

# UD ニュースレター

2019年1月

## 国交省、第16回日 ASEAN 交通大臣会合の結果概要を発表（11月13日）

国土交通省は、2018年11月9日にタイのバンコクで開催された「第16回 日・ASEAN 交通大臣会合」の結果概要を発表した。

それによると、本会合で、ASEAN における「交通の連結性」をさらに推進するため、日本から、「道路交通安全」等の新規プロジェクトの実施を含む日 ASEAN 交通連携の2018～2019年の行動計画が提案され、承認された。

当該会合には、日本からは藤田耕三国土交通審議官が共同議長として出席、ほかに磯野正義国際交通特別交渉官他が出席した。

承認されたのは「日 ASEAN 交通連携ワークプラン 2018-2019」で、新規のプロジェクト項目「道路交通安全」及び「モバイル・ビッグデータの活用（日 ASEAN 交通情報プラットフォームプロジェクトにて実施）」を含むもの。当該新ワークプランに盛り込まれたプロジェクト・活動は以下の通りである。



第16回日 ASEAN 交通大臣会合（於：バンコク）の様子（出所：国交省 HP）

### 【交通円滑化】

1. 物流人材育成
2. グリーン物流計画
3. 日 ASEAN コールドチェーン物流プロジェクト
4. 日 ASEAN 次世代航空保安システムプロジェクト
5. 自動車基準・認証制度等包括的な交通安全・環境施策に関する日 ASEAN 新協力プログラム
6. 都市公共交通政策フレームワーク

### 【交通インフラ】

7. 日 ASEAN クルーズ振興プログラム
8. PPP 推進協力

### 【質の高い、持続可能な交通】

9. 交通分野における安全と防災技術プロジェクト
10. 日 ASEAN 港湾技術共同研究プロジェクト
11. 日 ASEAN 船員政策フォーラムプロジェクト
12. 港湾保安向上行動計画
13. 日 ASEAN 航空セキュリティ向上プロジェクト
14. ASEAN 鉄道再生事業
15. 日 ASEAN 空港調査プロジェクト（エコエアポート）
16. 日 ASEAN 交通分野における新環境行動計画
17. 日 ASEAN・ITS 推進
18. マラッカ・シンガポール海峡共同水路測量調査
19. VTS 人材育成協力
20. 航路指定による安全対策ガイドラインの策定
21. ASEAN における低環境負荷船普及促進プロジェクト
22. 道路交通安全



### 【人材育成】

23. 交通政策行政官研修プログラム
24. 日 ASEAN 交通情報プラットフォームプロジェクト

その他、「クアラルンプール交通戦略計画 2016-2025」における日 ASEAN 交通連携の下での協力、日 ASEAN 航空協定の締結に向けた取り組みなどの確認、合意等がなされた。

国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/index.html>



## 国際協力銀行 JBIC が中国国家開発銀行株式会社と覚書を締結（10月26日）

国際協力銀行（JBIC）は、2018年10月26日、中国国家開発銀行株式会社（China Development Bank Corporation、中国開銀）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。本協定は、日中両国企業が参加・関与する第三国でのプロジェクトに対するJBICと中国開銀の協力の推進を目的としたもの。

中国開銀は、中国国内でのインフラ等の国家プロジェクトに対する出融資等を目的として設立された国务院に直属する開発性政策銀行であり、海外の開発プロジェクトに対する支援も行っている。今回の覚書は、2017年3月に締結された覚書（日本企業の中国及び第三国におけるビジネス展開を支援するための、中国開銀との協力関係を強化する合意）を更に発展させるもので、第三国でのプロジェクトにおける日中両国企業の協働の取り組みをJBICと中国開銀で推進していくことによって、協力関係をより強化することを目指している。

