

UD ニュースレター

2019年7月

国税庁、平成 29 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、平成 29 年分の国外財産調書の提出状況（平成 30 年 3 月 15 日提出期限）について発表した（2019 年 1 月 31 日）。

それによると、国外財産調書の総提出件数は全国で 9,551 件となり、前年（平成 28 年）の 9,102 件に比べて 449 件、4.9%の増加となった。局別の件数は、東京局（6,154 件）、大阪局（1,331 件）、名古屋局（699 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 6,662 億円で、昨年（約 3 兆 3,015 億円）に比べて 3,647 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 5,487 億円で、はじめて 5,000 億円を超え、昨年の 4,712 億円からは 16%の上昇であった。

財産の種類	平成 28 年分	平成 29 年分
有価証券	1 兆 7,093 億円	1 兆 9,252 億円
預貯金	6,015 億円	6,204 億円
建物	3,474 億円	4,038 億円
土地	1,238 億円	1,449 億円
貸付金	1,708 億円	1,705 億円
上記以外の財産	3,487 億円	4,014 億円
合 計	3 兆 3,015 億円	3 兆 6,662 億円

出所：国税庁公表データより弊社作成

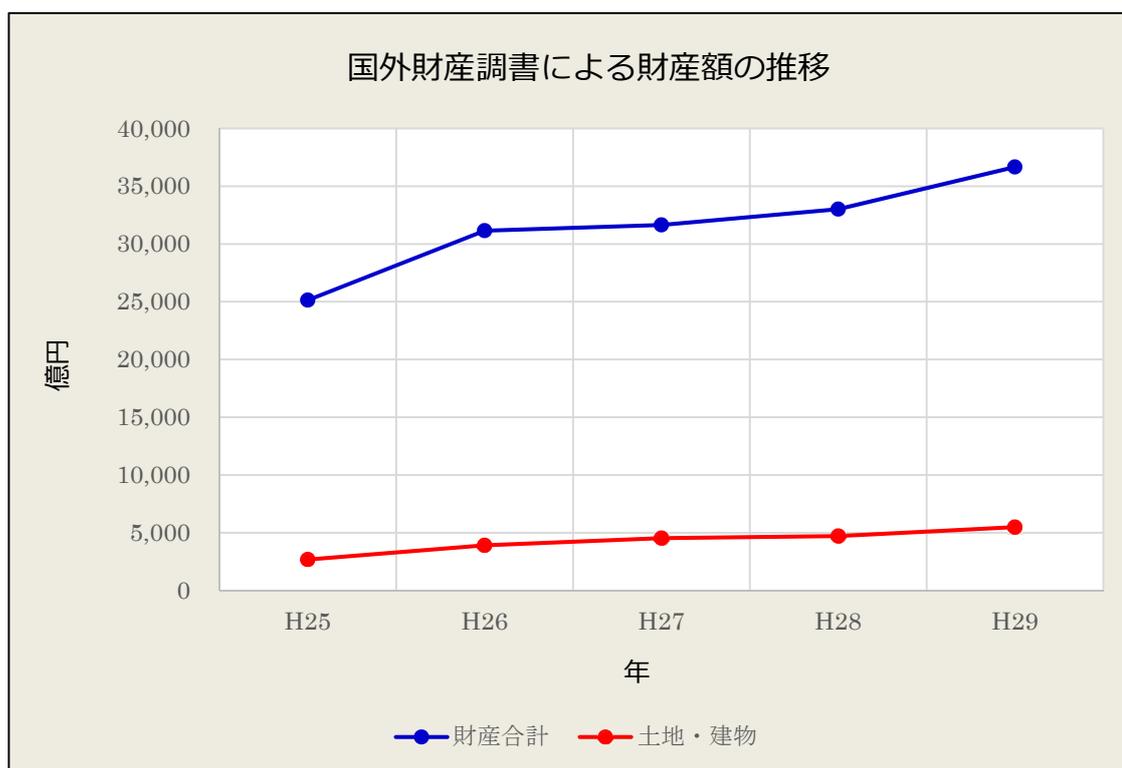
当制度は、その年の 12 月 31 日においてその価額の合計額が 5,000 万円を超える国外財産を有する居住者が、翌年 3 月 15 日までに当該財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を税務署長に提出しなければならないとするものであり（根拠法：内国税の適正な課税の確保を

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平成29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194件、軽減措置を適用したものが168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/>

世界銀行が住宅金融支援機構と覚書を締結（6月17日）

世界銀行（The World Bank）は、2019年6月17日、独立行政法人住宅金融支援機構とアジア諸国におけるグリーン住宅金融（省エネルギー性能の高い住宅の建設を促進する住宅金融）における協力促進を目的とした覚書（MoU）を締結したことを発表した。住宅金融支援機構も18日に発表した。

住宅は地球温暖化ガスの主要な排出源の一つであることから、住宅の省エネルギー化は気候変動に対処する上で重要な分野の一つであると認識されており、世界の多くの国で省エネルギー促進を支援するための金融エコシステムを開発することが、気候変動への対応を進展させるとされている。特にアジア諸国は、気候変動に対処しているにもかかわらず、急速な都市化および経済成長により深刻な大気汚染に直面しているなど課題が多い。

