

# UD ニュースレター

2023年1月

## JETRO、「2022年度 海外進出日系企業実態調査」の結果を発表（11月24日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2022年11月24日、「2022年度 海外進出日系企業実態調査 ― 全世界編―」の結果を発表した。

当該調査は、2022年8～9月に、海外86カ国・地域の日系企業1万9,143社を対象に、オンライン配布・回収によるアンケートを実施したものである。有効回答は7,173社。主な結果は以下の通り。

### ①黒字見込み、新型コロナ禍前の2019年並み

2022年に「黒字」を見込む企業の割合は64.5%、一方の「赤字」は17.6%となった。「黒字」の割合は前年（62.6%）から1.9ポイント増加し、新型コロナ禍前の2019年（65.0%）並みにまで回復した。赤字割合は「ホテル・旅行」で高く60.5%で、新型コロナ禍の影響が続いている。「小売」や「飲食」など対面型サービス業種の赤字割合も依然として高い。

地域別では、黒字を見込む企業の割合は北東アジアを除いた全地域で2021年調査から増加した。北東アジアが低下したのは、国別構成比の高い中国でゼロコロナ政策に伴う経済活動制限が響き、「黒字見込み」が低下したことによる（中国：黒字見込み64.9%、赤字見込み16.8%）。



## ②現地事業拡大意欲は前年並み。インドがトップ

今後1～2年で、現地事業を「拡大する」と回答した企業は45.4%。前年からほぼ横ばいの水準で、新型コロナ禍前の2019年（48.9%）には届かなかった。

国別の事業展開拡大の割合は、インドが72.5%で最も高く、ベトナムで60.0%、UAEで56.7%、ブラジル54.2%と続く。ロシアは「縮小」と「第三国へ移転・撤退」があわせて6割近くに達し、中国も、前年からの拡大の割合の低下（40.9%→33.4%）が目立つ。



## ③製造業の6割が今後、サプライチェーンを見直し

新型コロナ禍以降、2022年後半の調査時点に至るまでに何らかのサプライチェーン（SC：生産・販売・調達）の見直しを行った企業の割合は41.5%で、今後、SCの見直しを行う方針の企業は50.2%となっている。

業種別で見ると、製造業で今後SCの見直しを行う企業が59.9%と高い。製造コストの上昇、輸送費の高騰などを受けた販売価格の引き上げや、供給制約や途絶リスクを見据えた調達先の見直しなどが喫緊の課題となっている。

他にも、製造業では調達先の見直しを行う企業が57.5%、また、原材料・部品、在庫の見直しの変更を行う企業がいずれも4割を超えた。調達先の見直しの具体的内容では、現地調達化の推進が目立つ。調達戦略を見直す理由は、「原材料費の高騰」（55.3%）が最大で、加えて物流の混乱や販売調達先の停止閉鎖に伴う「サプライチェーン（SC）の途絶リスク」を挙げる企業の割合が高い。



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ジャカルタ都市開発事業を支援（10月18日）

株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）は、阪急阪神不動産株式会社（大阪市北区）とともに、インドネシア西ジャカルタ市におけるジャカルタセントラルパーク都市開発事業に参画するため、最大約140億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（2022年10月18日）。

本事業は、インドネシア大手不動産開発会社 Agung Podomoro Group 傘下の PT.Agung Podomoro Land,Tbk が開発した国内最大級の複合商業施設セントラルパークショッピングモールの事業運営に阪急阪神不動産とともに参画するものであり、阪急阪神不動産にとって海外において初めての主導的な立場での大規模商業施設への運営参画を後押しするものである。

本事業では、セントラルパーク内の公共性が高く、広大で緑あふれる約20,000㎡の公園を活用し、阪急阪神不動産がこれまで国内外で培ってきたにぎわいを創出する知見の提供を通じて地域経済の活性化及び地域の魅力向上に貢献し、長期間にわたり価値を生む街づくりを支援していく。また、開業から10年以上が経過したセントラルパークの施設において、日本国内で実践している大規模修繕工事及び維持管理業務のノウハウを提供し、脱炭素社会にも対応した持続可能な施設運営の実現に寄与する。

これらは、我が国の「インフラシステム海外展開戦略2025」（令和2年12月10日経協インフラ戦略会議決定）において目的として掲げられた、展開国の社会課題解決・SDGs達成への貢献にも資するものとなっている。



