

ヌサジャヤ最高級地区  
プテリ・ハーバー  
新規有望複合開発物件

現地に先駆け  
日本で初公開!



『アラムス・スイーツ』  
Alamas Suites, Puteri Harbour  
ご案内



開発会社



コスモス・プラン

販売取次ぎ店

\*全ての情報は、2013年12月現在のものであり、開発会社の都合により、予告なく変更されることもあります。

# 物件コンセプト

ヌザジャヤの中でも商業地として一等地であるプテリ・ハーバーに建設される『アルマス

(Almas)』は、オフィス・ビル、店舗・ショップ・オフィス用の低層階スペース、コンドミニアムからなる複合開発プロジェクトです。

今回販売が開始されるのは、コンドミニアム「アルマス・スイート」、

オフィスビル（2棟）、店舗（ショップ・ロット）が入る「ブルーバード」です。アルマス・スイートは、全546室の9割が50㎡以下のサイズのユニットとなり、都市生活者のための住居です。オフィス・ビルは2棟からなり、光ファイバーによる通信インフラを備えたプテリ・ハーバー地区初のオフィス物件となります。ブルーバードは、高層ビルの土台となるポディウムと呼ばれる8階建ての建物の上部に設置される商業用・店舗用物件です。ポディウムには、アンタラ・スイートやオフィス・ビルなどの共有施設が置かれるほか、歩道とビルの間配される橋によって移動を容易にします。また、緑や噴水などを配置した広場として憩いの空間を提供します。



アルマスには、ベースとなる8階建てのポディウムがあり、その上にオフィス・ビルやスイートなど高層建築物がのる構造となります。ポディウムは、公園のように整備された空間に共有施設やブルーバード沿いに店舗が配置されます。

## 開発会社

UEM-サンライズ (UEM-Sunrise) 社は、UEMランド・グループ (UEM Land Group) 傘下の開発会社です。UEMランド・グループは、政府系投資・持ち株会社であるカザナ・ナショナル (Khazanah National) が所有する会社であり、UEM-サンライズは両社の出資を受け、株式時価総額145億9千リンギット (2013年6月12日時点) で国内最大の開発会社となっています。

同社は首都圏において、外国人駐在地区として有名なモントキアラ (Mont' Kiara) 地区で多くコンドミニアム建設をしてきたほか、国内優良開発会社による開発がひしめくサイバージャヤ (Cyberjaya) 地区開発でも同社は、98エーカーという広大な敷地を確保し、2,247戸の住宅建築を進め、大きな存在感を示しております。また、マレー半島南部ジョホール州の経済特区イスカンダール・マレーシア (Iskandar Malaysia) 内にあるヌザジャヤ (Nusajaya) 地区のマスター・プランの役割を担っています。

海外進出も果たしており、シンガポールの「マリナ・ワン&ドゥオ」やカナダのバンクーバーでもコンドミニアムの建設を行なっています。

# 物件概要

## プロジェクト詳細

土地 : 商業地、永久所有権  
敷地面積 : 4万9,470㎡  
(12.225エーカー)  
複合開発 : アルマス・スイート1棟 (34階建)  
オフィスビル2棟 (20階建)  
店舗 (ショップ・ロット) 用ブルーバード  
アンアタラ・レジデンス2棟  
完成予定 : 2018年12月

## アルマス・スイート

- ・ 1棟 (34階) + 共有施設を配したポディウム (8階建)
- ・ 全546室 : タイプC1 (476室)、タイプC2 (66室)、タイプC3 (4室)
- ・ プールなど施設を備えた広さ4,452㎡のエコデッキ
- ・ スカイ・ガーデン (33階)
- ・ 想定平米単価 約32万円、(RM=32円)

タイプ	仕様	広さ
タイプC1	1ベッドルーム	48.22 m <sup>2</sup> (519 sqft)
タイプC2	1+1ベッドルーム (2階式)	82.78 m <sup>2</sup> (891 sqft)
タイプC3	3+1ベッドルーム	206.3 m <sup>2</sup> (2,221 sqft)

