

CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2019 SEP (Vol.29)

CONTENTS

海外子会社不正について思うこと (3)	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 29 回 ブラジル・カンボジア 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 2 回：シンガポール.....	7
一般財団法人日本不動産研究所	
シンガポール駐在員事務所長 福山 雄次 (不動産鑑定士) 氏	
国際部兼研究部 鈴木 祥華氏	7



株式会社 中国銀行 岡山県岡山市北区丸の内1-15-20 TEL : 086-234-6539	
香港支店	cbk_hkbr@fr-chugin.jp
シンガポール駐在員事務所	cbk_sgrep@fr-chugin.jp
ニューヨーク駐在員事務所	cbk_ny@fr-chugin.jp
上海駐在員事務所	cbk_sh@fr-chugin.jp
バンコク駐在員事務所	cbk_bang@fr-chugin.jp

- ・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 (3)

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

今回は、海外子会社における不正防止を考える際には、重要な2つのポイントについてお話をさせて頂きました。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従業員に説明して理解してもらう手間を惜しまないこと、です。一点目の情報共有をすることで、自分自身の会社がどういう状況にあり、その中で自分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ります。

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、についてご説明します。海外子会社の不正防止を含めた管理システムとして内部統制の整備と適切な運用は非常に重要です。上場会社を中心として法制度化されていることもあり、内部統制整備については、一定の整備状況になっている会社も多くなってきていると思います。しかし、本来は法律で義務付けられるものではなく、経営者は経営責任の一つとして内部統制整備を進めなければならないにもかかわらず、法制化したためにかえって法律上対象でない会社については、整備が進んでいないことは否めません。

ただ、ここで指摘したいのは、内部統制の体制を理想的に整備することは会社管理の入り口のようなものであって、整備構築した内部統制の仕組みを継続的に適切に運用する(ルールは守る)こと、適切に運用されているかどうかを定期的にモニタリングすることが大事になります。ところが、この適切な

運用状況を担保することはとても難しいです。一日24時間、監査役が付きっきりで現場に張り付いて運用状況のモニタリングをするわけにいかず、とりわけ海外子会社になりますと、継続的にルールを定着させることは大変難しく、ご苦労されているところだと思います。しかしこの内部統制ルールの適切で継続的な運用の定着こそが、不正防止に限らず会社、海外子会社の管理を適正化する上で欠かせないポイントになります。

それでは、内部統制ルールを適切に継続的に運用し定着させるにはどうしたらいいでしょうか。特に海外スタッフに日本本社が中心になって定めた業務上のルールをきちんと守ってもらうためには、そのルールに対する合理的な理由を丁寧に現地スタッフに説明し理解し納得してもらうことが重要です。日本人はともすると、単にルールがあるから守らなければならないというような盲目的な行動判断の出来る稀有な国民とは違い、海外のスタッフはそのルールの理由が自分自身にとって合理的かどうかを判断し、納得のいかないルールであれば守る必要がないと考えます。ここで合理的かどうかは、自分自身(自分の会社では必ずしもない)にとって損か得かという判断に近いものがあります。以前、インド人にこういう話を聞いたことがあります。インド人は、家庭で子供に対して、子供自身が納得いかない命令をされた場合、納得いくまで why?と理由を確認しなさいと教えられると聞きました。理由を聞いて納得がいかなければ必ずしも守らなくてもいいというものです。そのため、たとえば100人のインド人従業員の働く工場で日本人社長がある業務指示をした場合には、その日本人社長には100通りの why が従業員から寄せられて来るのだということです。その苦労は想像に難くありません。

よく日本本社の方から、海外子会社のスタッフに業務上のルールを守ってもらうのは非常に難しいというお話を伺います。確かにこれがルールだから今

日から守って下さいね、とお願いするだけでは、そのルールを守ることによってどういうメリットがあるのか、ないしは守らないことによってどういうデメリットがあるのか、スタッフにはそのルールの意義が伝わらず、ルールなんて守ろうとするだけ面倒だ、という印象に繋がってしまいます。具体的にルールを守ることによって、スタッフ自身の仕事の面や会社の業績の面でどんなメリットがあるのかを、かみ砕いて説明する必要があります。そのためには、ともすると日頃あまり考えたことのない、業務ルールの意味を改めて考え直すいい機会になるはずですし、ルールによっては果たしてこのルールはどんな意味があるのだろうか、あまり意味のないルールだが何となく昔からルールということを守ってきた、というようなものも発見できるかも知れません。このように、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が、海外子会社の管理において非常に重要なポイントになるのです。

