

UD ニュースレター

2020年1月

効率的な都市交通システムと住宅供給の必要性、アジア開発銀行が報告（9月25日）

アジア開発銀行（ADB）は、2019年9月25日に「アジア経済見通し2019年改訂版」の中で特別テーマを取り上げ、「アジアの開発途上国において急成長する都市が、今後さらに雇用や経済成長を牽引する原動力であり続けるためには、効果的かつ調整された土地利用や経済計画に基づいた、効率的な都市交通システムや手頃な価格の住宅供給が必要である。」との調査報告を公表した。

それによると、アジアの都市圏はその国の経済成長や雇用の創出、イノベーションに大きく貢献してきたが、今後もそうした役割を果たせるとは限らず、活力ある労働市場として都市が機能するためには以下の点が重要であるとしている。

①電車やバス、乗り合いサービスの他、ジプニーや三輪タクシーなど規制の行き届いたその他の非公式なサービスを組み合わせた、効率的かつ手頃な料金で利用可能な交通手段を確保する必要がある。この様な取組みは、フィリピンのマニラや、マレーシアのクアラルンプール、ミャンマーのヤンゴンなどの慢性的な渋滞の問題を抱えている都市において効果を発揮するであろう。

②行政は、手頃な価格での住宅供給、そして公共施設や公共交通網の整備のために、十分な土地を確保する必要がある。27か国における211の都市を対象に行われた同調査報告によると、90%の住民が、平均的世帯収入では高すぎて購入することが極めて難しい住宅の状況に苦しめられていることが判明した。

アジアの開発途上国における都市人口は、1970年の3億7,500万人から、2017年には18億4,000万人に達し、5倍に増加した。さらに2050年の都市人口はおよそ30億人に達し、都市生活者は域内人口の約64%を占めることが予測されている。

都市はまた、既存の行政区域を超えて地理的に拡



大し、周辺地域とつながって、都市クラスター（都市圏）を形成していくが、ADB が解析した結果、アジアの開発途上国において、自然発生的に市街地化した地域が 2016 年には 1,459 カ所あったと推計された。こうした都市は、アジアの開発途上国の国土面積の約 2.3%を占め、人口の 34.7%が居住すると推定されている。

時間の経過とともに、多くの都市は相互に連結し、新しい都市圏が誕生する。2016 年には 124 の都市圏が存在し、そのうち 28 の都市圏では 1,000 万人を超える人口を抱えている。ADB の調査報告書では、こうした都市圏を抱える国として、中国（8カ所）、インド（7カ所）、インドネシア（3カ所）、韓国とベトナム（各 2カ所）、バングラデシュ、マレーシア、パキスタン、フィリピン、台湾、タイ（各 1カ所）が挙げられている（最大の都市圏は、4つの省行政区域に属する 53 の都市化地域で構成されている上海都市圏）。



ADB は、極度の貧困の撲滅に努めるとともに、災害等のショックに強靱で持続可能なアジア・太平洋地域の実現に向け取り組んでいる。ADB が 2018 年に新たに契約署名した融資およびグラントの総額は 216 億ドルにのぼる。

アジア開発銀行（ADB）

<https://www.adb.org/>

JETRO、「2019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（11月21日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2019年11月21日、「2019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、2019年8月26日から9月24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ほぼ全ての国・地域で減速している

景況感は、北東アジア（中国、韓国、台湾、香港・マカオ）が10年ぶりに全ての国・地域でマイナスとなった。2019年3月、政府による「逃亡犯罪人条例」改正案の立法会提出を契機とした抗議活動やデモが継続している香港では、「現地市場での売り上げ減少」や「主要販売市場の低迷」が回答として急浮上した。また、韓国もこの10年間で最も低い結果となった。

②事業拡大意欲も減退

今後1～2年の事業展開の方向性について、「拡大」と回答した企業の割合は48.9%と、2018年調査55.1%）から6.2ポイント低下した。また、「縮小」もしくは「第三国（地域）へ移転・撤退」と回答した企業の割合は4.7%と、2018年調査の4.2%から0.5ポイント上昇した。

国・地域別にみると、「拡大」と回答した企業の割合が最も高かったのはバングラデシュで70.3%。インド、ベトナム、パキスタン、ミャンマーでも6割以上の企業が「拡大」と回答した。



③従業員の賃金上昇が、昨年に引き続き最大の経営上の問題

経営上の問題点としては、2018年調査に引き続いて「従業員の賃金上昇」を挙げる企業が最多だった。国別では、インドネシア（84.0%）が最多で、カンボジア（75.7%）、中国（73.7%）が続いた。また、業種別でみると製造業（74.6%）の方が、非製造業（59.1%）よりも賃金上昇を問題とみていることがわかった。

