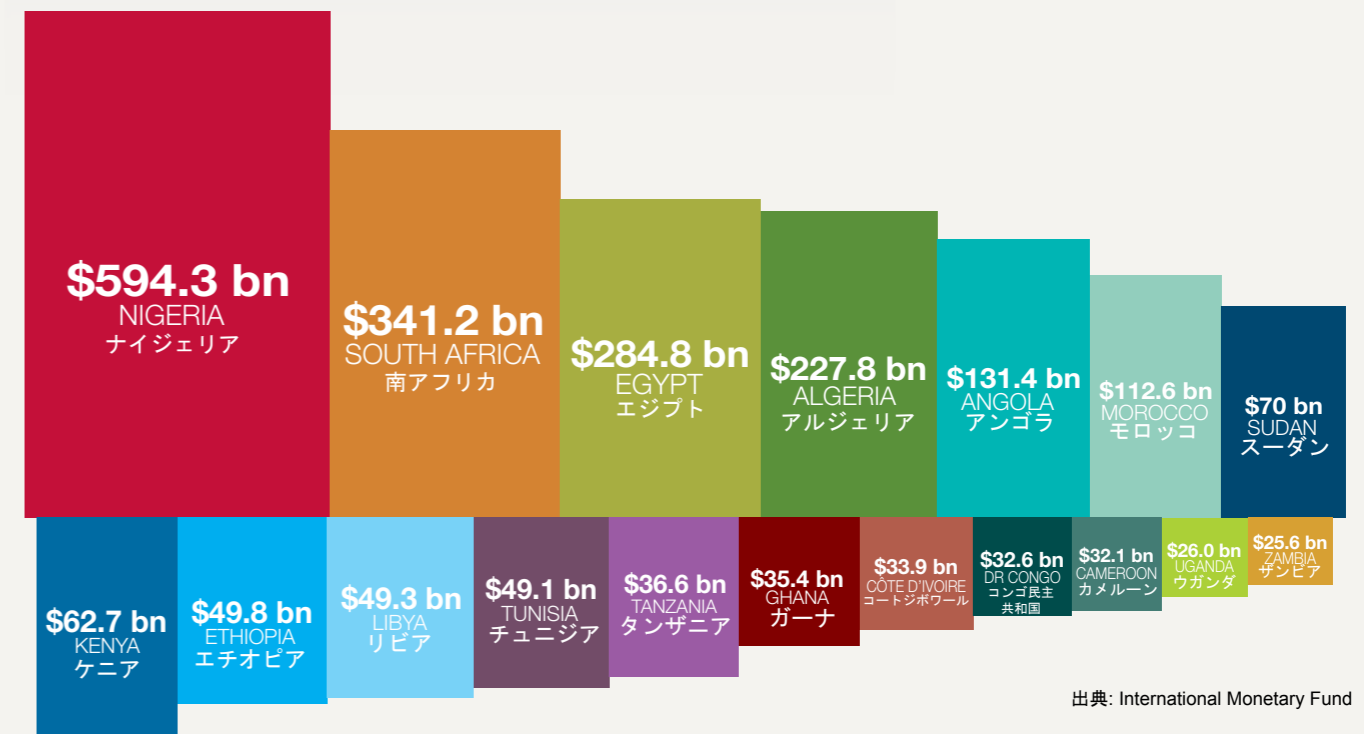
※GDP再計算後、世界銀行の定義による



出典: International Monetary Fund

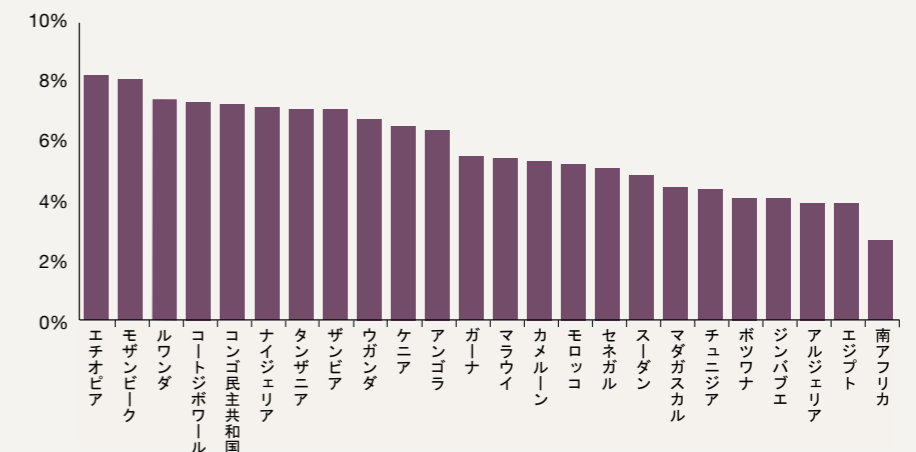
アフリカの経済大国、2014年 GDP推計

2014年にGDPを再計算した結果、ナイジェリアは、南アフリカを上回る、アフリカ大陸最大の経済国と判明しました。



出典: International Monetary Fund

GDP成長率予測、2015-19、年平均成長率



出典: International Monetary Fund

IMF予測によれば、世界各国における今後5年間の経済成長率トップ20カ国のうち、アフリカ諸国が13カ国を占めています。

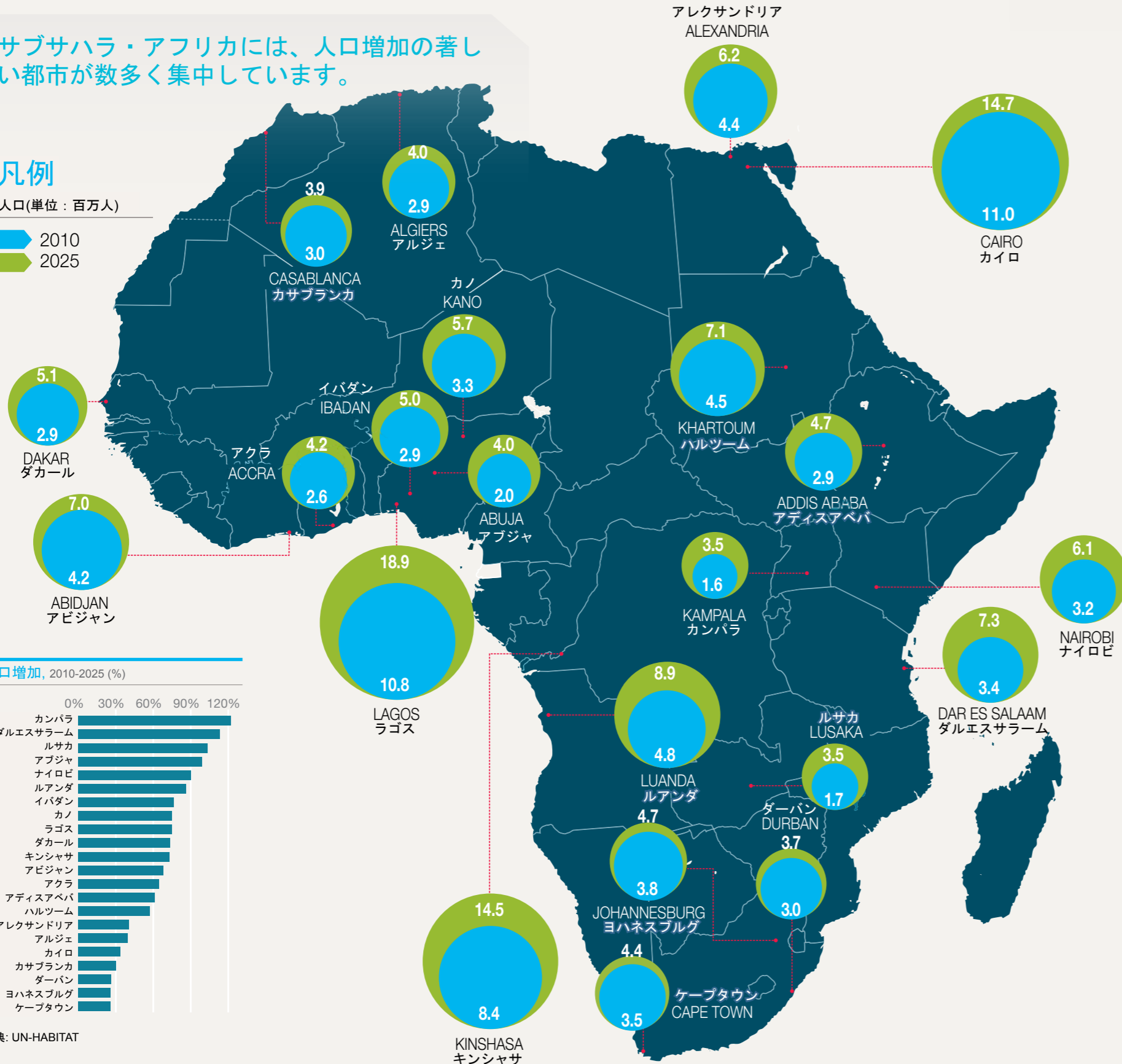
# アフリカの人口増加

アフリカの成長都市

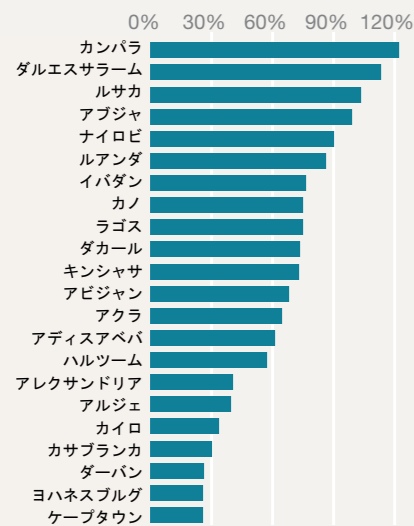
サブサハラ・アフリカには、人口増加の著しい都市が数多く集中しています。

## 凡例

人口(単位: 百万人)



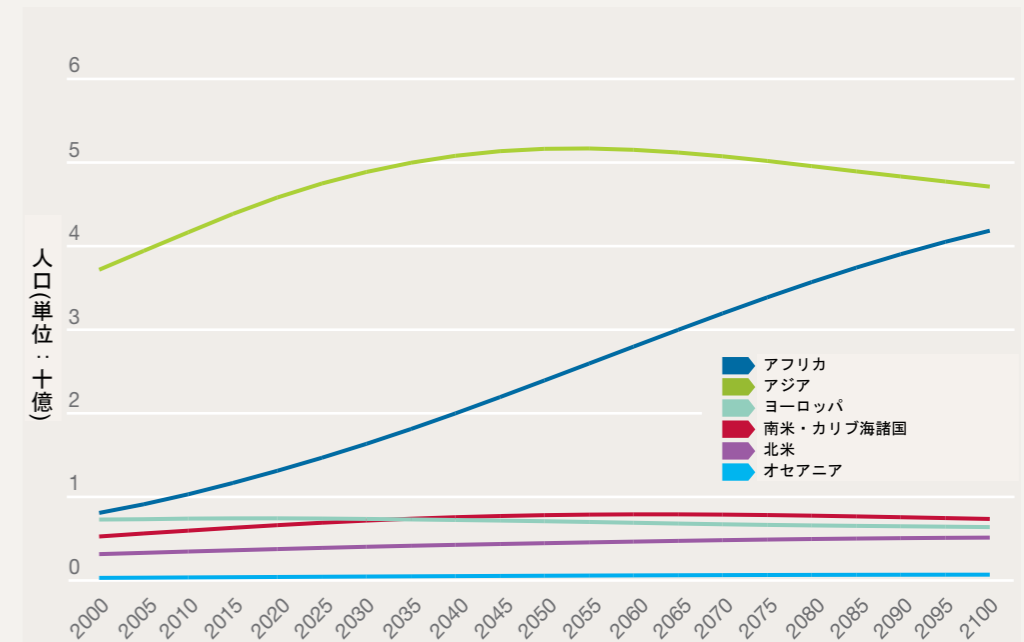
人口増加, 2010-2025 (%)



出典: UN-HABITAT

2100年までには、人類の約4割がアフリカで生活すると推計されています。

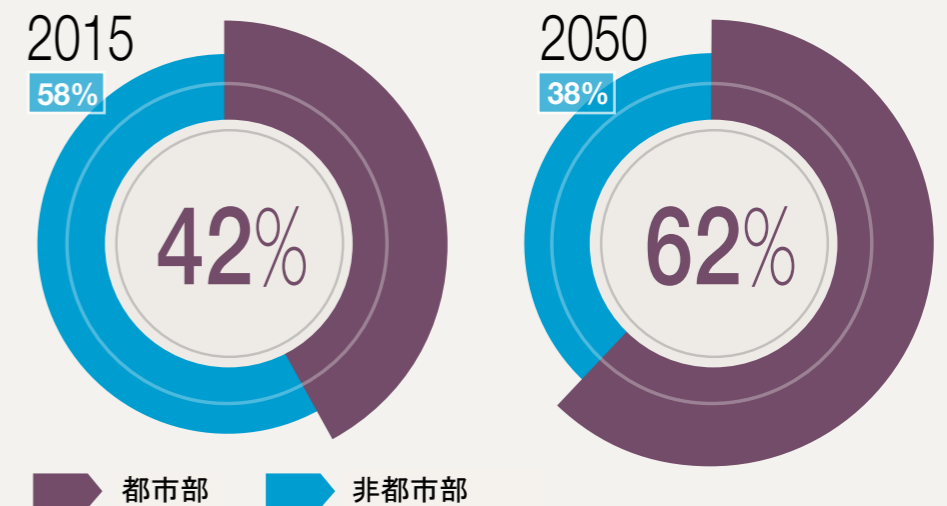
世界人口予測



出典: United Nations Population Division

今後数十年間、アフリカの人口は都市部へと集中していくでしょう。

アフリカの都市化



出典: United Nations Population Division

# アフリカのメガプロジェクト

アフリカ大陸における主要なインフラ整備・建設プロジェクト

**コトヌー-ニアメー-ワガドゥグー-アビジャン鉄道**

現在、内陸に位置する首都ニアメー(ニジェール)と首都ワガドゥグー(ブルキナファソ)、そしてアビジャン(コートジボワール)とコトヌー(ベナン)の両港を結ぶ西アフリカ環状鉄道の建設が進んでいます。全長1,200 kmの線路を新設し、既存線路1,800 kmを修復するプロジェクトです。2014年にニアメー-コトヌー区間が着工しました。

**エコ・アトランティック**

エコ・アトランティックは、現在ビクトリア・アイランド(ラゴス)沖で整備されている10 km<sup>2</sup>の埋立地に開発される新都市です。第一期のビル建設が始まり、最初の住居用タワーは2016年に竣工予定です。最終的には約40万人が居住できるようにする構想です。

**レキ・ディーブ・シーポート**

ナイジェリア政府は、ラゴスの東60kmに位置するレキに港を新設する計画を承認しました。ナイジェリアの既存港湾の混雑緩和を目的とし、取扱貨物量250万TEUを計画しています。港湾の稼働開始は2017年に予定されています。

**ラゴス-カラバル鉄道**

中国国有企業は、ナイジェリアの沿岸1,400 km以上にわたる鉄道の建設契約(120億ドル規模)に合意しました。西はラゴスから、東はカラバルまで延びる鉄道は、アーバ(Aba)、ポート・ハーコート(Port Harcourt)、ウォーリ(Warri)、ベニン・シティ(Benin City)の都市を結びます。

**グランド・アンガ・ダム**

コンゴ民主共和国のグランド・アンガプロジェクト案は、コンゴ川の豊かな水資源を活用し、実現すれば、世界最大の水力発電施設となります。6期から成るプロジェクトは、最終的に約40,000メガワットの発電能力を実現します。第1期アンガIIIダムは、2016年に着工予定です。

**新スエズ運河**

エジプトは、既存のスエズ第一運河(72 km)と並行して走る、第二運河の建設に着手しました。その開通に伴い、同運河の船舶通航容量は倍増します。広域Suez Canal Corridor Area Projectの一部として、運河を中心とした輸送インフラの改善、新工業地帯、都市開発の進展が期待されます。

**グランド・エチオピアン・ルネッサンス・ダム**

事業費約41億ドルを投じて、エチオピアはナイル川を渡る高さ170メートルの水力発電ダムを建設中です。2017年完成予定で、発電能力は5,250メガワット。アフリカで最大級の水力発電所となります。

**アディスアベバ-ジブチ鉄道**

アディスアベバとジブチを結ぶ全長337 kmの鉄道建設が進んでいます。これにより、内陸のエチオピアからジブチの港湾までのアクセスが格段に改善されます。2015年末には、工事が完了する見込みです。

**LAPSSETプロジェクト**

Lamu Port and Lamu-Southern Sudan-Ethiopia Transport Corridor (LAPSSET) プロジェクトは、ケニアのラム(Lamu)に新設される港と南スーダン、エチオピアを結ぶ輸送回廊構想です。ラムに建設される港と製油施設、新たに敷設される道路・鉄道網、空港及び石油パイプラインで構成されます。

**モンバサ-ナイロビ-カンパラ-キガリ-ジュバ鉄道**

ケニアのモンバサ港とナイロビ間の鉄道(標準軌)の敷設が開始されました。この区間を計画第1期として、最終的にはカンパラ(ウガンダ)、キガリ(ルワンダ)、ジュバ(南スーダン)の3首都まで延びる鉄道網が完成します。