以上

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 29 回 ブラジル・カンボジア 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

今回はブラジル・カンボジアの最新情報二本立てでお届けいたします。

ぜひご一読ください。

【カンボジア国外提供サービスに関する VAT 税率について】

カンボジアでの税制上、カンボジア国内事業者（納税者）がカンボジア国外向けサービス(Exported Services)を提供する場合、0%の VAT 税率が適用するとされています。

しかしながら、将来の税務調査において追徴課税を回避するため、何がカンボジア国外向けサービスに該当するのか、どのような証拠書類を準備する必要があるのかが不明のままとなっていました。

この問題に対し、カンボジア税務総局（GDT）は、2019年6月10日に Notification 9898 を公布しています。Notification 9898 の概要は以下の通りです。

1．カンボジア国外で提供されるサービス (Exported Services) とは

カンボジア国内事業者により、カンボジア国外において提供されるサービスであり、サービスの提供においては、人員の派遣、現地での従業員、技術者の雇用により提供されると規定されています。

例えば、A 会社（カンボジア国内事業者）が従業員を B 会社（カンボジア国外事業者）へ派遣し、会

計、税務、法務、貿易、リサーチや分析といったコンサルティング業務を遂行する場合は該当します。このサービス提供においては、0%の VAT 税率が適用されます。

2．カンボジア国外で使用されるサービスとは

カンボジア国内事業者により、カンボジア国外企業に提供されるサービスであり、当該サービスがカンボジアの人・企業等の経済活動に何ら関係しないものと規定されています。

例えば、A 会社（カンボジア国内事業者）が B 会社（カンボジア国外事業者）に対してする建築設計、システムデザインや基本定款の草案作成などのサービスが該当します。この場合、B 会社は提供されたサービスのカンボジア国外のみで使用していることが条件となります。

A 会社は、B 会社に提供したサービスがカンボジア国外でのみ使用されるという意図や、実際の使用状況を証拠として GDT に提出する必要があります。この B 会社に対するサービス提供においては、0%の VAT 税率が適用されます。

仮に A 会社が提供したサービスが B 会社により、何らかの形でカンボジアに関連する事業目的や経済的利益のために使用された場合、カンボジア国外で使用されるサービスとは看做されなくなります。この事実を GDT が発見した場合、A 会社は GDT に対し 10%の VAT 納付義務が発生します。

A 会社（カンボジア国内事業者）が B 会社（カンボジア国外事業者）へ従業員を派遣し、貿易関係のコンサルティング業務を遂行し、B 会社がカンボジアに商品を輸出している場合、0%の VAT 税率が適用されず、10%の VAT を徴収する必要があります。

同様に、A 会社が、B 会社のために、輸出品の検品

等を請け負った場合、カンボジアから輸出される前に提供されているため、カンボジア国外で使用されるサービスとは看做されず、10%のVAT税率の対象となります。

また、0%のVAT税率の適用を考えている企業は、下記の書類を準備する必要があります。

- ・ サービス料金、サービスの種類及び提供場所の明記されている契約書
- ・ カンボジア国外からカンボジアの銀行への送金記録
- ・ 請求書元本
- ・ 適切な会計記録

【ブラジルにおける勤務時間の振替について】

2017年11月に、統一労働法（CLT：Consolidação das Leis do Trabalho）が改正されました。勤務時間の振替についても、内容が一部変更していますので、変更内容を中心に解説します。

