

UD ニュースレター

2018年1月

アセアン評価人協会 AVA が国際評価基準 IVS の支持・採用を決定（11月6日）

国際評価基準審議会（International Valuation Standards Council、IVSC）の2017年11月6日発表のニュースリリースによると、ASEAN Valuers Association（AVA、アセアン評価人協会）が、2017年9月11日から13日にシンガポールで開催された第20回AVA大会において、国際評価基準（International Valuation Standards）を支持し、採用する旨を決定した。

国際評価基準IVSは、非営利の民間団体である国際評価基準審議会IVSCが公表している不動産を含む資産の評価についての基準であり、現在、国際的な基準として広く世界各国で採用が進んでいるものである。初版は1985年に発行され、改正が重ねられてきた。最新のものとは2017年1月にリリースされた「IVS2017」である。IVSCには2017年1月時点で47カ国・56の評価専門家団体のほか、34の企業、大学、政府機関及びその他の団体が加盟しており、世界的に認知度は高い。

アセアン評価人協会AVAは1981年に設立されたアセアン諸国の資産評価人による機関で、現在はインドネシア、マレーシア、シンガポール、タイ、フィリピン、カンボジア、ブルネイ、ベトナムの8カ国の正会員と、公的な鑑定評価士制度がないラオス、ミャンマーの2カ国の非正会員、合計10カ国の評価機関・評価人から構成されている。現会長はシンガポール鑑定士協会（Singapore Institute of Surveyors & Valuers）会長でもあるLim Lan Yuan氏。第20回コンGRESSは2017年9月11～13日にシンガポールで開催され、約300名が参加した。



国際評価基準審議会 IVSC のロゴ

今回の AVA 大会では、国境を越えたインフラストラクチャー開発事業や投資の増加に伴ってグローバルスタンダードを採用することが重要である点が確認されたうえで、アセアン各国はその特徴・慣行等を反映した独自の評価基準を持っているが、資産評価の一貫性と透明性のために国際評価基準 IVS を採択し、ますます国際的なニーズを満たすことの必要性が確認され、全会一致で同意された。アセアン諸国のうち、タイ、マレーシア、シンガポール、インドネシア、フィリピンなど個別に IVSC に加盟している国（団体）も多いが、今回の AVA 大会で改めて国際評価基準 IVS の積極的な支持と採用促進が決定されたこととなる。



わが国でも、国土交通省不動産鑑定評価制度懇談会（第 6 回・2017 年 5 月 31 日）において、国際評価基準 IVS による不動産の鑑定評価への対応についての課題が話し合われており、今後もわが国不動産鑑定評価基準の IVS へのコンバージェンスがより一層進むものと見られる。



IVS2017 表紙

日本企業によるタイ・バンコクでの住宅分譲事業が加速（11月15日）

野村不動産株式会社（東京都新宿区）は、8月24日のニュースリリースで、同社としてはタイで初の分譲住宅事業に参画する旨を発表した。

参画を決定したプロジェクトは、現地デベロッパーである Origin Property 社との共同によるもので、総合計 2,000 戸を超えるバンコク都心部での 3 つの住宅分譲事業。開発地はバンコクのラチャヨーティン地区、オンヌット地区、ラムカムヘン地区で、敷地面積は約 3,800~7,500 m²、建物は地上 25~47 階建ての高層集合住宅で、いずれも 2020 年の竣工を目指すとのこと。

同社は、既にベトナム・ホーチミンシティでの分譲住宅事業、中国・瀋陽での分譲住宅事業、フィリピン・マニラでの複合開発案件（分譲住宅、商業施設）に参画している。

また、住友林業株式会社（東京都千代田区）も、10月11日のニュースリリースで、同社としてはタイで初の不動産開発事業「（仮称）トンロープロジェクト」を進めると発表した。

同プロジェクトは、シンガポールに本社のある 100%子会社である Sumitomo Forestry (Singapore) Ltd.と、タイの不動産事業を手掛ける Property Perfect 社および Grande Asset 社の共同による高級分譲マンション開発事業である。開発地はバンコク・トンロー地区で、敷地面積は約 4,000 m²、建物は地上 38 階建ての RC 造で、総戸数は約 400 戸となる。総投資予定額は約 1 億 4000 万 US ドルで、2020 年中の販売完了を目指す。

