

ア ジ ア 室 通 信

2018年7月

85号



CONTENTS

【特集】

- 『バンコクのコンドミニウムマーケットと日系デベロッパーの進出状況』 1
株式会社日本政策投資銀行
関西支店 副調査役 榎本 卓也 氏

【みなと銀行からのお知らせ】

- 『上海駐在員事務所長新任のご挨拶』 4
みなと銀行 上海駐在員事務所
所長 野田 啓介

【アジアビジネス情報】

- アジアニュース・主要経済指標 6

みなと銀行 国際業務部アジア室

1. 本資料記載の情報は、法律上、会計上、税務上の助言を含むものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談ください。2. 著作権 本誌記載の情報の著作権は原則として弊行に帰属します。いかなる目的であれ、本誌の一部または全部について無断で、いかなる方法においても複製、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行うことを禁止します。3. 免責 本誌記載の情報は、弊行が信頼できると考える各方面から取得しておりますが、その内容の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。ここに記載された内容は事前の連絡無しに変更されることもあります。弊行は当該情報に起因して発生した損害については、その内容如何にかかわらず一切責任を負いません。また、本稿の中で、意見にわたる部分は、筆者の個人的意見であり、筆者の所属する組織の見解を代表するものではありません。

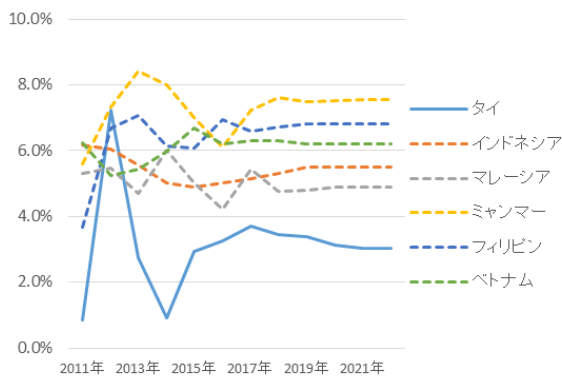
『バンコクのコンドミニウムマーケットと 日系デベロッパーの進出状況』

株式会社 日本政策投資銀行
関西支店 副調査役 榎本 卓也 氏

1. バンコクの成長性と一極集中

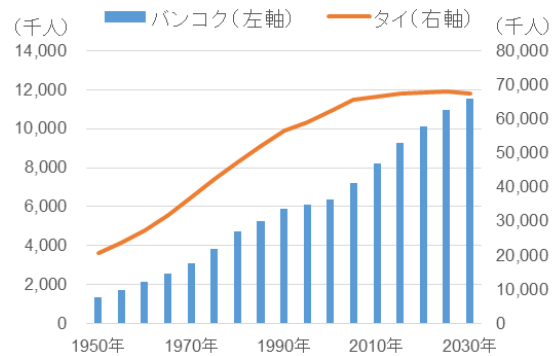
- ・ タイ経済は、賃金水準の上昇や 2015 年をピークに労働生産人口が減少に転じたこと等により、GDP 成長率で他の ASEAN 諸国と比較すると、やや見劣りする状況(図表 1)にあります。一方で、バンコクに限定すれば、一極集中による人口増加(図表 2)を成長エンジンに経済の拡大が継続しており、コンドミニウムマーケットという観点からも、依然として成長性を見込める市場といえます。

