

UD ニュースレター

2018年7月

国交省、「インフラシステム海外展開行動計画 2018」を発表（3月28日）

国土交通省は、2018年3月28日、石井大臣を本部長とする「国際政策推進本部」を開催し、「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画 2018」を決定したと発表した。

今回の計画では、インフラシステムの輸出に取り組むため、①チームジャパンの確立、②競争力の強化、③増加するPPP案件（公民連携スキーム）への対応、④相手国への貢献を通じた受注機会の拡大、⑤受注企業への継続的サポート、の5つの戦略が立てられている。

①については、通常国会に提出中の「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律案」を踏まえたものであり、独法等の知見の活用による官民一体となった海外展開（高速鉄道、水資源、都市開発、住宅、下水道、空港、道路、港湾の8分野）を推進する。

②については、相手国地元企業との協業・外国企業との連携による第三国への展開や、コンサルタントの提案力強化、③については、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）の活用継続、④については、都市開発、臨海部開発など一体的整備や住宅供給制度などのわが国において蓄積されてきた課題解決の知見・ノウハウの活用、などが取り上げられている。



国交省資料より抜粋

地域・国別の取組方針としては、各プロジェクトの進捗状況を踏まえ、今後3～4年に注視すべきプロジェクトとして83件が選定されている。すなわち昨年度の行動計画2017の76プロジェクトから17件が削除（12件は本邦企業が受注）、59件が引き続き取組みを継続するとされ、新たに24件が追加された。

新たなプロジェクトとしては、ベトナムのロンタイ新空港建設・運営事業、ミャンマーのマンダレー港整備事業やチャイカサン競馬場跡地都市開発事業、カンボジアのプノンペン都市鉄道整備事業、タイのバンコク～ラヨン間高速鉄道計画、インドネシアのスマトラ縦貫有料道路整備事業やジャカルタ特別州下水道整備事業などが選定された。

また、今回の行動計画2018では、新たに分野別（鉄道、港湾、空港、都市開発・不動産開発、建設産業）の取り組みについて章を設け、海外展開の意義や世界市場の動向、日本の国際競争力、今後の海外展開の方向性や海外展開の推進に向けた取り組みについて掲載されている。

