

# UD ニュースレター

2021年1月

## アジア開発銀行が発表「アジアの開発途上国における経済成長、2020年は-0.4%、2021年は+6.8%まで回復」（12月10日）

アジア開発銀行（ADB）は、アジアの開発途上国における2020年の経済活動はマイナス0.4%の成長にとどまるものの、同地域が新型コロナウイルスパンデミックの影響から回復に向かうことで、2021年は+6.8%まで上向くと予測されることを調査報告書にて発表した（2020年12月10日）。

発表された「アジア経済見通し 2020年改訂版」によると、アジア・太平洋地域の今年の国内総生産（GDP）の成長予測について、9月時点の予測値である-0.7%から-0.4%へと上方修正され、2021年の予測+6.8%には変更がなかった。しかし、地域によって見通しは異なり、東アジアは2020年中に成長へと向かう一方で、その他の地域はマイナス成長にとどまると予測している。



アジア各地域の多くの開発途上国では、今年はマイナス成長になると予想されている。但し、東アジア地域は例外で、中国と台湾が予想より早く回復に転じたことを背景に2020年の成長率は+1.6%のプ

ラス成長が見込まれている。同地域の 2021 年の成長予測は+7.0%である。

東南アジア地域、特にインドネシアとマレーシア、フィリピンにおいては新型コロナウイルスの感染とそれに対応するための封じ込め対策が継続しており、依然として切迫した状況下にあるとしている。同地域の 2020 年の経済成長予測は、9 月時点の-3.8%から-4.4%に下方修正された。2021 年の予測も若干引き下げられ、東南アジア地域の来年の成長見通しは、9 月時点の+5.5%に対して現在は+5.2%と予測されている。

南アジア地域の 2020 年の GDP 成長率は-6.1%と予測されており、-6.8%とした 9 月の見通しからやや上方修正された。また同地域の 2021 年の成長率は+7.2%への回復が見込まれている。同地域最大の経済国であるインドの成長見通しについては、2020 年度は 9 月時点の-9.0%から-8.0%に上向き、2021 年度は引き続き+8.0%の成長見通しとなっている。

ADB の年次の主要経済報告書である「アジア経済見通し (ADO)」は、毎年 4 月に発表され、その改訂版が 9 月に、簡易な補足版が通常 7 月と 12 月に発表されている。アジアの開発途上国とは、46 の ADB 開発途上加盟国・地域を指す。

アジア開発銀行 (ADB)

<https://www.adb.org/>



## JETRO、「2020年度 海外進出日系企業実態調査」の結果を発表（12月4日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2020年12月4日、「2020年度 海外進出日系企業実態調査 ―全世界編一」の結果を発表した。

当該調査は、2020年9月に、海外86カ国・地域の日系企業2万652社を対象に、オンライン配布・回収によるアンケートを実施したものである。有効回答は9,182社。主な結果は以下の通り。

### ①黒字企業の割合が世界全体で初めて5割を下回る

新型コロナを受けた進出先市場の消失は、全世界で日本企業の企業活動に過去に類を見ないダメージを与えた。世界の日系企業9,000社のうち、2020年に黒字を見込む企業の割合は48.0%で、前年の65%から17ポイント低下し、リーマンショック直後の2009年をも下回った。また赤字を見込む企業の割合は31.8%で、過去最高を更新した。

営業利益が前年比で悪化する企業は約6割で、特に輸送機器・同部品や、ホテル/旅行、飲食、人材紹介等の業種で悪化が深刻となっている。一方、医薬品や医療機器、税務会計等は6割以上が黒字を見込むなど、業種によるばらつきが大きい。

### ②今後の事業「拡大」は4割弱に低下

今後1~2年の事業展開の方向性について、「拡大」する企業の割合は36.8%と、前年調査（48.9%）から10ポイント以上低下した。南西アジア（47.5%）とアフリカ（41.8%）を除く全地域で30%台となり、欧州を除く全地域において、比較可能な範囲で過去最低の値となった。

一方、事業の縮小や第3国への撤退の割合は合わせて1割未満で、コロナ禍でも大幅な増加は見られなかった。「現状維持」とする企業はほとんどの地域で5割を超えており、多くの企業が先行きが不透明な中で様子見の姿勢を示している。



### ③感染拡大の影響とビジネス見直しの状況

ビジネス活動の正常化を見込む確実な時期は、2021年後半となる見通し（同年前半は30.9%、後半は31.7%）。20年内の回復を含めて、21年後半までに正常化を見込む企業が全体の8割（81.3%）を占める。

厳格な都市封鎖や感染者追跡等の対策を徹底した中国では「すでに正常化している」との回答は29.1%で、台湾、韓国を含む北東アジア地域でも2割を超えた。反面、ASEANや中東、欧州などでは2020年内の正常化を見込む企業の割合が低い。

業種別では、影響が限定的な医薬品の回復が早い。輸送用機器部品（自動車、二輪車）は、市場の大幅な落ち込みがあったものの、底堅い需要から3割以上の企業が年内の回復を見込む。他方、接触機会の多い個人向けサービスの回復は相対的に遅い。

新型コロナウイルス感染症の流行を受けて、進出企業は事業戦略・ビジネスモデルをデジタル化にシフトしている。在宅勤務やテレワークの活用拡大に加え、バーチャル展示会の活用や、AI利用の推進などに意欲的に取り組む姿勢が顕著となった。

