



CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2020 FEB (Vol.34)

CONTENTS

海外事業でのトラブル事例	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34回 インドネシア・ベトナム最新ビジネス情報	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7回：台北	7
一般財団法人日本不動産研究所 国際部 次長（中華圏担当） 御旅屋 徹（不動産鑑定士）氏 不動産研（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） 副総経理 韓 寧寧氏	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。



海外事業でのトラブル事例

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、各社様と海外事業についてお話をさせていただいた事例や、私自身が海外駐在していた時の経験などから、順不同ではありますが、いくつかトラブル事例をご紹介しますと思います。ご参考になれば幸いです。

労務事例

- 中国では、労働法に従った従業員にかかる社会保険費の計算（養老保険、医療保険、公傷保険、失業保険、養育保険、住宅積立金）が過去十数年間違っていた（過小だった）ことが従業員の解雇時に判明し、会社負担分の過小金額を追加納付しようとしたが、社会保険センターでは過去分はデータの関係で受け付けなかった。従業員に対しては、一時金を支給することで合意したものの、法人としての過小納付によるリスクは残っている。
- 中国法人の総経理が本社からの管理チェックが甘いことを奇禍として、現法幹部を自身のイエスマンに交代させ、社内規定も都合のよいように書き換えたり、私用の経費を会社経費として処理したりしていた。具体的には、出張規程の交通費について、副総経理以下は上限額を定める一方、総経理については、『実費』という規定にすることで、上限なくいくらでも経費処理できるようにしていた。
- 日本人駐在員が現地従業員との宴席の場で歴史に関する相応しくない発言をしたため、現地従業員から一緒に働きたくないという意見が噴出し、当該日本人の帰国を要求された。会社側としても事態收拾のために従業員側の要求を受け入れざるを得なかった。
- 営業部員の評価の仕組みが営業活動の成果のみで、定性評価や行動評価を合理的に組み合わせた人事考課になっていなかったため、予算達成のプレッシャーが過度で架空売上を計上するという不正の原因になった。
- 従業員の勤務態度が良くなかったため、労働契約満了時に契約更新をしないこととし、退職時の条件でもめたが、いったんその退職者は納得して退職した。その後、その退職者の友人である弁護士から入れ知恵をされ、退職条件にやはり納得していないということで、退職後会社の内部事情を暴露するような内容での労働当局宛の通報を行った。のちに、労働当局から会社に強制調査が入ることとなった。
- 従業員名簿に従って給与支払いを行っているが、退職者名を数か月にわたって残し、支払い処理が出来るようになっていた。退職者の給与相当における実際の支払処理は経理責任者の口座に振り込まれていた。
- 明確な人事評価基準がなく毎年当局の発表する昇給基準率を参考に安易に昇給を行っていた。そのため、長く勤務している運転手の給与の方が入社数年の優秀な営業人材の給与よりはるかに高くなっているなどの不均衡が生じており、社内で不満がたまっていた。昇給の不満は若手であっても総経理などに直訴してくるので、評価基準を明確にしておかないと個別対応する必要性が生じ、ちぐはぐな対応になる。
- 現地法人の法人代表を本社社長にしていたが、退職した現地従業員から訴訟を受けた際、被告が現地法人と法人代表になった。本社社長が被告となってしまったため、都度現地裁