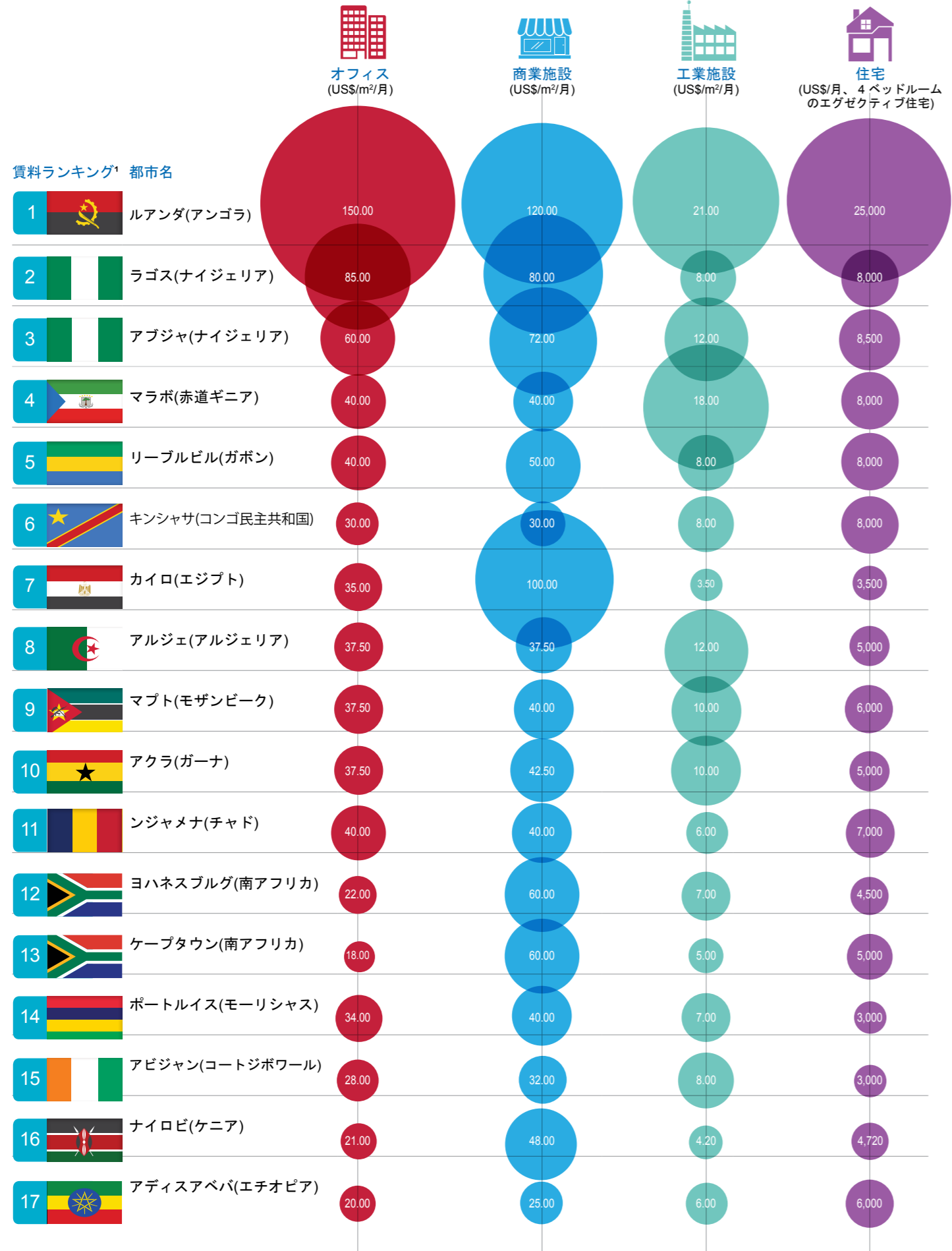
**コンザ・テクノロジー・シティ**

コンザは、ナイロビ(ケニア)の南60 kmに位置する計画都市です。アフリカのテクノロジーセクターの拠点として、2030年までに約10万人の雇用を創出する構想です。既に第1期は着工され、初期インフラと不動産が2018年までに整備される予定です。

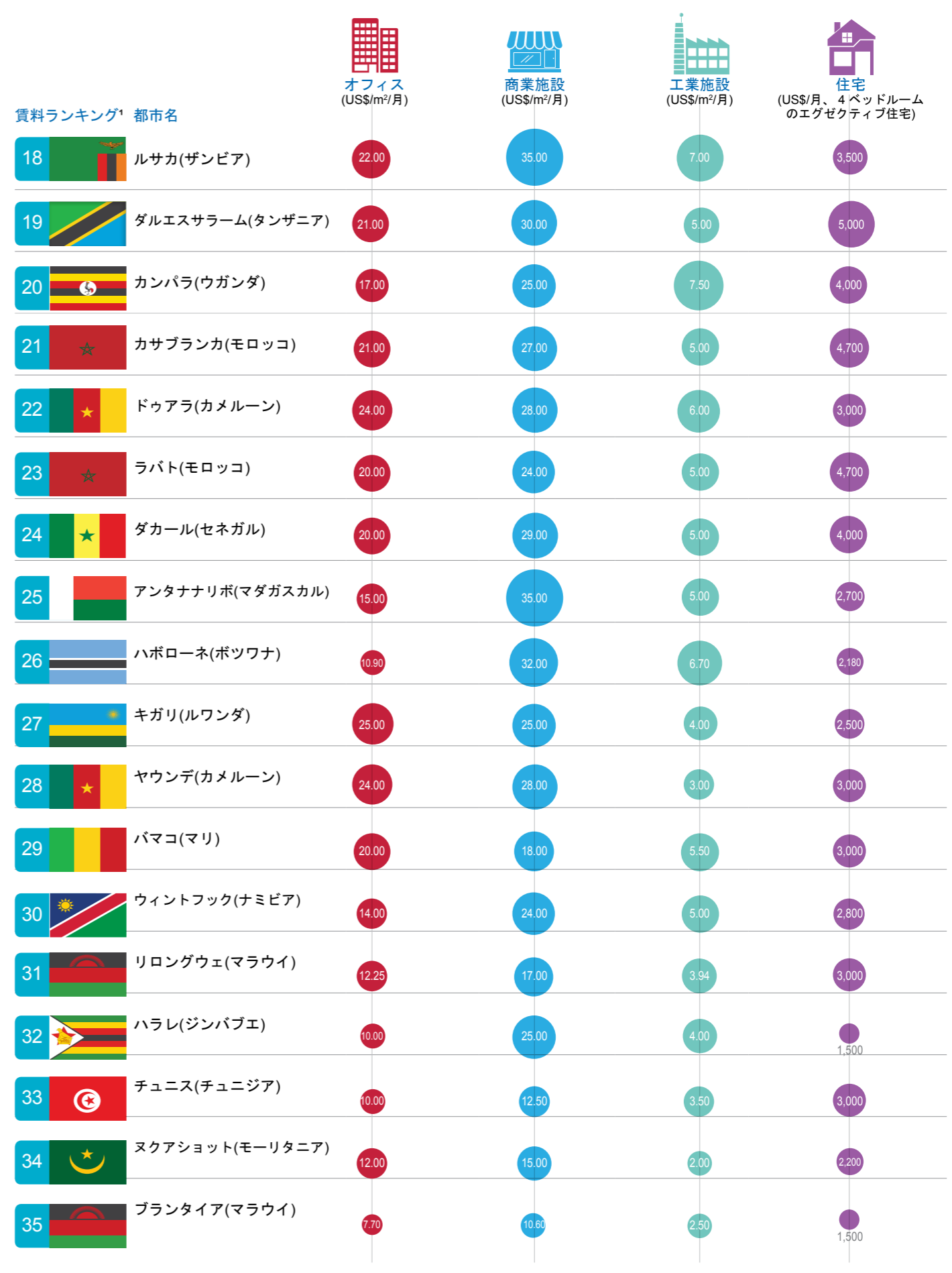
**バガモヨ港**

中国が110億ドルを拠出するバガモヨ港(タンザニア)の建設が間もなく開始されます。取扱貨物量は年間2,000万コンテナと報じられ、これが完成すれば、アフリカ最大の港となります。第1期は2017年に完成予定です。

# アフリカのプライムレントランキング



出典: Knight Frank Research '14セクター全体の賃料加重平均に基づくランキング



	アンゴラ	ボツワナ	エジプト	ガーナ	ケニア	マラウイ	ナイジェリア	南アフリカ	タンザニア	ウガンダ	ザンビア	ジンバブエ
<b>賃貸条件</b>												
提示賃料	US\$/m <sup>2</sup> /月	ブラ/m <sup>2</sup> /月	EGP/m <sup>2</sup> /月	US\$/m <sup>2</sup> /月	KSh/ft <sup>2</sup> /月またはUS\$/ft <sup>2</sup> /月	MWK/m <sup>2</sup> /月	US\$/m <sup>2</sup> /月またはナイラ/m <sup>2</sup> /年	ランド/m <sup>2</sup> /月	US\$/m <sup>2</sup> /月	US\$/m <sup>2</sup> /月	US\$/m <sup>2</sup> /月	US\$/m <sup>2</sup> /月
契約期間	1-3年	1-5年	1-5年	2-5年	6年	1-3年	2-5年	3-5年	1-3年	2-5年	2-5年	1-3年
賃料支払時期	毎月～年間毎に前払い	毎月前払い	四半期毎に前払い	通常、四半期または半年毎に前払い	四半期毎に前払い	四半期毎に前払い	年間または2-3年分を前払い	毎月前払い	年間毎に前払い	通常は四半期または半年毎に前払い	四半期毎に前払い	毎月前払い
賃料改定基準	なし	あらかじめ合意された値上条件。相場は年6-10%	あらかじめ合意された値上条件。相場は年5-10%	合意された改定率により、定期的に賃料見直し。相場は5-10%	固定値上げ、相場は賃料をKShで支払う場合には年間7.5%、US\$で支払う場合には5%	実勢賃料に基づき、毎年賃料見直し	実勢賃料に基づき、定期的に賃料見直し	一定の改定率で毎年値上げ。相場は7-9%	毎年値上げ。相場は10%	合意された改定率により、定期的に賃料見直し。相場は3.5-10%	毎年固定値上げ。相場は3-5%	実勢賃料に基づき、毎年賃料見直し
中途解約権	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は3カ月	一般的ではないが、いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は3カ月	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は3カ月	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は3カ月	中途解約権条項は一般的ではない	いずれかの当事者が行使可能。一般的には解約予告期間3カ月	長期賃貸契約を除き、中途解約権条項は一般的ではない	中途解約権なし	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は3-6カ月	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は6カ月	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は3カ月	いずれかの当事者が行使可能。一般的な解約予告期間は6カ月
転賃の可否	賃貸人の同意があれば転賃可	賃貸人の同意があれば転賃可	賃貸人の同意があれば転賃可	賃貸人の同意があれば転賃可	転賃不可	賃貸人の同意があれば転賃可	賃貸人の同意があれば転賃可	賃貸人の同意があれば転賃可	転賃不可	転賃不可	賃貸人の同意があれば転賃可	賃貸人の同意があれば転賃可
<b>入居コスト</b>												
管理費	テナントが負担。相場は正味賃料の10-15%	テナントが負担。相場は正味賃料の10-15%	テナントが負担。相場は正味賃料の8-15%	テナントが負担。相場は正味賃料の10-15%	テナントが負担。相場は総賃料の20-25%	サービス料請求額に基づき、テナントが負担	テナントが負担。相場は正味賃料の20-30%	テナントが負担。固定資産税率を除き、賃貸人の全経費を充当	テナントが負担。相場は月額US\$200-500	テナントが負担。相場は正味賃料の15-40%	テナントが負担。相場は正味賃料の10-15%	テナントが負担。相場は正味賃料の75-100%
光熱費	テナントが使用光熱費を全額支払う。共用部分の使用光熱費は管理費から充当	テナントが使用光熱費を全額支払う。共用部分の使用光熱費は管理費から充当	テナントが使用光熱費を全額支払う。共用部分の使用光熱費は管理費から充当	電気代はテナントが支払う。水道代は賃貸人が支払い、管理費から充当	電気代はテナントが支払う。水道代は賃貸人が負担、管理費から充当	テナントが管理費を通じて支払う	テナントが管理費を通じて、または使用量ベースで支払う	テナントが水道、電気、下水/排水も含め、消耗品一切を支払う	テナントが電気は直接、水道は管理費を通じて支払う	テナントが電気代を支払う。賃貸人が水道を支払い、管理費から充当	テナントが電気代を支払う。賃貸人が水道を支払い、管理費から充当	テナントが電気、水道を含む光熱費全額を支払う
地方税	賃料にVATはかからない。商業施設賃料には実効税率15%の都市資産税が適用される	VAT 12%はVAT登録事業者に納税義務。源泉徴収税5%は、年間P36,000を超える賃料について、テナントが納付	エジプトにはVAT制度がないが、導入計画はある。管理費には消費税が課される	賃料にVATはかからない。賃料税8%はテナントに納税義務	賃料、管理費及び駐車場使用料にVAT 16%課税	賃料にVAT 16.5%課税	商業施設賃料にVAT 5%課税。テナントが10%源泉徴収納税	賃料にVAT 14%課税	賃料にVAT 18%課税	賃料にVAT 18%課税	商業施設賃料にVAT 16%課税。テナントが10%源泉徴収納税	賃料にVAT 15%課税
内装修繕	テナント負担	テナント負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担	テナントの負担
外装・共用部分修繕	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任
建物に関する保険	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任	賃貸人の責任
原状回復義務	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり。スケルトン方式が一般的	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり。スケルトン方式が一般的	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	賃貸契約により異なる。大抵の場合、経年劣化は対象外だが、対象となるケースもある	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり	通常使用による経年劣化を除き、テナントに原状回復義務あり
<b>取引コスト</b>												
仲介手数料: 新規	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人が支払う。相場は年間賃料の4-8.3%	賃貸人が支払う。相場は年間賃料の5-10%	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料合計の5-10%	賃貸人が支払う。相場は、賃貸期間に応じて、年間賃料の13-19%	賃貸人が支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人が支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人が支払う。相場は総賃料1~1.5カ月分	賃貸人が支払う。相場は年間賃料の10%
仲介手数料: 更新	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人またはテナントが支払う。相場は年間賃料の2-3%	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人が支払う。相場は年間賃料の2.5%	賃貸人が支払う。相場は年間賃料の5-10%	賃貸人またはテナントが支払う。相場は賃料合計の5-10%	賃貸人が支払う。相場は、賃貸期間に応じて、年間賃料の13-19%	必須でない	賃貸人が支払う。相場は賃料1カ月分	賃貸人が支払う。相場は総賃料1カ月分	賃貸人が支払う。相場は年間賃料の10%
仲介手数料: 転賃	相場は賃料1カ月分	相場は賃料1カ月分	相場は賃料1カ月分	相場は賃料1カ月分の50-100%	転賃不可	N/A	相場は賃料合計の5-10%	現テナントが支払う。相場は、賃貸期間に応じて、年間賃料の13-19%	転賃不可	転賃不可	現テナントが支払う。相場は総賃料1カ月分	相場は賃料1カ月分の50-100%
弁護士費用	弁護士報酬基準に基づき、テナント負担	弁護士報酬基準に基づき、テナント負担	弁護士報酬基準に基づき、テナント負担	賃貸人、テナントが各自負担	賃料に応じたスライド制で、テナント負担	所定の報酬体系に基づき、テナントが支払う	テナントが支払う。料金体系は弁護士によって異なる	賃貸人、テナントが各自負担	賃貸人、テナントが各自負担	賃貸人、テナントが各自負担	賃貸人が負担するか、賃貸人とテナントで按分負担するか。料金は交渉で決定	テナント負担。料金体系は弁護士によって異なる
賃貸借契約書に印紙税はかかるか?	かかる。テナントが納付	かからない	かからない	かかる。テナントが納付	かかる。テナントが納付。6年間の平均賃料プラス1年間の管理費の合計の2%として計算	かかる。テナントが納付(文書あたりMWK500)	かかる。税率は州によって異なる	かからない	かかる。テナントが年間賃料の1%を納付	かからない	一般的には、賃貸人が法定された賃貸借契約登記料を納付	賃貸借契約が登記された時点で法定印紙税を納付



# アルジェリア



## オフィス

アルジェリアのオフィス賃料は近年、ほぼ安定しているものの、オフィスの大半はクオリティが低く、国際的な企業が求める要件を満たしていません。しかし、空港近くのバブ・エズアール地区(Bab Ezzouar)では、不動産開発が盛んに行われています。例えば、KPMGビルが竣工し、BNP Paribasの新社屋も2015年初頭に開設される予定です。最近の主だった動きは、Citi社がヒドラ(Hydra)からバブ・エズアールのル・カザール(Le Ksar)タワーを買収した事例です。同社は、2015年中に移転する予定となっています。また、パン・マリタイム(Pins Maritimes)でも今後数年間にわたるオフィスの新規供給が予定されています。

## 商業施設

2008年にオープンし、やや古びてきたシェラガ(Cheraga)のモールAl Qods Mallの開発に続き、SCCA社のBab Ezzouar Centre Commercial、Dahli社のArdisも竣工しました。テナントは、殆ど地元の小売業者から構成されているものの、好況を維持しています。他方、2009年に撤退していたカルフル社(Carrefour)は再参入を決め、セティフ(Sétif)に新一号店をオープンする予定です。アルジェで今後供給される大型物件はTrust Complex(延床面積20,000m<sup>2</sup>のショッピングモールを含む、複合施設)で、2016年にオープンする予定です。

## 工業施設

アルジェリアは、炭化水素セクターへの依存度が高い経済で、産業基盤に限られているものの、多角化に向け大きく前進しています。特に2014年後半、オラン(Oran)にルノー社(Renault)が5,000万ディナール(約6,300万ドル)を投じた新工場が竣工すれば、大きな転換期になると期待されています。ウエ・スマール(Oued Smar)やルイバ(Rouiba)等の特別開発奨励地区もあり、工業活動は、中央地域も含めて、アルジェ(Algiers)全域に広がっています。また、シディ・アブデラ(Sidi Abdellah)の新工業開発ゾーンは製薬業の中心地であり、Sanofi社、Hikma社が工場を建設しています。

