

UD ニュースレター

2025年1月

国際協力銀行、わが国製造業企業の海外事業展開の動向に関するアンケート調査結果を公表（12月12日）

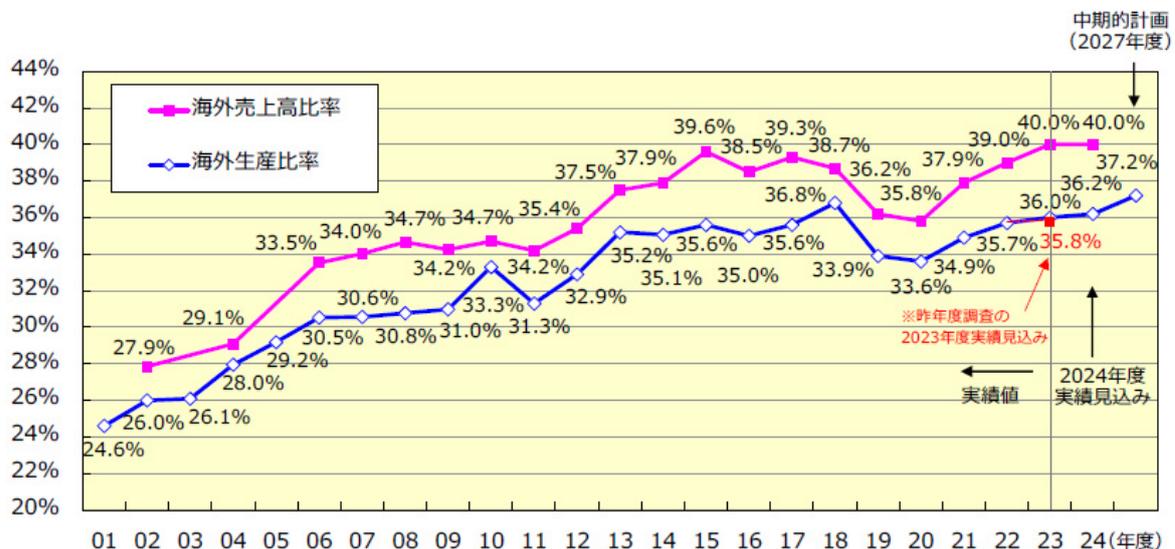
株式会社国際協力銀行（JBIC）は、わが国製造業企業の海外事業展開の動向に関するアンケート調査を実施し、結果を発表した（2024年12月12日）。

今回の調査は、2024年7月に調査票を発送し、9月にかけて回収したもの。対象企業数は936社で、有効回答数は495社、有効回答率52.9%となっている。本調査は、海外事業を行う日本の製造業企業の海外事業展開の現況や課題、今後の展望を把握する目的で1989年から実施しており、今回で36回目となる。

本調査結果の要旨は以下の通り。

- (1) 海外事業を取り巻く環境が不透明な中、今後の海外展開の強化・拡大姿勢が低下するなど、模索が続く

2023年度の海外生産比率の実績値は36.0%で、昨年度の35.7%、並びに昨年度調査時点の2023年度実績見込み（35.8%）を上回った。また海外売上高比率も40.0%となり、昨年の39.0%から上昇した。海外売上高比率は過去最高水準となっている。



一方で、今後の海外事業展開にかかる強化・拡大姿勢については、コロナ禍から続いていた上昇基調がマイナスに転じた。世界的な需要の鈍化や中国経済の減速、米中対立を含む地政学リスクの高まり、他国・地場企業等との競争激化等が背景にあると考えられる。

(2) 有望国ランキングではインドが3年連続で首位を維持。中国は6位に順位を落とし、有望国としての中国離れが鮮明に

今後3年程度の有望な事業展開先国については、インドが得票率を昨年度から10ポイント以上伸ばし、2位以下を更に引き離して3年連続の首位となった（回答社数351社中206社、得票率58.7%（昨年は48.6%））。昨年度3位の中国は大幅に票を落とし（61社、昨年は112社）、それがインドに流れる形となった。脱中国の受け皿としても期待が寄せられるベトナムは2年連続で2位を維持。

(3) サプライチェーンの見直しが進む。脱中国の動きがある一方で、調達先を中国に広げる企業の動きも経済合理性の追求や米中対立を含む地政学リスクの高まり等を背景に、製造業企業の間にはサプライチェーンを見直す動きが拡大している。製造・販売拠点や原材料等の調達先に関して「脱中国」を進めつつ日本や他国を組み入れることによるサプライチェーン強化を図る動きがみられた。他方、一部の業種ではコスト削減の必要性や中国国内の需要への対応から、日本から中国に製造・販売拠点や原材料等調達先を移管する企業もあった。

(4) ビジネスの変革に向けた取り組みは米国を中心に、中国、ASEANにも広がる

回答企業の約9割が、ビジネスの変革に向けた取り組みを行っている。3割超の企業が海外の企業や研究機関、スタートアップとの連携やM&Aを通じて変革を目指すという結果となった。特にスタートアップとの連携では米国の事例が最も多く、AIを用いた最新技術や再生エネルギー関連の協業の例が見られ、イノベーションのフロンティアとしての認識が広がっていることが確認される。その他、中国、ASEANでも商圏の拡大や現地化に向けたM&Aや研究機関との連携がみられ、企業の広範な取り組みがみられた。

(5) 脱炭素・循環経済への取り組みが進展。生物多様性や人権問題への対応は取り組みが限定的

約65%の企業が製品の省エネ化等を通じた脱炭素への取り組みを、また約45%の企業がリサイクル等を通じた循環経済への移行にかかる取り組みを実施。ただし、海外での取り組みは2割程度と限定的で、コスト増の受け入れ、補助金の少なさ等が海外での取り組みの障壁となっていることが判明。

JBICでは、今回の調査結果を踏まえ、国際的な競争に直面している日本企業の海外事業展開支援及び各国・地域の投資環境改善に向けた現地政府当局や関係機関との対話等を引き続き行っていくとしている。

