

UD ニュースレター

2024 年 7 月

アジア開発銀行、2024 年のアジア・太平洋地域の開発途上国の成長率は+4.9%と予測（4 月 11 日）

アジア開発銀行（ADB）は、「アジア経済見通し 2024 年 4 月版（Asian Development Outlook April 2024）」において、アジア・太平洋地域の開発途上国経済は、2024 年は平均+4.9%成長すると予測されると発表した（2024 年 4 月 11 日）。堅調な内需、半導体輸出の改善、観光業の回復を背景に底堅い成長が続くとしている。また、過去 2 年間、多くの国で食料価格の上昇がインフレ率を押し上げていたが、2024 年と 2025 年のインフレは緩やかになると予想している。

内需と輸出の双方に支えられた南アジアと東南アジアの力強い成長は、不動産市場の低迷と消費の停滞による中国の減速を相殺している。インドは引き続きアジア・太平洋地域の成長を牽引し続けており、今年は+7.0%、来年は+7.2%の成長が見込まれている。中国の成長率は昨年の+5.2%から今年は+4.8%、来年は+4.5%に鈍化する見通しとなっている。



2024 年から 2025 年にかけて、消費者心理は改善しつつあり、投資は全体的に底堅い。外需も半導体を中心に上向きに転じつつあるなど、アジア開発途上国の大半が力強く安定した成長を遂げると予想されている。一方で、サプライチェーンの混乱、米国の金融政策の不確実性、異常気象の影響、中国の不動産市場のさらなる低迷といった多くのリスクに、引き続き警戒する必要がある。

アジア・太平洋地域の開発途上国のインフレ率は、世界的な物価上昇圧力が和らぎ、多くの国で金融引き締めが続いていることから、2024 年は 3.2%、2025 年は 3.0%に低下すると予想される。ただし、中国を除く地域では、依然として新型コロナ・パンデミック前の水準よりも高いインフレ率が続いている。

ADB は、極度の貧困の撲滅に努めるとともに、豊かでインクルーシブ、気候変動や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 は 1966 年に創立され、49 の域内加盟国・地域を含め 68 の加盟国・地域によって構成されている。

詳しくはアジア開発銀行ホームページに掲載されている。

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



JICA が経済協力開発機構 OECD と協力覚書を締結（5 月 7 日）

国際協力機構（JICA）は、2024 年 4 月 30 日、経済協力開発機構（OECD: Organisation for Economic Co-operation and Development）と協力覚書を締結したと発表した。

2024 年は日本の OECD 加盟 60 周年や ODA 開始 70 周年の記念の年にあたる。開発分野における JICA と OECD の長きに亘る協力関係を確認しつつ、東南アジアおよびインド太平洋地域の経済社会の開発に寄与することを目的に、さらに連携を深めることで合意した。

また、2024 年は、日本政府が OECD 閣僚理事会の議長国を務めるとともに、OECD と ASEAN 各国の対話・協力プログラムである「東南アジア地域プログラム（SEARP）」の設立から 10 年にもあたる。5 月 2 日にはパリで OECD 閣僚理事会の一部として「SEARP10 周年式典」が開催され、出席した岸田首相は、今般 JICA と OECD 間で署名された覚書について触れ、持続可能な未来を共創するため開発協力で OECD と連携していく旨を述べた。

今後、JICA では、気候変動の緩和、強靱で持続可能なサプライチェーン、グローバルなルールに基づく貿易システム、デジタル経済とイノベーションの加速、投資環境改善／民間部門の関与などの分野を念頭に、OECD との協力を推進していく予定である。



JICA

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



国 税 庁 、 令 和 4 年 分 の 国 外 財 産 調 書 の 提 出 状 況 を 発 表 （ 1 月 31 日 ）

国
税
庁
は
、
令
和
4
年
分
（
令
和
4
年
12
月
31
日
時
点
）
の
国
外
財
産
調
書
の
提
出
状
況
に
つ
い
て
発
表
し
た
（
2024
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 12,494 件となり、前年（令和 3 年）の 12,109 件に比べて 385 件、3.2%の増加となった。局別の件数は、東京局（7,900 件）、大阪局（1,867 件）、名古屋局（861 件）の順に多く、この 3 局で全体の 85%を占める。国外財産の価額の総合計額は、約 5 兆 7,222 億円で、昨年（約 5 兆 6,364 億円）に比べて 858 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 6,410 億円で、平成 29 年以降、5,000 億円超えが続いており、昨年の 5,956 億円からは 7.6%の上昇であった。