## 住宅

外国人向け住宅はヒドラに集中し、大邸宅(villa)が建ち並んでいます。近年は契約更新時に家賃を引き下げる傾向にあり、プライム物件の賃料は弱含みとなっています。郊外、特にグランドベント(Grands Vents)周辺、Emiral社のForum El Djazair開発が進むアルジェ西側では、最高級住宅が目立った動きが見られます。一方、ウル・ファイエ(Ouled Fayet)及びアインタヤ(Ain Taya)では中間層向け住宅建設が盛んで、1戸あたりのコストは900万ディナール(約112,500ドル)です。手頃な価格帯は400万ディナール(約50,000ドル)前後。Trust Complex及びAlgeria Business Centerで複数のタワー型マンションが建設中であり、今後2-4年の間には相当数のサービスアパートが供給されることでしょう。

### 基礎データ

人口	3,880万人
主要都市	
アルジェ	340万人
オラン	150万人
コンスタンチヌ	100万人
公用語	アラビア語
総面積	2,381,741 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	3.8%
主要輸出品	石油
通貨	アルジェリア・ディナール(DZD)
EIU 国別リスクレーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	154

### アルジェ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$37.50/m <sup>2</sup> /月	9%
商業施設	US\$37.50/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$12/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$5,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



BNP Paribas Headquarters(アルジェ、建設中)

# アンゴラ



### 基礎データ

人口	1,910万人
主要都市:	
ルアンダ	650万人
ファンボ	190万人
公用語	ポルトガル語
総面積	1,246,700 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	3.9%
主要輸出品	石油
通貨	クワンザ(AOA)
EIU 国別リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	181

### ルアンダ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$150/m <sup>2</sup> /月	14%
商業施設	US\$120/m <sup>2</sup> /月	13%
工業施設	US\$21/m <sup>2</sup> /月	14%
住宅	US\$25,000/月*	12%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com

Tim Ware, Managing Director, Zambia  
+260 211 250 538/250 683  
+260 211 255 992-3  
tim.ware@zm.knightfrank.com



Belas Business Park(ルアンダ)

## オフィス

近年、オフィスの新規供給が進んでいるルアンダですが、依然として、良質なオフィスストックが不足しており、アフリカの中でも入居コストが最も高くなっています。2014-15年中に新規供給される予定のストック(250,000-300,000 m<sup>2</sup>)の大半がビル竣工前に賃貸借契約が成約済み、または、売約済みとみられます。ルアンダにおけるオフィス需要は石油産業に関連したものが大半であり、最近の原油価格の下落は2015年のオフィス需要に影響を及ぼしそうです。プライムエリアは、シティセンター内のアンゴンボタ地区(Ingombota)とベクサ地区(Baixa)であり、これに次ぐエリアは、マイアング(Maianga)、アルパラデー(Alvalade)、ミラマール(Miramar)です。また、中心部の南側、タラトナ(Talatona)ではオフィス開発が活発になっています。

## 商業施設

ルアンダの商業セクターは、開発途上の黎明期にあります。グローバル展開している小売業者にとっては、ルアンダにおける中間層の成長力が魅力的なものとなりつつありますが、設立コストが高くなることに加えて、新規参入が困難であることから、二の足を踏む企業が殆どです。近代的なショッピングセンターはいくつか建設中ですが、現時点では3物件のみです。また、新規開発の多くは資金調達の見込みが立たず、建設は遅れています。例えば、Comandante Gikaプロジェクトは、当初計画では2010年の竣工予定でしたが、現在も建設工事中です。同コンプレックスにハイパーマーケットのKero (10,000 m<sup>2</sup>)がオープンしましたが、依然として唯一のテナントであり、その周辺部は未開発のままです。

## 工業施設

工業施設市場は、主として石油産業に関連したもので、既存ストックの大半は所有者によって自己使用されています。工業地帯の中心はルアンダ港と中心部の東に位置するヴィアナ(Viana)で、ベネフィーカ(Benfica)、カクアコ道路(Cacuaco)、及びカテーテ(Catete)までの道路沿いに倉庫エリアが広がっています。物流施設は開発途上であり、良質な倉庫スペースは限られています。アンゴラ政府はヴィアナにZEE(経済特区)を設け、特区内の倉庫物件は、工業団地を私有するコストの数分の1程度の賃料で賃貸することができます。しかし、適切なテナントを選定するための厳格な基準が設けられているため、同地に物流拠点を設置するのは極めて難しい状況です。

## 住宅

近年、ルアンダの良質な戸建住宅・共同住宅の価格は、世界の中でも最も高い水準になっています。しかし、住宅ローン市場が実質的に存在せず、相当数の新規供給もあるため、価格への低下圧力は高まっています。足元の原油価格の下落を受け、このトレンドは今後も更に続くものと予想されます。新規供給はセントラル・ルアンダまたはタラトナ(中心部の南側)に集中する傾向が見られます。この地域は住宅供給コストが安く、外国人のファミリー層に人気があります。プライム物件の賃料は、シティセンターで月額US\$25,000であるところ、タラトナでは月額約US\$15,000前後となっています(いずれも4ベッドルーム)。

# ボツワナ



## オフィス

新しいCBDを中心とした開発が急増したことにより、ハボローネ(Gaborone)におけるオフィスの新規供給は需要を上回っています。しかしながら、国際的な企業に求められる要件を満たすようなオフィスの空室は殆どありません。新規参入企業の不足、既存事業の縮小、政府の緊縮政策と言った要因が重なり、オフィス需要は減退しています。賃料はあらゆる形態のオフィスで下落傾向にあり、プライム賃料は過去10年で最低水準となっています。目立った需要がなく、既存テナントも契約更新時には賃料の引下げを求め、中期的に賃料への低下圧力が継続すると予想されます。しかし、低インフレと低金利がプライム物件の投資利回りを安定的に低下させたことで、資産価格は堅調に推移してきました。

## 商業施設

近年オープンしたAirport Junction、Rail Park Mall及びSebele Shopping Centreと言ったショッピングセンターのように、ハボローネでは、今後も多くの商業施設の新規開発が続きます。ハボローネの人口規模と商圏が比較的小さいことを勘案すると、商業施設の供給過剰が懸念されます。現時点では、ハボローネの主要商業施設は底堅い需要と低い空室率を示しており、小売セクターはとても好調です。しかし、開発の勢いが高まると、商業施設の飽和状態を招き、プライム賃料への低下圧力がかかる可能性もあります。南アフリカのチェーン店が存在感を高めているものの、ボツワナで最大の小売業者は地場でスーパーマーケットをチェーン展開するチョッピーズ(Choppies)です。同社は近年急成長を遂げ、周辺国にも事業を拡大しています。

## 工業施設

物流及び製造業の力強い成長を背景に、工業施設への需要は過去3年間に渡って拡大が続いています。足元では、200m<sup>2</sup>までの最小ユニットと1,500m<sup>2</sup>以上の大型ユニットへの需要が高くなっています。既存テナントの移転に加え、ベンチャー企業、倉庫等を擬似的にハイテクなオフィス施設として利用する企業からの引合いがあります。このセクターは底堅い成長が期待されており、投資や開発が活発に進んできました。しかし、現在計画されているかなりのボリュームの新規供給で供給過剰となれば、賃料上昇が一時的に抑制される可能性があります。

## 住宅

住宅需要が高いにも関わらず、住宅ストックは不足しています。人口増加、単身世帯数の増加、都心への人口流入、学生・高齢人口の増加による住宅需要の拡大を十分に満たせるほどの供給がありません。区分所有による保有形態が普及してきたにも関わらず、中間層向け住宅における需給ギャップは極めて大きくなっています。一方、現在販売されている高級物件を取得できるような富裕層はごく少数に限られるため、高級住宅市場は足元で均衡しています。

### 基礎データ

人口	220万人
主要都市:	
ハボローネ	20万人
フランシスタウン	10万人
公用語	英語
総面積	581,730 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	4.4%
主要輸出品	ダイヤモンド
通貨	ブラ(BWP)
EIU 国別リスクレーティング	B (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	74

### ハボローネ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$10.90/m <sup>2</sup> /月	8%
商業施設	US\$32/m <sup>2</sup> /月	8%
工業施設	US\$6.70/m <sup>2</sup> /月	10%
住宅	US\$2,180/月*	9%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Curtis Matobolo, Managing Director  
+267 395 3950  
curtis.matobolo@bw.knightfrank.com

David Watson, Director  
+267 395 3950  
david.watson@bw.knightfrank.com



ITowers(新CBD、ハボローネ)

# カメルーン



### 基礎データ

人口	2,250万人
主要都市:	
ドゥアラ	240万人
ヤウンデ	240万人
公用語	フランス語、英語
総面積	475,440 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	5.1%
主要輸出品	石油
通貨	中央アフリカCFAフラン(XAF)
EIU 国別リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	158

### カメルーン プライムレントとイールド

ドゥアラ	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$24/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$28/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$6/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$3,000/月*	8%

ヤウンデ	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$24/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$28/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$3/m <sup>2</sup> /月	15%
住宅	US\$3,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Arc Building(ドゥアラ)

## オフィス

首都 ヤウンデ(Yaounde)では、オフィス市場がまだ未成熟で、近代的なオフィスは殆どありません。市内の中央政府(Centre Administratif)周辺部に建設されたオフィスビルがいくつか存在しますが、いずれも官庁専用です。これらを別にすれば、複合施設(1階部分を商業施設にし、それ以外のフロアを細かく区分したオフィス部屋として利用する形態)が一般的です。国際的な企業の大半はHilton Hotel、または、市中心部北側のバストス(Bastos)に多数所在する戸建住宅を拠点としています。商業都市ドゥアラ(Douala)では、ボナンジョ地区(Bonajonjo)及びアクゥアII地区(Akwa II)が主要なオフィスエリアとなっています。更に、国際空港に近接するエリアの戸建住宅をオフィスとして利用することもあります。市内のオフィスストックは老朽化しており、新規開発が必要となっています。ボナンジョにおいても、ビルの上層フロアでオフィス部屋を改装する動きが散見されます。一方、港近くには、過去に建設途中で放置され、改装もされなかった大型プロジェクトがいくつか存在しています。

## 商業施設

カメルーンの商業施設市場は開発途上の段階にあるため、他の西アフリカ諸国で見られるような近代的なモール開発はまだ実施されておらず、グローバル展開している小売業者の進出も限定的です。しかし、フランスのスーパーマーケットブランドCasinoがヤウンデとドゥアラで店舗を展開し、その競合にはMahima、Ecomarchéと言った国内の小売業者が含まれています。L' Atrium on Rue Surcoufと呼ばれるショッピングセンターのプロジェクトで注目を集めている

ドゥアラでは、最近になっていくつかの商業施設の開発が進んでいます。

## 工業施設

ドゥアラは、港湾都市として、ヤウンデよりも重要な工業地帯です。港は西アフリカにおいて最大規模のものであり、国内市場のみならず、中央アフリカ諸国を含む、内陸部への物流拠点となっています。バサ(Bassa)には、同市の西側と港近くのボナベリ(Bonabéri)等が工業地帯として指定されており、大規模なセメント工場があります。一方、ヤウンデには重工業は殆どなく、製造拠点というよりも域内の物流センターとしての役割を担っています。

## 住宅

ヤウンデの高級住宅は、バストスに集中しています。小規模な外国人居住者コミュニティからの需要に加え、地元における個人富裕層の増加、更に国際的な企業からの戸建住宅をオフィスとして利用する需要も途切れず、同市場は活況を呈しています。ドゥアラにおけるプライムエリアはボナプリゾ(Bonapriso)、アクゥア(Akwa)です。両都市の賃料水準は、内装の質に極めて敏感で、追加工事を要する場合には、大幅に割引られることもあります。

# チャド



## オフィス

チャドの首都ンジャメナ(N' Djamena)は、国際的な企業にとっては主要なオフィス市場と言えます。多くの企業は、ダウンタウン及び シャルル・ドゴール通り(Avenue Charles de Gaulle)周辺の比較的低層な戸建住宅や共同住宅をオフィスとして利用しています。オフィス需要の大半は政府、石油産業、銀行(例: Ecobank、Société Générale)、及び通信事業(例: Tigo、Airtel)で構成されています。市中心部の The Cité Internationale des Affaires プロジェクトによって、国際的な企業向けのストック供給が期待されます。しかし、仮にそうだったとしても、完成までにはまだ数年かかる見込みです。ドンビ(Dembé)と シャグア(Chagoua)の間に位置する国民議会(Assemblée Nationale)跡地で米国大使館の建設工事が着手されましたが、これによって他のテナントからの需要も喚起されそうです。

## 商業施設

ンジャメナの商業施設市場は黎明期にあります。Modern Market、Alimentation Générale、Alimentation La Tchadienne等、外国人居住者が多いスーパーマーケットは、一般に、レバノン、インド及び中国系企業が経営しています。しかしながら、依然として最も重要な商業施設はMarché Centralの伝統的市場です。同市場では、値引きを交渉できる上に、価格水準が店頭価格の数分の1と安価です。長期的には、The Cité Internationale des Affairesプロジェクトが、新たな商業機会を提供することでしょう。

## 工業施設

チャドの工業活動は、主として、原油、綿花、醸造、ナッツ及び肉製品の生産です。Total社の施設があるファルチャ(Farcha)には工業地帯がありますが、ンジャメナは主要な工業施設市場とは言えません。なぜなら、国内の工業活動の大半は、商業都市ムンドゥー(Moundou)のようにンジャメナから離れた地域で展開されているためです。ムンドゥーには、CotonTchad社、BDT (Brasseries du Tchad) 社等の企業が立地しており、Glencore社やExxonMobil/Esso社が操業しているドバ油田の石油産業に関連した事業活動も見られます。工業用地の地価は比較的安価で、賃料は1ヘクタール当たり月額100万~200万CFAフラン(US\$2,000-4,000)です。

## 住宅

ンジャメナにおける最高の住宅地は、クレマ(Klémat)、ジャンバルバル(Djambalbarh)、ボロロ(Bololo)、及び ファルチャ(Farcha)です。Kempinsky Hotel 周辺の住宅建設は、隣国リビアとの関係悪化が原因で中断していますが、2015年6月に予定されているアフリカ連合首脳会議の開催に向け、サバンガリ(Sabangali)では“60 villas(60棟の大邸宅)”と呼ばれる大規模開発が進められています。こうした動きに伴って、Hilton Hotel、Grand Hotelの新規開発を含め、ホテル開発も活発になっています。同市場の最高級住宅の賃料は一般に月額200万~500万CFAフラン(約US\$4,000-10,000)です。このほか、現在建設中のトゥクラ大学(Toukra University)の新校舎周辺には、中間層向けの住宅が数千戸供給される予定となっています。

## 基礎データ

人口	1,140万人
主要都市:	
ンジャメナ	110万人
ムンドゥー	10万人
公用語	フランス語 アラビア語
総面積	1,284,000 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	9.6%
主要輸出品	石油
通貨	中央アフリカCFAフラン(XAF)
EIU 国別リスクレーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	185

## ンジャメナ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$40/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$40/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$6/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$7,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



60 villas(ンジャメナ/サバンガリ、建設中)

# コートジボワール



## 基礎データ

人口	2,280万人
主要都市:	
アビジャン	450万人
ブアケ	80万人
ヤムスクロ	20万人
公用語	フランス語
総面積	322,463 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	8.5%
主要輸出品	カカオ
通貨	西アフリカ CFA フラン(XOF)
EIU 国別リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	147

## アビジャン プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$28/m <sup>2</sup> /月	9%
商業施設	US\$32/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$8/m <sup>2</sup> /月	18%
住宅	US\$3,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Ecobank Headquarters(アビジャン、建設中)

## オフィス

アビジャン(Abidjan)のオフィス市場は2010-11年に起きた政治危機以後、急速に回復しました。主要ビジネスエリアのプラトー(Plateau)では、過去最大規模の投機的開発プロジェクトであったLa Prévoyanceも満室稼働しています。現在進められている開発活動の大半は、銀行が自己使用するためのものです。目立つのはEcobankの新社屋と、一時的に移転しているアフリカ開発銀行(African Development Bank)のツインタワー改修工事です。老朽化したストックの代謝を図るため、一定の新規供給が強く求められています。10年間にわたる市場低迷が続いてきましたが、オフィス賃料は過去12カ月間で急上昇しています。また、2015年の選挙が無事に終了すれば、オフィス需要は更に増大する見込みです。今後もプラトー地区外のオフィス物件に関心が集まり、特にマルコリー(Marcory)からラグーン(Lagoon)を渡る新橋梁の開通により、ココディ地区(Cocody)への期待が更に高まるでしょう。

## 商業施設

アビジャンで最高峰のショッピングセンターはCap SudモールとCap Nordモールです。両物件とも満室稼働しており、それぞれ、Super Hayat社とCasino社が主要テナントとなっています。現在、コートジボワールには国際展開する小売業者が殆ど進出していません。しかし、2015年にはCarrefourが、アビジャンで初のハイパーマーケットをマルコリーのBoulevard Valéry Giscard d'Estaing 通りにオープンする予定です。商業スペースへの需要は旺盛で、Cap Sudでは延床面積を2倍超に拡張する工事が行われています。ブティックは、ドゥ・ブ

ラトー(Deux Plateaux)のRue des Jardins 通りやビエトリー(Biétry)のBoulevard de Marseille通りに建ち並び、Vlisco(衣料品)やL' Oenophile(ワイン)と言った競争力のある高級ブランドが活発に動いています。

## 工業施設

アビジャンは、アフリカにおけるフランス語圏の大半と北側の内陸諸国をカバーしている港湾都市であり、西アフリカで最も重要な工業拠点のひとつです。ヨブゴン(Yopougon)と言った地域にもローカルな工業活動が見られるものの、大規模な工業活動は主にヴリディ(Vridi)の工業地帯に集中しています。ヴリディの主要業種は石油精製ですが、セメントや食品生産もあります。同地に拠点を構える国際的な企業は、ユニリーバ社(Unilever)、マースク社(Maersk)等です。

