



CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2019 AUG (Vol.28)

CONTENTS

海外子会社不正について思うこと（２）	2
太陽グラントソントン パートナー 公認会計士 美谷 昇一郎氏	2
新興国ニュース 第28回 インド・インドネシア 最新ビジネス情報	4
株式会社東京コンサルティングファーム	4
アジア主要都市の不動産マーケット&トピックス 第1回：上海（中国）	7
不動研（上海）投資諮詢有限公司（一般財団法人日本不動産研究所 現地法人） 董事總經理 粕谷 孝治（不動産鑑定士）氏	7



- ・本情報は、作成時の情報に基づくもので一部内容に変更がある場合があります。
- ・本情報は、信頼できる資料により作成しておりますが、当行がその正確性、安全性を保証するものではありません。
- ・本情報は、当行都合により通知なしに内容の変更・中止を行うことがあります。
- ・本情報は、法律の定めのある場合または承諾のある場合を除き、複製・複写することはできません。
- ・本情報は、お客さまへの情報提供のみを目的としたもので、取引の勧誘を目的としたものではありません。
- ・お取引に関する最終決定は、お客さまご自身の判断でなされますようお願い申し上げます。
- ・本情報についてのご照会は、最寄りの中国銀行の本支店、国際部または海外駐在員事務所までお願いします。

海外子会社不正について思うこと (2)

太陽グラントソントン

パートナー 公認会計士 美谷 昇一郎氏

日本企業が不正防止を考える際に重要なコーポレートガバナンスは、コンプライアンスと内部統制の仕組みという2つのテーマに分かれます。コンプライアンスとは、企業が法律や企業倫理を遵守するという事で法令順守と訳します。この遵守するという意味は、法律や企業倫理を守らないといけないよね、という、言わば、企業および企業に属する従業員の心の持ち様を言うもので、形而上的精神論的なものを指しています。ある意味、守るか守らないかは、企業や個々の従業員の良心に依存しているもので、気持ちに関わらず守らざるを得ない仕組みになっている内部統制システムとは異なります。一方、内部統制の仕組みとは、企業が自発的に組織を統制するシステムのことで形而下的構造論的なものです。この二つのテーマについて、日本では単一民族島国思想と申しますか、経営者と従業員とはお互いの信頼関係、性善説で成り立っているという暗黙の前提がありまして、日本では従来から比較的コンプライアンスを重視する考え方が強かったと思います。日本人は、どんな時でも頑張っているのが最高の美德であり、無駄に頑張る前にどう効率的に頑張ればいいのか（戦略）をよく考えずに、ただただ猪突猛進に頑張っている人が「あの人は頑張っている」と評価されたりするものです。定時に退社しようとする、暇だったらもっとこの仕事もやって、と言われるような日本的企業文化もその表れと言えます。

一方の内部統制システムが注目されるきっかけになったのは、2001年10月、アメリカのエネルギー会社エンロン社の簿外債務の隠蔽を始めとする不正事件が発覚し、さらに続いて様々な企業の不正会計が次々と明るみに出たことです。この時

は、当時会計監査を担当していた会計事務所がこの不正会計に加担していたということで、大きな問題になりました。この事件を契機に、米国全体のコーポレートガバナンスが問い直されることになり、2002年、企業の不祥事に対する厳しい罰則を盛り込んだサーベンスオックスレー法（通称SOX法）が制定されたことで、企業内部に組織を統制するシステムを構築し、そのシステムが適切に運用されているかのチェックを行うことが法律で義務付けられることになりました。

このコンプライアンスと内部統制システムという、言わば車の両輪に相当する不正防止の仕組みが適切に機能することで、コーポレートガバナンスが適正な水準に保持できることになります。ここまでのコーポレートガバナンスは、経営者が企業経営を行うにあたり株主をはじめ企業を取り巻く利害関係者に対して経営者としての受託責任としてガバナンスを整備運用し、その結果について適切な会計責任を果たさねばならないという意味で、企業グループ全体にかかわることです。一方、海外子会社における不正防止を考える際には、さらに二つの重要なポイントがあると考えています。その一つは、全従業員と情報共有すること、もう一つは業務ルールに関する意義を説明して理解してもらう手間を惜しまないこと、です。