出所：central park mall jakarta 資料

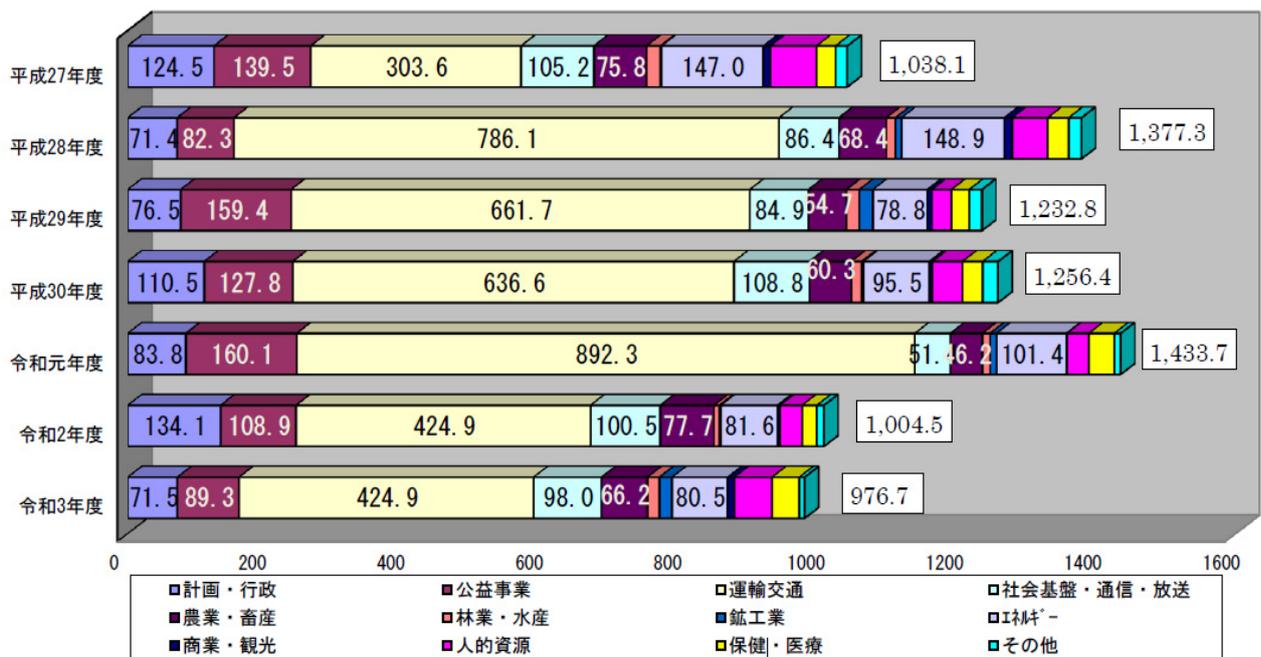
株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）

<https://www.join-future.co.jp/>

## 令和3年度建設関連コンサルティング業務の海外受注は2年連続減少（9月2日）

一般社団法人国際建設技術協会は、令和3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、令和3年度（令和3年4月1日～令和4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976.7億円となり、昨年度から約27.8億円の減額となった（昨年：1,004.5億円、一昨年：1,433.7億円）。件数は719件で、昨年度の597件に比べて122件増加した。従って、1件当たりの受注額は単純平均1億3,600万円で、昨年度比3,200万円の減額となった（一昨年は2億1,200万円）。

分野別の内訳では、運輸交通分野が例年同様に最も多く43.5%、次いで社会基盤・通信・放送分野の10.0%、公益事業分野の9.1%、エネルギー分野の8.2%の順となっている。運輸交通分野は、ピークの令和元年度には全体の62.2%を占める892.3億円の受注額であったが、令和3年度は424.9億円とピーク時の半分以下となった。

