

CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2019 DEC (Vol.32)

CONTENTS

日本人駐在員のケア	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32回 インドネシア・ミャンマー最新ビジネス情報	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5回：ジャカルタ	7
一般財団法人日本不動産研究所 国際部 主席専門役 松浦 康宏（不動産鑑定士）氏	7
2020年 中国の休日	12
株式会社中国銀行 上海駐在員事務所	12



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。

日本人駐在員のケア

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

日本企業は海外事業の拡大とともに、現地でのビジネス推進や、現地法人の管理業務を行うために多くの日本人駐在員を海外に派遣されています。現地での法人経営が安定してくると、現地従業員にビジネスや経営管理を任せるいわゆる『現地化』が叫ばれていますが、依然、多くの業務の特に管理責任者については日本人駐在員に委ねている企業が多いのが実際です。これは、現地ビジネスのすべてを現地従業員に任せっきりにしてしまっただけで、リスクが高い、何をされるか分からない、内部統制ガバナンスが効かないという日本本社の問題認識が背景にあります。しかし、こうした日本人駐在員が現地責任者を務めている中でも、海外現地法人では、海外特有のビジネス環境や商習慣、文化の違いなどを背景に、残念ながら不正と言われる事例が増えてきているのが実態です。国によって不正の内容はさまざまですが、おおむね中国、東南アジアなどでは、財務諸表不正、横領や持ち出しなどが多くなっています。

日本企業の方と海外現地法人の不正に関するお話をしていると、海外で不正を起こすのは現地従業員であり、それを防止したり対処したりするために日本人駐在員を派遣しているのだという、一種の日本人性善説を前提にした話をされているケースがほとんどです。しかし、本当に海外で起こる不正のほとんどは、現地従業員が起こすものなのでしょうか。

現地従業員が起こす不正は、ほぼ間違いなく、自分自身に金銭的なメリットがあることを理由にしています。経理責任者が不正に会計操作する場合であっても、水増ししたことによる資産等を何らかの手口で外部に流出させ、自分自身の懐に還

流させることが多く、横領や持ち出しなどはまず自分自身のために起こされています。しかし、日本人は、不正を起こす動機に関して世界的にもある種めずらしい国民で、自分自身に直接的な金銭メリットがなかったとしても、会社のためや自分の地位保身のためなどに不正をはたらくという特異な国民性を持っています。たとえば、品質不正の多くの事例は、会社として品質問題やリコールを起こしては会社の信用にかかわるから、品質に関する欠陥を隠蔽しようとするもので、海外では会社オーナーや経営者といったレベルでないと起きないような事例です。それだけ日本人の労働意識は家族的な忠誠心に裏打ちされたもので、労働契約主義である欧米他国とは異なる意識を持っていると言えます。

私自身、多くの海外現地法人の不正事例を見てきて、仮に直接的な不正を起こしたのが現地従業員だとしても、大半の事例では日本人駐在員がその不正を知っていながらあえて見過ごしているか、ウラで口止めをされている（金銭授受も含めて）場合が多いです。これは、日本本社から現地法人の責任者として経営を任されている自分の立場から、上述のような、会社のため、自分の地位保身のためには、本社には黙っておいた方がいいだろうという心理が働いているものと言えます。

さらには、日本人駐在員自身が不正を起こす事例も増えてきています。先日、ある海外現地法人の貸借対照表を本社がチェックしていたところ、本社で認識していない不動産（マンション）が保有されており、現地法人社長からは現地幹部の社宅として購入したとの説明を受けていたものの、念のため現地確認をしたところ、実は現地法人社長の愛人に会社の金銭を流用して買ったマンションであったことが判明したという事例がありました。この事例では、現地法人社長の駐在期間が15年近くに及び、その社長に対して、本社の誰であ