そもそも、勤務時間の振替に関わる制度は主に2つあります。

- 相殺制度
- 勤務時間ストック制度

勤務時間を相殺した・振替えた場合、超過勤務手当の支払いは行わなくてよい、というのがどちらの制度にも共通するものとなります。

細かな点については、一部決まりごとが異なり、以下の表の通りとなります。

制度名 （日）	相殺制度	勤務時間 ストック制度
制度名 （葡）	Compensação	Banco de horas
概要	超過勤務時間があつた場合、超過勤務手当の支払いをする代わりに、別の勤務日に時間を短縮し、相殺する制度。	超過勤務時間を他の勤務日に振替た場合、超過分の手当の支払いが免除される制度。もし、超過勤務分を振替えられない場合は、超過分を残業代として支払う必要がある。
組合協定 ・協約の 必要性	不要	必要（ただし、半年以内の振替については不要。 ⁴⁾
改訂 による 変更点	<ul style="list-style-type: none"> ・書面による合意だけでなく、口頭での合意でも効力をもつ。¹⁾ ・相殺期限は、1か月以内。²⁾ ・習慣的な超過勤務がある場合でも、この制度の適用可能。³⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> ・左項の³⁾ ・上記の⁴⁾

なお、印の箇所については、原文を下記に掲載します。

¹ O não atendimento das exigências legais para compensação de jornada, inclusive quando estabelecida mediante acordo tácito, não implica a repetição do pagamento das horas excedentes à jornada normal diária se não ultrapassada a duração máxima semanal, sendo devido apenas o respectivo adicional. [CLT 59-B 条]

² É lícito o regime de compensação de jornada estabelecido por acordo individual, tácito ou escrito, para a compensação no mesmo mês. (NR) [CLT59 条 6 項]

³ A prestação de horas extras habituais não descaracteriza o acordo de compensação de jornada e o banco de horas. [CLT 59 条 単項]

⁴ O banco de horas de que trata o § 2o deste artigo poderá ser pactuado por acordo individual escrito, desde que a compensação ocorra no período máximo de seis meses. [CLT 59 条 5 項]

統一労働法の改正により、改正前よりも、勤務時間の振替はより柔軟に対応できるようになりました。一方で、振替が行いやすくなった分、管理の手間がかかり、特に、口頭でのやり取りに関しては、「言った・言わない」のやり取りが発生しないよう、書面にてやり取りを残しておくのが良いと考えられます。

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

アジア主要都市の不動産マーケット & トピックス

第2回：シンガポール

一般財団法人日本不動産研究所

シンガポール駐在員事務所長

福山 雄次（不動産鑑定士）氏

国際部兼研究部

鈴木 祥華氏

先月よりアジア主要各都市の不動産マーケットとトピックスについて、弊所の各都市の担当者がリレー形式で寄稿させていただいており、今回はシンガポールがテーマとなります。

本稿では、シンガポールの不動産市場を形成する自然的及び社会的要因並びに法制度等を検討することを通じて、今後も成長が期待される同国の不動産市場の特徴を明確にするとともに、弊所の同国における取組を紹介します。

シンガポールの不動産市場の形成要因

はじめに、シンガポールの不動産市場を形成する主要な要因として挙げられるのが、国土です。シンガポールのような都市国家にとって、有限な国土を合理的且つ効率的に用途別（住宅・商業・工業地域等）に開発することは重要な課題です。

シンガポールは国土が小さく、面積が約720km²と、東京23区の面積約627km²をやや上回る程です。国が基本的には国土を所有しており、民間に払い下げて99年の土地使用権が一般的で、完全な所有権というものは少ないのが同国の土地の権利に係る特徴です。この国土の狭さをもってして、シンガポールならではの不動産市場の発展があると考えます。

国土の狭い同国では合理的且つ効率的な開発が必要不可欠であり、コンセプトプラン及びマスタープランと呼ばれる同国の都市計画制度が不動産市場に影響を及ぼす主要な要因となっています。これらは人口の増加や持続可能な経済成長の促進、豊かな都

市づくり等を目標として定め、具体的なゾーニングや人口密度、建物容積率等を策定しています。

次に、同国の人口動態が挙げられます。近代のグローバルizmにより外国人の流入が増加し、この10年間で人口は17%増加しました。人口動態を概観すると、2018年の総人口は約564万人、そのうち3割（約164万人）が外国人一時滞在者です。平均世帯人数は2012年の3.53人以降低下傾向に有り（日本の平均世帯数は2010年国勢調査によると2.42人）、2018年の1人・2人世帯は2012年比でそれぞれ69%及び33%の大幅な増加が見られ、全体的な世帯数は2017年の約112万から2018年には133万世帯に増加しています