判所に出頭命令が来たり、入出国が制限されたりした。

会計税務事例

- 現地法人に対して税務調査が行われ、追徴課税が行われたが、本社として事前に現地法人の税務ポジションを把握し、きちんとしたレビューを行っていなかったため、突然追徴と言われて、税務当局への説明を行う準備が出来ていなかった。
- 中国では最近、徴税強化の一環として外国企業に対する PE（Permanent Establishment；恒久的施設）課税が広く発生しており、特に、長期の技術指導、ならびに長期の据付・組立工事及び関連監督活動に対する課税が顕著となっている。さらに、出張者に対する PE 認定 6 ヶ月を超えない短期滞在である場合は PE 認定されないことが日中租税条約に定められているが、1 ヶ月に 1 日ずつ滞在し、年間 6 回を超えるような場合も PE との指摘をされた。
- 現地子会社が赤字の場合、税務当局から「ロイヤリティは利益に係る対価であり、利益が生じていない場合、技術提供の便益を享受していない」という理由で、ロイヤリティとして現地子会社が支払った金額については、現地にて損金処理することを否認された。
- シンガポールで経理担当が経費支払のために小切手のサインを現法社長に求めてきて、社長はサインを行った。しかし、小切手の金額欄の記

載が消せるフリクションだったことに気づかず、後日経理担当に金額を書き換えられた小切手を使用した。

- 在庫個数が帳簿上の理論在庫数と実地棚卸数とで大きく乖離していたことが、月次帳票の分析をする中で判明した。この現地法人では在庫の払出し管理を行っていない（期首＋入庫－期末棚卸の計算で払出数を理論上算出）ため、部品の理論使用量以上に部品使用があったり、部品の不正持ち出しがあったりする可能性を検証できない。

取引事例

- 購買責任者が外注 OEM 先を選定する中で、選定した先はその責任者の妻が役員を務める会社（その会社のオーナーも責任者の友人）だったことが判明し追及したところ、依願退職した。
- 取引先を選定する際に必ず複数社の合い見積もりを取る規則になっていたが、合い見積もりを取った会社がすべて購買責任者の個人的関連先だった。
- 社用車のタイヤがいつも新品のようにピカピカだったので、総務部長に清掃が行き届いていることを褒めていたが、内部告発により、1 か月に 1 度総務部長の友人の経営している自動車修理工場でタイヤ交換を行い、バックマーゲンを得ていたことが判明した。

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】 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、フランス、アイルランド、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34回 インドネシア・ベトナム 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とベトナムの最新情報をお届けいたします。

ぜひご一読ください。

インドネシア

【リース会計基準の変更について】

1. 企業会計基準の大幅改定

インドネシアの金融監督庁（OJK）と会計基準審議会（DSAK）は、国際会計基準審議会（IASB）が策定する国際財務報告基準（IFRS）へのコンバージェンスを図るため、インドネシア会計基準であるPSAKを大幅に改定しました。この大幅改定は2020年1月1日から適用されます。

改定された内容は、金融商品の取り扱いに関するPSAK第71号、顧客との契約による収益に関するPSAK第72号、リースに関するPSAK第73号などが対象となっています。

インドネシアの金融監督庁（OJK）と会計基準審議会（DSAK）は、新しい国内会計基準が正しく運用されないと、財務や資本市場に悪影響をもたらす危険性があるとみているため、早期の対応が必要となってきます。

2. 今までのリース会計基準

リース会計基準には『ファイナンスリース』と『オペレーティングリース』という大きく二つの種類があります。

①ファイナンスリース

機械設備などを導入するにあたり、分割購入のような形をとること。（所有権の移転の有無あり）オペレーティングリースとの違いは、下記条件を満たす必要があることに加え会計処理に煩雑性があります。

【必要条件】

- （1）途中で解約できない（ノンキャンセラブル）
- （2）リース料の総額が、物件の価格以上（フルペイアウト）

また、インドネシアでの適用の特徴は下記の通りです。

【インドネシアのファイナンスリースの特徴】

- （1）リース料総額（元本＋金利）が税務上、損金算入対象
- （2）最短リース期間が2年または3年であり、税務上早期償却が可能

②オペレーティングリース

機械設備などを導入するにあたり、リース期間満了時点の価値（残存価値）を明らかにし、代金からその価値を差し引いた部分のみをリース料として支払うこと。

【オペレーティングリースのメリット】

- ・必要に応じて、柔軟なリース契約が行える
- ・3年間という短期間でのリースも可能。途中解約も併せて可能。
- ・オフバランス効果が得られる

オフバランス効果といい、オペレーティングリース取引をする資産は、貸借対照表に計上する必要がありません。総資産にリース資産が含まれないので、ROAなどの経営指標をよく見せることができます。

