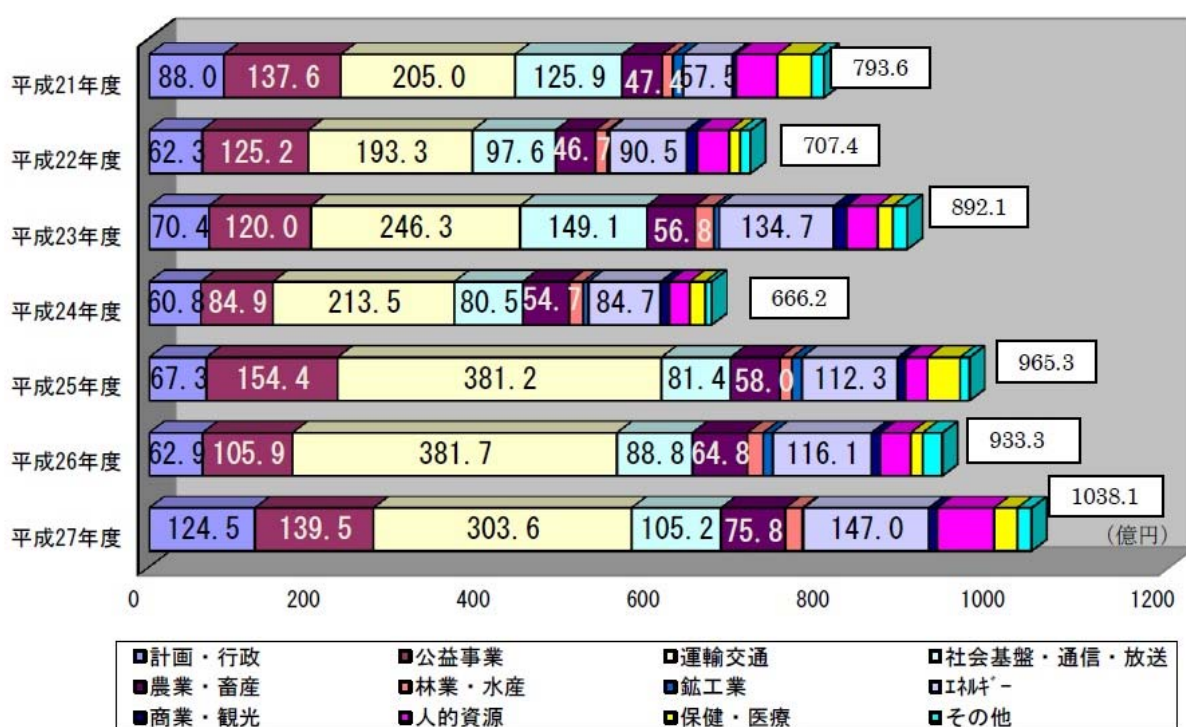
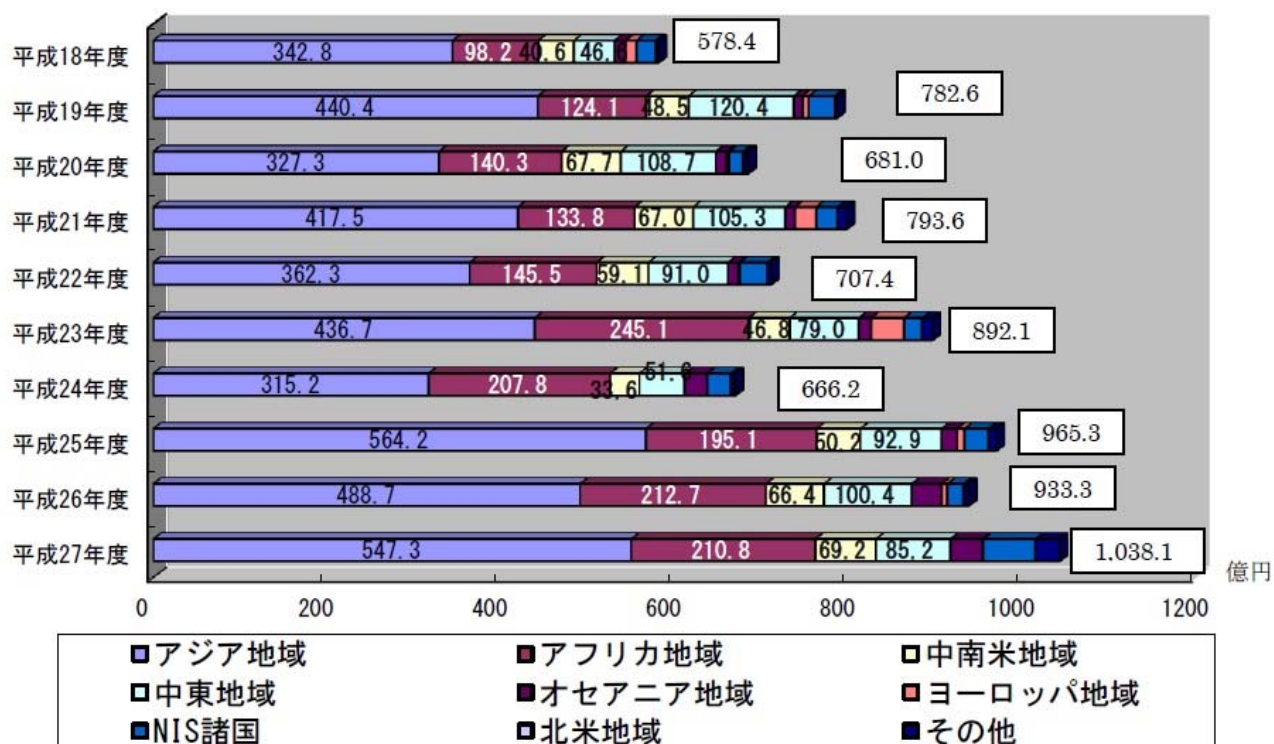