## オフィス・ビル

- ・ 2棟 (20階建) + 共有施設を配したポディウム (8階建)
- ・ 光ファイバーによる通信インフラ
- ・ 柱を必要としない構造
- ・ 階下にあるブルーバードに店舗があり、食事に便利な環境
- ・ 州政府施設に隣接しており、政府機関の認可手続きが多い業種向き

### オフィスA

タイプ1 : 1,191㎡ (12,822 sqft) -1-5階、7-20階  
タイプ2 : 982.7㎡ (10,578 sqft) -6階  
タイプ3 : 307.1㎡ (3,306 sqft) -ポディウム6階

### オフィスB

タイプ1 : 1,205㎡ (12,974 sqft) -1-5階、7-20階  
タイプ2 : 979.8㎡ (10,546 sqft) -6階  
タイプ3 : 307.1㎡ (3,306 sqft) -ポディウム6階

## 商業店舗 (区分所有)

- ・ 1棟 (5階建)
- ・ 間口を大きく採った間取り (約9m)
- ・ 歩道や橋を配し、歩きやすいレイアウト
- ・ 業務専用の搬入口
- ・ 集客に重要なタクシー乗り場設置とシャトルバスの運行
- ・ 2000カ所の駐車スペース

### 店舗

レベル1 : 103.9㎡ (1,118 sqft)  
レベル2 : 104.4㎡ (1,124 sqft)  
レベル3-5 : 120.8㎡ (1,300 sqft)

# ロケーション

## プテリ・ハーバー航空写真 (13年2月撮影)



『アルマス』は、マリーナを円弧状に囲む敷地の南西側にある4万9,470㎡の広さの土地に建設が進んでいます。

南側には、ジョホール州新行政都市コタ・イスカンダールが隣接しており、政府関連会社などのオフィスと住居の需要が見込まれています。また、東側には出入国管理所を備える国際フェリー・ターミナルが完成しており、今後シンガポール、インドネシアからの観光やビジネス客が増加することが確実であり、商業物件としても有望です。

2012年に開業しているサンリオ・キャラクターの室内テーマ・パークやアジアで有数の高級ホテル・グループ、シャングリラ系列の「トレーダーズ・ホテル」にも近く、すでにレジャーと観光の中心地として稼働している地区にあります。



# 敷地見取り図



## アルマス・スイート

### 施設



アルマス・スイートの施設は、ベースとなる8階建てのポディウム階に配置されています。33階には、景観を展望できるスカイデッキなどの施設もあります。

- |                |                          |
|----------------|--------------------------|
| 1. 水泳プール       | 8. 休息小屋                  |
| 2. 遊泳プール       | 9. 多目的ホール／<br>半面バスケットコート |
| 3. ファミリー・エリア   | 10. 足裏マッサージ用小路           |
| 4. 屋外フィットネス・ジム | 11. テラス                  |
| 5. 屋内フィットネス・ジム | 12. バーベキュー用デッキ           |
| 6. 更衣室         | 13. 礼拝室                  |
| 7. 水路や池を配した公園  |                          |

# お部屋間取り

## タイプC1

1ベッドルーム

(スタジオ・タイプ)

24,25,26,27,28,29,30,32階

48.22 m<sup>2</sup> (519 sqft)

販売価格 : RM52万9,888~  
約1,695万円~

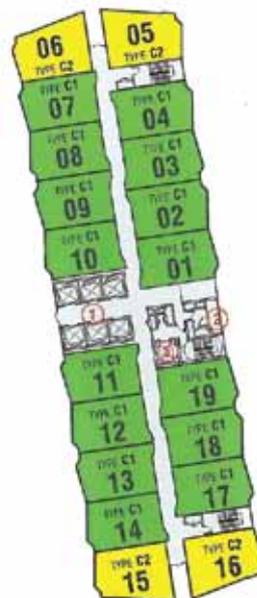
今後、イスカンダール・マレーシアの中心都市として発展するにつれ増加することが予想される独身者や夫婦のみの家族の需要を考えた部屋です。

