

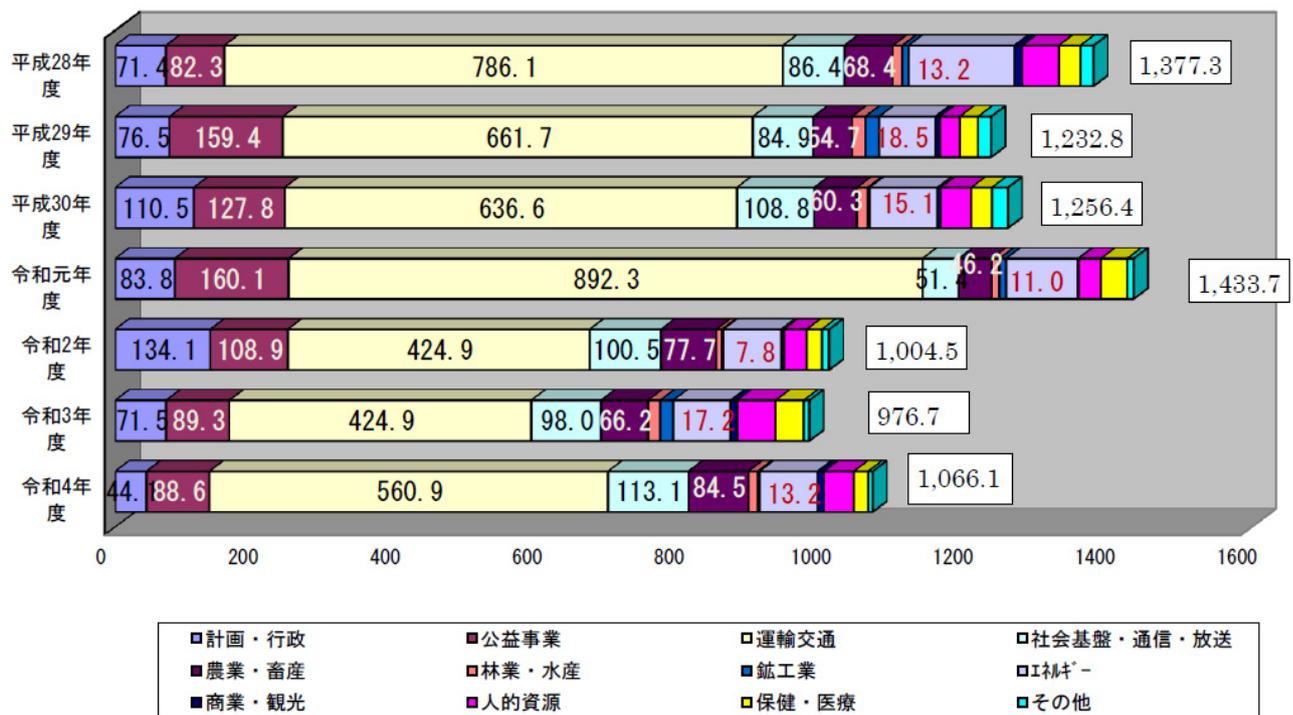
UD ニュースレター

2024年1月

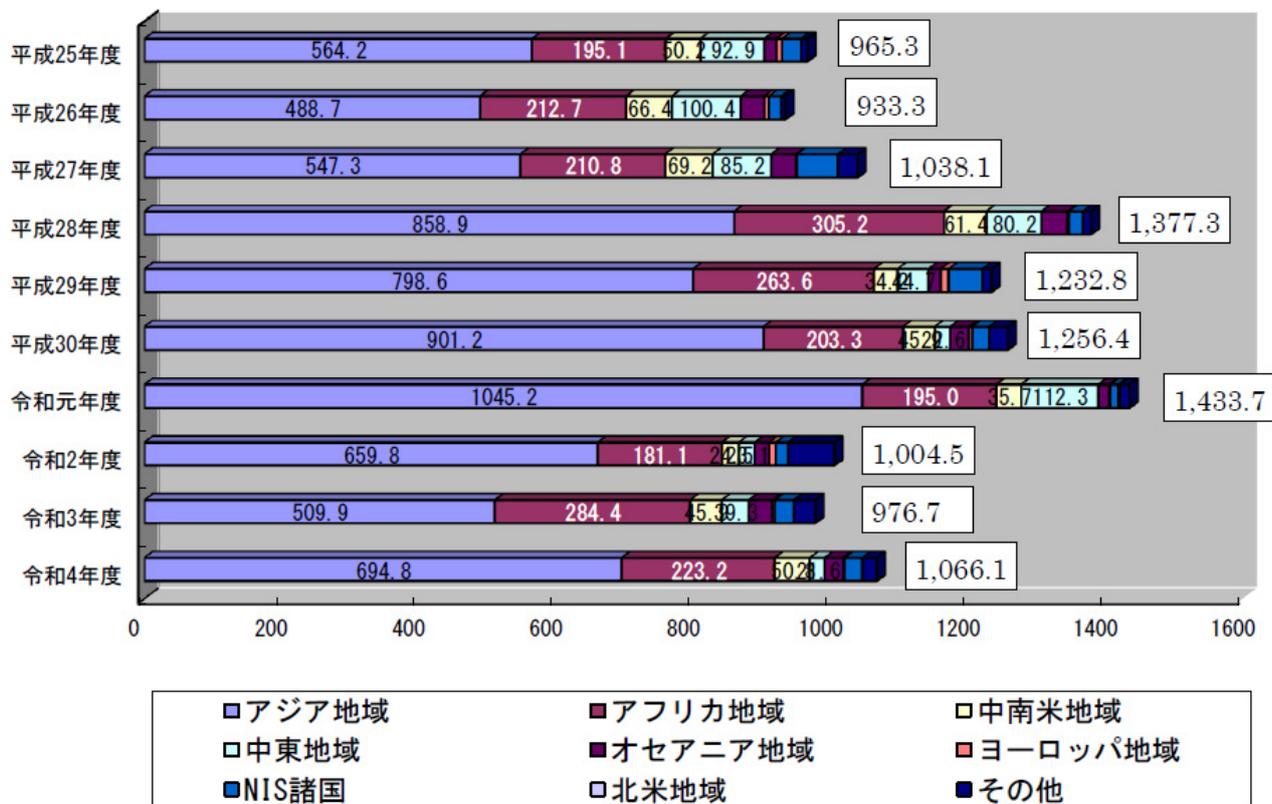
令和4年度建設関連コンサルティング業務の海外受注額が3年ぶり増加（8月31日）

一般社団法人国際建設技術協会は、令和4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4年度（令和4年4月1日～令和5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1,066.1億円となり、昨年から約489.4億円、約9%の増額となった（3年ぶりの増額。昨年：976.7億円、一昨年：1,004.5億円）。件数は695件で、昨年の719件に比べて24件減少した。1件当たりの受注額は単純平均1億5,300万円で、昨年比1,700万円の増加となった。

分野別の内訳では、運輸交通が52.6%を占めて最も多く、社会基盤・通信・放送（10.6%）、公益事業（8.3%）、農業・畜産（7.9%）と続く。



地域別では例年通りアジア地域の受注額が694.8億円(昨年より184.9億円増)の1位で、全体の65.2%を占める。国別ではインドが受注額204.6億円で、昨年の5位からトップに浮上。バングラデシュが146.8億円の2位、フィリピンが119.3億円の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ト協会、海外コンサルタント協会、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84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・太平洋地域のインフラ支援のための信託基金が設立合意（12月8日）