コロナ危機を契機に、日本人駐在員の削減、経営の現地化など、合理化・効率化を模索する動きも進展している。

独立行政法人日本貿易振興機構（JETRO）

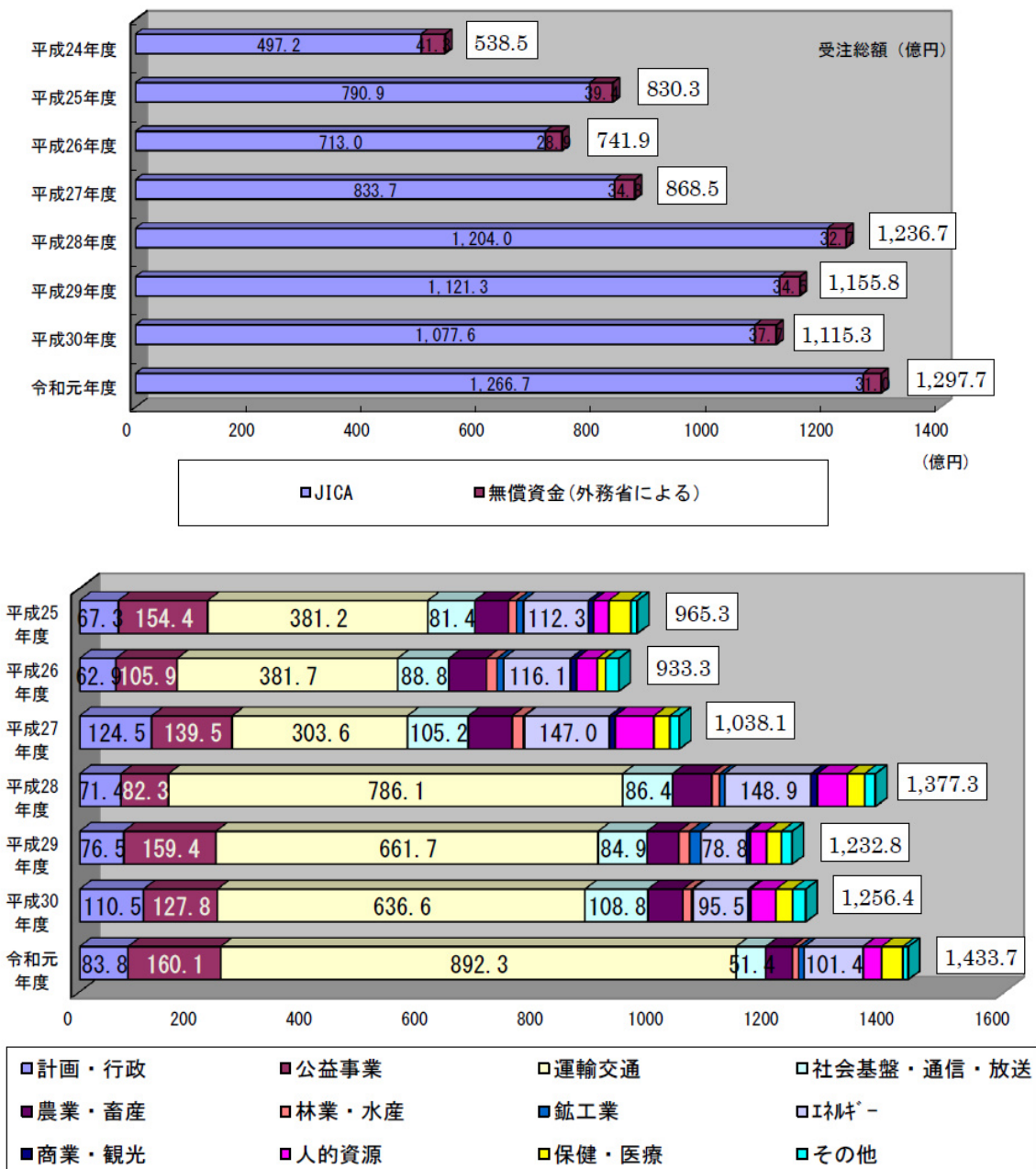
<https://www.jetro.go.jp/>

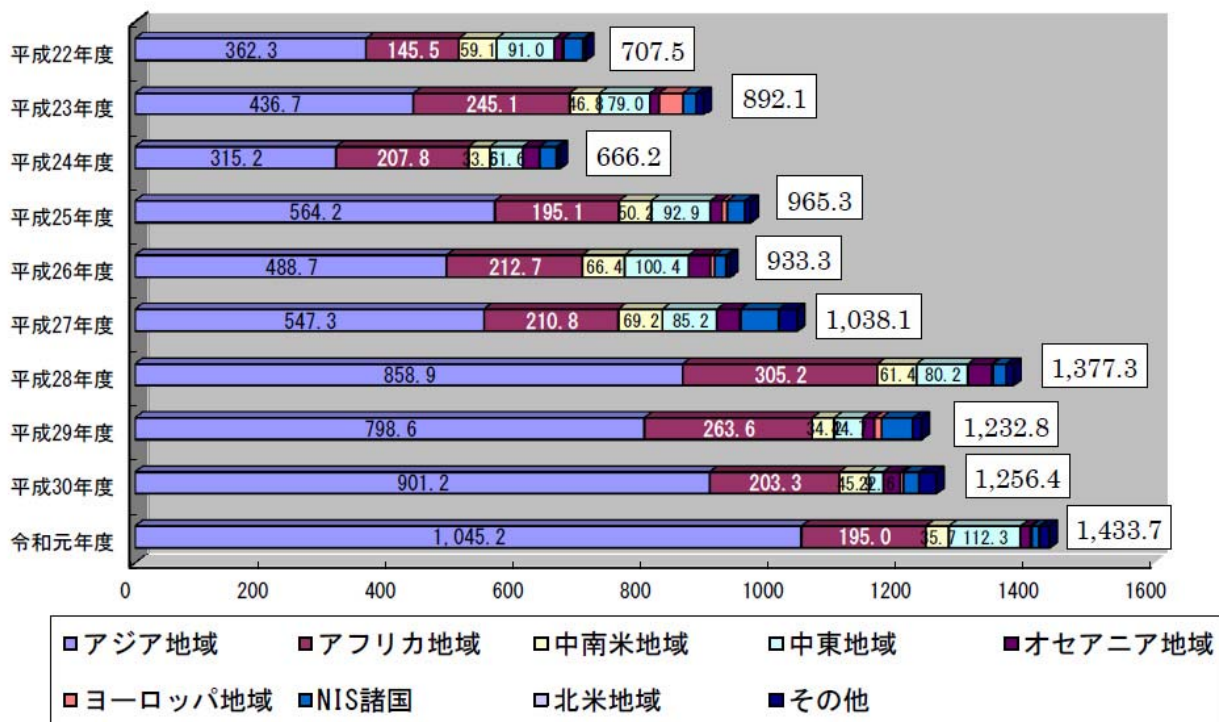


## 令和元年度建設関連コンサルティング業務の海外受注は1,433.7億円（9月16日）

一般社団法人国際建設技術協会は、令和元年度の「海外コンサルティング業務等受注実績調査」を発表した。それによると、令和元年度（平成31年4月1日～令和2年3月31日）のコンサルティング業務、測量業務、地質調査業務の海外における受注総額は1,433.7億円となり、昨年から約177.3億円の増額となった（昨年：1,256.4億円、一昨年：1,232.8億円）。件数は676件で、昨年の717件に比べて41件減少した。一方、1件当たりの受注額は単純平均2億1,200万円で、昨年比3,700万円の増加となった（一昨年は1億7,500万円）。

分野別の内訳では、運輸交通が62.2%を占めて突出して多く、公益事業（11.1%）、計画・行政分野（5.8%）、社会基盤・通信・放送分野（3.6%）と続く。





地域別では例年通りアジア地域の受注額が 1,045.2 億円（昨年より 144.0 億円増）の 1 位で、全体の 72.9% を占める。国別ではフィリピンが受注額 537.9 億円で、昨年に引き続きトップ。バングラデシュが 133.0 億円で 2 位（昨年度は 3 位）で、昨年度 2 位のミャンマーは 5 位となった。

本調査は、海外運輸協力協会、海外農業開発コンサルタント協会、海外コンサルタント協会、国際建設技術協会の 4 団体に属する企業会員のうち、開発コンサルタント 82 社を対象として実施したもの。主にインフラストラクチャーに関係する建設コンサルティング企業等の海外における受注実績を内容別、地域別等に整理することにより、これらコンサルティング企業の海外活動の現況を把握し、今後の海外活動ならびに国際協力の推進に資するための基礎資料を得ることを目的としている。



