

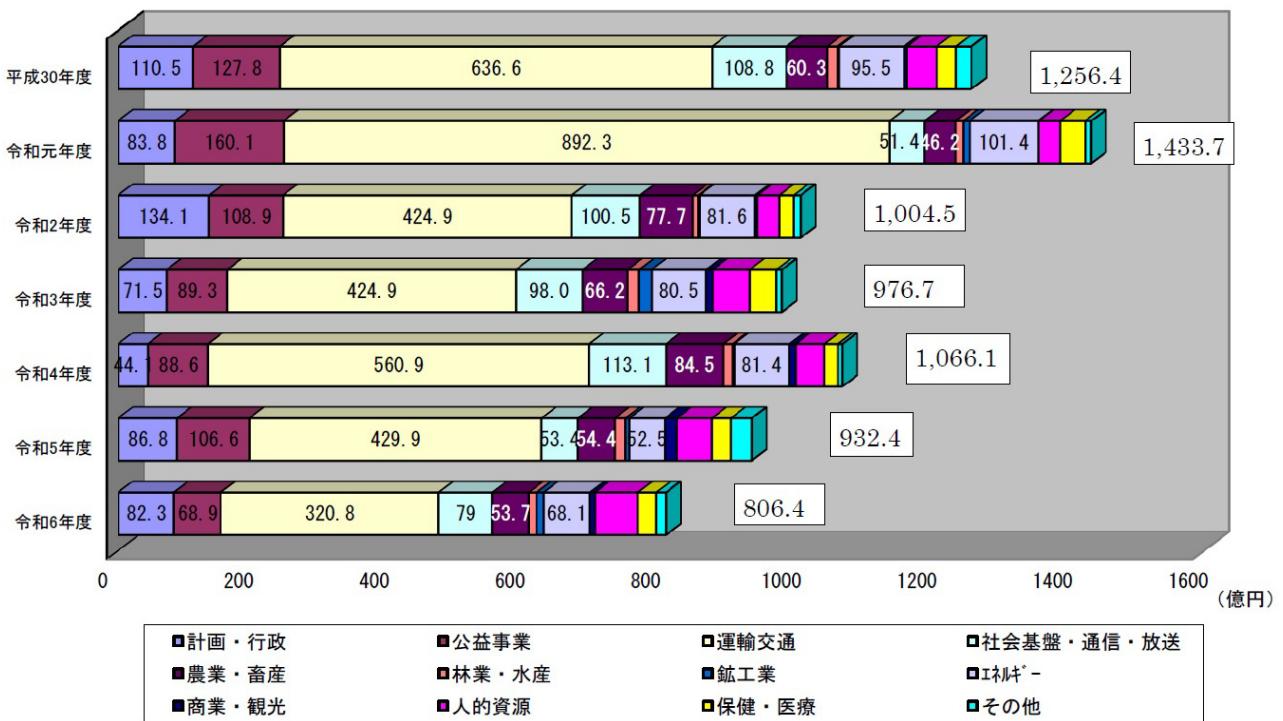
UD ニュースレター

2026年1月

令和6年度建設関連コンサルティング業務の海外受注は806.4億円（9月2日）

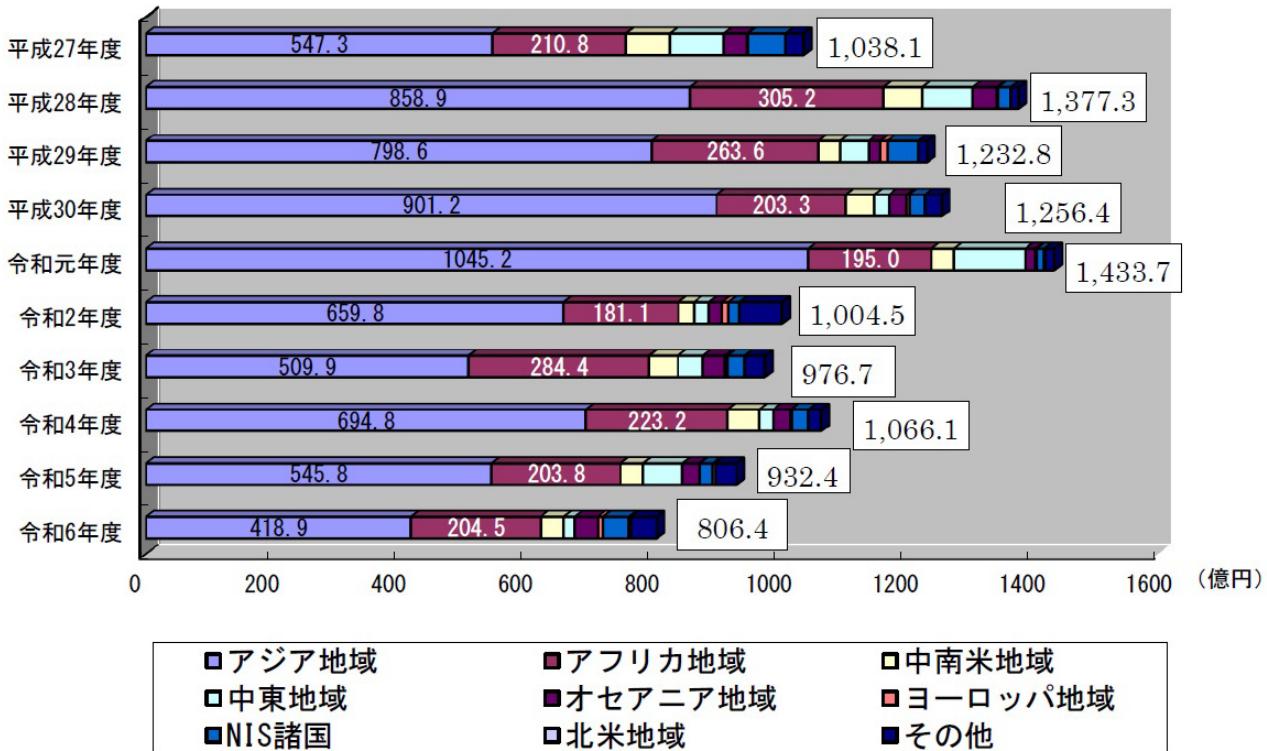
一般社団法人国際建設技術協会は、令和6年度の「海外コンサルティング業務等受注実績調査」の結果を発表した。それによると、令和6年度（令和6年4月1日～令和7年3月31日）のコンサルティング業務、測量業務、地質調査業務の海外における受注総額は806.4億円となり、昨年から126億円の減額となった（昨年：932.4億円、一昨年：1,066.1億円）。件数は861件で、昨年の713件から148件増加した。1件当たりの受注額は単純平均9,400万円で、昨年比3,700万円の減額となった。

