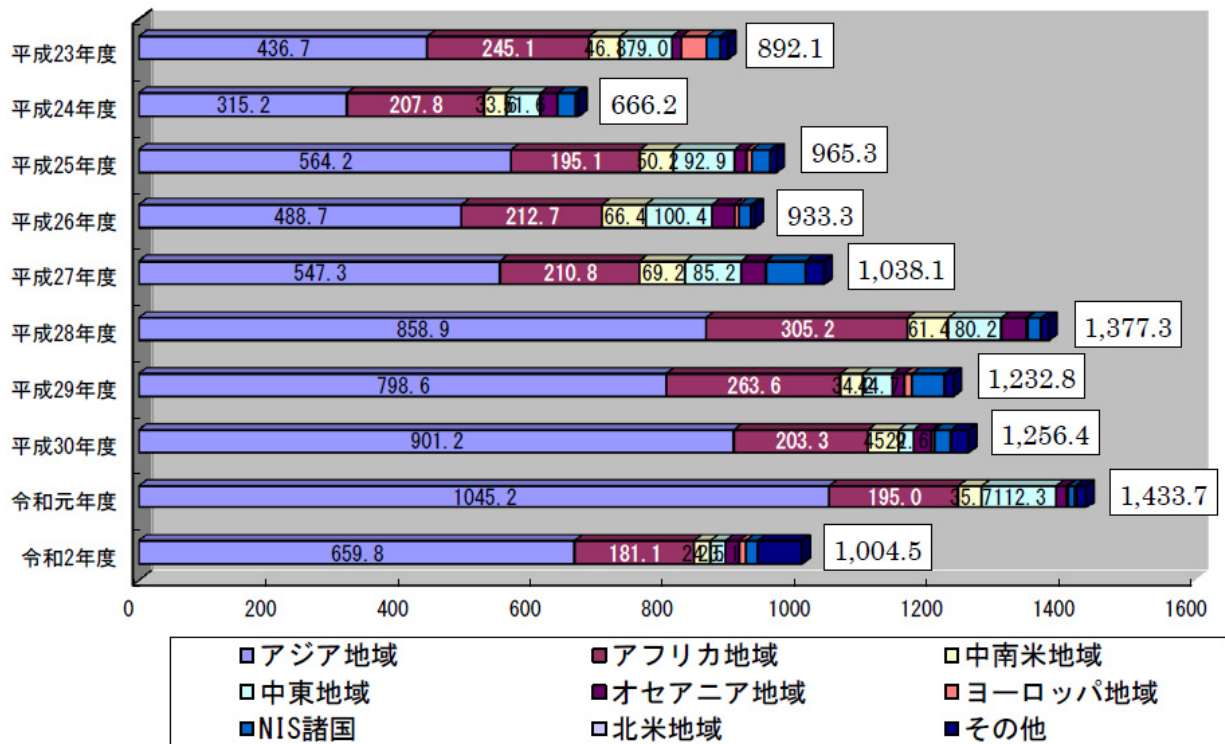




地域別では例年通りアジア地域の受注額が659.8億円(昨年より385.4億円減)の1位で、全体の65.7%を占める。国別ではインドネシアが受注額186.5億円で、昨年の4位からトップに浮上。バングラデシュが109.5億円で2年連続の2位で、昨年度1位のフィリピンは3位となった。



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87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。



## アジア開発銀行が発表「アジアの開発途上国の経済成長、2021年は+7.0%、2022年は+5.3%」（12月14日）

アジア開発銀行（ADB）は、9月に主要経済報告書「アジア経済見通し2021年版」で、アジア開発途上国の経済成長を2021年+7.1%、2022年+5.4%と予測していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって第3四半期の成長率が鈍化したことを受け、経済成長見通しを2021年は+7.0%、2022年は+5.3%へとわずかに下方修正した（2021年12月14日）。

アジア開発途上国では、ワクチン接種の継続や封じ込め策のさらに戦略的な適用を通じて、新型コロナウイルス感染症への対応が着実に進み、年初の成長予測は押し上げられたが、第3四半期に発生した新たな感染拡大がGDPの成長を鈍化させ、オミクロン株の出現が新たな不確実性をもたらしており、復興の取り組みにはこうした進展を考慮に入れなければならない、としている。

東アジアの成長見通しは、同地域最大の経済大国である中国の成長予測が若干下方修正されたことを受け、2021年と2022年の成長予測はいずれも0.1%下方修正され、それぞれ+7.5%と+5.0%になった。中国経済は、2021年+8.0%、2022年+5.3%の成長が見込まれている。