アジア開発銀行（ADB）と国際協力機構（JICA）は、アジアインフラパートナーシップ信託基金2（Leading Asia's Private Infrastructure Fund 2 : LEAP 2）を設立する合意書に署名した。LEAP2は、アジア・太平洋地域における質の高い・強靱で持続可能なインフラプロジェクトに協調融資することを目的としている（ADBのプレスリリース 2023年12月8日）。

LEAP 2は、2016年3月に開始されたLEAPの後継基金であり、ADBのプロジェクトに商業融資と譲許的金融を提供することで、ADBの民間セクター業務を引き続き支援する。ADBは、この基金の管理と運営を担う。LEAP 2は、年間約1兆7,000億ドルのインフラ資金需要があると推定されるアジア・太平洋地域における貧困削減というADBの使命に貢献する。

JICAは海外投融資を活用してLEAP2への出資を行い（最大で15億ドル）、アジア及び大洋州地域の質の高いインフラ案件への民間セクターの参加を促進する。

前身のLEAPは、ADBの開発途上加盟国14カ国における35のプロジェクトに対して、10億ドルを超える協調融資を承認した。これらのプロジェクトにより、新たに1.4ギガワットの新規発電容量が確保され、2,794人の女性を含む7,285人分の雇用が創出されたとのことである。さらに、620万トンの二酸化炭素の排出を回避することに貢献し、再生可能エネルギー部門における78億ドルを含む138億ドルのインフラ投資を促進した。