【図表 1】 主要 ASEAN 諸国 GDP 成長率推移



(出所) IMF, World Economic Outlook Database, October 2017

【図表 2】 バンコク・タイ人口推移

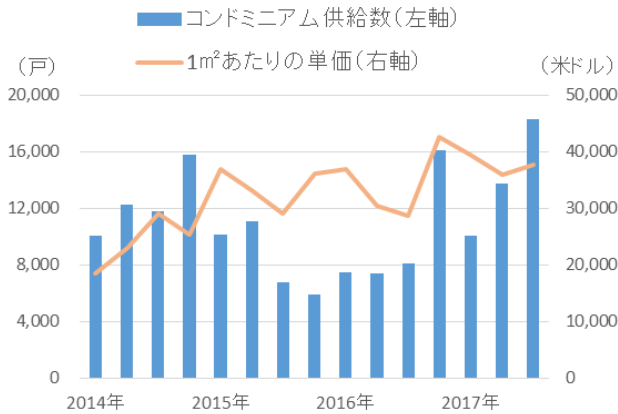


(出所) United Nations, World Population Prospects, 2017

2. バンコクコンドミニウムマーケット概況

- ・ 地方からの人口流入及び中間所得層の増加を背景として、ミドルクラスを中心にマーケットは堅調に伸びています。
- ・ 地価・建設単価の上昇により、コンドミニウムの平米単価は上昇傾向にあります(図表 3)。収入以上に上昇する単価を踏まえた販売価格の抑制及びライフスタイルの変化(核家族化、晩婚化など)により、都心部ではコンドミニウムの小型化が進み、30㎡台の1ベッドルームに人気が集まっています。
- ・ 価格高騰が続くマーケットですが、アッパーミドル向け以下のコンドミニウムはタイ人の実需による購入が大半であり、今後も成長の余地は十分にあると思われます。なお、ハイエンド向けでは投機目的の購入者も一定数含まれ、外国人購入者の割合も 30%程度を占めると見られています。

【図表 3】コンドミニアム供給数及び単価推移

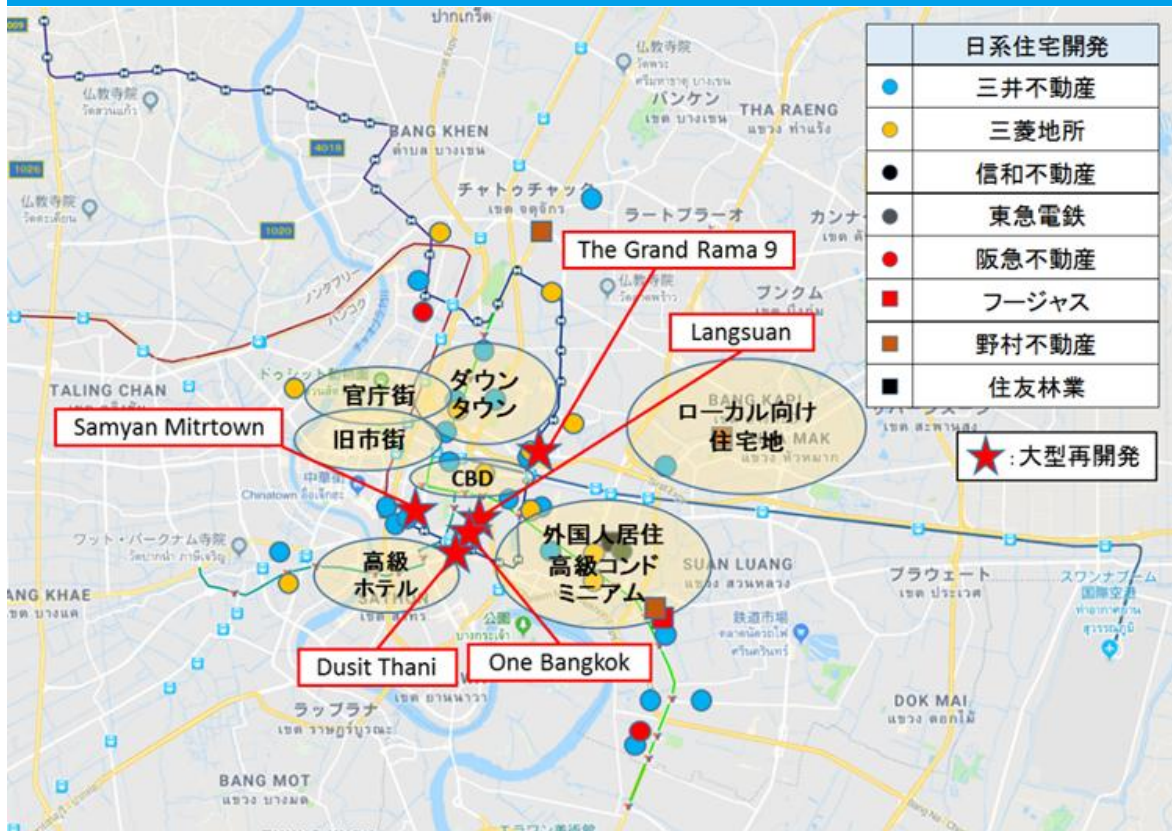


(出所) Colliers International より作成

- 全体としては好調なマーケットではありますが、地価・建設コストの上昇に伴い、以前のようにコンドミニアムを「建てれば売れる」という状況は変化し、過度に小型化した物件や立地の悪い物件において売行不調となるケースが現れています。今後は、ミドルクラスであっても、日系ブランドによる差別化が強みとなる可能性があります。