3. 変更後のリース会計基準

いままではオペレーティングリースの際オフバランス効果が認められていましたが、今回の大幅改定により機械などをオペレーティングリースしている場合も貸借対照表への計上が義務付けられました。

さらには、不動産の賃貸借についてもこの対象に含まれます。そのため、オフィスを賃借している企業は、賃借しているオフィスを使用権資産として、賃借料をリース負債として、資産もしくは負債に計上する必要が発生しました。毎年度の決算では使用権資産については減価償却費をおこない、リース負債については支払利息を計上することになります。

支払賃料として単純な処理できていたメリットや、経営指標をよくするといったことが不可能となるとともに、会計基準変更に伴う計上の変更を行わなければ、インドネシアでは外資企業において義務付けられている年次会計監査時、監査修正が必要などより煩雑になってきますので、早期の確認と対応が重要となってきます。

ベトナム

【電子インボイスへの移行について】

2018年11月1日に施行された Decree No. 119/2018/ND-CP (政令 119)により、商品販売、サービス提供を行う際、全ての企業が2020年11月1日に電子インボイスへの移行が義務付けられています。

そもそも、インボイスには以下の三種類に分けられます。

- ・ 輸出商品、サービス輸出用インボイス

- ・ 国内における通常の VAT (=付加価値税) インボイス
- ・ 外国契約者税のみなし課税方式で、付加価値税を負担する会社が国内で提供する商品、サービスにつき使用する販売用インボイス

電子インボイスは以前から政府が推奨していた方法でしたが、なぜこのように義務付けられるようになったのでしょうか。

元々紙インボイスが主流でしたが、電子化することによって以前に増してコスト削減・作業効率化を図れることが今回の理由となります。

データ化することにより、税務当局も企業も手間をかけずに発行することができるのです。

移行期間において既存企業と新設企業における対応についてご確認ください必要があります。

既に税務当局に対して ordered invoice もしくは self-printed invoice (自社発行インボイス) の発行の届け出をしている、または税務署から発効するインボイスを購入している企業、紙インボイスを使用している企業は、2020年10月31日まで、紙インボイスを継続して使用することができます。

また2018年11月1日から2020年10月31日の期間に設立された新設企業においても、2020年10月31日まで、紙インボイスを継続して使用することができます。

電子インボイスを発行する上では下記の二点に注意する必要があります。

- ① 電子インボイス使用開始以降、使用していない残りの紙インボイスは破棄しなければならない

②電子インボイスから紙ベースのインボイスへ保管する際に、会計規則に従った記録および管理のためのものであるため、取引または決済の目的として使用することはできない

この電子インボイス義務化に対する問題として、データ紛失や流出、これまでの用紙が大量に残っていること、情報が全ての企業に行き届いていない等の理由から、2020年10月31日までの移行がスムーズに進んでいないという状況も一部ございます。

2020年10月31日までに電子インボイスへの切り替えを問題なく行うためにも、早めに情報収集をしてそれに対する行動をとっていく必要があります。

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@tokyoconsultinggroup.com

アジア主要都市の不動産マーケット &トピックス 第7回：台北

一般財団法人日本不動産研究所

国際部 次長（中華圏担当）

御旅屋 徹（不動産鑑定士）氏

不動産研（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）

副総経理 韓 寧寧氏

一般財団法人日本不動産研究所国際部のアジア主要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。今回の対象は台北です。

■日本と台湾の関係

「麗しの島」という意味のポルトガル語を別称にもち、日本からも年間 200 万人以上が訪れる人気の地が台湾です。2018 年の統計によれば、日本は台湾にとって第 3 位、台湾は日本にとって第 4 位の貿易パートナーであり、お互いに親台・親日感情が強く、民間では緊密かつ良好な関係が築かれていますが、政治的には複雑な関係にもあります。