LEAP 2は、その前身の基金と同じ目的とガバナンスのもとで運営される。資金提供されるプロジェクトは、二酸化炭素排出の削減、エネルギー効率の向上、手頃な価格でアクセス可能な医療、教育、通信サービスの提供を目指している。また、範囲を広げると、インフラと明確な関連性を持つ場合はアグリビジネスや教育も投資対象に含まれる。LEAP 2による支援は主にインド、インドネシア、ウズベキスタン、およびベトナムなどの市場を見込んでいる。



JETRO、「2023年度海外進出日系企業実態調査」の結果を発表（12月13日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2023年12月13日、「2023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、2023年8月から9月にかけて、海外83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（1万8,726社を対象。7,632社より有効回答を得た）。それによると以下の傾向が見られるとのことである。

①中国での業績悪化が際立つ。事業拡大を見込む企業は初めて3割を下回る

海外進出日系企業のうち、2023年に黒字を見込む企業は63.4%で、3年ぶりに低下した。景況感は、中国が2年連続で「悪化」が4割を超えた。韓国や香港、ベトナム、シンガポールでも業績悪化が改善を上回った。

今後1~2年で、現地事業を「拡大」と回答した企業は47.0%で、中国では「拡大」を見込む企業が調査開始以来、初めて3割を下回った。その半面、「第3国への移転・撤退」を見込む企業は1%未満であり、ビジネスの継続へ慎重に取り組む姿勢が伺える。

インドでは75%超が「拡大」を志向。ブラジルも約69%が「拡大」と回答しており、自動車などの旺盛な内需が日系企業の事業拡大を後押ししており、周辺国・地域市場開拓も見据えた現地事業拡大意欲高まっている。

中国での事業縮小の主な理由は、

- (イ) 需要・売上の減少、市場の縮小
- (ロ) 日系自動車の不振
- (ハ) 中国における地政学リスク（対中リスク意識の増加）

インドでの事業拡大の主な理由は、

- (イ) 自動車（二輪車含む）市場の拡大
- (ロ) インド以西（中東・アフリカ方面）への輸出増
- (ハ) 投資の拡大・進出企業の増加
- (ニ) インド製品の立ち位置の相対的な高まり
- (ホ) 生産品目の増加、品質向上

等となっている。

業種別に見ると、非製造業ではホテル・旅行で「改善」の割合が際立って高い。一方、運輸・倉庫は「悪化」の割合が5割超となった。輸送費の高騰に沸いた前年からの反動に加え、需要減少や他社との競合激化が要因と見られる。



②ビジネスと人権、全世界で意識高まるも、中小企業の取り組みに遅れ

海外進出日系企業のうち、82.3%の企業がサプライチェーンにおける人権問題を重要な経営課題として認識しており、前年（59.8%）と比べ、全世界的に著しい認識の向上がみられた。

認識が高まる半面、人権デューデリジェンス（DD）実施企業は全体の28.5%。前年（28.7%）から進展せず。中小企業の実施割合は17.1%と前年の18.2%から低下し、大企業（34.5%）との差が拡大している。

「すでに脱炭素化に取り組んでいる」または「取り組む予定がある」企業は合わせて77.6%に及んだ。2021年以來、脱炭素化に取り組んでいる企業は一貫して増加している。但し、取り組んでいる企業の割合は2021年比大企業で13.3ポイント増、中小企業で8.1ポイント増と、大企業と中小企業の差が広がっている。

③インフレで新興国を中心に賃金上昇が加速

人材不足の課題に直面する日系企業は全体で5割を超えた。特に、大企業の製造業で高い割合で、主要地域別では北米、欧州において6割を超える企業が同課題に直面している。

2023年度の基本給のベースアップ率（名目、平均値）は、インドで9.8%、メキシコで8.0%と高く、ブラジル、南アフリカでも6%を超えている（いずれもインフレ率を上回る）。来期の率は、全地域的に今期比でやや低下する見通しとなっている。

独立行政法人日本貿易振興機構（JETRO）

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



世界銀行が予測、東アジア・太平洋地域は成長持続もペースは鈍化（10月1日）

世界銀行の2023年10月1日のプレスリリースによると、東アジア・太平洋地域の途上国は2023年も5%と高めの成長を続けるものの、2023年下期は減速し、2024年は4.5%になる、と同行は予測している。半期に一度発表している「東アジア・太平洋地域 半期経済報告書 2023年10月版」中での予測である。