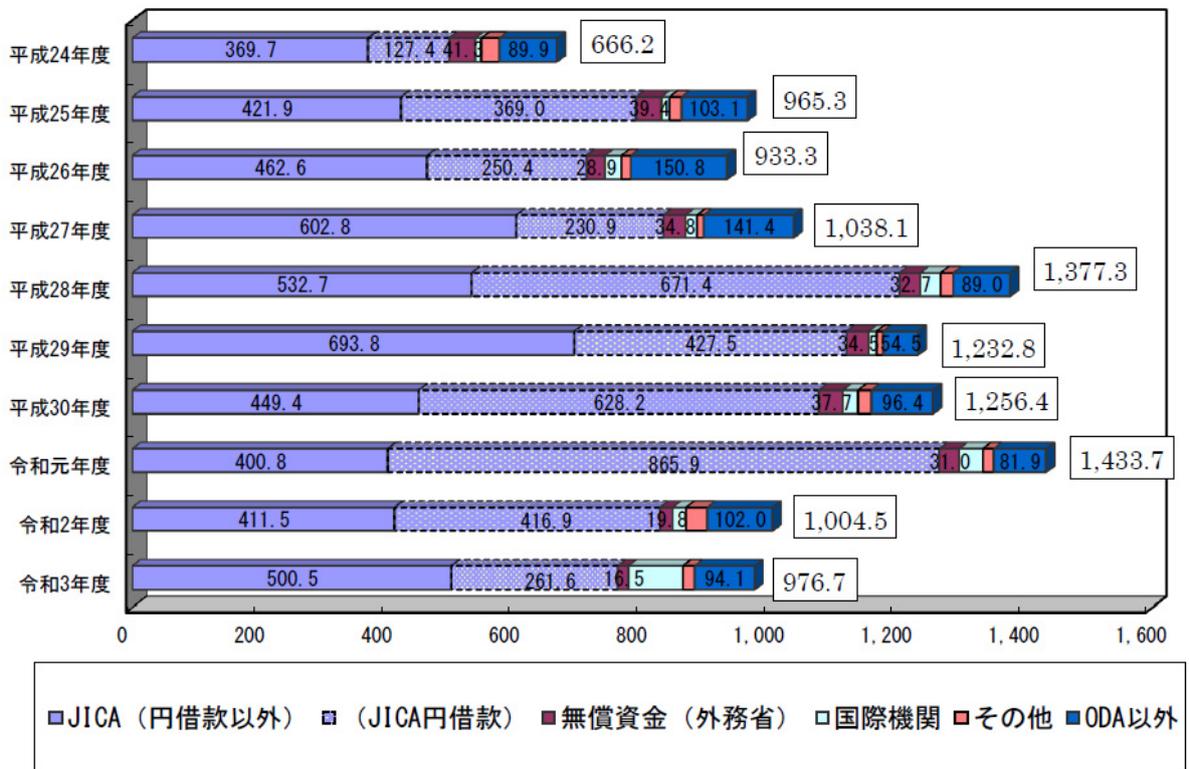
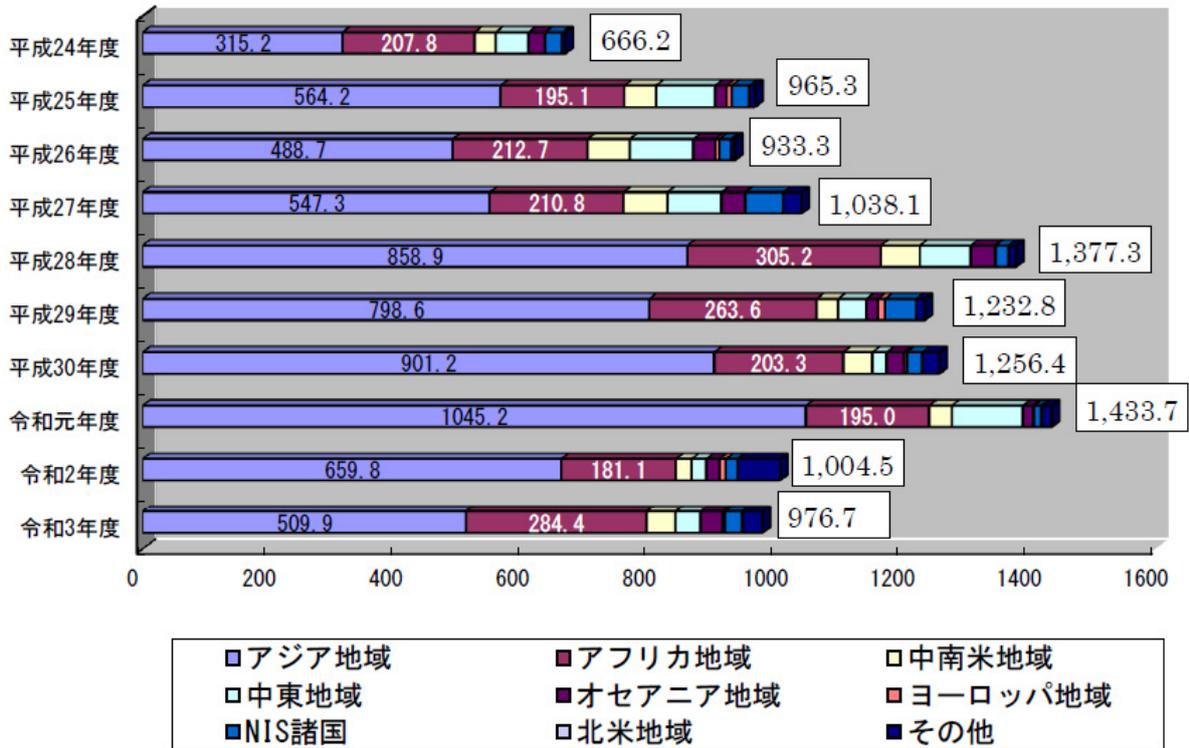


地域別の受注額では、例年通りアジア地域が最大となったが、受注件数は昨年度より52件増加して338件、受注額は約150億円減少して509.9億円であった。次いで受注額が多かったのはアフリカ地域（例年同様）だが、受注件数173件、受注額284.4億円はいずれも増加した（昨年度128件、181.1億円）。