東南アジアの2021年の見通しは、新型コロナウイルス感染症のデルタ株に直面して、域内の経済が対象を絞った制限を課したため、0.1%下方修正されて+3.0%となった。2022年の経済成長予測は+5.1%で、全般的な規制緩和と経済活動の回復が続くものと予想される。

ADBの年次主要経済報告書である「アジア経済見通し（ADO）」は毎年4月に発行され、その改訂版が9月に、そして通常は7月と12月に簡潔な補足版が発行される。アジア開発途上国とは、46のADBの開発途上加盟国・地域を指す。



アジア開発銀行（ADB）

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

## JETRO、「2021年度 海外進出日系企業実態調査」の結果を発表（11月30日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2021年11月30日、「2021年度 海外進出日系企業実態調査 ― 全世界編―」の結果を発表した。

当該調査は、2020年8～9月に、海外82カ国・地域の日系企業1万8,932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7,575社。主な結果は以下の通り。

### ①黒字を見込む企業の割合は回復傾向も、依然として過去10年間で2番目に低い水準

コロナ禍で、世界の日系企業のうち2020年に黒字を見込む企業の割合は48.0%とリーマンショック直後の2009年をも下回ったが、今年度は62.6%にまで回復した。しかし、過去10年間では2番目に低い水準である。赤字を見込む企業は21.2%で、昨年度の31.8%から10.6ポイント回復した。

また、「銀行」、「精密機器」、「販売会社」業種は需要の回復によって80%前後が黒字を見込むのに対し、新型コロナ禍の行動制限の影響が続く「ホテル・旅行」業種は、前年に続き85%超が赤字を見込むなど、業種間の格差が一層拡大している。

### 主要業種別の見通し（黒字、赤字割合の上位5業種）



(注) n=30以上の業種のみ掲載。



②今後1～2年で事業の拡大を見込む日系企業の割合は44.9%に回復も、コロナ前までには戻らず

今後1～2年で、事業の「拡大」を見込む日系企業の割合は前年（36.8%）から増加して44.9%にまで回復したが、長引く新型コロナの影響による先行きの不透明感で、新型コロナ発生前の2019年の水準（48.9%）にまでは戻らなかった。

インドでは70.1%の企業が「拡大」に意欲を示した。コロナ感染が著しく営業利益見通しの厳しいベトナムでも、55.3%と拡大意欲は高い。

製造業では、医療機器および食品・農水産加工品で、事業拡大を見込む企業の割合が70%近くに達した。いずれも、新型コロナ禍で需要が底堅く、一部では新型コロナによる特需も報告されている。

③約16～27%の企業が販売戦略・調達・生産の見直しを実施（または実施予定）

事業戦略見直しに関しては、約30%の企業が管理・経営体制の見直しを実施または見直し予定となっている。販売戦略、調達、生産についても、見直し実施または見直し予定の企業が約16～27%を占める。

特に半導体不足や鉄鋼など原材料価格の上昇、コンテナ不足による海外輸送コストの増加など、経済活動再開に伴うサプライチェーンの混乱が、広範な業種に影響している。生産コストの増加を価格に転嫁せざるを得ない状況の下、「販売価格の見直し」に取り組む企業の割合が前年から大幅に増加（1.8倍）した。また、サプライチェーンの強靱化を目的に、「調達先見直し」や「複数調達化」に取り組む企業の割合も、それぞれ前年比で1.6倍、1.4倍となった。

