

UD ニュースレター

2022年7月

アジア開発銀行が発表「2022年のアジア開発途上国の経済成長は+5.2%の見通し」 (4月6日)

アジア開発銀行（ADB）は、新たな報告書「アジア経済見通し2022年版（Asian Development Outlook 2022）」において、内需の力強い回復と継続的な輸出の拡大を受けて、アジア開発途上国の経済成長は2022年が+5.2%、2023年が+5.3%と予測されると発表した（2022年4月6日）。しかし、ロシアのウクライナ侵攻や新型コロナウイルス感染症のパンデミックの長期化、米連邦準備制度理事会の金融引き締めによる不確実性が成長見通しにリスクをもたらしているとも指摘している。



国内需要の回復やワクチン接種の進展を踏まえた行動制限の緩和が、輸出を増大させ、昨年のアジア開発途上国の回復を後押しした。また、特にバングラデシュ、キルギス、パキスタン、タジキスタンなど、海外からの送金に大きく依存している国への送金は、引き続き堅調に推移した。国境を再開したモルディブやスリランカ、および一部の太平洋地域の国では、国際観光業が回復しつつある。

いくつかの地域の経済成長率は、新型コロナウイルスのパンデミック前の水準まで回復すると見込まれている。

アジア・太平洋地域のインフレは引き続き抑制されており、今年は+3.7%まで上昇するものの、2023年には+3.1%に減速すると予測されている。

2022年と2023年はアジア開発途上国のほとんどが着実な成長を遂げることが予想される。貿易に依存する東南アジア諸国は、全体で2022年+4.9%、2023年+5.2%の成長見込みであり、観光への依存度が高い太平洋地域の経済成長は、2021年のマイナス0.6%から、2022年に+3.9%、2023年には+5.4%となる見通しである。中央アジア・コーカサス地域の経済は、平均で2022年は+3.6%、2023年は+4.0%の成長が見込まれている。

東アジアは、2022年に+4.7%、2023年は+4.5%の経済成長が見込まれる。アジア・太平洋地域最大の経済大国である中国は、引き続き輸出が好調を維持し、2022年は+5.0%、2023年は+4.8%の成長が見込まれている。南アジア全体として2022年は+7.0%、2023年は+7.4%の成長が予測され、同地域最大の経済大国であるインドでは、2022年度は+7.5%、2023年度は+8.0%の成長が見込まれる。

一方、ロシアによるウクライナ侵攻は、アジア開発途上国経済の今後の見通しに対して最も深刻なリスクになるとみられている。この戦争は、原油などの商品価格を高騰させ、既に域内経済に影響を及ぼしており、国際金融市場の不安定性を高めている。また、新型コロナウイルス感染症も引き続きアジア開発途上国の多くに影響を与えており、一部の国では感染者数の新たな増加が見られると指摘されている。

詳しくはアジア開発銀行ホームページに掲載されている。

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



国交省、「インフラシステム海外展開行動計画 2022」を決定（6月20日）

国土交通省は、令和4年6月20日、政府の重要な成長戦略であるインフラシステム海外展開を推進するため、国土交通分野における今後取り組むべき主な施策や今後注視すべき主要プロジェクトを取りまとめた「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画 2022」を決定した。

政府は、平成25年に「インフラシステム輸出戦略」を策定し、以降、毎年改訂を重ねながら、各種施策を推進してきた。令和2年12月に経協インフラ戦略会議において決定された「インフラシステム海外展開戦略 2025」では、官民連携の下、我が国企業が2025年に34兆円のインフラシステムの受注を目指すことを目標として設定し、この目標の達成に向け、毎年内容の見直し及び追補を行っている。この新戦略を具体化するため、平成28年以降、「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画」が毎年策定され、関係省庁と連携しつつインフラシステム海外展開を促進するための各種取組が進められている。

今回の「行動計画 2022」によると、今後取り組む主な施策として、「トップセールスの本格的再開」、「O&M（維持管理、運営事業）の参画推進等継続的関与の強化」、「『技術と意欲のある企業』の案件形成・支援」、「国際標準化の推進と戦略的活用」、「デジタル・脱炭素技術の活用」などがあげられている。

また、従前の鉄道、港湾、航空、海事、交通ソフトインフラ、都市開発・不動産開発・スマートシティ、水、防災、道路、建設産業・建設技術の10分野に、「物流」が新たな分野として追加されるとともに、「都市開発・不動産開発・スマートシティ」分野に「住宅開発」が明記された。