財産の種類	令和 3 年分	令和 4 年分
有価証券	3 兆 5,695 億円	3 兆 4,569 億円
預貯金	7,591 億円	7,775 億円
建物	4,474 億円	4,842 億円
土地	1,482 億円	1,568 億円
貸付金	1,576 億円	1,754 億円
上記以外の財産	5,545 億円	6,713 億円
合 計	5 兆 6,364 億円	5 兆 7,222 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

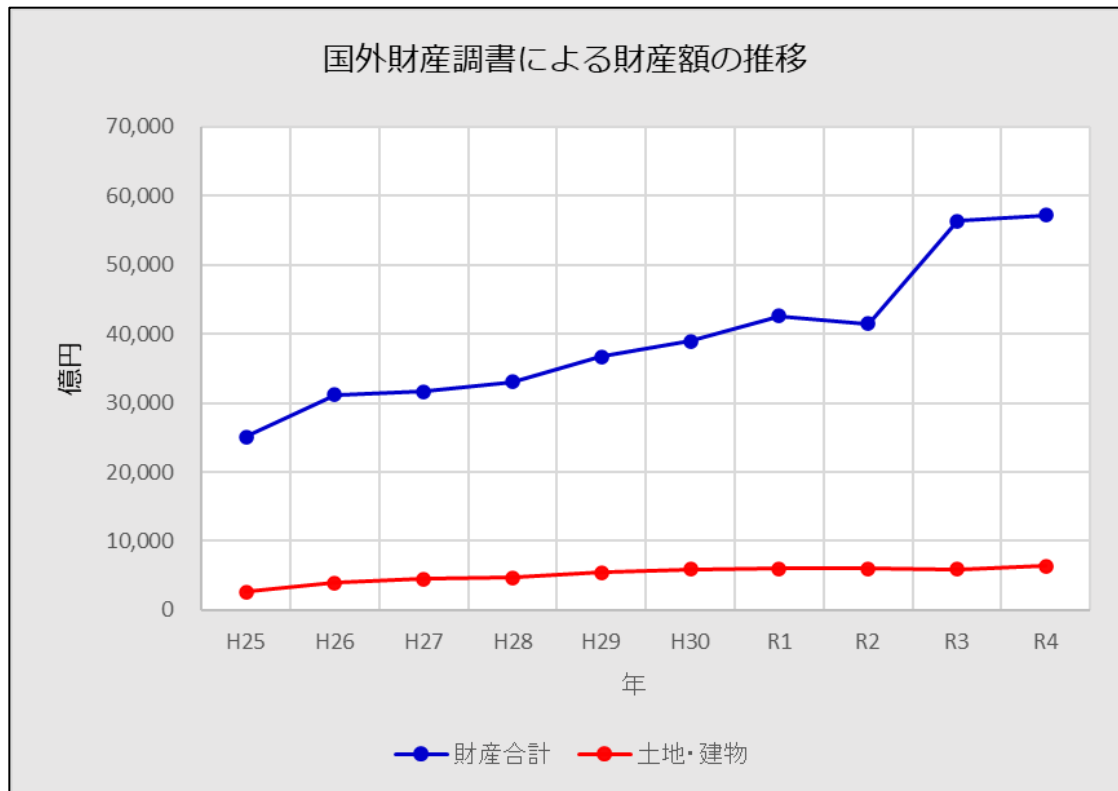
ときには、加算税が 5%加重される。一方、国外財産調書は自主的に自己の情報を提出するものであることから、調書を期限内に提出した場合に、記載された国外財産に係る所得税・相続税の申告漏れが生



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令和 4 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 329 件（昨年度は 293 件）、軽減措置を適用したものが 146 件（昨年度は 135 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/>