3. バンコクエリア概況

【図表 4】バンコクエリア概況及び日系デベロッパー投資状況



(出所) Google Map 及び各社プレスリリースより作成

- バンコクでは市内の渋滞が問題となっていることもあり、鉄道沿線、特に BTS (高架鉄道) 沿いに人気が集まっています (図表 4 の日系投資先も鉄道沿線に集中)。
- 中心街近辺で王室所有地の開放による大型再開発が複数進んでいる点では供給量増加に留意が必要と思われますが、一等地での開発ということもあってハイエンドコンドミ

ニアムの供給が予定され、ミドルクラス以下のマーケットについては、影響は限定的と考えられます。

4.日系デベロッパーの進出状況及びJVの動向

- ・ 人口流入によるマーケットの拡大期待及び東南アジアとしては低いカントリーリスクを背景に、近年日系デベロッパーの進出が加速しています(図表4)。
- ・ 外資規制(外国法人の出資割合が50%未満でなければ土地取引ができない)のため、地場企業1社とパートナーでJVを組むことがスタンダードとなっています。
- ・ ただし、JVの主導権をタイ企業に握られ、ブランドもタイ企業ブランドに依拠し、日系デベロッパーから見ればJVがうまく機能しているとはいえないケースも見られます。今後新たにバンコクへの進出を検討する場合には、JVパートナーの見極めが重要になってくるものと思われます。
- ・ とはいえ、バンコクの住宅分譲事業は投資に対する利益貢献という意味では日系デベロッパーにとって魅力的であることには変わりなく、日系デベロッパーの資金力に期待するタイデベロッパーとのJVによる事業展開は今後も加速するものと思われます。

日系住宅開発	竣工	JV	タイプ	クラス	総開発数	PJ件数
三井不動産	2016~	Ananda Development	コンドミニアム	ミドル~ハイエンド	約16,000戸	20件
三菱地所	2016~	AP	コンドミニアム	ミドル~ハイエンド	約12,000戸	11件
信和不動産	2018~	WORALUK PROPERTY PUBLIC COMPANY	コンドミニアム	ハイエンド	156戸	1件
東急電鉄	2019~	Sansiri	コンドミニアム	ハイエンド	269戸	1件
阪急不動産	2019~	SENA Development	コンドミニアム	ミドル	約2,000戸	2件
フージャス	2019~	All Inspire Development	コンドミニアム	ミドル	774戸	1件
野村不動産	2020~	Origin	コンドミニアム	アッパー~ハイエンド	約2,000戸	3件
住友林業	2020~	Property Perfect	コンドミニアム	ハイエンド	約400戸	1件

(出所) 各社プレスリリースより作成

上海駐在員事務所長新任のご挨拶

みなと銀行 上海駐在員事務所
所長 野田 啓介

4月より上海駐在員事務所長に着任致しました野田でございます。
初めて上海に赴任したのは2014年で、今回の赴任が2回目となります。

前回赴任しました折には、想像以上に近代化が進んだ街並みに驚き、なお新たな高層ビル建築が進められている点に「中国の活力」を感じたことを記憶しております。

但しその一方では、中国の経済成長率が下降に転じ、世界経済を牽引していた中国の景気減速懸念も囁かれていた時期でもあります。また日系企業にとっても人件費、調達コストの高騰等より、「製造拠点」としての位置付けを見直しされる企業もございました。

二年半ぶりに上海へ着任致しましたが、依然として街は活気に溢れ、ビル建築やインフラ整備が進められていることに数字だけでは表せない「中国の成長力」を感じております。

この二年半の間にも、上海ディズニーランド開業、街中のシェア自転車やモバイル決済の普及、地下鉄や高速鉄道などのインフラ整備・拡充も進んでおり、そのスピードは驚かされております。

【写真1.事務所が入居するビル】



【写真2. 事務所から見た街の様子】



かつて世界の工場と言われた時代から発展・変貌を遂げた中国ですが、巨大な消費市場を有し、更なる経済発展を進める中国は日系企業だけでなく、世界の企業にとってまだまだ重要な市場となっています。

その重要な市場である中国に進出されているお客さまへの商談会等の情報発信、各種セミナーの開催などを通じ、お客さまの海外ビジネスのお手伝いをさせていただきます。どうぞ宜しくお願い致します。