更に、我が国企業が新たな受注を獲得する観点から、今後注視すべき主要プロジェクトとして87件が選定されている（新規4件、削除5件）。

詳しくは国土交通省ホームページに掲載されている。

<https://www.gov-base.info/2022/06/20/161300>



国税庁、令和2年分の国外財産調書の提出状況を発表（2月1日）

国税庁は、令和元年分の国外財産調書の提出状況（令和3年4月15日提出期限）について発表した（2022年2月1日）。

それによると、国外財産調書の総提出件数は全国で11,331件となり、前年（令和元年）の10,652件に比べて679件、6.4%の増加となった。局別の件数は、東京局（7,216件）、大阪局（1,663件）、名古屋局（815件）の順に多く、この3局で全体の86%を占める。国外財産の価額の総合計額は、約4兆1,465億円で、昨年（約4兆2,554億円）に比べて1,089億円の下落となった。財産種別の内訳は以下の通りとなっている。土地・建物の価額はあわせて5,990億円で、4年連続で5,000億円を超え、昨年の6,046億円からは1%の下落であった。

財産の種類	令和元年分	令和2年分
有価証券	2兆4,232億円	2兆1,225億円
預貯金	5,948億円	7,208億円
建物	4,510億円	4,523億円
土地	1,536億円	1,467億円
貸付金	1,957億円	2,010億円
上記以外の財産	4,375億円	5,032億円
合計	4兆2,554億円	4兆1,465億円

出所：国税庁公表データより弊社作成

当制度は、その年の12月31日においてその価額の合計額が5,000万円を超える国外財産を有する居住者が、翌年3月15日までに当該財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を税務署長に提出しなければならないとするものであり

（根拠法：内国税の適正な課税の確保を図るための国外送金等に係る調書の提出等に関する法律）、期限内に提出がない場合又は虚偽記載の場合には罰則（1年以下の懲役又は50万円以下の罰金）が適用され、また調書の提出がない場合又は提出された調書に記載のない国外財産に係る所得税の申告漏れが生じた

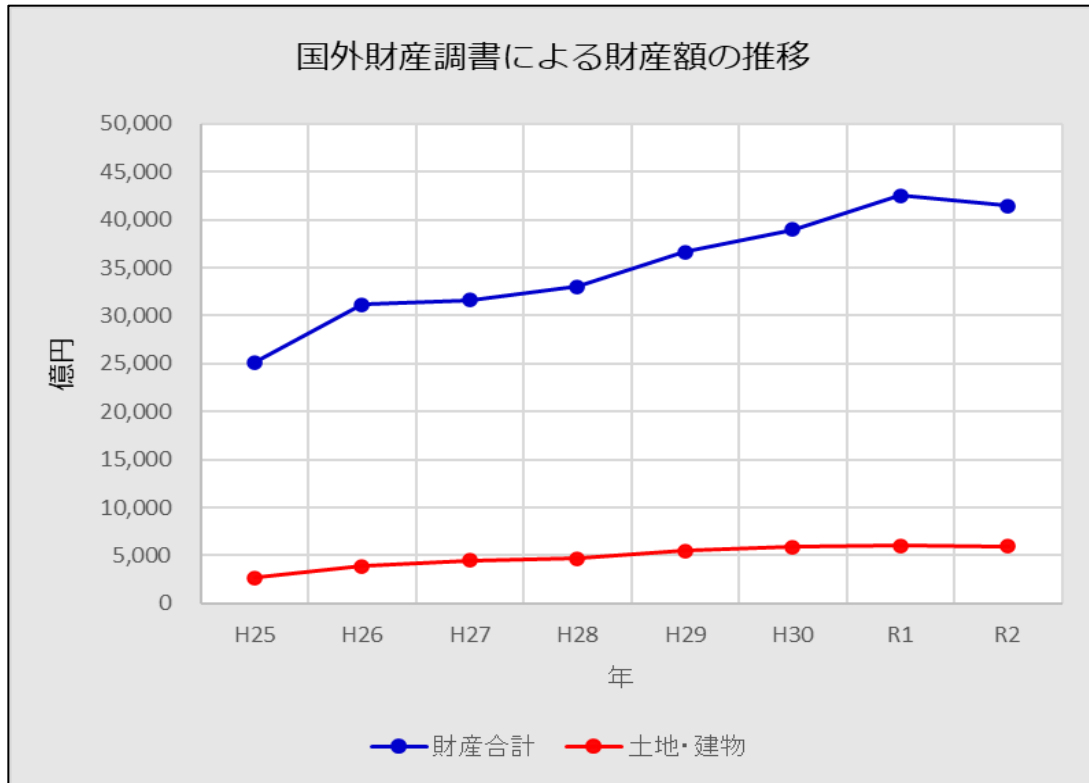
ときには、加算税が5%加重される。一方、国外財産調書は自主的に自己の情報を提出するものであることから、調書を期限内に提出した場合に、記載された国外財産に係る所得税・相続税の申告漏れが生