④貿易円滑化措置、7割以上の企業が必要性を認識

今年度新たに設けた「貿易円滑化措置の必要性」を聞いた質問では、75.9%の企業が「必要性がある」と回答した。その割合は、パキスタン（96.0%）やインドネシア（88.5%）など9カ国で8割を超えた。措置別では、「貿易制度や手続き情報の充実」（42.1%）のほか、「関税分類評価などに関する解釈の統一」（33.0%）、「事前教示制度の導入と利用可能な運用」（32.8%）などを求める声が多かった。

その他、製造業の材料現地調達率、輸出入の状況、FTA・EPAの活用状況、個人情報や製造関連データの利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）

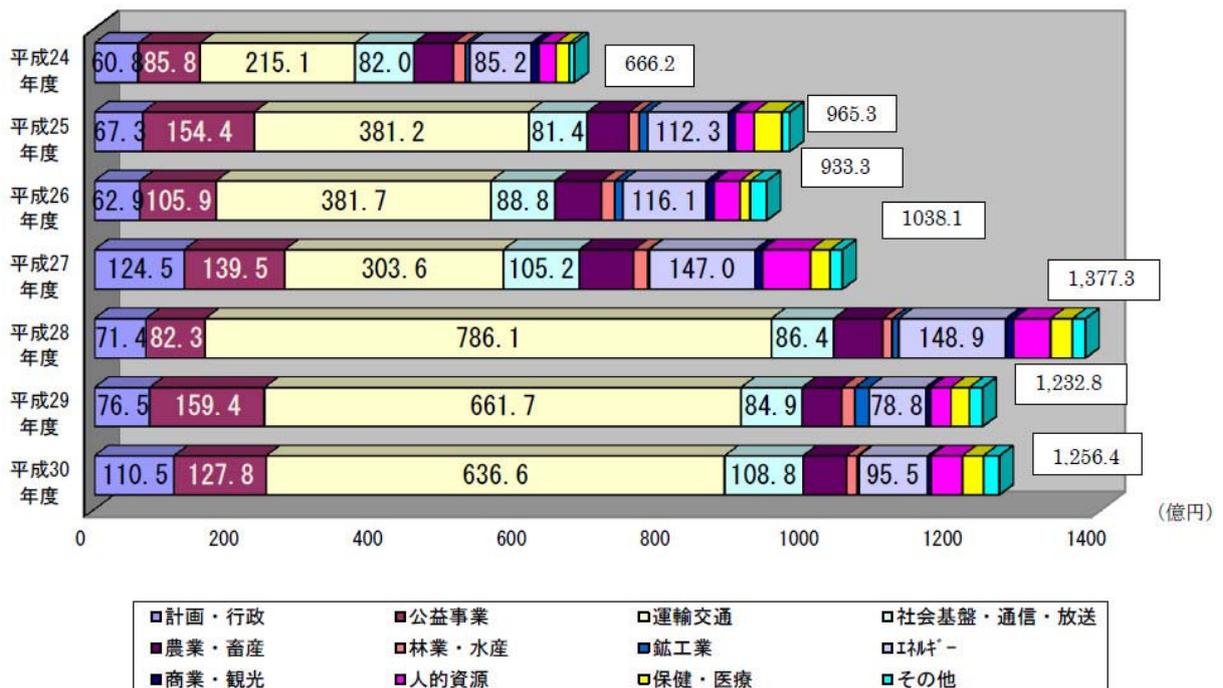
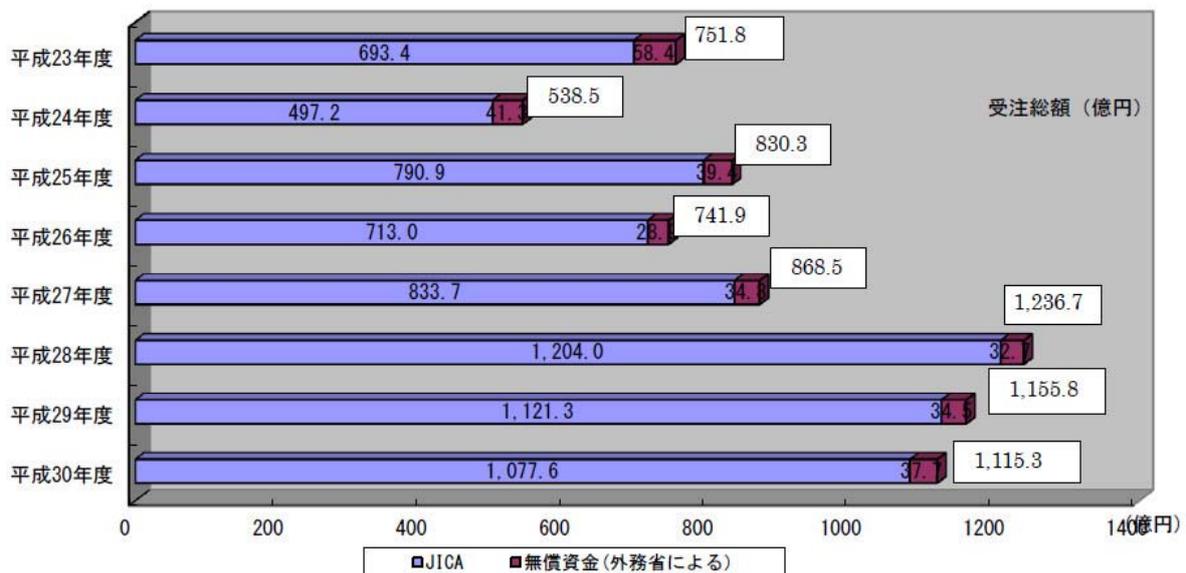
<https://www.jetro.go.jp/>