国際協力銀行（JBIC）

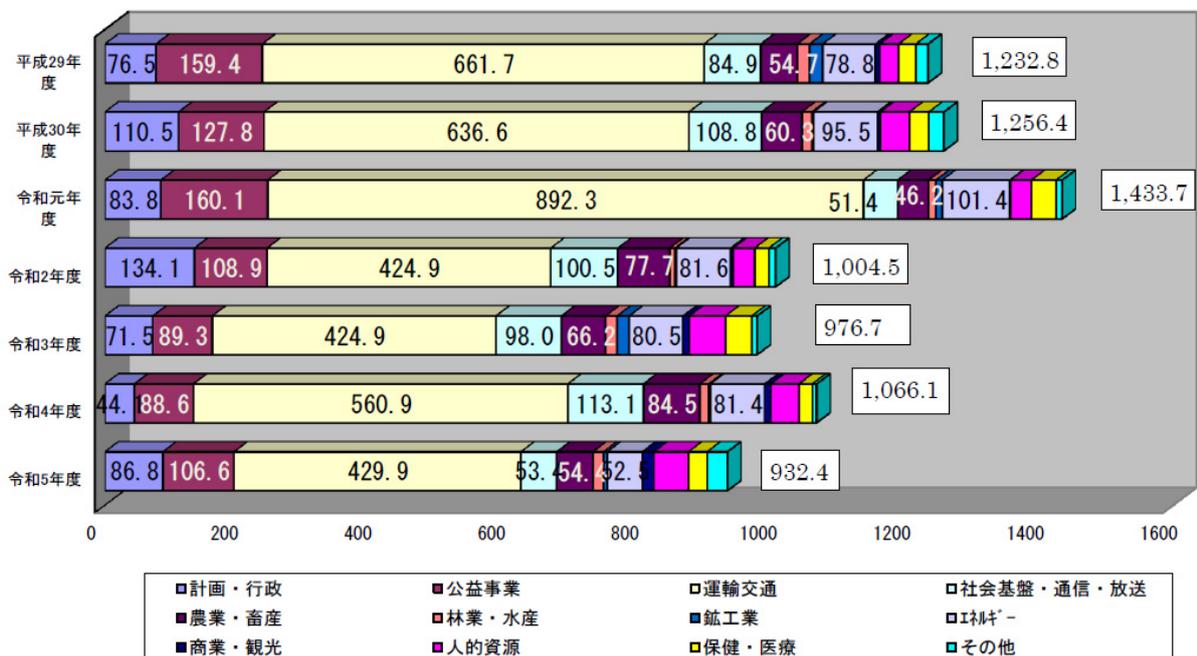
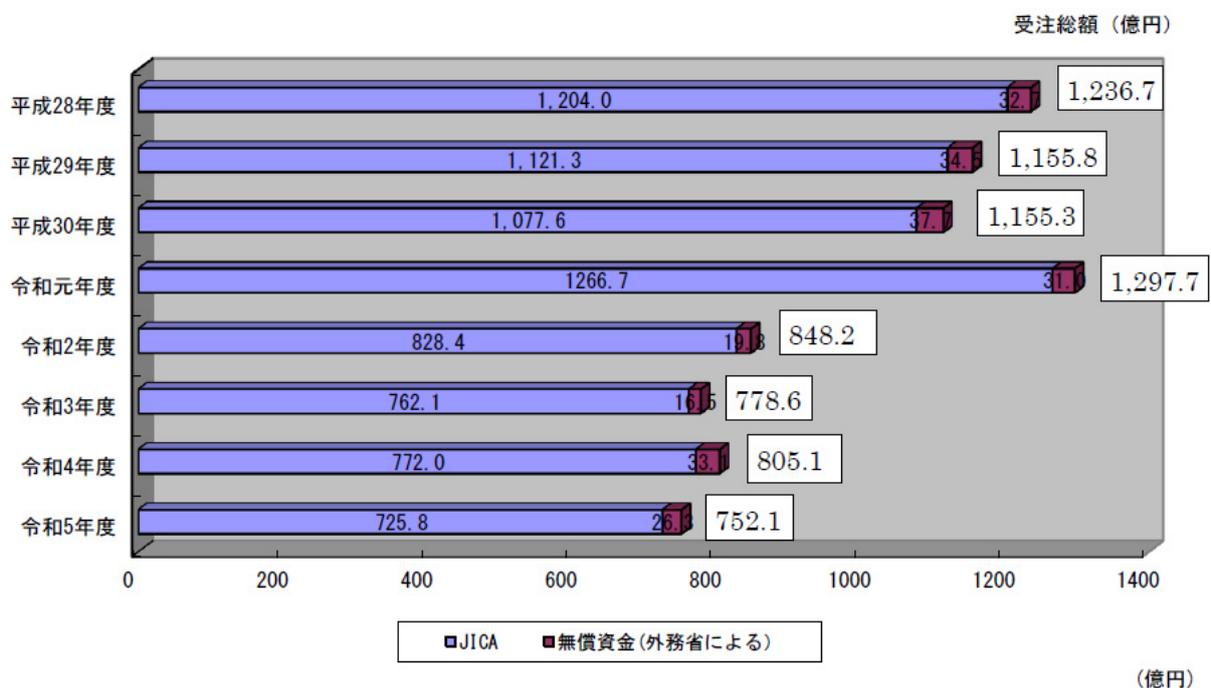
<https://www.jbic.go.jp/ja/index.html>