1949 年 10 月、中国の国共内戦に勝利した中国共産党が中華人民共和国を打ち立てると、国民党勢力は台湾島へと逃れて同年 12 月に国民党政府（中華民国）を再構築し、現在の台湾の状況が築かれました。

但し、「1つの中国」を原則とする中国は、当然台湾を国家として認めていません。日本は、1972 年の日中共同声明¹によって、中華人民共和国を

¹ 日中共同声明 第 2 項 日本国政府は、中華人民共和国政府が中国の唯一の合法政府であることを承認する。同第 3 項 中華人民共和国政府は、台湾が中華人民共和国の領土の不可分の一部であることを重ねて表明する。日本国政府は、この中華人民共和国政府の立場を十分理解し、尊重…する。

日中共同宣言（1998 年）三の第 9 段落 日本側は、…改め

「中国の唯一の合法政府」として国交を樹立し、中華民国と断交しました。日本政府は中国への配慮から、台湾を「国家」とする対外的言明や政府間の公式接触を控えていますが、関係官庁間では定例交流を続けるなど、各種の実務は台湾に未承認の「国家」が存在するかのごとく処理しているのが実態です。

なお、台湾に関する日本政府の公式見解²は「『2つの中国』、『1つの中国、1つの台湾』との立場をとらず、台湾独立を支持しない」とするもので、その法的地位についても「我が国が独自の認定を行う立場にはない」としていますが、一方では、台湾との関係を「非政府間の実務関係」として維持し、また、「台湾をめぐる問題が兩岸当事者（中国と台湾）の直接の対話により平和的に解決されることを期待している」としています。

やや前置きが長くなりましたが、こうした経緯を経て日本では、中華民国が実効支配している「領域」を台湾と呼称し、中華人民共和国の統治地域とは別個のものとして扱うことが一般的となっています。

■台湾の概要

台湾の面積は約 36 千km²、人口は約 24 百万人です。日本の 1 割程度の面積（九州とほぼ同規模）に日本の 2 割弱の人口がいる計算となります。また、2018 年の名目 GDP は 5,894 億 USD で、日本（4.97 兆 USD）の 11.8% ですが、一人当たり（25 千 USD）では日本（39 千 USD）の 6 割強の水準です。

台湾経済は 1980 年台に中低成長期入りした後、2001 年の IT バブル崩壊、2009 年のリーマンショックといったイベント期を除けば、概ね安定的に成長してきました。足許の成長率は 1～3% 程度で伸び悩んでいますが、米中貿易摩擦を契機とした「台商回流」（台湾企業の中国からの U ターン）の

て中国は一つであるとの認識を表明する。日本は、引き続き台湾と民間及び地域的な往来を維持する。

² 外務省「台湾に対する我が国の基本的立場」

流れもあり、2019 年第 4 四半期(前年同期比+3.38%)は 1 年半ぶりに 3%台の成長を記録しました。

台湾経済の牽引力は電子産業を中心とした輸出で、経済全体の約 7 割を占めています。製造業依存、輸出主導の経済構造が約 30 年続いており、次世代を担う産業への切り替えが課題となっています。

■台北市の概要

台北市は台湾の首都機能を有する都市で、面積(272 km²)は東京 23 区の半分弱、人口(265 万人)は同 4 分の 1 程度です。通常の都市圏の中心市街地だけを切りだしたような都市で、世界の主要都市と比較するうえでは、台北市の四方をぐるりと囲む新北市(旧台北県)と外港である基隆市を含む「台北都市圏」、更には隣接する桃園市までを含めた「グレーター台北」として取り扱うことが多くなっています。