じたときでも加算税を 5%軽減する等のインセンティブ措置等が設けられている。

国税庁の発表によると、国外財産調書の提出のある者及び提出を要すると見込まれる者に対する令和 2 事務年度における所得税及び相続税の実地調査の結果、上記の加重措置を適用したものが 307 件（昨年度は 475 件）、軽減措置を適用したものが 126 件（昨年度は 214 件）であった。

平成 25 年の制度開始以降の調書に基づく財産額の推移は以下の通り増加傾向にあり、年々重要度が増していると判断される。



出所：国税庁公表データより弊社作成

国税庁

<http://www.nta.go.jp/>



世界銀行、途上国の防災強化のための日本との協働「日本～世界銀行防災共同プログラム」について記事を掲載（4月1日）

世界銀行（World Bank）は、当行が発表している国際開発ジャーナル 2022 年 4 月号において、途上国の防災強化のために 2014 年に立ち上げられた「日本～世界銀行防災共同プログラム」に関する記事を掲載した（2022 年 4 月 1 日）。

世界銀行は、「貧困撲滅」と「繁栄の共存」を二大目標に掲げ、開発途上国への融資や無償支援、政策への助言などを行っているが、気候変動の影響もあって災害が頻発化する中で、途上国の国家レベルでの防災強化にも力を入れている。その一環として立ち上げられたのが上記「日本～世界銀行防災共同プログラム」で、①世界銀行が支援する全てのプロジェクトに防災の視点を取り入れる「防災の主流化」の後押し、及び②そうした「防災の主流化」を推進するにあたっての、日本の経験・技術・知見の活用、の 2 点を目指している。

この目標を達成するため、同プログラムでは「強靱なインフラ」「リスクの特定、削減と備え」「災害リスクファイナンスと保険」という 3 つの重点分野で、日本と連携しながら途上国に技術協力を行っており、2022 年 2 月までに 97 カ国で 211 件が実施され、多くの日本人専門家が協力したと記されている。記事では、ブルキナファソやエジプトでのサイクロン、洪水、地すべり、猛暑などの災害によるハザードリスクを都市交通計画、道路交通計画に体系的に考慮する技術支援の事例が紹介されている。



また世界銀行は、災害発生時にただちに可能なクレジットライン（融資またはグラントによる資金支援枠）を設定しておく仕組み（Cat-DDO）や、災害発生時に、既往プロジェクト向け資金のうち未使用の部分について災害復旧向けに流用することを可能にする仕組み（CERCs）などを導入している（例えば 2022 年 1 月のトンガ大規模噴火・津波時に Cat-DDO にて災害発生から 5 日後に 800 万ドルの緊急支援が実現した）。



記事では、「防災への配慮が世界銀行の支援するプロジェクトの当然の前提となった今、途上国で求められているのは、プロジェクト・レベルにとどまらない国家レベルでの防災能力の構築であり、世界銀行は途上国と協力し、災害リスクを織り込んだ財政運営枠組みの構築や国家防災計画の策定といった政策面からの改革にも力を入れている」とされている。



世界銀行

<https://www.worldbank.org>



THE WORLD BANK

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（1月31日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2021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（2022年1月31日）。2021年11月～12月にかけて、JETROのサービス利用者を対象としたアンケート調査を実施したもので、1,745社から回答を得た。発表された結果の一部は以下のとおりである。

(1) 海外ビジネスに対する意欲の変化

2021年度の海外売上高は、前年比で「増加」と回答した割合は約5割である。しかし、2019年との比較では約4割で、多くの企業の海外売上高はコロナ禍前の水準を超えていない。