## 住宅

高級住宅市場はココディとゾーン4(Zone 4)に集中しています。アフリカ開発銀行が本部機能をチュニス(Tunis)からアビジャンに戻すことから、一定の需要が見込まれており、有望なマーケットと言えます。優良な戸建住宅(villa)の賃料は、月額120万-150万CFAフラン(US\$2,400-3,000)台です。最高級住宅の場合には、月額300万 - 500万CFAフラン(US\$6,000- 10,000)にものぼります。中間層向け住宅の賃料は月額50万CFAフラン(US\$1,000)未満です。郊外住宅市場が好調で、パンジェルヴィル(Bingerville)及びグラン・バッサム(Grand-Bassam)一帯での開発は活況を呈しています。

# コンゴ民主共和国



## オフィス

キンシャサ(Kinshasa)のオフィス市場は、都市の北部に集中しており、主要なビルが多くがBoulevard du 30 Juin通り沿いに建ち並んでいます。大型オフィスビルの大半は、銀行や政府関係施設が保有し、自己使用されています。オフィス開発は、2011年の前回選挙以降、加速している感がありますが、2016年の選挙までの準備期間中は、企業がより慎重な姿勢を示すようです。Ericsson、Orange、Citibank、Elf、Vodacom、Nestlé、Alcatel-Lucentと言った国際的な企業が市内にオフィスを構えています。キンシャサにあるオフィスはビルスペックが極めて低いものが殆どで、多くのビルには空調設備やエレベーターが備わっていません。プライムレントの目安は月額 US\$30/m<sup>2</sup>前後ですが、良質な小規模オフィスの場合はUS\$40/m<sup>2</sup>に達する場合もあります。

## 商業施設

近年、キンシャサの商業施設市場では目立った動きがありません。また、当域最大のショッピングセンターの1つとして、国際ブランドの誘致に一役買うことが期待されていた The Gare Centrale開発プロジェクトは中断し、再開の目途が立っていません。キンシャサで唯一、国際的な小売業者のShoptite社は、ゴンベ(Gombe)地区のプライムエリアでスーパーマーケットを運営しています。キンシャサのスーパーマーケットにしては珍しく、駐車場が整備されています。大半のスーパーマーケットは比較的小規模で、多くはレバノン系企業が運営していますが、そこで販売されている商品の価格は、非常に高額な場合もあります。

## 工業施設

歴史的背景により、工業施設はゴンベ地区の中心部にありました。しかし、もっと最近になって行われた開発の大半は、港湾と国際空港に挟まれた東部のエリアに集中しています。工業施設はRoute des Poids Lourds通りの周辺、特に、キングバワ(Kingabwa)及びリメテ(Limete)一帯に集積しています。中・大規模の工業施設は総じて自己使用であり、入居テナントが決まっていなかった状態での開発は殆ど行われていません。このため、賃貸ストックの大半は中古物件で構成されています。工業施設(新築)のプライムレントは、月額US\$8/m<sup>2</sup>が相場となっています。賃料が月額US\$12/m<sup>2</sup>にのぼることもあります。賃料が、大使館やNGOが中心部の工業施設を借りた場合等に限られます。

## 住宅

2000年代に国連職員が大量に流入したことで、キンシャサの中心部、特にGombeの住宅価額は上昇しました。このことが、周辺部の住宅価格にも波及効果を与えており、バンドルンガ(Bandalungwa)の新Kin-Oasis開発における住宅価格はUS\$850,000前後と、地元民には手が届かない価格水準です。手頃な価格帯の住宅が圧倒的に不足しており、政府当局は今後10年間に500,000戸の供給が必要となると推定していますが、現時点で建設されている住宅はごく一部に限られています。

### 基礎データ

人口	7,740万人
主要都市:	
キンシャサ	900万人
ルブンバシ	180万人
ムンジバヤイ	170万人
カナンガ	110万人
公用語	フランス語
総面積	2,344,858 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	8.6%
主要輸出品	銅
通貨	コンゴ・フラン(CDF)
EIU国際リスクレーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	184

### キンシャサ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$30/m <sup>2</sup> /月	12.5%
商業施設	US\$30/m <sup>2</sup> /月	12.5%
工業施設	US\$8/m <sup>2</sup> /月	16%
住宅	US\$8,000/月*	12%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのラグジュアリー住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Tim Ware, Managing Director, Zambia  
+260 211 250 538/250 683  
+260 211 255 992-3  
tim.ware@zm.knightfrank.com



Citi Headquarters(キンシャサ)

# エジプト



### 基礎データ

人口	8,800万人
主要都市:	
カイロ	1,100万人
アレクサンドリア	450万人
ギザ	360万人
公用語	アラビア語
総面積	1,001,450 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	2.2%
主要輸出品	石油
通貨	エジプト・ポンド(EGP)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	112

### カイロ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$35/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$100/m <sup>2</sup> /月	8%
工業施設	US\$3.50/m <sup>2</sup> /月	11%
住宅	US\$3,500/月*	7%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのラグジュアリー住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Boomerang Building(ニューカイロ)

## オフィス

カイロ(Cairo)では、銀行、石油・ガス、製薬、建設、情報通信産業からのオフィス需要があります。最近の目立った動きとしては、カナダ大使館がNile City Towersを賃借した事例が挙げられます。また、Barclays Bankは中心部からCityStarsへ移転し、新たに14,000 m<sup>2</sup>を賃借する予定です。近年の政治的混乱により、オフィス開発は中断してきましたが、再び活発化している模様です。例えば、Smart Villages社がニューカイロ(New Cairo)のFuture Cityでの新規供給を発表しました。CityStars社も、オフィスビルをもう1棟供給すべく、どうにか開発を進めている状況です。しかしながら、Cairo Festival Cityにおけるオフィス供給の第2期工事は延期されており、予断を許しません。中心部のプライムオフィスの賃料は月額US\$35/m<sup>2</sup>まで下落していますが、それでも周辺エリアの2倍程度の水準を維持しています。

## 商業施設

2013年にCairo Festival City Mall (延床面積168,000 m<sup>2</sup>)がオープン、そして、それよりも小規模ながらGalleria 40が2014年にオープンしており、カイロでは近代的な商業施設が増え続けています。グレーター・カイロ(Greater Cairo)には、CityStars (延床面積150,000 m<sup>2</sup>)、Mall of Arabia (延床面積180,000 m<sup>2</sup>)と言った既存のショッピングモールもあります。今後2年間で更に900,000 m<sup>2</sup>を超える商業スペースが供給される予定ですが、中でも注目されるのはモカタム(Mokattam)のCitadel PlazaとニューカイロのMadinaty Mega Mallです。そして、最近市場へ参入してきた国際的な小売業者の中で、最も注目すべきテナントはIKEAです。同社は、2013年にCairo Festival Cityで新規店舗をオープンしま

した。市場の不確実性が高まっているにもかかわらず、商業施設の賃料はほぼ安定しており、(売上高に応じた)歩合賃料を支払うテナントが増えています

## 工業施設

政府の産業開発公社(IDA)は、新規投資を誘致し、工業地帯を開発する等、工業活動を促進するためのドライバーとなっています。グレーター・カイロにある主要な工業地区の6th October City と10th Ramadan Cityには、IDAによる追加投資が予定されていますが、通常のおよそ半額(US\$15-25/m<sup>2</sup>)で国有地が購入できます。

## 住宅

かつて活況を呈していた住宅市場ですが、住宅開発は近年低迷しています。ただし、これは需要減退によるものではなく、むしろ建築許可が下りにくいことや建設活動が減速していることに原因があります。潜在的な市場規模から考えると、中・低所得者層の伸びが広範囲に見込まれます。住宅市場を活性化するための施策として、エジプト当局は、UAE拠点のArabtec社とともに、低所得層向けの住宅をエジプト全域に100万戸供給すると発表しました。

# 赤道ギニア



## オフィス

大半の新築オフィス建設は、マラボII地区 (Malabo II) に集中し、マラボ国際空港とサッカースタジアムを結ぶ道路沿いに近代的なビルが建ち並んでいます。政府省庁や建設・石油関連企業がオフィスビルを自ら所有し、自己使用する傾向が見られます。石油会社の中でも、Marathon社及びNoble Energy社がマラボII地区に新築ビルを保有する一方で、現在はTotal社が新社屋を建設しています。国際的な銀行の多くは、中心部にオフィスを構えてきましたが、Société Généraleが本部の新社屋をマラボIIに建設しているため、この状況は変わることになりそうです。マルチテナント型の新規供給は限られており、通常は共同住宅をオフィスとして利用しています。しかし、2棟の大型複合施設で構成される Malabo Gate が竣工すれば、大規模な新規供給が見込まれます。

## 商業施設

政府は、マラボを観光地及び国際会議開催地として振興すべく、過去2年間で大規模な開発を行ってきました。Sofitel、Hilton及びIbisを含む高級ホテル、空港道路(Airport Road) 沿いには、エル・バルコ(El Barco)という客船の形をしたカジノもあります。しかし、商業市場では、まだ国際的なブランドの誘致が進んでいません。地元住民の人口が少ないため、誘致を進めるためには、訪問客数の大幅な増加が必要となります。地元のスーパーマーケットとしては、Supermercado Muankaban(空港道路沿いにあり、オレンジと黄色の店舗が目印)等があります。

## 工業施設

マラボにある倉庫の大半は、空港道路 (Airport Road) の周辺部からK5と呼ばれる港までの間に集中しています。倉庫のクオリティは中程度で大したものではありませんが、賃料は高く設定されています。市場に大きなインパクトを与える要因としては、K5の閉鎖があります。政府は、石油・ガス業者に対して、ピオコ島(Bioko Island)の反対側にあたるルーバ(Luba)からの操業を要請しています。計画の実施時期は未定ですが、ルーバに拠点を持たない石油会社はいずれも別の方法を模索中で、特にLonrho社の Freeport 開発に注目しています。

## 住宅

マラボにおける良質な共同住宅は、一棟ごと石油会社に賃貸されているものがいくつかあります。ホテルとして設計されたビルには、小規模なユニットが設置されたものもあり、賃料は1戸あたり月額US\$2,000程度です。また、複合住宅の開発も進められており、しっかりとした造りのものもありますが、中には投機的で風変りな造りだったり、商業的な要素が混在した物件もあります。スタンダードな外国人居住者向けの戸建住宅(villa)の賃料は月額US\$5,000-8,000台ですが、巨大な邸宅の場合はこの数倍にもなります。ただし、クオリティには問題があり、メンテナンスも不十分なものが殆どです。

## 基礎データ

人口	70万人
主要都市: マラボ	20万人
公用語	スペイン語 フランス語
総面積	28,051 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	-2.5%
主要輸出品	石油
通貨	中央アフリカCFAフラン (XAF)
EIU国際リスク レーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	165

## マラボ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$40/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$40/m <sup>2</sup> /月	10%
工業施設	US\$18/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$8,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Sofitel Hotel(シボボ)

# エチオピア



## 基礎データ

人口	9,660万人
主要都市: アディスアベバ ディレ・ダワ	340万人 60万人
公用語	アムハラ語
総面積	1,104,300 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	8.2%
主要輸出品	コーヒー
通貨	ブル(ETB)
EIU国際リスク レーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	132

## アディスアベバ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$20/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$25/m <sup>2</sup> /月	10%
工業施設	US\$6/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$6,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



African Union Headquarters(アディスアベバ)

## オフィス

エチオピアでは、銀行、通信、金融サービスへの外資規制が設けられており、閉鎖的なマーケット環境です。それでも、オフィス需要は強く、特にNGOと石油セクターからの需要は旺盛です。近年、アディスアベバ (Addis Ababa)、中でも特にボレ(Bole)とカザンシィ(Kazanchis)では、オフィス開発が盛んに行われています。市内では、主要なホテル経営主体の多くが複合施設の開発に乗り出しており、3-4階の小売スペースの上部にオフィスを設ける構造が一般的です。商業色が強くないオフィスビルや、国際基準に照らして、最低限求められる健康面や安全性が考慮されたオフィス床を見つけるのは極めて困難であり、国際的な企業にとっては、適切なオフィスビルに入居しにくいマーケットとなっています。更に、気候が比較的温暖であることから、空調設備が付いているオフィスビルは稀です。

## 商業施設

アディスアベバでの商業施設の開発状況は、東アフリカの他の主要都市と比べると、まだ初期の段階にあると言えます。市内にはいくつか食品雑貨店がありますが、いずれも小規模な店舗で営業している地元の中小企業で、国際的な小売業者は進出していません。殆どの商業ストックは、オフィスビルの低層階にあり、設計上の配慮や管理が十分でないものが殆どです。アフリカで2番目に人口が多いエチオピアには、かなりの成長余地が残されていると言えます。しかし、同国がサプライチェーン等のインフラ整備の遅れた国に囲まれた内陸国であることから、これが成長を妨げる要因の1つとなっています。

## 工業施設

エチオピアの工業セクターは、政府による企業誘致、インフラ整備と力強い経済成長への取り組み姿勢を受け、国際的に注目されつつあります。近年では、Diageo、ハイネケン社 (Heineken)、SABMiller、Tiger Brands 及びユニリーバ社(Unilever)と言った消費財メーカーが市場に参入しています。製造業にとって最適な立地は、アディスアベバと南東約90kmのアダマ(Adama)をつなぐ一帯、アカキ・カリティ(Akaki Kaliti)、ドゥケム(Dukem)、デブレ・ゼイト/ビシヨフテ (Debre Zeit/Bishoftu) 及びモウジョウ(Mojo)等のエリアです。もう1つの重要なエリアは、Diageoの醸造所があるアラム・ジーナ/セベータ (Alem Gena/ Sebeta) です。

## 住宅

アディスアベバにおける住宅及びホスピタリティ関連施設は、開発がかなり進んでおり、洗練されたマーケットです。外国人居住者からの需要は、ボレとカザンシィに集中しています。価格帯は高いものの、優良物件はすぐに売れてしまいます。良質な共同住宅の家賃の目安は、家具なしで月額US\$3,000前後、家具付きで月額US\$5,000前後です。サービスアパートメントの場合は月額US\$6,750前後で、居室は狭いものの、設備とサービスは充実しています。現在、アディスアベバ周辺では、政府による大規模な住宅開発計画が進められています。この計画の中には、中間層向け40/60コンドミニアム計画も含まれます。購入資金のうち、自己資金が40%、借入金で60%であることから40/60と呼ばれ、既に160,000人もの居住者が購入登録をしています。同様に、価格帯が更に低い住宅市場では、20/80及び10/90プログラムと呼ばれる計画もあります。

# ガボン



## オフィス

リーブルビル(Libreville)では、オフィスの供給不足が続いてきたため、賃借された住宅やホテルがオフィスに転用されてきました。例えば、アフリカ開発銀行(African Development Bank)はゲゲ地区(Gué-Gué)にある住宅をオフィスに改装しており、国連もバッテリーIV地区(Batterie IV)にこれと同様なオフィスを構えています。Boulevard de l'Indépendance通りには、Gabon Mining Logistics社ビルをはじめ、多数の良質な新築ビルが並んでいます。オフィス需要の大半は政府によるもので、中心部の北側に多くの省庁が集まっています。一方、民間セクターからは、供給量が比較的小さい良質なビルへの需要が高くなっています。

## 商業施設

ガボンは人口が少ないものの、アフリカで一人当たりGDPが最も高い国の1つであり、これが同国の小売市場に魅力を与えています。そして、フランスの巨大小売企業Carrefour社が、アフリカの中でも拡大を目指すマーケットでもあります。もう一つのフランス系スーパーマーケットのブランドであるCasino社は、地元フランチャイジーとの提携により、既にリーブルビルへ進出しています。一方、ガボンの小売企業であるPrix Import社は、4つのスーパーマーケットを市内で展開しています。リーブルビルの主要市場はモンブエ(Mont-Bouët)にありますが、いずれは新Grand Marché(スイスのWebcorグループが約7ヘクタール(7万m<sup>2</sup>)の敷地に建設中)が取って代わることになるでしょう。現在の商業施設市場には、輸入及び流通ネットワーク能力が限られている点に大きな課題があると言えます。

## 工業施設

リーブルビルの工業開発は全体的に市の南部、港湾方面に集中し、オルミ(Oloumi)とオウエンド(Owendo)に2大工業エリアがあります。オルミは軽工業が中心的産業で、目立った倉庫の多くは車のショールーム等として販売活動に利用されています。オウエンドでは、主に重工業及び港湾関連の企業が拠点を構えるためのエリアとなっています。リーブルビルの主要産業は、造船、木材加工、醸造業です。

## 住宅

リーブルビルの最高級住宅地は、オーツ・ドゥ・ゲゲ(Hauts de Gué-Gué)、ラ・サブリエール(La Sablière)及びバッテリーIVです。これらの地区では、相当数の共同住宅が開発されており、大きな成功を収めています。市場は活況そのもので、良質な住宅への需要は堅調です。個人とオフィス転用を目的とする企業との競争によって、価格への上昇圧力が一段と高まっています。ガボンでは大量の公共住宅も建設されており、政府はリーブルビル北部の郊外にあるアンゴンジ(Angondjé)をその主要な開発エリアとして指定しています。

### 基礎データ

人口	170万人
主要都市: リーブルビル	70万人
公用語	英語
総面積	267,667 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	5.1%
主要輸出品	石油
通貨	中央アフリカCFAフラン(XAF)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	144

### リーブルビル プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$40/m <sup>2</sup> /月	9%
商業施設	US\$50/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$8/m <sup>2</sup> /月	14%
住宅	US\$8,000/月*	7.5%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Ernst & Young Building(リーブルビル)