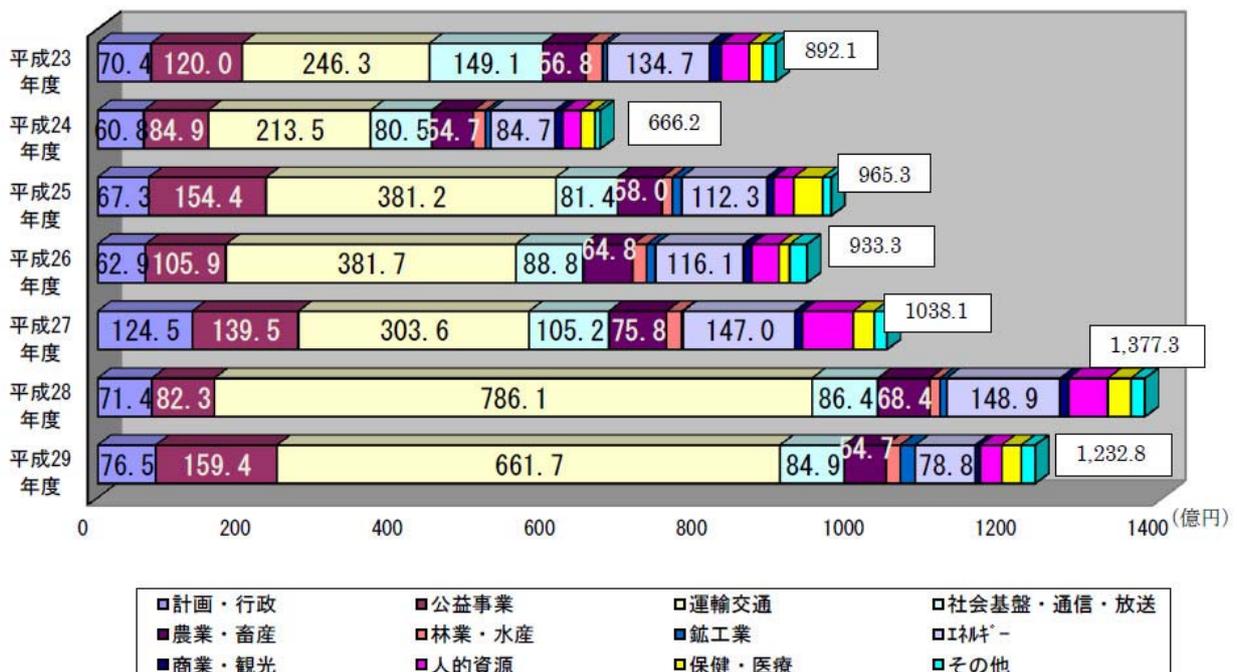
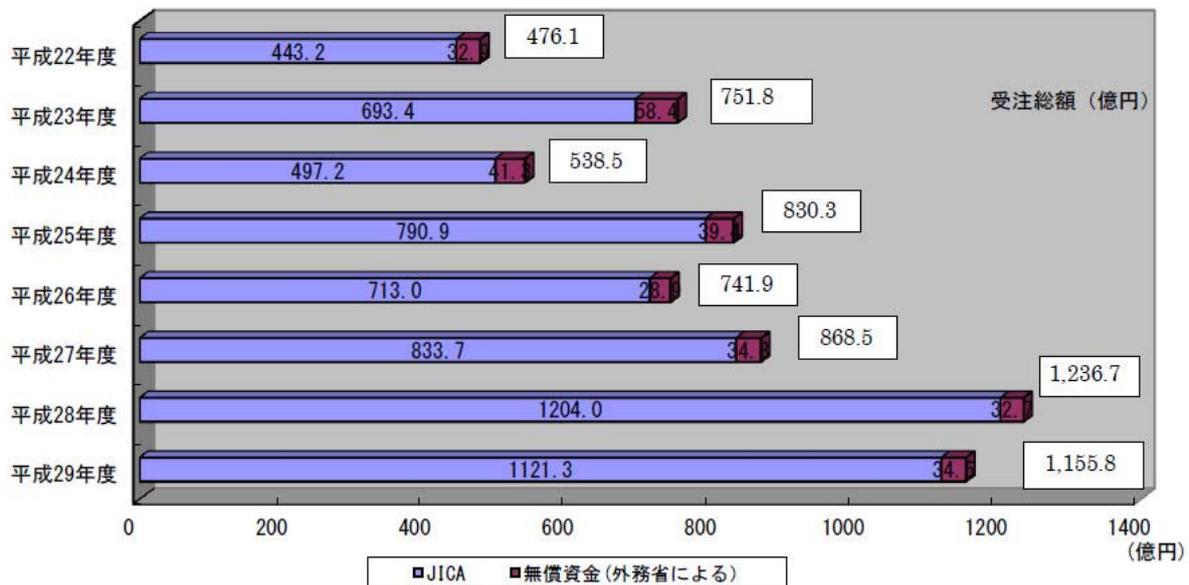
JBICは、同行と中国開銀が協力しつつ、日中両国企業が参加又は関与する第三国におけるプロジェクトに対して、開放性、透明性、経済性、財政健全性、法令順守といったグローバルスタンダードに則った金融支援を行うことは、日中両国のみならず、プロジェクト所在国へも裨益のある新規ビジネス機会創出に繋がることが期待されるとしている。