一般社団法人 国際建設技術協会のロゴマーク

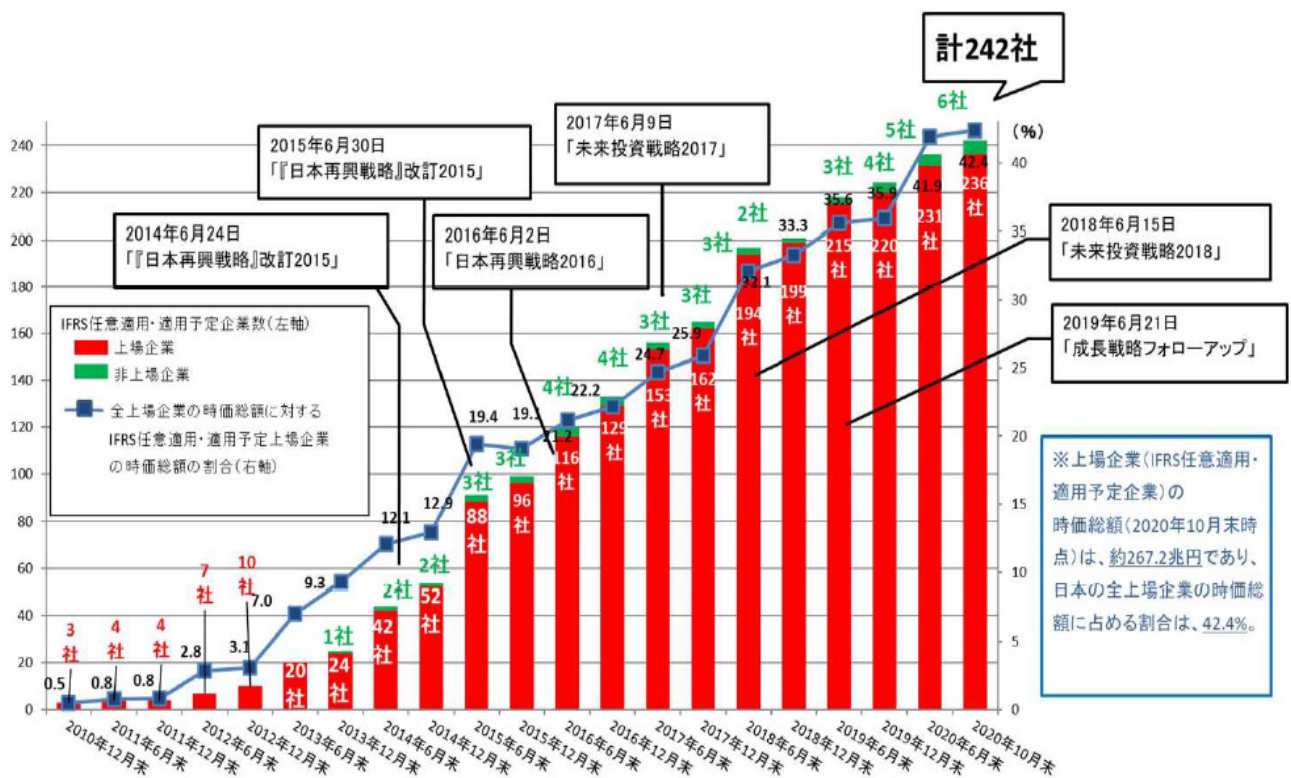
## 国際財務報告基準（IFRS）の適用済み日本企業、227社に（11月6日）

金融庁の把握によれば、2020年10月31日時点で国際財務報告基準・IFRSを任意適用している日本企業は227社となった（うち上場企業は221社）。適用を予定している企業を含めると242社となっている（2020年11月6日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より）。

上場企業のうち時価総額割合で見た場合の、最もIFRSを適用している業種は医薬品メーカーであり、時価総額割合は86%で、68社中18社が適用している。次いでゴム製品、輸送用機器、精密機器、情報・通信業と続く。一方で、IFRS任意適用企業が存在しない業種も6種ある（銀行業88社、建設業174社、倉庫・運輸関連40社など）。

今後、キッコーマン、IHI、日本工営などが2021年3～6月期の決算からIFRSを任意適用することを決定し、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更に増加するものと見られる。



※日本では、2010年3月31日以後終了する連結会計年度より、国際会計基準(IFRS)の任意適用を開始。

※2020年6月末以降は、東証上場会社の決算短信に記載された「会計基準の選択に関する基本的な考え方」において、IFRSの適用を予定している旨を適用時期を明示したうえで記載した会社を含む。

2020年11月6日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より

## 国際協力銀行、ASEAN+3（日中韓）銀行間協力メカニズム新型コロナウイルス対策にかかる共同声明を発表（11月11日）

株式会社国際協力銀行（JBIC）は、2020年11月10日、ASEAN地域における金融協力の一環として、ASEAN+3（日中韓）銀行間協力メカニズム（ASEAN Plus Three Inter-Bank Cooperation Mechanism）に加盟する12銀行とともに新型コロナウイルス（COVID-19）対策に関する共同声明を発表した。

本共同声明は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けるASEAN地域の経済成長を回復させるため、金融システムの安定化やグローバル市場における流動性の向上等の分野において、加盟各行が一層緊密な協力関係を構築することを目的としている。

ASEAN地域には多くの日本企業が進出しており、その中には新型コロナウイルス感染拡大による影響を受けている企業やプロジェクトもあり、緊急性の高い金融支援の必要性が高まっている。本共同声明は、こうしたニーズに対応すべく、ASEAN+3（日中韓）銀行間協力メカニズムを通じて、ASEAN域内の経済活動の活性化を目指すものである。

ASEAN+3（日中韓）銀行間協力メカニズムは、2019年11月に創設された、ASEAN地域におけるインフラセクターをはじめとする個別プロジェクトへの金融支援等を通じ、金融機関との協力関係を一層強化することを目的としたものである。

加盟12行は、インドネシア PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.、カンボジア Canadia Bank PLC.、シンガポール DBS Bank Ltd、タイ Kasikorn Bank Public Company Limited、マレーシア CIMB Group Sdn Bhd、ミャンマーMyanma Foreign Trade Bank、フィリピン BDO Unibank, Inc、ブルネイ・ダルサラーム Bank Islam Brunei Darussalam Berhad、ベトナム Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam、ラオス Lao Development Bank、中国国家開発銀行、韓国産業銀行である。

国際協力銀行（JBIC）

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





## コロナ禍の中国・米国・英国の住宅価格動向（12月25日）

### ■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大

2019年12月以降に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症（COVID-19）は、瞬く間に全世界に感染が拡大し、世界保健機関（WHO）は2020年3月11日にパンデミックとみなせると発表した。2019年12月31日に、中国政府がWHOに対し初めて「武漢市で原因不明の肺炎のクラスター（感染者の集団）が確認された」旨を報告してから約1年が経過した現時点（2020年12月）で、全世界での確定感染者数は7000万人を超え、死者は160万人を超えており、この6ヶ月間で感染者は約10倍、死者は約4倍に膨らんでいる。

周知の通り、わが国でも感染拡大し、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言が4月7日から5月25日にわたって発出され（期間内に区域変更あり）、店舗等の営業自粛要請等の緊急事態措置が講じられた。6月の時点で宣言は解除され、徐々に経済活動が再開されつつあるが、第2波、第3波が到来・警戒され、未だ収束せず、累計感染者数は19万人を超え、死者数は2800人を超える状況となっている。