情報共有するとは、会社の業績や資金繰りなど海外子会社の経営状況の基本的な数値については全従業員と共有するべきであるということです。こんな会社の守秘情報を従業員に教えたら、どこでどう情報が洩れるかもしれない、とんでもない、と思われる方もおられるかと思います。全部の業績を詳細な程度にまで従業員に開示するとは申しませんが、営業利益は赤字か黒字か、予算対比どういうコストが増加したか、在庫の増減はどうなっているか、など各従業員の日々の業務活動に関係する項目だけでも結構です。こうした情報共有

をすることにより、自身の会社がどういう状況にあり、その中で自身はどういう役割を期待されていて、どういう役割を果たすことが出来るか、を各従業員に考えてもらう機会を提供することになります。これが曳いては会社への帰属意識や業務へのモチベーションを高めることになり、不正防止の間接的な効果を生むことにもなるのです。

不正防止とは直接関係ありませんが、ある事例をご紹介します。現在、ある日本企業の中国現地法人の撤退(清算手続き))のご支援をしています。現地法人が撤退をする際は、一部の従業員に対しては他の中国国内の現地法人への転勤を勧めるケースもまれにありますが、多くの従業員は経済補償金を受け取って解雇されることになります。それまで、会社の業績状態について全く知らされていなかったナショナルスタッフは、日々頑張れと言われて頑張ってきて、それなりに会社業績に貢献していると思っていたにも関わらず、急に会社の業績が悪いから会社を清算する、解雇だと言われても、気持ちが追い付いていきません。そこを理解せずに、経済補償金を少し多めに払えば文句を言わずに辞めていってくれるだろうと考えている日本企業の幹部の方がなんと多いことでしょう。日本本社の方はともかく、せめて現地法人でナショナルスタッフと日々汗を流してきた日本人駐在員のみなさまには、ぜひスタッフの気持ちの部分を理解して頂き、どうすれば穏便に事態を解決できるかを考えてあげて頂きたいものです。

もう一つの、業務ルールに関する意義を説明して理解してもらう手間を惜しまないこと、については、大変重要なポイントなので、次回詳細をご説明したいと思います。

太陽グラントソントン (グラントソントン加盟事務所)

グラントソントンは、世界 130 カ国以上・700 以上の拠点を有する国際会計事務所ネットワークです。

太陽グラントソントン(太陽有限責任監査法人、太陽グラントソントン税理士法人、太陽グラントソントン・アドバイザーズ株式会社)が、グラントソントンの日本メンバーとして、国際水準の監査の他、会計、税務、企業経営全般のコンサルティングサービスをご提供しております。

【国内拠点】 本部・東京事務所、大阪事務所、神戸オフィス、名古屋事務所、北陸事務所、福井オフィス、富山オフィス
【ジャパンデスク】 中国(北京、上海、広州/香港)、インド、インドネシア、シンガポール、タイ、台湾、フィリピン、マレーシア、ベトナム(ホーチミン、ハノイ)、オーストラリア、米国(シカゴ、ニューヨーク、アーバイン)、メキシコ、英国。

詳細は太陽グラントソントン Web サイトをご覧ください。 <http://www.grantthornton.jp>

新興国ニュース

第 28 回 インド・インドネシア 最新ビジネス情報

株式会社東京コンサルティングファーム

今回はインド・インドネシアの最新情報 2 本立て
でお届けいたします。

【インド最新情報】

インドの最新情報として、「DIR-3 KYC の改正
点」「労災保険制度(ESI)の変更について」の 2
点を解説します。

1. DIR-3 KYC の改正点

2019 年 6 月 28 日、インド企業省は、2014 年会
社法 12A (Rule 12A of the Companies Rules,
2014.)に基づく DIR-3 KYC の申告規定について、
以下の修正を発表しました。

(1) 2018 年 4 月 1 日から 2019 年 3 月 31 日まで
に DIN-KYC の申請を行なった個人は、政府系のウ
ェブサイトよりオンライン登録が必要になりま
す。

→前回の登録で携帯番号やメールアドレスに変
更がある場合は、フォーム DIR-3KYC の提出に
より修正が可能です。

→その他、前回の登録で個人情報に修正点がある
場合はフォーム DIR-6 の提出により修正が可
能です。

(2) 上記(1)に該当しない場合で、2018 年 4 月 1
日から 2019 年 3 月 31 日までに DIN を取得した個
人は、通常の DIN-KYC の対応が必要になります。