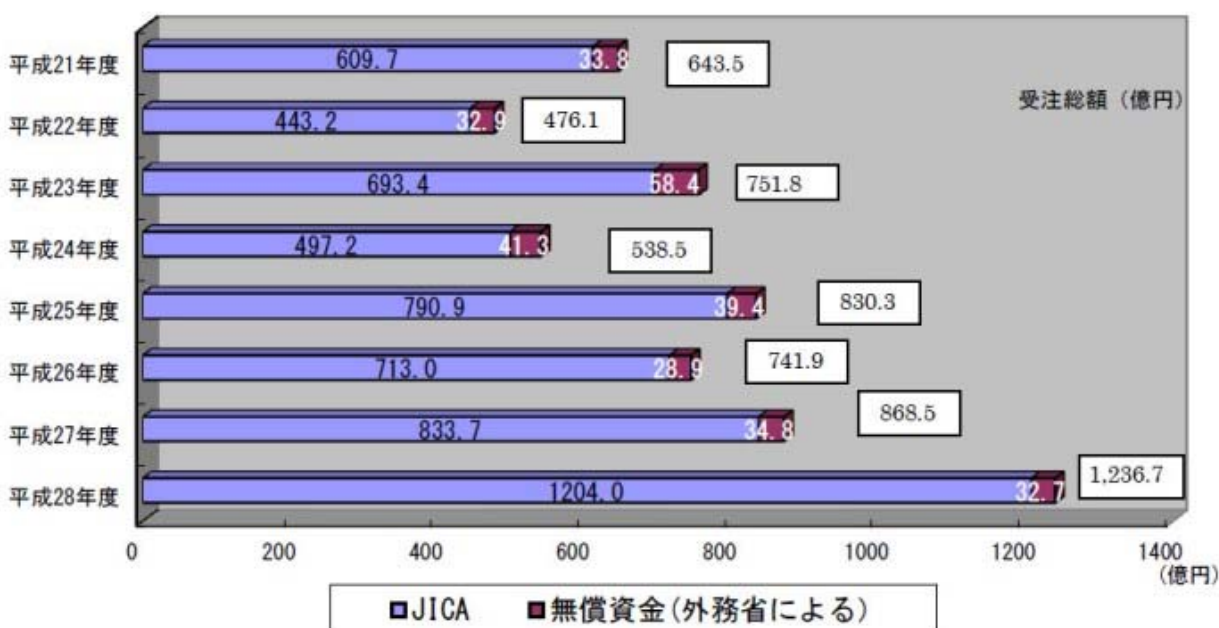
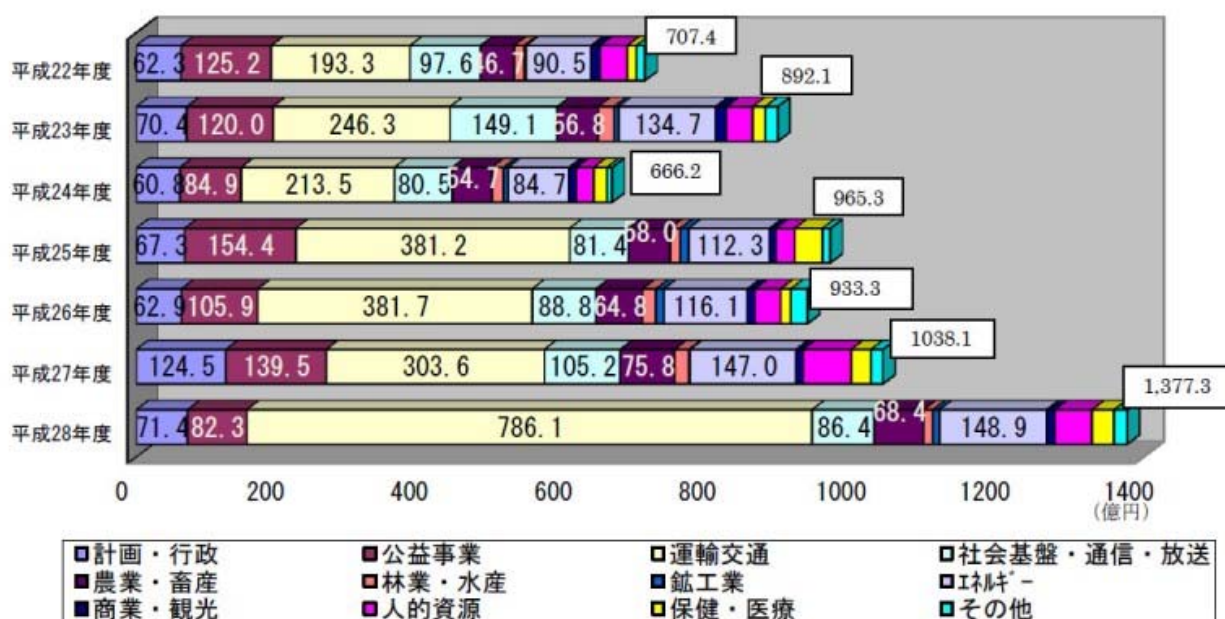
8月には東急電鉄もタイでの分譲住宅事業に初めて参画する旨を発表（タイの業界 2 位 Sansiri Public Company Limited と合弁会社を設立）したほか、三菱地所レジデンスも新プロジェクトへの参画を決定し、三菱地所グループによるバンコクでの事業戸数が 10,000 戸を突破する旨を発表、また 11 月には三井不動産が同社累積で 20 件目に達するバンコクにおける新たな 7 つの分譲住宅事業への参画を発表するなど、2017 年に入ってから日本企業によるタイ・バンコクでの住宅分譲事業への参画が加速している。