住宅金融支援機構は、2005年度から省エネルギー性や耐震性などに優れた住宅を取得する場合に、一定期間の融資金利を引き下げる住宅ローン【フラット35】Sを提供するなどグリーン住宅金融分野において先駆者となっている。

今回の世界銀行グループと住宅金融支援機構との協力は、住宅および省エネルギー金融における両機関の世界・地域レベルでの経験に基づき、アジア諸国を中心に多くの国に対して、技術支援およびグリーン住宅金融に係る実践的なソリューションを提供していくことが期待されるものである。



THE WORLD BANK



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

インドネシア初となる地下鉄（MRT 南北線）が開通（4月10日）

インドネシアで初となる地下鉄・ジャカルタ都市高速鉄道（MRT 南北線）が完成し、2019年3月24日に開業式典が行われ、翌日から運転開始となった。24日に新聞各紙が報道し、また JICA（独立行政法人国際協力機構）は 25 日にニュースリリースを行った。

当鉄道は、ジャカルタ首都特別州政府が出資する Jakarta MRT 社が運営を行う。開通した南北線の第 1 期区間は、全長 15.7km、南ジャカルタの「Lebak Bulus」から中央ジャカルタの「Bundaran H.I.」までを結ぶ（合計 13 駅）。

当鉄道は日本の円借款プロジェクトであり、土木工事、車両納入、電機・機械システム等の整備の全てを日本企業が実施したオールジャパンによる地下鉄建設事業である。2006年11月に最初の円借款貸付契約が調印され、第1期工事完了までの総供与金額は約 1,250 億円とされている。

ジャカルタ首都圏は人口が 2,000 万人を超え、現在も顕著な増加傾向にあり、また経済活動の集積地でもあることから深刻な交通渋滞とそれに伴う大気汚染が問題となっていた。今回のジャカルタ都市高速鉄道の開通によって、自動車交通から公共輸送への移行を図り、増加する輸送需要への対応や、交通渋滞の緩和、投資環境の改善、環境負荷の軽減が期待されている。

第 2 期工事では、現在の路線をジャカルタ北部の「Kampung Bandan」駅まで 7.8km 延伸する。第 1 期と同様に JICA による円借款プロジェクトで、2024 年の開業を予定している（2018 年 10 月に、第 2 期の延伸区間を対象として 700 億 2,100 万円を限度とする円借款貸付契約が調印された）。



独立行政法人国際協力機構

<https://www.jica.go.jp/index.html>

Jakarta MRT 社

<https://www.jakartamrt.co.id/>

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（3月7日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2018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（2019年3月7日）。

JETROは、2018年11月～2019年1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、3,385社から回答を得た。アンケートでは、貿易・海外進出への取り組み、保護貿易主義の影響、自由貿易協定（FTA）の活用、外国人材の活用、電子商取引（EC）等について尋ねた。発表された結果の一部は以下のとおりである。

(1) 海外進出拡大意欲は横ばい

今後3年程度の海外進出方針では、「拡大を図る」企業の割合が57.1%と前年から横這いとなった。拡大意欲が横這いとなった要因として、人材不足を指摘する回答が多かったと記されている。

海外進出意欲が最も高い業種は、前年に続き医療品・化粧品（71.2%）であった。

(2) ベトナムでの事業拡大意欲が3年連続で増加、中国に次ぐ2位に上昇

「現在、海外に拠点があり、今後さらに拡大を図る」と回答した企業のうち、拡大を図る国・地域については、中国の比率が55.4%と前年（49.4%）から上昇した。中国の比率が上昇したのは、データのとれる2011年度以降で初めて。ベトナムは35.5%と前年（37.5%）から比率を下げたものの、2位を維持した。3位タイ、4位米国、5位インドネシアで、10位までの順位は昨年と同じであった。

(3) 中国、米国などで販売機能の拡大を図る企業が増加

海外で拡大を図る機能としては、83.4%の企業が販売機能と回答、次いで高付加価値品の生産（29.6%）、汎用品の生産（27.5%）が続いた。販売機能を拡大する国・地域としては、中国が47.7%と前年に引き続き1位、続いて米国が27.7%となり、前年の4位から順位をあげた。