# ガーナ



### 基礎データ

人口	2,580万人
主要都市: アクラ クマシ	260万人 200万人
公用語	英語
総面積	238,533 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	4.5%
主要輸出品	金
通貨	セディ(GHC)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	70

### アクラ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$37.50/m <sup>2</sup> /月	8.5%
商業施設	US\$42.50/m <sup>2</sup> /月	7.5%
工業施設	US\$10/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$5,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件  
\*4 bedroom executive house - prime location

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



One Airport Square(アクラ、建設中)

## オフィス

近年、アクラ(Accra)では、中心部から北東約5kmに位置するエアポート・シティ地区(Airport City)で、相当数のオフィス開発が進んでいます。この地区周辺部では、いくつかの大型プロジェクトが計画され、実際に建設もされています。中でも注目されるのは、Laurus/Actis社によるランドマーク開発で、竣工間近のOne Airport Squareプロジェクト(オフィス部分約15,000m<sup>2</sup>を含む)です。この他にも、中心部に近いリッジ地区(Ridge)では、オフィス開発が集中しており、完成目前のRMB Westport社のAccra Financial Centre、Dream Realty社の複合施設The Octagonのプロジェクトが含まれます。2014年のプライムオフィス賃料は、大量の新規供給と急速な通貨安で軟調となっています。

## 商業施設

2008年にオープンしたAccra Mallは、小売床面積約20,000m<sup>2</sup>、ガーナ初の近代的な大型ショッピングセンターです。直近では、アクラでWest Hills Mallが2014年末にオープンし、主要テナントとしてShoprite社が入居しています。新モールの商業スペースは面積約27,000m<sup>2</sup>であり、西アフリカ最大の規模と言われています。アクラでは、路面店用のスペースへの引合いも強く、概して、エアポート・シティ周辺の築浅オフィスビルは低層階を店舗区画にしています。モール開発のトレンドは各地に広がっており、ガーナ第2の都市であるクマシ(Kumasi)においても、Kumasi City Mallプロジェクトが進行中です。

## 工業施設

アクラ市内の主要な工業地としては、北部工業地帯(North Industrial Area)と南部工業地帯(South Industrial Area)があり、一般的には、1,000m<sup>2</sup>程度の倉庫施設が供給されています。アクラの東25kmに位置する港湾都市のテマ(Tema)には、製油所と多数の工場があります。2015年初頭には、テマ港自由貿易ゾーン(Tema Port Free Trade Zone)内の40エーカーの敷地において、クウェートのディベロッパーであるAgility社が大型物流施設を起工しました。また、タコラディ市(Takoradi)は、ガーナの海底油田セクターの基地として、もう1つの主要な工業活動の場となっています。

## 住宅

アクラで外国人居住者に一番人気がある地区は、カントンメント(Cantonments)、ラボン(Labone)及びエアポート・レジデンシャル・エリア(Airport Residential Area)です。これらの地区には近代的で良質な物件が集中しており、その多くは小規模なゲート付きの集合住宅地となっています。賃料相場は、2ベッドルーム共同住宅では月額US\$3,000、4ベッドルームの戸建住宅では月額US\$5,000です。ガーナで最も背の高い27階タワー型物件Villaggio Vista(エアポート・レジデンシャル・エリア内)をはじめ、多数の大型住宅が建設されています。最近では特に高級住宅の開発が中心であり、低・中所得者層向けの住宅ストックは依然として、品薄感があります。

# ケニア



## オフィス

ケニアの比較的安定した政治体制と、内外企業の拡大に裏打ちされた力強い経済成長によって、ナイロビ(Nairobi)のオフィス建設は後押しされています。しかし、2014年になると、それまで安定的だったオフィス市場はBクラスビルが供給され過ぎた状態になってしまいました。ただし、Aクラスビルの開発は不足気味で、オフィスの成約率(take-up rates)が2014年には前年度比20%前後下がったものの、プライム物件の賃料水準は、5-10%上昇しました。

## 商業施設

国際的な小売業者からは、独資または地元投資家とのパートナーシップを通じた、市場参入への関心がますます高まっています。カルフル(Carrefour)、Game 及び Debenhams と言ったブランドは、2015年中にもケニアへ初進出を果たす準備が整っています。商業スペースの需要ドライバーは、国内消費者の購買力向上と、海外ブランドからの需要拡大です。これらの要因が商業施設の開発を活性化させており、近年中に220,000 m<sup>2</sup>を超える商業スペースが供給される見込みです。プレリース比率(竣工前に賃貸借契約が成約している床面積の割合)の水準は高く、間もなくオープンするショッピングモールGarden City Mallの場合、2014年12月時点で、96%が成約済みとなっています。

## 工業施設

ケニアの工業施設市場は低迷しており、2014年は賃貸取引が殆どなく、賃料にも動きがありませんでした。足元では、大規模な工業的要件と優良な倉庫への潜在的需要を抱えているにも関わらず、時代遅れのストックが主要な製造業者のニーズを満たしておらず、市場を減速させる要因となっています。今後は、コンザ・シティ(Konza City)、タトゥ・シティ(Tatu City)、ケニア電力公社(KenGen)の工業団地等で進行中の大規模開発が、市場のニーズを満たしていくことでしょう。平均的な倉庫賃料の相場は、月額US\$3.00-3.60/m<sup>2</sup>台です。

## 住宅

2014年の住宅市場では、資産価格と賃料が微増しました。しかし、2014年末にかけて、プライム物件の取引が鈍化する兆しが見られました。プライム物件の供給過剰とセキュリティ面への懸念が市況を悪化させており、特にナイロビとモンバサ(Mombasa)ではこの傾向が顕著です。しかしながら、低・中間所得層向けの住宅市場は底堅く、依然として、需要が供給を上回っています。金利水準は安定しているものの8.5%と、賃貸利回りよりも大幅に高いため、2014年も住宅ローンの新規取組みは低水準に留まりました。

### 基礎データ

人口	4,500万人
主要都市:	
ナイロビ	340万人
モンバサ	120万人
キスム	100万人
公用語	英語、スワヒリ語
総面積	580,367 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	5.3%
主要輸出品	紅茶
通貨	ケニア・シリング(KES)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	136

### ナイロビ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$21/m <sup>2</sup> /月	8%
商業施設	US\$48/m <sup>2</sup> /月	10%
工業施設	US\$4.20/m <sup>2</sup> /月	8%
住宅	US\$4,720/月*	6%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Ben Woodhams, Managing Director  
+254 20 4239000  
ben.woodhams@ke.knightfrank.com



Two Rivers Development (ナイロビ、建設中)

# マダガスカル



### 基礎データ

人口	2,320万人
主要都市:	
アンタナナリボ	190万人
公用語	フランス語 マダガスカル語
総面積	587,041 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	3.0%
主要輸出品	繊維製品
通貨	アリアリ(MGA)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	163

### アンタナナリボ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$15/m <sup>2</sup> /月	14%
商業施設	US\$35/m <sup>2</sup> /月	13%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	18%
住宅	US\$2,700/月*	12%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



アンタナナリボ

## オフィス

2009年に起きた政治クーデター後、オフィス市況は悪化しました。しかし、2013年の大統領選挙が国際社会から広く承認された結果、撤退していた多数のNGOと世界銀行が戻り、オフィス市場は活性化されました。官庁、銀行及び大使館の大半はCBDにオフィスを構えています。しかし、このエリアは駐車場が不足し、通りは行商人で溢れかえるほどの過密地域であり、オフィスワーカーに相応しい環境とは言えません。大半の多国籍企業は、アンドラーロ(Andraharo)、アンコロンドラーノ(Ankorondrano)、タナ・ウォーターフロント(Tana Waterfront)やイヴァンドリー(Ivandry)と言った市中心部の北側のエリアを選択しています。これらのエリアの立地上的なメリットは、あまり雑然としておらず、市内から空港へ向かう途中にあり、外国人居住者向けの住宅地に近接していること等が挙げられます。新たなランドマーク的なオフィスビルは、アンコロンドラーノのTour Orange(33階建)で、延期されていた建設工事がようやく完成し、ほぼ満室稼働しています。

## 商業施設

小売セクターの大半は、非公認の私設市場であり、Andravoahangyの工芸品市、Petite Vitesseの食品市、Analakelyのテント市等が、アンタナナリボ(Antananarivo)に開設されています。主要な商業エリアは、Avenue de l'Indépendance通り周辺にあります。アンタナナリボで最も近代的な商業施設は、アラロビア(Alarobia)にあるLa Cityです。同施設は、2012年にオープンし、約60店舗とフードコートが入居しています。近年の政情不安から、主要な小売業者は同

市場への参入に対して消極的で、スーパーマーケットチェーンのShoptite、Score、Leader Price等、マダガスカルに進出している国際的な小売企業はごく僅かです。しかし、今後も政治的な安定が持続すれば、フランスや南アフリカから、新規参入しようとする小売業者は増えるかもしれません。

## 工業施設

主要な工業地帯は、アンタナナリボの南側に位置します。市中心部の南側には複合用途エリアがあり、低品質な建物に地元企業、航空会社等が入居しています。この一帯は主要幹線道路が通っているため、周辺の道路はとも混雑することもあります。市中心部から南に約5 km 下ったエリアに位置する工業地帯(Zone Industrielle Forello)では、重工業向けの立地となっています。また、空港の南側に隣接するエリアでは、僅かながら軽工業の集積も見られます。

## 住宅

住宅市場は、2009年に起きたクーデター後の政情不安と、NGO撤退の煽りを受けました。住宅価額は25%前後下落しましたが、NGOが再進出するにつれ、徐々に回復し始めています。銀行は依然として貸付を制限しているため、(住宅ローンを使わずに)現金のみによる購入者が主流となっています。

# マラウイ



## オフィス

オフィス賃貸市場は、過去12か月で好転がみられ、賃料の年間上昇率は多くのエリアで20%程度となっています。リロングウェ(Lilongwe)のオフィス需要は比較的堅調に推移しており、新規開発に弾みをつけました。しかしながら、ブランタイア(Blantyre)では、オフィス建設が殆ど見られず、現在建設中のものは所有者による自己使用が大半です。流動性は非常に低く、貸出金利も高いため、大半の投資家にとっては極めて投資が困難な環境となっています。このため、足元では豊富な流動資産を抱える年金基金を除いて、主要な投資家がない状況です。しかも、年金基金についても、既存ビルの取得にのみ関心があり、開発プロジェクトへの出資はしていません。このため、オフィス投資はかなり抑制されています。

## 商業施設

国内全域の主要なショッピングモールにおける賃貸マーケットは好調で、主要都市ではショッピングモールのコンセプトがすっかり定着しました。2014年12月には、MPICO Limited社がリロングウェに開発したThe Gateway Mallもオープンしました。同モールは、約17,000 m<sup>2</sup>のプライムな商業スペースを供給し、南アフリカで有名なチェーン店をいくつか誘致しました。しかし、地元民の購買力低下が市場にとってリスク要因となりつつあり、中期的には商業スペースへの需要の落ち込みを招く可能性もあります。

## 工業施設

マラウイの工業生産は、同国の不況と日常的な停電による影響受け、製造施設への需要は低迷しています。しかしながら、電力部門を強化するための重要な計画が策定され、現在、優先課題として取組まれている模様です。工業施設市場は、物流・倉庫需要が中心で、倉庫賃料の値入れが行われています。

## 住宅

住宅賃料及び住宅価格は、ブランタイアよりもリロングウェの方がかなり高い水準にあります。リロングウェでは、商用及び国際コミュニティ向けの迎賓施設(Representational accommodation)への需要が強く、新しい建物を建てるよりも、古い建物を拡張・リノベーションする方が多くなっています。一方、ブランタイアで建てられたプライムエリアの住宅は、1960年代の建築されたものが大半です。両市とも、市内に優良な開発用地が不足しているため、現在進められているプロジェクトの多くは、既存住宅地の外縁部に集中しています。需要増加と供給不足を背景に、賃料水準は上昇傾向にあります。

### 基礎データ

人口	1,740万人
主要都市:	
ブランタイア	90万人
リロングウェ	90万人
公用語	英語
総面積	118,484 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	5.7%
主要輸出品	タバコ
通貨	マラウイ・クワチャ(MWK)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	164

### マラウイ プライムレントとイールド

ブランタイア	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$7.70/m <sup>2</sup> /月	8%
商業施設	US\$10.60/m <sup>2</sup> /月	7%
工業施設	US\$2.50m <sup>2</sup> /月	9%
住宅	US\$1,500/月*	4.5%

リロングウェ	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$12.25/m <sup>2</sup> /月	8.5%
商業施設	US\$17/m <sup>2</sup> /月	7.5%
工業施設	US\$3.94/m <sup>2</sup> /月	9.5%
住宅	US\$3,000/月*	5%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Don Whayo, Managing Director  
+265 1 823 577  
don.whayo@mw.knightfrank.com



Kang'ombe House(リロングウェ)

# マリ



### 基礎データ

人口	1,650万人
主要都市:	
バマコ	180万人
公用語	フランス語
総面積	1,240,192km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	5.9%
主要輸出品	金
通貨	西アフリカCFAフラン(XOF)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	146

### バマコ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$20/m <sup>2</sup> /月	11%
商業施設	US\$18/m <sup>2</sup> /月	12%
工業施設	US\$5.50/m <sup>2</sup> /月	16%
住宅	US\$3,000/月*	10%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



BCEAO Tower(バマコ)

## オフィス

2012年に起きたクーデターの影響で、マリ南部の経済は減速し、更にその北部では深刻な打撃を受けました。北部ではその後も緊張状態が続いているものの、フランス主導の軍事介入によって、事態は沈静化されました。これにより、経済、政治、治安が改善し、首都バマコ(Bamako)にもオフィス需要に回復の兆しが見られます。良質なオフィスが市内で不足しているため、国際的な企業や海外援助機関は戸建住宅(villa)をオフィスとして利用しています。オフィス需要は銀行、通信、政府及びNGO等の業種で構成されています。足元のプライムレントは月額US\$20/m<sup>2</sup>ですが、CBDから外れると月額US\$6/m<sup>2</sup>にまで下がります。

## 商業施設

クーデター以前は、バマコへ国際的なブランドが進出するとの噂もありましたが、最近ではそうした話も聞かれず、同市場で目立った動きは殆ど見られません。商業活動といえば、街頭の行商が一般的で、市中心部のマルシェ・ローズ(Marché Rose)とストリート・マーケット(Street Market)に主要なマーケットが形成されています。最も近代的な商業施設は、西側のACI 2000にあり、シヨールームも多数並んでいます。

## 工業施設

地元の職人を中心に市場が形成されており、市内に拠点を構える国際的なメーカーは存在しません。主要な工業地帯は中心部の東側にあります。このエリアは大規模インフラ整備事業により、交通渋滞が緩和されました。労働人口の8割が農業に就労し、特に綿花が主要な輸出品となっています。鉱業も主要産業であり、政治面が安定すれば、農業とともに成長のポテンシャルがあります。良質な倉庫、物流施設の空室在庫は限られるため、規模の大きな組織の多くは、自前でこうした施設を建設しています。例えば、ユニセフ(Unicef)は、ほぼ全ての施設需要をバマコの本部で賅っています。

## 住宅

不動産市場をセクター別に見ると、住宅市場が最も好調です。実需のみならず、オフィスとしても利用できる戸建住宅(villa)への需要による恩恵にも浴しています。住宅供給の多くは政府によるもので、公共住宅戸数は民間ディベロッパーの供給戸数を大きく上回っています。しかし、戸建分譲(政府からの援助を受けるものを含む)も大きな割合を占めており、その宅地を造成する民間ディベロッパーは多数存在します。



# モーリタニア



## オフィス

モーリタニア経済は鉱業、農業、漁業が中心で、国際的な企業による進出は多くありません。また、銀行はBNPパリバ(BNP Paribas)の旧本店ビル(現在はモロッコのAttijariwafa銀行が入居中)のように、自社ビルを建設する傾向にあります。一方、各国大使館も施設を保有してきましたが、イラン大使館やトルコ大使館など、近年になって開設された大使館は、邸宅(villa)をオフィスとして利用しています。ヌクアショット(Nouakchott)で初めて開発されたマルチテナント型オフィスビルはAl Khaima Centerですが、過去5年間、いつも空室を抱えた状態が続いています。更に最近竣工したMauricenter(複合施設)も、空室を抱えています。

## 商業施設

ヌクアショットは、ローカル色の強い市場であり、国際的な小売業者の参入はありません。市中心部の周辺には外国人居住者向けの中規模スーパーマーケットがあり、その中にはMauricenterも含まれます。一番の商業立地は、金融エリアのAvenue du Général De Gaulle沿いで、Maersk/DAMCO社がオフィスを構えています。ヌクアショットの北側、ヌアディブ(Nouadhibou)に向かう道路沿いのリバット・アル・パール地区(Ribat Al Bahr)では大型店舗が建設されました(未オープン)。開発は中心部から北側に向かって進んでおり、最近では大学のキャンパスが新設され、新国際空港も建設されています。

## 工業施設

いくつか重工業が港側に操業しているものの、製造業を国際展開する上で、ヌクアショットはあまり重要視されていません。むしろ、市中心部の周辺から既存の空港方面に、より近代的な工業施設が集積しており、その一部は自動車のショールームとしても利用されています。ヌクアショットの北側で建設中の新国際空港が完成すれば、既存空港の敷地は、開発用地として販売されるため、将来的には主要な複合用途エリアになりそうです。

## 住宅

ヌクアショットは急成長しており、人口は100万人前後です。不動産市場は活況ですが、その主な要因は地元民による土地投機によるものです。しかし、Najah Major Works が販売しているEノード地区(E Nord)及びFノード地区(F Nord)の住宅用地は、かなりのボリュームとなる可能性があります。また、足元の高級住宅開発市場は現地関係者で占められ、自己使用または賃貸アパート等の場当たり的な建設が主流となっています。特に賃貸アパートについては、主にテブラーグ・ゼイナ地区(Tevragh Zeina)の外国人居住者向けに建てられていますが、多くの外交関係者が大使館の敷地内に建設された宿舎に居住している点には留意すべきでしょう。