令和5年度建設関連コンサルティング業務の海外受注は932.4億円（9月11日）

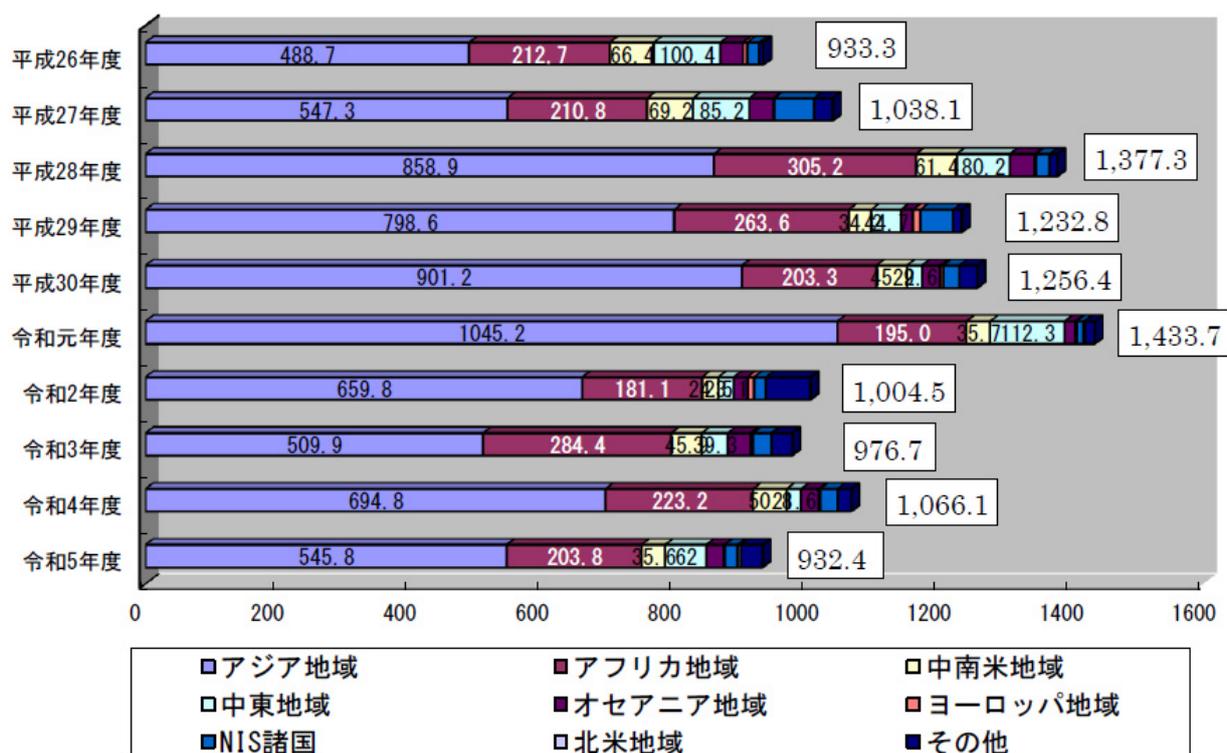
一般社団法人国際建設技術協会は、令和5年度の「海外コンサルティング業務等受注実績調査」を発表した。それによると、令和5年度（令和5年4月1日～令和6年3月31日）のコンサルティング業務、測量業務、地質調査業務の海外における受注総額は932.4億円となり、昨年から約134億円の減額となった（昨年：1,066.1億円、一昨年：976.7億円）。件数は713件で、昨年の695件から18件増加した。1件当たりの受注額は単純平均1億3,100万円で、昨年比2,200万円の減額となった。

分野別の内訳では、運輸交通が46.1%を占めて突出して多く、公益事業（11.4%）、計画・行政（9.3%）と続く。



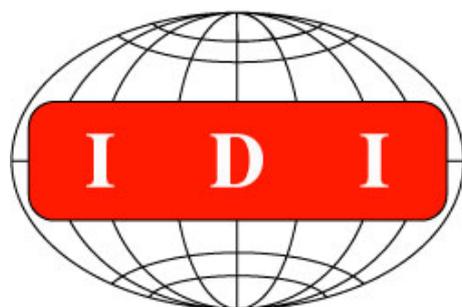
地域別の受注額では、例年通りアジア地域が最大となり、受注件数 354 件は令和 4 年度より 28 件増加したが、受注額は 545.8 億円で 149.0 億円減少した。次いで受注額が多かったのはアフリカ地域（例年同様）で、令和 4 年度より受注件数は増加したが、受注額は減少した。

国別ではフィリピンが受注額 161.1 億円で、昨年の 3 位からトップとなり。インドネシアが 77.8 億円で 2 位（昨年度は 4 位）で、バングラデシュが 61.9 億円で 3 位となった。昨年度 1 位のインドは 31.6 億円で 8 位に後退している。



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ならびに海外コンサルタント協会の協力を得て、国際建設技術協会が取り纏めたもので、当該 4 団体に会員参加している開発コンサルタント等 86 社を対象に行ったものである（回答率 93%）。

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

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見通しを+5.0%に上方修正（9月25日）

アジア開発銀行（ADB）は、2024年9月25日、『アジア経済見通し2024年9月版』（Asian Development Outlook (ADO) September 2024）を発表した。それによると、アジア・太平洋地域の今年の成長見通しは、4月時点の予測+4.9%から+5.0%に上方修正された。2025年の見通しは+4.9%で据え置かれている。また、今年のインフレ率は、前回予測の+3.2%から下方修正され、+2.8%に緩和される見通しとなった。

経済見通しの改善は、東アジア、中央アジア・コーカサス、太平洋地域における予想を上回る景気拡大を反映したものである。人工知能（AI）ブームなどを背景に、世界的な半導体需要の高まりが輸出を押し上げているほか、食料価格の低下や金融引き締めの実行効果により、インフレ率はパンデミック前の水準近くまで下がっている。

ADBのチーフエコノミストによると、「地域経済の強いファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）が引き続き今年と来年の経済成長を支える」としたうえで、「さらなるインフレの抑制と米国の金融緩和により、金融環境が改善し、アジア・太平洋地域の明るい見通しを後押しする」と述べた。

これらの見通しに対するリスクとしては、米国と中国の貿易摩擦の悪化や中国不動産市場のさらなる悪化、地政学的緊張の高まりが挙げられ、さらに、気候変動や悪天候が商品価格、食料・エネルギーの安全保障に与える影響も懸念されている。