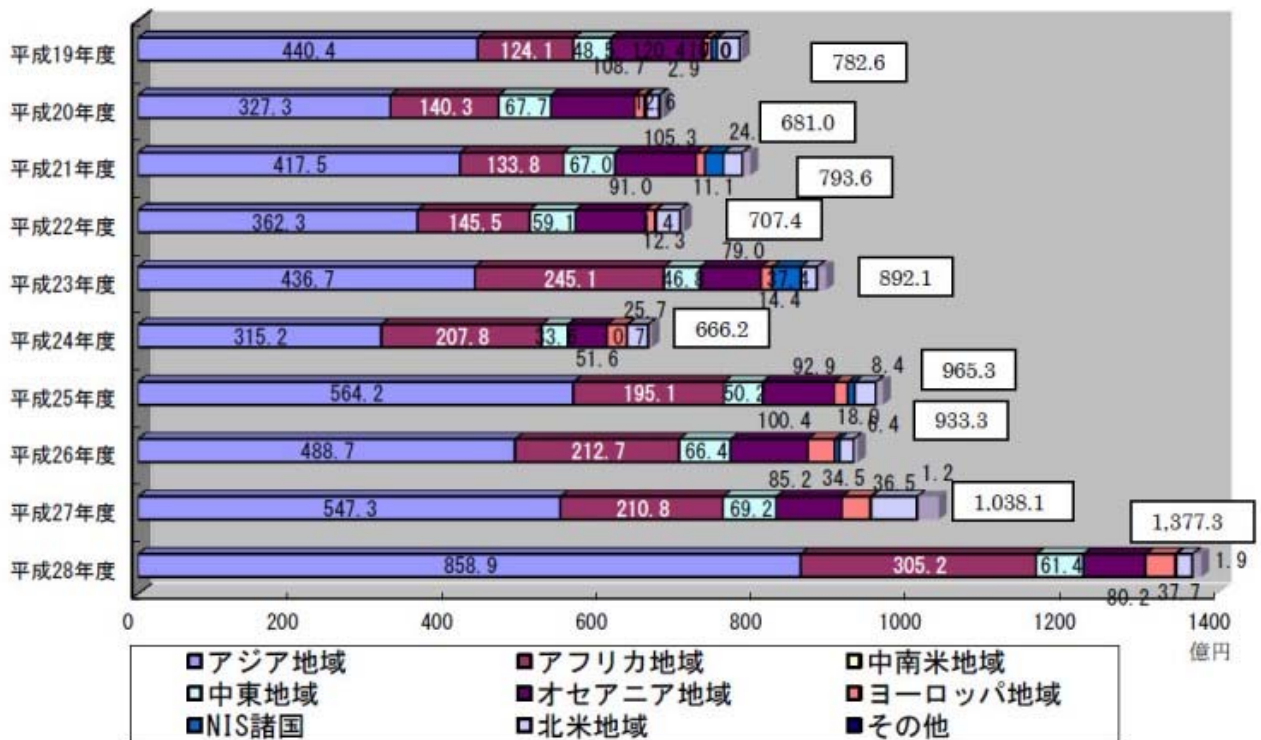


建設関連コンサルティング業務の海外受注、過去最高を記録（8月29日）

一般社団法人国際建設技術協会は、平成28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、平成28年度（平成28年4月1日～平成29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1,377.3億円となり、2年連続の増額となった（昨年：1,038.1億円、一昨年：933.3億円）。件数も864件で、昨年の859件に比べて微増となった。1件当たりの受注額は単純平均1億5,900万円で、昨年比3,800万円の増加であった。