ってもその国での法人経営に異を唱えられなかったことと、実はこの現地法人の業績が黒字で安定していたことがありました。本社でも赤字で業績の悪い現地法人にはとかく多くの出張者が赴くなど経営支援の観点で気にするものですが、業績が良くて孝行息子だったりすると、どうしても現地に経営を任せたままになりがちで、日本本社のコミットメントは手薄になるのではないかと思います。また、2つの事業を行っている現地法人でのケースでは、現地法人社長の出身母体である事業部の方に属する調達責任者や製造責任者を現地法人社長は大変かわいがっていました。そうした背景からか、外部 OEM 先と共謀して OEM 先に利益移転するような価格で発注を繰り返していたのですが、それを現地法人の管理部長が気づいて現地法人社長に進言するのですが、自分は知らないと取り合わなかったという事例もありました。これもおそらく口止めをされていたのではないかと思います。現地法人社長という組織における自己保身を図るために表沙汰にしないようにしていたものと思われれます。

私自身中国上海に 10 年ほど駐在をしていたことがあります。海外駐在をしている間は、日本ではなかなか起こらないような実にさまざまで多くの問題が発生します。時には、一つ一つ丁寧に対処していたのでは時間がいくらあっても持たないので、取捨選択しながら一部は受け流すことも必要になるくらいです。私は少々いい加減な性格

が幸いしたのか、何とかこなしていましたが、まじめな性格の方であれば、ノイローゼになってしまわれる方もいるのではと思います。こうした駐在員の仕事環境が、不正を起こす動機を与えてしまったり、見て見ぬふりをしたりする機会となっていることは、ここまでのお話でお分かりいただけるかと思えます。海外現地法人の不正を考える際は、日本人駐在員の心や仕事におけるケアが重要になるのです。貴重な同僚である日本人駐在員をくれぐれも不正に加担させたり、よもや犯罪者にしたりしないよう、過度な無理をしたりしていないか、健康的な生活を送れているか、家庭環境などでも悩んではいないかなど、木目細やかなケアをして頂ければと思います。

太陽 Grant Thornton (Grant Thornton 加盟事務所)

Grant Thornton 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 Grant Thornton (太陽有限責任監査法人、太陽 Grant Thornton 税理士法人、太陽 Grant Thornton アドバイザーズ株式会社) が、Grant Thornton 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】 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

【ジャパングラント Thornton】 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、フランス、アイルランド、英国。

詳細は太陽 Grant Thornton Web サイトをご覧ください。 <http://www.grantthornton.jp>

新興国ニュース 第32回 インドネシア・ミャンマー 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

今回はインドネシア・ミャンマー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。

【インドネシア 2020 年度・最低賃金発表】

1. 賃金に関するインドネシア共和国政令 2015 年第 78 号

2019 年 10 月 15 日（火）にインドネシア労働省より、「2020 年の州別最低賃金の引き上げ幅を 8.51%にする」という発表がありました。

これにより、ジャカルタ特別州の最低賃金は、4,276,349 IDR（インドネシアルピア）となる見込みです。

インドネシアの最低賃金は「賃金に関するインドネシア共和国政令 2015 年第 78 号」に基づき、1 人の労働者が適正な生活を送るために必要な費用として決定されます。最低賃金は、国内のインフレの状態と 2019 年の GDP 成長率に留意しながら、適正生活水準に基づき、計算されました。

2020 年の最低賃金はジャカルタ特別州で、4,276,349 IDR（インドネシアルピア）、西ジャワ州で 1,810,350 IDR、中部ジャワ州で 1,742,015 IDR、東ジャワ州で 1,768,777 IDR、バンテン州 2,460,968 IDR となります。