その他、24%の企業が今後、保護貿易主義の負の影響を予想、電子商取引ECの利用率は24.4%から30.3%へ上昇などが報告されている。

詳しくはJETROホームページに掲載されている。

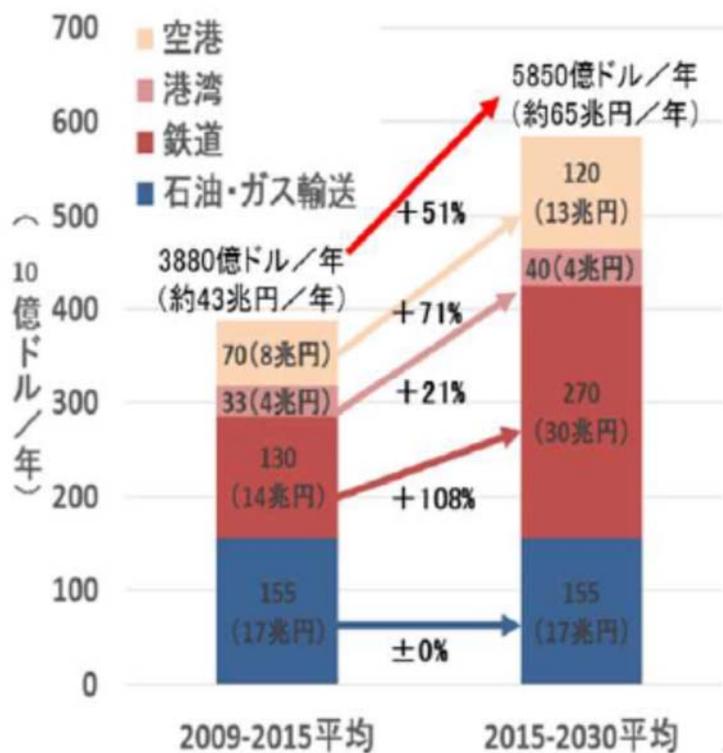
<https://www.jetro.go.jp/>



国交省、「インフラシステム海外展開行動計画 2019」を決定（4月5日）

国土交通省は、2019年4月5日、「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画 2019」を決定したと発表した。これは、国土交通分野のインフラシステムの海外展開に向けて、関係者と情報・戦略を共有し、官民一体となった取組を進めるためのものである。

世界のインフラ市場は、2016年～2030年のアジアにおけるインフラ整備需要が約3,000兆円に上るなど、莫大なインフラ需要が予想されている。例えば世界の交通インフラ市場は全体で1.5倍、特に鉄道は2倍以上の伸びが予想されている。こうした世界の旺盛な需要を我が国の持続的な経済成長に盛り込むことが必要不可欠であるとされている。



国交省資料より抜粋

世界の交通インフラ市場の伸び

今回の行動計画では、基本的な方針として以下の4点が定められた。

①「川上」から「川下」までのすべての段階を通じた政府の関与の強化

円借款手続の迅速化、日本の「質の高いインフラ」のコンセプト（低廉なライフサイクルコスト、人材育成・制度構築支援、安全や環境への効果等）を明確にし、効果的にPRするなど

②我が国企業がプロジェクトに参加しやすい環境構築に向けた政府の取組

プロジェクトの組成や円滑な推進のためにトップセールスを積極的に実施、8分野（高速鉄道、水資源、都市開発、住宅、下水道、空港、道路、港湾）15の独立行政法人等に蓄積された知見や公的機

関としての中立性・交渉力を活用、政府系金融機関等との連携によるファイナンス提案、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）の積極的活用を図るなど