分野別の内訳では、運輸交通が57.1%を占めて突出して多く、エネルギー（10.8%）、社会基盤・通信・放送分野（6.3%）、公益事業6.0%と続く。





地域別では例年通りアジア地域の受注額が 858.9 億円の 1 位で、全体の 62.4% を占める。国別ではインドが受注額 291.5 億円で 1 位（昨年度は 4 位）、バングラデシュが 164.0 億円で 2 位（昨年度 6 位）で、昨年度 1 位のミャンマーは 4 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。



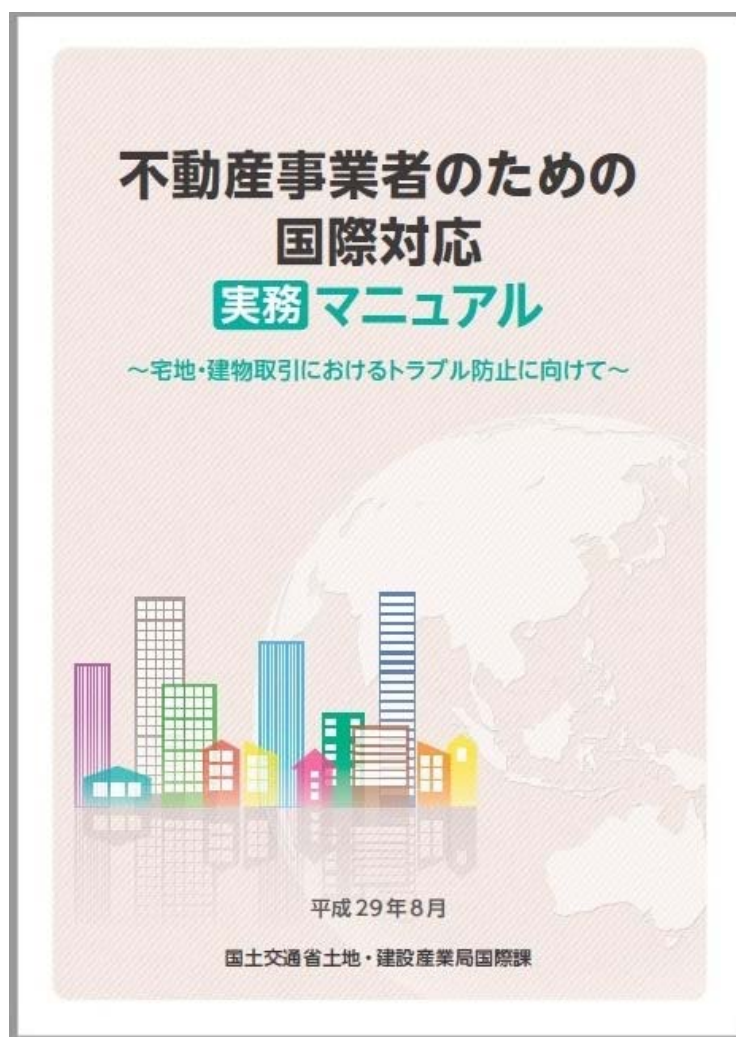
一般社団法人 国際建設技術協会のロゴマーク

国交省、不動産事業者のための国際対応実務マニュアルを公表（9月1日）

国土交通省の土地・建設産業局国際課は2017年8月付で「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を公表した。これは、不動産事業者が外国人との取引に際し、トラブルを防止する等の観点から留意すべき点をまとめたものである。

同局では、「我が国の持続的な成長のためには、アジアをはじめとする諸外国の成長を取り込んでいくことが不可欠であり、不動産分野においても海外におけるビジネス展開を拡大することが強く求められている。また、我が国は約2,500兆円の不動産ストックを有しており、今後も持続的な経済成長を図るためには、我が国不動産市場の国際化を進め、海外からの多様な資金を活用することなどを通じ、不動産市場を活性化させていく必要がある」として、我が国不動産市場の国際化・不動産業の国際化を促進するため、各施策を実施している。

同マニュアルには、売買取引業務・外国人所有不動産の管理・外国人による入居の際の各留意点等、外国人との取引に役立つ資料集、不動産用語・表現の参考英訳集などが掲載されており、顧客との意思疎通の円滑化やトラブルの未然防止などに役立つ内容として紹介されている。



国際協力銀行 JBIC が米国海外民間投資公社と覚書を締結（11月8日）

国際協力銀行（JBIC）は、2017年11月7日、アメリカ合衆国の海外民間投資公社（Overseas Private Investment Corporation、OPIC）との間で、業務協力に関する覚書を締結したことを発表した。