電子フォーム DIR-3 KYC またはウェブ上のオン
ライン登録の方法や、申告期日に関しては依然政

府より詳細が明らかにされていません。今後も政
府からの通知に留意する必要があります。

弊社でも本申告のサポートは可能ですので、お気
軽にお問合せください。

2. 労災保険制度(ESI)の変更について

今回新たに変更がありました労災保険制度
(ESI)は労働法規の中に含まれる制度です。

労働法規には、大きく分けて 5 つあり、就業時間、
試用期間、給与支給日、休日・祝日、有給休暇と
なります。

今回変更があった労災保険制度 (ESI) とは、
従業員が 10 名以上の会社を対象になる保険制度
です。また、当保険の対象者も定められており、
月額給与が 21,000 INR 以下の従業員のみとなっ
ております。保険内容については、一時的 (病気
や出産、労働災害による身体障害) や恒久的 (労
働災害による身体障害) な労働災害等をカバーす
る保険制度となっております。

2019 年 6 月 13 日に、中央政府は、
ESIC(Employees ' State Insurance
Corporation)との協議の後、2019 年従業員国家
保険 (中央) 改正規則を通知しました。

労災保険制度 (ESI) では、同法に基づき被保
険者に医療、現金給付、出産、障害および扶養手
当を提供しています。ESI に基づいて提供される
給付金は、雇用主および従業員による給付金によ
って賄われており、労働省を通じてインド政府が
ESI に基づいて拠出率を決定します。

今回、雇用主の労災保険制度 (ESI) の拠出率
を 4.75% から 4% に、また従業員の拠出率を
1.75% から 1% に引き下げるという改定率を通
知しました。変更および改訂された ESI 拠出率は、
2019 年 7 月 1 日に適用されるものとなっていま
す。改定された割合は以下の通りです。



	既存率 (%)	提案率 (%)	改定率 (%)
雇用主の提出率	4.75	4	3.25
従業員の提出率	1.75	1	0.75
総ESIの貢献	6.5	5	4

【インドネシア最新情報】

2018年10月11日、インドネシア MOLHR（法務人権省）および CMEA（経済担当調整省）より、OSS（オンラインシングルサブミッション）システム上で、重要な通知が行われました。

具体的には、2016年以前に設立された PT（株式会社）は、自社の KBLI（事業コード）を変更する義務がある、という内容です。後述しますが、期日までに当該義務に従事しない場合、罰則として業務停止が下されまることになり注意が必要です。

以下に詳細を記載します。

1. 通知内容

内容の要点は以下の通りです。

2016年以前にインドネシアで設立された PT（株式会社）は、2018年10月から1年以内に KBLI（事業コード）を修正しなければならないと OSS オンラインシステム上で通知されました。事の発端は、2016年の新法令に準拠した事業コードの刷新と、2018年より本格的に運用の開始された OSS システムに起因します。

2016年当時、法務人権省は独自のシステムを

運用しており、そのシステム内では旧事業コードが使用されていました。一方で、新たに運用が開始された OSS システムでは、2016年に刷新された事業コードが使用されており、会社の登記内容が法務人権省システムと OSS システムで差異が生じることとなったのです。

当該差異の解消を目的とし、2016年以前と以降で事業コードに変更が生じている企業は、その調整を求められるという事態になりました。

ただし、事業コードに変更のない企業はもちろん対象外です。

2. 法務人権省と OSS

そもそも法務人権省とはどのような役割を担っているのでしょうか。法務人権省とは、日本という法務局のような機関です。

会社の登記や、登記内容の変更の際、公証人が作成した定款や証書を承認する役割を持ち、必ず法務人権省のシステムに登録する必要があります。

尚、このシステムは公証人がアクセスすることになっており、これらの会社情報の変更を通知し、承認や通知完了証書を得なければ、手続きが完了したことにはなりません。

一方 OSS とは、オンラインシングルサブミッションと呼ばれるシステムです。

OSS 運用開始以前では、インドネシアにおいて登記する企業は、各種許認可をそれぞれの機関にて取得手続きを行う必要がありました。つまり、手間暇かけて手続きを行わなければならない申請が複数存在したということです。

そして OSS 運用開始後には、1つの申請書式、1度の申請で許可が取れるようになりました。旧来のメカニズムでは、各省ごとに許可が発行されており、また様式が異なっていたため、それぞれの省ごとに時間と労力がかかっておりましたが、新システムにより、1つの許可書式、1度の申請で済むようになっています。