【写真3. 入居する中欣大厦の外観】



地下鉄2号線の『静安寺』駅近くの43階建ビル『中欣大厦』(ユナイテッドプラザ)の33階にあり、周囲は、海外ブランドのお店や欧米人の多いエリアです。

みなと銀行上海駐在員事務所は2007年4月に開所しました。現在、事務所長1名、ローカルスタッフ1名の計2名で運営しております。

上海にお越しの際には、是非とも当上海駐在員事務所にもお立ち寄りください。

【写真4. 中欣大厦周辺の地図】



□上海事務所の連絡先

住所:

上海市静安区铜仁路195号中欣大厦3312室

電話番号:

(中国+86)021-6289-8080

FAX:

(中国+86)021-6289-8608

E-mail:

shanghai@minatobk.com.cn

【写真5. 上海駐在員事務所スタッフ】



□上海駐在員事務所スタッフご紹介

みなと銀行上海駐在員事務所長

野田 啓介

ローカルスタッフ

劉 雁(LIU YAN)

アジアニュース・主要経済指標

【中国】

中国湖北省南西部にある恩施土家族自治州・巴東県の「野三関鎮」で13日、「電気自動車(EV)の町」建設計画がスタートした。バス、タクシーを電動化するほか、関連産業の育成を目指す。送電大手、国家电网のウェブサイトが伝えた。

野三関鎮は海拔 1100 メートルの高原にある 1000 年の歴史を持つ町で、特色ある自然環境と気候を生かして、国際的な高原リゾート地の建設が進んでいる。また、環境配慮型の地域開発を目指し、国家电网などの協力を得て EV の町の建設を決めた。

関係者によると、野三関鎮には電動遊覧車 10 台の他、電動路線バス 10 台、タクシー100 台が導入された。また、国家电网は町内の駐車場 3 か所に充電施設を設置した。今後、さらに導入台数を増やすほか、太陽光発電の EV 充電設備や、EV 関連産業の誘致が計画されている。

【ベトナム】

国営ベトナム通信(VNA)は18日、南部の最大商都ホーチミン市を訪問した外国人客は、年初来 318 万人に達し、前年同期比で 32%増加したと伝えた。市当局は、新たに河川をつかった水運に力を入れ、観光客への魅力を一段と高めることを目指す。

また、市の調査によれば、国内や海外から同市を訪れた観光客の滞在日数は平均 5 日で、1 日当たりの消費額は 145 ドルに上るといふ。

【タイ】

タイ商業省のアドゥン外国貿易局長は 18 日、自由貿易協定(FTA)による関税減免を利用した今年 1~4 月の輸出額が 217 億 639 万ドルとなり、前年同期比で 20.3%増加したと発表した。FTA 利用率は対象品目の 73.1%を占めた。

関税減免を利用した輸出が最も多かったのは東南アジア諸国連合(ASEAN)自由貿易地域(AFTA)協定向けの 80 億 9063 万ドルで、次いで ASEAN・中国 FTA の 53 億 6490 万ドル、タイ・豪 FTA の 30 億 644 万ドル、日本との FTA を含む包括的経済連携協定(JTEPA)の 22 億 8544 万ドル、ASEAN・インド FTA の 11 億 5608 万ドルなどの順となった。

アドゥン局長は、中国が今年 1 月 1 日から ASEAN との FTA に基づき、自動車用変速装置や同部品の関税を従来の 10%から 5%に引き下げたため、タイから中国向け同品目の輸出額が前年の 5 倍に増加したと述べた。

■通貨（対ドル為替相場、年末・月末時点相場）

	日本	中国	香港	韓国	台湾	シンガポール	タイ	マレーシア	ベトナム	インドネシア	フィリピン	インド
	JPY	CNY	HKD	KRW	TWD	SGD	THB	MYR	VND	IDR	PHP	INR
2014年12月	119.44	6.2052	7.7545	1,087.60	31.642	1.3217	32.880	3.4965	21,388	12,412	44.788	63.1253
2015年12月	120.38	6.4935	7.7509	1,176.01	32.828	1.4131	36.058	4.2935	22,475	13,850	46.870	66.1590
2016年12月	116.96	6.9502	7.7559	1,207.82	32.254	1.4468	35.799	4.4862	22,761	13,473	49.730	67.9250
2017年12月	112.69	6.5067	7.8140	1,070.65	29.800	1.3360	32.580	4.0465	22,698	13,568	49.920	63.8713
2018年1月	109.19	6.2887	7.8229	1,067.75	29.144	1.3121	31.327	3.8985	22,705	13,389	51.295	63.5863
2018年2月	106.68	6.3310	7.8261	1,083.10	29.222	1.3248	31.385	3.9170	22,759	13,745	52.110	65.1775
2018年3月	106.28	6.2911	7.8488	1,063.55	29.116	1.3115	31.188	3.8635	22,794	13,768	52.170	65.1775
2018年4月	109.05	6.3336	7.8475	1,076.65	29.628	1.3236	31.590	3.9195	22,760	13,892	51.980	66.6613
2018年5月	108.82	6.4104	7.8431	1,077.78	29.962	1.3376	31.995	3.9798	22,804	13,894	52.540	67.3963
2018年6月	110.76	6.6225	7.8466	1,114.60	30.494	1.3624	33.123	4.0385	22,938	14,330	53.325	68.4700