こうした国土や人口動態といった社会環境の他に、人口密集地や農産物生産奨励エリア、自然保護エリア等、社会発展を通して形成された普遍的環境をつなぐ交通インフラなどが、同国の不動産市場を形成する主要な要因として挙げられます。

また、シンガポールにおいて、政府は不動産市場が健全な成長を遂げるよう、政策や制度を通して市場を厳格にコントロールしています。近年で代表的なものは、住宅取引に係る追加的購入者印紙税（ABSD: Additional Buyer's Stamp Duty）の導入と同税の税率引き上げ、及び総債務返済負担比率（TDSR: Total Debt Servicing Ratio）規制等の税制をはじめとした不動産投機抑制政策や外国人雇用に係る諸政策が挙げられます。

シンガポールの住宅市場

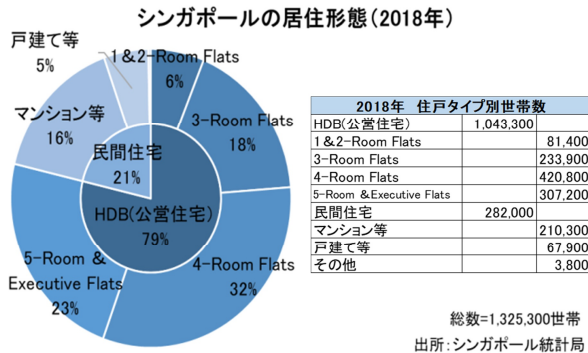
シンガポールの住宅市場の主要な特徴は、「多くの住宅が公営住宅」であり、「その時々規制や政策に大きく影響される傾向」があることです。

公営住宅が約8割

基本的にシンガポールにおける住宅供給は、HDB（Housing and Development Board）と呼ばれる政府機関によってコントロールされています。

例えば、シンガポールの2018年の世帯の居住形態をみると、民間住宅は2割ほどで、およそ8割を占

める約 104 万世帯が公営住宅である HDB 住宅に居住しています。HDB 住宅と比較すると民間住宅市場の需要は小さく、同需要の担い手は一部の高所得者層や駐在員を含む外国人富裕層に限られています。



民間事業者による分譲マンション開発用地の仕入の多くは、政府が計画的に払い下げる土地への入札によるものですが、「払い下げ」といっても、基本的に 99 年の土地使用権の設定です。民間分譲住宅における住宅供給は必ずしも一般的ではなく、住宅市場における需給の多くが HDB 住宅であることが特徴です。

住宅市場に大きく影響する諸政策

次に、弊所の「国際不動産価格賃料指数」に基づき、市場の検討を通して、外国人雇用及び不動産に係る諸政策とマンション（民間住宅）の価格賃料との相関関係を見ていきます。同指数によると、売買市場では、2013 年から 2016 年にかけて価格が下落しています。これには 2013 年始めの、住宅購入者（永住権保持者、外国人、法人は 1 軒目から、国民のみ 2 軒目以降）に対する追加的購入者印紙税（ABSD）の引き上げ、及び同年 6 月に導入された総債務返済負担比率（TDSR：購入する不動産のローン返済額も含み、借り手の債務の返済額合計が月収の 6 割を超えてはならない）を定めた不動産ローン審査規制の導入が影響を及ぼしています。昨年 7 月には 2 軒目以降の住宅購入者に対して ABSD が更に引き上げられ（外国人及び法人に対しては 1 軒目から ABSD を引き上げ）こうした不動産投機抑制に係る規制の強化が価格指数に影響し、近年の取引は低調傾向にあります。