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/>



JETRO、「2024年度海外進出日系企業実態調査」の結果を発表（11月26日）

日本貿易振興機構（JETRO）は、2024年11月26日、「2024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、2024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（1万8,186社を対象。7,410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黒字企業の割合増加。景況感、上向く

海外進出日系企業のうち、2024年に黒字を見込む企業は65.9%で、前年比2.5%上昇となった。赤字は17.0%で、前年比1.3%低下となった。黒字企業の国別では、南アフリカが最も高く81.6%。次いで、韓国80.4%、UAE79.0%、インド77.7%、ブラジル77.1%の順で多く、中国は58.4%だった。

②業績を映す事業拡大意欲。台頭するグローバルサウス

今後1~2年で、現地事業を「拡大」と回答した企業は45.2%で、同割合はコロナ禍以降、5割を下回る水準で停滞続いている。他方、インドでは80%超が「拡大」を志向している。他にもUAEが60.2%、ブラジルが65.1%と高い拡大志向が読み取れる。中国は「拡大」の割合が初めて3割を切った前年からさらに6.0ポイント減の21.7%となり、比較可能な2007年以降では最低となった。また、タイも8.1ポイント減の34.1%で、2020年に次いで低い水準となった。

業種別に見ると、製造業の「拡大」の割合43.1%は前年比で横ばい。そのうち食品・農水産加工品、医療機器ではいずれも70.9%が「拡大」で高水準。自動車などの輸送機器は前年比8.6ポイント増加したが、同部品とともに拡大の割合は3割程度にとどまっている。

非製造業は3.0ポイント減の46.9%。そのうち人材紹介・人材派遣は7割が「拡大」（8.6ポイント増）。建設・プラント等は「拡大」が5.3ポイント減少。コンサルティングは前年比15.8ポイント減と大幅に減少した。



今後1~2年で事業を拡大する理由では「現地市場ニーズの拡大」、「輸出の増加」、「高付加価値製品・サービスの受容性が高い」の順となっている。「競合他社と比べて優位性が高い」も全体で2.5ポイント上昇している。

③熾烈なコスト競争、新興市場で多様化する競争相手

進出先で 2019 年と比較して市場シェアが増加した企業を業種別に見ると、最も高かったのは医療機器で 70.0%。次いで、医薬品（57.7%）、小売（54.5%）、精密機器（51.6%）、卸売（50.6%）で 5 割を上回った。

進出先で、主要製品・サービスの市場シェアが 2019 年比で「増加」した企業の割合は、南西アジア、中東、アフリカで 5 割超となった。一方、北東アジアでは「縮小」が「増加」を上回った。

ジェトロは、進出先の競争環境について、「一層厳しさを増している。インドやメキシコでは、過去 5 年間で日本企業の市場シェアが相対的に高まる半面、欧米企業も事業拡大に本腰。タイやベトナムでは、米中対立などを背景に中国企業の進出が加速している」と分析している。

また、競争相手の強さの理由に「コスト競争力」を挙げる企業が中国、タイでは 8 割前後、インドネシア、ベトナム、インド、ブラジル、香港でも 7 割を上回っている。

独立行政法人日本貿易振興機構（JETRO）

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



世界銀行、主催の「防災グローバルフォーラム 2024」開催を特集（10月18日）

世界銀行は、2024年10月18日の特集記事で、2024年6月16～21日の日程で、世界銀行が主催する国際会議「防災グローバルフォーラム 2024（UR2024）」が開催されたことを報告した。

URとは、「Understanding Risk（リスクを理解する）」の略で、本フォーラムは災害リスクやその削減について話し合うものである。世界中から防災に携わる政府関係者、NGO、企業や専門家が集まり、自然災害からのリスクをより理解するための新たな取り組みや防災・減災に取り組む上での最新の課題などについて、さまざまな形での議論が行われる。当フォーラムは2年に一度、世界各地で開催されており、2024年は姫路市（メイン会場：アクリエひめじ）での開催となった。来年2025年には阪神・淡路大震災から30年の節目を迎えることから、開催地として兵庫県が選ばれたことによる。アジアでは初めての開催となった。

「都市の気候と災害へのレジリエンス」のセッションでは、都市化と気候変動がもたらす差し迫った課題について議論が行われ、都市計画や災害リスク管理におけるレジリエンスとイノベーションについて貴重な洞察が共有された。

例えば世界銀行のインフラ担当副総裁であるグアン・チェン氏は、都市化の二面性について言及、「都市化は経済成長の源であると同時に脆弱性の源でもあります」と述べた。「人口の50%以上が都市に住んでおり、機会と同時にリスクも生じています。」チェン氏は、フォーラムのテーマである「伝統、レジリエンス（回復力、耐久力）、革新」を反映して、レジリエントなインフラ、地域社会の関与、そしてイノベーションの必要性を強調している。

世界銀行グループは、そのパートナーシップと財政支援を通じて、世界中の都市が気候関連および非気候関連の災害に対するレジリエンスを構築するのを支援している。世界銀行のシティ・レジリエンス・プログラムは、リスクに基づく都市計画をサポートし、都市のレジリエンスを高める投資を特定し、それらの投資が実現するための公共および民間の資金調達へのアクセスを促進するとしている。