※ベトナムは6月29日休場の為、6月28日の値を記載

■株価（年末・月末時点相場）

	日本	中国	香港	韓国	台湾	シンガポール	タイ	マレーシア	ベトナム	インドネシア	フィリピン	インド
	日経平均 株価	上海総合 指数	香港 恒生指数	韓国総合 株価指数	台湾加権 指数	ST指数	SET指数	クアラルンプール 総合指数	ベトナムVN 指数	ジャカルタ 総合指数	フィリピン 総合指数	NIFTY 指数
2014年12月	17,450.77	3,234.68	23,605.04	1,915.59	9,307.26	3,365.15	1,497.67	1,761.25	545.63	5,226.95	7,230.57	8,282.70
2015年12月	19,033.71	3,539.18	21,914.40	1,961.31	8,338.06	2,882.73	1,288.02	1,692.51	579.03	4,593.01	6,952.08	7,946.35
2016年12月	19,114.37	3,103.64	22,000.56	2,026.46	9,253.50	2,880.76	1,542.94	1,641.73	664.87	5,296.71	6,840.64	8,185.80
2017年12月	22,764.94	3,307.17	29,919.15	2,467.49	10,642.86	3,402.92	1,753.71	1,796.81	984.24	6,355.65	8,558.42	10,530.70
2018年1月	23,098.29	3,480.83	32,887.27	2,566.46	11,103.79	3,533.99	1,826.86	1,868.58	1,110.36	6,605.63	8,764.01	11,027.70
2018年2月	22,068.24	3,259.41	30,844.72	2,427.36	10,815.47	3,517.94	1,830.13	1,856.20	1,121.54	6,597.22	8,475.29	10,492.85
2018年3月	21,454.30	3,168.90	30,093.38	2,445.85	10,906.22	3,427.97	1,776.26	1,863.46	1,174.46	6,188.99	7,979.83	10,113.70
2018年4月	22,467.87	3,082.23	30,280.67	2,492.40	10,553.43	3,577.21	1,778.02	1,863.47	1,050.26	5,919.24	7,721.02	10,692.30
2018年5月	22,201.82	3,095.47	30,468.56	2,423.01	10,874.96	3,428.18	1,726.97	1,740.62	971.25	5,983.59	7,497.17	10,736.15
2018年6月	22,304.51	2,847.42	28,955.11	2,326.13	10,836.91	3,268.70	1,595.58	1,691.50	960.78	5,799.24	7,193.68	10,714.30

■政策金利（年末・月末時点）

	日本	中国	香港	韓国	台湾	シンガポール	タイ	マレーシア	ベトナム	インドネシア	フィリピン	インド
	無担保 コール翌日	CHLRI 2M Index	HKBASE Index	KORP7DR Index	TAREDS Index	中銀SFBR	BTRRI DAY Index	MAOPRATE Index	VNREFNC Index	IDBIRATE Index	PPCBOND Index	INRPYLD Index
2014年12月	0.066	5.600	0.500	2.000	1.875	0.770	2.000	3.250	6.500	7.750	4.000	8.000
2015年12月	0.038	4.350	0.750	1.500	1.625	1.210	1.500	3.250	6.500	7.500	4.000	6.750
2016年12月	▲0.058	4.350	1.000	1.250	1.375	1.170	1.500	3.000	6.500	6.500	3.000	6.250
2017年12月	▲0.062	4.350	1.750	1.500	1.375	2.150	1.500	3.000	6.250	6.500	3.000	6.000
2018年1月	▲0.005	4.350	1.750	1.500	1.375	1.470	1.500	3.250	6.250	6.500	3.000	6.000
2018年2月	▲0.053	4.350	1.750	1.500	1.375	1.310	1.500	3.250	6.250	6.500	3.000	6.000
2018年3月	▲0.068	4.350	2.000	1.500	1.375	1.530	1.500	3.250	6.250	6.500	3.000	6.000
2018年4月	▲0.068	4.350	2.000	1.500	1.375	2.100	1.500	3.250	6.250	6.500	3.000	6.000
2018年5月	▲0.065	4.350	2.000	1.500	1.375	1.630	1.500	3.250	6.250	6.500	3.250	6.000
2018年6月	▲0.069	4.350	2.250	1.500	1.375	1.690	1.500	3.250	6.250	6.500	3.500	6.250