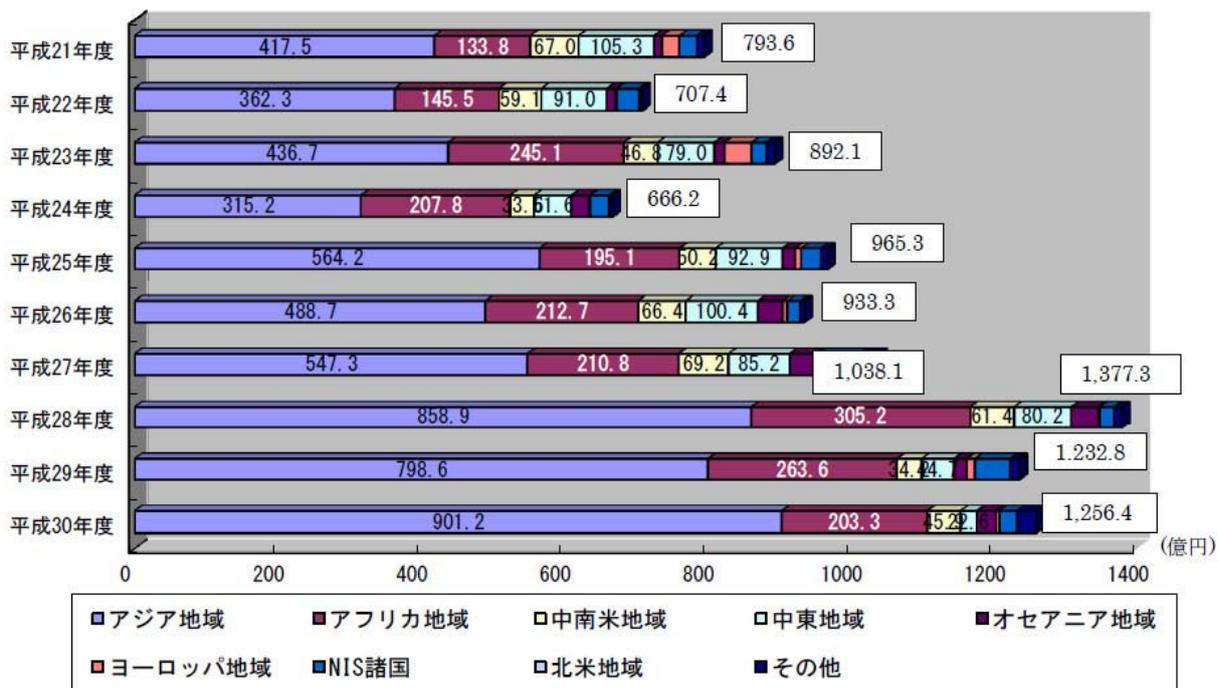


平成 30 年度建設関連コンサルティング業務の海外受注は 1,256.4 億円（8 月 30 日）

一般社団法人国際建設技術協会は、平成 30 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 30 年度（平成 30 年 4 月 1 日～平成 31 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 1,256.4 億円となり、昨年から約 24 億円の増額となった（昨年：1,232.8 億円、一昨年：1,377.3 億円）。件数は 717 件で、昨年の 714 件に比べて大きな変化はなかった。一方、1 件当たりの受注額は単純平均 1 億 7,500 万円で、昨年比 200 万円の増加となった（一昨年は 1 億 5,900 万円）。