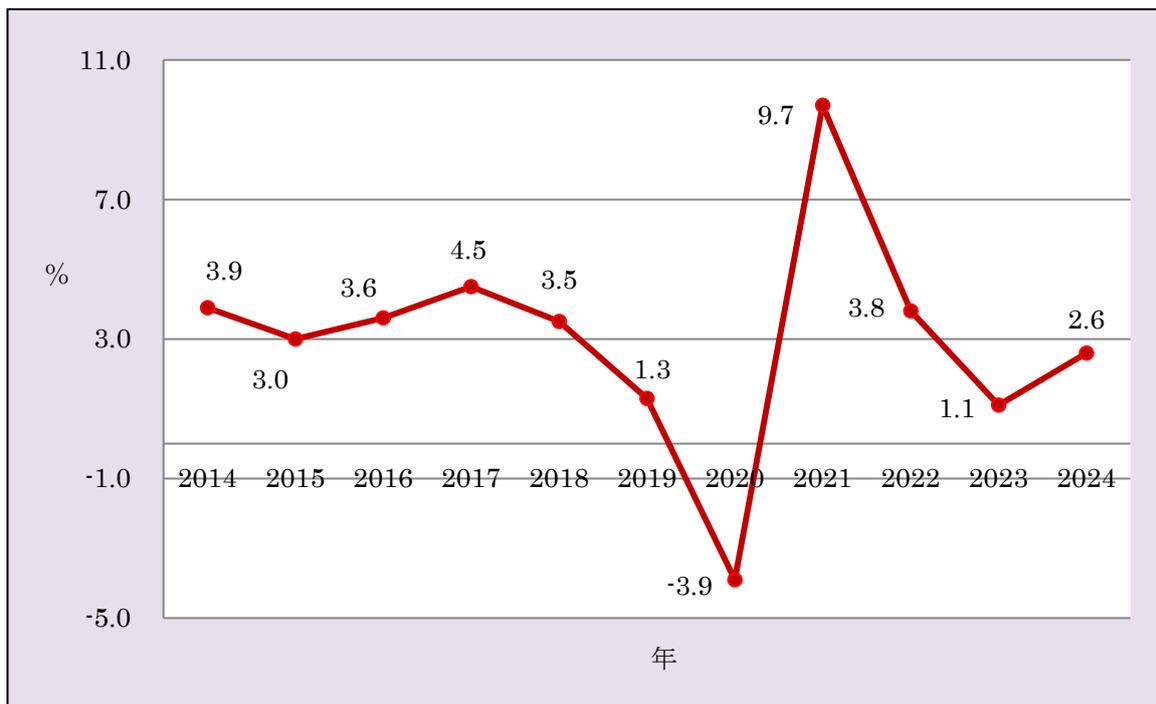
シンガポール不動産市場調査レポート（12月17日）

■ 経済概況

シンガポール貿易産業省（Ministry of Trade and Industry）の発表によると、シンガポールの2024年第3四半期のGDP成長率は前年同期比で+5.4%となり、前四半期（2024年第2四半期）の年率+3.0%から成長が加速した。これは2ヶ月前に公表した速報値を上方修正したものである。産業別では、半導体需要などが好調な製造業が高成長で、全体の経済成長を牽引した。

引き続き半導体産業が好調なこと、世界的な金融緩和がみられることから、シンガポールの経済成長は維持されると予測されており、2024年通年では成長率は+2~3%を維持すると見られている。一方で、主要貿易相手国の米国は消費の伸びが鈍化し、中国も輸出の伸びが鈍化すると予測され、且つ貿易摩擦の激化が生産コスト増や貿易の減少を招くことや、世界的なインフレ下での金融引き締め政策などによる混乱、などが成長を下振れさせるリスクとして懸念されている。

<過去10年間のシンガポールGDP成長率の推移>



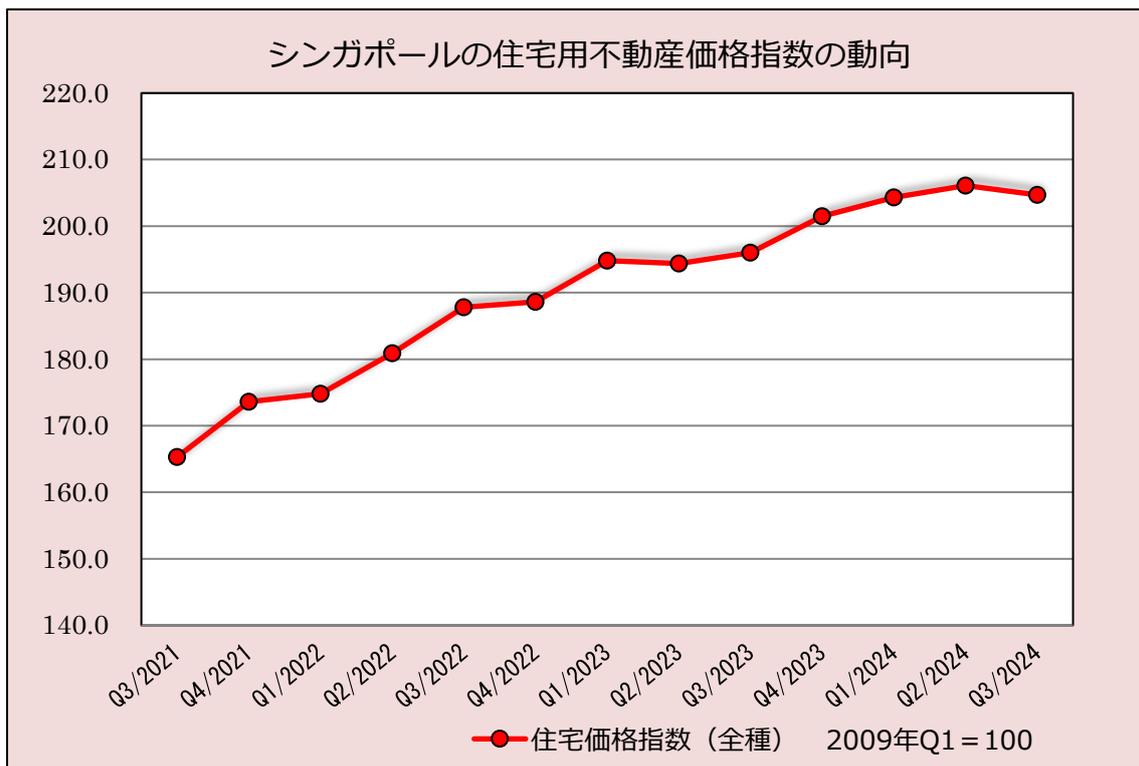
データ出所：IMF 発表値（2024年は推計値）

■ 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、2020年のQ1期（第1四半期）に新型コロナウイルス感染症のパンデミックの影響でやや下落したが、その後は総じて上昇を続けている。2022年から2023年にかけて住宅が大規模に新規供給されるとともに、追加印紙税（ABSD。居住用不動産を購入した際に通常の印紙税に加え支払う必要がある税）の税率が、2023年4月27日に引き上げられたことから、2023年Q2期に3年ぶりに下落を示したものの、その後持ち直し、緩やかな上昇が続いている。