国別ではケニアが受注額91.2億円で、昨年の6位からトップとなり。フィリピンが89.5億円で2位（昨年度は3位）で、昨年度1位のインドネシアは86.5億円の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ツ協会、海外コンサルタンツ協会、国際建設技術協会の4団体に属する企業会員のうち、開発コンサルタンツ等88社を対象として実施したもの。主にインフラストラクチャーに関係する建設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。



## アジア開発銀行が 2022 年のアジア開発途上国の経済成長を下方修正（12 月 14 日）

株式会社国際協力銀行（JBIC）は、2022 年 12 月 14 日、世界経済の見通しが悪化する中、アジア・太平洋地域の開発途上国の経済見通しを下方修正したことを発表した。

この日発表された『アジア経済見通し 2022 年版』（Asian Development Outlook (ADO) 2022）の定期補足版によると、同地域の経済成長率は、2022 年が+4.2%、2023 年が+4.6%となる見通しである。9 月時点の見通しでは、2022 年は+4.3%、2023 年は+4.9%とされており、下方修正となった。

世界各国および域内の中央銀行による金融引き締め政策や、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、中国における度重なるロックダウン措置などの影響が、アジア開発途上国の新型コロナウイルスのパンデミックからの成長回復を遅らせているとしている。

ゼロコロナ政策による規制と不動産市場の低迷は、中国の成長見通しのさらなる下方修正につながったとしており、中国の 2022 年の経済見通しは、前回予想の+3.3%から+3.0%に下方修正され、2023 年の見通しは、世界的な景気減速により+4.5%から+4.3%に引き下げられた。

インドの成長見通しは、2022 年度+7.0%、2023 年度+7.2%と据え置かれた。



アジア開発途上国は、成長見通しが下方修正されたものの、成長率・インフレ率ともに世界の他の地域よりもいまだ良好に推移すると思われるとしている。マレーシア、フィリピン、タイ、ベトナムにおいて堅調な消費や観光の回復が見られる中、ADB は東南アジア地域の 2022 年の成長見通しを+5.1%から+5.5%に引き上げた。しかし、世界的な需要の低迷を踏まえ、2023 年の見通しについては+5.0%から+4.7%に下方修正した。

その他、2022年の成長見通しは、中央アジア・コーカサス地域で+3.9%から+4.8%に上方修正され、太平洋地域についてもフィジーの観光の力強い回復を受けて+4.7%から+5.3%に引き上げられた。



ADBの年次主要経済報告書である『アジア経済見通し(ADO)』は毎年4月に発行され、その「改訂版(Update)」が9月に、そして通常は7月と12月に簡潔な補足版が発行される。アジア開発途上国とは、46のADBの開発途上加盟国・地域を指す。