2017年1月





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、海外コンサルティング企業協会、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83社を対象として実施したもの。主に建設関係のインフラストラクチャーに従事する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

国税庁、平成 27 年分の国外財産調書の提出状況を発表（10 月 31 日）

国税庁は、平成 27 年分の国外財産調書の提出状況（平成 28 年 3 月 15 日提出期限）について発表した（2016 年 10 月 31 日）。

それによると、総提出件数は全国で 8,893 件となり、昨年（平成 26 年）の 8,184 件に比べて 709 件、8.7%の増加となった。局別の件数は、東京局（5,792 件）、大阪局（1,223 件）、名古屋局（673 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 3 兆 1,643 億円で、昨年（約 3 兆 1,150 億円）に比べて約 490 億円の上昇となった。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 4,527 億円で、昨年の 3,909 億円から 16%の上昇である。

財産の種類	平成 26 年分	平成 27 年分
有価証券	1 兆 6,845 億円	1 兆 5,327 億円
預貯金	5,401 億円	6,090 億円
建物	2,841 億円	3,250 億円
土地	1,068 億円	1,277 億円
貸付金	1,164 億円	1,821 億円
上記以外の財産	3,831 億円	3,877 億円
合 計	3 兆 1,150 億円	3 兆 1,643 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）、平成 27 年 1 月 1 日以後に提出すべき調書については、期限内に提出がない場合又は虚偽記載の場合における罰則も適用される。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。