国土交通省インフラシステム海外展開行動計画 2018

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo05_hh_000173.html



国交省資料「インフラシステム海外展開行動計画 2018」より抜粋

日本企業の国際財務報告基準（IFRS）の適用が進む（4月30日）

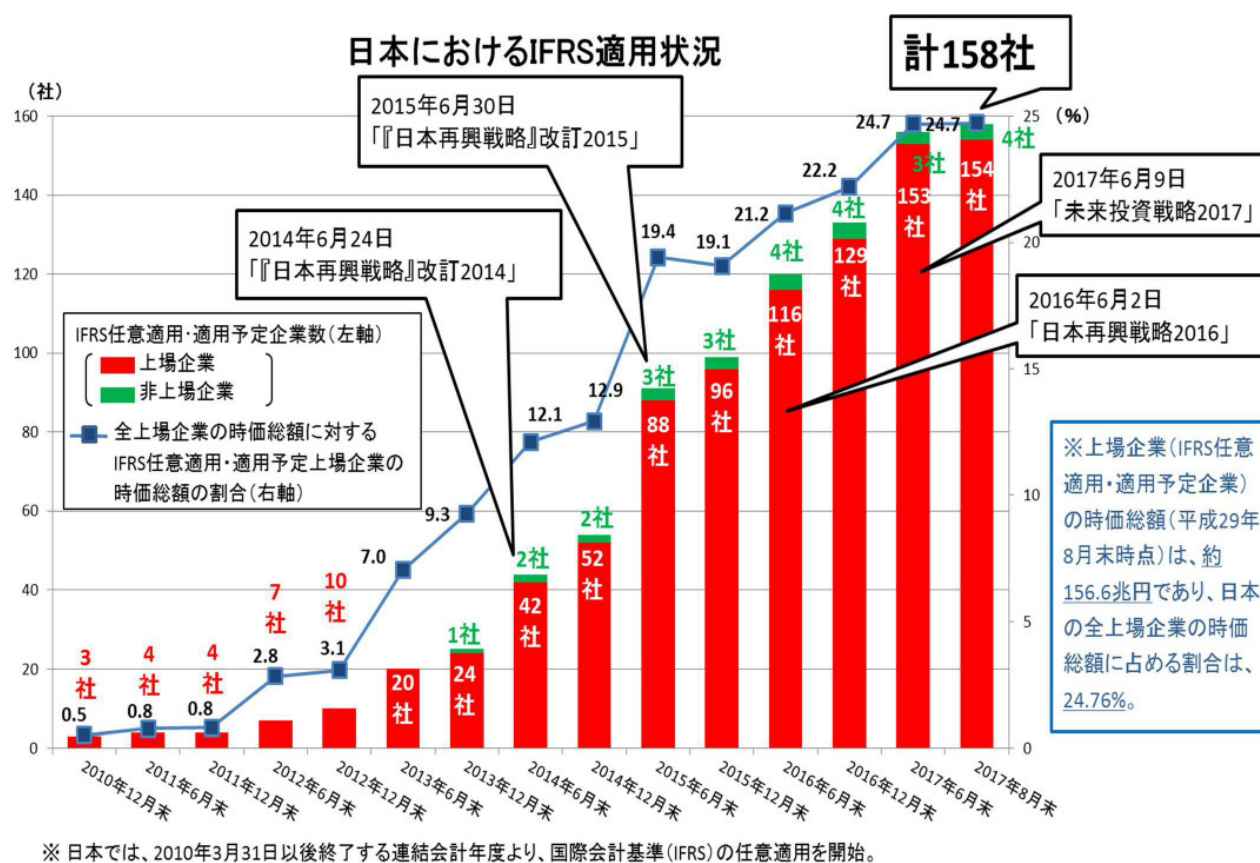
国際財務報告基準・IFRSを任意適用する企業が増加している。

金融庁の把握では、2017年8月末時点でIFRSを任意適用しているか又は適用予定の企業数は158社（うち上場企業は154社）となっているが（2017年9月8日・金融庁「会計基準の品質向上に向けた取組み」資料より）、その後も任意適用を決定する企業が増加している。

株式会社クボタは、2018年2月に2018年12月期の連結財務諸表及び連結計算書類から従来の米国基準に替えてIFRSを任意適用することを決議し、発表した。

日清食品ホールディングス株式会社も、同年3月にIFRS任意適用を発表（2019年3月期より）、京セラ株式会社も、同年2月に米国会計基準からIFRS適用へと転換（2019年3月期）する旨を発表している。

世界各国で導入が進んでおり、わが国でも任意適用を決定する企業は今後も増加するものと見られる。



2017年9月8日・金融庁「会計基準の品質向上に向けた取組み」資料より

JETRO、日本企業の海外事業展開に関するアンケート結果を発表（3月7日）

JETRO・日本貿易振興機構は、2017年度の日本企業の海外事業展開に関するアンケート調査の結果を発表した（2018年3月7日）。

JETROは、2017年11月～2018年1月にかけて、JETROのサービス利用者を対象に実施したアンケート調査を実施、3,195社から回答を得た（うち中小企業は2,591社）。アンケートでは、貿易・海外進出への取り組み、各国のビジネス環境、FTAの活用、外国人材の活用、デジタル技術の活用等について尋ねた。発表された結果の一部は以下のとおりである。

（1）海外進出拡大意欲は輸出で高水準が続くも一服感

今後3年程度の海外進出方針では、「拡大を図る」企業の割合が57.1%と依然として過半を超えるが、前年（61.4%）からは減少した。進出先における賃金・生産コストの上昇や労働力不足などが進出拡大に向けた課題として指摘されている。

（2）ベトナムでの事業拡大意欲が3年連続で増加、中国に次ぐ2位に上昇

「現在、海外に拠点があり、今後さらに海外進出の拡大を図る」と回答した企業のうち、拡大を図る国・地域については、ベトナムの比率（前年34.1%→37.5%）が3年連続で増加して2位に上昇した。中国（同52.3%→49.4%）は引き続き首位を維持した。