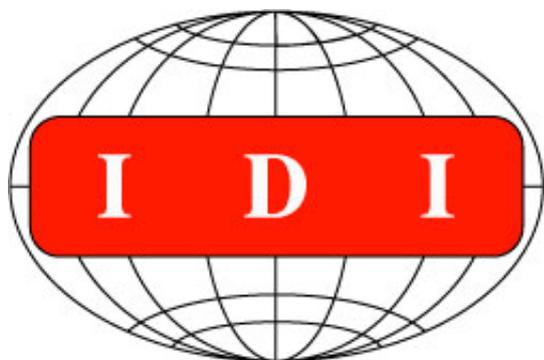
分野別の内訳では、運輸交通が 50.7%を占めて突出して多く、公益事業（10.2%）、計画・行政分野（8.8%）、社会基盤・通信・放送分野（8.7%）と続く。





地域別では例年通りアジア地域の受注額が901.2億円（昨年より102.6億円増）の1位で、全体の71.7%を占める。国別ではフィリピンが受注額337.4億円で、昨年に引き続きトップ。ミャンマーが138.8億円で2位（昨年度も2位）で、昨年度5位のバングラデシュが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80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

日本企業の国際財務報告基準（IFRS）の適用、200社を超える（11月10日）

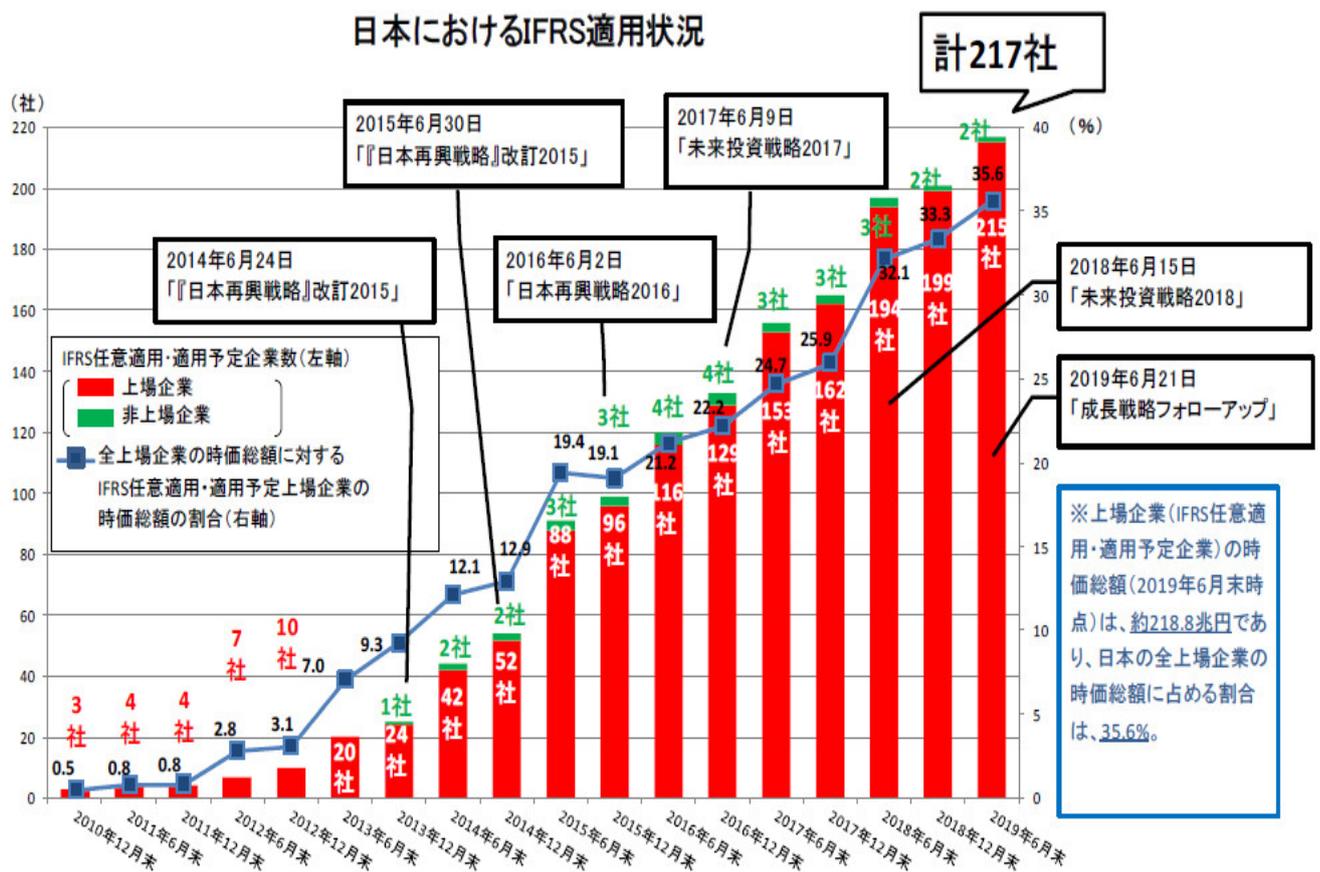
国際財務報告基準・IFRSを任意適用する日本企業が200社を超えた。

金融庁の把握では、2019年6月末時点でIFRSを任意適用しているか又は適用予定の企業数は217社（うち上場企業は215社）となっている（2019年9月3日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より）。

適用予定の企業としては、ヤマハ、SUBARU、日本航空、東レ、東芝など16社があげられている。

また、三井化学株式会社も、2019年11月6日に2021年3月期の決算からIFRSを任意適用することを決定し、発表した。更に、株式会社ブリジストンも、同年11月8日に日本基準からIFRS適用へと転換（2020年度から）する旨を発表している。

世界各国で導入が進んでおり、わが国でも任意適用を決定する企業は更に増加するものと見られる。



※日本では、2010年3月31日以後終了する連結会計年度より、国際会計基準(IFRS)の任意適用を開始。

2019年9月3日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より

令和 2 年度・税制改正、国外財産調書制度の一部見直し（12 月 20 日）

令和 2 年度税制改正の大綱が、閣議決定された（2019 年 12 月 20 日）。

その中で、国外財産調書制度の一部が見直しとなっている。概要は以下の通り。

(1) 相続国外財産に係る相続直後の国外財産調書等への記載の柔軟化

相続の開始の日の属する年の 12 月 31 日においてその有する国外財産に係る国外財産調書については、その相続又は遺贈により取得した国外財産を記載しないで提出することができることとする。

(2) 国外財産調書の提出がない場合等の過少申告加算税等の加重措置の見直し