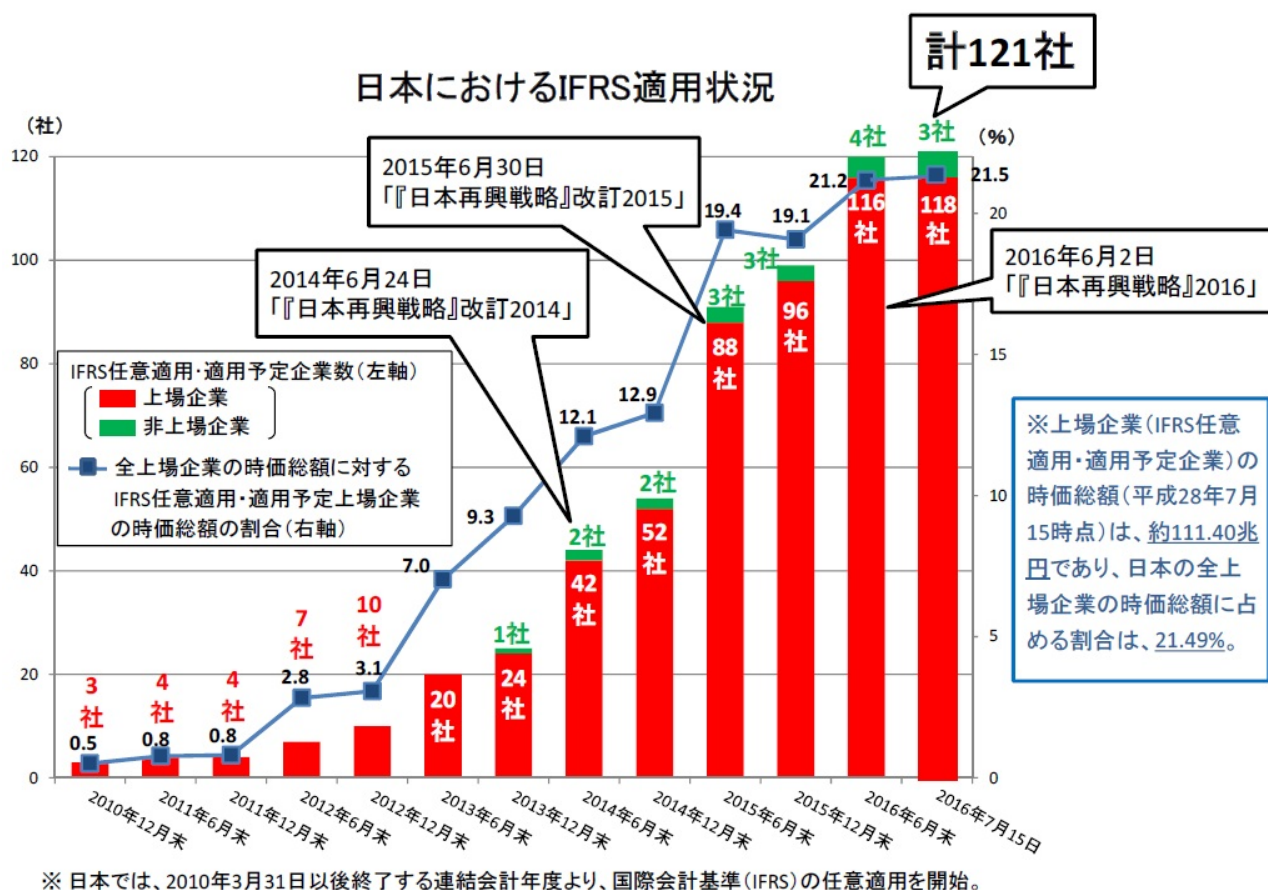
金融庁、国際会計基準 IFRS をめぐる最近の状況資料を発表（7 月 22 日）

金融庁は 2016 年 7 月 22 日、国際会計基準・IFRS をめぐる最近の状況をまとめた資料を発表した。

金融庁 企業会計審議会第 4 回会計部会 議事次第

http://www.fsa.go.jp/singi/singi_kigyousiryoushouka/20160722.html

それによると、2016 年 7 月 15 日時点で IFRS を任意適用している企業（予定を含む）は 121 社で、そのうち 118 社が上場企業である。IFRS 任意適用済みまたは適用予定の上場企業の時価総額は、約 111.4 兆円であり、日本の全上場企業の時価総額に占める割合は 21.49%と報告されている。



このうち 2015 年 11 月からの約 8 ヶ月間で適用開始した企業は 9 社（兼松、コメダホールディングス等）、任意適用予定を公表した企業は 15 社（日本電気、住友ゴム工業、ブラザー工業等）である。

医薬品、卸売業、食品、精密機械、情報通信、電気機器などの分野で適用率が高い。一方、農林水産業、鉱業、建設業、電気ガス、繊維などの分野では適用企業はまだない。

UNIDO と JETRO が途上国支援に係る合意書を締結（8 月 26 日）

国際連合工業開発機関（UNIDO）と日本貿易振興機構（JETRO）は、日本や開発途上国における貿易や投資を促進し、それを通じて途上国の経済発展を促すことを目的とする連携強化に向けた合意書（MOU）を締結した（2016 年 8 月 26 日）。同日、UNIDO が発表した。