アジア開発銀行

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



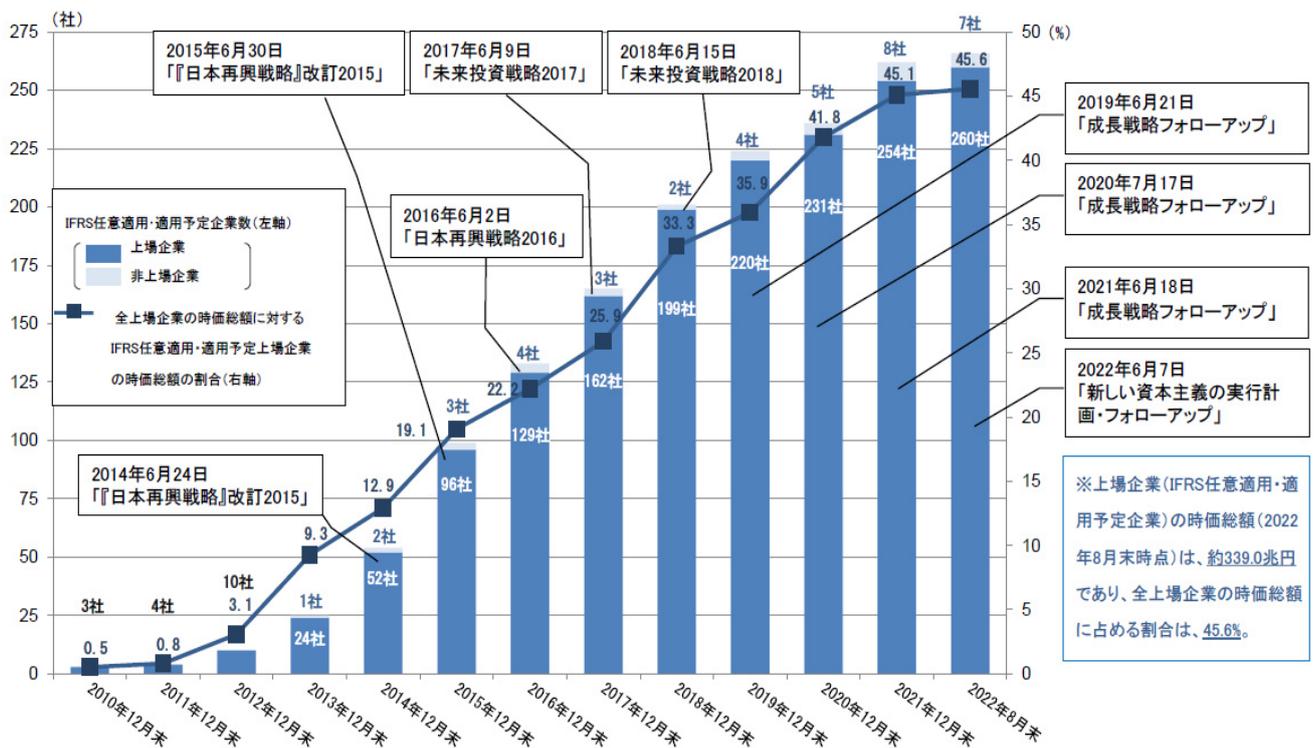
## 国際財務報告基準（IFRS）の適用済み日本企業、259社に（9月29日）

金融庁の把握によれば、2022年8月末時点で国際財務報告基準・IFRSを任意適用している日本企業は259社となった（うち上場企業は252社）。適用を予定している8企業を含めると267社となっている（2022年9月29日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より）。

IFRSを任意適用している又は適用予定の上場企業の時価総額は、2022年8月末時点で約339.0兆円であり、全上場企業の時価総額に占める割合は45.6%となっている。5年前は30%程度であった。

東芝は2017年に、良品計画は2022年にIFRSの任意適用開始を決定していたが延期となっている。他にはデジタルプラス、インフロニアHDなどが適用予定を発表している。

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。



2022年9月29日・金融庁「会計基準を巡る変遷と最近の状況」資料より

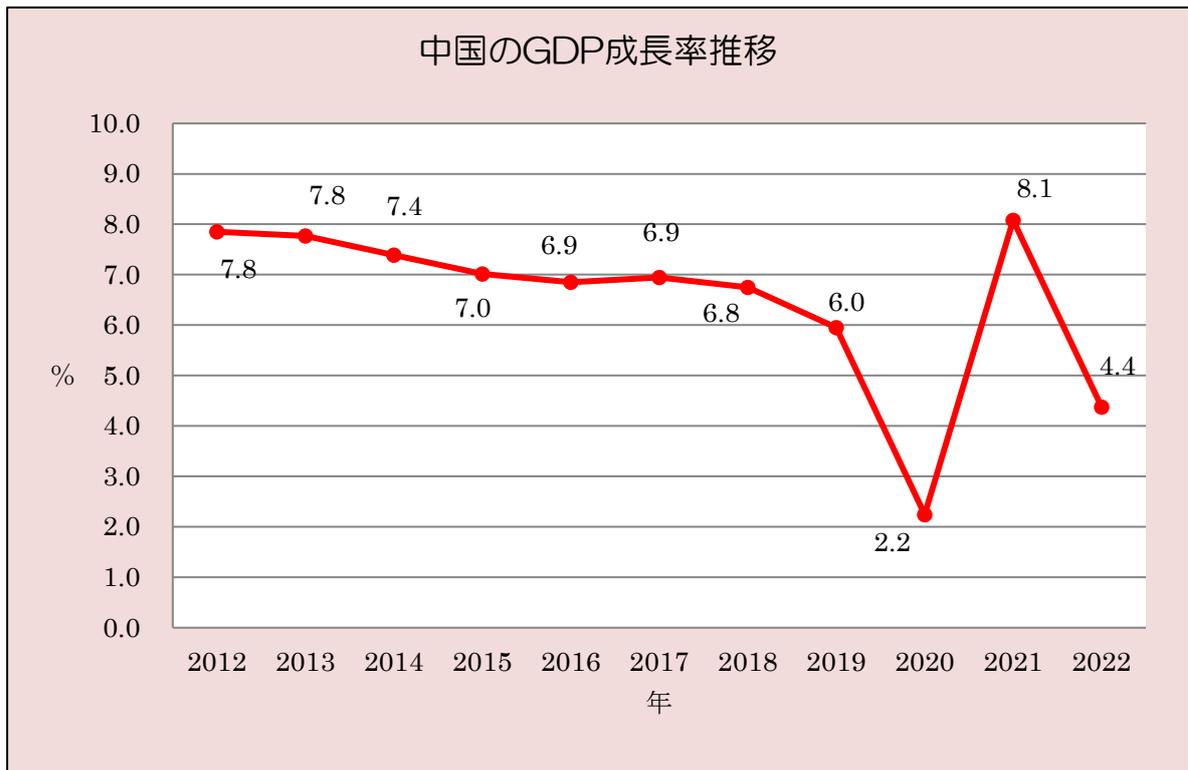
## 上海不動産市場調査レポート（11月22日）

### ■ 経済概況

中国国家统计局が10月24日に発表した2022年7～9月期の実質GDP成長率は、+3.9%で、前期（4～6月期）の+0.4%から持ち直した。上海でのロックダウン（都市封鎖）による前期の景気悪化の反動によるもので、地方政府のインフラ投資などが伸びたことで予想以上の回復を示したが、年間の成長率は政府目標の+5.5%前後を大幅に下回ると予想されている。