## 基礎データ

人口	350万人
主要都市: ヌクアショット	100万人
公用語	アラビア語
総面積	1,030,700 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	6.7%
主要輸出品	鉄鉱石
通貨	ウギア(MRO)
EIU国際リスク レーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	176

## ヌクアショット プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$12/m <sup>2</sup> /月	11%
商業施設	US\$15/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$2/m <sup>2</sup> /月	14%
住宅	US\$2,200/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

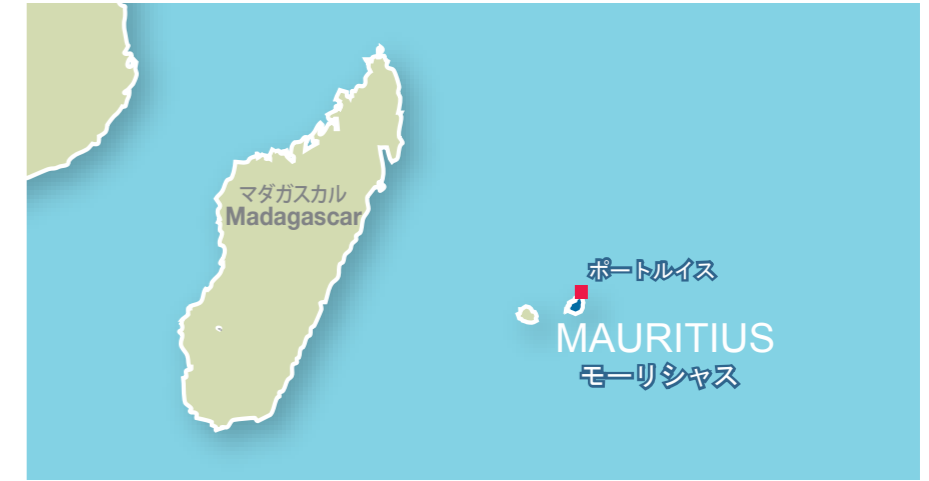
## お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Mauricenter(ヌクアショット)

# モーリシャス



## 基礎データ

人口	130万人
主要都市: ポートルイス	20万人
公用語	英語
総面積	2,040 km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	3.3%
主要輸出品	繊維製品
通貨	モーリシャス・ルピー(MUR)
EIU国際リスク レーティング	B (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	28

## ポートルイス プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$34/m <sup>2</sup> /月	8%
商業施設	US\$40/m <sup>2</sup> /月	7.5%
工業施設	US\$7/m <sup>2</sup> /月	10%
住宅	US\$3,000/月*	7%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Ben Woodhams, Managing Director, Kenya  
+254 20 4239000  
ben.woodhams@ke.knightfrank.com



1 CyberCity(エベン)

## オフィス

モーリシャスは、砂糖、繊維、観光という従来の伝統産業から高級不動産、オフショア金融、メディカルツーリズムへの産業転換を進めています。政府推計によれば、モーリシャスの不動産セクターは雇用創出やGDP(国内総生産)への寄与度が高く、2013年及び2014年は最大の成長ドライバーとなっています。オフィス需要は安定的で、賃料上昇を抑制するのに十分な水準の新規供給もあります。国際的な企業の殆どは、ポートルイス(Port Louis)の南約10kmに位置するサイバー・シティ・エベン(Cyber City Ebene)にオフィスを構えるのが主流となっています。同エリアはIT産業及びバックオフィスを誘致するため、政府によって開発されました。光ファイバー網に接続したグレードAのオフィススペースを提供し、賃料もポートルイスのビジネス街の半以下となっています。主要なオフィスビルは、Raffles Tower、Ebene Heights、Nexteracom、1 CyberCityです。

## 商業施設

モーリシャスには開発が十分進んだ商業市場があります。商業活動の中心地はポートルイスですが、全島で見るとGrand Baie La Croisette、Cascavelle Shopping Village、Trianon Shopping Park、Phoenix Les Hallesと言った新しいショッピングモールも建設されました。最も成功しているモールは、Bagatelle Mall of Mauritiusです。ポートルイスの南、エベンに近い高速道路M1沿いに立地する同モール内には、130店舗と3D映画館が営業、Intermart、Monoprix、Food Lover's Market、Woolworthsが主要テナントとなっています。2011年9月にオープンして以来、ほぼ満室稼働しています。

## 工業施設

モーリシャス政府は、砂糖生産、繊維産業及びセメント製造業からの脱却を図るべく、新たな成長分野として、漁業、軽工業エンジニアリング、印刷・出版、高精密プラスチック加工、製菓を掲げています。工業エリアとしては、プレイン・ローザン(Plaine Lauzun)、パイユ(Pailles)、フェニックス(Phoenix)、コロマンデル(Coromandel)、リッシェ・テーレ(Riche Terre)、ポート・エリア(Port Area)、ラ・トゥール・コニグ(La Tour Koenig)があります。

## 住宅

海外投資家によるモーリシャスへの不動産投資は、住宅及びレジャー関連が大半です。住宅市場は多様化が進み、地元住民向けの戸建・共同住宅と、海外富裕層向けの高級住宅とに大別されます。モーリシャスの不動産は、外国人であっても、Real Estate Scheme (RES) または、Integrated Resort Scheme (IRS)を通じた購入が可能です。外国人をターゲットとして、これらの制度に適合するように開発されている物件もあります。島内の主要な砂糖製造所は軒並み、住宅開発用地に転用され、再開発が進められています。主要な住宅エリアは、キュールピップ(Curepipe)、カトル・ボルヌ(Quatre Bornes)、ポーバッサン・ローズヒル(Beau Bassin- Rose Hill)、ヴァコア・フェニックス(Vacoas-Phoenix)、フリック・アン・フラック(Flic en Flac)、グランド・バイエ(Grand Baie)、マエポール(Mahebourg)です。

# モロッコ



## オフィス

カサブランカ(Casablanca)は、モロッコの主要なビジネスエリアで、首都ラバト(Rabat)よりも遥かに大きなオフィス市場です。両市場とも、足元のオフィス需要は弱含んでおり、供給過剰が懸念されています。特にカサブランカでは、2014年に約50,000 m<sup>2</sup>のオフィス床が供給され、今後は更にCasablanca Marina(湾岸エリアで26ヘクタール(約26万m<sup>2</sup>)の敷地における開発プロジェクト)で、オフィス供給面積が150,000 m<sup>2</sup>超に及ぶとみられ、そのインパクトが懸念されています。もう1つの大規模開発プロジェクトは、Casa Anfaです。このプロジェクトは、空港跡地の350ヘクタール(約350万m<sup>2</sup>)の敷地を開発するもので、既に100ヘクタール(約100万m<sup>2</sup>)分の造成工事が完了しています。ここに建設される予定のCasablanca Finance City (CFC) の建築可能面積は140万m<sup>2</sup>となっています。

## 商業施設

カサブランカの2大ショッピングモールは、2011年にオープンしたMorocco Mall(テナントは300店舗超)と、2013年にオープンしたAnfaPlace Shopping Centerです。しかし、ブルヴァード・ダンファ (Boulevard D' Anfa) やブルーヴァード・アル・マシラ・アル・カドラ (Boulevard Al Massira Al Khadra) といったプライムエリアにおける路面店への人気も衰えていません。モロッコの主要小売業者には、スーパーマーケットをチェーン展開するMarjane(37店舗)や、カルフル社 (Carrefour)の現地ランチャイジーとして展開するLabel' Vie(60店舗)があります。数多くの国際的な小売ブランドがカサブランカ市場に進出していますが、その大半は現地ランチャイジーを介して(前述の)2大モールで営業しています。例えば、ファッションブランドの

H&M、Gap、American Eagle、Next、Marks & Spencerや、フランスのデパートGaleries Lafayette等が挙げられます。

## 工業施設

モロッコ各地にはいくつかの工業地帯が点在しているものの、ストックの大半が陳腐化しています。カサブランカの工業中心地は、市中心部より東側に位置するアイン・セバ(Ain Sebaa)です。モロッコは、ヨーロッパとアジアを結ぶ重要な拠点として、徐々に注目を集めており、ルノー/日産工場はタンジェ (Tangier)に工場施設を設置し、Bombadier Aerospace社はカサブランカ近郊に施設を建設するなど、海外メーカーの誘致が進展しています。また、2014年になると、政府が産業加速プログラムを打ち出しました。同プログラムによって、工業セクターで50万人の雇用を創出し、GDP成長への寄与度を高めようとしています。

## 住宅

カサブランカのプライムエリアは、アンファ (Anfa)、ゴティエ(Gauthier)、カリフォニ (Californie)です。高級住宅市場は、世界金融危機のあおりを受けて低迷しましたが、その後はずっと安定しています。国内では、高級賃貸住宅を含む、いくつかの複合施設プロジェクトが計画されていますが、中でも注目されるのはCasablanca MarinaプロジェクトとタンジェのTanger City Centerプロジェクトです。しかし、政府推計によれば、約800,000戸の住宅が不足しているため、足元では買い求めやすい価格帯の住宅開発が主流となっています。また、低所得層向け住宅の開発業者向けに税制上の優遇措置も用意されています。

## 基礎データ

人口	3,300万人
主要都市:	
カサブランカ	420万人
フェズ	100万人
ラバト	60万人
公用語	アラビア語 ベルベル語
総面積	446,550km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	3.5%
主要輸出品	燐鉱石・燐酸関連
通貨	モロッコ・ディルハム(MAD)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	71

## モロッコ プライムレントとイールド

カサブランカ	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$21/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$27/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$4,700/月*	8%

## ラバト

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$20/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$24/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$4,700/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Casablanca Technopark(カサブランカ)

# モザンビーク



## 基礎データ

人口	2,470万人
主要都市:	
マプト	180万人
公用語	ポルトガル語
総面積	799,380km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	8.3%
主要輸出品	アルミニウム
通貨	メティカル(MZM)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	127

## マプト プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$37.50/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$40/m <sup>2</sup> /月	10%
工業施設	US\$10/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$6,000/月*	7%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

## お問い合わせ先

Ben Woodhams, Managing Director, Kenya  
+254 20 4239000  
ben.woodhams@ke.knightfrank.com

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Edificio 24(マプト)

## オフィス

マプト(Maputo)のダウンタウン周辺部は、主要なオフィス立地として、徐々に注目を集めてきました。また、新規供給が増えるにつれ、その重要性も高まりつつあります。Maputo Waterfront (FACIM) の用地整備が完了すれば、CBDは更に拡大します。オフィス需要は銀行、通信、専門職、外交/国際支援セクターが大半ですが、マプトで石油・ガス資源が発見されて以来、エネルギーセクターからのオフィス需要も伸びています。プライム物件の賃料は、過去2年間で月額US\$30/m<sup>2</sup>から月額US\$37.50/m<sup>2</sup>へと力強い上昇トレンドを形成しています。

## 商業施設

モザンビークの商業セクターは、大きな成長可能性を秘めています。市内にはプライムエリアの路面店、独立型店舗、ショッピングセンター、リテールパーク等の既存のストックはありますが、全てのサブセクターに供給余地と改善余地が残されています。例えば、Polana Shopping Centre や Maputo Shopping Centre等、複合施設として開発されたショッピングセンターは、老朽化しつつあります。一方、アベニーダ・マージナル(Avenida Marginal) のMarés Shopping Centreのように近年開発されたショッピングセンターは、店舗部分と住宅部分のバランスを考慮した設計となっています。プライムエリアには、高級食器ブランドのVista Alegre社をはじめ、多数のポルトガル系ブランドが進出しています。商業施設の賃料は、月額US\$30-40/m<sup>2</sup>で、今後も上昇基調が予想されます。

## 工業施設

モザンビーク政府は、国内の産業インフラ整備に多額の公的資金を投入し、天然資源、農業及び物流セクターの成長を支援しようとしています。いくつかの大規模工業拠も建設される予定ですが、このうち南アフリカの国境近くに位置するムワンバ(Moamba)では、マプト港を行き来する国際貨物の流れを拡張すると期待されています。マプト内における旧来からの工業地は、その多くが市中心部や港に近接し、オフィスとしても利用されていることから、月額US\$10/m<sup>2</sup>前後と比較的高い賃料が設定されています。

## 住宅

根強い実需、高水準の投資需要、企業によるオフィス転用需要により、住宅市場は活況を呈しています。南アフリカ、トルコ、ポルトガルの住宅ディベロッパーによる開発が活発で、このうちマプトのプライム物件の大半が、ソマーシールド(Sommerschield)及びアベニーダ・マージナル(Avenida Marginal)で開発されています。中間所得層向け住宅は、上記地区以外のマプト市内やマトラ(Matola)、ジムベト(Zimpeto)といった郊外で開発されています。高級住宅市場の大邸宅(villa)は月額US\$5,500-6,000の賃料ですが、現地の大衆向け賃貸住宅の賃料は、プライム物件の約15-25%と極めて低い水準となっています。

# ナミビア



## オフィス

ウィントフック(Windhoek)では、安定したオフィス需要によって、新規供給が継続してきました。現在、CBDで最大のオフィス開発プロジェクトはインディペンデンス・アベニュー(Independence Avenue)に建設中のFNB Namibia新社屋(延床面積15,948 m<sup>2</sup>)です。同ビルは、長く待ち望まれていたFreedom Plaza開発において、最初に完成するビルとなります。近年は、CBDで開発用地を見つけるのが難しくなっているため、開発エリアは周辺地域へと広がっています。例えば、フェルド・ストリート/マエウラ(Feld Street/Maera)のオフィスは、CBDの南側、マエウラ・モール(Maera Mall)周辺に集積しています。一方、クライン・ウィントフック(Klein Windhoek)では、老朽化した住宅ビルをブティックオフィスに用途転換する開発が増えています。

## 商業施設

近年、ウィントフックでは、独立型商業モール、複合商業施設のいずれもが、相当量供給されています。ウィントフック南の郊外、クライン・カップ(Kleine Kuppe)において、Grove Mall (55,000 m<sup>2</sup>、Atterbury社、Attacq社が現地パートナーと共同開発)が2014年10月にオープンしました。この新しい商業モールは、マエウラ・モール(54,000 m<sup>2</sup>、Wernhil Park Mall (38,000 m<sup>2</sup>)と言った既存物件と競合しています。更に、今後も中心部では、複合施設開発(77 On Independence)の共同住宅に併設される形で高級品ショッピングモールが供給される予定です。

## 工業施設

ウィントフックには、北部工業地帯(Northern Industrial Area)、南部工業地帯(Southern Industrial Area)、プロスペリタ(Prosperita)、ラフレンツ(Lafrenz)と言った旧来からの工業地帯があります。また、新たな工業団地が、ウィントフックの北約10kmに位置するブラクウォーター・インダストリアル・エステート(Brakwater Industrial Estate)に造成され、現在も分譲されています。ウィントフックは、東西及び南側を山で囲まれているため、今後北の方向へと工業施設開発が伸びていくと予想されます。また、沿岸部のウォルビス・ベイ(Walvis Bay)は、政府の国家開発計画(National Development Plan、NDP4)のもと、主要な物流拠点として開発される計画があり、港湾の拡張工事が進められています。

## 住宅

住宅供給が限られていたナミビアでは、2014年に住宅価格が安定的に上昇しました。ウィントフックでは、プライム物件が、ルドウィグスドルフ(Ludwigsdorf)、エロス(Eros)、クライン・ウィントフックと言った郊外に分散しています。しかしながら、CBDにおいても、2016年に竣工予定の77 On Independenceプロジェクト(11階建の建物に164戸の共同住宅が供給される)を始め、富裕層向けの高級住宅開発が加速しています。一方、海岸地区では、スワコプムント(Swakopmund)のリゾート地において、住宅とホテルの開発が進められていますが、南アフリカ共和国からの購入者に人気があります。また、アンゴラの富裕層からも、ナミビアの住宅への関心が高まりつつあります。

### 基礎データ

人口	220万人
主要都市: ウィントフック	30万人
公用語	英語
総面積	824,292km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	4.3%
主要輸出品	ダイヤモンド
通貨	ナミビア・ドル(NAD)
EIU国際リスク レーティング	B (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	88

### ウィントフック プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$14/m <sup>2</sup> /月	9%
商業施設	US\$24/m <sup>2</sup> /月	8%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	11%
住宅	US\$2,800/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Curtis Matobolo,  
Managing Director, Botswana  
+267 395 3950  
curtis.matobolo@bw.knightfrank.com

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



スワコプムント

# ナイジェリア



### 基礎データ

人口	1億7,720万人
主要都市: ラゴス アブジャ	1,240万人 260万人
公用語	英語
総面積	923,768km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	7.0%
主要輸出品	石油
通貨	ナイラ(NGN)
EIU国際リスク レーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	170

### ナイジェリア プライムレントとイールド

アブジャ	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$60/m <sup>2</sup> /月	9.5%
商業施設	US\$72/m <sup>2</sup> /月	8%
工業施設	US\$12/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$8,500/月*	6.5%

ラゴス	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$85/m <sup>2</sup> /月	8.5%
商業施設	US\$80/m <sup>2</sup> /月	7.5%
工業施設	US\$8/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$8,000/月*	7.5%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com

Albert Orizu, Senior Partner  
+234 80 2224 1450  
info@ng.knightfrank.com



BAT Rising Sun, Ikoyi(ラゴス、建設中)