OPIC は、発展途上国の経済社会開発における米国企業の投資を促進するため、各プロジェクトに対する融資、保証やポリティカルリスク保険等の供与を行うものとして設立された米国政府機関である。今回の覚書の締結は、JBIC 及び OPIC が、日米両国政府の政策を推進する公的金融機関として、日米経済連携の下で、アジア、インド太平洋、中東、アフリカ等の地域におけるインフラ、エネルギー、資源等のセクターでの個別プロジェクトの推進を企図するものである。

本覚書を通じて JBIC と OPIC が協調することで、第三国におけるインフラ整備やエネルギー施設整備等の日米企業が参加する協調プロジェクト実現が促進されることが期待される。

JBIC は、日本の公的金融機関として、今後も今回の様な海外の公的金融機関とも緊密に連携し、日本企業の事業機会創出及びビジネス促進を金融面から支援するとともに、関係国との経済関係の一層の深化・発展に貢献していくとしている。



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（7月28日）

株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）は、インドネシア・ジャカルタ南東部における都市開発事業「サウスイーストキャピタルプロジェクト（仮称）」に参画するため、同事業に対して約30億円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（2017年7月7日）。

本事業は、ジャカルタ南東部の約12haの敷地において、集合住宅12棟（約5,000戸）と商業施設等の整備が予定されているもので、建物延床面積は約640,000㎡のジャカルタ南東部では最大規模の都市開発事業となる。

本事業では、堅調な経済成長により拡大する中間所得層の住宅需要に応えるとともに、高速道路インターチェンジの設置や周辺道路整備を予定している。竣工は2024年度を予定している。

<完成イメージ>



出所：JOIN 発表資料

また、2017年7月28日には、株式会社フジタ、東京建物株式会社とともに、ミャンマー・ヤンゴン市中心部における複合都市開発事業に参画するため、今後約4,940万米ドル（約56億円）の出資及び約4,180万米ドル（約47億円）の債務保証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、フジタ、東京建物及びJOINからなる日本企業グループと、ミャンマーの現地企業が出資し、ヤンゴン中央駅の北西に位置する軍事博物館跡地において、オフィス、商業施設、ホテルを開発・運営する複合都市開発事業である。敷地面積は約16,000㎡、建物の延床面積は約92,000㎡に達する。ホテルの運営は株式会社ホテルオークラが行う。竣工は2019年度を予定している。