国際協力銀行、米国国際開発金融公社との覚書を締結（4月12日）

株式会社国際協力銀行（JBIC）は、日米首脳会談の機会を捉え、2024年4月10日にアメリカ合衆国の国際開発金融公社（U.S. International Development Finance Corporation（略称：DFC））との間で、業務協力に関する覚書を締結したと発表した。

DFCは、プロジェクトに対する出融資・保証、ポリティカルリスク保険等を活用し、開発途上国等への民間資本動員を通じた経済開発と、米国外交政策の推進を支援するために設立された米国の開発金融機関である。

JBICは、2017年11月に、DFCの前身である Overseas Private Investment Corporation（略称：OPIC）との間で、第三国における日米協調プロジェクトの促進を目的とする覚書を締結し、2021年1月には、DFCとの間で、協力分野及び協力地域を拡大する新たな覚書を締結している。今回の覚書は、2017年の覚書の締結後、OPICさらにはDFCと構築してきた協力関係を一層強化するものであり、インド太平洋地域を中心に質の高いインフラ、サプライチェーン強靱化、エネルギートランジション等の分野において協力していくことを確認するものである。本覚書は、日本政府が推進する「自由で開かれたインド太平洋」の実現にも資するものであり、日米関係のより一層の強化に繋がることも期待される。

また、JBICは、DFCとともに多国間連携も推進している。2018年11月には、OPIC、オーストラリア外務貿易省（DFAT）及び同国輸出金融保険公社（EFA）との間で覚書を締結し、2022年10月には、DFC、DFAT及びEFAとの間で、協力分野を拡大する新たな覚書を締結することで、インド太平洋地域等における日米豪の協力関係を強化している。

JBICは今後とも、日本の公的金融機関として、こうした海外の政府や政府系金融機関との密接な連携により、日本企業の事業機会創出及びビジネス促進を金融面から支援すると共に、関係国との経済関係の一層の深化・発展に貢献していくとしている。

国際協力銀行（JBIC）

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



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（2月14日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2023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（2024年2月14日）。

JETROは、2023年11月～12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、3,196社から回答を得た。発表された結果の一部は以下のとおりである。

（1）海外ビジネスの見通し

2023年の輸出見通しについて、約5割の輸出企業が前年比で輸出数量が「増加」と回答した。「減少」とする回答は2割を下回った。

今後最重要な輸出先では「米国」との回答が2割超で最大となった。比較可能な2016年以降では、中国が初めて首位を譲った。前年調査で「中国」を選択した企業のうち、4割強が中国以外の輸出先を選択しており、米国やインド、台湾など第3国・地域を選ぶ動きが増加している。飲食物品、商社・卸売、機械などの業種で、最重要市場を中国以外に変更する企業が目立つ。

（2）サプライチェーンの見直し

約7割の企業が、2023年以降に販売戦略、調達、生産の何らかの方針の見直しを行ったと回答している。

海外からの取引先数を「増加」と答えた企業のうち、今後調達先として注力・注目している国・地域として50.5%が「中国」と回答。中でも、「電気機械」が82.4%と最も高かった。非製造業では、ベトナム（38.2%）、インド（22.7%）が製造業に比べて高い比率となった。

（3）時代や社会の要請に応じたビジネス変革

今後2～3年の外国人材の雇用方針では、「今後増やす／新たに雇用する」が全体で28.4%。今後、新たに海外進出や海外ビジネスの拡大を目指す企業は、外国人材の雇用にも意欲的な結果となっている。

脱炭素化について、国内では全体の4割の企業が脱炭素化に「すでに取り組んでいる」と回答した。大企業では「取り組む予定がない」とする企業の割合が1割未満となる反面、中小企業では同割合が2年連続で増加している。