なお、主要地域において県・市、あるいは産業セクターごとの最低賃金は、後ほど細かい情報が発表される見込みです。

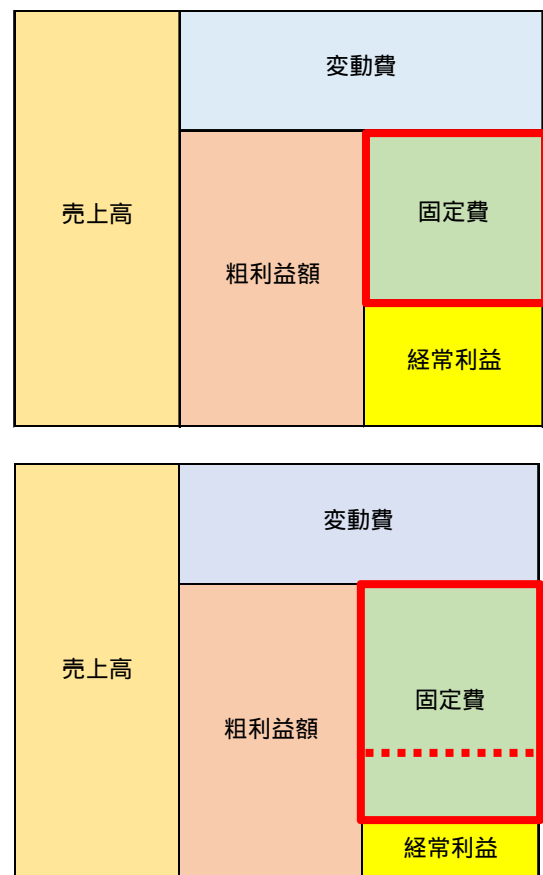
2. 最低賃金の上昇と利益の関係性

このようなインドネシア経済の成長は、非常に

喜ばしいものでございますが、一方でインドネシア拠点代表の方にとって悩みの種となるケースもあります。

働いているナショナルスタッフの最低賃金上昇に比例して、拠点全体の売上が上昇していない（平行線もしくは下降線）場合、利益を圧迫しかねないためです。

下記は、会社の利益構造を図式化したものです。



上記図表における黄色の「経常利益」部分が大きくなればなるほど、企業の存続のために新規事業にも投資ができ、安定性が見込めます。

しかし最低賃金の上昇と比例して、売上が増加していない場合、上記図における緑の「固定費」には人件費が含まれていますので、緑部分の面積が大きくなっていきます。結果、黄色の「経常利益」が圧迫されることとなり、経営が厳しくなります。

このように、何もしなくても上がり続ける最低賃金の上昇に伴い、いかに売上を増加させることができるかという部分が課題になるわけです。

3. 人事×会計から考える

上述の通り、最低賃金の上昇に伴い、いかにナショナルスタッフの方々の行動を売上へとつなげる行動へと変化させることができるかが、多くの日系企業の今後の課題となると考えられます。ではこのような場合、どのような戦略をとることが望ましいのでしょうか？

一つの解決策として、人事×会計を組み合わせた「新しいマネジメントシステム」の構築と導入があります。

それは、社員の貢献意欲と会社の業績をあげることを目的にした人事評価制度を取り入れることです。

まず、会社の現状の業績を分析し、未来の利益をどのように獲得するのかを計画します。未来の利益は昇給原資でもあります。そしてその利益目標を達成するための、売上その他の定量目標を設定し、この定量目標が達成されるためには、社員がどのような行動をとればよいかという個人別の行動目標を立てていきます。定量目標はトップダウンで会社が従業員に付与する形になりますが、行動目標（コンピテンシー）の部分は、大枠の方向性は会社が決定しつつも、具体的な行動内容は社員が自身で目標を設定することで、行動した結果＝評価に対しての納得性を高めることができます。

その結果、達成した社員が自分の目標を達成するため＝会社の業績をあげるために意欲的、且つ生産的に働くような組織が形成されるため、昇給の原資となる会社全体の売上のパイを大きくしていくことができます。

さらに、定量目標と行動目標は、「結果と原因」の関係で結びついているので、結果が出ていないのに行動部分での評価が高い場合は、評価者の評

価が甘くなされている可能性があるという風を考えて、評価者の適性もモニタリングすることが可能になります。

このような考え方で人事評価制度を構築していくわけですが、もう1つ重要なのが、制度の「運用」になります。せっかくよいシステムを導入しても、きちんと運用がなされ、組織内で習慣化され、最終的にはその組織内で文化として定着することができるようになるまで徹底していくことが必要になります。さらに、ここでいう運用とは、評価を単なる査定目的にするのではなく、目標の設定や評点をつける際に上司・部下のコミュニケーションの中で、フィードバックが正しく行われて、社員の育成にもつなげていくということです。

【ミャンマー 新たな時間外労働に関する規定発表】

10月3日付で、DICAより残業時間に関する新たな通知が発表されました。

通達によれば、「ミャンマー投資委員会（MIC）及び各管区/州の投資委員会により許認可を得て投資を行っている企業において、時間外労働の上限を以下の通りとすることと書かれています。