なお、「グレーター台北」でみた場合の面積は 3,679 km²で埼玉県とほぼ同規模、人口は 900 万人超で神奈川県とほぼ同水準となります。

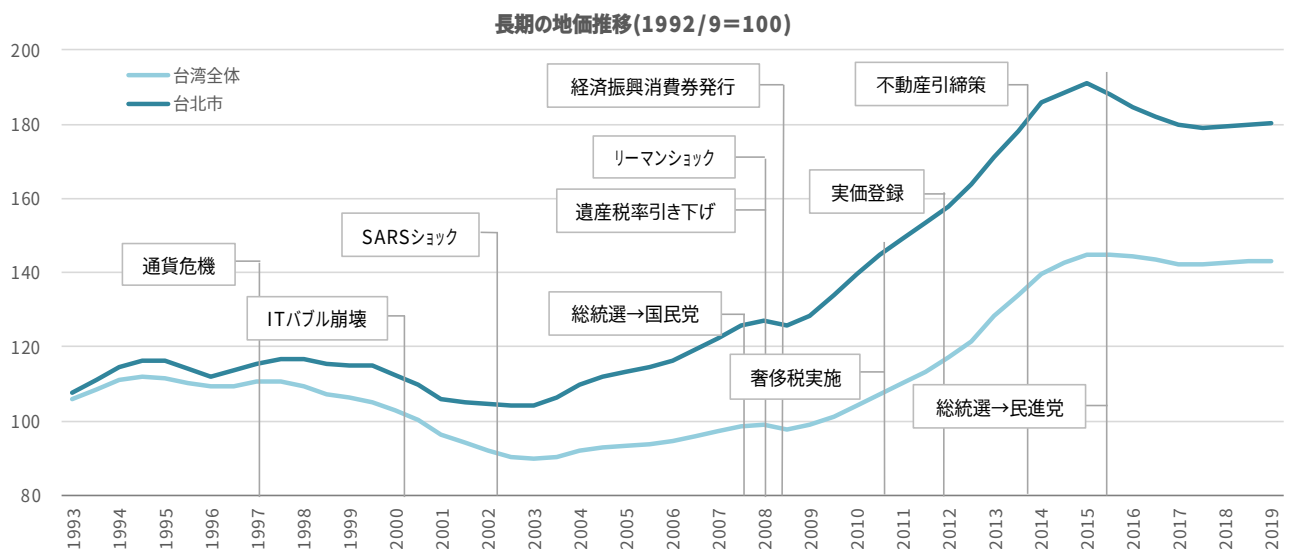
〔台湾北部の行政区分〕



■台湾の不動産投資市場

下図のとおり、長期的にみると、台北市の地価は概ね台湾全体と同様のトレンドで推移しています。IT バブル崩壊、SARS、金融危機等の影響で一時的に下落した局面もありますが、その後はそれぞれ素早い回復を示しており、2003 年から 2015 年は基本的な右肩上がりの基調を維持してきました。

むしろ、2000 年来の市場緩和と政策の長期化や中国本土からの投資資金の流入がその後の過熱に繋がり、不動産価格の高騰が国民の大きな不満を惹起しました。このため政府は、2011 年以降に奢侈税導入、固定資産税引き上げといった一連の不動産市場引締策を打ち出すこととなり、こうした影



地価データ：中華民国内政部地政司「都市地区地価指数」

響を受けて、2015 年後半からは地価が下落に転じています。

台湾の不動産投資市場は、内資による投資シェアが厚く、即ちクロスボーダー投資が極めて限定的であることが一つの特徴です。少ないクロスボーダー取引の中では、中国・香港の投資シェアが高くなっています。

日本からは、三井不動産グループによる積極的な投資が目立っており、2016 年に開業した新北林口を皮切りに、台中港、台南を含めた 3 件の三井アウトレットパーク、台北南港、台中のららぽーと、台北市内の 3 件のホテル開発、新北三重の住宅開発（パナソニックと共同）などの事業が進められています。このほか、三菱地所グループは、台湾現地の有力コングロマリットである潤泰集団と一緒に、台北南港での複合開発、新北板橋での住宅開発などに投資しています。