主要国・地域ではASEAN6（69.2%）が中国（49.4%）を6年連続で上回った。ASEAN6の中では、ベトナムやフィリピンの増加が目立つ一方、タイやインドネシアでは事業拡大意欲の鈍化が続いている。

（3）大企業では中国ビジネス拡大の兆し

今後3年程度、既存の中国ビジネスを拡充、新規ビジネスを検討すると回答した企業は48.3%と前年（48.7%）並みが続いた。企業規模別にみると、特に大企業では既存の中国ビジネスを拡充、新規ビジネスを検討する企業の比率が62.5%と2年連続で増加している。中国ビジネスを拡大・維持する理由は、「中国の市場規模、成長性」（72.9%）が引き続き最大で、「中国人の所得向上に伴うニーズの変化」（31.4%）、「事業が確立し軌道に乗っている」（25.2%）が続いた。

その他、貿易への取り組み等、詳しくはJETRO ホームページに掲載されている。

<https://www.jetro.go.jp/>



日本企業によるタイ・バンコクでの住宅分譲事業が継続（6月15日）

東京急行電鉄株式会社は、2017年8月にタイにおいて日本人向け賃貸住宅の運営・管理を行っている「Saha Tokyu Corporation Co., Ltd.」（サハ東急）とタイの大手デベロッパー「Sansiri Public Co., Ltd.」（Sansiri 社）とともに、合弁会社「Siri TK One Co., Ltd.」を設立し、バンコク・スクムビット地区において、初のコンドミニアムプロジェクト「taka HAUS（タカハウス）」の建設を進めているが、2018年5月23日にも、同じくサハ東急と Sansiri 社とともに新合弁会社「Siri TK Two Co., Ltd.」及び「Siri TK Three Co., Ltd.」を3月に設立し、バンコクにおいて分譲住宅事業の第2弾、第3弾プロジェクトの開発に着手する旨を発表した。

第2弾プロジェクト「（仮称）エカマイ11」は2018年7月の着工を予定しており（総戸数約550戸、2021年竣工予定）、第3弾プロジェクト「（仮称）スクムビット50」は2018年5月から着工している（総戸数約400戸、2019年竣工予定）。

また、東京建物株式会社も、バンコクのスクムビット地区及びサトーン地区において現地不動産デベロッパー「Raimon Land Public Co., Ltd.」と共同で分譲マンション開発事業（総戸数約400戸、総事業費約280億円）に参画することを決定し、4月20日にニュースリリースしている。

昨年は野村不動産や住友林業が同社で初のタイでの分譲住宅事業の参画を発表したほか、三菱地所レジデンスや三井不動産もバンコクでの新事業への取り組みについて発表するなど、2017年に入ってから日本企業によるタイ・バンコクでの住宅分譲事業への参画が加速しており、2018年に入ってから勢いが継続している状況である。



拡大するベトナムへの日本企業による事業展開（5月30日）

ベトナムへの日本企業の事業展開が拡大している。JETRO・日本貿易振興機構による直近のアンケート結果でも、海外展開拡大を図る国・地域について、ベトナムの比率が3年連続で増加して全体の37.5%となり、2位に上昇した（1位は中国）。

ダイキン工業株式会社（大阪市北区）は、子会社のダイキンエアコンディショニングベトナム社の新工場が完成し、稼働を開始したと発表した（2018年5月18日）。新工場は、ベトナム・ハノイの近郊、第2タンロン工業団地内に立地し、敷地面積は210,000 m²、投資額約80億円の工場で、空調機の組み立てのみならず、技術者の訓練や育成の機能も備えた生産工場とのことである。

また、化粧板などの住宅関連用品等を製造・販売しているアイカ工業株式会社（愛知県名古屋）は、ドンナイ省ニョンチャック3工業団地内での新工場建設に向けて地鎮祭を実施したと発表している（4月12日）。同社は2017年12月に化粧板製造販売子会社「アイカ・ラミネーツ・ベトナム社」を設立しており、その新工場の建設を進めている。