本合意書（MOU）は、第 6 回アフリカ開発会議が行われたケニアの首都ナイロビで UNIDO のリー・ヨン事務局長と JETRO の石毛博行理事長によって署名された。

UNIDO は、1966 年に設立された国連の専門機関で、開発途上国や市場経済移行国において包摂的で持続可能な産業開発を促進し、これらの国々の持続的な経済の発展を支援している。オーストリアのウィーンに本部を置き、世界 30 カ国に地域事務所、3 都市に連絡事務所、22 カ国に UNIDO デスク、7 カ国 8 都市に投資・技術移転促進事務所を設置している。

今後、JETRO との新たなパートナーシップにより、開発途上国や市場経済移行国での持続可能な工業開発を強化するため、共同でプロジェクト・活動等に取り組んでいくことが期待される。合意書の主な内容は以下の通りである。

1. UNIDO と JETRO は、貿易・投資促進を通じて開発途上国および市場経済移行国の持続的な産業化を推進するため、今後さらに連携を深めていく。
2. UNIDO と JETRO は、既存の活動において協力できる分野を検討し、相乗効果を高めていく。
3. 今後、連携を図っていく分野は以下の通り。
 - a) 貿易・投資促進に関するツールやノウハウの共有・情報提供
 - b) 開発途上国において持続可能な開発を促進するために必要な知見の共有
 - c) 開発途上国の貿易・投資促進に向けた研修事業の実施
 - d) 「包摂的かつ持続可能な産業開発（ISID）」を促し、貿易・投資促進を目指した国際フォーラムやセミナーを共同で開催



JETRO

海外交通・都市開発事業支援機構がアジアで2事業に参画（10月27日）

株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）は、ミャンマー国ヤンゴン中心部における複合都市開発事業（ランドマーク・プロジェクト）に参画するため、今後2,000万米ドルの出資を行うことを決定し、国土交通大臣の認可を得たと発表した（2016年7月12日）。

本事業は、三菱商事、三菱地所、JOIN からなる日本グループと、ミャンマーの Serge Pun & Associates Ltd. のグループが出資し、ヤンゴン中央駅近傍のビジネス・商業の中心地においてオフィス等の複合施設の建設・運営を行うもの。本事業は JOIN の都市開発分野での第一号案件となる。経済成長の著しいヤンゴンで不足しているオフィス、ホテル、サービスアパートメント等を供給し、ヤンゴンのシンボルとなるようなランドマークを作り上げ、日本のノウハウを生かしてまちづくりを進めていく計画である。計画施設の延床面積は200,000㎡超で、2020年度内に竣工予定である。

（イメージパース）



出所：JOIN 発表資料

また、2016年10月27日には、インドネシア・ジャカルタ郊外における複合都市開発事業に参画するため、今後最大約34億円まで出資を行うことを決定し、国土交通大臣の認可を得たことを発表した。

本事業は、三菱商事、西日本鉄道、阪神電気鉄道、京浜急行電鉄及び JOIN からなる日本企業連合と、インドネシアの Bumi Serpong Damai 社が出資し、同 BSD 社がジャカルタ郊外で開発を進めている BSD City（開発面積約6,000ha）の一角において、戸建住宅及び商業施設の複合都市開発を行うもの。堅調な経済成長と人口増加に伴い住宅の需要が高いジャカルタ郊外において、日本企業連合各社が培ってきたノウハウや技術力、商品企画力を活用しつつ、BSD City の価値向上と豊かな住環境の提供に寄与するものであるとしている。JOIN の支援を通じ、インドネシアにおける都市開発事業に初めて参画する電鉄系ディベロッパーを後押しし、我が国における公共交通指向型開発等に関するノウハウをインドネシアに提供する。