一方、台湾内資による不動産投資では、国泰人寿、富邦人寿、台湾人寿、新光人寿、南山人寿など、保険会社の存在感が極めて大きい点も特徴です。2012 年の台湾での不動産取引について取引金額の大きい順に 10 取引を並べると、実に 8 取引は保険会社が購入主体となっていたほどです。

しかし、不動産取得競争の激化による経営リスクの拡大を懸念した台湾金融監督管理委員会は、2012 年 10 月に保険会社に対する不動産投資規制³を導入、これによって大型取引は減少し、台湾不動産投資市場に停滞感を生じさせることとなりました。

但し、数は減少したとはいえ、2014 年の信義 A25 区画の地上権取得（173 億 NTD 約 620 億円、富邦人寿）、2015 年の新光三越 A8 の取引（270 億 NTD

約 972 億円、富邦人寿）、2019 年の信義行政中心の地上権取得（160 億 NTD 約 580 億円、南山人寿）などの超大型取引では、依然として保険会社

が購入者に名を連ねています。

また、台湾におけるオフィス賃料の設定では、保険会社による開発プロジェクトへの投資を前提に、最低投資利回りを確保可能な賃料条件が少なからず意識されるなど、保険会社は引き続き台湾不動産市場に強い影響力を有しています。

■台湾 REIT 市場

台湾には、日本や米国と同様に REIT（不動産投資信託）の市場があります。台湾 REIT は、1990 年代後半の不動産不況を受け、不動産市場の自由化、金融安定化の一環として 2003 年に制度化されました。第一号 REIT が上場した 2005 年時点には既に不動産不況が解消されていたこともあり、その後の上場銘柄も含めて、台湾 REIT には、従来大手金融機関が保有していた優良資産が組み入れられています。

10 銘柄が上場しましたが、既に 3 本は上場を廃止しており、現在は 7 銘柄で構成されています。もともとは増資が制限されていたこと（2009 年に解禁）、2000 年以降の好調な不動産市場推移によって REIT に物件を拠出するインセンティブが小さいこと等を背景に、7 銘柄の発行規模を合計しても 590 億 NTD（2,000 億円強）と、市場規模は大きくありません。

株主の多くは機関投資家で取引自体も限定的です。台湾 REIT の実質的な商品特性は、「特定の不動産ポートフォリオに対する小口投資商品」とであるといえます。

■台北の住宅事情

台湾の国泰建設がまとめている「国泰房地產指数」によれば、2019 年に台北市では 4,882 戸の分譲マンションが売り出され、戸当たりの平均総額は 3,670 万 NTD（約 1.3 億円）でした。平均単価は 105 万 NTD（約 380 万円/坪）で東京 23 区の平均単価（371 万円/坪）⁴と大差なくみえますが、台

³ 利回り 2.875%、稼働率 60%を投資の最低ラインとする規制。金利水準と連動する計算式であるため、現在の最低利回りは 2.345%。

⁴ 株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」-2019 年のまとめ- による。

湾の住宅面積は共用部配分を含むグロス表示ですので、日本と同じネット表示で比較すると、東京23区の1.5～1.6倍の単価水準といえます。さらに、台湾のマンションは35坪/戸前後（主力販売面積）と大きいため、戸当たりの平均総額は東京（23区平均で7,286万円）を8割程度も上回っています。

前述したとおり、長期にわたる住宅価格の上昇を経て、台北のマンション価格は既に一般庶民の手に届きにくい水準にあります。台湾経済紙・工商時報の試算によると、2019年第4-6月期の住宅価格所得比⁵は14.45倍となっており、14年以上も飲まず食わずで働いて、ようやくマイホームが手に入る計算となっています。

■台北のオフィス事情

台北にはいくつかのCBD（中心業務地区）が存在しますが、市政府や台湾一の高さ（509m）を誇る「台北101」などを擁し、最も著名で賃料水準の高い地区が「信義エリア」です。