上昇のペースは鈍化しており、2024年に入ってから高い金利や経済の先行き不透明感を背景として特に中心部での住宅販売が苦戦しており、直近の2024年Q3期には再び下落を示した。当該期の住宅価格指数は204.7で、3年前の2021年Q3期の165.3に比べると+23.8%、6年前の2018年Q3期の149.7に比べると+36.7%の上昇となっているが、大幅な供給、ABSD増税、高い金利水準など現在の市場環境は良いとは言いがたく、今後もしばらくの間は右肩上がりを示すものの、そのペースは緩やかであると予測されている。

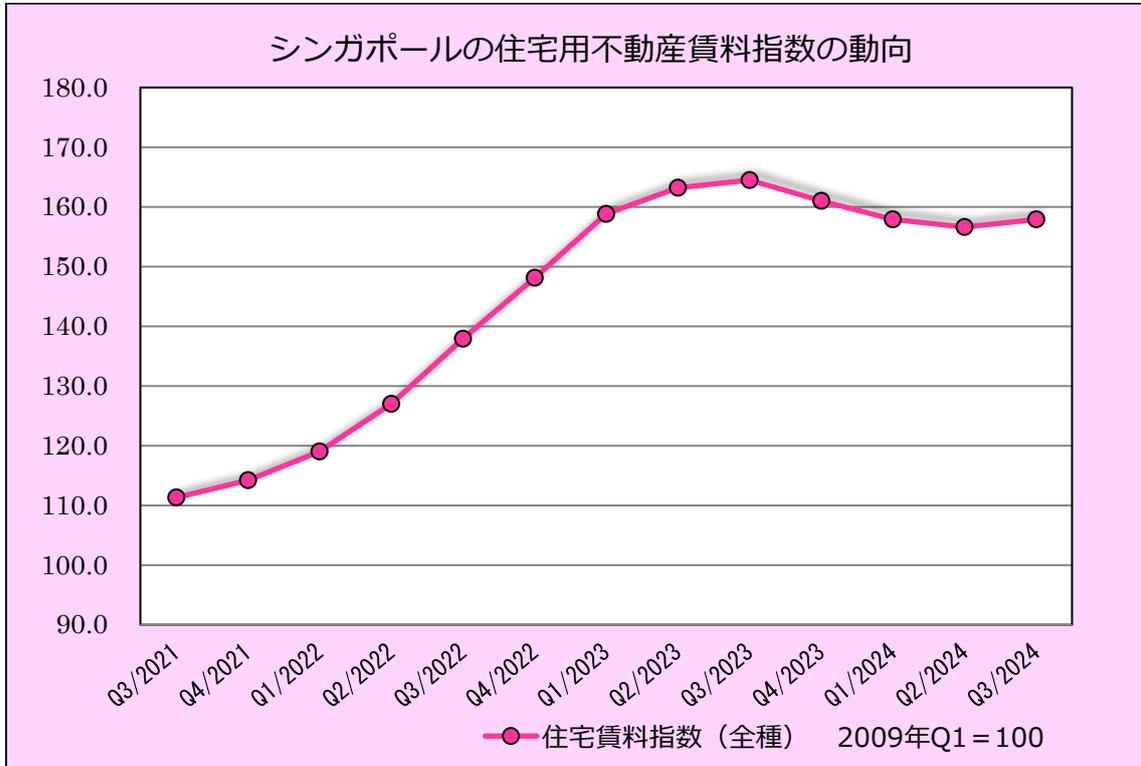


住宅用不動産の賃料指数は、価格指数とは若干異なる傾向を示している。2020年Q1期にパンデミックにより下落を示し、その後すぐに回復傾向を示した点は価格指数と同じであるが、2023年4月のABSD増税後も賃貸需要への影響は少なく上昇が2期続いた。しかし、2023年Q3期をピーク（指数164.5（2009年Q1期=100））としてQ4期から3期連続で下落となっている。

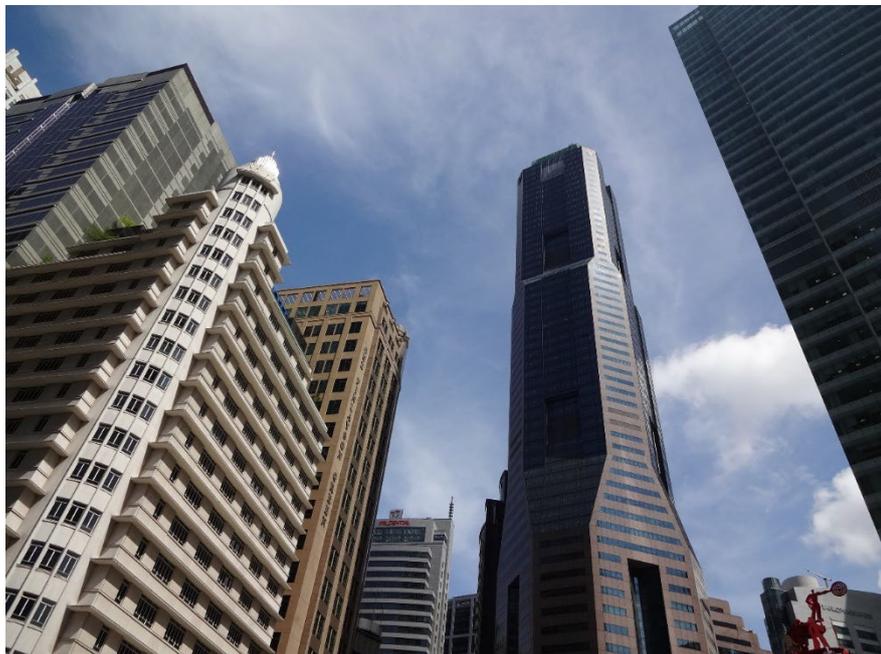
2023年後半からの賃料下落は、主に賃貸住宅の大量供給が要因であると考えられる。新型コロナのパンデミックにより遅延していた住宅開発プロジェクトが進んだ結果、同年に竣工・供給された共同住