独立行政法人日本貿易振興機構（JETRO）

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



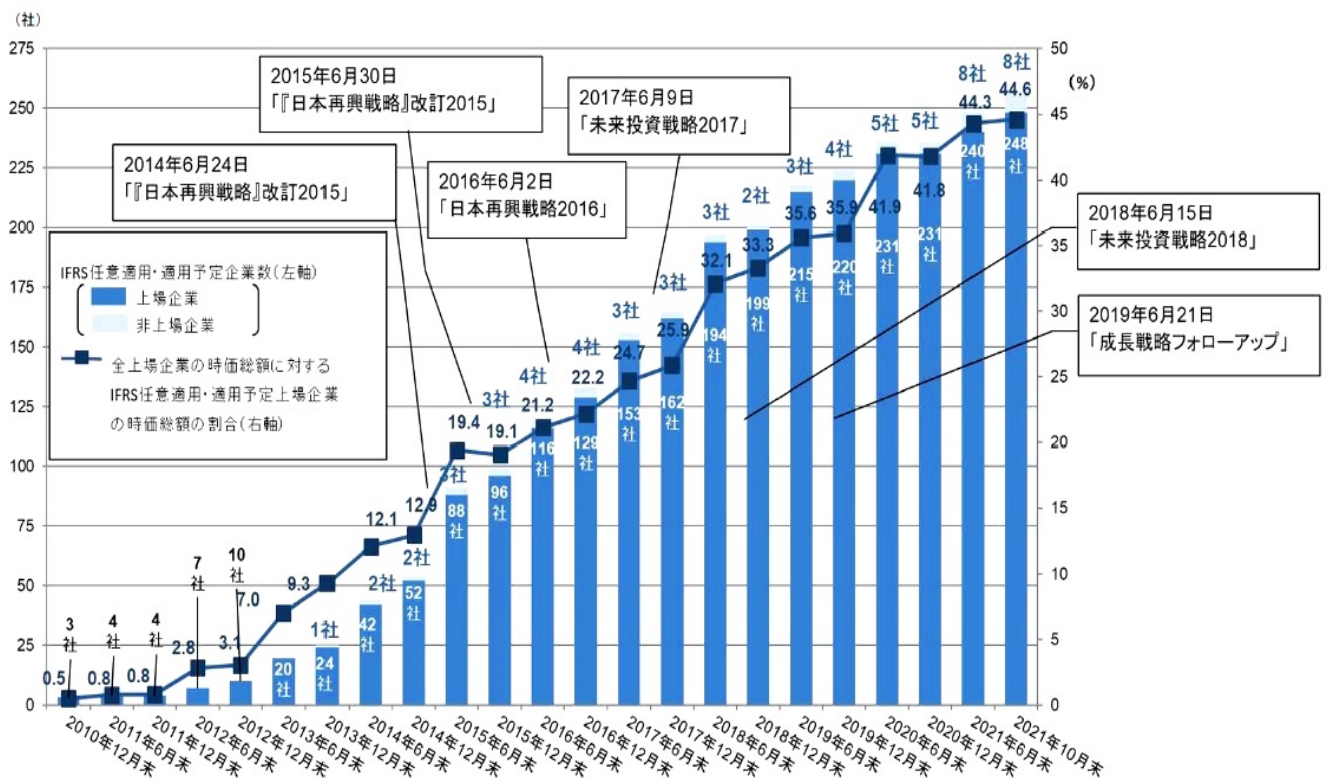
## 日本企業の国際財務報告基準（IFRS）の適用、250社を超える（11月16日）

金融庁の把握によれば、2021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244社となり（うち上場企業は236社）、過去5年間で約1.8倍となった。適用を予定している企業を含めると256社となっている（2021年11月16日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より）。

IFRSを任意適用している又は適用予定の上場企業の時価総額は、2021年10月末時点で約343.6兆円であり、過去5年間で約3倍となった。全上場企業の時価総額に占める割合は44.6%となっている。5年前は20%程度であった。

今後、東芝、レグス、オロ、良品計画などが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。

2021年11月16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、「製造業の海外事業展開に関する調査報告」を発表（12月24日）

株式会社国際協力銀行（JBIC）は、わが国製造業企業の海外事業展開の動向に関するアンケート調査を実施し、調査報告を発表した（2021年12月24日）。

当該調査は、日本企業の海外事業展開の現況や課題、今後の展望を把握する目的で1989年から実施しており、今回で33回目となる。調査対象は、原則として海外現地法人を3社以上（うち、生産拠点1社以上を含む）有するわが国の企業であり、今回の対象企業数は965社、有効回答数は515社（有効回答率53.4%）で、調査は2021年7～9月に実施された。

主な結果は以下の通り。

### ①日本の製造業は新型コロナに続く物流のひっ迫・半導体不足などに翻弄、影響は長期化の様相

今年度は、各国・地域で繰り返される新型コロナの感染拡大・収束の波に加え、半導体不足や物流のひっ迫など、解決を見通せない要因を複数抱える中での調査となった。2020年度の海外生産比率はほぼ横ばいの33%台、中期的な見通しは35%と低く、新型コロナ前の水準への回復は先送りとなっている。

こうした中、今後の事業展開についても現状維持とせざるをえない模様で、直後に急回復したりリーマンショックの時とは異なり、新型コロナとその余波を受けた不透明要因の影響がやや長期化する様相を見せ始めている。

### ②有望国ランキングでは中国が首位を維持、米国がほぼ20年ぶりに3位に浮上

今後3年程度の有望な事業展開先国については、昨年度調査に続き中国が首位を維持。調査実施時点で新型コロナの感染拡大による操業制限などの影響が深刻化していたインドやASEAN各国が軒並み得票率を落とす中、景気拡大を続ける米国が幅広い業種からの支持を受けて3位に浮上、台湾もほぼ10年ぶりに上位10カ国にランクインした。