- ・企業は平日（月～金）の時間外労働について、従業員に同意と署名を得る必要がある。
- ・平日の時間外労働は一日3時間を超えず、土曜日の時間外労働は5時間を超えないようにする。
- ・土曜日、もしくは祝日の時間外労働について、従業員からの同意と署名、および職場調整委員会（Workplace Coordination Committee）からの許可を得なければならない。
- ・従業員はおそらく一カ月4週間の間に一回以上の日曜日勤務を望んでいない。

職場調整委員会とは

労働紛争解決法（The Settlement of Labor

Dispute Law, 2012)3 条に規定されている、30 人以上の労働者を有する雇用者が設置しなければならないとされている委員会です。雇用者と労働者の間の良好な関係の促進などを目的として設立されます。

以上のことから、月曜日から土曜日まで毎日時間外労働を上限まで行ったと仮定すると、
平日 3 時間 × 5 日 + 土曜日 5 時間 = 20 時間/週
が時間外労働の上限となります。

この規定は、投資許可を得て営業をしている企業であれば、内資・外資などにかかわらず適用されることとなるため、注意が必要です。

これまでの時間外労働に関する規定は、

- ・工場法(64 条)：一日の勤務時間は 10 時間を超えない
- ・店舗および商業施設法(11 条)：時間外労働は一週間で 12 時間を超えない(特別な事由がある場合のみ 16 時間まで認める)。ただし、時間外労働は深夜 12 時を過ぎてはならない。
- ・残業を行う前の週に雇用者と被雇用者の間で同意を行い、残業の Request Letter を Labor Office に送ること。

となっています。

これまでも時間外労働に関する規定は存在しましたが、今回の通達では MIC の許認可などを得ている企業を中心とした規定となっています。

これまでの工場法・店舗および商業施設法によって規定されている以上の残業時間となりますので、急に残業時間を減らしていかなければならない、といった変化ではありません。

しかしながら、残業可能時間が増える一方、ミャンマーで来年度より祝日の振替休日制度が始まることを考慮しなければなりません。

ミャンマーはこれまで振替休日というものが存

在していませんでしたが、2019 年 10 月のタディンジュ満月の祝日(もとは 10 月 12 日～14 日)から土日と重なった祝日はその前後どちらかで振替が行われることとなりました。

前述のタディンジュ満月の際には 10 月 12 日～14 日であったものが 10 月 11 日～15 日の 5 連休となりました。

来年度以降も同様に振替休日が行われ、水祭りの時期には 10 連休となるようです。

これまでもミャンマーは祝日が多い国ではありましたが、振替休日の制度がなかったため、考慮の必要がありませんでした。しかし、これからは振替休日が行われることで休日が非常に多くなります。祝日の労働は平日の賃金の二倍の支払いが必要のため、生産性の向上やマネジメントなど、財政面に限らず人材面に関する取り組みもより一層求められることとなると考えられます。

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 各国に拠点を有し、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@tokyoconsultinggroup.com

アジア主要都市の不動産マーケット & トピックス

第5回：ジャカルタ

一般財団法人日本不動産研究所

国際部

主席専門役 松浦 康宏（不動産鑑定士）氏

2019年8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、今回はインドネシア共和国の首都であるジャカルタがテーマとなります。

インドネシア及びジャカルタの概況

インドネシアは、人口約2億6千万人（世界第4位）、大小あわせて約1万3千以上の島々（世界第1位）から構成される海洋国家です。日本も同じ海洋国家ではありますが、日本の島嶼数は6,852（2019年7月1日時点、国土交通省国土地理院発表）ですので、インドネシアは日本の約2倍もの島嶼数を有しています。国の面積でも日本が約37万8千km²（同）であるのに対し、インドネシアは約192万km²（外務省）と約5倍の国土となっています。このインドネシアの首都がジャカルタ（正式名称はジャカルタ首都特別州（Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta）であり、同国の政治・経済・文化の中心を担う大都市です。ジャカルタの人口は2018年末時点で約1,044万人です。一方、JABODETABEK（ジャボデタベック）という用語もあります。日本の首都圏と同様、首都ジャカルタを中心にその周辺地域を含んでいる都市圏の総称であり、ジャカルタ（Jakarta）・ボゴール（Bogor）・デポック（Depok）・タンゲラン（Tangerang）・ブカシ（Bekasi）の頭文字を組み合わせた造語です。ジャカルタでの財・サービスの販売を行う場合の商圈を分析するとき、この都市圏の規模や人口が用いられることもあります。本稿ではジャカルタのみを対象として、以下話を進めることと致