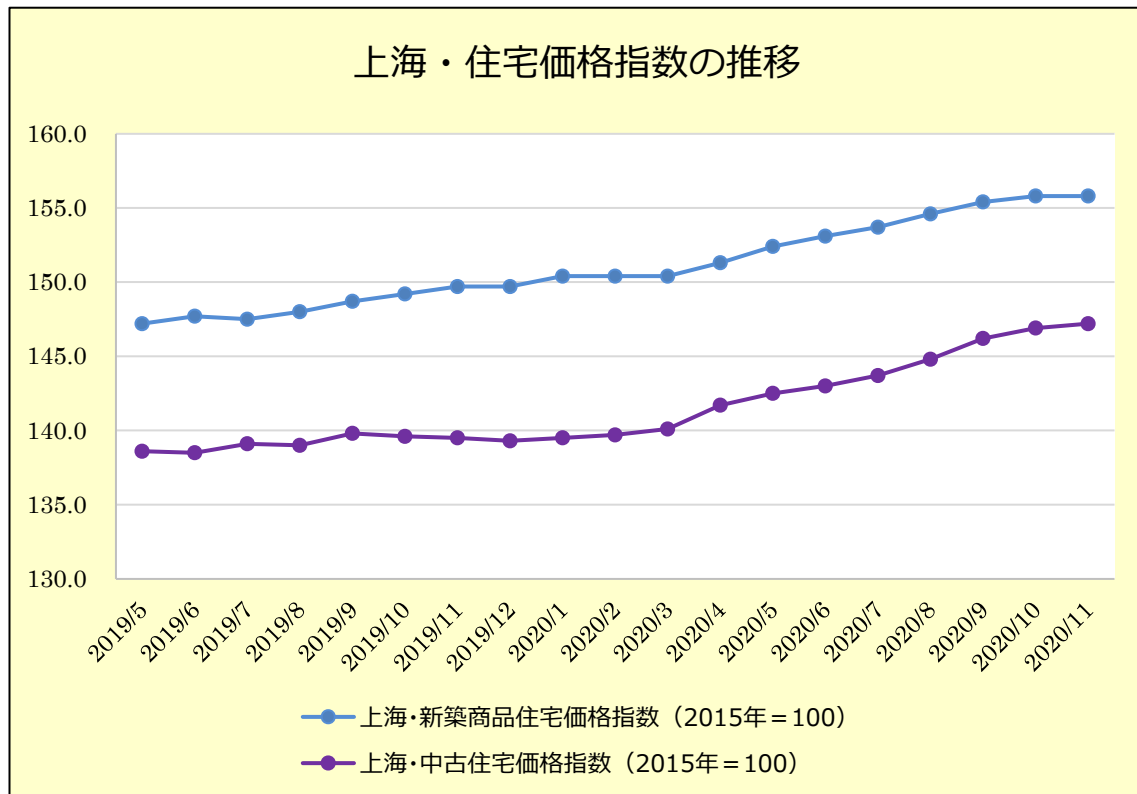
経済への影響は甚大であり、内閣府発表の月例経済報告は、2020年11月で「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。」となっており、持ち直しの動きもあわせて示されてはいるものの9ヶ月連続で「厳しい状況」との見解が示された。

各国の不動産市場への影響については、取引自体が少ないこともあって不明確であったが、徐々にデータが揃ってきている。新型コロナウイルス感染症の流行に見舞われた中国、米国、英国の住宅価格の動向については、2020年6月にデータが少ない中で調査を行ったが、本稿は更に6ヶ月が経過した2020年12月現在、改めて各国の政府や民間機関による発表値を追うことで確認するものである。



## ■ 中国（上海、武漢）の住宅価格の動向

中国国家统计局（National Bureau of Statistics of China）の発表データによると、2019年5月から2020年11月（最新）までの上海の新築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。