③サプライチェーンを巡るリスクは「物流の途絶」が最大、半導体不足は全業種へ影響

サプライチェーンの外的リスクについては、「疫病」を抑えて「物流の途絶」が最多となった。スエズ運河の通航障害や海運の混乱などが意識されており、複雑で長い調達網を抱える企業にとって物流の安定的な維持が最重要課題であることを示した。

また半導体不足の影響は全業種にマイナスの影響をもたらしつつも、わずかではあるが半導体製造関連を中心に幅広い業種からプラスの影響との回答も寄せられ、半導体産業の裾野の広さを印象づけた。

④約半数の企業が DX に取り組み中、先進的企業は海外に連携の幅を拡げている

デジタルトランスフォーメーション（DX）については、導入を進める先進的企業と未着手企業が半数ずつで、DX を後退させる企業は皆無であった。

先進的企業による DX 導入の先行分野は、製造装置・ロボットの遠隔操作、3D プリンター、研究開発における仮想空間の活用など、製造や開発部門に多いことが示唆された。また先進的企業ほど、DX を進める際に社外との連携を模索する姿勢が強い傾向が示されており、ベンチャーを含む海外の企業や研究機関への関心が広がっている模様。中には海外の成功事例を国内に逆輸入する事例も聞かれた。

その他・詳しくは JBIC ホームページをご参照下さい。

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





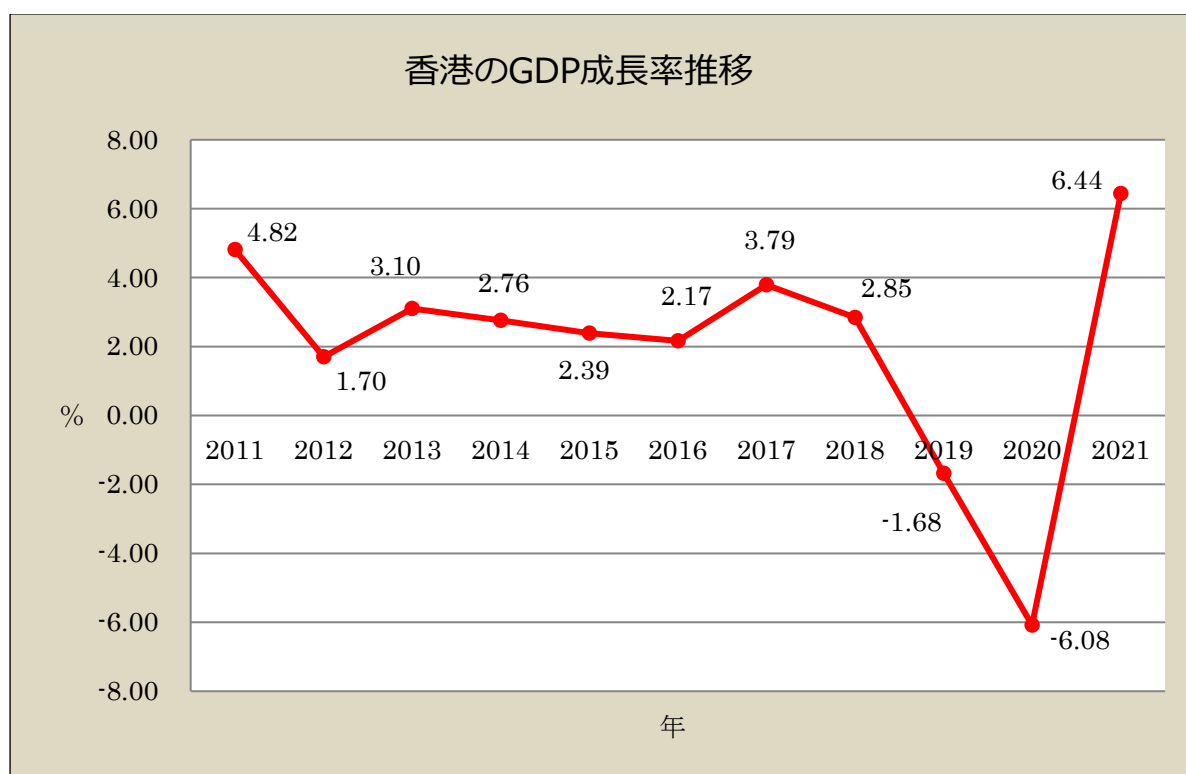
## 香港不動産市場調査レポート（2022年1月7日）

### ■ 経済概況

香港特別行政区政府の発表によると、2021年第3四半期（7～9月）の香港の実質GDP成長率は、前年同期比で+5.4%となり、3期連続でプラス成長となった。

2004年以降、リーマンショック時を除く約6年間は、中国本土の経済高成長に伴い香港経済も連動して好調が続いた。2011年頃からは欧州・米国や中国本土経済の減速により、香港経済も成長率が縮小したものの、概ね2～3%台のプラス成長が続いていた。しかし、大規模な民主化デモと新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により経済は急激に悪化し、2019年は-1.7%、2020年は-6.1%と2年連続でマイナスとなった。特に2020年は統計で遡れる1962年以降最悪の数値を記録している。