します。

ジャカルタの面積は662.33km²（図表1参照）で、東京23区（619km²）とほぼ同じです。また、人口（2018年12月時点）は約1,044万人となっており、東京23区の約949万人（2019年1月時点）よりやや多いものの、人口や面積の点ではジャカルタと東京23区は極めて近似しているといえます。

【図表1 ジャカルタとJABODETABEKの範囲】



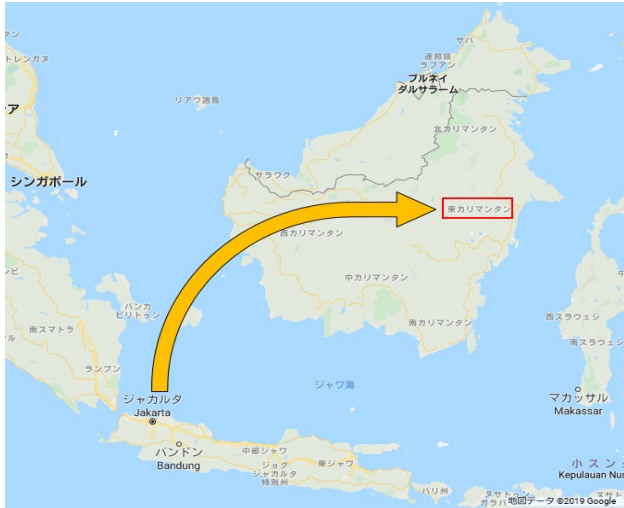
■ ジャカルタ 面積 662.33km²
■ JABODETABEK 面積 6,106.51km²
 半径15kmの範囲は概ね東京23区と同じ

ジャカルタからカリマンタン島への首都移転計画

近年、就労機会や生活の質の向上などを目的として、同じジャワ島内や全国からジャカルタに人が集まる傾向が強まり、ジャカルタと地方都市との経済格差がより大きくなっています。ジョコ大統領はジャカルタを含むジャワ島への経済一極集中を是正し、地方との経済均衡及び公平性を図ることを目的として、2019年8月に首都をジャカルタからカリマンタン島にある東カリマンタン州に移転させることを正式に表明しました（位置関係は図表2参照）。その他の理由として、ジャカルタは海拔ゼロメートルのエリアが多く、集中豪雨時の水害危険性や毎年平均で数センチずつ土地が沈

んでいること、さらに慢性的な交通渋滞による経済損失も挙げられています。この首都移転が不動産マーケットに与える影響については後ほど取り上げます。

〔図表2 ジャカルタと東カリマンタン州との位置関係〕



ジャカルタの住宅事情とマーケット状況

ジャカルタには、1,000万人以上が居住していますが、その多くは一軒家に住んでいるとされています。インドネシアでも核家族化が進みつつありますが、依然として三世帯や親類を含む大家族での同居も多く、柔軟な間取りが可能な戸建住宅が好まれることが多いです。ジャカルタでは大規模な邸宅もありますが、バラックの戸建住宅もまだ多く残っています。ジャカルタの有名な高級住宅地としては、前アメリカ合衆国大統領のバラック・オバマ氏が幼少期を過ごした中央ジャカルタのメンテン (Menteng) 地区や南ジャカルタのダルマワンサ (Darmawangsa) 地区が挙げられます。

また、地方や海外からジャカルタに就学・就労に来る若年層はコス (KOST) と呼ばれるシェアハウスに住むことが一般的です。コス (KOST) とはオランダ語の「下宿」という意味であり、コス (KOST) 専用に建てられた3階建程度の建物の1室を借ります。家賃水準にもよりますが、キッチン・ダイニングは共同で、各部屋にトイレとシャワーのほ

か、家具家電が備えられていることが多いです。電気代や水道代は家賃に含まれており経済的ですが、管理人が掃除等で部屋に入りますので、プライバシーはあまり確保されません。なお、契約は1カ月という短期でも可能です。