宅は約 40,000 戸と言われており、空室率も総平均で 6%程度から 8%程度へと悪化し、家主が募集賃料の引き下げの決断に至ったとみられる。

調整が進み、直近 2024 年 Q3 期の空室率は 7.2%、賃料指数も 4 期ぶりに上昇を示したが、コロナ明けのビジネス環境の回復による外国人の居住希望者の増加が期待されるものの、コロナ禍で遅れていた住宅開発計画による賃貸住宅の供給が 2025 年まで続くことから、住宅の賃貸市場はもう暫くの間はやや低調な状況が続くものと予測される。



なお、ここ数年で賃料指数が高騰したことには変わりなく、直近の 2024 年 Q3 期の賃料指数は 157.9 で、3 年前の 2021 年 Q3 期の 111.3 に比べると +41.9%、6 年前の 2018 年 Q3 期の 104.1 に比べると +51.7%と著しい上昇となっている。



現在、シンガポールのコンドミニアムは、中心部で SGD1,900~4,000/平方フィート（中央値で SGD2,800/平方フィート程度）、郊外部でその 0.75~0.85 程度の水準の売り物件が主流となっている。

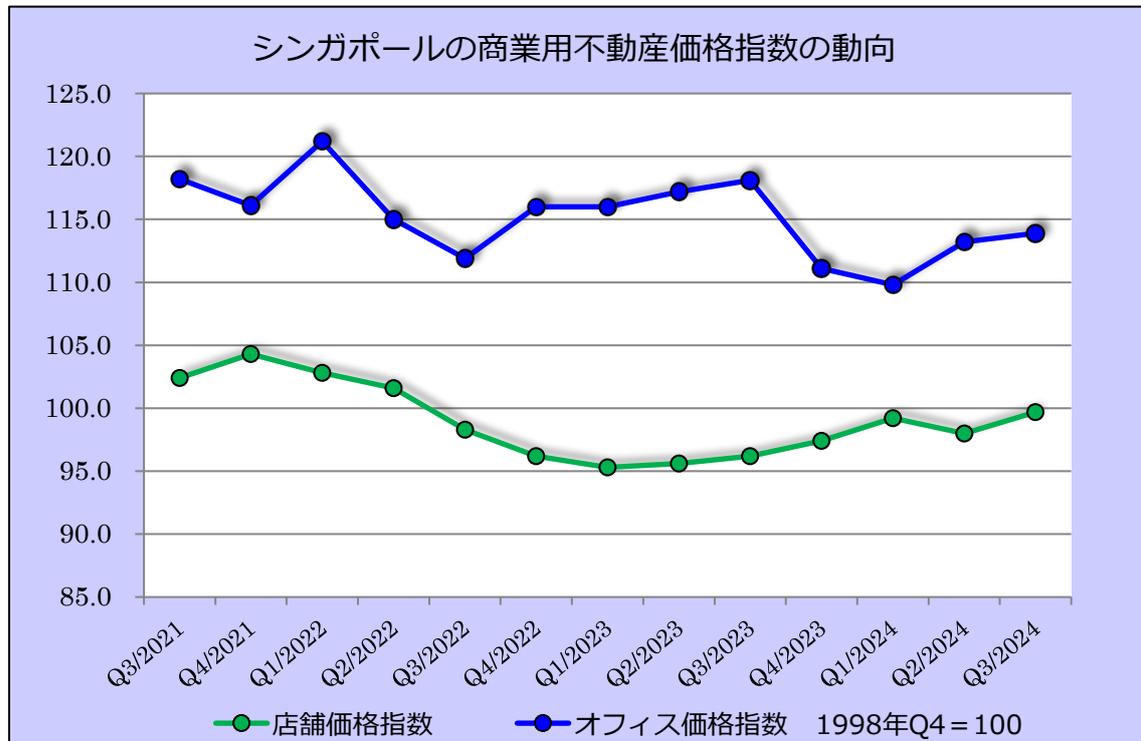
現在、以下の様なコンドミニアムの売り募集事例がある。

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)	1,036	2017 年	SGD2,200,000 SGD2,124/平方フィート	2
Spottiswoode Residences (Tanjong Pagar)	926	2013 年	SGD2,350,000 SGD2,538/平方フィート	2
Marina Bay Residences (Raffles Place)	1,076	2010 年	SGD2,990,000 SGD2,779/平方フィート	2
One Pearl Bank (Outram Park)	743	2024 年	SGD2,080,000 SGD2,799/平方フィート	2
City Gate (Bugis)	775	2018 年	SGD1,768,900 SGD2,282/平方フィート	2
Riveredge (East Coast)	1,066	2008 年	SGD1,999,000 SGD1,875/平方フィート	2
The Glades (Bayshore)	721	2016 年	SGD1,250,000 SGD1,734/平方フィート	2
Terrene At Bukit Timah (Clementi Park)	1,033	2013 年	SGD2,150,000 SGD2,081/平方フィート	2
Hyll On Holland (Holland Road)	700	2024 年	SGD1,938,000 SGD2,769/平方フィート	2

(SGD1 ≒ 114 円)