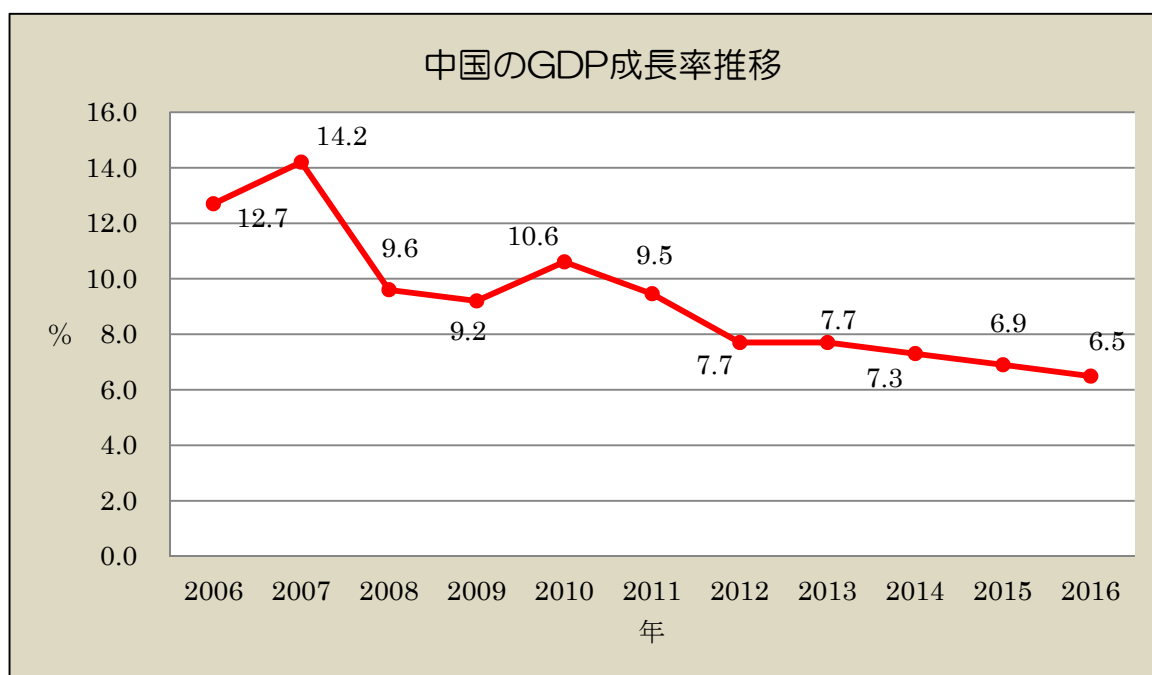
上海不動産市場調査レポート（12月22日）

■ 経済概況

中国国家统计局の発表によると、2016年7～9月期の実質GDP成長率は+6.7%で、政府の2016年目標値「6.5～7.0%」の範囲内におさまった。これでGDP成長率は3期連続で同じ水準を維持した。中国の経済は2012年から減速が続いているが、その程度は緩やかで、成長率は6%台を維持している。

中国経済を長年支えてきた輸出は減少が続いており、民間部門は後退している。しかしながら公共投資と不動産部門が下支えをしており、成長率は政府目標値を維持する結果となった。個人消費も比較的好調で、鉄鋼や石炭などの材料生産も公共事業に伴って若干回復している。10～12月期のGDP成長率も同水準と予測されており、その結果2016年通期の成長率も+6.7%の見込みである。