外国人駐在員はセキュリティが整った Condominium に住みます。ジャカルタの Condominium は日本のマンションとほぼ同じですが、プールやスポーツジム、小規模なスーパーマーケットが併設されていることも多く、利便性や快適性は高いです。物件にもよりますが、外国人駐在員をターゲットとした一般的な Condominium の場合、2ベッドルームでも 100 m²前後になりますので、その分、家賃水準は高くなります。また契約は最低1年以上で、家賃は1年分前払いが基本ですので、初期費用が高みます。

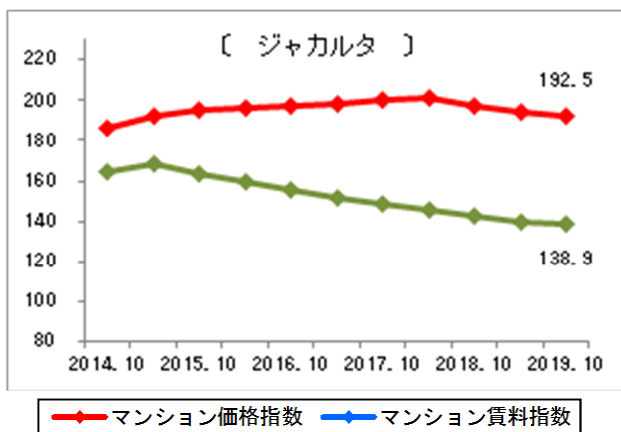
ジャカルタの住宅マーケット、とりわけ Condominium マーケットの売買市場における需要者は投資家を中心としています。インドネシアでは、居住許可を有する外国人以外は不動産を所有することが認められていないため、国内の投資家が需要者となります。彼らは複数の住宅を所有することが一般的です。Condominium への投資はインフレヘッジ可能な資産かつ高利回り商品として人気を集めていましたが、近年はスタートアップ企業への投資、株式投資など投資商品の多様化も進み、投資対象としての魅力が薄れつつあるという意見があります。

弊所が毎年4月と10月に行っている「国際不動産価格賃料指数」に基づいて、近年の Condominium の価格賃料との相関関係を見ていきます (図表3参照)。同指数によると、2014年から2015年にかけて売買市場では価格が上昇し、賃貸市場でも賃料は上昇していましたが、したがって、価格が上昇しても賃料も上昇していたので、利回りは一定程度確保できていたのですが、2016年以降賃料は下落し始めます。一方で、価格は2016年以降も上昇率こそ鈍化したものの、緩やかながらも上昇

を続けたため、利回りは低下し始めました。もちろん国内投資家のすべてが賃貸利回りを求めているわけではありませんが、この賃貸利回りの低下がコンドミニアムの需要にも影響を与えたといわれています。加えて、最近では同国で最大の政治イベントである大統領選挙が2019年4月に行われました。大統領選挙前後の一定期間は投資家サイドでも様子見ムードが広がることから、現在のコンドミニウムマーケットは動きが鈍いマーケットとなっています。

〔図表3 国際不動産価格賃料指数の推移〕

(2010年10月=100.0)



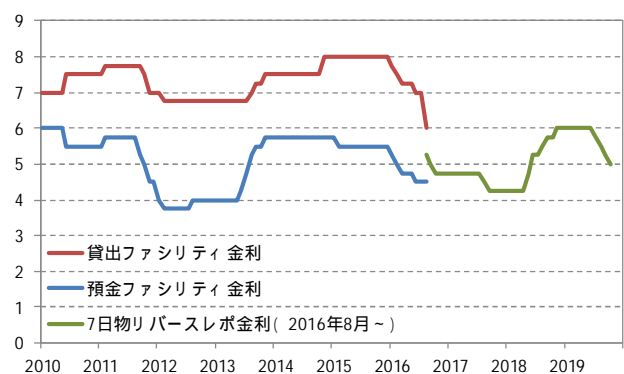
(資料) 当研究所

住宅・インフラ政策等による住宅マーケットの活性化

軟調なコンドミニウムマーケットを活性化させることを目的に、インドネシア政府は高額物件に課せられていた奢侈税の課税対象範囲の縮小、物件価格に対する住宅ローンの借入限度額比率 (LTV: Loan To Value) の拡大などの政策を相次いで発表しました。特に奢侈税は2015年まで好調に推移していたコンドミニウムマーケットを停滞させた一つの要因でしたので、当該税の課税対象範囲の縮小は高額物件への需要を喚起するものとしてポジティブに受け止められています。LTVの緩和も同様に、2件目、3件目の住宅を購入する投資家にとって明るい材料となっています。