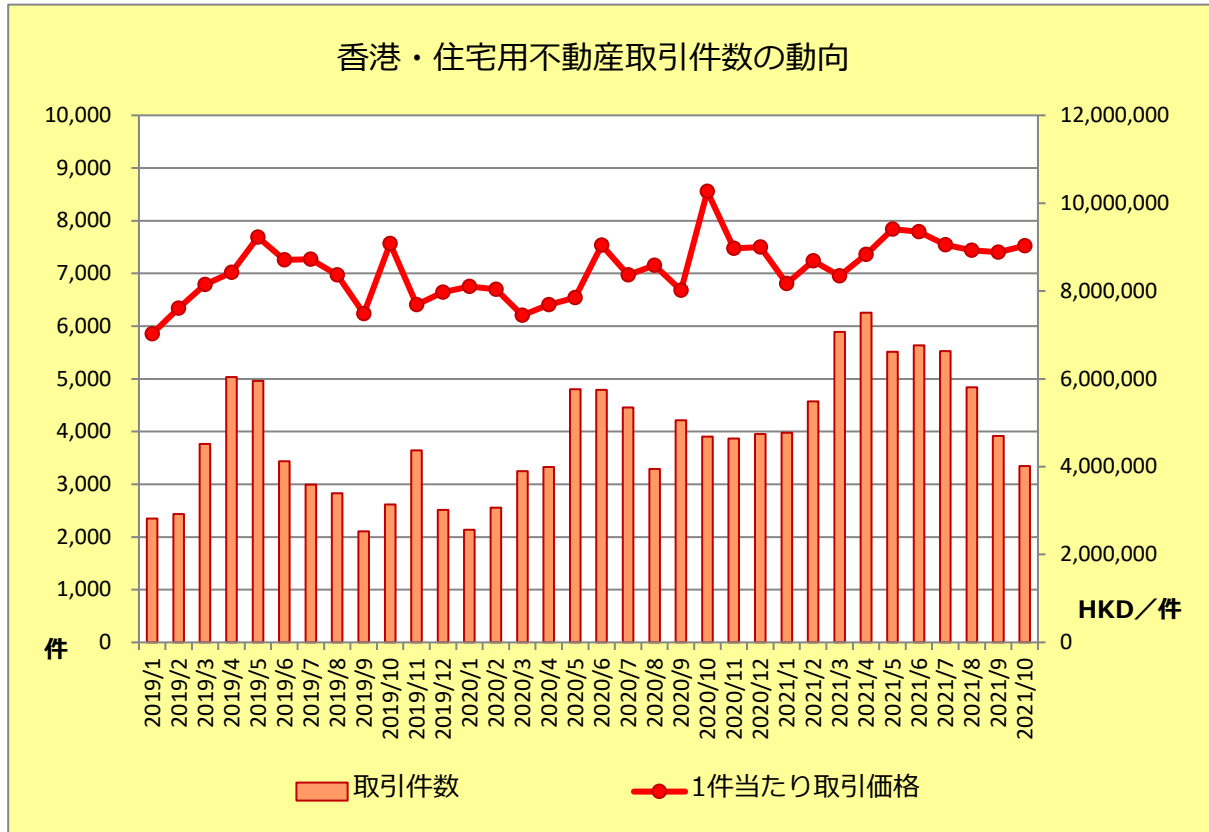
2021年に入ってから、コロナ対策の経済活動制限は徐々に緩和されてきており、世界経済の回復とも相俟って消費が改善しつつあり、上記の通り四半期ベースで3期連続のプラス成長となっている。しかし、コロナ変異株による感染再拡大の懸念は消えておらず、今後の経済の先行き不透明感は依然として強く、暫くは厳しい状況が続くと予測される。



データ出所：IMF 発表値（2021年は予想値）

## ■ 住宅用不動産・売買市場の動向

香港特別行政区政府の発表データによると、過去3年間の香港における住宅用不動産の取引件数（新築販売物件を除く）の推移は以下のグラフの通りである。取引総額を取引件数で除して、1物件当たりの取引価額としてその推移も同時に示した。