分野別の内訳では、運輸交通が39.8%を占めて突出して多く、計画・行政（10.2%）、社会基盤通信・放送（9.8%）、公益事業（8.5%）と続く。



地域別の受注額では、例年通りアジア地域が最大となり、受注件数は令和5年度より35件増加したが、受注額は126.9億円減少した。次いで受注額が多かったのはアフリカ地域（例年同様）で、令和5年度より受注件数が増加し、受注額も増額した。

国別ではフィリピンが受注額117.2億円で、2年連続のトップ。次いでバングラデシュが72.9億円で2位となった（昨年は3位）。インドネシアが3位（47.8億円）、インドが4位（35.9億円）となってい



本調査は、海外運輸協力協会、海外農業開発コンサルタンツ協会ならびに海外コンサルタンツ協会の協力を得て、国際建設技術協会が取り纏めたもので、当該4団体に会員参加している開発コンサルタンツ等87社を対象に行ったものである（回答率93%）。

主にインフラストラクチャーに関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分類し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

国際協力銀行、わが国企業の海外事業展開に関する調査報告を発表（12月11日）

株式会社国際協力銀行（JBIC）は、わが国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、結果を発表した（2025年12月11日）。

今回の調査は、2025年7月に調査票を発送し、9月にかけて回収したもの。対象企業数は1072社で、有効回答数は541社、有効回答率50.5%となっている。本調査は、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、製造業については1989年から実施しており、今回で37回目となる。昨年度からは非製造業企業も調査対象に加えている（対象企業数757社、有効回答数192社、有効回答率25.4%）。

本調査結果の要旨は以下の通り。

{製造業}

(1) 海外事業環境には引き続き不確実性があるが、海外事業展開姿勢の強化・拡大傾向は強まる

2024年度の海外生産比率は36.1%で、昨年度比で+0.1%、海外売上高比率は40.9%で、昨年度比で+0.9%と上昇基調を維持し、海外売上高比率は過去最高水準を2年連続で更新した。今後の海外事業展開にかかる強化・拡大姿勢は、慎重姿勢が強まった昨年度から変化が見られ、今年は上昇に転じている。地政学的リスクは依然高く、また米国の政策動向含め事業環境に不確実性もある中、成長の機会を求めて海外市場を志向する企業の動きが感じられた。

(2) 有望国・地域ランキングではインドが4年連続首位。米国が得票率を伸ばし、順位を上げて2位に

今後3年程度の有望事業展開先では、インドが60%を超える企業から支持を集めて1位となった。米国は堅調な経済や国内市場の魅力などを背景に得票率を伸ばし2位（昨年度：3位）となった。一方、これまで有望国として票を集めていたASEAN主要国は、経済の落ち込みや他国企業との競争激化も背景に中期的に得票率が低下傾向にある。中国は昨年度から1つ順位を上げ5位となったが、得票率回復には至らず、国内での地場企業や他国企業との厳しい競争に晒される日本企業の姿も見られた。

(3) 米国関税政策で悪影響を受ける企業がある一方、中長期的に米国市場へ投資拡大を図る企業も

米国関税政策の強化で、直接あるいは間接的に収益に悪影響を受ける企業が多くあった。一方、米国内に拠点を持つ企業を中心に、一部では関税政策を好機と捉え、事業拡大を図る姿も見られた。また日本企業のサプライチェーンに関しては、地政学リスクの高まりや反グローバリズムの拡大等に対応し、地産地消の促進も含めた最適化を追求する動きもあった。

(4) AI（人工知能）の活用は進むも、省力効果は限定的。半導体等AI関連事業に強みを持つ企業も

業種ごとの差は見られたが、管理部門で約6割、生産部門で約4割の企業がAIを活用。足元でのAIによる省力効果は多くの企業で20%に満たないものの、今後10年間では省力化が進むとの期待から、AIを活用した事業効率化を中長期的に継続する姿勢が確認された。AI関連事業では、半導体製造やデータセンター関連等、幅広い分野で強みを持った日本企業の事業展開が確認された。