当該報告書によると、東アジア・太平洋地域全体の今年の成長率は、その他すべての新興国・途上国の平均成長率の予測水準を上回るものの、以前の予測よりは下回る。中国の2023年の成長率は5.1%となり、中国以外の域内諸国の成長率は4.6%に、太平洋島嶼国の成長率は、5.2%になると予測されている。

2024年は、外的状況の改善が中国を除いた域内各国の成長にとって追い風となるが、中国では、経済活動再開に伴う回復の勢いの減衰、債務の拡大、不動産部門の低迷に加え、高齢化といった構造的要因など、長引く国内の問題が引き続き成長の足かせとなり、2024年は4.4%に減速するとみられている。中国を除く域内諸国の2024年の成長率は、世界経済の成長と金利上昇圧力の緩和が中国の景気減速やその他の国々の貿易政策措置の影響を相殺し、4.7%へとわずかながら上昇するとのことである。

一方、地政学的緊張の高まりと、極端な気候現象などの自然災害の可能性が地域の経済見通しにとってさらなる下振れリスクとなっている。

報告書は特集を組み、製造業主導で成長を遂げてきたこの地域において、サービス部門が今後、開発の原動力としてこれまで以上の役割を果たす可能性がある、と指摘している。サービス部門は既にこの10年間に、全体的な労働生産性の向上に大きく貢献してきた。サービス輸出は財輸出を上回っている。



「日 ASEAN 交通連携」の強化、新たなアクションプランが採択（11月14日）

国土交通省によると、2023年11月10日にラオスのルアンパバーンで開催された「第21回 日 ASEAN 交通大臣会合」で、「日 ASEAN 交通連携」の更なる強化に向けた新たな行動計画「ルアンパバーン・アクションプラン」が採択された。

同会には日本から上原淳国土交通審議官らが、ASEANからは各国交通大臣らが出席した。「日 ASEAN 交通連携」は、2003年に創設された交通分野における我が国とASEANの協力枠組みであり、採択された新たなプランは今後10年間（2024～2033年）に向けた内容となっている。あわせて日 ASEAN 交通連携の2023～2024年の行動計画も採択された。



会場の様子（出所：国交省 HP）

新アクションプランには、「強靱なサプライチェーン」、「人と人との連結性強化」、「脱炭素化・持続可能な交通」、「包摂的でアクセシブルな交通」、「安全・安心な交通」に関する26のプロジェクト／活動が含まれている。

例えば「脱炭素化・持続可能な交通」ではグリーン物流計画、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、「包摂的でアクセシブルな交通」では日 ASEAN 次世代航空保安システムプロジェクト、都市公共交通政策フレームワークなどがあげられている。

また、会合では、新アクションプランの下、5つの新規イニシアティブである「ASEAN 地域におけるカーボンニュートラルポート形成ガイドラインの策定」、「ASEAN における GNSS 導入計画の要員養成プロジェクト」、「港湾保安地域行動計画 2024」、「船舶通航サービス（VTS）管制官の人材育成(2024-2026)」及び「ASEAN 国際物流網における舗装維持管理技術共同研究」が盛り込まれた「AJTP ワークプラン 2023-2024」が承認された。

第22回日 ASEAN 交通大臣会合は、2024年、マレーシアにて開催される。

JICA、韓国輸出入銀行・対外経済協力基金との協力覚書を締結（11月30日）

国際協力機構（JICA）は、2023年11月24日に韓国輸出入銀行（The Export-Import Bank of Korea、略称：KEXIM）の対外経済協力基金（Economic Development Cooperation Fund、略称：EDCF）と協力覚書を締結したと発表した。東京のJICA本部にて、田中明彦 JICA 理事長とユン・ヒソン KEXIM 総裁との間で署名が行われた。

韓国輸出入銀行は、韓国企業の貿易及び海外投資等の促進のため、輸出金融及び保証等の信用供与を実施するための韓国政府 100%出資の政府系金融機関である。1976年に設立された。

また、対外経済協力基金（EDCF）は、韓国輸出入銀行内に1987年に設置された基金で、有償資金協力を実施している組織である。海外10か所以上に同基金の海外事務所を有しており、1987年設立以降、50か国以上で15兆ウォン（約1.6兆円）以上の新規事業の承認を行い、累計執行額は7兆ウォン（約8,000億円）を超えている。