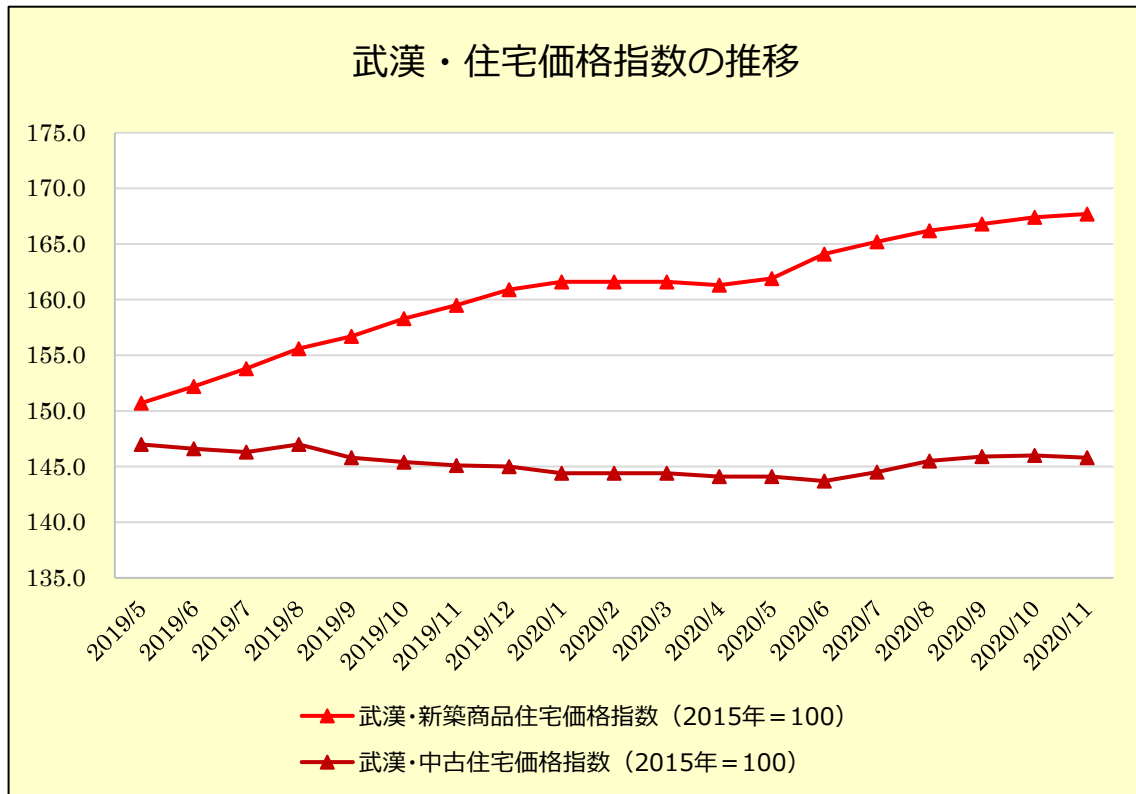
新型コロナウイルス感染症の流行を受け、中国では1月下旬から2月にかけて経済活動がほぼ停止したことによる影響は大きく、统计局の発表によると2020年1～3月の国内総生産（GDP）は物価変動を除いた実質値で前年同期比-6.8%であり、記録のある1992年以降で初めてのマイナスとなった。

しかしその後は、感染者は一部の都市で散発的に発生してはいるものの全国的にはほぼ収まっており、政府の景気対策（鉄道整備、ハイテク分野等への公共投資）が功を奏し、4～6月の実質GDP成長率は+3.2%、7～9月も+4.9%とプラスに転じている。パソコンや医療機器の輸出が大幅に伸びた点もプラス成長の要因である。

そんな中で上海を例に見ると、上グラフの通り2020年1～3月の住宅価格指数は、新築住宅は横這い（取引が殆どなかったと思料される）、中古住宅は非常に緩やかなプラス値であったが、4月以降は住宅需要の回復により上昇傾向となっている。最新の2020年11月の指数で見ると、3月時に比べて新築住宅が+3.6%、中古住宅が+5.1%の上昇となった。