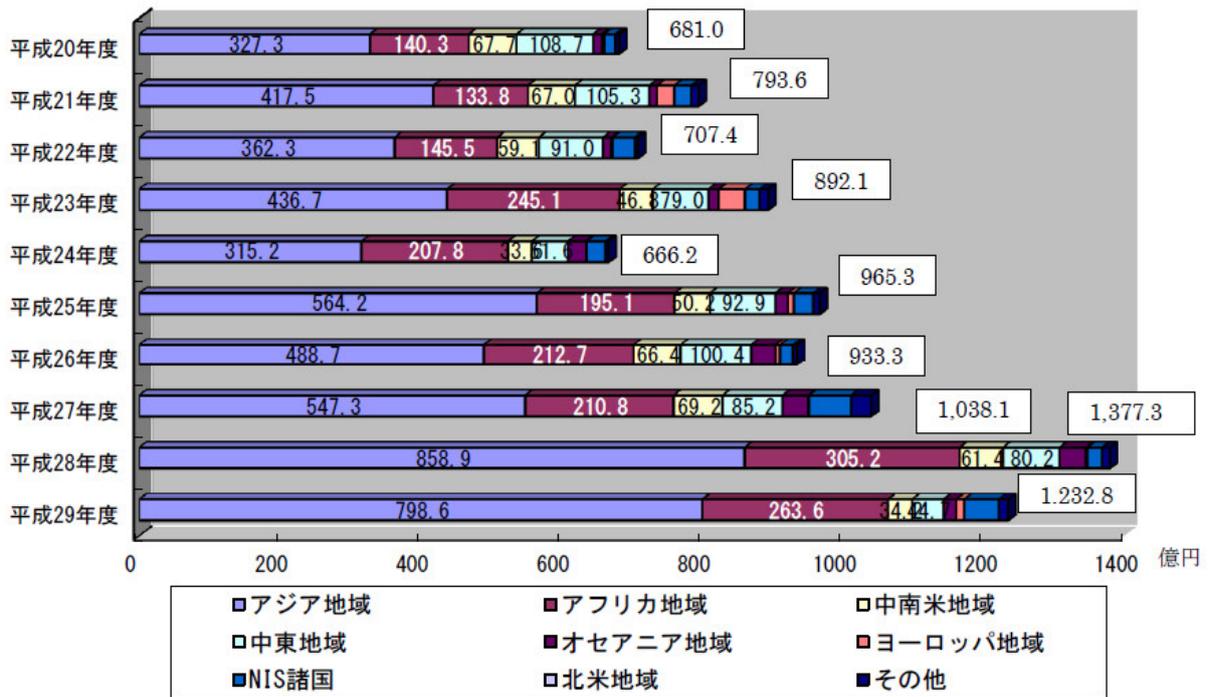


## 平成 29 年度建設関連コンサルティング業務の海外受注は 1,232.8 億円（9 月 6 日）

一般社団法人国際建設技術協会は、平成 29 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 29 年度（平成 29 年 4 月 1 日～平成 30 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 1,232.8 億円となり、昨年から約 145 億円の減額となった（昨年：1,377.3 億円、一昨年：1,038.1 億円）。件数は 714 件で、昨年の 864 件から約 17%の減少となった。一方、1 件当たりの受注額は単純平均 1 億 7,300 万円で、昨年比 1,400 万円の増加となった。

分野別の内訳では、運輸交通が 53.7%を占めて突出して多く、公益事業（12.9%）、社会基盤・通信・放送分野（6.9%）、エネルギー（6.4%）と続く。





地域別では例年通りアジア地域の受注額が 798.6 億円の 1 位で、全体の 64.8% を占める。国別ではフィリピンが受注額 320.3 億円で、昨年度の 11 位からトップになった。ミャンマーが 139.3 億円で 2 位（昨年度 4 位）で、昨年度 1 位のインドが 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 79 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

## JETRO、「2018年度アジア・オセアニア進出日系企業実態調査」の結果を発表 (12月20日)

日本貿易振興機構（JETRO）は、2018年12月20日、「2018年度アジア・オセアニア進出日系企業実態調査」の結果を発表した。

当該調査は、2018年10月9日から11月9日にかけて、アジア・オセアニアの計20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。それによると以下の傾向が見られるとのことである。

### ①日系企業の景況感は改善傾向を維持している

営業利益は、2018年に続いて2019年も4割以上の企業が改善を見込んでおり、2019年に悪化すると回答した企業は10.6%で、昨年（20.6%）より10ポイントも減少した。2018年度が黒字見込みの企業も、68.1%となっている。

### ②事業拡大意欲は東南・南西アジア・中国で堅調を維持している

今後1～2年の事業展開の方向性は、拡大と回答する企業が全体の55.1%と高く、一方、縮小もしくは第三国への移転・撤退と回答した企業は6.6%と低い結果となった。事業拡大意欲が高い国はバングラデシュ、インド、ミャンマー、ベトナムなどである。



### ③最大の経営課題は賃金上昇

経営上の問題点としては、「従業員の賃金上昇」をあげる企業が全体の 65.9%で最も多い（前年調査からは 0.8 ポイントの低下）。特にインドネシア、中国、ベトナム、インド、カンボジアで 7 割を超える企業が賃金上昇を課題としてあげている。