(5) 海外でのサステナビリティに関する取り組みを積極的に行う一方、課題も浮き彫りに
6割以上の企業が、サステナビリティに関する取り組み（脱炭素社会・循環経済への移行、生物多様性確保など）を海外で実施。積極的に同取り組みを行って事業機会に繋げる日本企業も確認された一方、国ごとに日本企業が直面するさまざまな課題も明らかとなった。

{非製造業}

(6) 非製造業の有望国・地域ランキングも製造業と同様に首位インド、2位米国に

非製造業の有望国・地域ランキングでは、製造業の進出が進むインドが卸売、建設等の業種からの票を集め1位、データセンター事業が活況を呈する米国が建設、電力・ガス等の業種からの票を集め2位となった。一方、製造業で8位のフィリピンは非製造業では運輸、卸売、建設などから支持され5位に、また製造業で13位のオーストラリアは資源、電力、金融などから支持され6位となり、製造業との差異も見られた。

JBICでは、今回の調査結果を踏まえ、国際的な競争に直面している日本企業の海外事業展開支援及び各国・地域の投資環境改善に向けた現地政府当局や関係機関との対話等を引き続き行っていくとしている。

国際協力銀行（JBIC）

<https://www.jbic.go.jp/ja/index.html>



日本不動産鑑定士協会連合会、最新版の国際評価基準・日本語版を公表（9月11日）

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、日本公認会計士協会と共同で国際評価基準 IVS の2025年版（2025年1月1日より適用）の日本語訳を作成し、公表した（2025年9月11日）。

国際評価基準 IVS は、ロンドンに本部を置く国際評価基準審議会（IVSC）によって策定される資産評価の国際的な統一基準であり、40年以上にわたり世界各国で導入・運用されている。

IVS の2025年版の改正では、評価に用いるデータの品質の重要性、資産評価に関する制度や規制の異なる国々との間でより報告書の統一性を保つための要件を整理した「データとインプット（Data & Inputs）」、「文書化と報告（Documentation & Reporting）」等の章が新たに追加された。また、昨今国際的な関心の高い金融商品や ESG（※1）の評価に関する補足的な説明等も加わり、大幅な機能強化が行われている。

当該日本語版は、日本不動産鑑定士協会連合会、または日本公認会計士協会のウェブサイトでダウンロードが可能となっている。

（※1）ESG：環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取った言葉。企業が長期的に成長するためには、利益だけでなく、これら3つの観点に配慮した経営が重要であるという考え方が世界中で広まっている。

日本不動産鑑定士協会連合会

<https://jarea.org/>

日本公認会計士協会

<https://jicpa.or.jp/>



IVSC のロゴマーク



最新版 IVS

JETRO、「2025年度海外進出日系企業実態調査」の結果を発表（11月20日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2025年11月20日、「2025年度 海外進出日系企業実態調査（全世界編）－大きく変化する経営環境下でも、海外で稼ぐ日系企業－」の結果を発表した。

当該調査は、2025年8月から9月にかけて、海外82カ国・地域に進出する日系企業に対し、現地での活動実態に関するアンケート調査を実施したものである（1万7,708社を対象。7,485社より有効回答を得た）。それによると以下の傾向が見られるとのことである。

①黒字割合は66.5%、2年連続で増加

海外進出日系企業のうち、2025年に黒字を見込む企業は66.5%で、前年比0.6%上昇となった。赤字は16.6%で、前年比0.4%低下となった。黒字割合の増加は2年連続で、赤字割合は2019年以降で最も低い値となった。

黒字企業の割合は、中東で前年比4.7ポイント増の73.8%、南西アジア（71.7%）、中南米（70.9%）で7割を超えた。アフリカ（61.6%）は比較可能な2013年以来で初めて黒字企業が6割超となった。主要国・地域では、アラブ首長国連邦（UAE）、オーストラリア、韓国、ブラジル、南アフリカ共和国（南ア）などで8割前後の高い黒字割合となっている。UAEは、輸出先の中東・アフリカ市場での需要増加などを背景に、前年比4.3ポイント増であった。

②グローバルサウスで引き続き旺盛な事業拡大意欲

今後1~2年で、現地事業を「拡大」と回答した企業は46.2%と前年比で1.0ポイント増加したが、コロナ禍以降5割を下回る水準で停滞が続いている。他方、インドでは2年連続で8割超が「拡大」を志向。中国の「拡大」の割合は、前年調査から0.4ポイント減の21.3%。3年連続で3割を下回り、比較可能な2007年以降最低値を更新したが、前年と比較して減少幅は縮小。

製造業の「拡大」の割合は前年から1.3ポイント増加。地域別にみると、南西アジア（78%）とアフリカ（70.4%）で拡大が7割を超えた。非製造業の「拡大」は前年から横ばい。地域別では、南西アジア（73.1%）が唯一7割を超え、中南米（56.4%）が続いた。



③関税措置、対米輸出する製造業の4割がマイナス影響大

米国となんらかの取引（貿易・その他）がある企業は全体の36.5%。製造業は48.3%の企業が米国となんらかの取引があると回答し、非製造業（27.8%）より20ポイント以上高かった。