高周波電源やマッチングユニット等を製造・販売しているアドテックプラズマテクノロジー（広島県福山市）も、ベトナム子会社（Phuc Son Technology Co.,Ltd.）の新工場の建設予定を発表した（4月6日）。新工場はハノイの北東部バクニン省のクエボ工業団地内にあり、敷地面積は20,000 m²、工場棟の延床面積は約5,000 m²で、2018年12月頃に完成予定となっている。

他にも、化学工業製品の製造を行う第一稀元素化学工業（大阪市住之江区）がベトナム子会社の新工場をバリアブントア省に建設することを、また小型モーターの製造を行うマブチモーター（千葉県松戸市）は、ベトナム子会社の新工場をドンナイ省アマタ工業団地に建設すると発表している（2018年2月）。



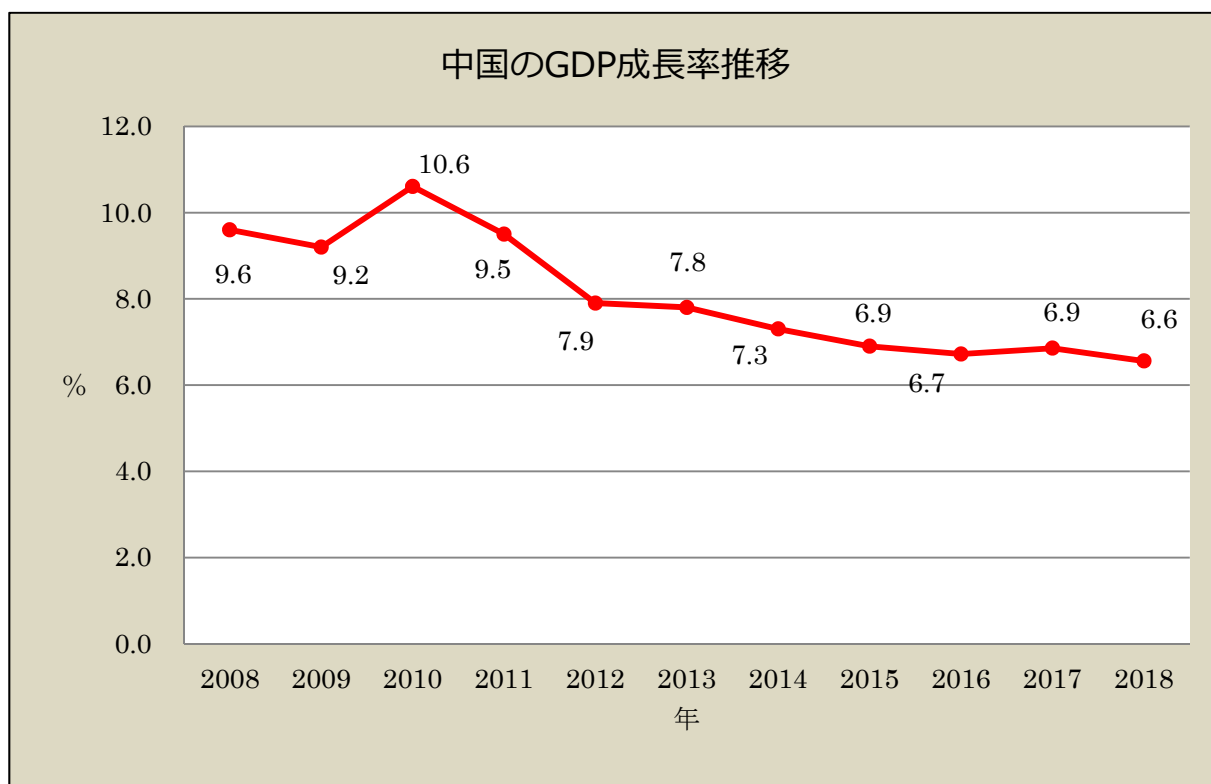
北京不動産市場調査レポート（6月16日）

■ 経済概況