詳しくはJETRO ホームページに掲載されている。

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

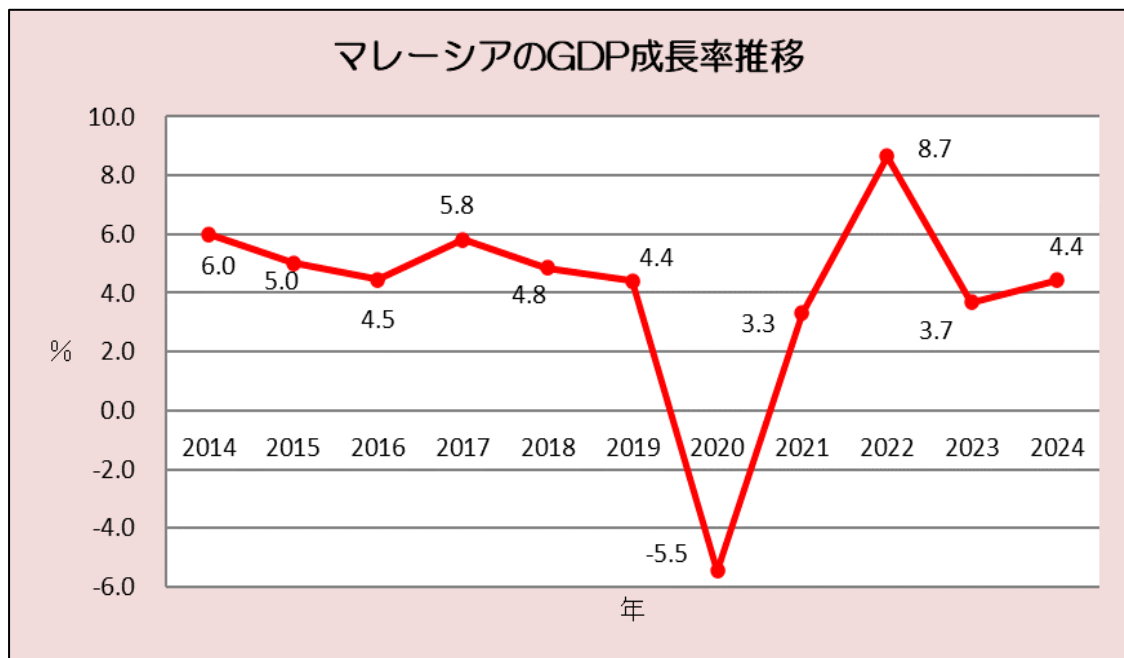


クアラルンプール不動産市場調査レポート（7月2日）

■ 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2024年第1四半期のGDP成長率は前年同期比+4.2%で、4期ぶりの高水準となった。輸出がプラスに転換したことや、個人消費、民間投資が活発であったことが経済成長に寄与したと見られる。

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、及びコロナパンデミックの2020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。中央銀行は、半導体産業、観光業の拡大により2024年の成長率も+4.0~5.0%を達成すると予測している。