米国による関税引き上げ措置などが2025年の営業利益見込みに与える影響について聞いたところ、米国に輸出している企業では、製造業の約4割が「マイナスの影響が大きい」と回答した。業種別では、一般機械、輸送用機器（自動車等）、その他製造業で同割合が半数を超えた。

営業利益に対する影響が大きい品目として、米国による追加関税が導入されている自動車や鉄鋼などが上位に挙がった。完成品や部品を製造する企業だけでなく、物流に関わる運輸・倉庫や、原材料・部品を供給する商社、販売会社の回答割合も高く、サプライチェーン全般に影響を与えていく。

④激しさ増す人材獲得競争、状況悪化が3割強

現地労働市場での人材確保の状況について、直近2年間で「変化なし」と回答した企業の割合が最大。他方、「悪化」と回答した割合は31.9%と「改善」と回答した企業の割合（7.7%）を大きく上回る。

状況悪化を指摘する企業の8割がスタッフ・ワーカーの確保に苦労。特に中南米、オセアニアで割合が高い。南西アジアでは専門職、管理職で悪化割合が高い。業種別では製造業が非製造業に比べ全職種で状況が悪い。ただし非製造業でも通信・IT、コンサル、建設・プラントでは専門職の確保に苦労。

悪化の背景は全職種で「賃金・待遇面での要求水準の高まり」が共通。スタッフ・ワーカー、専門職では「他社との人材獲得競争の激化」、管理職では「求める人材と求職者のスキルミスマッチ」を指摘する声。

人材獲得競争が激化する相手企業は地場が最大。他方、激化していないと回答する割合も3割超。

本調査は、海外に進出する日系企業活動の実態を把握し、その結果を、我が国企業および政策担当者向けに幅広く提供することを目的としている。ジェトロは、本年度の調査結果の特徴として「米国追加関税措置に端を発する貿易の混乱の中でも、海外進出日系企業の業績は堅調に推移している」としている。

独立行政法人日本貿易振興機構（JETRO）

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



海外交通・都市開発事業支援機構が豪州の都市開発事業へ支援決定（12月22日）

株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）は、三菱地所株式会社（東京都千代田区）、東邦ガス不動産開発株式会社（愛知県名古屋市）、名鉄都市開発株式会社（愛知県名古屋市）等と共にオーストラリア連邦におけるシドニー・ロゼルヴィレッジ都市開発事業に参画するため、日本円にして最大約50億円（2025年9月時点）の出資を行うことを決定し、2025年9月24日に国土交通大臣の認可を取得したと発表した（2025年12月22日）。

本事業は、シドニーのCBDに近接する閑静な住宅地であるRozelle地区において、豪州の住宅デベロッパーであるPERIFA Capital、三菱地所、東邦ガス不動産開発、名鉄都市開発及びJOIN等が、分譲住宅、賃貸住宅、商業施設からなる複合施設を整備する都市開発事業であり、JOINの参画により、本邦企業の豪州住宅開発事業への初参画や更なる事業拡大を後押しするものである。

本事業は、分譲住宅に加え、看護師や教師等のエッセンシャルワーカー向けの賃貸用途に供される住宅を整備し、慢性的な住宅不足に直面する豪州シドニーの住宅問題解消に貢献するものとなっている。また、歴史的な地元ラグビーチームのコミュニティクラブの再誘致や広々としたオープンスペースの確保により、地域の新たな賑わいの創出を目指す。

JOINの発表によると、これらの取り組みは、我が国の「インフラシステム海外展開戦略 2030」（令和6年12月24日経協インフラ戦略会議決定）のビジョンの一つである「相手国のニーズに応え、SDGs達成へ貢献すること」（特に、SDGsの目標9「インフラ整備」、11「まちづくり」）にも資するものとのことである。



JOIN（株式会社海外交通・都市開発事業支援機構）

<https://www.join-future.co.jp/>

コロナ後の中国・米国・英国の住宅価格動向（12月25日）

■ コロナ禍以降の世界経済

2019年12月に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症は、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。我が国でも感染が拡大し、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同年4月7日から発出され、店舗等の営業自粛要請等の緊急事態措置が講じられ、景気は急激に冷え込んだ。同年6月に1回目の緊急事態宣言は解除されたが、その後も変異株の流行など感染第2波から第8波の襲来とその対策が繰り返される厳しい状況が2年以上続いた。

その後、重症度の低下等を背景に、WHOは2023年5月5日に新型コロナウイルス感染症に関する「国際的に懸念される公衆衛生上の緊急事態」の宣言を終了すると発表した。我が国でも当該感染症は感染症法上の分類で2類相当から5類へと移行され、現在の経済社会活動は正常化しており、景気も回復基調となっている。

コロナ後は、2022年のウクライナ戦争によるエネルギー価格の高騰が発生し、人件費、資材価格、工事価格なども上昇するなど不動産市場への影響が強い物価高騰が世界各地で発生している。

本稿はWHOの緊急事態の終了宣言から約3年近く経過した2025年12月現在、各国の不動産市況について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。