中国では新型コロナウイルス対策である厳しいロックダウンや行動制限が断続的に続いており、経済活動の妨げとなっている。そのため工場建設などの投資、鉱工業生産などは伸びを示しているが、飲食店を中心に消費・小売総額は伸び悩んでいる。また不動産開発投資も低調に推移している。

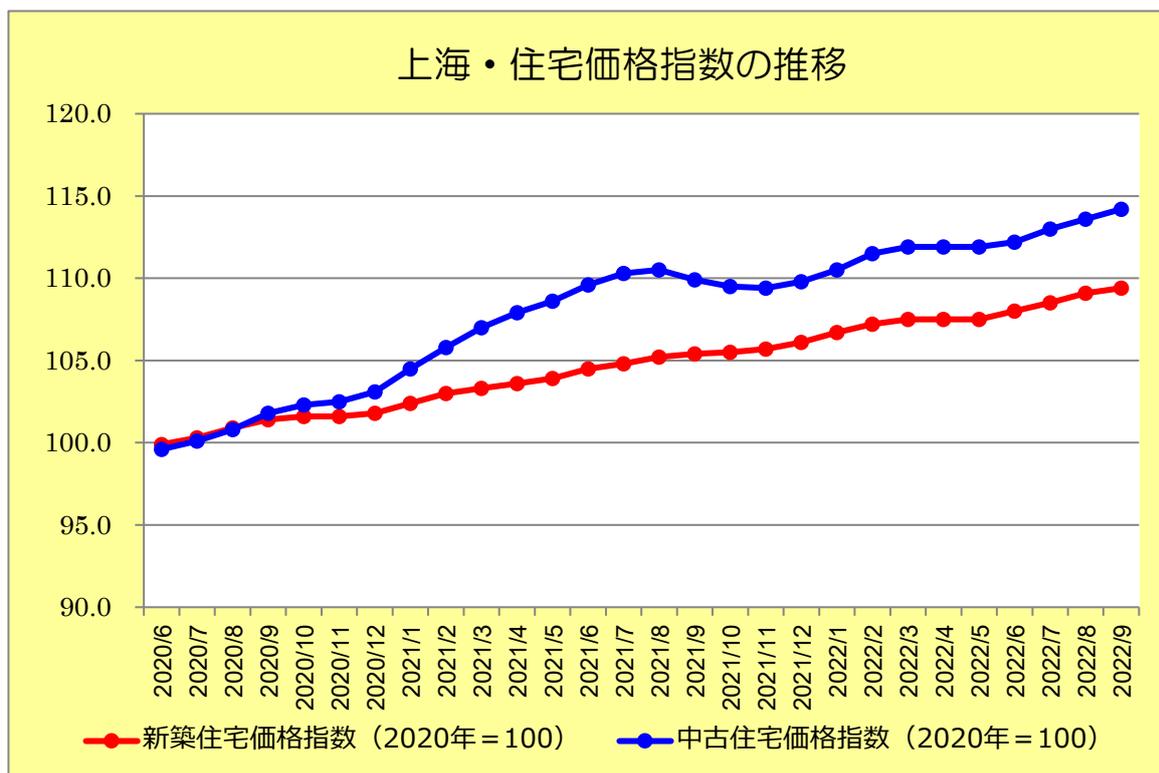
これら行動規制に加え、世界経済後退のリスクも相俟って、中国の2022年の経済成長は政府目標を大きく下回り、3%台にとどまる可能性が指摘されている。



データ出所：IMF 発表値（2022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、2020年6月から最新2022年9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（2020年=100）。



上海では新型コロナウイルスの感染拡大の初期である2020年1～3月には不動産の取引が殆どなかったことから指数は横這いとなっていたが、その後は住宅需要が回復し、緩やかに上昇が続いている。最新の新築住宅の価格指数は109.4で、前年同月比で+3.8%の上昇、中古住宅の価格指数は114.2で、前年同月比で+3.9%の上昇となった。その結果、コロナ禍となった2019年12月以降の約3年間で、新築住宅は約12%、中古住宅は約18%価格水準が上昇したことになる。

全般的に物件価格が高いことから、新築住宅よりも廉価な中古住宅がより多く求められること等から、新築よりも中古住宅の価格指数の上昇幅の方が大きい傾向が見られる。また、市場が過熱気味となることもあるため、その反動で中古住宅の価格指数は下落するケースが見られる（2021年9～10月頃など）。