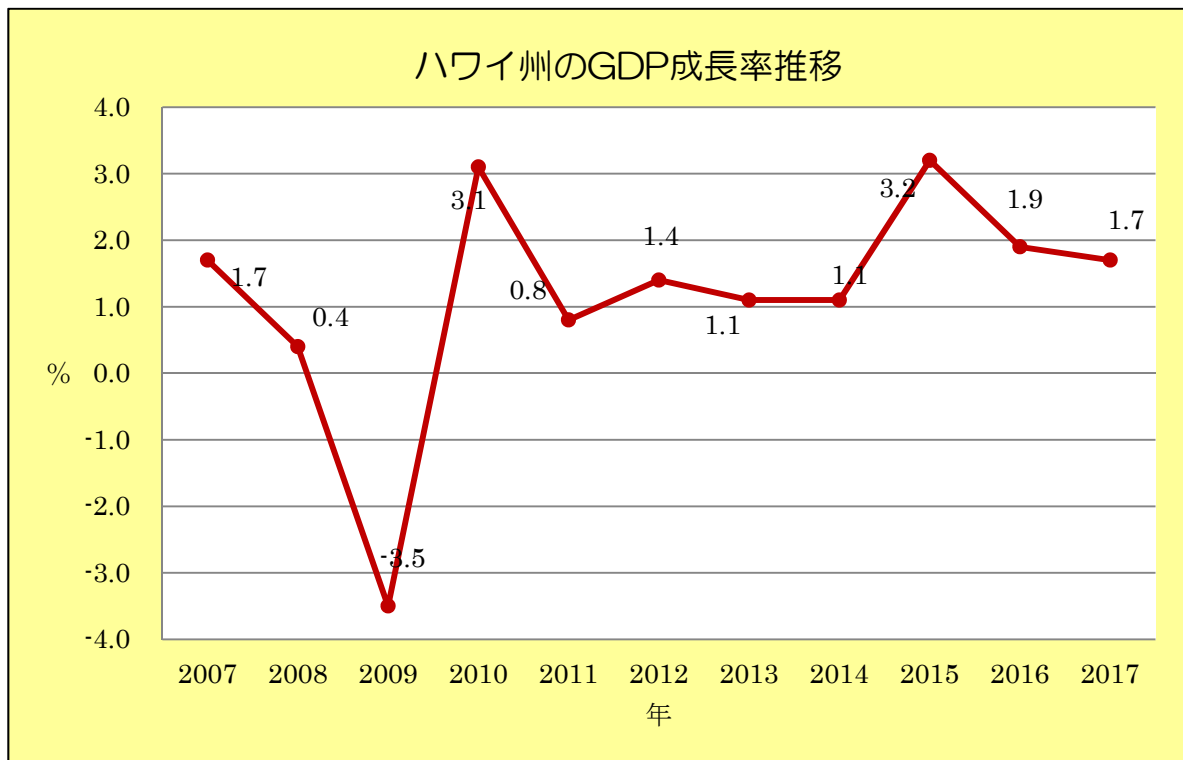
ホノルル住宅取引市場調査レポート（12月13日）

■ 経済概況

ハワイ州政府の11月の発表によると、ハワイ州の2017年通期の実質GDP成長率予測値は+1.7%で、3ヶ月前の予測値より0.3%高くなった。2018年通期は+1.5%と予想されている。

観光客の多いハワイの経済は、米国経済だけでなく、主要な国際経済、特に日本の状況に依存するが、日本経済も緩やかに回復していることから訪問客が増加しており、ハワイ経済に良い影響を与えている。2016年のハワイ訪問者は893万人であったが、2017年通期は930万人を突破すると予測されている。また、訪問者支出も前年比で+6.7%増加すると見込まれている。その結果、失業率は低下、個人所得は上昇傾向にあり、GDP成長率も前回予想値から上方へ修正された。

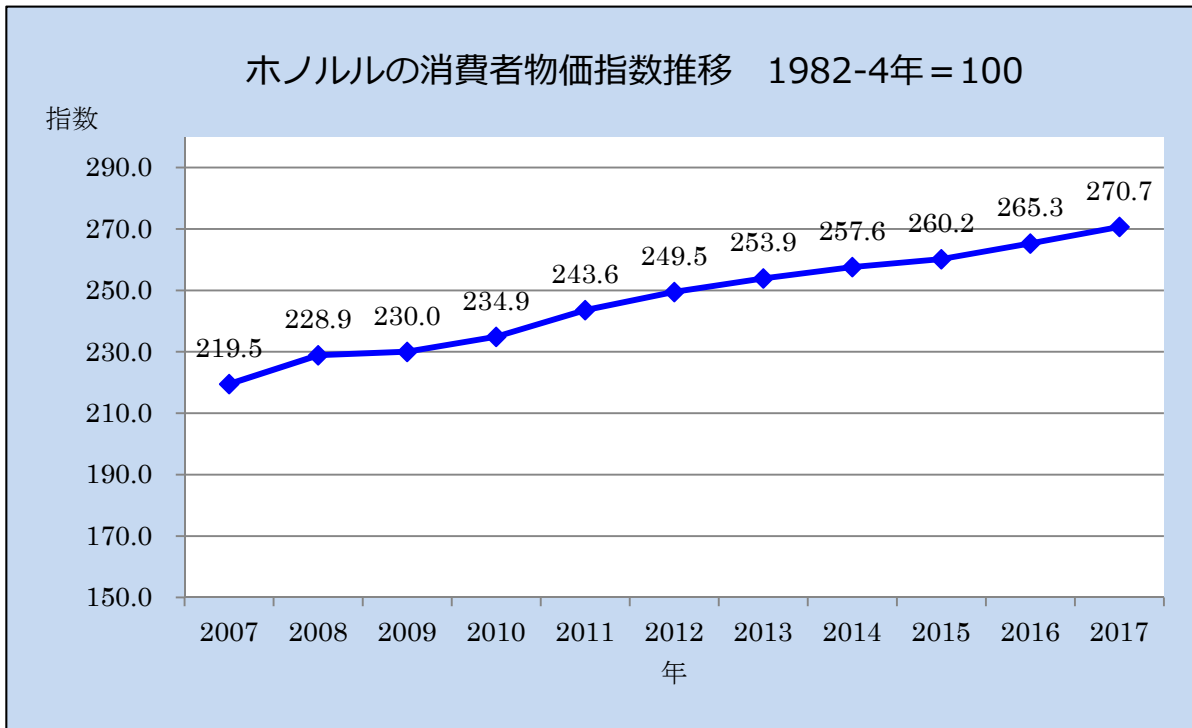
以下は米国経済分析局（Bureau of Economic Analysis, BEA）の発表によるGDP成長率をグラフ化したものであり、2010年以降は緩やかなプラス成長が続いている。