当地でスタジオ式と呼ばれるリビング、ダイニング、寝室の仕切りのない開放的レイアウトの部屋です。

西向きの部屋からは、官庁街コタ・イスカンダールやポディウム階のブルーボードを見下ろす景観です。東向きの部屋は、隣接するライナー・パーク（公園）を眺めることができます。

いずれの部屋も高層階にあり、風通しと景観のよさも魅力です。

早期購入でさらに5%引きの特典もありますので、お問合せください。



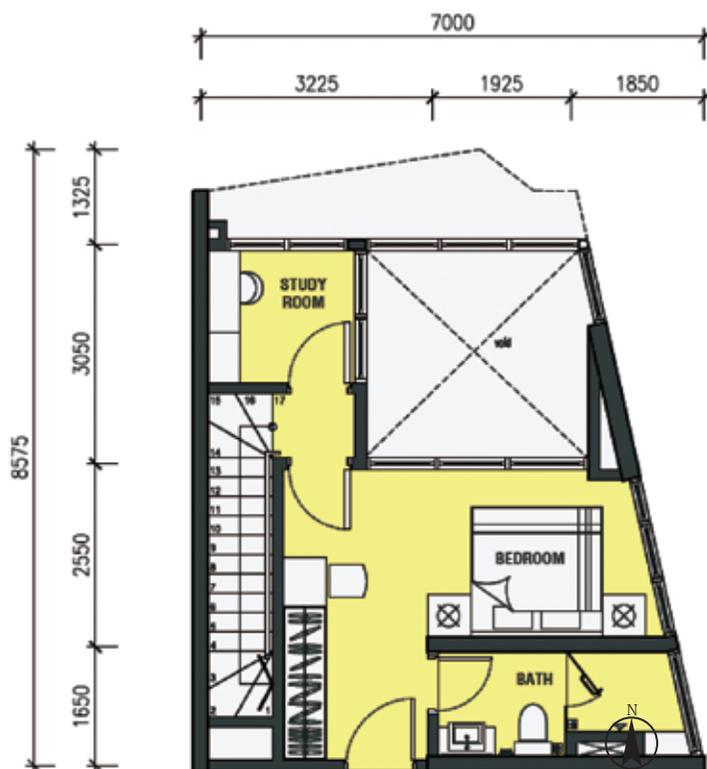
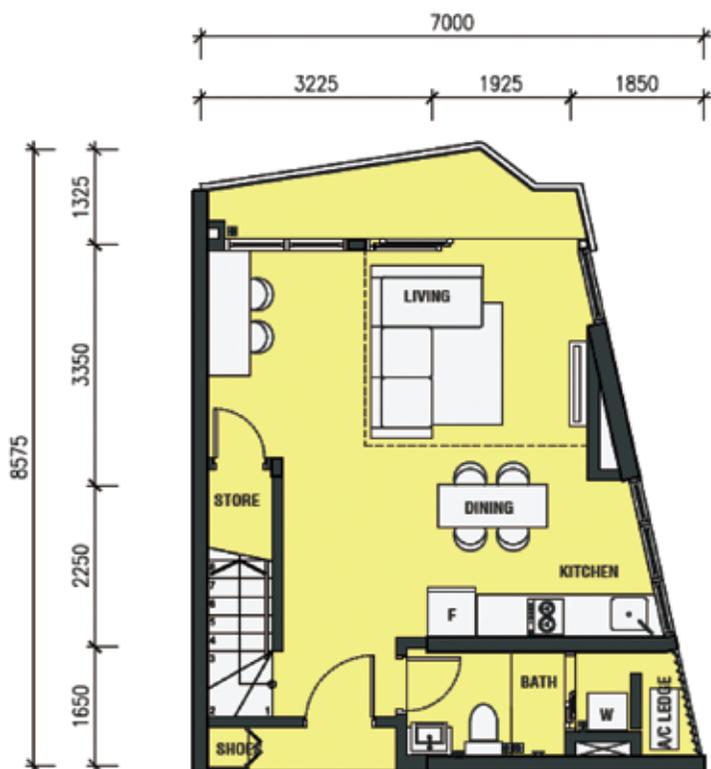
Level 1,3,5,7,9,11,13,15,  
17,19,21,23,25,27,29,31