その他、製造業の材料現地調達率、FTA・EPA の活用状況、クラウド・電子商取引などのデジタル技術の活用状況などについての結果が発表されている。

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アジア・極東ロシアでの事業支援（12月18日）

株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）は、ベトナム・ホーチミン近郊（ロンアン省）における都市開発事業「ウォーターポイント都市開発事業」に参画するため、同事業に対して約19億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（2018年8月24日）。

本事業は、ロンアン省北東部の約165haの敷地において、タウンハウス、二戸連棟式住宅、住宅戸建用地及び公共施設等を整備する事業（総区画数3,000超。2019年販売開始予定）で、経済発展が著しく住宅供給が逼迫しているホーチミン近郊において日本企業が日本で蓄えた大規模住宅開発等に係るノウハウを提供し、景観及び交通利便性に優れた質の高い住宅を供給する。

また、タイ・チョンブリ県における都市開発事業、並びにロシア極東地域・ハバロフスク国際空港における整備・運営事業に参画するため、出資を決定し、国土交通大臣の認可を得た（2018年12月18日）。

タイの事業は、バンコクの南東約60km、日本企業が多く進出するタイ最大規模の工業団地「アマタシティ・チョンブリ工業団地」において、ホテルの建設・運営等を行う事業（敷地約2.1ha。2019年着工予定）。本事業においては、株式会社フジタが設計施工及び建設を実施し、株式会社ホテルオークラの子会社でホテル運営会社である株式会社オークラニッコーホテルマネジメントがホテルの運営を行う予定となっている。