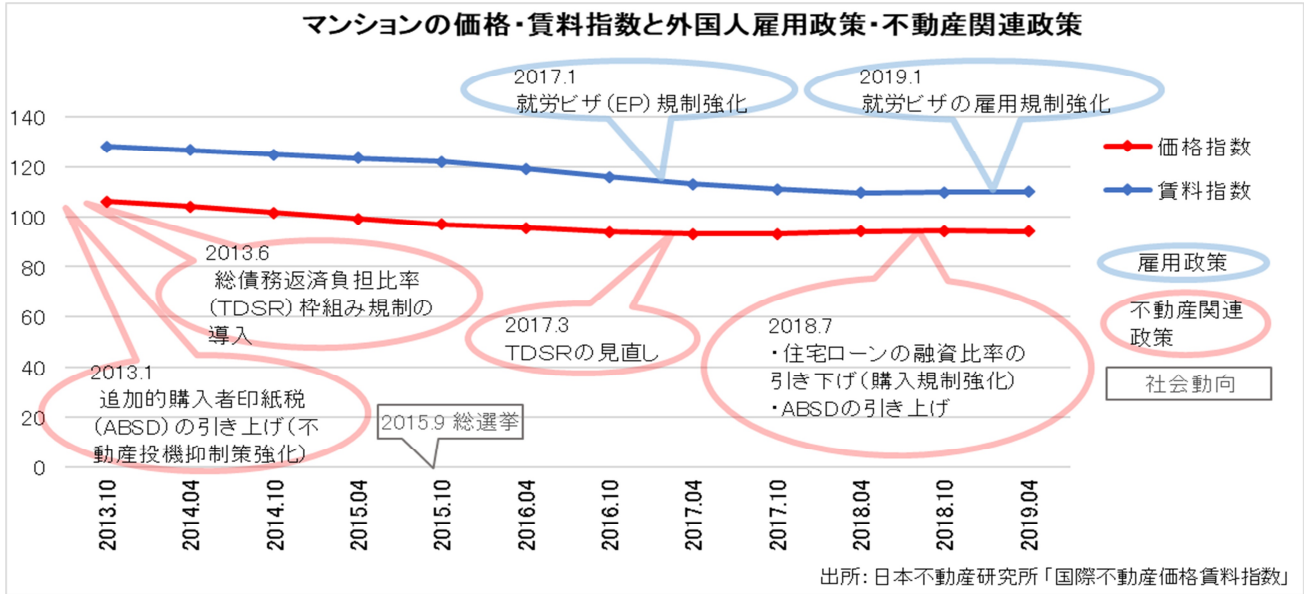
しかし、一時期に比べ在庫数の水準は低くなっており、デベロッパーによる開発用地の入札が積極化するなど、価格が底を打ったという見方も広がっており、今後住宅価格は底堅く推移するとも予想されています。

一方で賃貸市場では、マンション（民間住宅）の需要が一部の外国人駐在員層に限られているため、ビザ発給に係る規制をはじめとした外国人雇用促進もしくは抑制政策が影響を及ぼします。

1990 年代～2000 年代初頭にかけて、外国人流入政策が盛んでしたが、2008 年の金融恐慌から、世論及び政府の態度は徐々に「Singaporean First」というシンガポール人の雇用優遇に傾き始めました。民間住宅需要の担い手となる外国人駐在員数が伸び悩む中、最近では、2017 年の外国人の専門職やマネージャークラスを対象とした就労ビザ（EP：Employment Pass）の規制強化（最低月収を 3,600 シンガポールドルに引き上げ）に始まり、2018 年の EP の条件を満たさない中技能者向けの就労ビザ（S パス：Singapore Pass）の規制強化、今年に入って EP をはじめとしたビザの発給費用を引き上げるなど、立て続けに規制強化に取り組んでおり、2020 年にはサービス業における企業の外国人労働者雇用率を従来の 40% から 38% に引き下げることと予定していることから、今後も外国人向けの賃貸市場におけるファンダメンタルズ（基礎的需要）は厳しい状況が続くと予想されています。

一方、都心部などを中心に供給が一巡したことから、空室率は消化傾向にあり、一部のマンションでは賃料の値上げも行われています。

このように、シンガポールの住宅市場は政府によって厳格にコントロールされ、政策が市場に大きく影響を及ぼします。公営住宅は政府による政策の下、国内の住宅需要の大半を占め安定的である一方で、民間住宅市場は売買市場及び賃貸市場ともに楽観と悲観が交錯する過度期にあり、今後の政府の不動産及び外国人雇用に係る諸政策の動向に注目が集まります。