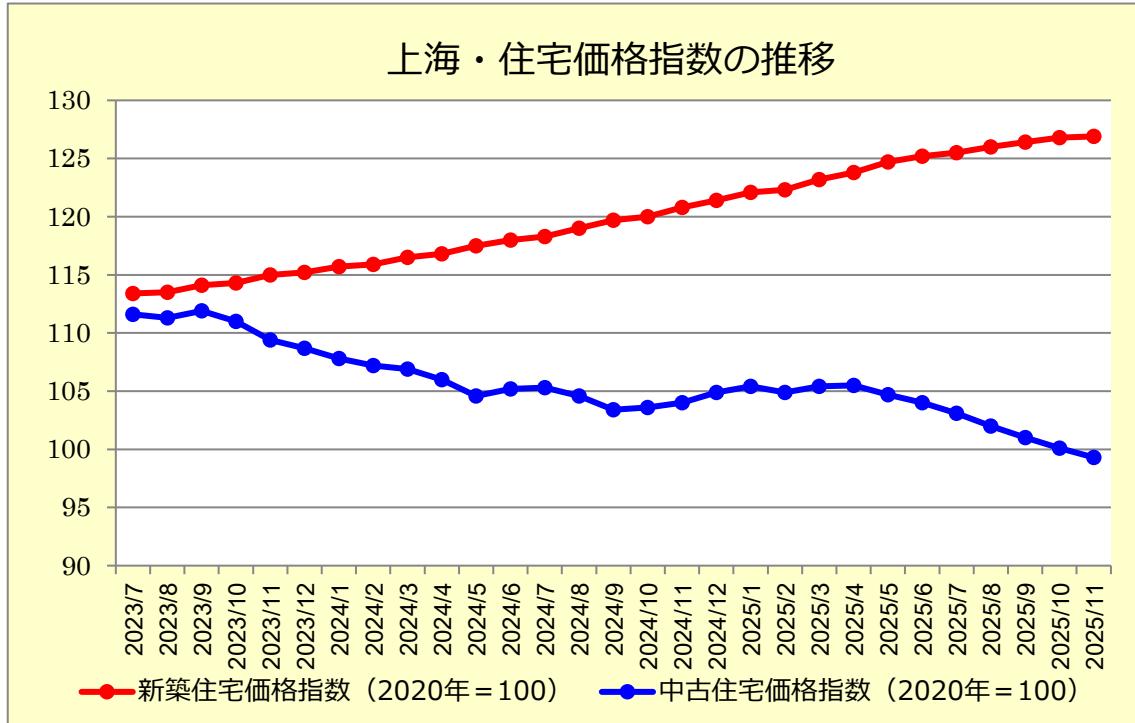


■ 中国（上海、北京）の住宅価格の動向

中国国家統計局（National Bureau of Statistics of China）の発表データによると、2023年7月から2025年11月（最新）までの上海の新築住宅価格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（発表値に基づき弊社が指数を再計算・グラフ化）。

上海では、コロナ禍に入ってからも住宅需要は堅調で、住宅価格の上昇が続いた。全般的に物件価格が高いことから、コロナ禍では新築住宅よりも廉価な中古住宅がより多く求められたこと等から、新築よりも中古住宅価格の上昇幅の方が大きい傾向が見られた。

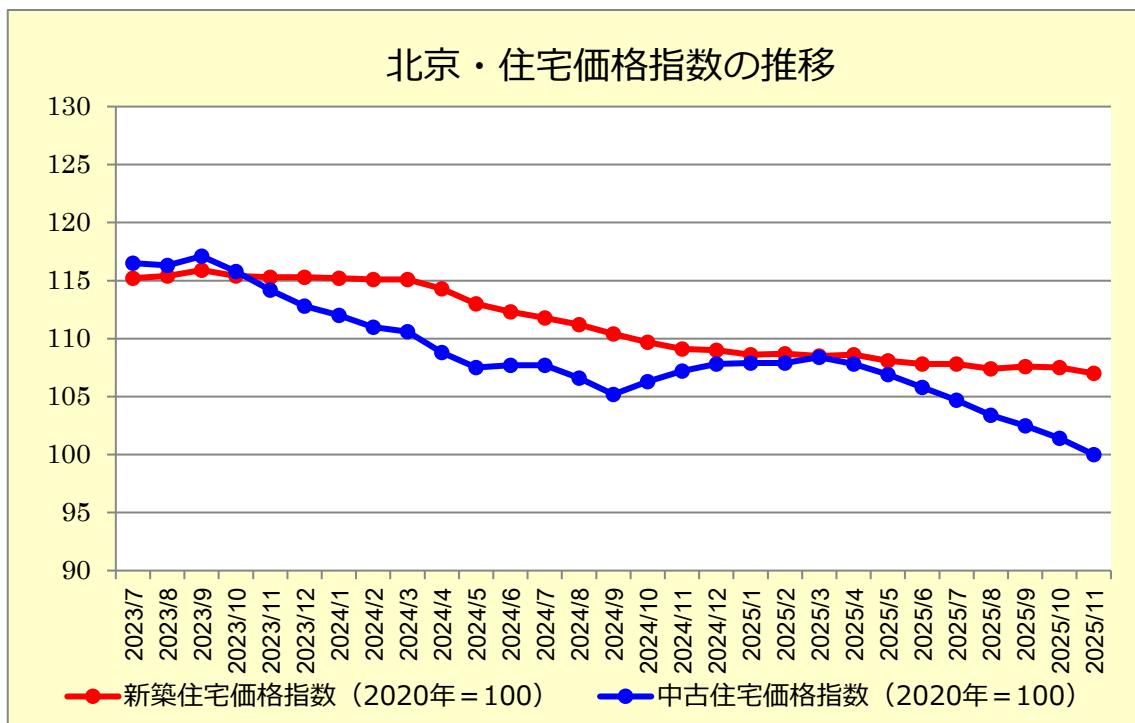
一方、中国経済の低迷が続く中、政府は相場下落の阻止を目的として2021年頃から新築住宅の販売価格について規制をかけた。例えば、開発業社が予め届け出ていた販売価格から15%以上低い価格での販売を認めない等である。