Level 2,4,6,8,10,12,16,  
18,20,22,24,26,28,30,32

# お部屋間取り

## タイプC2



### 1+1ベッドルーム (2階式)

15,25,27,29階

82.78 m<sup>2</sup> (891 sqft)

**販売価格 : RM70万6,888~**  
**約2,262万円~**

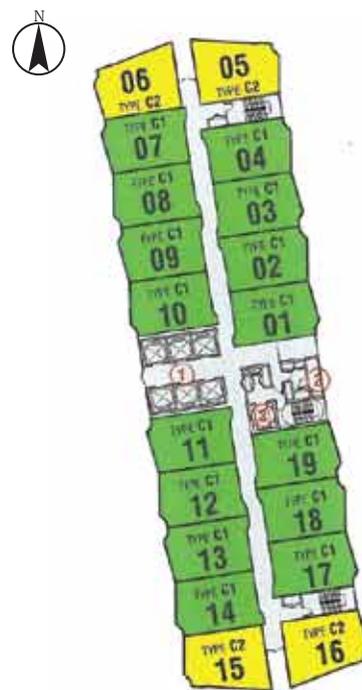
今後、イスカンダール・マレーシアの中心都市として発展するにつれ増加することが予想される独身者や夫婦のみの家族の需要を考えた部屋です。

1階部分にリビング、キッチン、ダイニング、2階に寝室と書斎を配しています。浴室は、1、2階の両方にあり、機能的です。

1階部分にバルコニーがあり、西向きの部屋からは、官庁街コタ・イスカンダールやポディウム階のブルーバードを見下ろす景観です。東向きの部屋は、隣接するライナー・パーク (公園) を眺めることができます。