国内市場の停滞を理由に、輸出意欲は急速に回復している。輸出方針で「さらに拡大を図る」と回答した企業の割合は75.2%と過去最大で、最も重要な輸出市場として、米国および中国をあげる企業の割合が高まった。

海外での事業拡大意欲は上向くも、コロナ禍前の水準には戻っていない。事業展開先では米国が初の首位となった。

(2) バリューチェーン再構築の取り組み

サプライチェーンの見直し方針では、販売網の見直し、価格引き上げを実施する企業の割合が大幅に増加した。調達先の変更、複数調達化も進展した。見直しの最大の理由は国際輸送の混乱とコスト上昇となっている。

コロナ禍における海外市場開拓手段としてのEC（電子商取引）活用が進展している。海外向けの販売でECを活用、もしくは、活用を検討する企業の割合は、初めて国内向けの販売での同割合を上回った。

(3) 気候変動や人権など共通価値への対応

人権尊重の方針を、策定予定・検討中とする企業は4割近く、業種により「1年以内に策定」との回答も目立つ。国内・外顧客からの要請が、バリューチェーン全体の取り組みを促している実態が明らかになった。

また、脱炭素化への取り組みは国内向けが先行し、海外向けは大きく遅れている。海外拠点を有する企業のうち、海外で脱炭素化に取り組む企業の割合は、大企業で約4割、中小企業では15%にとどまる。

詳しくはJETROホームページに掲載されている。

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

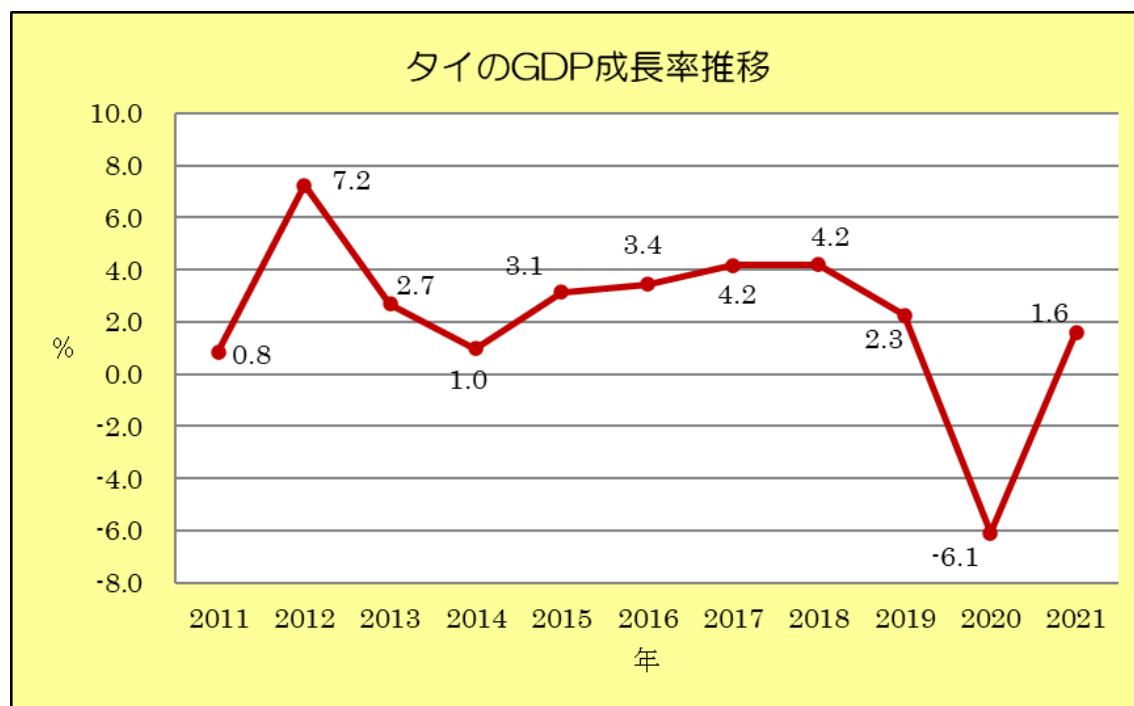


バンコク住宅取引市場調査レポート（5月17日）

■ 経済概況

タイ国家経済社会開発委員会（Office of the National Economic and Social Development Council）の発表によると、タイの2021年第4四半期の実質GDP成長率は前年同期比+1.9%で、第3四半期の-0.2%からプラスに転じた。