3. まとめと各企業が求められる対応

本件の重要事項をまとめると下記3点です。

- ・対応：事業コードの修正
- ・期限：2019年9月末日
- ・罰則：業務停止

まずは自社の事業コードが2016年より変更されているか、また法務人権省とOSSで差異はないか、以上2点を確認する必要があります。

以上

株式会社東京コンサルティングファーム

インド・中国・香港・ASEAN・中東・アフリカ・ラテンアメリカなど世界27か国に拠点を有し、各国への進出や進出後の事業運営についてトータルサポートを行っている

また、新興国投資に対応したデータベース

「Wiki-Investment」を提供し、30カ国の投資環境や会社法、税務、労務、M&A実務といった内容を掲載

(URL <http://wiki-investment.com/>)

さらに「海外投資の赤本」シリーズとして、インド・中国・東南アジア各国・メキシコ・ブラジルなどの投資環境、拠点設立、M&A、会社法、会計税務、人事労務などの情報を網羅的かつ分かりやすく解説した書籍を出版している

問合せ先： f-info@kuno-cpa.co.jp

アジア主要都市の不動産マーケット & トピックス

第1回：上海（中国）

不動研（上海）投資諮詢有限公司

（一般財団法人日本不動産研究所 現地法人）

董事総経理 粕谷 孝治（不動産鑑定士）氏

今月より日本不動産研究所のアジア主要各都市の担当者によるリレー形式で各都市の不動産マーケットとトピックスについて、寄稿させていただきます。

今回は中国の上海がテーマとなります。

■中国不動産マーケットをみる上での留意点

まずは中国国内の不動産マーケットをみる上で、日本との違いもあるため、以下のポイントについて留意する必要があると考えます。

- ・国土が広く、所得格差が大きい
- ・政府の政策コントロールの影響が大きい
- ・数値の意味を知る

1) 国土が広く、所得格差が大きい

ご存知のとおり、国土が広く、所得格差も大きいことから、中国の不動産と一括りにして論じることが難しいです。対象の都市、用途などの諸条件をある程度絞った上でそのマーケットについて触れる必要があります。日本では、「中国不動産がバブル懸念」などといった見出しの記事がよく出ますが、この場合の「不動産」が一体何を指しているのか？は良く確かめる必要があります。一般に中国における「不動産」といえば、「住宅」（主として新築住宅）を指すことが多いです。

また所得格差が大きいということは、不動産価格の格差も大きいということを同時に意味することにもなります。不動産価格の差は大都市と中小都市には10倍以上の開きがあり、同一都市においても大きな価格差が生じています。現在上海にお

いても中心部と郊外部とでは4-5倍程度の開差があるのが実情です。

2) 政府の政策コントロールの影響が大きい

中国は日本と異なり、売り主・買い主双方の合意があれば自由に不動産市場において取引できるとは限りません。政府は政策によって不動産市場の需給をコントロールしています。したがって、マーケット主導ではなく、政府主導による市場が形成されているということになります。土地についていえば、政府は土地使用権の払い下げを実施しますが、その総量は政府側の方で調整されます。所有自体は政府にあるため、こうした需給調整は可能です。また新築マンションの供給においても現在は「不動産は投資の対象ではない、住むためのものである」との政府の大方針のもとで、大都市を中心に新築マンションは政府の許可を受けたもののみが、市場に供給することができ、また購入者側も頭金による規制、社会保険料の支払い実績などの各種条件をクリアした者のみが購入することが可能となります。現在のこうした状況は過去を振り返っても厳しい政策状況下にあるといえます。

このように、中国においては政策動向の如何によって、マーケットが大きく変化することになるため、留意が必要なものといえます。

3) 数値の意味を知る

これは上述の1)に関してもいえることですが、その数値の意味を知ることが重要です。どのようなものの平均値なのか、比較においても対前月比なのか？それとも前年同月比なのか？など、データの取り方によってはマーケットを良くも悪くも説明できてしまう可能性があります（こうしたデータを利用して、日本国内の情報においてはバイアスの多い記事なども目にします）。

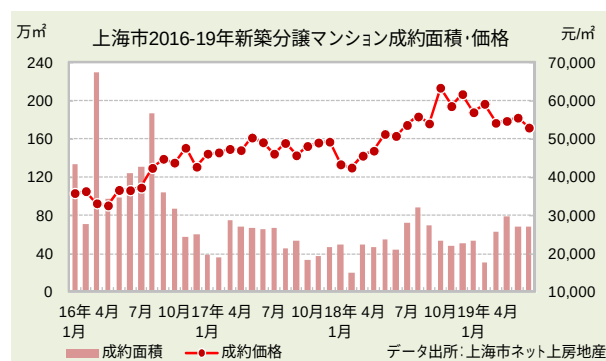
たとえば、先の上海市を例にとれば郊外よりも4-5倍価格の高い中心部の物件が少しでも多く売