JICA と EDCF は、これまでもアジアやアフリカでの協調融資で連携してきた。本覚書の締結により、協調融資をはじめとする更なるパートナーシップの促進と、より効果的な開発協力の実現が期待されている。



国際協力機構（JICA）

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

韓国輸出入銀行（KEXIM）

<https://www.koreaexim.go.kr/>

対外経済協力基金（EDCF）

<https://www.edcfkorea.go.kr/he/index>

ニューヨーク住宅取引市場調査レポート（11月22日）

■ 経済概況

米商務省（United States Department of Commerce）の発表によると、米国の2023年第3四半期の実質GDP成長率は前期比で年率+4.9%で、約2年ぶりの高成長となった。

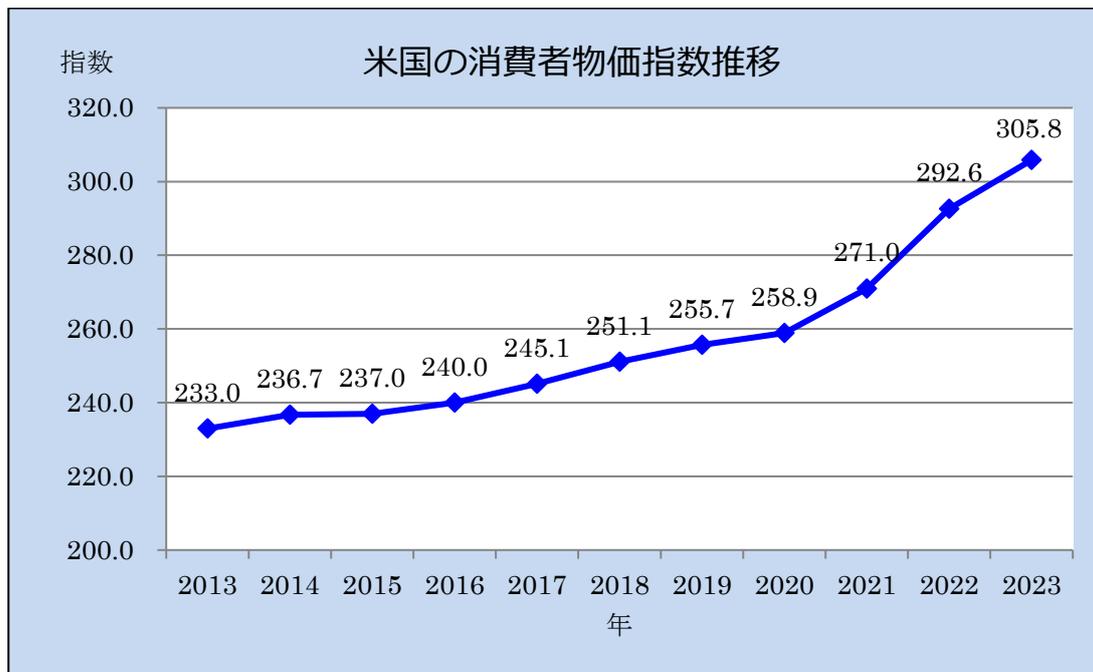
米国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響によりマイナス成長だった2020年から2021年には急回復を示し、GDP成長率は+5.9%と37年ぶりの高水準を記録した。2022年は急速に進んだ高インフレと政策金利の引き上げが景気の下押し圧力となり、同年の成長率は+2.1%にとどまったものの、2023年に入ってからコロナ禍で積み上がった貯蓄の取り崩しが個人消費を支え、また雇用環境が改善されたこと等により景気は堅調に推移している。9四半期連続で減少していた住宅投資も、2023年第3四半期によりやくプラスに転じた。但し、コロナ禍で積み上がった余剰貯蓄は枯渇しつつあり、教育ローンの返済再開や各種金利の上昇等が個人消費を圧迫することから、今後の米国経済はプラスを維持するものの緩やかに減速してゆくという意見が多くなっている。



データ出所：IMF 発表値。2023年は推計値

一方、IMF発表の米国の消費者物価指数の推移を示すと以下のグラフの通りである。1982-84年を100とする指数は2020年258.9で、対前年比が+1.3%と安定していたが、2021年からはインフレが加速し、指数は2021年271.0、2022年292.6で、対前年比は+4.7%、+8.0%と大幅な上昇となっている。