タイでは、2014年に政情不安によって景気は低迷したものの、その後は2~4%台の安定した経済成長を続けていた。しかし、2020年には新型コロナウイルス感染拡大の影響により景気は急激に後退し、成長率は-6.1%と大きなマイナスとなった。2021年に入ってから、主要貿易相手国の需要が回復傾向となり、それを背景として製造業の業績が改善するとともに、政府による規制緩和、消費刺激策が功を奏して個人消費も拡大し、緩やかに経済は持ち直した。同委員会による2021年通期の予想成長率は+1.6%となっており、低率ではあるがプラス成長を回復するとみられている。



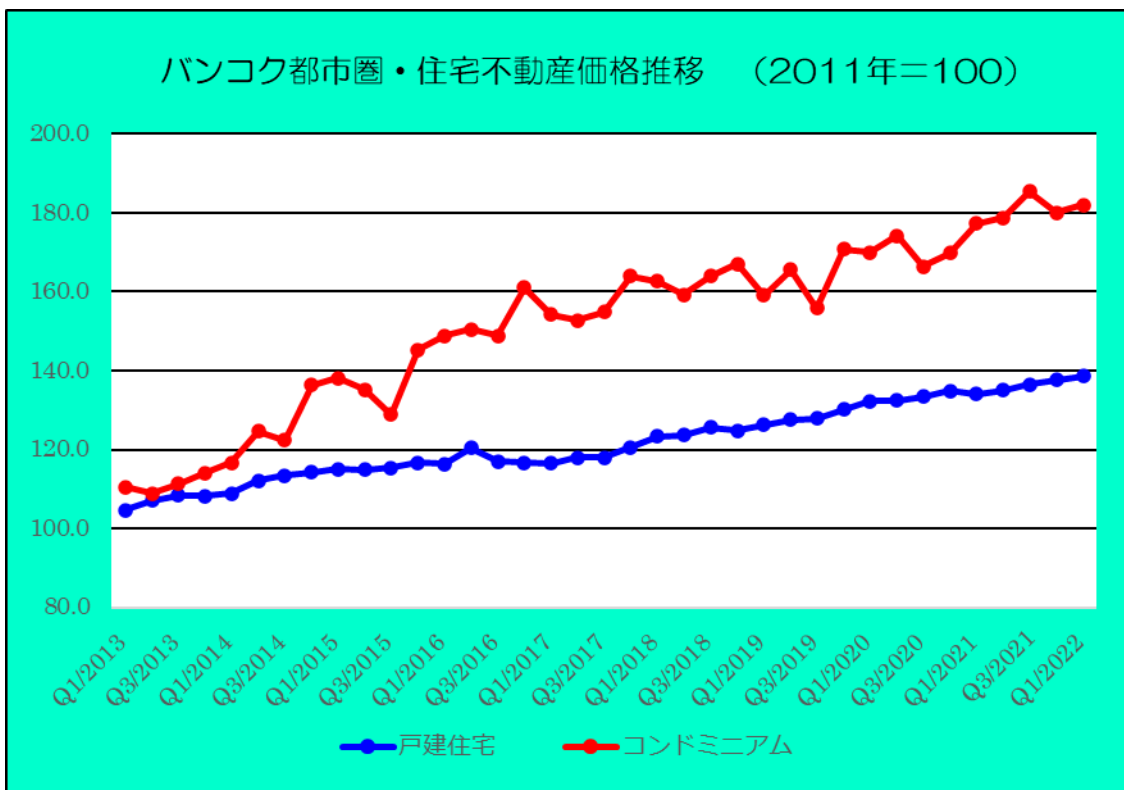
データ出所：IMF 発表値、2021年はタイ国家経済社会開発委員会による予想値

2022年には新型コロナウイルス感染拡大が更に鈍化し、国内需要と観光業の回復、並びに輸出の拡大が続くと予想されており、2022年通期の実質GDP成長率見通しは+3.5%~4.5%となっている。

■ 住宅用不動産市場の動向

タイ銀行の発表データによると、バンコク都市圏における 2022 年第 1 四半期（Q1）の戸建住宅の価格指数は 138.6（2011 年=100.0）で、前期比で+0.7%、前年同期比で+3.4%となった。コンドミニアムの価格指数も、第 1 四半期 182.0 で前期比+1.1%、前年同期比で+2.7%となった。