データ出所：米国経済分析局発表値。2017年は推計値

また、米国労働統計局（Bureau of Labor Statistics, BLS）発表のホノルルの消費者物価指数の推移を示すと次のグラフの通りである。同局発表の2017年上半期の物価指数は270.738で、前年同期比+2.5%となり、過去5年間で最も高い伸び率を記録した。ガソリン価格の高騰によるエネルギー物価の上昇（+15.4%）が主要因である。

賃貸住宅の家賃・ホテル宿泊料を示す「Housing・Shelter」部門の物価指数は、2017年上半期で319.154となり、対前年同期比で+4.2%の上昇となっている。



データ出所：米国労働統計局発表値。2017年は上半期の数値

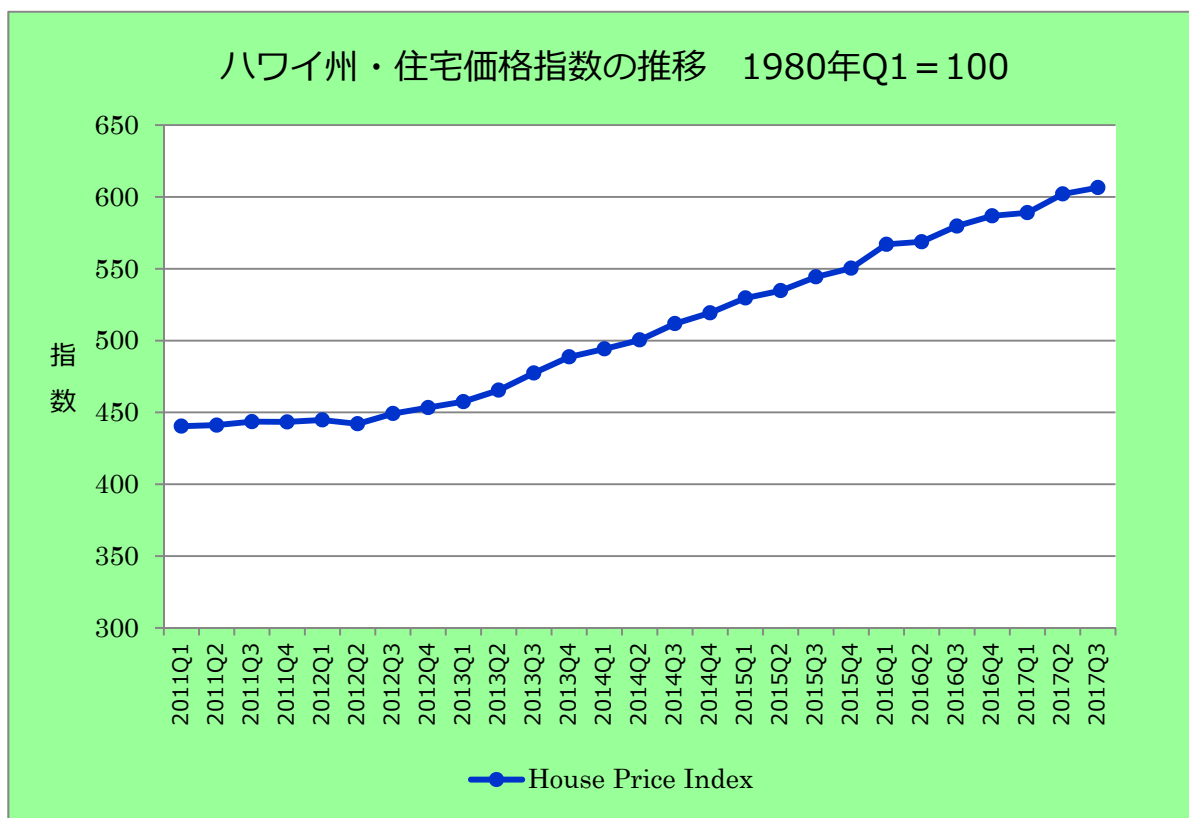


ホノルル・ワイキキ地区カラカウアアベニュー

■ 住宅用不動産市場の動向

米国連邦住宅金融庁（Federal Housing Finance Agency）が発表しているハワイ州の住宅価格指数（1980年第1四半期=100とする指数）は、2017年Q3期で606.46となり、前期比+0.7%で、21四半期連続の上昇となった。前年同期比で+4.6%の上昇率であり、好調を維持している。