③我が国企業の競争力強化に向けた取組

相手国ローカル企業との協業、米国、英国、仏国、EU、インド、中国等の外国企業との連携による第三国への展開の推進、中小企業等の海外展開を担うプレーヤーの拡充など

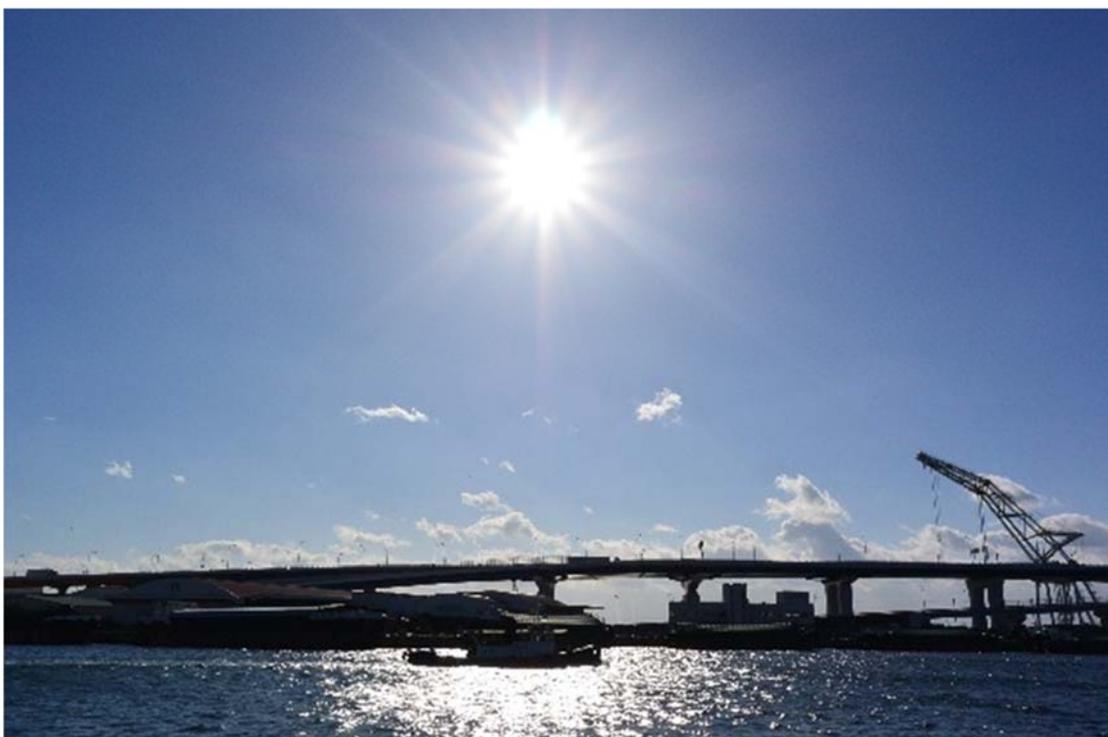
④プロジェクト獲得後の継続的関与に向けた取組

政府間協議の実施や JOIN による出資等のリスク軽減のための支援により、「川下」段階である運営・メンテナンス（O&M）や経営への参画を促進、関係省庁とも連携して、受注後も継続的に日本企業をサポート（我が国企業の海外展開の不安を低減）など

地域・国別の取組方針としては、各プロジェクトの進捗状況を踏まえ、今後 3～4 年に注視すべきプロジェクトとして 83 件が選定されている。すなわち昨年度の行動計画 2018 の 83 プロジェクトから 18 件が削除（10 件は本邦企業が受注）、65 件が引き続き取組みを継続するとされ、新たに 18 件が追加された。

新たなプロジェクトとしては、タイのバンコク都市鉄道レッドライン延伸事業、フィリピンの新マクタン橋建設事業、インドのチェンナイ地下鉄建設計画（フェーズ 2）、バングラデシュのマタバリ港開発計画などが選定された。

当行動計画では、昨年に策定した鉄道、港湾、空港、都市開発・不動産開発、建設産業の分野別の戦略がアップデートされるとともに、新たに水、防災、道路について戦略も策定されており、各分野別に市場の動向や我が国の強み・弱みが整理され、今後の海外展開と具体的な取組等について記載されている。



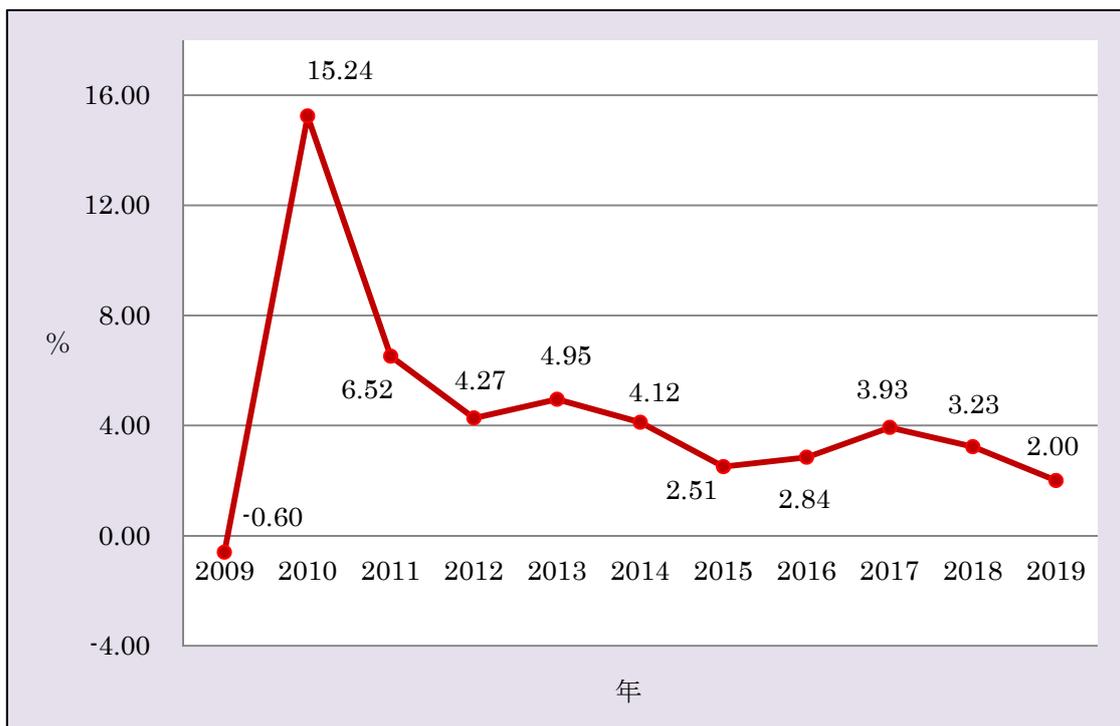
シンガポール不動産市場調査レポート（6月15日）

■ 経済概況

シンガポール通産省（Ministry of Trade and Industry）の発表によると、シンガポールの2019年第1四半期のGDP成長率は年率+1.3%となり、前四半期（2018年第4四半期）の年率+1.9%から減速した。2018年第2四半期が+4.2%、第3四半期が+2.4%（通年で+3.2%）の成長率であったため、明確に景気の鈍化傾向が見受けられる。重要な輸出相手国である中国の経済減速の影響による製造業の悪化が主な要因である。特に半導体や精密機械の製造が低迷した。