また、ハバロフスクの事業は、国際空港新旅客ターミナルを建設し、その運営にあたるものであり、JOINの空港事業における第1号案件となる。

### <ハバロフスク国際空港整備・運営事業・完成イメージ>



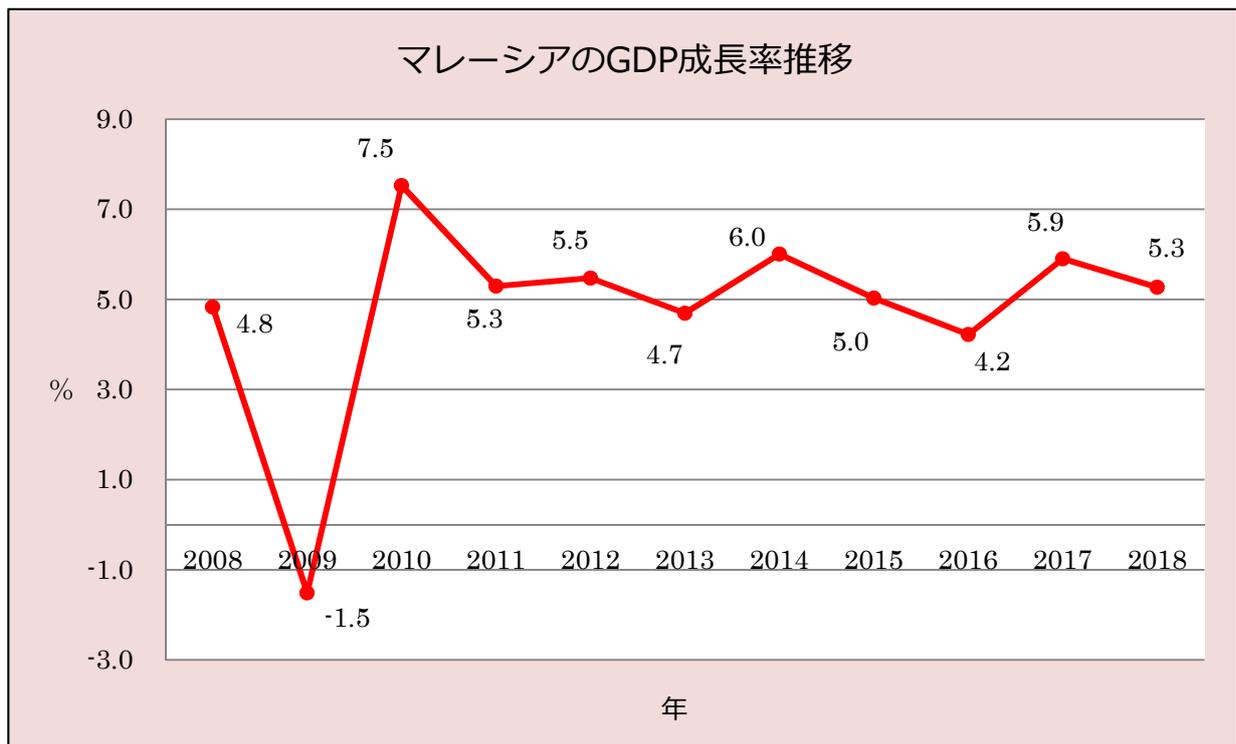
出所：JOIN 発表資料

## クアラルンプール不動産市場調査レポート（12月20日）

### ■ 経済概況

マレーシア中央銀行（バンク・ネガラ・マレーシア）の発表によると、マレーシアの2018年第3四半期のGDP成長率は年率+4.4%で、4四半期連続で率が縮小した（前四半期は+4.5%、2017年の第3四半期は+5.9%）。今年6月のマハティール政権による消費税（GST）の廃止によって民間消費は好調であったが、パーム油、天然ガスの生産減や公共投資の減少が経済成長の足を引っ張ったと見られる。

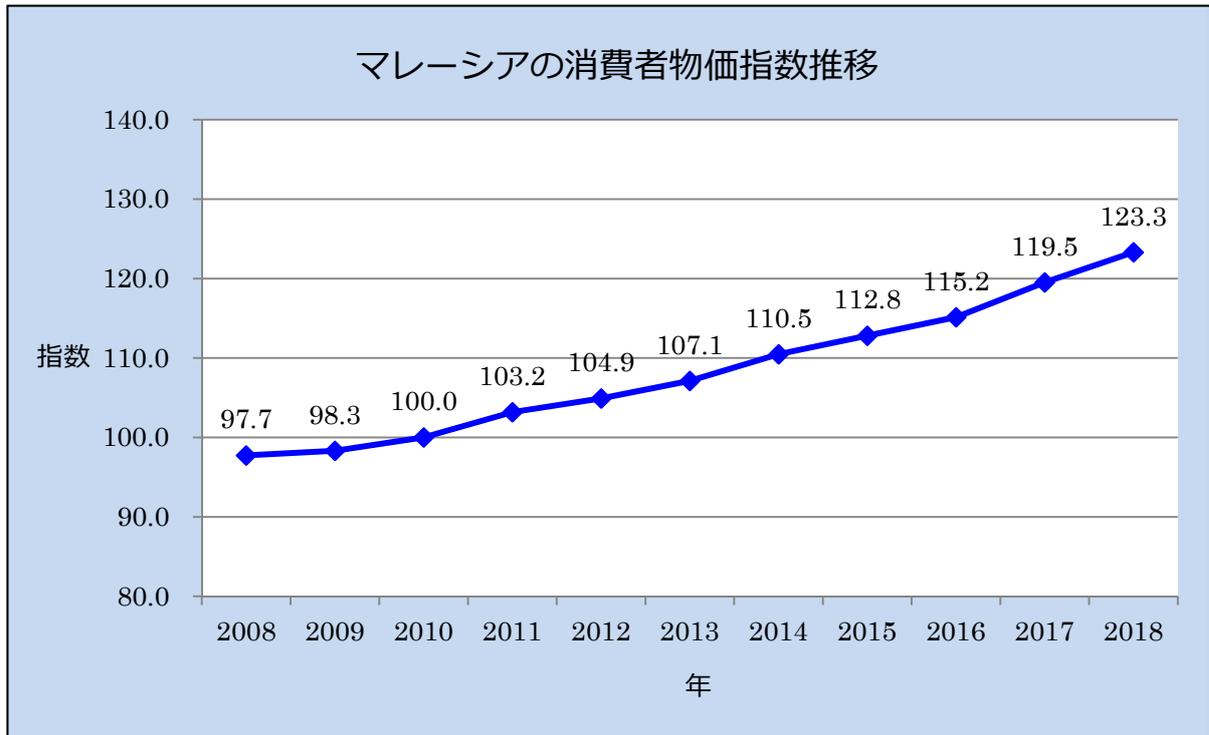
マレーシア経済は、90年代に高度経済成長を遂げ、アジア通貨危機以降も安定して成長を続けている。ASEANの中でも経済優等生としてあげられることが多く、リーマンショック後の2009年にはマイナス成長となったが、それ以外の年の成長率は4~7%程度で推移している。世界銀行も、2020年から2024年の間にマレーシアが高所得国家（1人当たりの国民総所得GNIが12,236米ドル）の仲間入りをするの見込んでいる。



データ出所：IMF 発表値（2018年は推計値）

一方で、ここ数年は個人消費が伸びを示しているものの、輸出依存度が高いことから主力輸出品のパーム油の価格下落や原油安などが経済を下振れさせることがあり、不安材料も見られる。2018年第3四半期においても、悪天候によるパーム油の減産、パイプライン漏れによる天然ガスの減産が経済成長率の低下に繋がった。