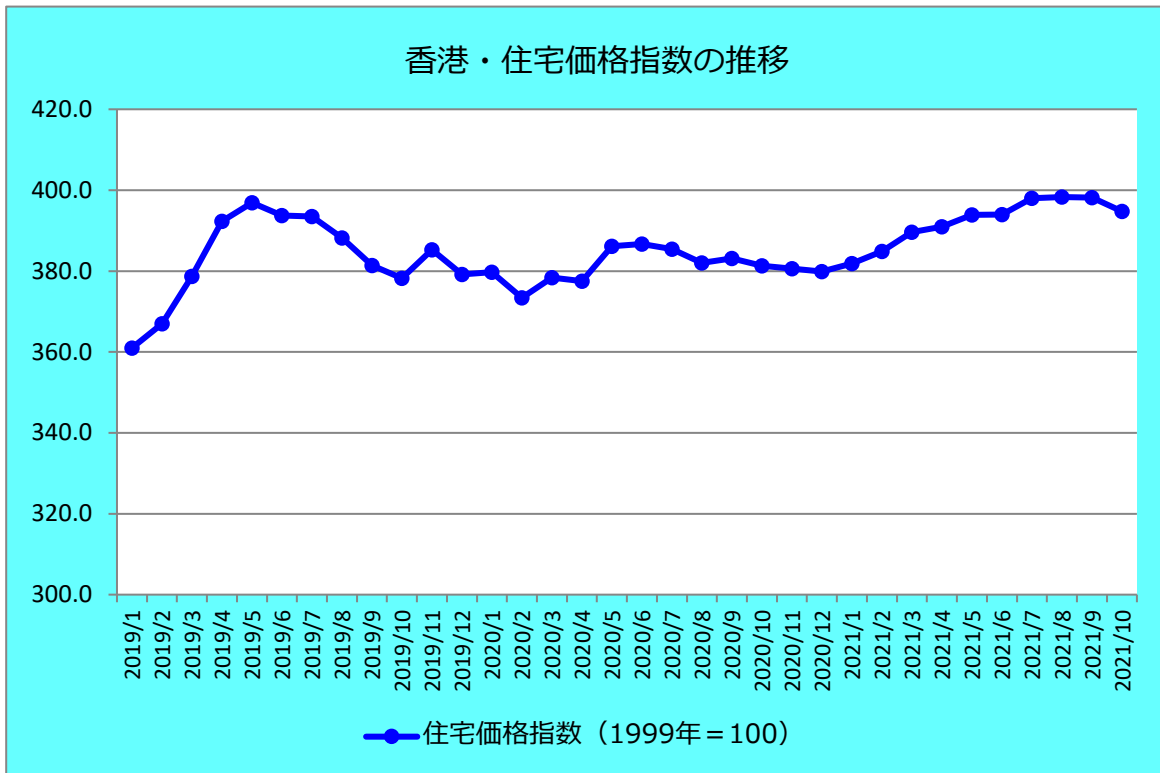


香港の住宅用不動産の取引は、民主化デモが本格化した2019年6月以降に減少し始め、2020年に入ってから新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によって月当たり2,000~3,000件程度の低水準が続いた。しかし、2020年5月には取引件数は月当たり4,000件を回復し、それ以降は4,000~6,000件程度の水準に戻っている。

1件当たりの売買価格も、2019年6月以降はやや下落するものの大きな落ち込みはなく、2020年3月を底としてそれ以降は総じて右肩上がりでも推移している。

これは、2019年の民主化デモの激化による社会不安と、続けて生じた新型コロナウイルス感染症拡大によって不動産市場における需要者の購入意欲が減退し、取引が低迷したものの、その期間は短く、すなわち2020年5月には取引が活発化し、売買市場は一転して好調を維持していることを示している。

次のグラフで示した香港特別行政区政府発表の住宅価格指数（1999年=100）の推移からも同様の動向が読み取れる。



指数を見ると、2019年5月をピーク（396.9）に下落に転じ、しばらく低迷が続いたが、2020年5月に明確な回復を示し、それ以降は概ね右肩上がり、2021年7月には2019年5月の数値を上回る398.0を記録している。