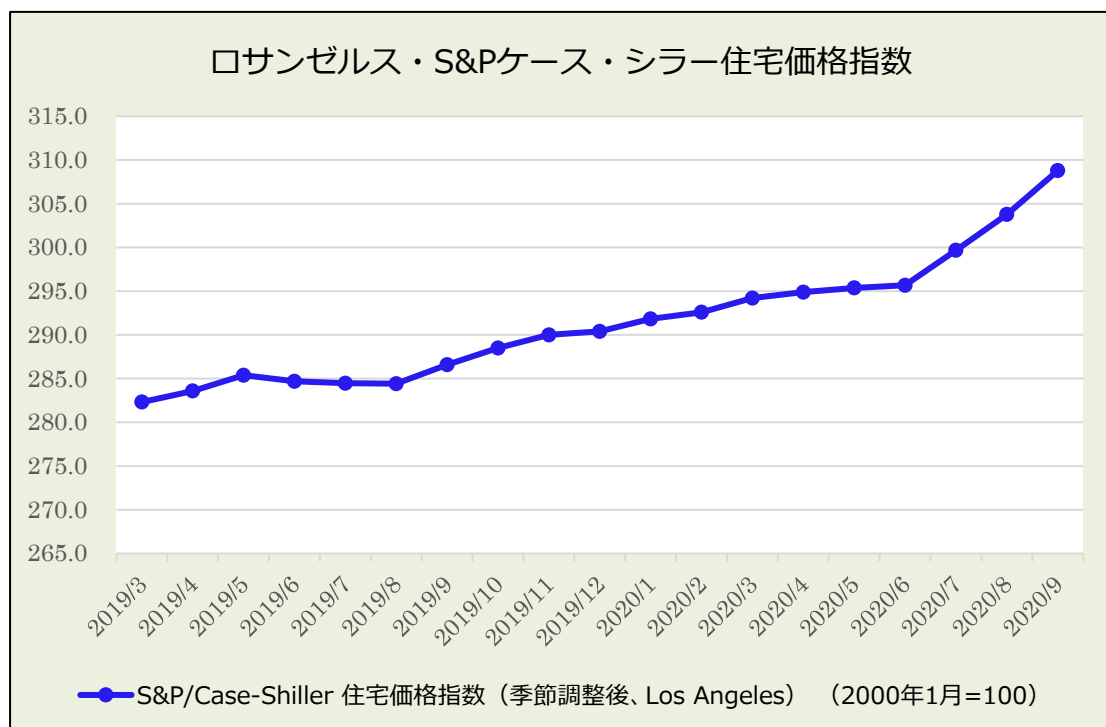
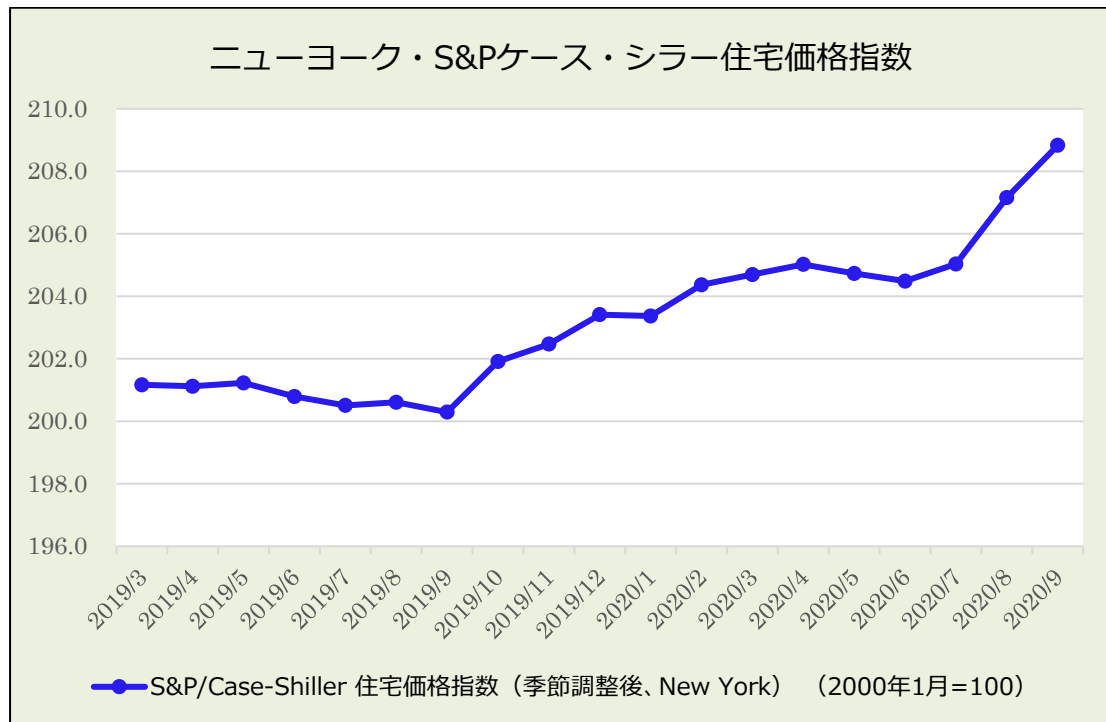
また、ウイルスの発生地となった武漢の住宅価格指数の推移は次のグラフの通りであり、新築住宅、中古住宅ともに2020年1～3月の指数は横這い（取引が殆どなかったと思料される）で、その後も6月頃まで低迷が続いたが、6・7月以降は回復傾向へと転じている。最新の2020年11月の指数で見ると、3月時に比べて新築住宅が+3.8%、中古住宅は+1.0%の上昇となった。（なお、武漢では新築住宅

の人気の高い反面、中古住宅市場は総じて低調であり、2019年から緩やかな下落推移となっている。) 政府主導で経済対策が施された結果、経済はプラス成長へと戻り、住宅需要も回復しつつある様子が見えてくる。



## ■ 米国（ニューヨーク、ロサンゼルス）の住宅価格の動向

深刻な新型コロナウイルスの感染拡大に見舞われた大都市・ニューヨークとロサンゼルスにおけるS&P ケース・シラー住宅価格指数（S&P/Case-Shiller Home Price Indices）の2019年3月～2020年11月（最新）の推移をグラフで示すと次の通りである。



米国では、リーマンショックから回復した後、景気の拡大が続いていたが、米中貿易摩擦、世界経済の減速等を背景として、景気の後退懸念も出てきていた。特に2019年3月以降は更なる対中追加関税

が続けて発表され、貿易摩擦は激化した。そのため、ニューヨーク、ロサンゼルスともに2019年3~7月頃は住宅価格も下落気味で推移した。夏以降は、個人消費が好調であったこと、住宅ローン金利が下がったことから住宅価格は上昇に転じた。

2020年に入り、WHOのパンデミック宣言後は新型コロナウイルス感染症の感染拡大を抑制するため、ニューヨーク州では3月22日から、カリフォルニア州では3月19日から外出禁止令が発出され、いわゆるロックダウン（都市封鎖）の状態となった。6月頃から徐々に厳しい行動制限が緩和されてきているが、第2波の到来・警戒などで依然として収束する気配のない厳しい状況が続いている。