また、インドネシア中央銀行は2019年7月以降、4カ月連続で政策金利を0.25%ずつ引き下げて5.0%にする(図表4参照)とともに、中央銀行が民間銀行に資金を供給する際の利率も引き下げました。2018年は新興国リスクに端を発したルピア安を是正するために、1年間で1.75%も政策金利を引き上げた結果、住宅ローン金利も上昇しましたが、今回の利下げ等により住宅ローン金利も下がり始めると考えられています。中央銀行は今後も金融緩和政策を続けるという予測が大方を占めており、資金調達の点においても、住宅マーケットには良好な環境が続くと期待されています。

〔図表4 政策金利の推移〕



インドネシア中銀は2016年8月から政策金利の指標を変更

(資料) Bank of Indonesia 資料に基づき当研究所が作成

また、インフラ面に関しては2019年4月に同国初の地下区間を含むMRT (Mass Rapid Transit) のフェーズ1が開通しました。同MRTはジャカルタ中心部のブンダラン HI (Bundaran Hotel Indonesia) から南ジャカルタのルバックブルス (Lebak Bulus) を結ぶ全長約15.6kmの区間ですが、続くフェーズ2では北ジャカルタのターミナル駅でもあるコタ (Kota) 駅まで延伸し、既存公共交通機関とのアクセス改善が図られる予定です。

また、西ジャワ州のボゴール (Bogor) やブカシ

(Bekasi)などの周辺都市とジャカルタを結ぶLRT (Light Rail Transit)の工事も進められています。これまでは国鉄が運営する通勤ライン(通勤電車)やトランス・ジャカルタ(公共バス)しかなかったエリアに新たな公共交通機関が誕生することもあり、住宅マーケットではLRTの駅周辺で公共交通指向型都市開発(TOD開発: Transit Oriented Development)が進んでいます。

2014年にジョコ大統領が就任して以来、国と地方政府を挙げて交通インフラの整備を推進しました。まだ交通インフラは十分に整備されているわけではありませんが、MRTやLRTによって交通の利便性が高まっているエリアでは投資家のみならず実需層からの住宅需要も強くなっています。

ジョコ大統領は2期目の政権の方針として、引き続きインフラ開発の推進を掲げていますが、同時に外資の投資促進や行政組織の簡素化などの改革も掲げました。インドネシアでは各種手続きの煩雑さや運用上の詳細な規定が不明瞭であるため、当局の担当者による恣意的な判断で運用されることもあり、これらが外資による投資を阻害しているといわれています。手続きや行政組織の簡素化が進み、外資の投資環境が整備されると、企業の設備投資を通じて雇用が発生し、現地中間所得者層の拡大を通じて、住宅需要が増加しますし、外国人駐在員も増えることにより、住宅の賃料も持ち直すと予測されています。住宅の賃料が回復すると、投資家のセンチメントにも良い影響が見られると考えます。

首都移転が不動産マーケットに与える影響

インドネシア政府は、首都移転の計画が完了を迎えるのは2045年と発表しています。計画期間の約25年のうち、第1期(2021年~2024年)までに、大統領府や国会議事堂、最高裁判所などの行政、立法、司法機関の建物を建設し、続く第2期(2025年~2029年)には国家公務員用の宿舎や教育関連施設、さらにMICE施設の整備を行い、最後

の第3期(2030年~2045年)で、現在、手つかずの自然が残る同エリアの自然保護、首都の周辺都市の整備を行う段取りとなっています。一方で、経済機能を司る金融監督庁やインドネシア中央銀行のほか、インドネシア証券取引所などはジャカルタに残すことから、新首都は政治機能を担い、ジャカルタは引き続き、経済機能を担う構図となっています。このため、ジャカルタの経済都市としての立ち位置は変わらないものの、ジャカルタに残される政府施設(オフィス)の利用方法について不動産関係者の中では話題となっています。インドネシア政府は、政府施設(オフィス)の活用方法について特に言及はしていませんが、引き続き政府が所有したまま、外部に賃貸する、首都移転の資金調達手段として、外部に売り払う、取り壊して公共用途(緑地など)として利用するなどの見方が出ています。ジャカルタの現在のオフィスマーケットは、既存テナントのオフィス拡張需要は弱含んでおり、外資系企業の進出も限定的と停滞気味で推移しています。このような中で、政府が所有したまま施設(オフィス)を賃貸に供すると、築年が経過したオフィスではありますが、マーケットでのストックが一気に積み上がり、需給バランスがさらに悪化するという危惧があります。また政府が売り払う場合も、現状ではゾーニング上の用途制限等からあるため、利用に関する諸条件が固まらない限り、購入者(デベロッパー)にとっては自由に開発できない可能性も指摘されており、不動産業界関係者は今後の政府の発表に耳を傾けている状況です。