そのため、米中貿易摩擦や主要各国での保護主義傾向など貿易面での外的要因がマレーシア経済へ影響すると見られており、今後数年のマレーシア経済の成長率は鈍化するとの見方が強くなっている。



データ出所：IMF 発表値・2010年＝100（2018年は推計値）



マレーシア・アブラヤシ林（パーム油）

## ■ 住宅用不動産市場の動向

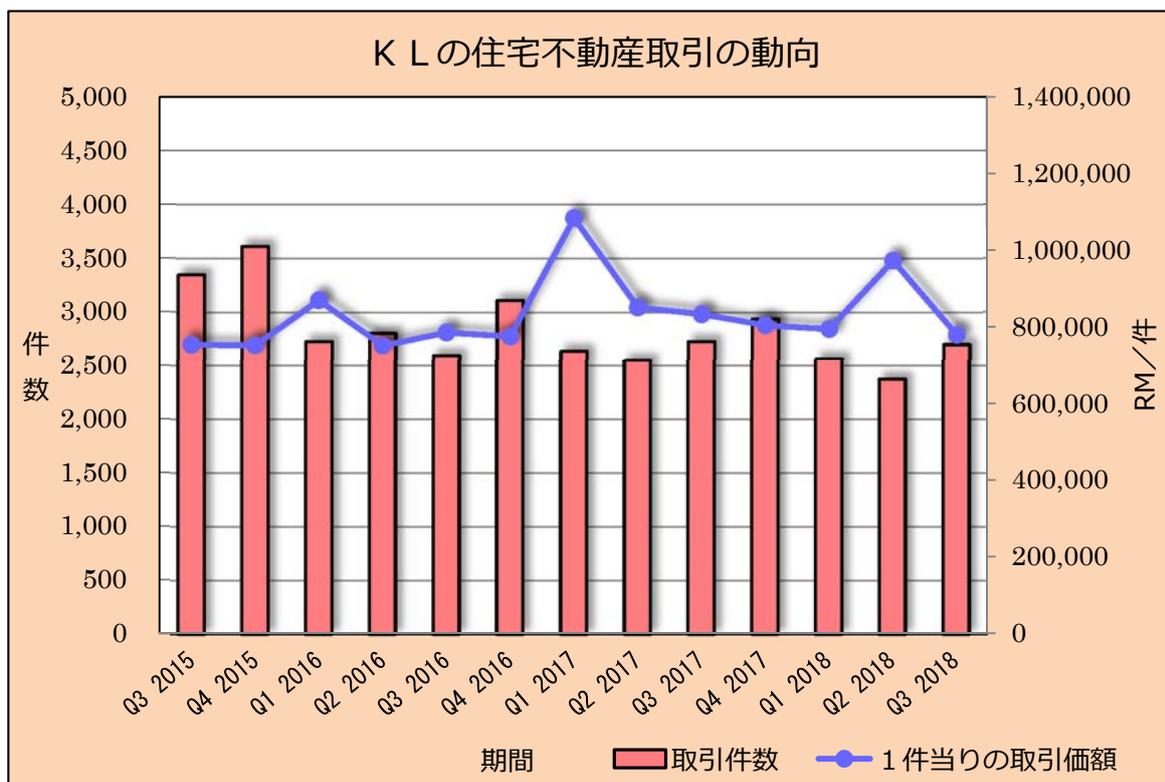
マレーシア国家不動産情報センターの発表データによると、クアラルンプールの住宅用不動産のストックは次の通り推移しており、微増傾向にある。

(単位：件)

	2017・Q4期 (第4四半期)	2018・Q1期 (第1四半期)	2018・Q2期 (第2四半期)	2018・Q3期 (第3四半期)
住宅用不動産	464,290	471,475	476,628	477,299
うち Condominium	213,541	221,477	226,575	230,611

また、過去3年間のクアラルンプールにおける住宅用不動産の取引件数と1物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。

2018年Q3期(第3四半期)の取引件数は2,704件、取引総額は21億1,451万マレーシアリングgit(以下RMと表す。約570億9,200万円。RM1=27円で計算)となり、1件当たりの取引価額はRM781,993(約2,110万円)であった。そのうち Condominiumは1,180件、総額RM9億4,317万であり、件数では住宅用不動産の43.6%、価額では44.6%を占めている。Condominium 1ユニット当たりの取引価額はRM799,297(約2,160万円)となっている。



データ出所：マレーシア国家不動産情報センター

住宅用不動産は、過去3年間を見ると1件当たりの取引価額は安定しており、市場の堅調さが読み取れる（2016年の平均はRM797,923、2018年Q1～3の平均はRM851,161で、2年間で+6.7%の上昇）。