データ出所：IMF 発表値（2024 年は推計値）。

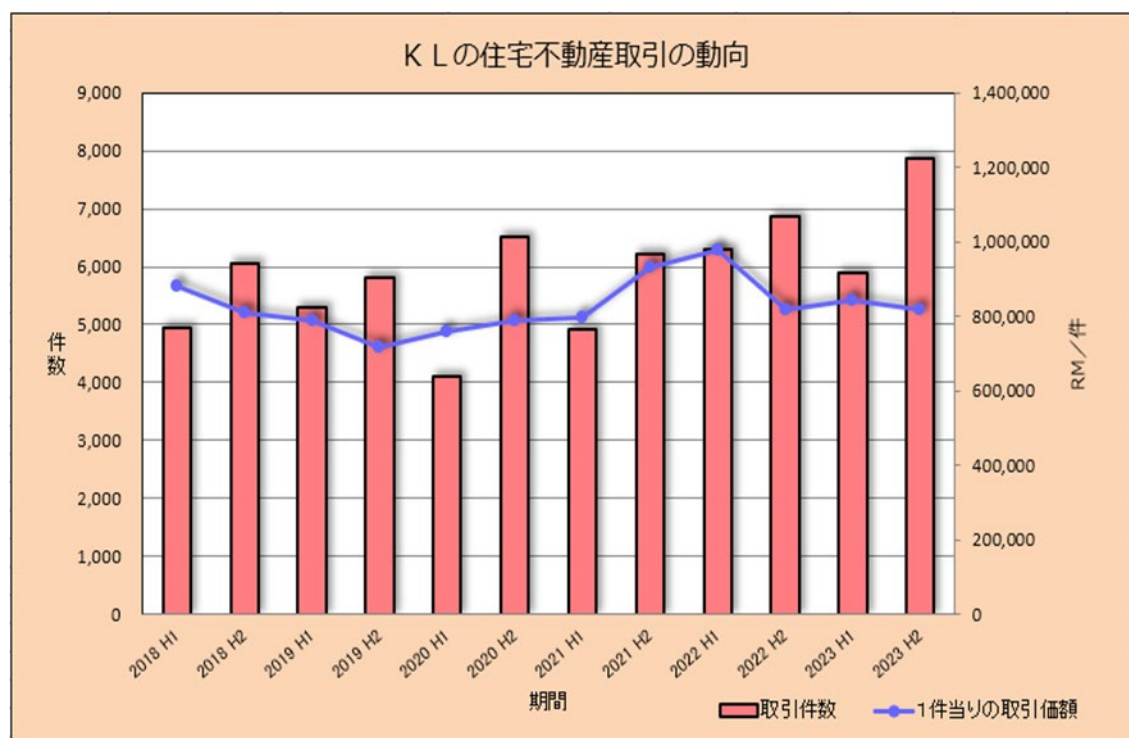


■ 住宅用不動産市場の動向

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、クアラルンプールにおける過去6年間の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。

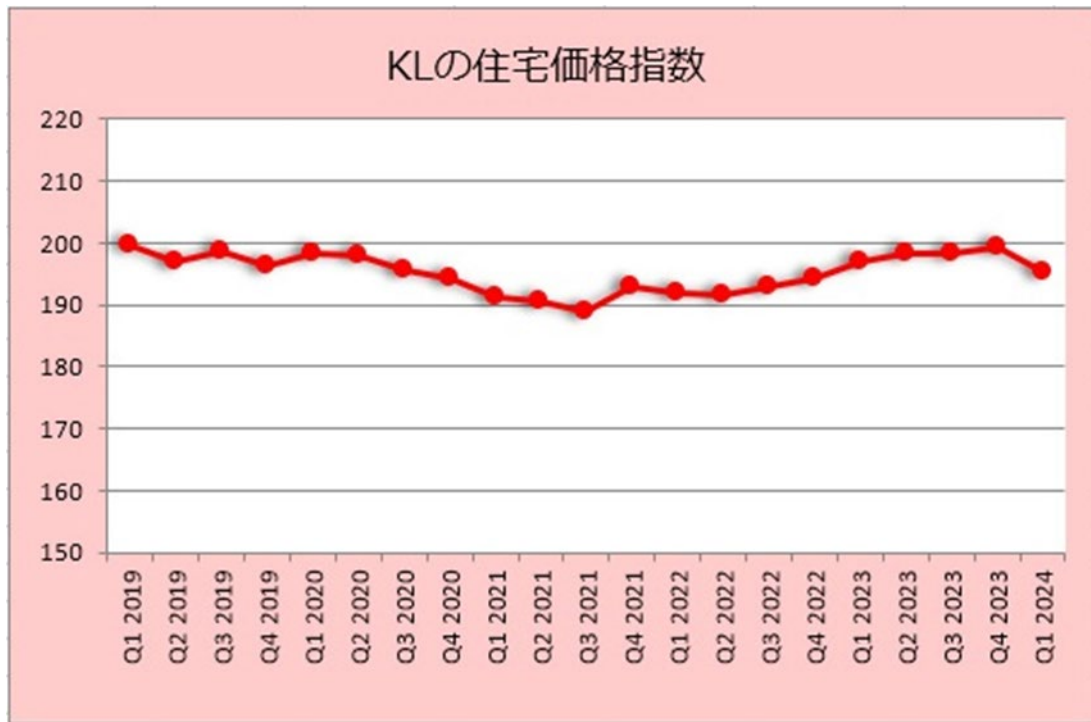
2023 年下半期（H2 期）の住宅用不動産の取引件数は 7,855 件、取引総額は 64 億 2,233 万マレーシアリンギット（以下 RM と表す。約 1,926 億 7,000 万円。RM1＝30 円で計算）となり、いずれも過去5年間で最高の数値となった。1 件当たりの取引価額は RM817,610（約 2,450 万円）であった。