米中間での貿易摩擦が激化しているが、中国だけでなく米国やユーロ圏も含む世界経済が同時に減速する懸念があり、シンガポールの製造業や運輸、倉庫業、卸売業なども悪化すると予測されている。シンガポールの情報通信、教育、医療などの分野での需要は堅調ではあるが、外的要因による景気の下振れリスクは高く、シンガポール政府は5月に2019年通期のGDP成長率の予測値を1.5~3.5%から1.5~2.5%へと下方修正した。

＜過去10年間のシンガポールGDP成長率の推移＞



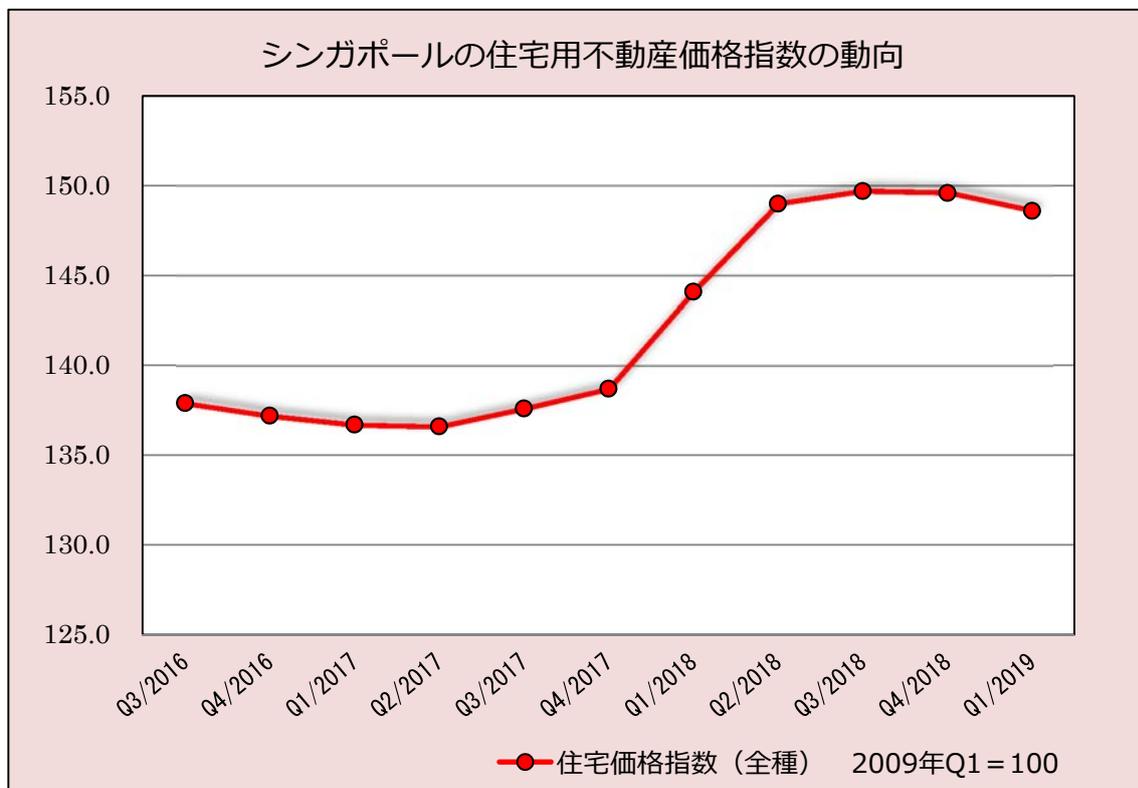
データ出所：IMF、2019年数値はシンガポール通産省の予測値

■ 住宅用不動産市場の動向

シンガポール都市再開発庁の発表データによると、シンガポールにおける住宅用不動産の価格指数（2009年Q1期=100）の推移は以下のグラフの通りである。

住宅価格は、リーマンショック後から2013年にかけて高騰したため、政府が価格抑制策として住宅ローンの融資条件の強化、印紙税の増税、HDB（公団住宅）の購入条件の強化等を行った結果、2013年Q3期（第3四半期）の154.6をピークとして下落に転じた。下落基調はしばらく続き、2017年Q2期の住宅価格指数は136.6でピーク時の約12%低い水準となっている。