ハワイの住宅は世界中の富裕層から別荘などとしての需要が高いうえに、新規供給が限られていることから、需要過多・供給不足の状況が従来から続いている。リーマンショック後には住宅価格も20%程度下落したが、2012年後半には市場は回復基調となり、価格も上昇傾向に移行した。特に近年は中国や東南アジア諸国の富裕層・投資家によるハワイ不動産への投資が徐々に拡大しており、経済発展著しいアジアの投資マネーが流入してきている。特にホノルルのあるオアフ島は、生活利便性やアクセスの点で人気は高い。その結果、現在ではリーマンショック前のピークを超え、住宅価格指数も過去最高値を更新している。



データ出所：米国連邦住宅金融庁

オアフ島の外国人による不動産投資は、日本人による住宅投資が最も多く、経済全般だけでなく住宅取引市場も日本経済の影響を受ける。ただし、ホテルやゴルフ場といった大型の商業用不動産は中国からの投資が活発である。

住宅用不動産の売買価格は、ホノルルのワイキキ、アラモアナ、カカアコ地区などのコンドミニウムでUS\$6,500~8,500/m²程度となっており、最近では次の様な物件の成約事例がある（面積はm²表示にして掲載）。

地区	物件名	面積	取引時点	販売価格
Waikiki	Royal Kuhio	48 m ²	2017.12	US\$360,000 (US\$7,500/m ²)
Waikiki	Launiu St APT	106 m ²	2017.11	US\$785,000 (US\$7,406/m ²)
Waikiki	2121 Ala Wai	72 m ²	2017.10	US\$487,000 (US\$6,764/m ²)
Ala Moana	Kanunu St APT	83 m ²	2017.10	US\$480,000 (US\$5,783/m ²)
Ala Moana	Waimanu St APT	96 m ²	2017.10	US\$844,000 (US\$8,792/m ²)
Kakaako	Keauhou Place	66 m ²	2017.11	US\$506,000 (US\$7,667/m ²)
Kakaako	Imperia Plaza	93 m ²	2017.12	US\$626,000 (US\$6,731/m ²)
Downtown	Prince Tower	51 m ²	2017.12	US\$340,000 (US\$6,667/m ²)
Downtown	Honolulu Park Place	95 m ²	2017.10	US\$638,000 (US\$6,716/m ²)

(US\$1≒113 円)

物件が不足がちなハワイであるが、人気の高い「アラモアナショッピングセンター」からダウンタウンの間のエリア「カカアコ地区」において、現在、大規模な都市再開発事業が進められている。これにより今後約 10 年間で 22 棟のコンドミニアムが建設・供給される予定である。これに伴い、ショップやレストラン、エンターテイメントなどの商業施設も開発されることになっている。

また、ハワイ初の都市高速鉄道となるホノルルレールトランジット (Honolulu Rail Transit) も現在工事進行中である。当該市営鉄道は、全長 20 マイル (約 32 k m)、全 21 駅からなり、オアフ島南西部にある「イーストカポレイ (East Kapolei)」駅から「アロハスタジアム (Aloha Stadium)」駅までの路線 (9 駅) が 2020 年に、その後アラモアナショッピングセンターまでが 2025 年に開業される予定となっており、完成すれば高速道路の渋滞緩和など都市交通網の改善が期待されている。

一方、ホノルルの住宅用不動産の賃貸市場も、好調が続いている。

従来から賃貸物件も供給が限られており、賃料は高い水準であったが、訪問客の増加、景気の継続的な伸びによって、住宅物件の賃料は現在でも年間で2~5%程度の緩やかな上昇を続けているようである。

現在、ワイキキを中心とするホノルル中心部の住宅用不動産の賃料は、コンドミニアムでUS\$30~45/㎡・月程度の水準で、1ベッドタイプでは月額US\$1,300~2,500、2ベッドタイプで月額US\$2,700~4,500程度となっている。

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)
Waikiki	Four Paddle	54 m ²	1	US\$2,025 (US\$38/㎡)
Waikiki	Olohana St APT	132 m ²	2	US\$4,093 (US\$31/㎡)
Waikiki	Seaside Towers	63 m ²	1	US\$1,900 (US\$30/㎡)
Ala Moana	Waimanu St APT	99 m ²	2	US\$3,600 (US\$36/㎡)
Ala Moana	Sheridan St APT	50 m ²	1	US\$1,450 (US\$29/㎡)
Kakaako	Curtis St APT	51 m ²	1	US\$1,800 (US\$35/㎡)
Kakaako	801 South St APT	48 m ²	1	US\$1,850 (US\$39/㎡)
Downtown	Bishop St APT	55 m ²	1	US\$1,800 (US\$33/㎡)
Downtown	Queen Emma St APT	101 m ²	2	US\$3,500 (US\$35/㎡)



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/>