いずれの部屋も高層階にあるので、風通しと景観のよさも魅力です。

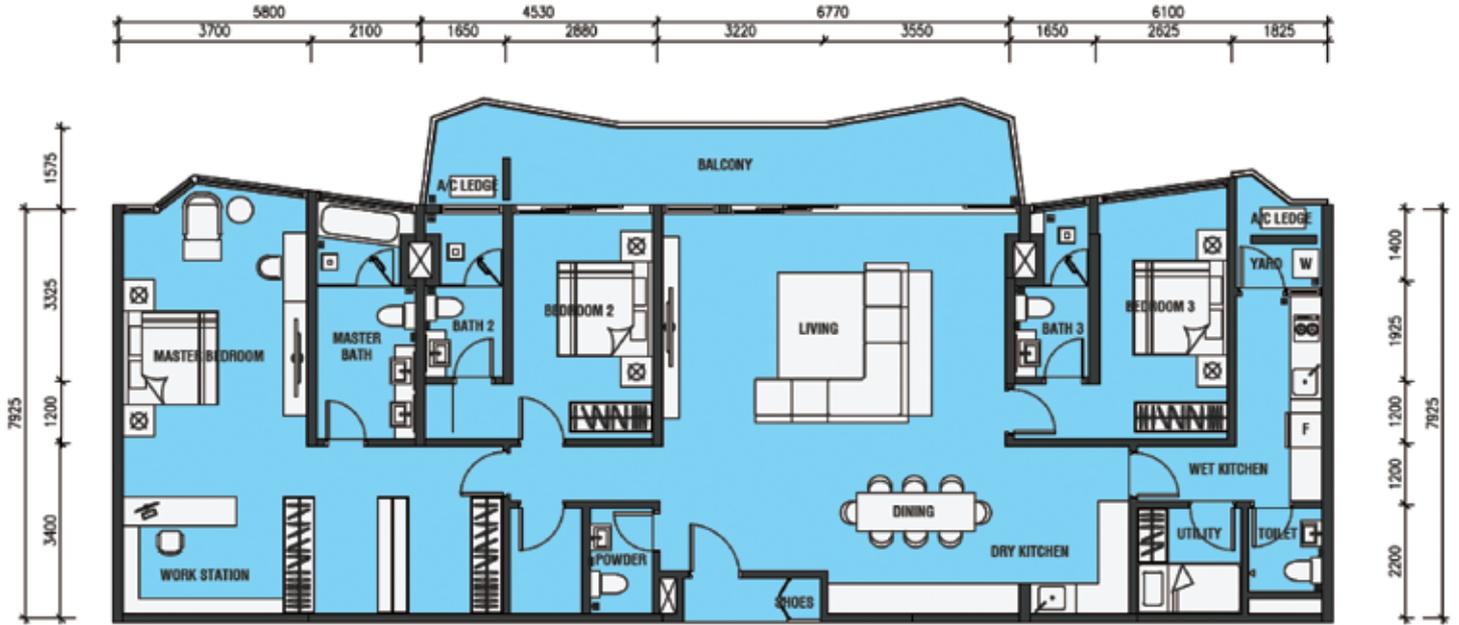
早期購入でさらに5%引きの特典もありますので、お問合せください。



Level 1,3,5,7,9,11,13,15,  
17,19,21,23,25,27,29,31

# お部屋間取り

## タイプC3



3+1ベッドルーム  
33階ペントハウス  
206.3 m<sup>2</sup> (2,221 sqft)

販売価格 : RM223万9,888~  
約7,676万円~

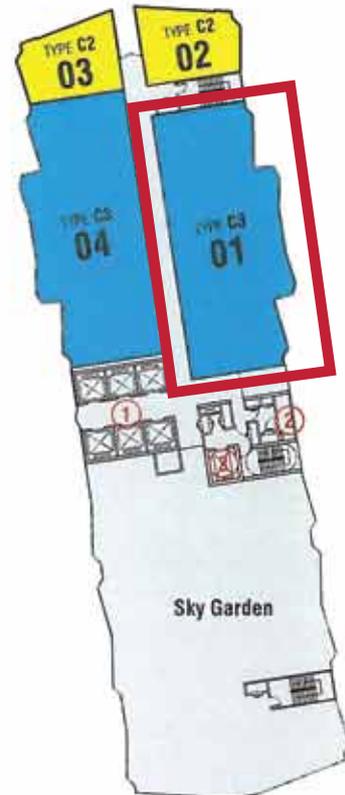
今後、イスカンダール・マレーシアの中心都市として発展するにつれ増加することが予想されるエグゼクティブの需要を考えた部屋です。

全棟4室のみのペントハウスで、スカイガーデンという屋上庭園に隣接した部屋です。3つの寝室と2つの浴室があるほか、メイド部屋や収納戸として使える部屋、書斎とワードローブなどゆとりと豪華さを感じることができるレイアウトになっています。