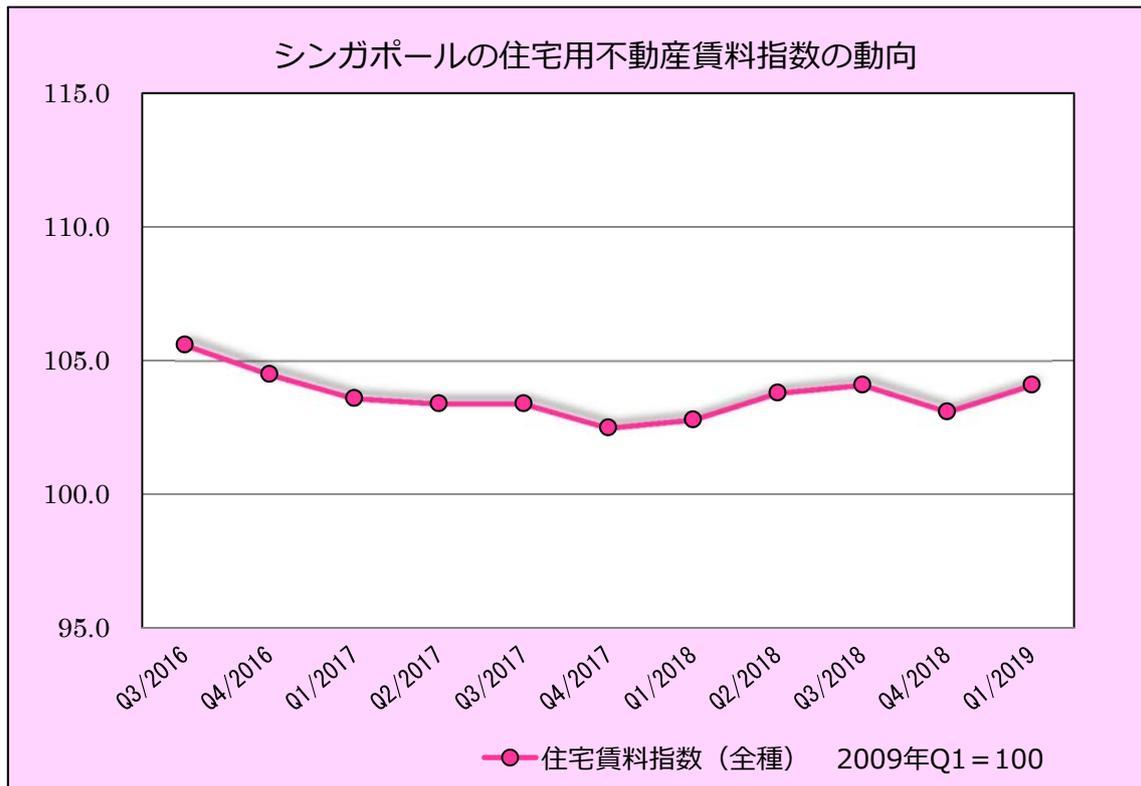
しかし、新築在庫が減ったほか、中国などから強気の投資が進むなどあって需給バランスが改善した結果、住宅価格は底を打ち、2017年後半からは上昇に転じている。住宅価格指数は1年間で10%近く上昇したが、2018年7月にシンガポール政府は再び住宅不動産購入の規制強化を実行（購入者印紙税ABSDの引き上げ、融資額上限の引き下げ）し、2018年Q4期には再び数値が下落しており、市場の今後の動向はやや不透明である。



住宅用不動産の賃料指数も、価格とほぼ同じ傾向を示している。2013年Q3期をピーク（指数118.3（2009年Q1期=100））として弱含み推移が続いた後、2017年Q4期を底（指数102.5）として上昇へと転じたが、2018年Q4期に再びわずかではあるが下落を示した。

2013年以降に賃料が下落したのは、①外国人の居住・就業条件が強化され、外国人駐在員の伸びが鈍化したこと、②新規供給物件が増加したこと、等が要因としてあげられ、底を打つ2017年Q4期は2013年のピーク時に比べて約13%低い数値を記録している。

ここ1年間の賃料上昇率は+1.5%程度と小さく、需給バランスが安定している様子もうかがえる。



現在、シンガポールのコンドミニアム及びHDB（公団住宅）は、以下の水準の売り物件が主流となっている。高級・新築物件になると単価でSGD2,500/平方フィートを超えるものも見られる。

種類	価格帯 (SGD1≒80 円で計算)	
コンドミニアム	SGD1,000~2,400/平方フィート	約 860,000 円~2,100,000 円/m ²
HDB	SGD400~580/平方フィート	約 340,000 円~500,000 円/m ²

1 平方フィート≒0.0929 m²、1 m²≒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 m²)

3 ベッドルームの広さの目安：1,100~1,600 平方フィート (約 100~150 m²)