この市場の好調さは、1 件当たり RM400,000～600,000 程度の手頃な価格帯のコンドミニアムの人気が支えていると言われている。ここ数年、コンドミニアムの竣工が増加しているが、特に高級物件がやや供給過剰の状態であり、販売価格が下落している。高級物件は主として外国人や不動産投資家をターゲットとしたものが多く、世界経済の不確実性も相俟って需要が伸び悩んでいるが、一方で実需、すなわち市民向けの物件の需要は旺盛であり、取引も多く市場は活発な状況となっている。



住宅用不動産の取引市場は、過去6年間を見るとコロナ禍でやや低迷したものの、2021 年の下半期から回復傾向を示し、取引件数が半期（6 ヶ月間）ではほぼ 6,000 件を超え、最新データである 2023 年下半期は 8,000 件に迫る勢いとなった。上記の通り市民向けの手頃な価格帯の物件の取引が活発であり、高級物件については需要が低迷していることから、1 件当たりの取引価額は伸び悩んでいる。

マレーシア国家不動産情報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で、ここ5年間はコロナ禍の低迷期がある中で 2023 年 Q1 期から 2024 年 Q1 期にかけて 195.1～199.4 の数値となっているが、コロナ前・2019 年の数値（196.3～199.7）と比べてほぼ同じか又はわずかに低位な水準となっている。



高級高層コンドミニアムの新築・供給は、計画が多く 2027 年頃まで続くと思われるが、建設資材の高騰や供給過多による厳しい販売環境の影響により、プロジェクトが遅れる可能性もあると指摘されている。また、手頃価格帯の物件は当面は好調を維持するとみられるが、金利の上昇や高級物件の供給増が今後の市場の下振れ圧力となる可能性も指摘されている。

(マレーシア中央銀行は、コロナ禍からの経済回復が顕著に見られ、インフレ圧力も高まる中で 2022 年 5 月、OPR (政策金利) を 1.75% から 2.00% に引き上げ、4 年 4 カ月ぶりの利上げを敢行し、金融正常化に舵を切った。それ以降も利上げを続けて 1.00 ポイント引き上げ 2.75% とし、2023 年 5 月には更に 3.00% まで引き上げて現在に至っている。)

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	RM1,220,000 RM1,017 / 平方フィート	3
i-Zen Kiara I (Mont Kiara)	1,400	2008 年	RM880,000 RM629 / 平方フィート	3
Tiffani Kiara (Mont Kiara)	1,600	2009 年	RM980,000 RM613 / 平方フィート	3
Tiara Faber (Taman Desa)	1,250	2000 年	RM450,000 RM360 / 平方フィート	3
Casa Desa (Taman Desa)	1,100	2008 年	RM515,000 RM468 / 平方フィート	3

Bayu Angkasa (Bangsar)	1,550	1999 年	RM938,000 RM605／平方フィート	3
Sri Wangsaria (Bangsar)	1,450	1984 年	RM968,000 RM668／平方フィート	3