国外財産調書の提出がない場合等の過少申告加算税等の加重措置の適用対象に、相続国外財産に対する相続税に関し修正申告等があった場合を加える、等々

(3) 過少申告加算税等の特例の適用の判定の基礎となる国外財産調書等の見直し

相続国外財産に対する相続税に関し修正申告等があった場合の、過少申告加算税等の特例の適用（軽減措置、加重措置）の判定の基礎となる国外財産調書が見直された。

(4) 国外財産調書に記載すべき国外財産に関する書類の提示又は提出がない場合の加算税の軽減措置及び加重措置の特例の創設

国外財産を有する者が、国税庁等の当該職員から国外財産調書に記載すべき国外財産の取得、運用又は処分に係る書類のうち、その者が通常保存し、又は取得することができるものと認められるもの（その電磁的記録又はその写しを含む）の提示又は提出を求められた場合において、その提示又は提出を求められた日から 60 日を超えない範囲内においてその提示又は提出の準備に通常要する日数を勘案して当該職員が指定する日までにその提示又は提出をしなかったとき（その者の責めに帰すべき事由がない場合を除く）における加算税の軽減措置及び加重措置の適用

①その国外財産に係る加算税の軽減措置は、適用しない。

②その国外財産に係る加算税の加重措置については、その加算する割合を 10%とする（適用前加算割合は 5%）

詳しくは財務省ホームページをご参照下さい。

財務省

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



西アフリカ 8カ国が新共通通貨『ECO』導入で仏と合意（12月23日）

西アフリカの8カ国が加盟する西アフリカ経済通貨同盟は、CFAフラン（セーファーフラン。ISO 4217 コードは XOF。1XOF=約 0.185 円）に代わる新たな共通通貨「ECO」を導入することでフランスと合意した。各紙が伝えている（2019年12月23日）。

各紙報道によると、12月21日、コートジボワールのワタラ大統領がマクロン仏大統領とともに記者会見を行い、発表したとのことである（於：コートジボワールの首都アビジャン）。

西アフリカ諸国経済共同体 ECOWAS の加盟国 15カ国のうち、8カ国がユーロ（過去にはフランスフラン）とレートが固定されている CFA フランを、残り 7カ国は独自の通貨を使用してきたが、1990年頃より ECOWAS 内で使用可能な単一通貨の導入が検討されてきた。

CFA フランを導入している国は、外貨準備高の 50%をフランスの国庫にて管理する義務が課せられており、旧宗主国による経済支配であると一部で批判されてきた。

通貨 ECO は、2019年6月29日にナイジェリアの首都アブジャにおいて開催された ECOWAS 首脳会議において、2020年までに単一通貨の導入を目指し、その通貨単位の名称として決定されたものである。