※日銀は金融市場調節を2013年4月よりマネタリーベースに変更、コール市場加重平均レート(短資協会発表)を参考記載。
 ※シンガポールは金融市場調節を為替レートにより実施。中央銀行翌日物貸出金利(Standing Facility Borrowing Rate)を参考記載。

■実質GDP成長率（前年比、前年同期比）

	日本	中国	香港	韓国	台湾	シンガポール	タイ	マレーシア	ベトナム	インドネシア	フィリピン	インド
2014年	0.38	7.30	2.80	3.30	4.02	3.28	0.80	6.00	5.98	5.01	6.20	6.40
2015年	1.38	6.90	2.40	2.80	0.81	1.95	2.90	5.00	6.68	4.88	6.10	7.40
2016年	0.93	6.70	2.00	2.80	1.41	1.98	3.30	4.20	6.21	5.01	6.90	8.20
2017年	1.73	6.90	3.80	3.10	2.89	3.60	3.90	5.90	6.81	5.07	6.70	7.10
2018年1-3月	▲0.60	6.80	4.70	2.80	3.02	1.70	4.80	5.40	7.38	5.06	6.80	7.70
4-6月									7.08			

■CPI消費者物価指数（前年比、前年同月比）

	日本	中国	香港	韓国	台湾	シンガポール	タイ	マレーシア	ベトナム	インドネシア	フィリピン	インド
2014年	2.73	1.99	4.43	1.30	1.20	1.03	1.90	3.16	1.84	6.42	4.18	6.71
2015年	0.80	1.44	3.00	0.70	▲0.31	▲0.52	▲0.90	2.10	0.60	6.38	1.43	4.91
2016年	▲0.13	2.01	2.42	1.00	1.40	▲0.53	0.19	2.09	4.74	3.53	1.78	4.96
2017年	0.48	1.55	1.48	1.90	0.62	0.59	0.67	3.88	2.60	3.81	2.86	3.33
2018年1月	1.40	1.50	1.70	1.00	0.89	0.00	0.68	2.70	2.65	3.25	3.40	5.07
2月	1.50	2.90	3.10	1.40	2.20	0.50	0.42	1.40	3.15	3.18	3.80	4.44
3月	1.10	2.10	2.60	1.30	1.59	0.20	0.79	1.30	2.66	3.40	4.30	4.28
4月	0.60	1.80	1.90	1.60	2.00	0.10	1.07	1.40	2.75	3.41	4.50	4.58
5月	0.70	1.80	2.10	1.50	1.64	0.40	1.49	1.80	3.86	3.23	4.60	4.87
6月							1.38		4.67	3.12		

※空欄は数値算定中

(出所) 各国(地域)統計, 政府発表, ブルームバーグ

みなと銀行上海駐在員事務所

中国長江デルタ経済圏へ進出をされている、または、今後進出や投資をご検討されている
お客さまのサポート

上海駐在員事務所では、このようなサービスをご提供しております。

- 中国の金融経済等各種情報の提供
- 中国企業及び日系・外資系企業の動向調査
- お客さまの中国進出に関する情報の提供



中華人民共和国上海市銅仁路 195 号 中欣大厦 3312 号室
TEL. 86-21-6289-8080 FAX. 86-21-6289-8608

みなと銀行 上海駐在員事務所 所長 野田 啓介

2018年4月に上海駐在員事務所長に就任致しました野田でございます。

みなと銀行上海駐在員事務所は、2007年4月に開所し、日本からの派遣社員1名、ローカルスタッフ1名の計2名体制で業務にあたっています。

当上海事務所では、中国に進出されているお客さまへの商談会等の情報発信や、セミナーの開催などによる海外ビジネス支援を行っております。

ご要望等ございましたら当上海駐在員事務所までお気軽にご相談下さい。



お問い合わせ先

みなと銀行国際業務部アジア室 

〒651-0193神戸市中央区三宮町2丁目1-1 TEL. 078-333-3283 FAX. 078-331-5845