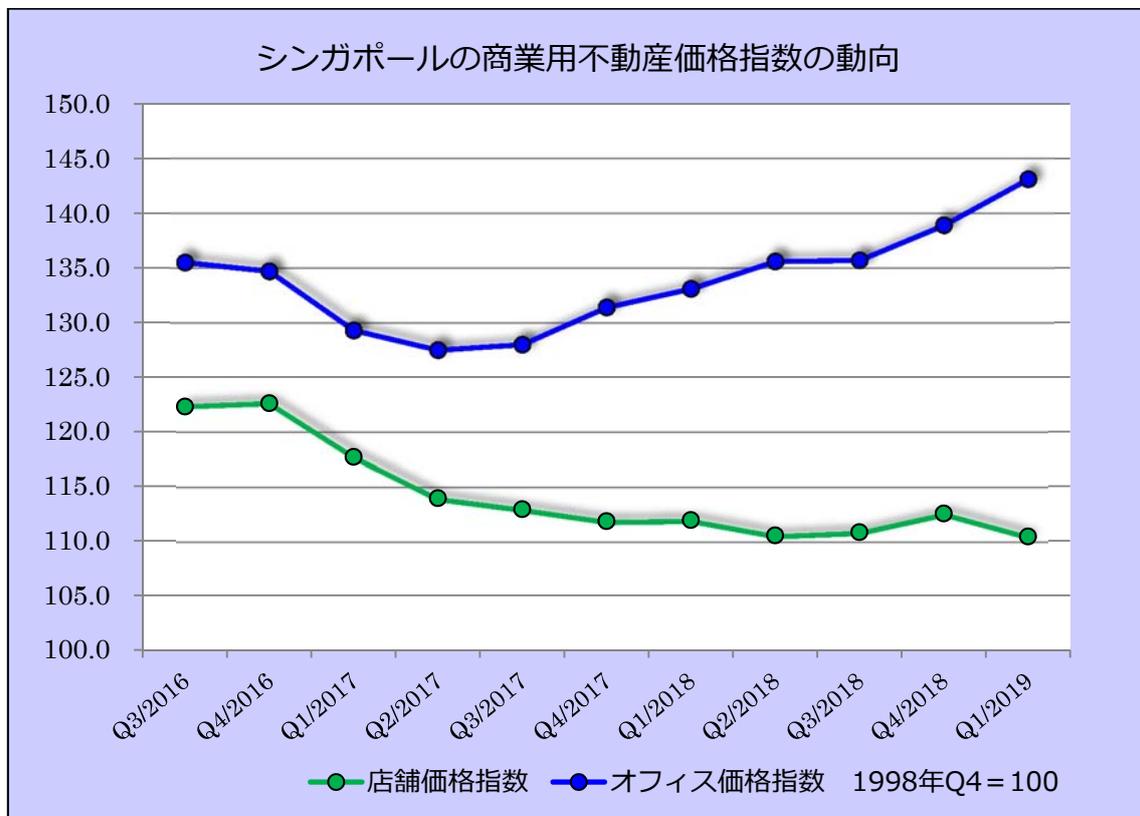
現在、以下の様なコンドミニアムの売り募集事例がある。

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
Spottiswoode Suites (Tanjong Pagar)	840	2017 年	SGD1,648,800 SGD1,963/平方フィート	2
Spottiswoode Residences (Tanjong Pagar)	926	2013 年	SGD2,100,000 SGD2,268/平方フィート	2
Marina Bay Residences (Raffles Place)	1,055	2010 年	SGD2,867,000 SGD2,718/平方フィート	2
City Gate (Bugis)	700	2018 年	SGD1,300,000 SGD1,857/平方フィート	2
Riveredge (East Coast)	980	2008 年	SGD1,450,000 SGD1,480/平方フィート	2
The Glades (Bayshore)	764	2016 年	SGD1,185,000 SGD1,551/平方フィート	2
Terrene At Bukit Timah (Clementi Park)	1,765	2013 年	SGD2,150,000 SGD1,218/平方フィート	3