上海では、オミクロン株の感染拡大により2022年3月28日から5月31日にかけてロックダウン（都市封鎖）が行われた。この時期、住宅の取引量も大幅に減少し、また新規開発プロジェクトもストップした。未完成の住宅については、住宅ローンの支払いを拒否する者も発生したと言われている（一般に中国では完成前に売却され、購入者はローン支払いを開始する）。この約2ヶ月間は住宅価格指数も新築、中古ともに横這い推移となっている。

不動産投資・開発の低迷は経済への影響が大きかったが、その後は不動産の建設工事も再開され、取引量も回復している。住宅価格指数も再び上昇し始め、現在に至っている。

しかし、ロックダウンの影響は大きく、年間での取引量は低い水準となる予想がなされている。また、再度の感染拡大も懸念されており、需要者は依然として慎重であり、本格的な住宅用不動産の市場回復は2023年以降になると言われている。



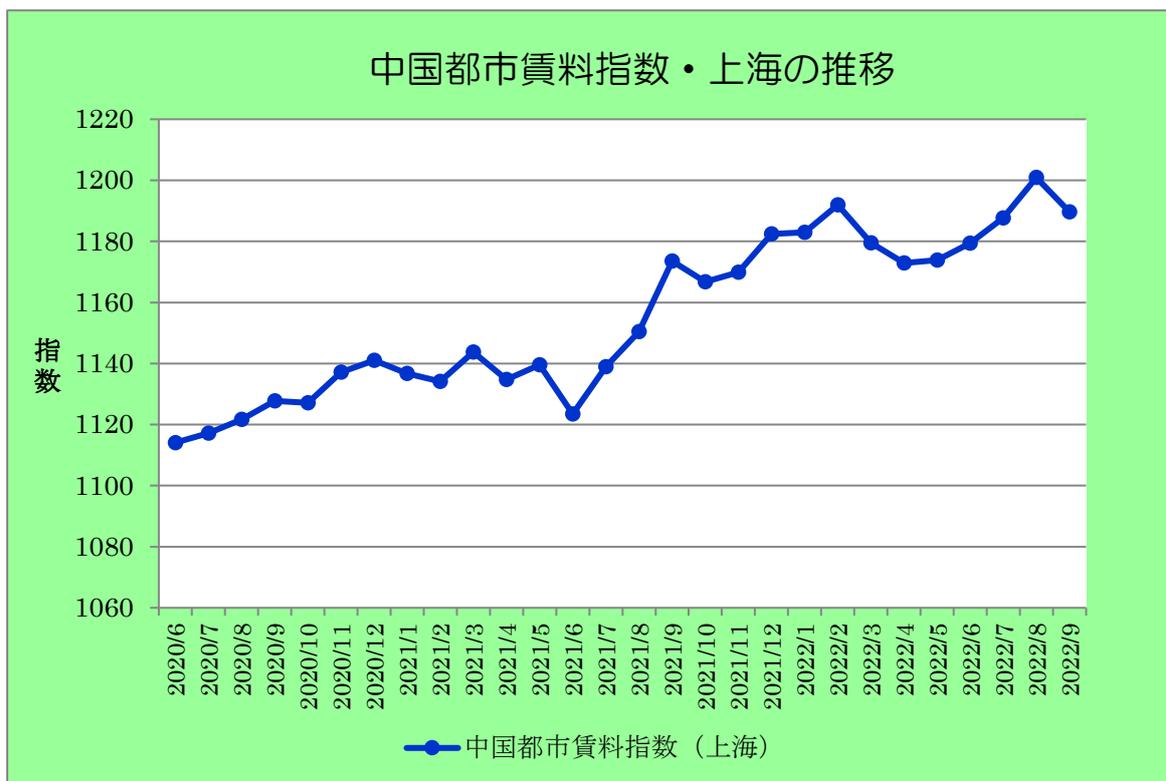
現在、上海のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で 55,000～150,000 元/㎡（約 1,080,000～3,000,000 円/㎡。1 元＝19.7 円として計算）程度の価格水準となっており、中でも人気の高い住宅街（浦東、徐家匯、中山公園、静安、虹橋・古北等）では 90,000～150,000 元/㎡（約 1,800,000～3,000,000 円）が中心的な価格帯となっている。

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	浦東新区晨暉路	92.26 m <sup>2</sup>	2006	12,800,000 元 (138,738 元/㎡)
浦東	东方城市花园	浦東新区东方路	122.16 m <sup>2</sup>	2005	12,350,000 元 (101,097 元/㎡)
徐家匯	尚汇豪庭	徐匯区华石路	95.65 m <sup>2</sup>	2015	17,600,000 元 (184,004 元/㎡)
徐家匯	泰德花苑	徐匯区裕德路	111.77 m <sup>2</sup>	1999	12,500,000 元 (111,837 元/㎡)
徐家匯	尊园	徐匯区漕溪北路	100.93 m <sup>2</sup>	2003	14,800,000 元 (146,636 元/㎡)
静安	上海壹街区	静安区凤阳路	77.42 m <sup>2</sup>	2004	12,000,000 元 (154,999 元/㎡)