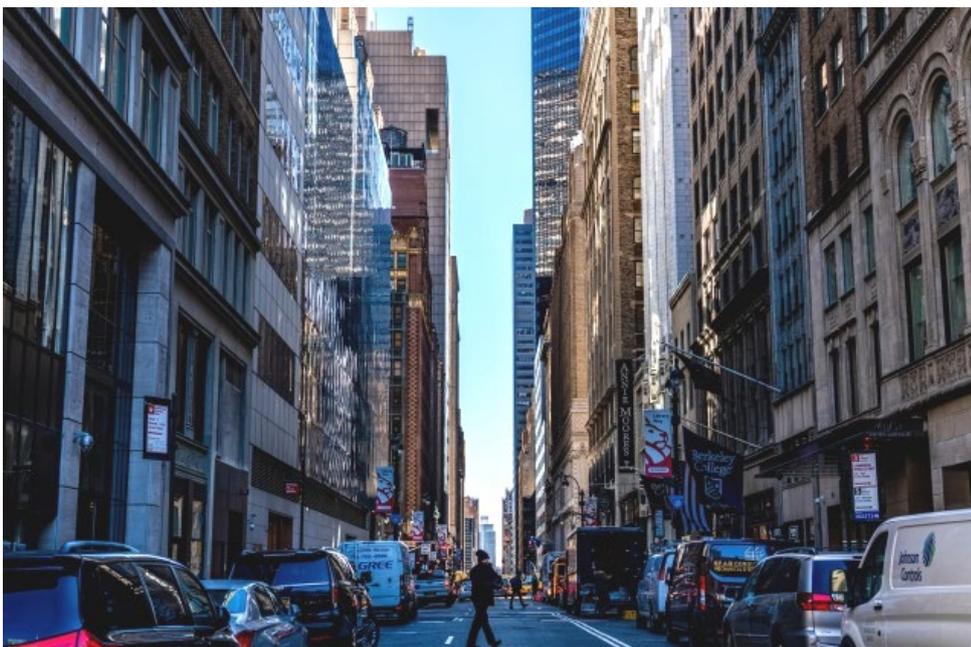
FRB=連邦準備制度理事会は、インフレ抑制に向けて当面は金融引き締め姿勢を維持すると見られており、高インフレは緩やかに鎮静化すると予測されている。



データ出所：IMF 発表値（1982-84=100）。2023 年は推計値。

■ 住宅用不動産市場の動向

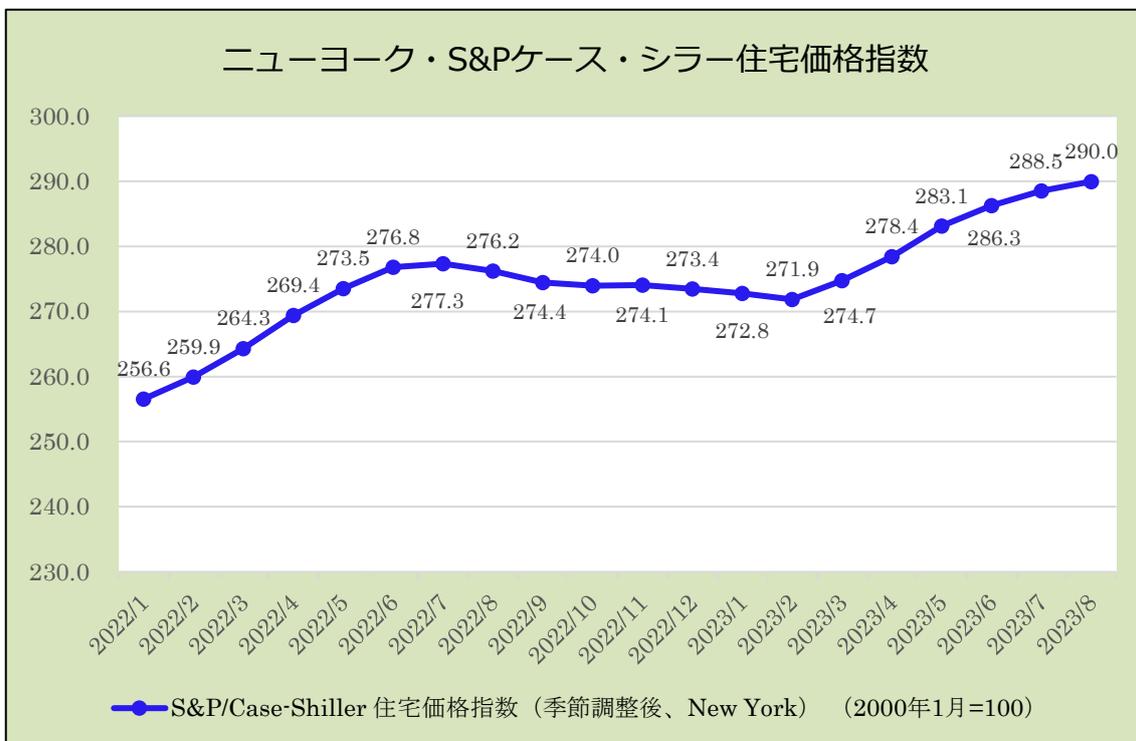
2020 年に入り、WHO のパンデミック宣言後に新型コロナウイルス感染症の感染拡大を抑制するためニューヨーク州でも 3 月に外出禁止令が発出され、いわゆるロックダウン（都市封鎖）の状態となったが、すぐさま米国では 2 兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し（個人への特別給付、失業保険給付の拡充、中小企業への休業補償、連邦学生ローンの支払い停止措置、大企業や州政府へのゼロ金利融資など）、大規模な経済対策が進められた結果、住宅用不動産市場の停滞は数ヶ月で収まった。住宅価格は同年 5～6 月に下落したが、夏以降は上昇へと転じ、翌 2021 年の春には完全に売り手市場になったと言われている。