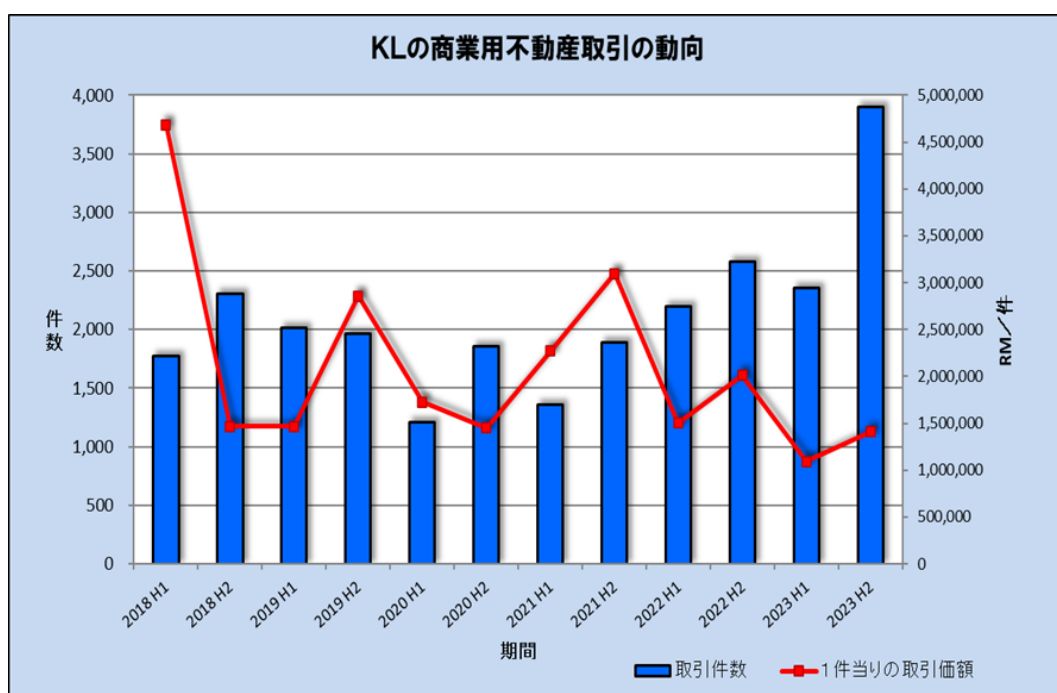
1 平方フィート $\div$ 0.0929 m²、1 m² $\div$ 10.764 平方フィート

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：1,200～1,700 平方フィート（約 110～160 m²）

■ 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 6 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。



2023 年 H2 期（下半期）の取引件数は 3,897 件で、過去 6 年間で最高の数値となった。取引総額は RM54 億 8,796 万（約 1,646 億 4,000 万円）で、過去 6 年間で 4 番目に多い数値となっている。取引件数が多かったため、1 件当たりの取引価額は RM1,408,253（約 4,220 万円）で、過去 6 年間で 2023 年上半期に次いで 2 番目に低い数値を記録した。

取引件数はコロナパンデミックの 2020 年に落ち込んだが、その後は増加傾向にあり、コロナ前の件数を十分に回復している。1 件当たりの取引価額は、2018 年上半期が高額不動産の取引があったため突出しているが、概ね RM1,400,000～2,500,000 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。

クアラルンプールでは、分譲オフィス（Strata office）が多く売買されるが、近年はオフィス賃料が安定していることから売買市場も比較的好調となっている。郊外部を中心に高品質の開発物件も増加し

ているが、中心部の高品質物件は依然として希少であることから、高額取引も散見される。改修・再開発ビルも増加傾向にある。

賃貸の需要としては金融、IT、不動産関連が堅調であり、賃料水準を安定的に支えている。売買の需要者は自己使用を目的とする中小企業や、投資目的の投資会社、富裕層が中心となっている。

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 RM6.0～12.0／平方フィート（約 1,900～3,900 円／㎡・月。RM1＝30 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 1,300～2,300 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	8,000	1998	RM120,000 (RM15.0／sqft)
KLCC	Maxis Tower	12,788	1998	RM149,619 (RM11.7／sqft)
KLCC	Permata Sapura Tower	14,370	2020	RM180,334 (RM12.5／sqft)
KLCC	Menara Felda	15,000	2012	RM105,000 (RM7.0／sqft)
KLCC	Vista Tower	12,106	1994	RM96,884 (RM8.0／sqft)
KLCC	Ilham Tower	6,000	2015	RM54,000 (RM9.0／sqft)
Bukit Bintang	Menara Worldwide	10,434	2010	RM67,821 (RM6.5／sqft)
Bukit Bintang	Pavilion Tower	9,914	2007	RM67,416 (RM6.8／sqft)



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/>