しかし、その結果デベロッパーの資金繩りが悪化し、2021年9月にムーディーズが大手「恒大集団」の格付けを下げ、2024年1月には香港高等法院が恒大集団に対し清算命令を下した。また、同年2月には大手「碧桂園（カントリーガーデン）」も債権者から香港高等法院に対して清算手続きを申し立てられている。

この不動産バブルの崩壊は、まず価格規制のなかった中古住宅への影響が大きく、業者が在庫を売り急いだ結果、価格は明確な下落傾向となった（上記グラフ参照）。2024年に入ってからは新築住宅の価格規制も撤廃、緩和がなされはじめたが、上海では現在も中古住宅の低迷が続いている。既に価格は2020年の水準を下回っている。

一方、北京の新築住宅価格及び中古住宅価格指数の推移は以下のグラフの通り。



北京では中古住宅のみならず新築住宅も 2023 年の中～後期から価格の下落が続いている。指数は最新の 2025 年 11 月で新築住宅が 107.0、中古住宅がちょうど 100.0 の水準（＝コロナ前の 2020 年 1 月の水準）にまで低下している。

中国政府は、長引く景気低迷と不動産不況への対応として、2024 年中～後期からデベロッパーへの財政支援を含む投資刺激策や都市部の老朽化住宅の改修促進などの対策を打ち出してきた。そのため、北京の住宅価格の下落ペースはやや鈍化し、中古住宅の価格は 2024 年 10 月から 6 ヶ月連続で対前月比プラス（または±0%）を記録するなど、政府による対策の効果が徐々に表れた。

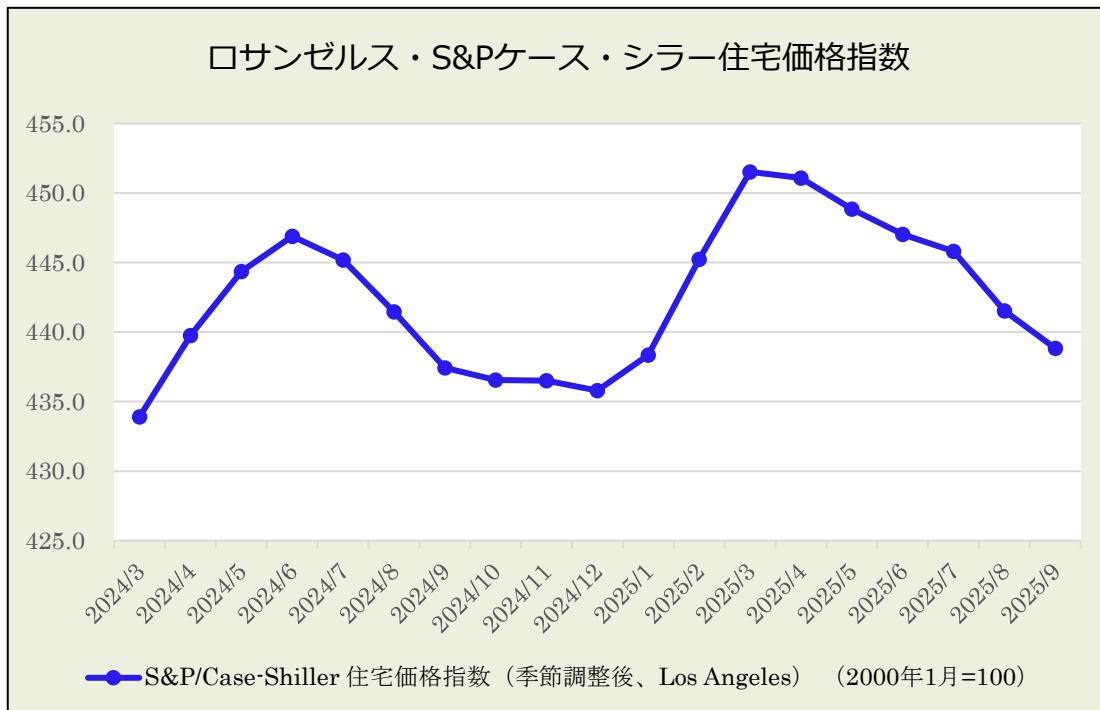
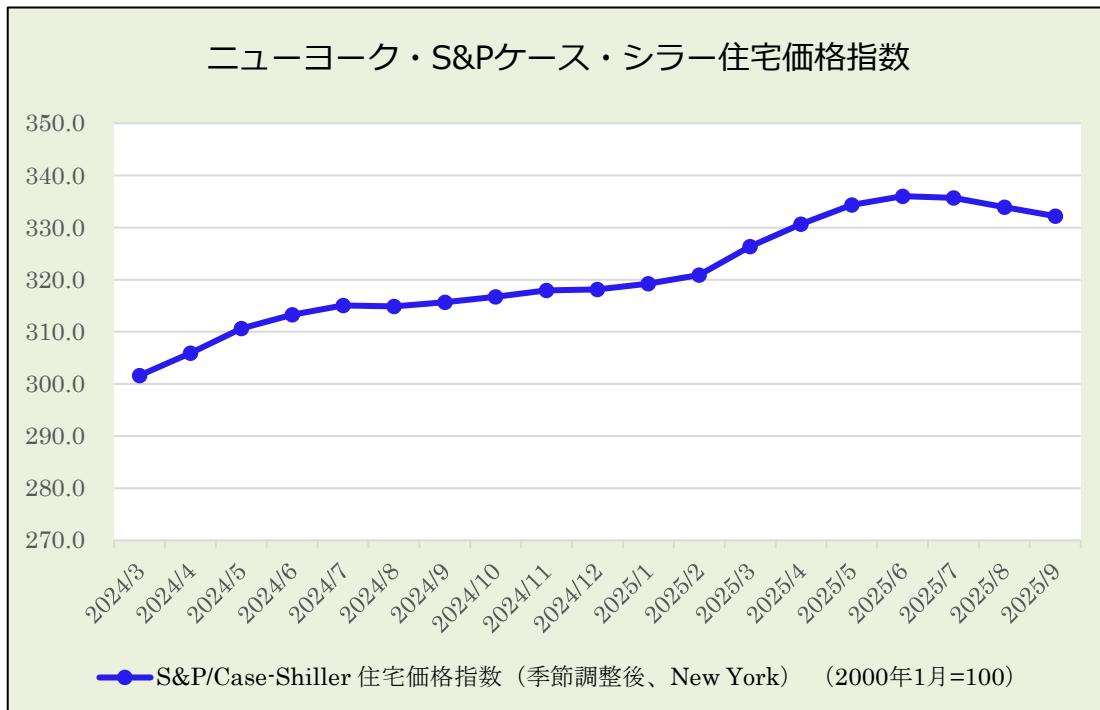
しかし、現状では力強い回復にまでは至っておらず、特に中古住宅は 8 ヶ月連続でマイナスとなっている。



