



CHUGIN GLOBAL NEWS

ちゅうぎん海外ニュース

2020 MAR (Vol.35)

CONTENTS

新型コロナウイルスの現地ビジネスへの影響	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35回 インド・フィリピン 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8回：ホーチミンシティ	7
一般財団法人日本不動産研究所 国際部 主席専門役 武内 朋生氏	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。



新型コロナウイルスの現地ビジネスへの影響

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、昨年12月ごろから中国湖北省武漢を中心に感染がはじまり、現在では世界各国に感染が拡大している新型コロナウイルスについて、海外子会社のビジネスリスクという観点からお話したいと思います。最初に感染が始まった中国では、当初、年間でもっとも国内で人の移動が多くなり、また小売サービス、観光などの産業にとって書き入れ時となるはずだった春節の時期と重なったこともあり、国内経済に多大な影響が出てきています。中国政府は、新型コロナウイルスによる肺炎の感染拡大を防ぐ措置として、市民の外出移動を制限する措置や、春節による大型イベントの中止などの対策を打ち出したため、小売、交通運輸、生活サービス関連などの業種では、深刻な影響が出ています。特に、売上注文の激減、外出移動制限により出社できないことによる人員不足を原因とした操業度低下、サプライチェーンの寸断による部材調達の支障、給与や賃料といった固定費負担、およびこれらによってもたらせる信用リスク、債務不履行リスクの増大などから、中小零細企業ほど資金繰りが急激に悪化し、資金倒産や人員および給与の強制カットなどの動きが始まっています。さらに、感染が最も深刻な武漢市のある湖北省は、もともと中国の四大自動車生産省の一つで、年間約224万台、中国自動車生産台数の8.8%を占める位置付けであるため、完成車メーカーにとどまらず部品メーカーの裾野にまで及ぶ深刻な影響が生じています。

日本企業の中には、こうした事態を受けて、これまでの中国に偏り過ぎていたサプライチェーンや生産拠点網を東南アジアやその他の地域に分散すべきだという動きもあるようですが、すぐに海外ビジ

ネスの状況を変えるのは困難で、今後の中長期的な海外戦略の中でこうした事態に備えるコンティンジェンシープランとして真剣に考えていくべきテーマです。

一方、海外拠点においては、こうした未曾有のリスクに直面する前に、日頃から次のような点に心掛けて経営をして頂くことが重要になります。まず、上記の現在の状況にもお話しましたように、売上注文の減少と、一方での固定費負担により真っ先に影響を受けるのが現地法人の資金繰りです。よく、中国や東南アジアでのビジネスでは販売代金の資金回収が日本と違って大変だということが言われますが、実際、支払期日になっても得意先からの支払いが行われなかったり、請求金額の一部しか入金にならないということは日常的に起こっています。そのため、現地法人の資金繰りを日本のように精緻な日別資金繰り表として作成することは難しく、どうしても大雑把な資金繰り表にならざるを得ません。また、入金が多少ずれても資金ショートを起こさないように日常から手元現金を必要以上に保有していることが多いです。さらに、今回の新型コロナウイルスの感染拡大による経済への影響が深刻になると、現地法人として資金ショートを起こさないよう、いままで以上に手元資金を置こうとする会社が増えるかも知れません。しかし、単純にそれでは資金効率経営から離れてしまいます。

たとえば、湖北省に現地法人を持つある企業では、売上低迷による資金不足の際、急に親会社からの増資や現地銀行借入を行うことが難しい中で、同じ中国国内にある別の現地法人からグループ間貸付（中国では委託貸付と言います）により資金融通を行うことで時間を稼ぐことが出来ました。この会社では、日頃から本社が中心になって各現地法人の資金繰りを報告させてトータルで監視してきたため、すぐに資金が足りない拠点と余裕のある拠点を把握できたことが大きかったと言えます。



また、別のある会社では、日頃からサプライヤーとは良好な関係を構築する努力をしてきた結果、今回の事態を受けて一時的に支払いを遅らせてもらう交渉をしています。この日頃からの努力というのは、日本人の現地法人社長(中国では総経理と言います)が、率先してサプライヤーや現地得意先、取引銀行、地域の行政機関(税務署、消防、環境関連など)の中国人幹部と顔を合わせ、密にコミュニケーションをしてきたということです。人間関係作りであるので、時々「飲み会」も必要となるでしょう。こうした地道な努力は、割と多くの日本人駐在員が現地スタッフに任せきりにしていることが多いところでは、税務署からの税務調査は現地スタッフに任せていて、いざ調査の結果として追徴を受けてしまうという段になって初めて、日本人の現地法人社長が税務署の幹部と名刺交換をしたというような話も聞いたことがあります。日頃から、自社の困っている状況などの相談をしたりする中から、いざという時にスムーズに話を聞いてもらうことも出来るものです。こうしたコミュニケーションの重要性は、何も中国など海外ビジネスに限ったことではなく、日本でも当たり前のことだと思いますが、どうしても海外では言葉や商習慣の違いのせいで、疎かにしがちです。しかし、今回の新型コロナウイルスの感染拡大による経済の混乱というめったにない一大事には、このような日頃からの努力をしてきたかどうかが大きく違いになってくるのです。