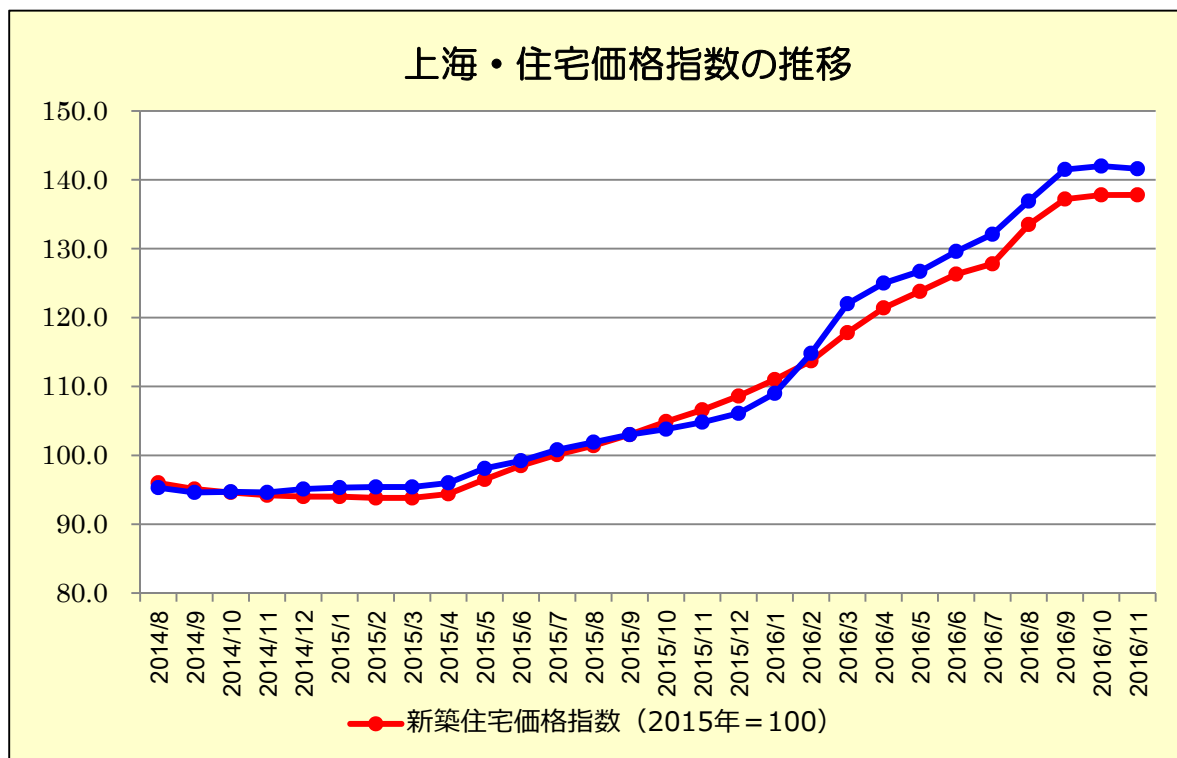
しかし、景気を下支えしている不動産部門については市場が過熱気味であり、バブル崩壊によって経済が急激に悪化する可能性が心配されており、中国経済の先行き不透明感強い。



出所：IMF 発表値（2016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、2014年8月から最新2016年11月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。



上海の住宅価格は、2014年春をピークに下落に転じたが、その後2014年10月～2015年3月を底として再び上昇を始めた。新築住宅は2016年10・11月に137.8ポイント（2015年=100.0）、中古住宅は2016年10月に142.0ポイントの過去最高値を記録している。

中国では、2013年2月に過熱する不動産投機・住宅価格高騰への対策として、キャピタルゲインに対する課税や2戸目購入住宅に対する貸し出し金利の引き上げ等の不動産価格抑制策である「新国五条」を決定し、同年4月から導入した。その結果、不動産需要は減退し、住宅価格は徐々に下がり始めた。

しかし、中国経済の後退が鮮明になる中、中央政府・地方政府はすぐさま不動産市場の刺激策を施した。中国人民銀行は、長らく6.0%であった中国の政策金利（中国人民銀行・1年物貸出基準金利）を2014年11月に5.60%に下げ、以後も2015年10月までに合計5回の利下げを行って4.35%とした。また、2015年4月には住宅ローン規制緩和策として、2戸目の購入住宅向けの頭金比率を6～7割から4割程度へと引き下げ、不動産取引の際に支払う営業税の免除条件も緩和（住宅保有期間5年以上から2年以上へ）するなどの策が講じられた。

その結果、上海などの大都市における不動産市場は回復し、取引価格は高騰した。住宅価格指数を見ても、底値となった2014年第4四半期～2015年第1四半期に比べて新築、中古ともに2016年11月期には約1.5倍の水準となっている。

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地方政府が再び導入した。上海市ではいち早く2016年3月に、2戸目以降の購入住宅に対する融資の頭金比率を50～70%に引き上げ、購入条件として上海市への納税等期間を2年から5年以上へと強化する施策が導入されてい