この動向の背景には、以下の要因があるものと指摘されている。

- ・当初は需要者の購入意欲が減退したが、物件価格が下落した市場を投資の好機と捉える者が多く、購入意欲は短期間で回復した。①香港市場は世界でも人気の高い不動産市場であること、②2020年5月頃には新型コロナウイルスに関する情報が集まり始めて懸念が後退したこと、③香港はSARS被害を経験しており、その経験上から長期的に安定した不動産の資産価値が認識されていたためすぐに投資対象となったこと、等が後押しした。更に④ワクチン開発や米国での大統領交代もプラス要因と捉えられたと言われている。
- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、生活スタイルに変化が生じた。すなわち在宅勤務や巣ごもり（外出機会の減少）により、自宅で過ごす時間が増え、快適性の高い住宅需要が拡大した。例えば改装した物件や環境の良い郊外物件に人気が集まる傾向が見られる様である。中でも活況を呈している地区は、市域から離れたサウスサイドと呼ばれる香港島の南側で、浅水湾（Repulse Bay）や赤柱（Stanley）といったビーチ周辺が特に人気が高い。

香港特別行政区政府の発表データでは、住宅用不動産の平均取引価格は以下の通りとなっている。

単位：HKD/m<sup>2</sup>

	Bクラス (40.0~69.9 m <sup>2</sup> )			Cクラス (70.0~99.9 m <sup>2</sup> )		
	香港島	九龍	新界	香港島	九龍	新界
2021年5月	186,691	164,700	136,021	221,965	184,829	138,630
2021年6月	188,970	163,997	139,237	210,166	186,379	143,039
2021年7月	187,900	165,977	140,114	218,195	195,883	139,443