中国国家统计局の発表によると、2018年1～3月期の実質GDP成長率（前年同期比）は+6.8%で、政府の2018年目標値「6.5%程度」を上回った。

中国経済は堅調に推移しており、国内消費は好調、不動産投資も価格高騰抑制の施策が実施される中でも底堅く、輸出も順調に伸びている。そのため、2017年通期の成長率は+6.9%となり、予想値の+6.5%を超え、前年の+6.7%に比べても大きな率を記録した。成長率が前年より拡大したのは7年ぶりとなる。今年に入ってから、賃金が上昇し、それに伴って消費者需要が力強く、経済は好調となっている。

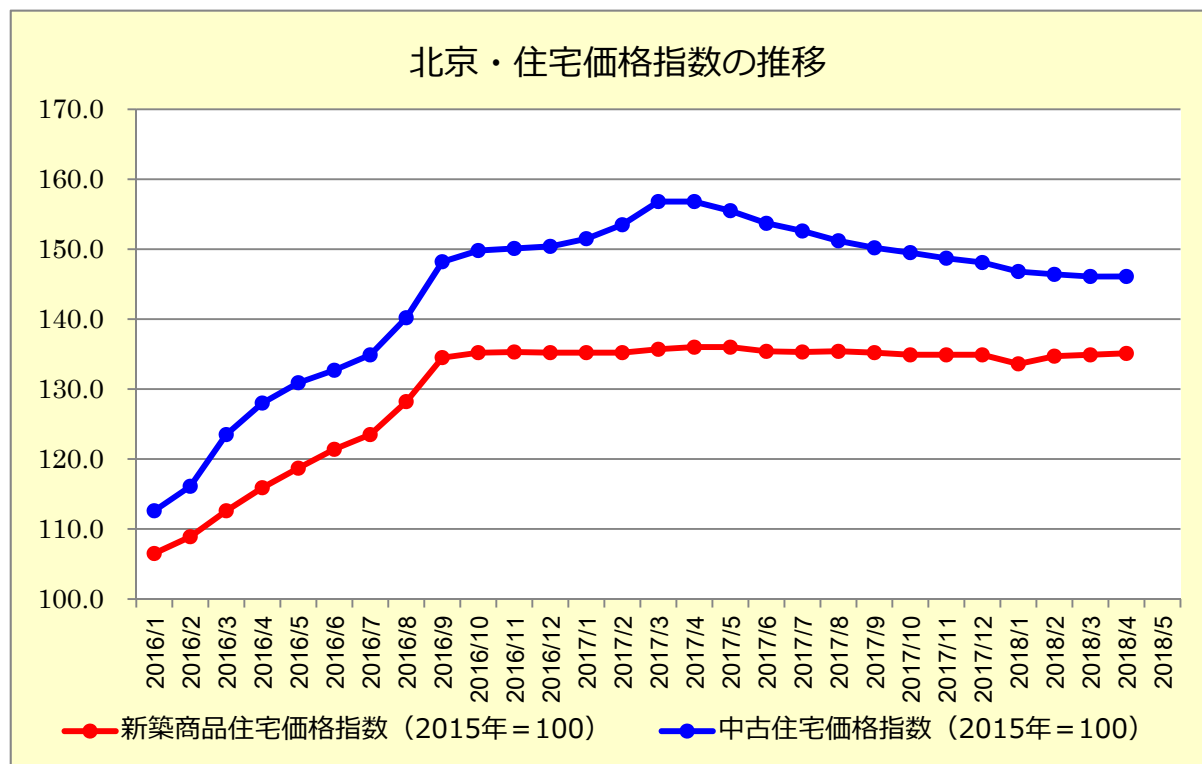
中国の対米貿易黒字が拡大する中、米トランプ大統領が中国の輸出に対する規制を強化する可能性があり、マイナス要因も見受けられるが、概ね明るい材料が多く、今年の中国経済は堅調さを維持するとの予測が主流となっている。