■ 商業用不動産市場の動向

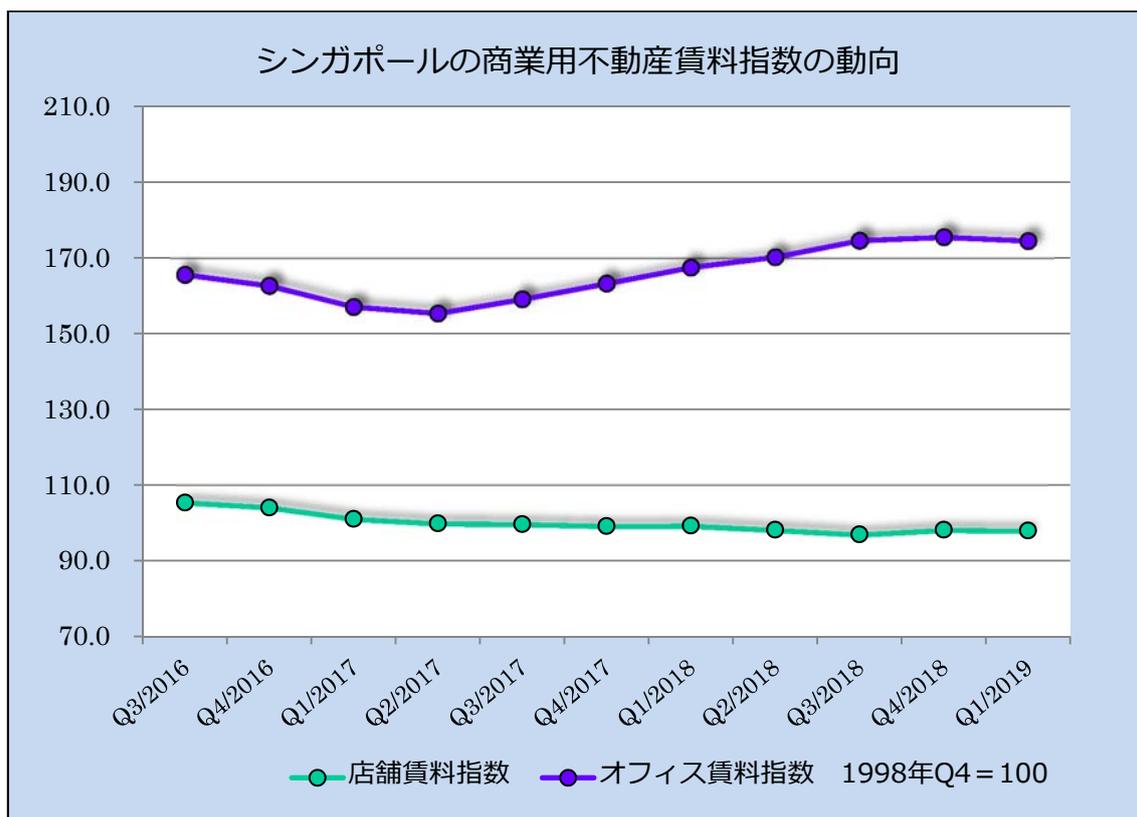
シンガポール都市再開発庁の発表データに基づき、最近のシンガポールにおける商業用不動産（オフィス、店舗）の価格指数（1998年Q4期=100）の推移をグラフ化すると以下の通りである。



リーマンショック後、シンガポールのオフィス価格は上昇が続いた。政府が価格抑制策を施した住宅用不動産とは違い 2013 年以降も上昇傾向が続いたが、シンガポール経済の停滞により 2016 年後半から 2017 年にかけては失速した。しかし、同国はビジネス環境が整った諸外国から評価の高い都市であることや供給が限られていることから、すぐさま需要は回復し、価格指数も 2017 年 Q3 期から 7 四半期連続で上昇推移を示している。

一方で、店舗価格はオフィスと違って 2014 年当初には上昇傾向に歯止めがかかり、その後暫くはほぼ横這いで推移したものの、2016 年後半からは下落傾向となっている。店舗は 2013・2014 年に新規供給量が多く、その際に空室率が急激に上昇したことに加え、近年は店舗経営コストの上昇とインターネット通販による電子商取引の拡大によって路面店舗での経営は難しくなっており、その結果店舗価格は低調に推移しているものである。

商業用不動産の賃料指数も、価格指数と類似した推移を示している。オフィスの賃料指数は上昇が続いた後に 2015 年 Q2 期から下落を示し、2017 年 Q2 期を底として現在は緩やかな上昇傾向を示している。店舗賃料指数は 2013 年には既に上昇傾向は頭打ちとなり、その後も緩やかに下落が続いている。特に 2017 年 Q2 期には指数が 99.9 と 100 を切り、基準となっている 1998 年 Q4 期の水準を下回って今日に至っている。



今後も、世界経済並びにシンガポール経済が減速する懸念がある中で、安定した需要が見込まれるオフィスの賃料は概ね堅調に推移すると予測されるが、店舗については電子商取引の更なる拡大によって路面店舗の需要は減少し、売買市場と同様に賃貸市場も更に調整が進むものとの見方が多い。

シンガポールのオフィス街のハイグレードの事務所については、現在次の様な売り募集、賃貸募集の事例がある。中心ビジネス地区（マリーナセンター、パシフィックプレイス周辺）の賃料水準としては、月額 SGD7.0～13.0／平方フィート（6,000 円～11,200 円／㎡）程度が相場と見られる。

物件名	種類	面積 (平方フィート)	販売価格	
			総額	単価 (／平方フィート)
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	11,840	SGD37,888,000	SGD3,200
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	11,054	SGD32,609,300	SGD2,950
GSH Plaza (Cecil Street)	事務所	11,065	SGD36,000,000	SGD3,254
International Plaza (Anson Road)	事務所	6,556	SGD12,128,000	SGD1,850
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	9,715	SGD19,430,000	SGD2,000

Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	4,134	SGD8,560,000	SGD2,071
--------------------------------------	-----	-------	--------------	----------

物件名	種類	面積 (平方フィート)	月額賃料	
			総額	単価 ($\sqrt{\text{平方フィート}}$)
Marina Bay FC T3 (Marina Boulevard)	事務所	12,000	SGD150,000	SGD12.5
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	10,463	SGD100,000	SGD9.6
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	6,211	SGD55,277	SGD8.9
Centennial Tower (Temasek Avenue)	事務所	10,532	SGD142,182	SGD13.5
International Plaza (Anson Road)	事務所	2,336	SGD14,016	SGD6.0
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,345	SGD15,000	SGD6.4
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	4,134	SGD26,871	SGD6.5





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/>