■ 米国（ニューヨーク、ロサンゼルス）の住宅価格の動向

米国・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 2024 年 3 月～2025 年 9 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、2020 年のコロナ禍突入直後に経済の悪化を防ぐため 2 兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し、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などの大規模な経済対策が進められた。その結果、住宅価格は 2020 年夏頃から上昇率が拡大し、コロナ禍の終盤まで価格上昇が続くこととなった。低い住宅ローン金利、郊外への移住希望者の増加による住宅需要の拡大、物件数の不足などの事情も、この活況を支えたものと考えられる。

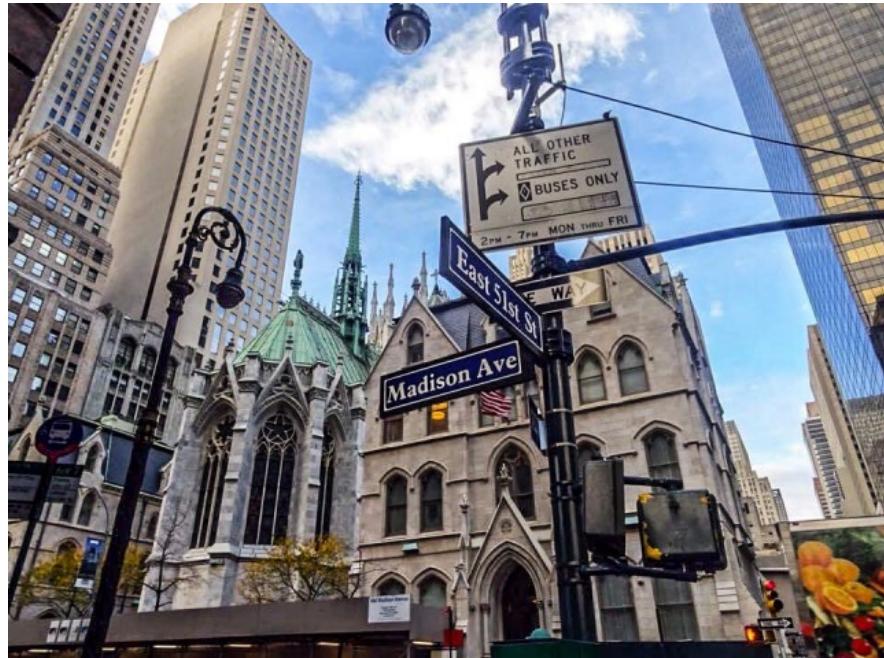


2022年のロシアによるウクライナ侵攻後はエネルギー価格の高騰などが発生し、インフレが加速し、住宅価格も更に高騰した。これをうけて政策金利が利上げされ、住宅ローン金利は上昇した。その結果、住宅売買市場はコロナ禍の終盤にやや低迷した。