データ出所：IMF 発表値（2018年は予想値）

■ 住宅用不動産市場の動向

中国国家统计局（National Bureau of Statistics of China）の発表データによると、2016年1月から最新2018年4月までの北京の新築商品住宅価格指数及び中古住宅価格指数の推移は以下のグラフの通りである。



北京の新築商品住宅（新築建売分譲住宅）の価格は、2016年10月に上昇傾向がおさまり、以後は135ポイント前後（2015年=100.0）でほぼ横這いが続いている。また、中古住宅も同じ2016年10月頃から上昇傾向が鈍化し、2017年3・4月をピーク（156.8ポイント）として下落に転じており、最新の2018年4月はピーク時に比べて-6.8%の146.1ポイントとなっている。

中国では激しい住宅価格高騰の対策として、2013年に「新国五条」なる不動産価格抑制策を導入したが、中国経済の後退を懸念した政府がすぐさま不動産市場の刺激策への転換に踏み切り、住宅価格は顕著な下落をすることなく上昇傾向へと戻った。

しかし、市場が過熱する中、2016年10月頃から頭金比率引き上げなどの販売規制を各地方政府が再び導入した。北京市でも2016年9月に、1戸目の購入住宅に対する融資の頭金比率を35%に、2戸目のそれを50%に引き上げるという購入条件を厳しくする施策が導入された。また、北京市は2017年3月17日に更に厳しい制限として、2戸目の購入住宅に対する融資の頭金比率を60%に引き上げるとともに、住宅ローンの期間も25年に短縮した（いわゆる「3・17新政」）。

これらの規制強化によって、住宅の新規供給は減少し、販売量は大幅に減少している。中古住宅は取引件数のみならず価格の下落も顕著で、物件によっては2017年春頃のピーク時に比べて10%以上下がっている様である。一方、新規分譲住宅の価格は、上昇こそしていないが、明確な下落傾向にはなっていない。これは、労働賃金の水準が上昇したことにより市民の購買力が依然として高いためであり、価格はほぼ横這いで推移している。

政府は、今後の住宅政策として、公的賃貸住宅の供給やスラム化した家屋の改築等を行う方針を示しており、これらの住宅供給量の増加に伴って中古住宅価格の下落は続く可能性があるが、中堅以上の所得者層の購買力は強いことから、新築住宅価格については今後も安定して推移するとの見方が主流となっている。

現在、北京のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で 60,000～120,000 元／㎡（約 1,030,000～2,060,000 円／㎡。1 元＝17.2 円として計算）程度の水準が中心的な価格帯となっている（朝陽区、東城区、海淀区、石景山区など）。

最近の公寓（マンション）物件を見てみると、以下の様な募集広告が出ている。

地区	物件名	住所	面積	築年 (年)	販売価格
朝陽	太陽星城火星园	朝阳区太阳宫	97.69 ㎡	2011	11,800,000 元 (120,790 元／㎡)
朝陽	万方阿波罗计划	朝阳区太阳宫	76.78 ㎡	2003	7,200,000 元 (93,774 元／㎡)
朝陽	UHN 国际村	朝阳区西坝河	68.91 ㎡	2001	6,650,000 元 (96,503 元／㎡)
朝陽	鳳凰城三期	朝阳区三元桥	83.81 ㎡	2007	9,300,000 元 (110,965 元／㎡)
東城	綠景苑	东城区广渠门	78.33 ㎡	1999	7,600,000 元 (97,025 元／㎡)
東城	水上華城	东城区夕照寺街	83.62 ㎡	2004	8,100,000 元 (96,867 元／㎡)
東城	左安瀾园	东城区左安门	108.44 ㎡	2004	11,000,000 元 (101,439 元／㎡)
海淀	恩濟花园	海淀区万寿路	103.00 ㎡	1998	9,750,000 元 (94,660 元／㎡)
海淀	世紀城三期金夕园	海淀区長春橋北	90.22 ㎡	2003	8,550,000 元 (94,768 元／㎡)
石景山	遠洋山水	石景山区玉泉路	76.87 ㎡	2008	4,900,000 元 (63,744 元／㎡)
石景山	融景城	石景山区蓮石路	86.79 ㎡	2012	5,800,000 元 (66,828 元／㎡)