れば、その月は平均価格は高くなり、またその逆であれば平均価格は低くなります。こうした価格の変動は必ずしもマーケット変化によるものではなく、成約した物件の地域・エリアの内訳に変化があったことが原因の可能性があります。短期的な価格の変動を前月比を用いる場合は、説明の仕方によってはミスリードに繋がる恐れがあるため、私どもも日頃の業務において注意を払っています。

以上のような状況から、「最近の中国不動産マーケットはどうですか？」の質問が私自身一番回答しづらい難しい質問といえます。

■上海市の新築分譲マンション市場

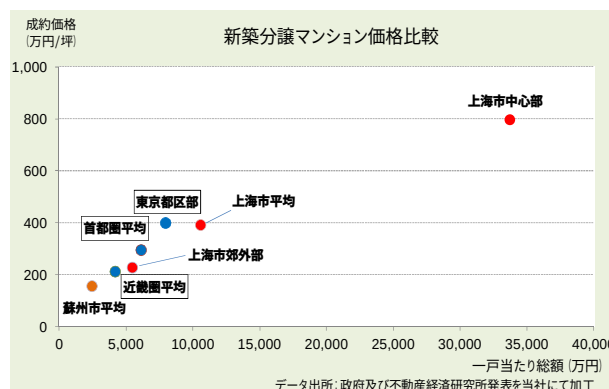
上海市全体の新築分譲マンションの販売動向についてみてみます。



2016年秋までは市内の新築分譲マンションの成約量が多かったのですが、それ以降、政府による購入制限などの影響を受けて、成約量が少ない状況が続いています。この少ない成約量は政策によって購入可能者が一定条件を満たす者に制限されたことに加えて、在庫消化が相当程度進んだことなどに起因しています（市場に売れる物件がない）。成約量の減少はマーケットの悪化によるものではないということは、成約価格が依然高位で推移していることから窺えます。直近の市内の平均新築分譲マンション価格は55,000元/㎡の水準にあります。中国は日本のように専有面積当たりの単価で表示せず、共用面積も算入した面積当たりの

単価として表示するため、比較に際しては注意が必要です。日本基準で有効率75%、1元=16.0円で計算した場合、専有面積（坪）当たり400万円と東京都心の価格に相当します。

次に新築分譲マンションの上海市と日本の東京都心、首都圏、近畿圏について、縦軸に成約価格（万円/坪）、横軸に1戸当たりの総額をとりグラフ化しました。



1戸当たりの成約価格をみると上海市中心部が3.5億円、上海市平均が1億円強、上海市郊外部で5～6千万円程度の水準となります。1戸当たりの価格では中心部と郊外部とで6～7倍の開差があり、同じ市内でも需要者層が異なることが容易に想像できます。平均価格のズレの意味が少しご理解いただけたのではないのでしょうか。

また、上海市平均と東京都心部との成約単価はほぼ同水準ですが、1戸当たりでは上海市平均の方が住戸面積が大きいことから総額が大きくなっていることがわかります。

このように上海市の新築分譲マンション価格は東京を上回る価格水準にあるといえます。

■トピックス

1) 上海高島屋の閉店

最近の上海の日系企業駐在員の中でのトピックスの1つに挙げられるのは、上海高島屋の閉店のニュースです。日本でも報道されたことと思います。2012年にオープンし、今年8月に閉店と、約

7年の営業でした。

市内で最も日本人が多く居住する古北エリアに位置し、周辺には中国銀行上海駐在事務所をはじめ、日本企業も数多く立地しており、日本に関連するイベントなどではよく利用される場所の1つでした。

高島屋の発表では閉店理由に米中貿易摩擦や個人消費の落ち込みなどが主要なコメントがありました。上海高島屋は住宅エリア内に位置する小規模な百貨店（約4万㎡）で、広域的な集客はあまり期待できず、周辺では最近中国の大手企業による大型商業施設が次々とオープンしたことは大きな影響があったのではないかと感じます。また、こうした施設には集客のために映画館やゲームセンターのほか、アイススケート場などの体験型施設や子供向けアトラクションが併設されています。この点、上海高島屋は、目立った体験型施設はなく、昨今のインターネット通販などの普及によって店舗販売が低迷している状況も追い打ちをかけ、環境変化の激しい中で時代の流れについていけなかったのではないかと推察されます。