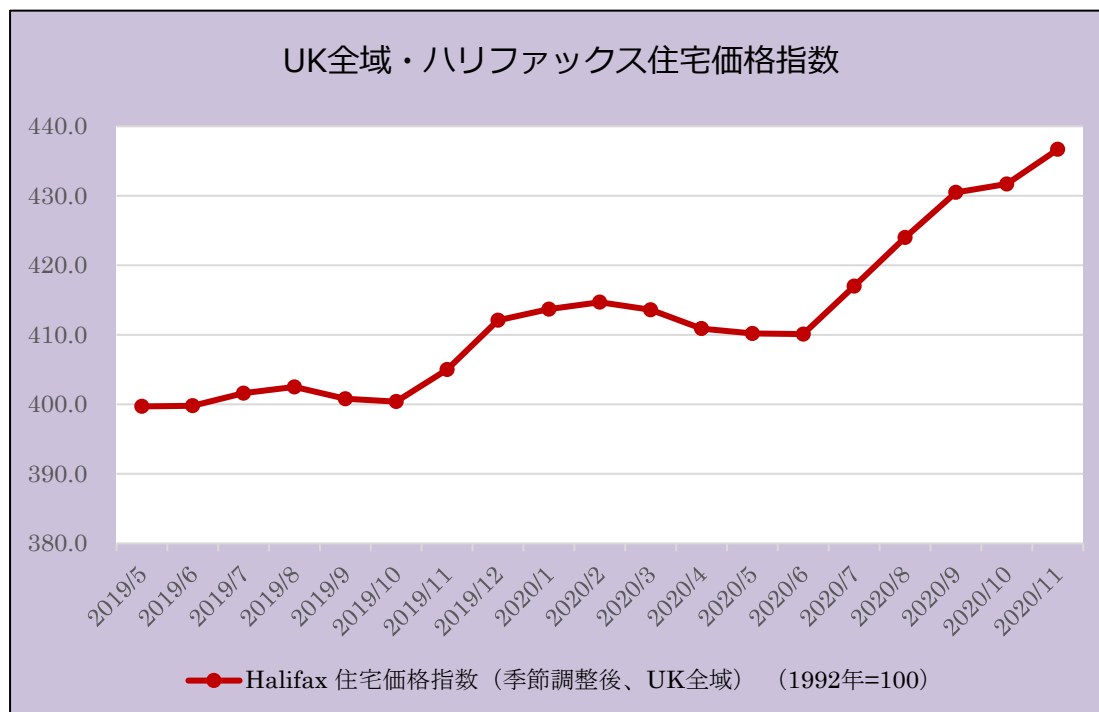
しかし、3月下旬に2兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し（リーマンショック後の景気刺激策での投下額（7,800億ドル）をはるかに超える額である）、個人への特別給付、失業保険給付の拡充、中小企業への休業補償、連邦学生ローンの支払い停止措置、大企業や州政府などへのゼロ金利融資など、大規模な経済対策が進められ、これらの策が功を奏して経済の回復は進んでいる様である。商務省の発表によれば米国のGDP成長率は4~6月期が前期比-31.4%と過去最大の下落となったが、7~9月期は+33.1%と過去最大の伸びを示しており、急激な景気の後退とV字回復の様子が数値で読み取れる。

上記S&Pケース・シラー住宅価格指数の動きを見ると、ニューヨークで5~6月にやや下落した以外は両都市ともに指数は上昇傾向が続いており、住宅価格は安定していることが読み取れる。特に7月以降は上昇率が拡大している。これは、低い住宅ローン金利や郊外への移住希望者の増加によって需要が拡大する一方で、物件は不足していることにより住宅価格が上昇しているものと考えられる。



## ■ 英国の住宅価格の動向

英国では Lloyds Banking Group の Halifax が住宅価格指数を公表している。当該指数は同国内でも最も古くから継続している。当該指数の「UK 全域」「季節調整済み」指数の推移（2019 年 5 月～2020 年 11 月）を示すと次の通りである。



英国では、国内で初めて新型コロナウイルス感染症による死者が確認されたのが 3 月 5 日で、WHO のパンデミック宣言後、3 月 23 日からロックダウンが開始された。6 月には概ね解除され、徐々に経済活動が再開されつつあったが、第 2 波が到来し、11 月に 2 度目のロックダウンに踏み切るなど、未だ収束には至っていない。

英国でも休業労働者への賃金補助、低所得者への給付、条件を満たす個人事業者への法定病欠手当相当額の支給、低所得者の住宅賃料支払いの支援等、経済対策が進められている。国民統計局の発表によれば、英国の GDP 成長率は 4～6 月期で前期比 -20.4%、7～9 月期は +15.5% を記録し、急激な景気の後退とその反動が数値で示された。

上記グラフを見ると、住宅価格は 3～6 月の 4 ヶ月間は下落している。英国では、家計の全支出に占める住宅ローンや家賃の割合が大きく、負担が大きいと言われており、ある程度の補償があるとしても失業、収入減少が住宅ローンや家賃の支払いを困難なものにすることから住宅価格に影響を及ぼしたものと推測される。特にロンドンの住宅価格は、従来から相当に高い水準であったため、ロックダウン期間中は下落傾向を示したものと史料される。

一方で、ロックダウン明けの 7 月以降は、政府の減税策（住宅購入の際に必要な印紙税の一時停止等）もあって住宅需要が急激に回復し、価格は一転して高騰した。在宅勤務の増加も原因の一つであると言われている。

## ■ 中国、米国、英国の住宅価格の動向（まとめ）

以上の通り、新型コロナウイルス感染症の流行の下で、中国、米国、英国はいずれも住宅価格は上昇傾向を示している。コロナ禍での経済政策として、金利低下や減税など不動産購入に対して措置を施している国が多く、住宅購入の環境が改善されたこと、在宅勤務の増加、密を避けるため郊外への移転希望者の増加などにより住宅需要が伸びていることが共通した要因の様である。

一方で、貧困層を中心に失業者が増加している中で、住宅価格の上昇は貧困層と中間層・富裕層の格差を広げるといふ指摘も出てきている。





UD アセットバリュエーション株式会社  
〒542-0061 大阪市中央区安堂寺町 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](mailto:info@udassetv.co.jp)  
Web : <http://www.udassetv.co.jp/>