「信義エリア」は四四兵工場の跡地で、新たな行政・商業地区の開設計画による旧都心（西側の台北駅、西門町周辺）の混雑緩和、東側の繁華性向上、新型コミュニティのモデルエリア建設などを企図した台北市政府が、1977年に当該エリアを副都心計画による特定専用区に指定したのがはじまりとなります。

計画の第二次全体検討案では、日本への留学経験を有する郭茂林による設計の枠組みを採用し、グローバルな金融機関やハイテク情報産業などの誘致を図ることとしました。このため、「信義エリア」は台北唯一といえる極めて整形で巨大なブロックエリア、かつ完全に都市計画設計された商業発展エリアとなっています。

2000年代初、信義、民生敦北・敦南、西区（台北駅前）といった台北主要CBDのAクラスオフィ

ス賃料は概ね同水準（2,000NTD 台前半/坪・グロス）でしたが、2004年の「台北101」開業を機に「信義エリア」は飛躍的な発展と成熟を実現し、賃料水準も大幅に上昇しました。この結果、約15年を経て「信義エリア」の賃料は他エリアを25～50%も上回る3,000NTD 台中盤/坪・グロスの水準（12,500円前後）となるなど、顕著な発展をみせています。

なお、「台北101」に隣接し、2018年に竣工した「南山広場」は、三菱地所設計が設計を担い、三菱地所プロパティマネジメントと現地生命保険会社・南山人寿の合併会社（南山広場公寓大廈管理維護）が管理を受託するなど、三菱地所グループが深く関与しています。

最近の台北Aクラスオフィス市場では、新規供給に限られる一方、企業スペースの統合・集約やコワーキングオフィスの活発な進出意欲といった底堅い需要によって、空室率は低下傾向で推移しており、新規に供給された数少ないハイグレードビルの賃料につられてエリア内の賃料水準が引き上げられる好循環がみられています。

新規供給は数年先まで限定的に推移する予定であり、前述した「台商回流」による市場センチメントの改善も相俟って、しばらくは賃料の上昇が継続するのではないかと予想しています。

また、こうした賃貸市場の状況を受けて、取引市場においても既存オフィスやオフィス用地の高値での取引が増えており、また、一部では住宅や商業からオフィスへと計画用途を変更する開発プロジェクトもみられはじめています。

■最後に

不動産市場を分析する上では、その市場における用途毎の性質やプレーヤーの位置づけと役割、政策動向などを正しく認識することが重要です。弊所は、台湾の大手不動産サービス会社であるREPro Knight Frank、鑑定機関である宏大不動産評価師連合事務所と提携し、台湾の不動産データ

⁵ 住宅価格の中央値を年間可処分所得の中央値で割って算出。

を現地の専門家とともに収集、分析するなど、お客様のニーズに合わせて多様な対応が可能な体制を構築しております。

台湾と日本や中国本土との市場の相違を捉え、多角的な視点で市場を分析することによって、海外進出、開発、投融資などのあらゆる場面における不動産関連業務をご支援させていただきたいと考えております。是非お気軽にご相談ください。

一般財団法人日本不動産研究所
国際部（中華圏）

【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、アジア・パシフィック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水準で鑑定・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。

なお、中華圏では、2014年5月2日に上海で現地法人（不動研(上海)投資諮詢有限公司）、アジア・パシフィックでは2017年11月1日にシンガポール駐在員事務所を開設している。

【お問い合わせ先】

一般財団法人日本不動産研究所

国際部 中華圏担当

御旅屋 徹 toru-otaya@jrei.jp

池亀 良枝 yoshie-ikegame@jrei.jp

康 政 zheng-kang@jrei.jp

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)

粕谷 孝治 koji-kasuya@jrei.jp

韓 寧寧 ningning-han@jrei.jp

国際部 TEL：03-3503-5347

岡山支所 TEL：086-223-3842