静安	达安花园	静安区长寿路	121.11 m <sup>2</sup>	2001	13,540,000 元 (111,799 元/m <sup>2</sup> )
静安	永昌大厦	静安区余姚路	111.45 m <sup>2</sup>	1998	10,480,000 元 (94,033 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	巴黎花园	長寧区荣华东道	118.90 m <sup>2</sup>	1997	10,700,000 元 (89,992 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	鹿特丹花园	長寧区荣华东道	118.06 m <sup>2</sup>	1995	11,100,000 元 (94,020 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	强生古北花园	長寧区黄金城道	136.19 m <sup>2</sup>	2007	15,500,000 元 (113,812 元/m <sup>2</sup> )

一方、住宅用不動産の賃料動向を見ると、上海易居房地產研究院が発表した中国都市賃料指数・上海市の推移は次のグラフの通りとなっており、売買価格と同じく上昇傾向が続いている。2022年9月の指数は1189.7であり、前年同月比で+1.4%、2020年9月の1127.8に比べると+5.5%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110～170元/m<sup>2</sup>（約2,100～3,300円/m<sup>2</sup>）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 <sup>2</sup>	2005	14,500 元 (132 元/m <sup>2</sup> )
浦東	大唐盛世花园	浦東新区白杨路	96.16 m <sup>2</sup>	2003	13,000 元 (135 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	天际花园	徐匯区南丹东路	177.10 m <sup>2</sup>	2001	25,000 元 (141 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	虹桥乐庭	徐匯区虹桥路	181.89 m <sup>2</sup>	2007	37,800 元 (208 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安花园	静安区长寿路	101.89 m <sup>2</sup>	2001	13,500 元 (132 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安锦园	静安区新丰路	103.73 m <sup>2</sup>	2008	18,000 元 (174 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	嘉年华庭	長寧区黄金城道	90.19 m <sup>2</sup>	2005	13,000 元 (144 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	圣美邸	長寧区宋园路	147.00 m <sup>2</sup>	2006	16,000 元 (109 元/m <sup>2</sup> )

## ■ 商業用不動産市場の動向

上海のオフィス賃貸市場は、2019年に入った頃からやや軟調となっている。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が、ビルの供給が多いことから競争も激しく、浦東地区の高品等ビル等には人気が集中しているものの他の地区での市場は停滞気味である。上海全体としてはコロナ前でオフィスの空室率は10%を超えており、賃料水準も下落傾向にあった。

コロナ禍に入ってから経済が低迷し、需要も更に弱含んだため市場はより低調となった。但し、特にAグレードの新規供給が抑えられたことから調整が進み、ここにきて空室率は改善する傾向にある。2022年3月28日からのロックダウンにより再び低迷し、ほぼ解除された6月以降は回復しつつあるが、需要は年末まで低迷すると言われている。

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5～18元/m<sup>2</sup>・日（約2,900～10,600円/m<sup>2</sup>・月。1元=19.7円として計算）、静安・長寧地区で4～10元/m<sup>2</sup>・日（約2,300～5,900円/m<sup>2</sup>・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	370 m <sup>2</sup>	2008	14.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
浦東	上海国金中心	1,520 m <sup>2</sup>	2009	16.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
浦東	时代金融中心	950 m <sup>2</sup>	2007	10.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
浦東	东亚银行大厦	2,000 m <sup>2</sup>	2008	8.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
浦東	宝安大厦	376 m <sup>2</sup>	2001	4.5 元 / m <sup>2</sup> · 日
黄浦	廖创兴金融中心	1,655 m <sup>2</sup>	2008	8.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
黄浦	都市总部大楼	570 m <sup>2</sup>	2005	10.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
黄浦	永新广场	260 m <sup>2</sup>	1996	6.5 元 / m <sup>2</sup> · 日
黄浦	亚洲大厦	127 m <sup>2</sup>	2007	7.3 元 / m <sup>2</sup> · 日
静安	上海商城	336 m <sup>2</sup>	1990	11.0 元 / m <sup>2</sup> · 日
静安	晶品中心	450 m <sup>2</sup>	2015	7.5 元 / m <sup>2</sup> · 日
長寧	长宁来福士广场	522 m <sup>2</sup>	2015	8.8 元 / m <sup>2</sup> · 日
長寧	长峰中心	180 m <sup>2</sup>	2001	4.5 元 / m <sup>2</sup> · 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](mailto:info@udassetv.co.jp)  
Web : <http://www.udassetv.co.jp/>