今回の合意は、CFA フランを使用している 8カ国（※）とフランスの間で通貨改革協定が締結され、CFA フラン使用国が ECO に移行した場合、従来の外貨準備高 50%保管ルールを撤廃することとなったものである。

なお、ECO の相場は CFA フランと同様にユーロとのペッグ（固定）制となる予定。

（※）当該 8カ国はコートジボワール、ベナン、ブルキナファソ、ギニアビサウ、マリ、ニジェール、セネガル、トーゴである。



台湾、公告地価と公告土地現値を発表（2020年1月6日）

■ 台湾の“公告地価”と“公告土地現値”

台湾・内政部地政司は、2020年の“公告地価”及び“公告土地現値”を2019年12月31日に発表した。

この“公告地価”とは、「申報地価（※後記参照）」の参考のため、中央政府並びに直轄市・県政府の地価評議委員会が土地の取引データや収益データ等を参考に評定するものであり、平均地権条例や税法がその根拠となっている。一定期間内に土地所有者から異議がなければ地価は確定され、課税の基準となる。以前は3年毎に発表されていたが、2016年以降は2年毎に発表されている。

一方、“公告土地現値”は、平均地権条例46条の規定に基づき、直轄市・県政府が地価評議委員会の評議を経て毎年1月1日に公示する地価で、売買、課税、補償等の参考とされるものである。わが国の国土交通省による地価公示制度に類似しており、各所の地価の動向を把握することができる。

法規名稱：平均地権條例

修正日期：民國 108 年 07 月 31 日

第 46 條 直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地, 應經常調查其地價動態, 繪製地價區段圖並估計區段地價後, 提經地價評議委員會評定, 據以編製土地現值表於每年一月一日公告, 作為土地移轉及設定典權時, 申報土地移轉現值之參考; 並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

この公告地価と公告土地現値は、以下の様な共通点と相違点がある。

- (ア) いずれも地方自治体（直轄市・県政府）の地価評議委員会によって評価される。
- (イ) いずれも課税の基礎として使用される。
- (ウ) 公告地価は、申報地価（※下記参照）の参考とされ、土地税と土地賃借料を計算するための基礎となる。公告土地現値は、土地増値税、相続税、贈与税の計算の基礎となり、また土地の所有権移転、質権等の設定、土地収用、土地買収の補償の参考とされる。
内政部地政司によると、公告地価は申報地価の参考であるため、土地所有者は発表された最新の公告地価について、2020年1月2日から1月31日までの期間内に20%の増加または減少の範囲内で、市県に照会することができるとしている。異議がない場合には、「申報地価」はこの公告地価の80%の数値で確定され、課税の基礎として活用されるとし

ている。

(エ) 公告地価は実勢取引価格の約 20%、公告土地現値は実勢取引価格の約 90%の水準となっている。2020 年は、台湾全土平均の公告地価は実勢取引価格の 19.79%、公告土地現値は実勢取引価格の 91.94%の水準と発表された。

例えば、台北市信義区にある台湾のランドマーク・台北 101 敷地の公告地価は、2020 年は 492,000 台湾元/m²で、公告土地現値 1,799,000 台湾元/m²の 0.27 の水準となっている。

※申報地価

申報地価とは、土地所有者が登記の際に自己申告する地価のことで、孫文の三民主義の考え方を基礎とする平均地権——所有より利用の意義を説いたもので、土地を活用することが必要な人に、土地を取得して利用する機会を与えることを理念とする考え方を具現化する政策の一つである。すなわち、地価を安く申告すれば課される税金は低いが、その安い価格で買収されるおそれもあるため、この相互効果により適正な地価を申告させようとするのが狙いとなっている制度である。



(台湾・内政部地政司のロゴ)

■ 2020 年の公告地価と公告土地現値の動向

台湾・内政部は、2020 年の公告地価及び公告土地現値を発表した。それによると、台湾全土の公告地価の平均変動率は、前回発表の 2018 年に比べて-0.66%とわずかな下落となり、公告土地現値は前年の 2019 年に比べて+0.72%とわずかな上昇となった。地価は安定した状況であることが読み取れる。

公告土地現値について主要各市を見ると、台北市の地価は年率で+1.52%、台南市は+0.98%、高雄市+0.32%のわずかな上昇となっており、安定している。台中市は-0.98%と台湾で唯一の下落を示した市となった。上昇率が最も大きかったのは島嶼部である連江県で、+3.29%であった。連江県では観光業が好調で、地価上昇に繋がったと見られる。