## オフィス

ラゴス(Lagos)では、イコイイ地区(Ikoyi)のキングズウェー通り(Kingsway)に沿って、Actis/Laurus社の開発によるHeritage Place、Capital Alliance社による Kingstower等、Aクラスビルがいくつか建設され、良質なオフィスが供給されつつあります。更に、RMB Westport社の Wings開発プロジェクトにより、2016年にビクトリア・アイランド(Victoria Island)にプライム物件が供給される予定です。建設予定のタワー2棟のうち、既に1棟はOando社が賃借することになっています。しかし、将来的にEko Atlanticプロジェクトの大量供給が見込まれたため、市場が大きなインパクトを受ける恐れもあります。一方、首都アブジャ(Abuja)のオフィス市場は、ラゴスよりもかなり規模が小さいため、国際的な企業からの需要は限られています。当面、アブジャにおけるAクラスビルへの需要は、World Trade CenterビルとChurchgateビルで十分満たせそうです。

## 商業施設

Actis社は、ナイジェリアにおける近代的なショッピングモール開発の先駆者で、ラゴス市内にPalms Mall(Persianas Groupとのパートナーシップによる)とIkeja City Mallを建設しています。商業施設市場には、かなりの開発余地が残されており、ナイジェリア国内でArtee Group等のいくつかの地元業者が小規模モールの展開を狙っています。UACN社はFestival MallとVictoria Mall Plazaの開発によって進出した一方、Heirs Holdings社とLSDPC社がFalomo Shopping Centreを再開発中です。アブジャでも、Actis社とDuval Properties社のJVが開発中のJabi Lake Mall(30,000 m<sup>2</sup>)を始め、ショッピングモールの建設が増えています。

## 工業施設

ナイジェリアでの事業を拡大させようとする国際的なメーカーは、引き続き、ラゴスに強い関心を寄せています。これまでの工業用地開発は、港湾エリアのアパパ(Apapa)、空港に近接するイケジャ(Ikeja)、そして両地域を結ぶオショーディ・アパパ高速道路(Oshodi-Apapa Expressway)に集中してきました。しかし、最近ではアグバラ(Agbara)やイコロドゥ(Ikorodu)と言った周辺地域が注目されつつあります。そして、主要な工業団地がラゴスの北側、オグン州サガミュ(Sagamu、Ogun State)へと伸びており、そこにネスレ社(Nestlé)のFlowergate工場が設置されています。アブジャの工業施設市場の大半は、イドゥ(Idu)の指定工業団地内に含まれ、需要の殆どが軽工業となっています。

## 住宅

ラゴスの住宅市場は、活発化の兆しが見られ、高級住宅市場でさえも、その例外ではありません。例えば、イコイイの高級アパート物件には、100万USドルを超える値段がつけられています。中間層向けの市況も好調で、適切な価格で立地条件の良い物件は、竣工前にすぐに売却済みとなってしまいます。しかし、それよりも立地条件が悪いセカンダリーエリアでは、依然として、低調な売り行きです。アブジャ中心部における住宅コストは、外国人居住者に適するか否かに大きく左右されます。アブジャ中心部の住宅価格は、現地住民に殆ど手が届かないため、こうした住宅需要は郊外のベッドタウンへと分散しています。

# ルワンダ



## オフィス

キガリ(Kigali)のオフィス市場のテナント属性は、主に政府、ナイジェリアとケニアを中心とするアフリカ系銀行、そして年金基金、国際支援/外交セクターで構成されています。ルワンダに拠点を置く多国籍企業はあまり多くはありません。しかし、Regus社が運営するサービスオフィスは、市場への進出を検討する際の有力な選択肢の1つとなっています。キガリには良質なオフィスビルが少なく、高稼働率を維持しています。このため、東アフリカの他の首都に比べると、オフィス賃料がやや高めの設定となっています。オフィスの賃料相場は月額US\$12-15/m<sup>2</sup>ですが、プライムレントは月額US\$25/m<sup>2</sup>にもなります。

## 商業施設

現在、ルワンダには、ナイロビ(Nairobi)やカンパラ(Kampala)のモールに匹敵する規模のモールはありません。2006年にやや小規模ながらも、キガリ初の近代的ショッピングセンターとしてUnion Trade Centreがオープンし、Nakumatt社が主要テナントとして入居しています。しかし、更に最近になって複合施設MIC Commercial Complexの第一期工事が完了し、市場が一気に拡大する可能性も出てきました。同プロジェクトは、2015/2016年中に相当量の商業スペースを供給するとみられており、当面は高級商業テナントからの需要を喚起すると期待されています。

## 工業施設

ルワンダの透明性と政府による国際企業の誘致活動は、製造業からの関心を強く惹きつけています。海外からの投資資金は中国、インド、その他のアフリカ諸国からのものが、その中心となっていますが、欧米企業が強い関心を示す動きも増えつつあります。環境上の理由からGikondo Industrial Estateが開鎖したことで、マーケットに新たな動きが見られます。例えば、ルワンダ開発局(Rwanda Development Board)は、空港近くの経済特区(Special Economic Zone)の促進で成果を上げています。既に第一期区画の造成と売却は完了し、現在は第二期区画をRWF 43,000(約US\$60)/m<sup>2</sup>で販売中です。

## 住宅

最も人気の高い高級住宅エリアは、キガリのゴルフコースがあるニャルタラマ(Nyarutarama)です。このエリアでは大邸宅(Villa)やブティックホテルが点在し、閑静で格別な住環境が形成されています。この他の高級住宅地としては、カググ(Kagugu)、キミユルラ(Kimihurura)、米国外務館のあるカシリュ(Kacyiru)があります。外国人居住者向け戸建住宅の賃料相場は月額US\$1,500-2,500です。サービスアパートメント市場は堅調で、賃料は月額US\$2,200-3,000前後で推移しています。

### 基礎データ

人口	1,230万人
主要都市: キガリ	110万人
公用語	キニアルワンダ語 フランス語、英語
総面積	26,338km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	6.0%
主要輸出品	タンタル
通貨	ルワンダ・フラン (RWF)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	46

### キガリ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$25/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$25/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$4/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$2,500/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅-プライム物件

### お問い合わせ先

Ben Woodhams, Managing Director, Kenya  
+254 20 4239000  
ben.woodhams@ke.knightfrank.com

Judy Rugasira Kyanda, Managing Director, Uganda  
+256 41 341 391  
judy.rugasira@ug.knightfrank.com



Kigali City Tower(キガリ)

# セネガル



## オフィス

ダカール(Dakar)のオフィス市場は、半島南部のプラトー(Plateau)から、北部のレ・アルマディ(Le Almadies)へと中心軸が移りつつあります。レ・アルマディではUBAやBank of Africa等の多くの銀行が拠点を構え、Total社も同エリアのRoute de l' Aéroport沿線で会議場だった建物に本部を構えています。オフィス開発は、Voie de Dégagement Nord (VDN)沿いで疎らに行われている程度ですが、竣工間近のSonatel社の本部が完成すれば、同幹線道路沿いで最大級のオフィス複合施設となります。この他にも、プラトーの北、ポイントE(Point E)でオフィス開発が進められています。賃料水準は過去5年間横ばいで、月額CFA約10,000(約US\$20/m<sup>2</sup>)です。ただし、竣工前の賃貸借契約(プレリース)では、更に高めの賃料設定となる場合もあります。

## 商業施設

近年は目立った動きが殆どありません。Radisson Bluホテルに隣接するSea Plazaは、国内最大級の高級ショッピングモールで、Casino(スーパーマーケット)が主要テナントとして営業しています。同モールは満室稼働となっていますが、シネマ・コンプレックスは未完成のまま放置されています。また、Casinoは、レ・アルマディのダカール市においてもメジャーなテナントとなっており、市周辺部にもいくつかの店舗を構えています。Citydia(スーパーマーケットチェーン)は、スペインの小売業者Dia社のフランチャイズで、ダカール各地に店舗を展開しています。その中には、ガソリンスタンドでは、“Express”と言う形態で営業しているものもあります。Citydiaの業績は好調で、Casinoよりも値段が安いと評判です。その他、国際

### 基礎データ

人口	1,360万人
主要都市: ダカール	240万人
公用語	フランス語
総面積	196,722km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	4.5%
主要輸出品	石油
通貨	西アフリカCFAフラン(XOF)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	161

### ダカール プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$20/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$29/m <sup>2</sup> /月	10%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$4,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅-プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



2K Plaza(ダカール)

的な小売業者としては、Benetton社、Mango社、Etam社が市内へ進出しています。

## 工業施設

西アフリカの他の都市と比べると、ダカールの工業施設市場はかなり低迷しています。過去5年間、国際的なメーカーからの関心は殆どない状態が続いており、既存テナントの多くは操業規模を縮小させてきました。ダカール各地には、小規模な地元の工業活動が見られますが、大企業にとってのプライムエリアは港湾です。大半の工業用不動産は所有者による自己使用で、投機的開発はほぼありません。

## 住宅

ダカール半島の先端へ近づくにつれ、宅地は狭くなり、地価も高くなるため、戸建住宅(villa)は少なくなっています。半島中部のファン(Fann)とメルモーズ(Mermoz)は、大使館及び外交官向けの住宅エリアとして人気があり、ポイントE(Point E)は良質な戸建住宅や多数の新しい共同住宅が集積するエリアです。一方、近隣の海岸沿いでは、Waterfront計画を中心として、大型開発が進められています。例えば、北側では、レ・アルマディが人気のある高級住宅地となっており、現在も多くの開発が進められています。将来的には、ダカールから約30 kmのチャミニアディオ(Diamniadio)と言う新都市計画地に住宅開発が集中することになるでしょう。この新都市計画により、ダカール市内における過密状態の軽減も見込まれています。この他、2014年は、一律に住宅賃料の引き下げを課す法律(特別な事情がある場合を除く)が採択され、賃貸市場に多大なインパクトを与えました。

# 南アフリカ



## オフィス

継続的な開発と緩やかな需要を受けて、2014年の南アフリカにおける主要オフィス市場の空室率は上昇しました。プライムエリアで良質なスペースが重視される傾向が強まる一方、それ以外のセカンダリーエリアでは、テナント確保に苦戦しています。ヨハネスブルグ(Johannesburg)では、サントン地区(Sandton)で進められている近年の開発により、そのオフィス立地としての地位を更に強固なものとしています。例えば、主要なプロジェクトとして、Sasol社の新社屋(67,000 m<sup>2</sup>)、Discovery社の新社屋(87,000 m<sup>2</sup>)の建設が進められています。ケープタウン(Cape Town)では、急成長するセンチュリー・シティ地区(Century City)がテナントに選好されるエリアとなりつつあり、新規供給が続いているにも関わらず、空室率は低いまま推移しています。

## 商業施設

南アフリカは、アフリカ大陸の中で圧倒的に成熟した市場であり、引き続き、重要な開発が見られます。足元でも、いくつかの主要なショッピングセンター開発が進められており、特に最も規模が大きいものはMall of Africa(120,000 m<sup>2</sup>)です。この開発は、ヨハネスブルグとプレトリア(Pretoria)の間に位置するWaterfall City開発の一部として開発されています。小売市場はShoprite、Pick n Pay、Woolworthsと言った地元ブランドによって牽引されていますが、海外勢の存在感も高まりつつあります。最近では、Zara、Forever 21、Topshop等のファッションブランドが一斉に南アフリカ市場に参入しています。2015年にはH&Mも進出し、ケープタウンのVictoria & Alfred Waterfrontに旗艦店をオープンする予定です。

## 工業施設

2014年は、製造セクターの低迷が市場心理を冷や込ませました。しかし、アセットクラス別に見たパフォーマンスは好調を維持しています。IPD South Africa Biannual Property Indicatorの工業用不動産は、2014年の上半期でトータルリターンが9.9%となり、他のセクターのパフォーマンスを上回りました。空室率は、大半の主要市場において、比較的低い水準で推移しており、賃料の安い築古ストックへの需要が拡大しています。

## 住宅

経済的な不透明感があっても関わらず、2014年の住宅市場は比較的好調でした。Knight Frank Global House Price Index では、価格成長率が名目ベースで8.3%の上昇、インフレ調整後の実質ベースでも約3%の上昇となりました。融資を受けやすくなり、金利が比較的低水準にあることから、直近2年間の住宅需要は拡大してきましたが、2015/16は金利上昇が見込まれています。一方、ランド安が1つの契機となり、海外からの優良住宅市場への関心は高まっています。こうした関心は、特にケープタウンとウェスタン・ケープ州(Western Cape)、続いてヨハネスブルグに集中しています。

### 基礎データ

人口	5,400万人
主要都市:	
ヨハネスブルグ	440万人
ケープタウン	370万人
ダーバン	350万人
プレトリア	250万人
公用語	11公用語
総面積	1,219,090km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	1.4%
主要輸出品	金
通貨	ランド(ZAR)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	43

### 南アフリカ プライムレントとイールド

ケープタウン	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$18/m <sup>2</sup> /月	9%
商業施設	US\$60/m <sup>2</sup> /月	7.8%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	9%
住宅	US\$5,000/月*	5%

ヨハネスブルグ	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$22/m <sup>2</sup> /月	8%
商業施設	US\$60/m <sup>2</sup> /月	7.8%
工業施設	US\$7/m <sup>2</sup> /月	8.5%
住宅	US\$4,500/月*	5.5%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Tony Galetti, CEO  
+27 21 418 6308  
tony@galetti.co.za  
Martin Fitchet, Director  
+27 31 303 8722  
martin.fitchet@za.knightfrank.com  
Susan Turner, Director  
+27 21 671 9120  
susan.turner@za.knightfrank.com



Sandton CBD(ヨハネスブルグ)

# タンザニア



### 基礎データ

人口	4,490万人
主要都市:	
ダルエスサラーム	450万人
ムアンザ	280万人
アルーシャ	40万人
ドドマ	40万人
公用語	スワヒリ語、英語
総面積	947,300km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	7.2%
主要輸出品	金
通貨	タンザニア・シリング(TZS)
EIU国際リスクレーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス環境ランク(189カ国中)	131

### ダルエスサラーム プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$21/m <sup>2</sup> /月	9.1%
商業施設	US\$30/m <sup>2</sup> /月	10%
工業施設	US\$5/m <sup>2</sup> /月	10%
住宅	US\$5,000/月*	6%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Ahaad Meskiri, Managing Director  
+255 22 211 3300  
ahaad.meskiri@tz.knightfrank.com



Golden Jubilee Tower(ダルエスサラーム)

## オフィス

タンザニアにおけるオフィス市場の中心地は、依然としてダルエスサラーム(Dar es Salaam)であり、数多くの重要なオフィス開発が計画されています。また、Salander Bridgeを超えたエリア、特に Bagamoyo Road沿線や オイスター・ベイ(Oyster Bay)及びペニンシュラ(Peninsula) エリアを中心とした開発も増えています。区分所有法(Unit Titles Act)が2008年に施行されてからは、ダルエスサラームにもオフィスの売買市場が成立しています。しかしながら、外国企業と外国人による不動産の区分所有は認められておらず、オフィススペースを必要とする外国企業にとっての選択肢は、スペースを賃借するか、ビル1棟を開発または取得するしかありません。

## 商業施設

ダルエスサラームでは、今でも居住エリア内の近隣商業施設が中心的な商業市場となっています。ケニア系スーパーマーケットチェーンUchumiが同市場をターゲットとして、現在、ダルエスサラームに4店舗のアウトレットを展開、このうち3店舗は24時間営業です。Nakumatt チェーンもタンザニアで拡大しています。2011年にモシ(Moshi)市内でオープンした既存店舗に加えて、2014年には、ダルエスサラームのMlimani City Mall内の支店を含め、新たに3店舗が加わりました。ムアンザ(Mwanza)市内に初めて開発される大型商業施設としては3階建のMwanza City Commercial Complexがあります。テナントの入居時期は2015年7月の予定で、TSN Supermarketが主要テナントとなります。

## 工業施設

タンザニアにおける工業施設は、所有者による自己使用が主流で、その大半が倉庫及び軽工業施設に限られます。ダルエスサラームの主要工業地区は Nyerere Road及びMandela Road沿線に立地し、港湾へのアクセス性に優れ、Morogoro Road経由で全国各地へ向かう際の交通要衝にもなっています。また、チャンゴンベ(Chang'ombe)、ムウエンジ(Mwenge)、ミコシェニ(Mikocheni)地区でもいくつかの開発が進められています。他の主要都市における工業用不動産と言えば、老朽化した倉庫が一般的で、大半は公的機関が利用しています。

## 住宅

ダルエスサラームのオイスター・ベイ及びムササーニ・ペニンシュラ(Msasani Peninsula)一帯のプライムエリアでは、収益性を高める目的で、戸建住宅をマルチテナント型の共同住宅として転用する再開発が盛んに行われています。区分所有建物の売買も成立していますが、オフィスと同様、外国人は共同住宅を取得できません。一般大衆の住宅ニーズを賄うため、政府主導で大量の低・中間所得層向けの分譲住宅開発が全国的に進められています。例えば、ダルエスサラームのキガンボニ地区(Kigamboni)では、年金基金が2015年末までに8,000戸以上の住宅ユニットを供給すると見込まれています。タンザニア建設公団(Tanzania Buildings Agency)も国内12エリアで2,500戸の建設を計画しています。

# チュニジア



## オフィス

良質なオフィーストックは、市中心部と空港の両方に近接しているチュニス湖(Lac de Tunis)の周辺に集積しています。特にレ・ベルジュ・ド・ラック(Les Berges du Lac) I 及び II 地区には、良質で近代的なオフィースビルが豊富にあり、多くの国際的な企業や大使館が入居しています。一方、新興オフィースエリアは、サントル・ユルバン・ノー(Centre Urbain Nord)にあります。このエリアはレ・ベルジュ・ド・ラックの北側、空港の西側に位置し、サイズの大きなオフィースビルを数多くの企業に供給してきました。これまでは需給バランスはかなり均衡してきましたが、2014年後半に選挙が無事実施されたことで市場への信頼性が高まり、オフィース需要は2015年にかけて上向くとみられます。