ニューヨークは、特に中心部のマンハッタンの高級住宅の需要が旺盛で、コロナ後は域内の人口減少傾向も見られるものの、別荘、投資用物件も含めて世界中から人気を集めており、住宅用不動産の市場は依然として活発である。コロナ禍でも、政府の経済政策により住宅購入の環境が改善されたこと、在宅勤務の増加などにより住宅需要が伸び続けたことから、2020年夏以降は販売価格の上昇が続いた。

S&P ケース・シラー住宅価格指数 (S&P/Case-Shiller Home Price Indices) ・ニューヨーク指数の2022年1月～2023年8月 (最新) の推移をグラフで示すと次の通りである。

2022年に入ってから高インフレが進み、政策金利が引き上げられたにも関わらず、ニューヨークの住宅売買件数は多く、市場は好調が続いた。物件価格が高騰した結果、2022年7月に住宅価格指数はピークを迎え、その後若干下落となり、価格の調整が少し進んだが、結局2023年1月の住宅価格指数は272.8で、2020年1月の203.1に比べて+34.3%の上昇となっている。2017年1月の指数が186.2であり、2020年1月の指数はこの+9.1%であるから、同じ3年間でも直近3年間の価格上昇が著しいことが読み取れる。



住宅価格の高騰、住宅ローン金利の上昇 (約20年ぶりの高水準) に加え、コロナ禍で積み上がった余剰貯蓄も枯渇しつつあることや教育ローンの返済再開等が消費を圧迫し、2023年に入ってから住み替え・買い替え層が慎重になった結果、現在、住宅用不動産の流通量が低迷している。ニューヨーク不動産協会 (NYSAR) によると、2023年第2四半期の新規不動産物件掲載件数は州全体で前年同期比22.4%減少したとのことであり、供給量の減少が著しい。

その結果、住宅購入者間の競争が更に激化し、再び住宅価格は上昇を示している。上記グラフの通り、S&P ケース・シラー住宅価格指数は2023年3月から再び上昇に転じ、直近の8月数値は290.0と6ヶ月間で+6.7%も上昇を示した。

2024年には大統領選挙が控えており、経済政策の先行きが読みにくいことから買い替え層の慎重な姿勢は継続すると見られ、しばらくは在庫不足による競争の激化・物件価格の高騰が続くものと予測さ

れる。

現在、住宅用不動産の売買価格は、マンハッタン地区の Condominium で US\$10,000～19,000/㎡ 程度、クイーンズ、ブルックリン地区で US\$7,000～12,000/㎡ 程度となっており、最近では以下の様な物件の成約事例がある（面積は㎡表示にして掲載）。

地区	物件名	面積	取引時点	販売価格
Manhattan	E 54th Street	79 ㎡	2023.11	US\$749,000 (US\$9,481/㎡)
Manhattan	W 53rd Street	90 ㎡	2023.11	US\$1,080,000 (US\$12,000/㎡)
Manhattan	Lexington Avenue	145 ㎡	2023.11	US\$2,425,000 (US\$16,724/㎡)
Manhattan	W 57th Street	80 ㎡	2023.10	US\$1,430,000 (US\$17,875/㎡)
Manhattan	E 3rd Street	84 ㎡	2023.10	US\$875,000 (US\$10,417/㎡)
Queens	Queens Boulevard	72 ㎡	2023.11	US\$600,000 (US\$8,333/㎡)
Queens	31st Avenue	70 ㎡	2023.11	US\$849,000 (US\$12,129/㎡)
Brooklyn	Harman Street	55 ㎡	2023.11	US\$598,000 (US\$10,873/㎡)
Brooklyn	Bedford Avenue	79 ㎡	2023.10	US\$800,000 (US\$10,127/㎡)