公告地価を見ても、台北市で 2 年前 (2018 年) からの変動率が+1.34%、台南市で+0.98%、高雄市で-0.43%とわずかな変動にとどまったが、台中市では-20.06%と大幅な下落を示した。内政部地政司によると、台中市の公告地価の大幅な下落は、財政収入や市民の税負担を考慮した結果とのことである。

全国で最も地価が高かったのは台北市信義区にある台湾のランドマーク・台北 101 の敷地で、1,799,000 台湾元/㎡（約 6,480,000 円/㎡、1 台湾元≒3.6 円で計算）で、2019 年価格（1,768,000 台湾元/㎡）に比べて+1.75%の上昇となった。

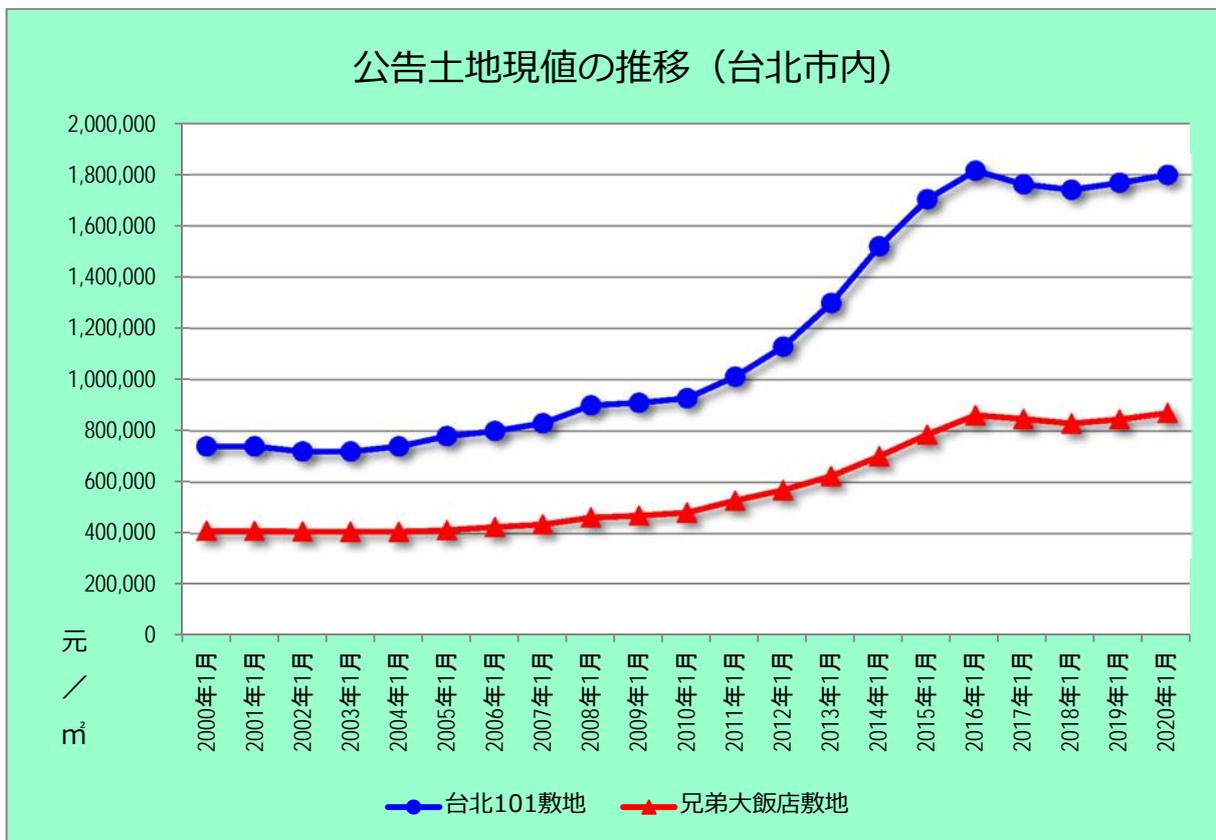
次のグラフは、台北市のうち最高価格地の台北 101（信義区）と商業地として中庸的と思われる兄弟大飯店（松山区）の公告土地現値の推移を示したものである。



台北 101



兄弟大飯店



いずれも 2002 年に若干地価下落が見られたものの、2004 年からはリーマンショック（2008 年）による影響も殆どなく地価は上昇傾向が続き、2012～2015 年頃には年間で+10%を超える様な激しい高騰が見られた。地価の上昇率が最も大きかったのは 2013 年通期で、台北 101 敷地が+17.0%、兄弟大