広いバルコニーからは、隣接するライナー・パーク（公園）を眺めることができます。

高層階ならではの風通しと景観のよさも魅力です。

早期購入でさらに5%引きの特典もありますので、お問合せください。

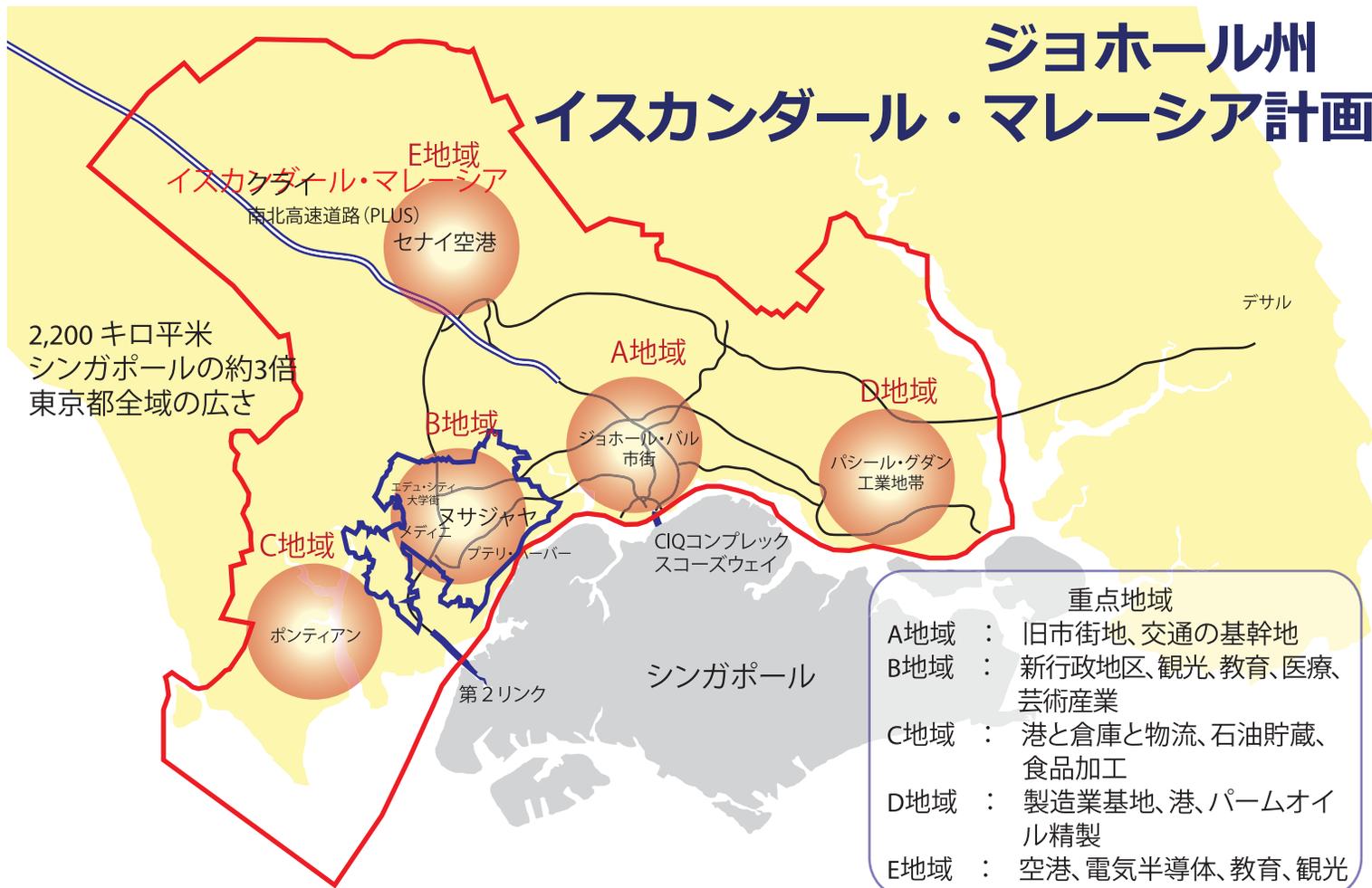


Level 33

# ジョホール州 イスカンダール・マレーシア計画& ヌサジャヤ



# ジョホール州 イスカンダール・マレーシア計画



## イスカンダール・マレーシア概要

—香港と深センの経済モデルを模範に、シンガポールと一体化する事によりジョホールを大きく発展させようとするマレーシア政府の国家経済戦略

—シンガポール島の約3倍の土地（2,217平方km）にインフラ整備し、国内外の投資を呼び込む政策。—2006年末より始動

—2012年に多くのプロジェクトが完成し、国内外の投資が加速。特にシンガポールからの投資が増えプロジェクトとして軌道に乗り始めた

## 最新の状況

—3兆円以上の投資確保

（国内6割、海外4割）

—2012年が分岐点。湾岸高速、レゴランド、学園都市開業で軌道に乗る

—シンガポールとマレーシア両国の国策投資会社がタウンシップ開発開始

—2018年シンガポールの地下鉄が乗り入れ確定

—シンガポールとKLの高速電車も2020年には開通

## 統計と予想数値

指標	2006	2025まで	2005年からの変化率
人口	160万人	300万人	222%
一人当たりGDP(米ドル)	14,790	31,100	210%
労働者人口	624,000	1,460,000	233%
雇用機会	610,000	1,428,000	234%
失業率	3-4%	1.8%	166%

# ヌサジャヤ主要地区



## ヌサジャヤ

ジョホール・バル市内から西に15kmに位置するヌサジャヤは、イスカンダール・マレーシア計画の核となる都市です。

ヌサジャヤは、ジョホール州行政機関が移転した新州都である「コタ・イスカンダール」、レゴランドなどのテーマ・パークが開業し、モールやオフィスが進出予定の「メディニ」、世界的な大学などの教育機関の誘致が進む「エデュシティ」、ジョホール州の新たな海の玄関口であり、高級住宅・商業地区の「プテリ・ハーバー」など、多様な性格と特色をもつ都市となっています。