また、同センターが発表している住宅価格指数（2010年=100）を見ても、以下のグラフの通り、ここ3年間は緩やかな上昇傾向であり、住宅不動産市場は堅調に推移していることが分かる。上昇率は3年間で+15.0%であり、5年前に比べると上昇幅は縮小している（2010年Q3期～2013年Q3期の3年間の上昇率は+40.8%であった）。



現在、クアラルンプールのコンドミニアムは、以下の水準の売り物件が主流となっている。

地区	価格帯	
モントキアラ地区 (Mont Kiara)	RM650～1,150/平方フィート	約 190,000 円～330,000 円/㎡
タマンデサ地区 (Taman Desa)	RM450～800/平方フィート	約 130,000 円～230,000 円/㎡
バングサ地区 (Bangsar)	RM650～1,150/平方フィート	約 190,000 円～330,000 円/㎡

1 平方フィート ≒ 0.0929 ㎡、1 ㎡ ≒ 10.764 平方フィート

2 ベッドルームの広さの目安：750～1,000 平方フィート（約 70～93 ㎡）

3 ベッドルームの広さの目安：1,200～1,700 平方フィート（約 110～160 ㎡）

現在、以下の様なコンドミニアムの募集事例がある。

物件名 (地区名)	専有面積 (平方フィート)	築年	販売価格	ベッド ルーム数
Pavilion Hilltop (Mont Kiara)	1,200	2017年	RM1,400,000 RM1,167/平方フィート	3
i-Zen Kiara I (Mont Kiara)	1,432	2008年	RM950,000 RM663/平方フィート	3
Tiffani Kiara (Mont Kiara)	1,638	2009年	RM1,280,000 RM781/平方フィート	3
Tiara Faber (Taman Desa)	1,250	2000年	RM630,000 RM504/平方フィート	3
Casa Desa (Taman Desa)	928	2008年	RM588,000 RM634/平方フィート	2
Bayu Angkasa (Bangsar)	1,512	1999年	RM950,000 RM628/平方フィート	3
Sri Wangsaria (Bangsar)	1,500	1984年	RM1,388,000 RM925/平方フィート	3

また、クアラルンプールのコンドミニウム賃貸物件は、以下の水準が主流となっている。

地区	月額賃料水準	
モントキアラ地区 (Mont Kiara)	RM1,500~6,000 RM2.0~4.0/平方フィート	約 40,000 円~160,000 円 約 600~1,200 円/m <sup>2</sup>
タマンデサ地区 (Taman Desa)	RM1,000~3,800 RM1.3~2.5/平方フィート	約 27,000 円~100,000 円 約 400~700 円/m <sup>2</sup>
バングサ地区 (Bangsar)	RM1,900~5,300 RM2.5~3.5/平方フィート	約 51,000 円~140,000 円 約 700~1,000 円/m <sup>2</sup>

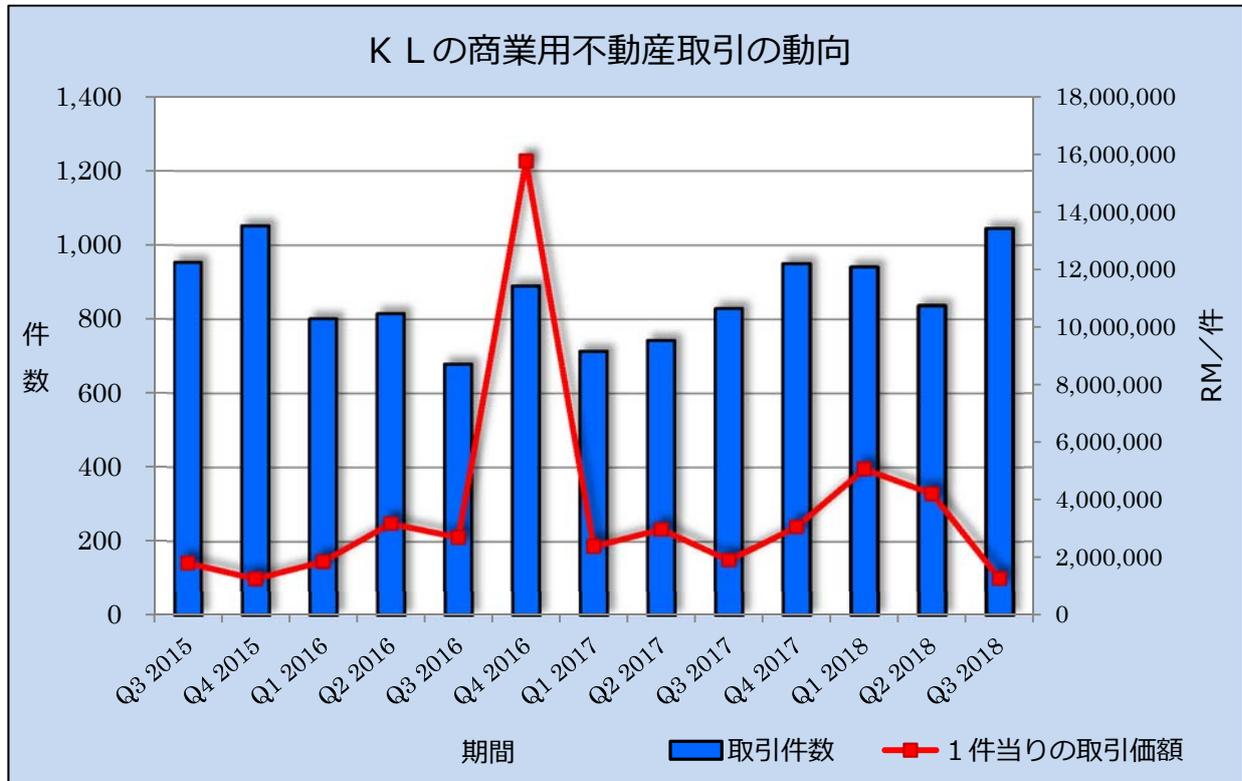
2ベッドルームの広さの目安：750~1,000平方フィート（約70~93m<sup>2</sup>）