上海に住む日本人にとっては1つのシンボルとなる施設であるため、寂しいニュースでありました。

2) 上海からの工場移転、撤退の動き

上海市はここ10年で第2次産業から第3次産業へと大きく産業構造が変化しました。10年前は約50%であった第3次産業の産業全体に占める割合も現在では70%を超える水準にまで達しました。社会が急速に変化する中で、環境対策が同時に求められ、上海のみならず、中国全土においては昨今環境対策強化の動きが活発です（余談ですが、今年7月より市内でのゴミの分別収集が罰則付きで開始しました）。

もともと市内の物件の急激な賃料上昇や人件費などのコスト増加を背景に、工場移転が徐々に進んでいていましたが、政府の方針としても第3次

産業や高度で先進的な産業を中心とした経済発展と環境保護の両面を同時に推進していく必要があります。現在上海市内では従来型の製造業の工場移転が進んでいます。また市内の一部では政府による立ち退きが進んでいるエリアもあり、工場移転及び資産の売却が強いられるケースもあります。こうした企業が希望する移転先としては上海周辺の江蘇省（南通市、常州市など）、浙江省（嘉興市、平湖市など）の中小都市が多いです。都市によっては今後上海から高速鉄道（日本の新幹線）が開通予定もあり、格段に利便性が向上していくことも想定されます。

上海市周辺は水資源が豊富であり、太湖や長江などがありますが、こうした周辺は環境対策がより厳しいのが現状です。以前では受け入れ先となる都市の開発区などは「熱烈歓迎」の垂れ幕などがありましたが、最近では受け入れ先の方で、移転企業の業種、移転した際の投資金額、予定される納税金額などのハードルが設定されるケースも多く、移転先を自由に選択できる状況はありません。また移転先候補物件は日本と違い、必ずしも維持管理が良好というわけではありませんので、売買、賃貸を問わず、各都市のマーケット及び物件に対する目利きなどは必要になってきます。

工場移転には数年の期間を要するため、早期の準備・検討をお勧めします。

3) その他

最近では中国に関して米中経済摩擦について報道されることが多いですが、この米中経済摩擦が、不動産マーケットに大きなマイナスの影響をもたらしたという状況は現状みられません。大都市圏を中心に新築分譲マンション市場でいえば在庫量は少なく（どの都市も概ね半年ないし1年で売り切れる在庫しか存在しない）、また政府による購入制限あるいは販売制限といった厳しいコントロール下であって、ある意味うまく需給調整されている状況ともいえます。



日本では上海の不動産価格が大きく下がるのではないか？などの見方もあります。しかし、上海市内は現在の人口規模に上限が設定され、中心部の物件も新規供給が限定的であることから、優良な住宅を中心に値下がりする可能性は少ないとの見方が主流です。男性は結婚に際して住宅が両親の承諾を得る必須アイテムとされることも多いほか、またこの住宅取得が市内における医療、教育などの様々な行政サービスを受ける権利を得る、いわば市民としてのパスポート代わりということで、不動産購入の背景も日本とは意味合いも異なるかといえます。

■最後に

このように中国の不動産マーケットはダイナミックでかつスピーディーといえます。様々な情報が氾濫している中で、いち早くバイアスのない精度の高い情報を手に入れることが非常に重要です。弊社においては中国全土のあらゆる用途の不動産に対応可能です。海外進出、移転、撤退などのあらゆる場面での不動産を含む資産に関連した業務についてご支援させていただきます。ご相談がありましたら、お気軽にご連絡ください。

以上

不動産（上海）投資諮詢有限公司

【会社概要】

日本最大手の不動産評価機関である一般財団法人日本不動産研究所の100%出資の上海現地法人。2014年5月設立。中国国内では国内大手の北京中誠君和国际諮詢公司(HIC)と連携し、日系企業に向けた中国全土のあらゆる不動産評価、M&A等の持分譲渡に伴う資産評価などの業務のほか、中華圏からの対日不動産投資等に係るコンサルティングを展開。直近は上海などの大都市からの工場移転、撤退などに係る移転先候補の選定、資産売却などのサポート機会が多い。

【お問い合わせ先】

不動産（上海）投資諮詢有限公司

粕谷 孝治

TEL：+86-21-6137-3281

Mail：koji-kasuya@jrei.jp

一般財団法人日本不動産研究所

国際部 TEL：03-3503-5347

岡山支所 TEL：086-223-3842