一方、北京の住宅の賃貸市場は好調が続いている。3・17 新政による住宅売買規制強化によって、需要が賃貸物件へと流れる傾向も見られ、賃金上昇による消費力の向上とも相俟って賃貸市場は活発化しており、賃料は緩やかに上昇している。

現在の北京の賃貸物件の賃料水準は、中心区で月額 70～150 元／㎡（約 1,200～2,600 円／㎡）程度が中心となっており、最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	住所	面積	築年 (年)	募集賃料 (月額)
朝陽	富力城 B 区	朝阳区双井桥	97.73 m ²	2003	15,000 元 (153 元／㎡)
朝陽	太阳星城水星园	朝阳区三元桥	94.33 m ²	2005	13,000 元 (138 元／㎡)
東城	新世界家园	东城区崇文门	106.00 m ²	2002	14,000 元 (132 元／㎡)
東城	幸福北里	东城区培新街	81.71 m ²	2001	12,000 元 (147 元／㎡)
海淀	阳春光华	海淀区小南庄	107.12 m ²	2001	17,800 元 (166 元／㎡)
海淀	光大花园	海淀区泉宗路	86.46 m ²	2000	12,000 元 (139 元／㎡)
石景山	远洋山水	石景山区玉泉路	100.20 m ²	2008	10,200 元 (102 元／㎡)
石景山	金谷香郡	石景山区五里坨	130.33 m ²	2012	10,000 元 (77 元／㎡)



■ 商業用不動産市場の動向

北京のオフィス賃貸市場は好調を維持している。中国経済は安定成長が続いていることを背景として、オフィス需要は依然として増加傾向にあり、特に北京では中国の首都である好条件もあって金融、IT産業、ハイテク産業や専門サービス関連の実需が力強く拡大している。そのため賃貸市場は活発で、賃料水準は緩やかな上昇傾向となっている。また、北京市内ではオフィスビルの新規供給も進んでいるが（大型ビルとしては中航資本大厦（朝陽区）、晋商联合大厦（豊台区）など）、それを吸収する需要があるため、空室率も低い水準で推移している。

現在の北京のオフィス（A、Bグレード）の賃料水準は、西城区の金融街が最も高く 11～20 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$ （約 5,700～10,500 円／ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。1 元＝17.2 円として計算）、金融街以外の西城区や東城区で 7～13 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$ （約 3,600～6,800 円／ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）の水準となっている。

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	築年 (年)	募集賃料
金融街	国际企业大厦	780 m^2	1996	18.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
金融街	远洋大厦	913 m^2	2000	18.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
金融街	长安兴融中心	600 m^2	2006	18.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
金融街	大成大厦	634 m^2	2003	11.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
金融街	远洋大厦	946 m^2	2000	16.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
西城	环球财讯中心	505 m^2	2008	13.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
西城	西环广场	1,050 m^2	2005	9.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
西城	庄胜广场	1,060 m^2	1998	7.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
西城	富卓大厦	689 m^2	2004	7.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
東城	光华长安大厦	340 m^2	1996	11.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
東城	恒基中心	760 m^2	1997	7.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
東城	南新仓大厦	577 m^2	2005	9.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$
東城	歌华大厦	640 m^2	2006	7.0 元／ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$

中国経済は好調であり、依然として北京では金融、IT 関連等のオフィス需要は伸びて行くものと予測される。新規供給も多く見込まれていることから、オフィスの空室率の上昇の可能性も指摘されているものの、それを吸収する需要は十分に期待できるという見方が主流であり、空室率と賃料は今後も安定して推移するものと予測される。



UD アセットバリュエーション株式会社
〒542-0061 大阪府中央区安堂寺町 1-3-6
大阪上町ビル 5F（大阪オフィス）
TEL : +81-6-6776-2801
FAX : +81-6-6766-3607
E-mail : info@udassetv.co.jp
Web : <http://www.udassetv.co.jp/>