3ベッドルームの広さの目安：1,200~1,700平方フィート（約110~160m<sup>2</sup>）

マレーシアの住宅用不動産は、以前の様な価格上昇は見られなくなったものの、住環境や利便性の点で外国人駐在員に人気の高い国であることから等から、今後も市場は安定感を維持していくものと予測される。

## ■ 商業用不動産市場の動向

マレーシア国家不動産情報センターの発表データをまとめると、過去3年間のクアラルンプールにおける商業用不動産の取引件数と1物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。



データ出所：マレーシア国家不動産情報センター

2018年Q3期（第3四半期）の取引件数は1,045件、取引総額はRM13億4,683万（約363億6,000万円）で、前年同期に比べて26.1%の増加となった。1件当たりの取引価額はRM1,288,833（約3,500万円）であった。取引件数はここ3年間で見ると若干増加傾向にある。1件当たりの取引価額は、2016年Q4期に高額不動産の取引があったため突出しているが、概ねRM2,000,000～2,500,000程度の水準を維持しており、概して安定した推移を示している（2018年Q3期はやや低かった）。

クアラルンプールでは、ここ10年間を見ても事務所ビルの新築供給が続いており、今後も超高層ビルも含めて竣工が予定されている。例えば、国際金融区・トゥンラザク（Tun Razak Exchange (TRX)）地区で96階建の高層ビル「The Exchange 106」が建設中であり、2019年に完成予定となっている。高さは452m、床面積は約450,000㎡に及ぶ。また、チャイナタウン付近では118階建の商業ビル「The Merdeka 118」が建設中であり（高さ644m、床面積約290,000㎡）、2024年までの完成が目標とされている。

オフィスビルの空室率は、マレーシア国家不動産情報センターの発表ではクアラルンプール全域で21.9%、市中心部で19.8%となっており（2018年Q2期）、大手不動産会社の報告も類似の数値である（Aグレードオフィスに限定すると14～17%程度）。クアラルンプールでは新規供給が多く、オーナーによるテナント誘致の競争もやや激化する様相を呈しており、従って空室率は若干拡大傾向で、オフィ

ス賃料も 2013 年頃からは横這いないし緩やかな下落傾向が認められる。

現在のクアラルンプールのオフィス（A、B グレード）の賃料水準は、KLCC 地区で月額 RM5.0～10.0/平方フィート（約 1,500～2,900 円/㎡・月。RM1=27 円として計算）その他の中心地区で月額 4.0～7.0/平方フィート（約 1,200～2,000 円/㎡・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 (平方フィート)	築年 (年)	募集賃料
KLCC	Petronas Twin Tower	12,000	1998	RM144,000 (RM12.0/sqft)
KLCC	Maxis Tower	12,788	1998	RM134,274 (RM10.5/sqft)
KLCC	G Tower	12,000	2009	RM102,000 (RM8.5/sqft)
KLCC	Menara Felda	15,000	2012	RM105,000 (RM7.0/sqft)
KLCC	Vista Tower	11,500	1994	RM86,250 (RM7.5/sqft)
KLCC	Ilham Tower	6,000	2015	RM39,000 (RM6.5/sqft)
Bukit Bintang	Menara Worldwide	7,985	2010	RM51,902 (RM6.5/sqft)
Bukit Bintang	Pavilion Tower	9,700	2007	RM63,050 (RM6.5/sqft)



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](mailto:info@udassetv.co.jp)  
Web : <http://www.udassetv.co.jp/>