(US\$1≒148 円)

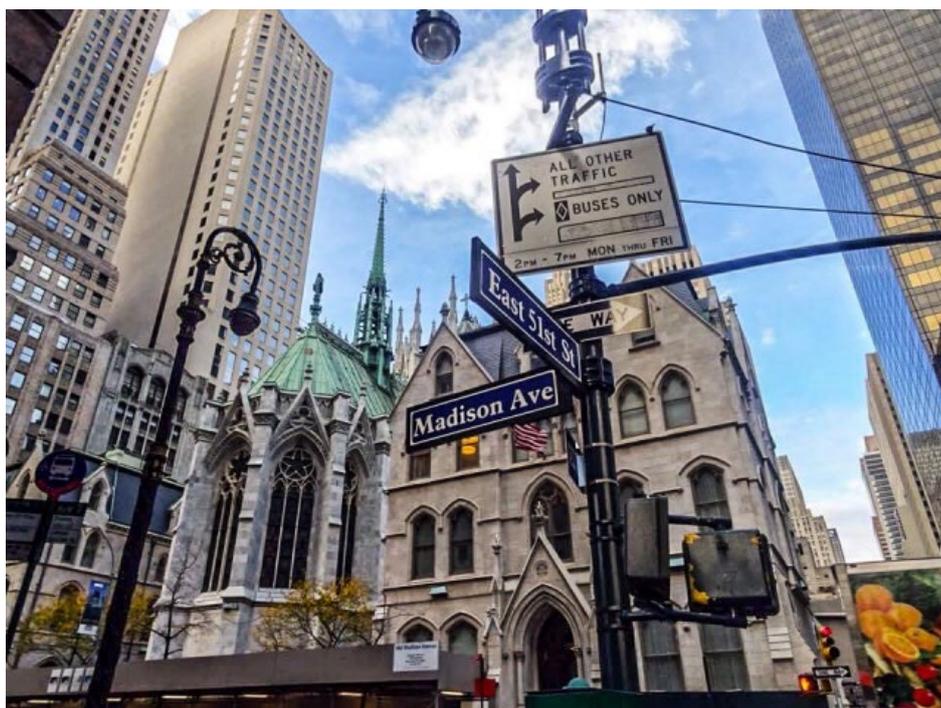
ニューヨークの住宅用不動産の賃貸市場も、活発な状況が続いている。コロナパンデミック時には人の往来が減少したことにより住宅物件の賃貸市場は低迷したが、2021 年の春頃からは回復基調となっている。特に 2022 年に入ってから住宅ローン金利の上昇に伴い賃貸需要がより一層高まって市場は過熱しており、2022 年だけでも賃料は 20% 程度上昇したと言われている。空室が減っていることから長期の賃貸契約が増えており、それによって更に賃貸可能な在庫（空室）が減るといった循環も見られる。

現在、ニューヨークの住宅用不動産の賃料は、アパートメントで US\$50～100/㎡・月程度の水準で、1 ベッドタイプでは月額 US\$3,500～6,500、2 ベッドタイプで月額 US\$5,500～10,000 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)
Manhattan	W 43rd Street	62 m ²	1	US\$4,760 (US\$77/m ²)
Manhattan	6th Avenue	101 m ²	2	US\$8,136 (US\$81/m ²)
Manhattan	W 61st Street	78 m ²	1	US\$6,513 (US\$84/m ²)
Manhattan	50 Murray Street	56 m ²	1	US\$5,970 (US\$107/m ²)
Manhattan	E 1st Street	101 m ²	2	US\$8,460 (US\$84/m ²)
Queens	44th Drive	54 m ²	1	US\$3,829 (US\$71/m ²)
Queens	Crescent Street	107 m ²	2	US\$5,650 (US\$53/m ²)
Brooklyn	Vanderbilt Avenue	60 m ²	1	US\$3,900 (US\$65/m ²)
Brooklyn	Willoughby Street	96 m ²	2	US\$6,561 (US\$68/m ²)





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
Web : <http://www.udassetv.co.jp/>