飯店が+12.3%であった。

2017年には過熱していた市場が落ち着き、地価も若干の下落を示したものの、現在はわずかな上昇推移で安定していることが読み取れる。過去10年間（2010～2020年）で地価は、台北101敷地が1.94倍、兄弟大飯店も1.81倍となった。

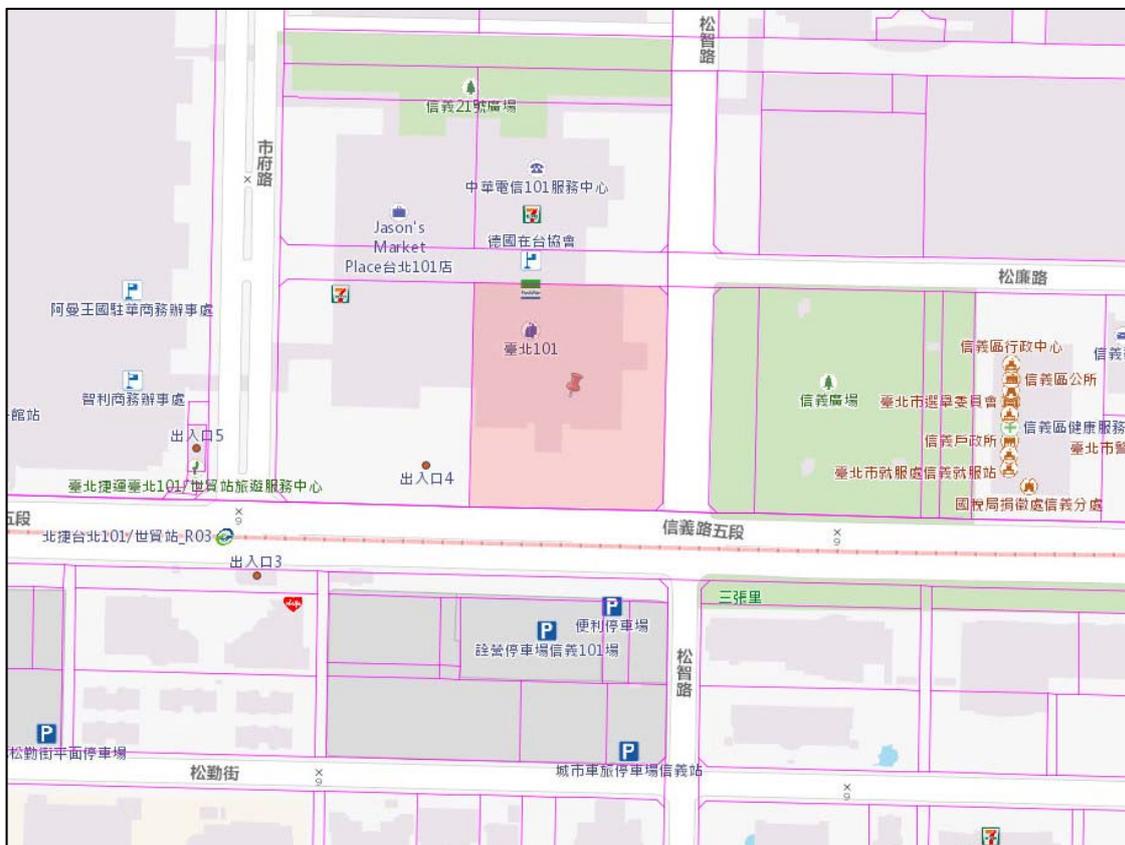
■ 都市地価指数

台湾・内政部地政司では、上記の公告地価、公告土地現値とは別に、地価に関する指数として「都市地価指数」も発表している。当該指数は、各自治体の都市計画範囲の住宅エリア、商業エリア、工業エリアの土地から平均的な地価を算出し、一定期間（6ヶ月間）の地価の変動を基準となる時期の地価（現在は2018年3月31日の地価）を100として表す指数であり、毎年2回、1月15日と7月15日に発表されている。

直近の指数は2019年7月15日に発表された第52期（2018年10月1日から2019年3月31日の6ヶ月間）の都市地価指数であり、次回は2020年1月15日に発表される予定である。

ちなみに第52期の指数を見ると、全国平均は100.55、対前期上昇率は+0.32%で、連江県が最大の上昇率+1.13%、新北市が最大の下落率-0.18%であった。

用途別では、住宅エリアが+0.27%、商業エリアが+0.50%、工業エリアが+0.31%といずれもわずかな上昇となっている。土地の取引件数は、245,885件で、前期に比べて-5.03%、前々期（前年同期）に比べて-1.68%であった。



(台湾・内政部公開の地図)



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/>