トピックス

1) チャンギ空港に商業施設がオープン

2019年4月、東南アジアのハブ空港と名高いシンガポールのチャンギ国際空港に、大型商業施設「Jewel (ジュエル)」が開業しました。来場客数は、年間4,000万~5,000万人を見込んでおり、空港内商業施設の売上規模では世界3位を誇る一大事業です。

地下5階付き地上5階建てのドーム型モールの総工費は日本円で約1,400億円であり、1階から5階に広がる屋内庭園の外縁を囲む281店舗のうち、25店舗が日本企業です。建設の過程から日本企業が大きく関わっており、建設は大林組の現地法人である大林シンガポールがシンガポール企業と企業連合を組み受注・着工に取り組みました。

イースト地区に位置するチャンギ空港は、旅客のみならず地元民も見込み来場客として捉えているジュエルを開業することで、様々なニーズに対応することが期待されており、シンガポールの幅広い地域を対象に多様なビジネス機会の創出が図られています。

2) マスタープラン2019のドラフトが公開

現在、マスタープラン2014に基づき開発が推進されていますが、政府ホームページにて2019年版

の新しいマスタープランのドラフト(草稿)が公開されており、当該計画の主要なポイントは「CBD再開発」です。

詳細な計画概要には、例外はありますが、CBD(都心業務中心地区)における暫定入居許可(Temporary Occupation Permit)の発効から20年経過した既存ビルを対象として、建て替えによる再開発を目的としたCBD再活性計画(CBD Incentive Scheme)と戦略的開発奨励計画(Strategic Development Incentive Scheme)があります。

前者の計画は、アンソン・ロード、セシル・ストリート、ロビンソン・ロード、シェントン・ウェイ、タンジョン・パガーといったエリアで、既存オフィスビルを住宅やホテルがある複合ビルに建て替えることで、中心部に居住する住民の増加並びに夜間も繁華となるエリア発展を奨励しています。当該計画では、マスタープラン2019に規定されている容積率もしくは認可が下りた容積率のどちらか高い容積率で開発が可能であり、エリア及び建物の利用目的別により25~30%の超過が認められています。

後者の計画では、CBD、オーチャード・ロード、マリナ・センターに位置する複合開発ビル(商業スペースが中心)を対象に再開発を奨励してい

ます。プロジェクトベースで開発許可が下りる当該計画においては、開発負担金（税金）を支払うことで、マスタープラン 2019 の規定容積率を一定の程度まで、超過することが可能です。

再活性計画についてはマスタープラン 2019 の発表とともに始動する予定ですが、戦略的開発奨励計画については2019年3月末ごろから既に施行されており、このような都市計画制度に基づき都市づくりを進めるシンガポールは、今後、より一層の成長を遂げていくことが予想されます。

最後に

シンガポールの不動産市場を分析する上で、同市場における不動産種別毎の性質や市場におけるプレイヤーの役割などを認識することが非常に重要です。弊所は様々な種類の不動産について業務を通して精通しており、ニーズに合わせて多様な対応が可能です。シンガポールと日本や他の東南アジアの不動産市場との違いを捉え、多角的な観点から市場を分析することで、海外進出、移転、開発、投融資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

一般財団法人日本不動産研究所
国際部（アジア・パシフィック）

【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国際部は、中華圏・欧米エリアに加え、シンガポールをはじめ東南アジア・オセアニア・インドにおける日本企業の不動産事業への参画や不動産投融資等の際に必要な不動産鑑定・マーケット調査・コンサルティングサービス等を展開。J-REIT 初の海外投資物件の鑑定評価をはじめ、日本と同じ基準及び品質で鑑定・調査することを強みとしており、幅広い依頼に対応している。

2017年11月1日シンガポール駐在員事務所開設。

【お問い合わせ先】

一般財団法人日本不動産研究所
シンガポール駐在員事務所
福山 雄次（不動産鑑定士）
TEL：+65-6420-6206
Mail：yuji-fukuyama@jrei.jp

国際部 TEL：03-3503-5347
岡山支所 TEL：086-223-3842