■ 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。



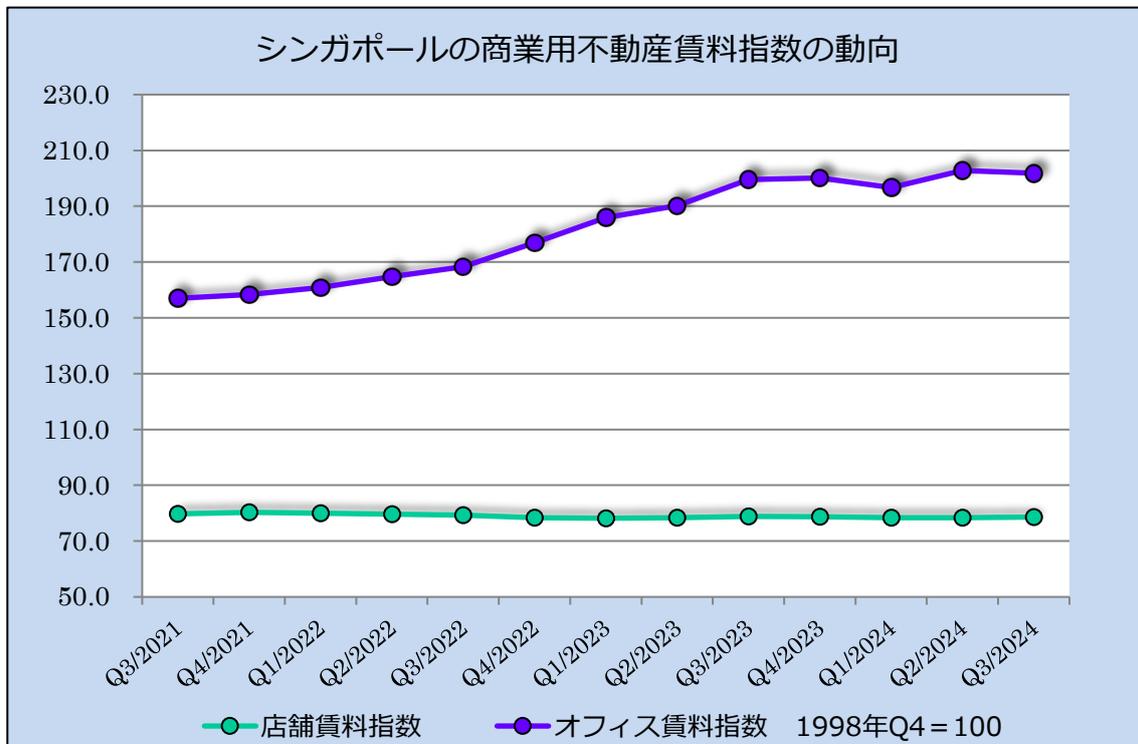
シンガポールのオフィス価格は、コロナ前には上昇傾向が続いていたが、コロナ禍以降は下落に転じており、現在も総じて低調に推移している。コロナ前の時点で、既に相当な高値感があったこと、コロナ禍での外国人駐在員の帰国、リモートワークの増加などによるオフィス需要の減少などの要因が長引いていると考えられるが、購入から賃貸へと需要が流れている傾向も見られ、価格指数は総じて低迷している。直近の2024年Q3期のオフィス価格指数は113.9で、3年前の2021年Q3期の118.2に比べると-3.6%、6年前の2018年Q3期の135.7に比べると-16.1%の下落となっている。

一方、店舗価格も低迷が続いている。店舗の大量供給や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コロナ前から厳しく、オフィスと違って2016年頃から低迷期が始まり、現在も長引いている状況である。直近の2024年Q3期の店舗価格指数は99.7で、3年前の2021年Q3期の102.4に比べると-2.6%、6年前の2018年Q3期の110.8に比べると-10.0%の下落となっている。

商業用不動産の賃料指数（1998年Q4期=100）については、価格指数と若干異なる推移を示している。オフィスの賃料指数は、売買市場が低迷している一方で、緩やかな回復が続いている。中心部では賃料は高止まりをしているが、オフィス供給が少なく、需給バランスは安定している（主に周辺部で賃料上昇が見られる）。直近の2024年Q3期のオフィス賃料指数は201.8で、3年前の2021年Q3期の157.0に比べると+28.5%、6年前の2018年Q3期の174.6に比べると+15.6%の上昇となっている。

一方、店舗賃料は全体的に下落が続いている。コロナ後、観光業の回復が続いており、飲食業の売上

高は大きく伸び、オーチャードロードの一等地での店舗賃料はピンポイント的に大きく上昇していると言われているが、電子商取引の拡大などによって以前から店舗需要は低迷しているのに加え、物価上昇やシンガポールドル高での買い控えによる消費の伸び悩みも相俟って一等地を除く周辺部での店舗賃料は総じて下落傾向にある。直近の2024年Q3期の店舗賃料指数は78.6で、3年前の2021年Q3期の79.8に比べると-1.5%、6年前の2018年Q3期の97.0に比べると-19.0%の下落となっている。



シンガポールのオフィス街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 SGD7.5～14.0/平方フィート（9,200 円～17,200 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	12,023	SGD40,637,000	SGD3,380
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	11,055	SGD37,000,000	SGD3,347
The Octagon (Cecil Street)	事務所	6,189	SGD17,800,000	SGD2,876
International Plaza (Anson Road)	事務所	4,220	SGD9,706,000	SGD2,300
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,486	SGD5,250,000	SGD2,112
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	1,410	SGD2,300,000	SGD1,631

物件名	種類	面積 (平方フィート)	月額賃料	
			総額	単価 (/平方フィート)
Marina Bay FC T3 (Marina Boulevard)	事務所	13,132	SGD170,000	SGD12.9
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	14,381	SGD151,000	SGD10.5
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	8,520	SGD80,949	SGD9.5
Centennial Tower (Temasek Avenue)	事務所	6,200	SGD96,000	SGD15.5
International Plaza (Anson Road)	事務所	3,767	SGD24,500	SGD6.5
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,400	SGD15,000	SGD6.3
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	1,238	SGD8,200	SGD6.6



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/>