る。これらの再度の規制強化によって、住宅の販売戸数や新規の開発計画は減少している様である。

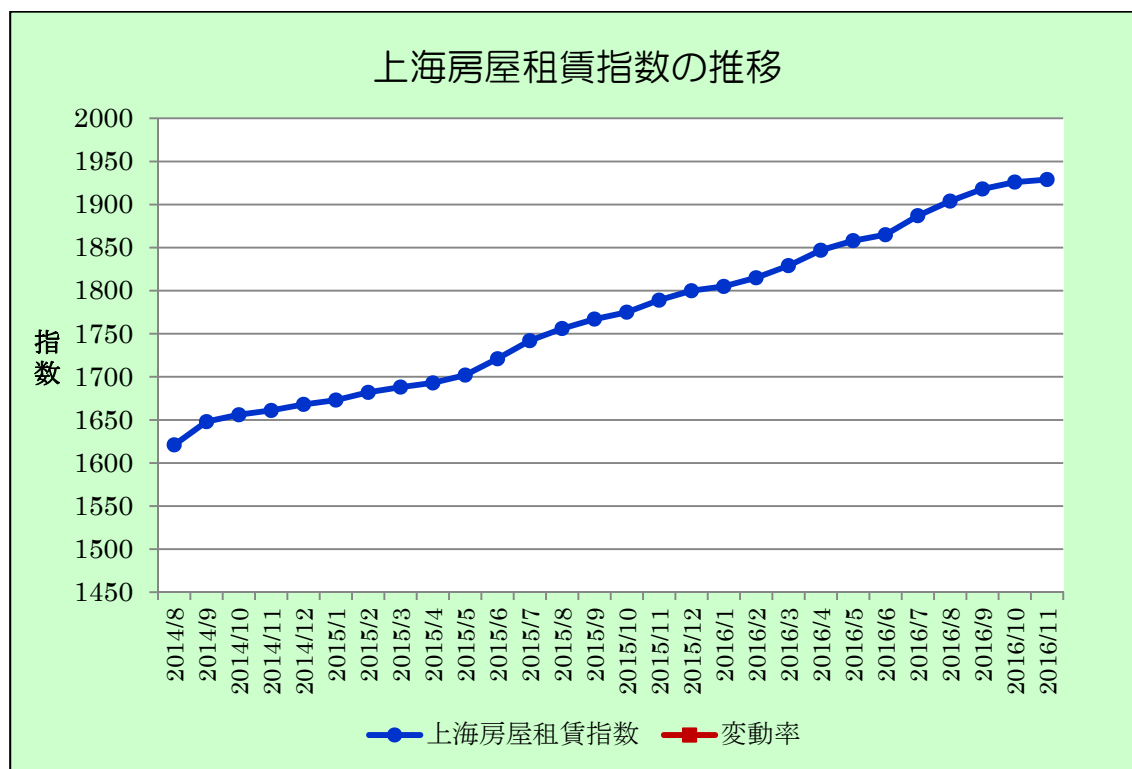
現在、不動産市場の活況は中国経済を下支えしていることから、急激な不動産市場の冷え込みが発生すれば経済への悪影響が非常に大きくなる点を懸念する声が多く聞かれる。一方で、融資条件が依然として緩いことから、住宅価格の顕著な下落は起きないという予測も一部で見られる。いずれにせよ不動産市場は中国経済全般と同様に先行き不透明感が強いと言える。

現在、上海のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で 35,000～100,000 元／㎡（約 590,000～1,700,000 円／㎡。1 元＝16.9 円として計算）程度の価格水準となっており、中でも人気の高い住宅街（浦東、徐家匯、中山公園、静安、虹橋・古北等）では 60,000～100,000 元／㎡（約 1,000,000～1,700,000 円）が中心的な価格帯となっている。

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
浦東	张江汤臣豪园	浦東新区晨晖路	78.00 m ²	2007	6,600,000 元 (84,615 元／m ²)
浦東	东方城市花园	浦東新区东方路	118.00 m ²	2005	8,600,000 元 (72,881 元／m ²)
徐家匯	尚汇豪庭	徐匯区华石路	96.00 m ²	2014	9,800,000 元 (102,083 元／m ²)
徐家匯	泰德花苑	徐匯区裕德路	111.00 m ²	1999	9,700,000 元 (87,387 元／m ²)
徐家匯	尊园	徐匯区漕溪北路	114.00 m ²	2003	11,000,000 元 (96,491 元／m ²)
静安	上海壹街区	静安区凤阳路	135.00 m ²	2004	13,000,000 元 (96,296 元／m ²)
静安	达安花园	静安区长寿路	89.00 m ²	2002	7,920,000 元 (88,989 元／m ²)
静安	永昌大厦	静安区余姚路	78.00 m ²	1998	5,600,000 元 (71,795 元／m ²)
虹橋・古北	巴黎花园	長寧区荣华东道	113.00 m ²	1997	8,000,000 元 (70,796 元／m ²)
虹橋・古北	鹿特丹花园	長寧区荣华东道	114.00 m ²	1995	8,200,000 元 (71,930 元／m ²)
虹橋・古北	强生古北花园	長寧区黄金城道	126.00 m ²	2007	11,000,000 元 (87,302 元／m ²)