最後に

ジャカルタ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ー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。インドネシア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
国際部 アジア・パシフィック担当
松浦 康宏（不動産鑑定士）
TEL：03-3503-5347
Mail：yasuhiro-matsuura@jrei.jp

シンガポール駐在員事務所
TEL：65-6420-6206
岡山支所
TEL：086-223-3842

2020年 中国の休日

株式会社中国銀行 上海駐在員事務所

11月21日に、中国国務院が2020年の休日を発表しました。

【中国国務院通知】http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-11/21/content_5454164.htm

中国の祝日は、元旦（新暦1/1）春節（旧正月，旧暦1/1～3）清明節（春分から15日目，新暦4/5前後）労働節（メーデー，新暦5/1）端午節（旧暦5/5）中秋節（旧暦8/15）国慶節（建国記念日，新暦10/1～3）で、合わせて11日となっています。

中国では、法定休日にかからぬ前後の土曜・日曜日の公休日と振替える政策をとっており、長期休暇前後には土日出勤が発生する場合があります。来年の休日は次のとおりです。

元旦休暇

日	月	火	水	木	金	土
12/29 休日	12/30 出勤	12/31 出勤	1/1 法定休日	1/2 出勤	1/3 出勤	1/4 休日

春節休暇

日	月	火	水	木	金	土
1/19 振替出勤	1/20 出勤	1/21 出勤	1/22 出勤	1/23 出勤	1/24 振替休日	1/25 法定休日
1/26 法定休日	1/27 法定休日	1/28 振替休日	1/29 振替休日	1/30 振替休日	1/31 出勤	2/1 振替出勤

清明節休暇

日	月	火	水	木	金	土
3/29 休日	3/30 出勤	3/31 出勤	4/1 出勤	4/2 出勤	4/3 出勤	4/4 法定休日
4/5 休日	4/6 振替休日	4/7 出勤	4/8 出勤	4/9 出勤	4/10 出勤	4/11 休日

労働節休暇

日	月	火	水	木	金	土
4/26 振替出勤	4/27 出勤	4/28 出勤	4/29 出勤	4/30 出勤	5/1 法定休日	5/2 休日
5/3 休日	5/4 振替休日	5/5 振替休日	5/6 出勤	5/7 出勤	5/8 出勤	5/9 振替出勤

端午節休暇

日	月	火	水	木	金	土
6/21 休日	6/22 出勤	6/23 出勤	6/24 出勤	6/25 法定休日	6/26 振替休日	6/27 休日
6/28 振替出勤	6/29 出勤	6/30 出勤	7/1 出勤	7/2 出勤	7/3 出勤	7/4 休日

中秋節・国慶節休暇

日	月	火	水	木	金	土
9/27 振替出勤	9/28 出勤	9/29 出勤	9/30 出勤	10/1 法定休日	10/2 法定休日	10/3 法定休日
10/4 休日	10/5 振替休日	10/6 振替休日	10/7 振替休日	10/8 振替休日	10/9 出勤	10/10 振替出勤

なお、上記の休日カレンダーは 2019 年 11 月 21 日時点のものであり、今後追加・変更される場合があります。

以上

- ・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。
 - ・電子メールアドレスや届出住所に変更があった場合は、速やかにご連絡ください。
 - ・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または上海駐在員事務所までお願い致します。

株式会社中国銀行上海駐在員事務所

電話：国番号 86 - 21 - 6275 - 1988

FAX：国番号 86 - 21 - 6275 - 1989

Eメール：cbk_sh@fr-chugin.jp