現在の米国の住宅売買市場は、総じて活況とは言えないが悪くもない状態と言える。

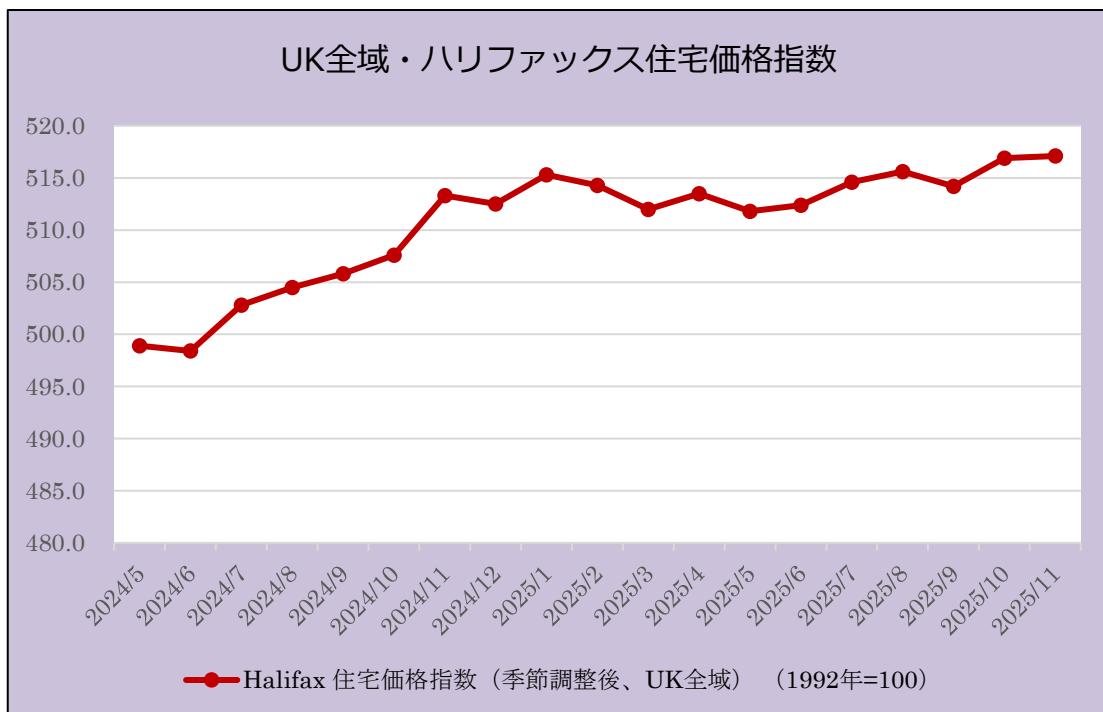
ロサンゼルスでは、利便性の高い人気の街であることから住宅需要は堅調ではあるものの、物件価格が高すぎることや住宅ローン金利が高水準であることにより、現在はやや買い手市場の様相を呈している。S&P ケース・シラー住宅価格指数を見ても、やや乱高下しており、最新 2025 年 9 月の指数 438.8 は、2024 年 4 月の数値 439.8 とほぼ変わらない。なお、コロナ直前の 2020 年 1 月の数値が 291.8 であるから、価格水準自体は既にその約 1.5 倍となっており、コロナ以降の著しい価格上昇が読み取れる。

ニューヨークは、他の米国の都市と異なり、2023年以降も住宅売買市場は好調を維持している。S&P ケース・シラー住宅価格指数を見ても、最新 2025 年 9 月の指数は 332.2 で、2024 年 4 月の数値 305.9 に比べて +8.6% の上昇を示しており、ウクライナ戦争前ほどではないものの緩やかな価格上昇が継続している。コロナ直前の 2020 年 1 月の数値が 203.4 であるから、最新の指数はそれに比べて約 1.6 倍となっている。



■ 英国の住宅価格の動向

英国では Lloyds Banking Group の Halifax が住宅価格指数を発表している。当該指標は同国内でも最も古くから継続している。当該指標の「UK 全域」「季節調整済み」指標の推移（2024 年 5 月～2025 年 11 月）を示すと次の通りである。



英国でも、新型コロナウイルス感染症の感染拡大をうけて休業労働者への賃金補助、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た。減税策もあり、2020年夏頃から住宅価格は上昇傾向で推移した。在宅勤務の増加による需要増も住宅売買市場を支える要因の一つとなった。コロナ直前の2020年1月のハリファックス住宅価格指数は413.7（1992年=100）で、2022年8月に507.0を記録した（+22.6%の上昇）。

一方で、インフレも進み、2021年12月から英国イングランド銀行（BOE、中央銀行）は政策金利の利上げを開始した。ウクライナ戦争以後はインフレが加速し、その抑制を最優先としてBOEは2023年8月まで14会合連続の利上げを実施した。住宅ローン金利の上昇等が影響し、2022年夏頃から住宅価格は下落に転じ、2024年初頭まで概して低調に推移した。

それ以降は、緩やかな上昇を示しているが、市場は総じて「低調」という評価が多い。景気刺激策の必要性が高まってBOEも2024年8月からは利下げに転じて住宅ローン金利もやや下落したが、景気の先行き不透明感は強く、市場では様子見の状況の様である。上記指数は最新の2025年11月で517.1となっており、コロナ直前の2020年1月から+25.0%、2022年8月の前回ピークから+2.0%の水準に達している。

現況は芳しくないが、金利の更なる低下、インフレ率の低下、賃金上昇の期待感から、今後の住宅売買市場は改善されていくとの予測が多くなっている、





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
Web : <http://www.udassetv.co.jp/>