## 商業施設

チュニス(Tunis)の商業市場は、近年の政治的、経済的変動をうまく切り抜けてきました。空室率は依然として低く、プライムエリアや主要なショッピングモールの賃料は着実に上昇しています。最も成功しているモールは共通して、よく宣伝され、海外ブランドを組み入れ、駐車場が十分に確保されています。こうした条件が揃わないモールやプライムエリア以外の立地では、あまり業績が芳しくありませんが、政情が改善すれば、市場への信頼感が高まり、上振れる余地があります。

## 工業施設

近年の需要は低調で、開発もごく僅かに留まっているものの、全体としては安定したマーケットです。チュニジアにおける製造業は、主に輸出産業です。同国はフランスやイタリア等の欧州企業にとって、低コストの製造拠点と考えられています。チュニス周辺には工業地域が点在しますが、最近開発された地域は、南側の郊外エリアに集中しています。その1つがエル・ンガラ(El Mghira)であり、エアバス社(Airbus)の子会社Aeroliaの拠点があります。同エリアは、近代的な倉庫・工業物件が揃っていることに加え、豊富な労働力も確保できることから、過去5年間にわたって、最も人気の高い工業エリアの1つとなっています。

## 住宅

ベルジュ・ド・ラックは、プライムな共同住宅エリアです。ベルジュ・ド・ラック I 地区は、ほぼ全域の開発が完了しているため、ベルジュ・ド・ラック II よりも豊富なサービスと施設を提供しています。外国人居住者向けの戸建住宅(villa)は主に、カルタゴ(Carthage)、ラ・マルサ(La Marsa)と言った北側の郊外エリアにあります。ここ数年の共同住宅セクターは、より安全な投資先を求める投資家と、より安定した市場への投資機会を探る近隣諸国の個人富裕層からの需要が強まっており、かなり活発に建設が進められています。こうした状況から、市場過熱感に対する懸念が高まり、2014年は若干ながら価格が下落しました。しかし、戸建住宅については、開発がほとんど行われていないため、引き続き堅調な価格推移が見込まれます。

### 基礎データ

人口	1,090万人
主要都市: チュニス	230万人
公用語	アラビア語
総面積	163,610km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	2.8%
主要輸出品	石油
通貨	チュニジア・ディナール(TND)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	60

### チュニス プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$10/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$12.50/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$3.50/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$3,000/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Peter Welborn, Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
peter.welborn@knightfrank.com



Offices on Avenue des États Unis(チュニス)

# ウガンダ



### 基礎データ

人口	3,490万人
主要都市: カンパラ	170万人
公用語	英語
総面積	241,038km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	5.9%
主要輸出品	コーヒー
通貨	ウガンダ・シリング(UGX)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	150

### カンパラ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$17/m <sup>2</sup> /月	9%
商業施設	US\$25/m <sup>2</sup> /月	13%
工業施設	US\$7.50/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$4,000/月*	9.5%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエグゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Judy Rugasira Kyanda, Managing Director  
+256 41 341 391  
judy.rugasira@ug.knightfrank.com



Acacia Mall(カンパラ)

## オフィス

カンパラ(Kampala)における足元のオフィース需要は、既存テナントによる、より新しく、より良質なオフィースビルへの借換え(アップグレード需要)が主流となっています。良質なオフィースビルを確保しやすい状況をうまく活用しようとするテナントや、事業拡張を目的に移転するテナントがいます。オフィース床はかなり供給過剰となっているため、テナント優位のマーケットであり、募集条件と成約条件に大きな影響を与えています。足元では、100-250 m<sup>2</sup>くらいのもので、値頃感のあるスペースへの需要が最も堅調です。

## 商業施設

大量消費主義の急速な高まりと中産階級の増加を背景に、ウガンダの商業市場は着実に成長しています。Acacia MallやVillage Mallと言ったプライム物件の募集賃料は、月額US\$25/m<sup>2</sup>前後です。商業セクターが抱える大きな課題は、テロへの脅威と頻発する警戒発令によって、買い物客のモール滞在時間が短くならざるを得ないことです。しかし、こうしたマイナス面を差し引いても、同セクターには極めて大きな成長機会があると言えます。なぜなら、もうすぐ石油生産が開始されることで、国民の購買力が向上し、ボリューム感のある若年人口が小売業者にとっての重要なターゲット層となるためです。

## 工業施設

工業セクターは、所有者による自己使用が主流ですが、その形態は、Kampala Industrial Business Park (KIBP)の着実な開発に伴い、変化しつつあります。同ビジネスパークの土地所有者には、割り当てられた区画を開発するか、そうでなければ、土地をウガンダ投資庁(Uganda Investment Authority)に没収されるかの最後通告が出されてきました。その結果、テナントが決まっていない状態での倉庫開発が増えています。同市内の旧来からの工業地区については、商業再開発のためにゾーニングが変更され、製造業者や工業会社がKIBP内へ移転する動きが加速してきました。これによって、プライム立地でも工業区画の売却が促進されてきたのです。こうしたトレンドは今後も短期~中期的に継続するでしょう。

## 住宅

石油産業で探査フェーズから生産フェーズに移行するにつれ、大手石油会社の駐在員数は減少し、賃貸住宅への需要は2014年の間に鈍化しました。戸建住宅よりも共同住宅への需要が強くなっているものの、足元の中・高級住宅物件の供給は、需要を上回っています。プライム物件のイールドは9-10%で安定的に推移しています。中間所得層向け住宅の需要は、依然として、比較的高水準ながら安定した住宅ローン金利を背景に、堅調に推移しています。

# ザンビア



## オフィス

ルサカ(Lusaka)のオフィス市場は、Aクラス物件の供給過剰により、過去18カ月で貸手市場から借手市場へとシフトしており、足元で約25,000 m<sup>2</sup>の空室(建設中のものを含む)を抱えています。プライム立地は、Arcades Shopping Centreに近い、Great East Road沿いで、Pangaea (10,000 m<sup>2</sup>)、Blue House (7,000 m<sup>2</sup>) と言う2本の新築オフィスビルが中心的な賃貸物件となっています。カッパーベルト(Copperbelt)では、オフィス需要が拡大しているにも関わらず、近代的で大きなサイズのオフィス供給は殆どありません。足元では、設立されたばかりの企業(start-up)が求める50-150 m<sup>2</sup>のインキュベーター・オフィスに参入余地があります。

## 商業施設

ザンビア全域で、アフリカ南部及び地元の小売業者からの底堅い需要が続いています。ルサカ・イースト(Lusaka East) 郊外のTwin Palms Mall (8,000m<sup>2</sup>)は、Shoprite社を主要テナントとして、2014年8月にオープン。第2期は2016年半ばにオープンする予定です。新しいショッピングモールの開発機会は、ルサカの郊外のカッパーベルト及び近年道路インフラ整備が進む地方の主要都市に存在します。キトウェ(Kitwe)、カフュー(Kafue)、チルンドゥ(Chirundu)、カブウェ(Kabwe)、カルンビラ(Kalumbila)、ソルウェジ(Solwezi)、チンゴラ(Chingola) と言った街では、商業市場の拡大が見込まれますが、地元の小売業者がこれらの商機を十分活かすためには、ある程度成熟しておく必要があります。

## 工業施設

新しい道路がルサカまで開通し、市西側にある旧来の工業・倉庫地帯から離れた場所に、新たな開発拠点が誕生しています。鉱業、建設、小売及び農業セクターを支援するための物資が輸入されているため、ザンビア国内への道路輸送が増加しており、国際的な要件を満たす優良な施設への需要が高まっています。新設された40ヘクタール(40万m<sup>2</sup>)に及ぶYork Commercial Parkでは、従来は利用できなかった、近代的な物流ソリューションを提供しており、テナント要望に合わせて建設した施設の賃貸や、自己使用を前提とした開発用地の取得と言った選択肢が用意されています。

## 住宅

金利が上昇し、更に土地及び不動産売却に課税される不動産取引税が10%に倍増した結果、住宅市場は全セクターで低迷しました。住宅建設は自己建築が主流ですが、ルサカのプライムエリアでは、優良住宅の選択肢は限られており、高級住宅市場の賃料と販売価格を支える要因となっています。ザンビアは、アフリカの中でも有数の自然環境、野生生物、農業があり、個人投資家及び機関投資家にとってロジックや農業と言ったユニークな投資機会もあります。

### 基礎データ

人口	1,460万人
主要都市: ルサカ	250万人
公用語	英語
総面積	752,618km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	6.5%
主要輸出品	銅
通貨	ザンビア・クワチャ(ZMK)
EIU国際リスク レーティング	C (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	111

### ルサカ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$22/m <sup>2</sup> /月	10%
商業施設	US\$35/m <sup>2</sup> /月	9%
工業施設	US\$7/m <sup>2</sup> /月	12%
住宅	US\$3,500/月*	11%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

### お問い合わせ先

Tim Ware, Managing Director  
+260 211 250 538/250 683  
+260 211 255 992-3  
tim.ware@zm.knightfrank.com



Twin Palms Shopping Mall(ルサカ)

# ジンバブエ



## オフィス

ジンバブエ経済が低迷する中、ハラレ(Harare)のオフィス需要は弱含んでおり、空室率は30%を超えています。Borrowdale Road沿いにOld Mutual及び Celestial オフィスパークが最近竣工し、26,000 m<sup>2</sup>のオフィス床を供給しましたが、その大半は空室のままです。テナントは賃料と管理費の工面に苦慮しているため、オフィス賃料は低迷し、現在の相場は月額約US\$8-10/m<sup>2</sup>です。

## 商業施設

中国・ジンバブエJVが推定8,400万ドルを投じて建設したショッピングモール Longcheng Plazaが2013年12月にオープンしました。一方、ボローデール(Borrowdale)に事業総額1億ドルで計画されているMall of Zimbabweは、建設工事が遅れています。多数の海外ブランドがジンバブエに参入しているため、商業スペースへの需要は高まっています。例えば、南アフリカの小売業者Pick n Pay社と Mugg & Bean社、ボツワナのスーパーマーケットチェーンChoppies社、国際展開しているファーストフード大手のKFC社等です。プライム物件の賃料は月額US\$25/m<sup>2</sup>前後ですが、賃主は既存スペースを再設計・再構成して、区画を小分割する傾向が見られます。

## 工業施設

ジンバブエの生産能力稼働率(潜在生産能力をどの程度活用できているかを示す尺度)は40%未満に低下しています。数多くの製造会社が撤退または生産を縮小しています。需要が弱含み中、工業スペースの供給が需要を上回っているため、工業物件の賃料と価格は軟化しています。経済活動の低迷と高い資本コストを背景として、同セクターへの投資は低水準となっています。

## 住宅

住宅市場は、長期間の借入ができる住宅ローンが存在しないことや流動性の低さによる制約を受けています。住宅ローンは、厳しい要件ながら一部で提供されています。しかし、典型的には金利15-18%、期間10-20年と、大半の国民には負担しきれない融資条件となっています。住宅価格及び住宅賃料は、需要の低迷と可処分所得の低さから、下落しています。

### 基礎データ

人口	1,260万人
主要都市: ハラレ ブラワヨ	160万人 70万人
公用語	英語
総面積	390,757km <sup>2</sup>
GDP成長率(2014)	3.1%
主要輸出品	ダイヤモンド
通貨	米ドル、南アフリカ・ランド、その他 主要通貨を導入
EIU国際リスク レーティング	D (E=最大リスク)
世界銀行のビジネス 環境ランク(189カ国中)	171

### ハラレ プライムレントとイールド

	プライムレント	プライムイールド
オフィス	US\$10/m <sup>2</sup> /月	8%
商業施設	US\$25/m <sup>2</sup> /月	8%
工業施設	US\$4/m <sup>2</sup> /月	13%
住宅	US\$1,500/月*	8%

出典: Knight Frank LLP  
\*4ベッドルームのエクゼクティブ住宅 - プライム物件

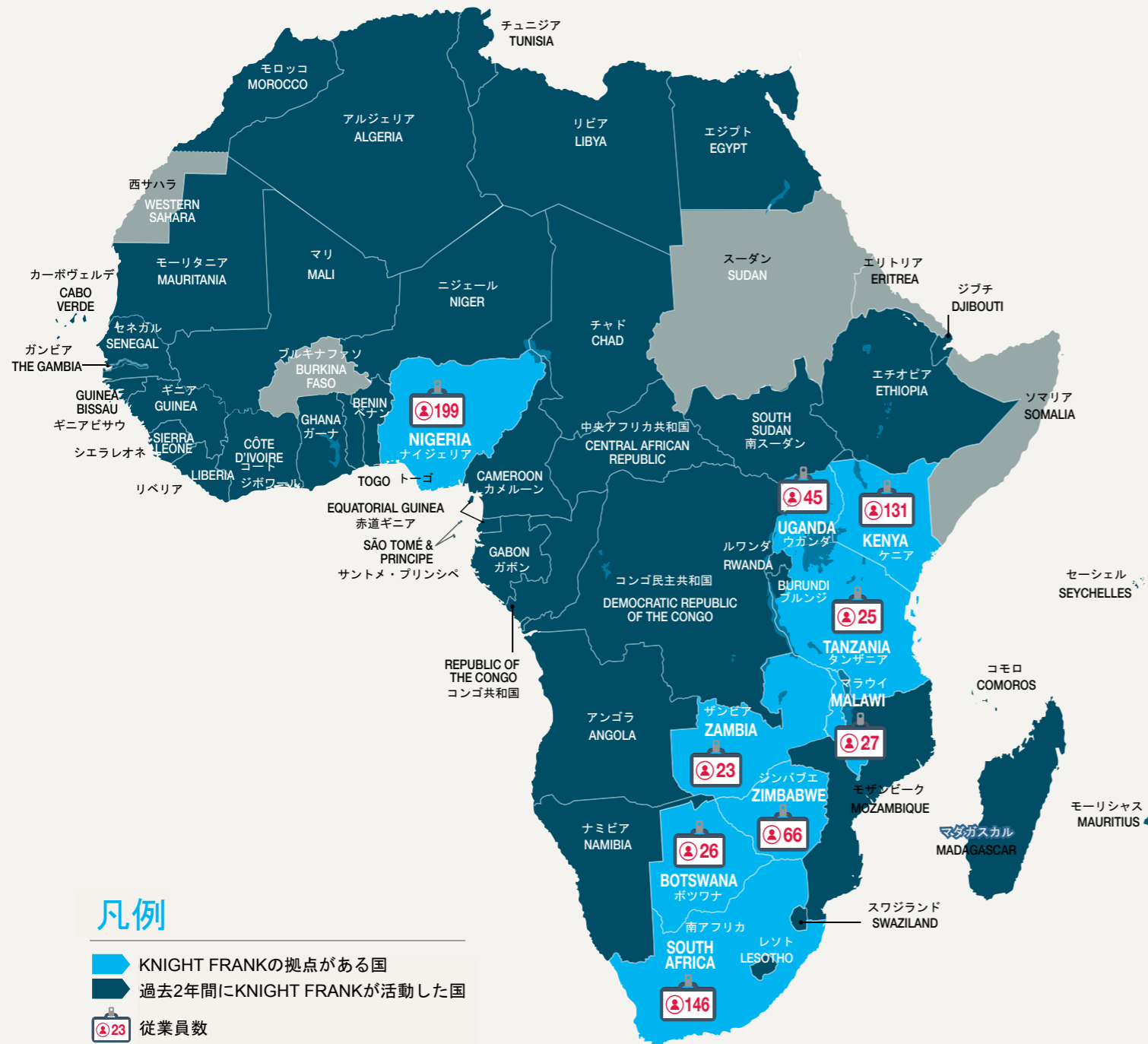
### お問い合わせ先

Amos Mazarire, Senior Partner  
+263 4 793 841/9  
amos.mazarire@zw.knightfrank.com



Longcheng Plaza(ハラレ)

# KNIGHT FRANKのアフリカ拠点網



アフリカ54カ国中49カ国においてあらゆるコンサルティング、評価サービスを提供してきました。







不動産市場に関する最新

ニュース、考察及び分析については、  
こちらをご参照ください：  
[knightfrankblog.com/commercial-briefing/](http://knightfrankblog.com/commercial-briefing/)

#### KNIGHT FRANK AFRICA

Peter Welborn  
Managing Director, Africa  
+44 20 7861 1200  
[peter.welborn@knightfrank.com](mailto:peter.welborn@knightfrank.com)

#### INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne  
Associate, International Research  
+44 20 7861 1238  
[matthew.colbourne@knightfrank.com](mailto:matthew.colbourne@knightfrank.com)

本レポートの作成にあたり協力いただいたEMC Real Estateに心より感謝申し上げます。

Knight Frank Researchは、特定のニーズに対して、公平中立な専門家のアドバイスを求める、ディベロッパー、投資家、出資機関、公共セクターを含む世界中の広範なクライアントの皆様へ戦略的助言、コンサルティングサービス及び予測を提供します。

Knight Frank Researchの調査レポートは[KnightFrank.com/Research](http://KnightFrank.com/Research)にてご参照いただけます。



© Knight Frank LLP 2015

本レポートは一般的な資料として刊行され、いかなる内容も保証するものではありません。本レポートの情報、分析、考察、予測の正確性には万全を期しておりますが、その内容を利用、信用、参照したことによって起因する、いかなる損失または被害に関して、Knight Frank LLPは責任を一切負いません。一般資料としての性質上、本レポートは特定の不動産、プロジェクトに関して、必ずしもKnight Frank LLPの見解を示すものではありません。Knight Frank LLPからの書面による事前の承諾を得ることなく、本レポートの形式及び内容を全体または一部複製することを禁じます。

Knight Frank LLPは英国で登記された有限責任事業組合(登記番号OC305934)です。オフィスの登録住所55BakerStreet,London W1U8ANで、社員名簿をご参照いただけます。