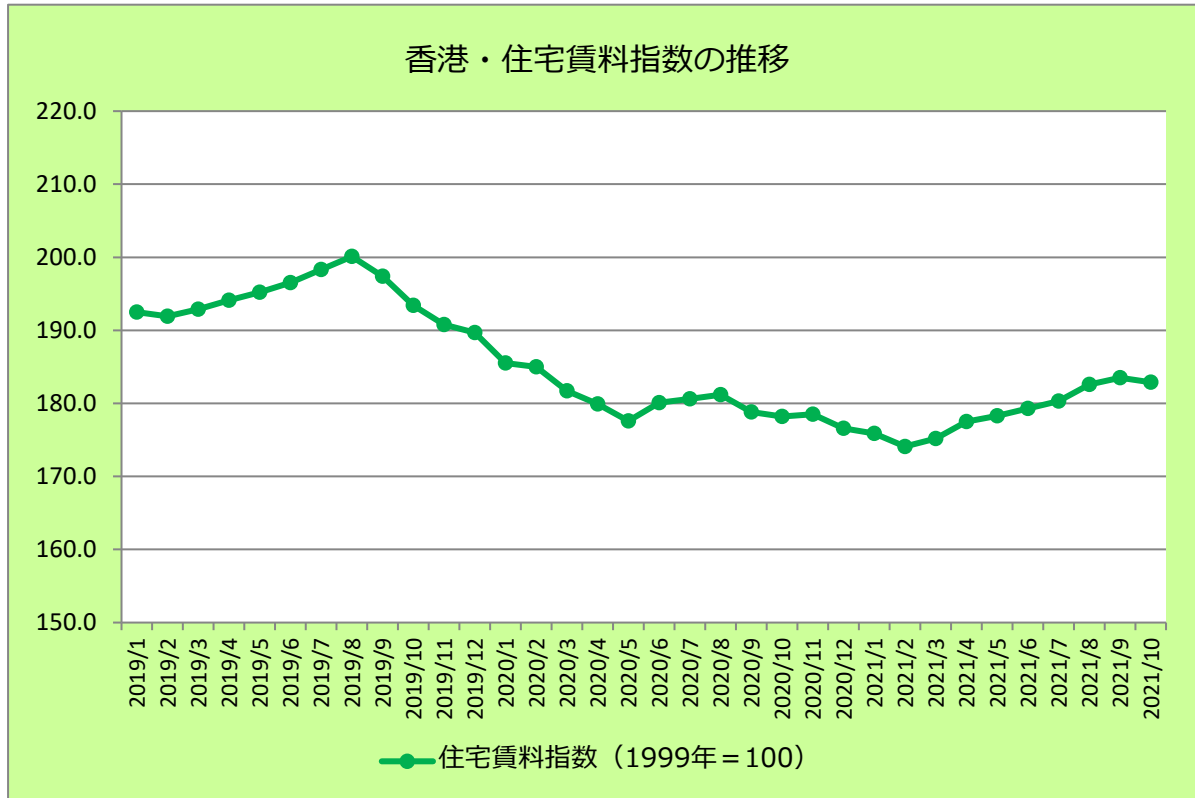
また、最近の取引事例を見てみると、以下の様なものがある。

地区	物件名	専有面積	取引時点	築年 (年)	成約価格
跑馬地	Cavendish Heights Block 3	140.28 m <sup>2</sup>	2021/11	1986	HKD46,800,000 (HKD333,618/m <sup>2</sup> )
跑馬地	Villa Lotto Block B	102.75 m <sup>2</sup>	2021/10	1987	HKD29,000,000 (HKD282,238/m <sup>2</sup> )
太古	Banyan Mansion	80.92 m <sup>2</sup>	2021/10	1981	HKD16,398,000 (HKD202,645/m <sup>2</sup> )
太古	Ning On Mansion	54.72 m <sup>2</sup>	2021/9	1980	HKD12,000,000 (HKD219,298/m <sup>2</sup> )
九龍	Harbour Green Tower 5	46.17 m <sup>2</sup>	2021/11	2006	HKD10,500,000 (HKD227,420/m <sup>2</sup> )
九龍	Royal Peninsula Block 2	48.22 m <sup>2</sup>	2021/12	2000	HKD9,000,000 (HKD186,645/m <sup>2</sup> )
沙田	Pictorial Garden	61.96 m <sup>2</sup>	2021/10	1991	HKD8,280,000 (HKD133,635/m <sup>2</sup> )
沙田	Yu Chui Court	61.59 m <sup>2</sup>	2021/11	2001	HKD7,068,000 (HKD114,759/m <sup>2</sup> )
赤柱	Chik Tak Mansion	42.64 m <sup>2</sup>	2021/10	1986	HKD6,700,000 (HKD157,129/m <sup>2</sup> )
赤柱	Hill Shing Court	41.06 m <sup>2</sup>	2021/6	1983	HKD7,300,000 (HKD177,789/m <sup>2</sup> )

## ■ 住宅用不動産・賃貸市場の動向

一方、住宅用不動産の賃料動向を見ると、香港特別行政区政府発表の住宅賃料指数（1999年＝100）の推移は次のグラフの通りとなっている。

2019年8月をピーク（200.1）とし、住宅価格より若干遅れて2019年9月から下落に転じ、2020年6月に緩やかな回復となったが勢いは持続せず、2021年2月まで下落を示した。その後は回復傾向にあるものの2021年10月の指数は182.9であり、2019年8月のピーク時に比べると依然として9%程度低い水準となっている。



新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって香港在住の外国人が激減し、それまで居住していた多くの賃貸物件が空室化して賃貸市場の需給バランスが崩れたが、これら外国人は依然として戻ってきておらず、従って売買市場に比べると賃貸市場の回復のペースは遅い。

2021年に入ってから回復基調は、高水準であった賃料相場が下落し、割安感から賃貸需要が拡大した点のほか、コロナ禍での生活スタイルの変化により快適性の高い賃貸住宅のニーズが増したことも要因であると言われている。すなわち現在の市場回復基調における主たる賃貸需要者は、外国人ではなく地元の香港人となっている。

香港特別行政区政府の発表データでは、住宅用不動産の平均賃料は以下の通りとなっている。

単位：HKD/㎡・月

	Bクラス (40.0~69.9 ㎡)			Cクラス (70.0~99.9 ㎡)		
	香港島	九龍	新界	香港島	九龍	新界
2021年5月	398	335	257	413	359	262
2021年6月	391	329	254	415	350	264
2021年7月	392	328	258	412	337	262

また、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	専有面積	築年 (年)	募集賃料
跑馬地	Ventris Place Block A	110.09 ㎡	1985	HKD55,000 (HKD500/㎡)
跑馬地	Linden Court	80.08 ㎡	1981	HKD50,000 (HKD624/㎡)
太古	Banyan Mansion	103.49 ㎡	1981	HKD45,000 (HKD435/㎡)
太古	Maple Mansion	94.29 ㎡	1984	HKD40,000 (HKD424/㎡)
九龍	Harbour Green Tower 6	53.32 ㎡	2006	HKD26,000 (HKD488/㎡)
九龍	Long Beach Tower 2	52.67 ㎡	2004	HKD25,000 (HKD475/㎡)
沙田	Pictorial Garden	60.01 ㎡	1991	HKD21,000 (HKD350/㎡)
沙田	Festival City Phase 2 Tower 3	62.99 ㎡	2010	HKD26,000 (HKD413/㎡)
赤柱	Villa Fiorello	55.83 ㎡	2005	HKD35,000 (HKD627/㎡)
赤柱	Talloway Court	38.46 ㎡	1977	HKD22,000 (HKD572/㎡)

香港の経済は、観光客が戻るまでは本格的な回復は難しいと言われている。しかし、その一方で不動産市場については、その高い資産価値が認識されていることから今後も好調を維持して推移するという見解が支配的である。特に売買市場については、需要者が世界規模であることから、各国が低金利政策を施す中でしばらくは右肩上がりで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/>