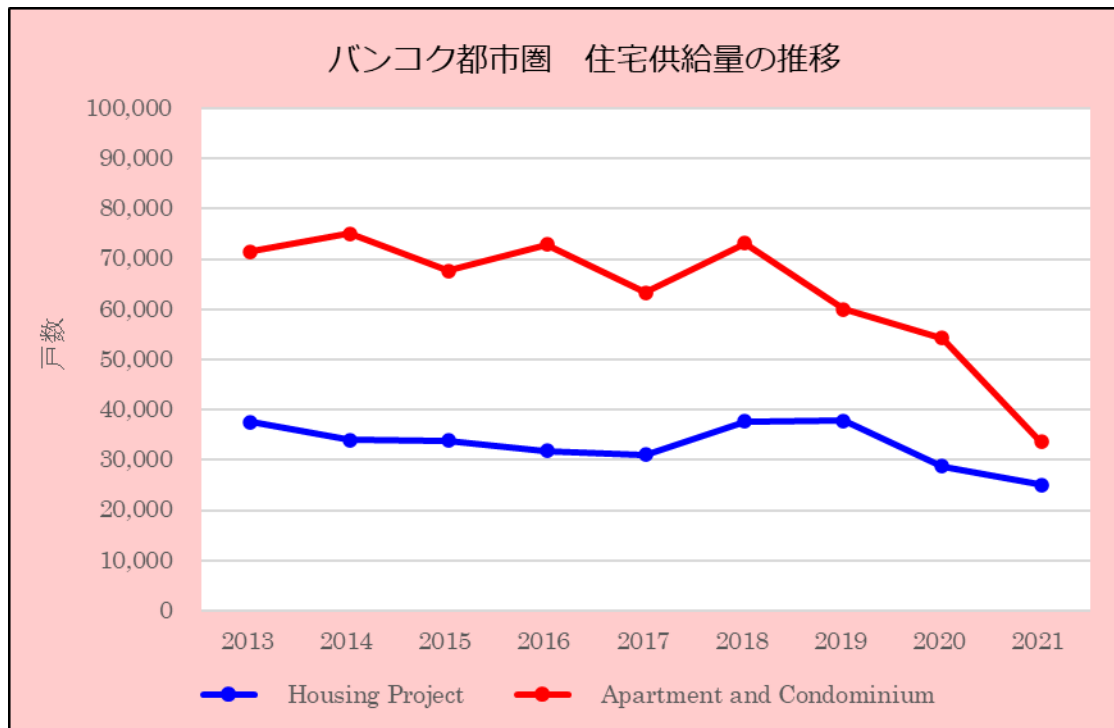
バンコクの住宅用不動産価格は、リーマンショック後の 2009 年から総じて上昇を続けており、特に都心型ライフスタイルに合ったコンドミニアムの価格上昇は著しい。2020 年に入ってから新型コロナウイルス感染拡大により景気が低迷し、外国人バイヤーが帰国する等もあって不動産取引は減少したが、新規プロジェクトの延期によって供給量も同時に減少したことから価格水準は総じて上昇を続けている。新型コロナウイルス感染拡大前の 2019 年第 4 四半期（Q4）の指数は戸建住宅で 130.1、コンドミニアムで 170.7 であるから、現在は既にコロナ前に比べてそれぞれ+6.5%、+6.6%の水準となっている。



近年のタイは、2011 年の洪水被害や 2014 年の軍事クーデターなどによって他の東南アジア諸国に比べると経済は伸び悩んでいたが、個人所得の上昇や都市化が進み、不動産市場は活況が続いている。

特にバンコク中心部の利便性の高い地域、人気の高い地域、高級物件などの取引市場は好調を維持している。近年、バンコク中心域の鉄道路線の整備が急速に進んでおり、生活利便性の向上と都市化が著しい（MRT（バンコク・メトロ）・パープルラインが 2016 年 8 月に開通、同ブルーラインも 2020 年 3 月に全区間が正式開業した。2024 年にはオレンジラインが部分開業を予定している。また、BTS（スカイトレイン）のゴールドラインが 2021 年 1 月に開業している。その他にも MRT、BTS の複数路線の延伸、新設計画がある）。そのため、中心域のコンドミニウム取引市場は特に活況が続いている。