住宅地区では、南部の「イースト・レダン」や北東にある「ヌサ・イダマン」など緑豊かな環境の住宅街があります。

ヌサジャヤには、ジョホール・バル市内からのコースタル高速道路やシンガポールへの第2リンク高速道路などの交通インフラが完成しております。さらに北に位置するセナイ空港、西に位置するパシール・グダン工業地区、さらに西にあるジョホール州東海岸のリゾート地デサルまでのアクセス道路も整備され、産業・商業の中心地としての機能が強固となってきています。

## プテリ・ハーバー

ジョホール州新州都コタ・イスカンダールを中心に戴く688エーカーの広さのプテリ・ハーバーは、移民局を擁するフェリーターミナルが完成しており、シンガポールやインドネシアからの玄関口となる街です。マリーナを囲むようにレストラン、商業施設、高級コンドミニアムやサービス・アパートメントなどの高級住宅が建設される予定であり、サンリオ・キャラクターのテーマ・パークやトレーダーズ・ホテルなどすでに開業しております。

今後、5年で半島南部を代表し、イスカンダール・マレーシア計画の顔となる都市が出現します。

## イースト・レダン

ヌサジャヤの中心地区プテリ・ハーバーとメディニ地区に隣接するイースト・レダンは、ヌサジャヤ屈指の高級住宅地です。275エーカーの敷地には、31カ所もの公園や庭が配されているほか、ゲートにより囲まれ警備体制が整った住宅地となっています。

コースタル高速道路により、ジョホール・バル市内にアクセスできるほか、現在第2リンクへにつながる延長路の工事も進んでいます。

## ヌサ・イダマン

ヌサ・イダマンは、ヌサジャヤの北東部に位置し、251エーカーの広さを誇る一大住宅地です。戸建て住宅が中心のヌサ・イダマンは、650エーカーの広さを持つ森林公園に隣接するほか、ホライゾン・ヒルズG&CCに車で2分と緑の多い環境が特長です。

JBパーク・ウェイという幹線道路により、ジョホール・バル市街に20分、第2リンク経由でシンガポール国境まで15分へとアクセスできます。