一方、住宅用不動産の賃料動向を見ると、上海房屋租賃指数事務局（上海房屋租賃指数办公室）が発表した上海房屋租賃指数の推移は次のグラフの通りとなっており、住宅価格ほどではないものの安定した上昇傾向が続いている。2016 年 11 月の指数は 1929 であり、2015 年 1 月の 1673 に比べると +15% 程度のプラスの水準となっている。



現在の上海の賃貸物件の賃料水準は、中心住宅街（浦東、徐家匯、中山公園、静安、虹橋・古北等）で月額 100～130 元／㎡（約 1,700～2,200 円／㎡）程度が中心となっている。

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	住所	面積	築年 (年)	募集賃料 (月額)
浦東	城市艺术季	浦東新区柳杉路	110.00 m ²	2006	13,000 元 (118 元／m ²)
浦東	大唐盛世花园	浦東新区白杨路	96.00 m ²	2003	11,800 元 (123 元／m ²)
徐家匯	天际花园	徐匯区南丹东路	115.00 m ²	2001	14,000 元 (122 元／m ²)
徐家匯	虹桥乐庭	徐匯区虹桥路	108.00 m ²	2004	12,000 元 (111 元／m ²)
静安	达安花园	静安区长寿路	99.00 m ²	2001	11,000 元 (111 元／m ²)
静安	达安锦园	静安区新丰路	98.00 m ²	2008	10,500 元 (107 元／m ²)
虹橋・古北	嘉年华庭	長寧区黄金城道	114.00 m ²	2005	14,000 元 (123 元／m ²)
虹橋・古北	圣美邸	長寧区宋园路	111.00 m ²	2006	15,000 元 (135 元／m ²)

■ 商業用不動産市場の動向

上海のオフィス賃貸市場は、中国経済が低調であるにも係わらず概ね好調を維持している。オフィス需要は景気後退を背景にやや軟調になりつつあるものの、上海は巨大経済都市としての地位が高いことから商業用不動産の実需は安定感を維持している。但し、2016年の後半には香港兴业中心一座（HKRI Centre One、延床面積約 110,000 m²）などの大規模オフィスの供給が進んだことから空室率はやや拡大し、賃料水準も上昇傾向が鈍化した。

現在の上海のオフィス（A、B グレード）の賃料水準は、浦東・黄浦地区で 5～15 元／m²・日（約 2,600～7,700 円／m²・月。1 元＝16.9 円として計算）、静安・長寧地区で 3～8 元／m²・日（約 1,500～4,100 円／m²・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
浦東	环球金融中心	505 m ²	2008	11.8 元／m ² ・日
浦東	上海国金中心	700 m ²	2009	11.0 元／m ² ・日
浦東	时代金融中心	1,300 m ²	2007	9.8 元／m ² ・日
浦東	东亚银行大厦	600 m ²	2008	12.0 元／m ² ・日
浦東	上海信息大楼	690 m ²	2001	5.0 元／m ² ・日
浦東	宝安大厦	400 m ²	2003	4.8 元／m ² ・日
黄浦	廖创兴金融中心	680 m ²	2006	8.5 元／m ² ・日
黄浦	都市总部大楼	660 m ²	2005	9.0 元／m ² ・日
黄浦	永新广场	1,000 m ²	1996	7.0 元／m ² ・日
黄浦	东银大厦	300 m ²	2001	4.0 元／m ² ・日
黄浦	亚洲大厦	850 m ²	2007	6.5 元／m ² ・日
静安	上海商城	500 m ²	1990	7.0 元／m ² ・日
静安	博爱大厦	500 m ²	2001	6.0 元／m ² ・日
長寧	上海国际贸易中心	300 m ²	1996	5.5 元／m ² ・日
長寧	长峰中心	200 m ²	2001	5.5 元／m ² ・日



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/>