2020年からのコロナ禍でも、外国人による需要が減少し、やや停滞気味であったが、複数のコンドミニアム新規プロジェクトが財政的な問題や市況の様子見のため延期されたことで供給が絞られ、値崩れはほぼ生じなかった様である。



出所：タイ銀行発表値

上記のグラフはバンコク都市圏の住宅用不動産の供給量の推移を示したものであるが、戸建住宅は年間 30,000～40,000 戸程度、コンドミニアムはムラがあるものの年間 60,000～75,000 戸程度の供給が続いていたが、2020年・2021年は相当に落ち込んだことが読み取れる。



現在、以下の様な住宅物件（コンドミニウム）の募集広告が出ている。

地区	物件名	面積	築年	販売価格
Ratchathewi	Condo Patumwan Resort	60 m ²	2013	THB9,500,000 (THB158,333/m ²)
Ratchathewi	Villa Asoke	82 m ²	2013	THB12,500,000 (THB153,374/m ²)
Huai Khwang	Supalai Premier Place Asoke	84 m ²	2014	THB10,000,000 (THB119,048/m ²)
Huai Khwang	Centric Ratchada-Huaikwang	53 m ²	2016	THB7,500,000 (THB141,831/m ²)
Khlong Toei	Wyndham Residence	75 m ²	2019	THB17,500,000 (THB233,333/m ²)
Khlong Toei	RHYTHM Sukhumvit 42	80 m ²	2016	THB15,000,000 (THB187,500/m ²)
Watthana	Noble Reveal Ekamai	82 m ²	2011	THB13,905,000 (THB169,573/m ²)
Watthana	Siamese Exclusive Sukhumvit 31	45 m ²	2017	THB11,900,000 (THB264,444/m ²)
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit 81	45 m ²	2013	THB6,690,000 (THB148,667/m ²)
Phra Khanong	Ideo Sukhumvit 93	32 m ²	2018	THB4,600,000 (THB143,750/m ²)

(THB1 ≒ 3.7 円)



一方、バンコクの住宅用不動産の賃貸市場は、コロナ禍において低調に推移している。

近年は賃貸物件の数が多く、中心部を含めてやや供給過剰気味の傾向にあった。中でも賃貸借に供する投資用物件としての分譲コンドミニアムの需要が増えた結果、小規模化が進み（価格の総額を抑え、販売しやすくする）、Studioタイプや1ベッドタイプの物件の供給が増えた。そのため賃貸物件の空室率はコロナ前でも総じて高い状態であった。

2020年に入って新型コロナウイルス感染拡大が深刻化すると、駐在員など長期滞在の外国人が帰国して賃貸需要が減少し、空室率は更に悪化し（平均で10%を超えたと言われている）、賃料水準も一時的に下落する物件も見られた。但し、分譲コンドミニアムの価格水準が安定していることに加え、新型コロナウイルスの感染も鈍化傾向にあり、今後は賃貸市場も徐々に回復するものと予想されている。

現時点での賃料水準は、アソーク、エマカイ地区の1ベッドタイプで月額THB15,000～35,000、2ベッドタイプで月額THB25,000～60,000、オンヌット地区ではそれよりやや低く、1ベッドタイプで月額THB10,000～20,000、2ベッドタイプで月額THB15,000～40,000程度で推移している。

最近の賃貸募集事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	ベッド数	募集賃料（月額）
Ratchathewi	Villa Asoke	55 m ²	1	THB26,000 (THB473/m ²)
Ratchathewi	Villa Asoke	80 m ²	1	THB42,000 (THB525/m ²)
Ratchathewi	The Address Asoke	65 m ²	2	THB38,000 (THB585/m ²)
Watthana	Hyde Sukhumvit13	48 m ²	1	THB20,000 (THB417/m ²)
Watthana	Hyde Sukhumvit13	77 m ²	2	THB32,000 (THB416/m ²)
Phra Khanong	Ideo Mobi Sukhumvit 81	43 m ²	2	THB20,000 (THB465/m ²)
Phra Khanong	Ideo Sukhumvit 93	32 m ²	1	THB15,500 (THB484/m ²)
Phra Khanong	Tree Condo LUXE Sukhumvit	51 m ²	1	THB21,000 (THB412/m ²)



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/>