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 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35回 インド・フィリピン

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

今回はインドとフィリピンと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

1. 【CS 設置規定の変更について】

2020年1月3日（金）、インド企業省（MCA）から2013年会社法の改定が発表されました。

これまで払込資本金 5,000 万（50 crore）ルピー以上の会社に対して Company Secretary（CS）の設置義務がありましたが（2013 年会社法 2 項 24 項、25 項）、改正後は、払込資本金 10,000（100 crore）ルピー以上の会社となります。2020 年 4 月 1 日から適用の予定です。

上記の改定通知はきたものの、デリー周辺では CS によるストライキ等が発生し、今後も反対運動が増加すると考えられます。その場合、適用日が延期する可能性があります。今後本改正がどのようなものか、注意が必要です。

2. 【E-invoice について】

GST 評議会は、2019 年 9 月 29 日に、2020 年 1 月 1 日から、企業間取引（B2B）取引に対する「電子請求書」（E-invoice）の導入を決定しました。この電子請求書（E-invoice）の導入によって GST 申告を事前入力することができるようになるため、申告がより簡素化されることとなります。

E-invoice は、GST ポータルで使用するうえで、GST

ネットワーク（GSTN）によって B2B（企業間取引）請求書が電子的に認証されるシステムです。

今回の電子請求システムでは、GST ネットワーク（GSTN）によって管理される請求書登録ポータル（IRP）によって、すべての請求書に対して識別番号が発行されます。

すべての請求書情報は、この請求書登録ポータルから GST ポータルと e-way 請求ポータルの両方にリアルタイムで転送されることになります。請求書登録ポータル（IRP）から GST ポータルに直接渡されるため、ANX-1 / GST 申告の提出中に手作業でデータを入力する必要がなくなると言われています。

結果的に、今回の導入によって請求書作成において標準化されたフォーマットになるため、煩雑さが軽減されます。

E-invoice は、税務当局がデータにアクセスできるため、不正の数を減らすのに役立つのではないかとされています。

フィリピン

今回は、規制緩和に関わる以下の 3 つのトピックについてご紹介します。

- ・会社法改正
- ・ビザ取得手続きの改正
- ・税制改革

それぞれがどのようにフィリピンビジネスへの進出に影響を与えるか、見ていきましょう。

1. 【会社法改正】

今まで、フィリピンにおいて会社設立をする際、最低 5 人、また過半数がフィリピン居住者の発起人/取締役が必要でした。しかし、会社法改正により、



その最低人数および居住要件が撤廃され、自然人(つまり法人は不可)であればだれでも選任することが可能となりました。

ただし、最大人数は改正前と同様 15 人のままです。

また、取締役が 1 人の場合、1 人取締役会社 (OPC : One Person Corporation) としてのガイドラインに則り登記することが別途定められております。

OPC の特に注意すべき項目は、株主も 1 人のみでなければならないという点と、会社名に OPC という文言を付けなければならない、という点です。

ただし、現時点において上記の改正会社法がどの程度実務レベルまで浸透されているかは不明瞭な点が多く見られます。

SEC 担当官によっては依然取締役の居住性要件を主張していることもあり、また取締役人数が 2 名以上 5 名未満の場合も受け付けないケースがございますので、現状は OPC の設立が従来の規定に則った会社設立が望ましいと言えます。

OPC とは、単独の自然人やパートナーシップまたは法人により設立される会社のことを言います。また、自然人とは法定年齢 (18 歳以上) に達した者のことを指します。そして、1 人の株主が単独の取締役且つ代表取締役となります。

ただ、銀行、銀行以外の金融機関、準銀行、保険業、上場企業および公認されていない政府所有の管理法人を OPC として設立することは出来ません。また、特別な法律で許されている場合を除いて、専門職業に登録されている自然人が、その専門職を行うことを目的として OPC を設立することも出来ません。

また、通常の法人として登記されている会社を OPC として登記内容を変更することも可能であると改正会社法に定められております。

今までネックとなっていた取締役最低人数及び居住性の要件が撤廃され、OPC という形態での会社設立が可能になったことにより、今後フィリピン進出を検討する際の選択肢も増えたのは日本企業にとっても歓迎すべき点だと言えます。

2. 【ビザ取得手続きの改正】

フィリピン政府は、急増している外国人の不正就労を取り締まるため、外国人がフィリピンで就労する場合、フィリピン入国前に自国のフィリピン大使館にて予め就労ビザの取得を義務付ける方針を 2019 年 3 月 11 日付で発表しました。

従来は外国人がフィリピンで就労する場合、観光ビザ (9A ビザ) で入国後 (基本的に 1 か月の滞在しか認められないため、入国時は 1 か月以内にフィリピンから他国へ行く航空券を提示する必要がある)、観光ビザ延長を行いつつ外国人労働許可書 (AEP) 及び就労ビザ (9A ビザ) を 4 か月から 5 か月かけて取得していく方法が主流になっていました。

インドネシアやタイ、マレーシアなどの ASEAN 各国では、在日大使館/領事館において就労ビザ取得に係る手続きを進めることで、取得者が現地にて勤労する意思があることを証明する、就労ビザ発給許可証のようなものを取得することができます。

しかし、在日フィリピン大使館では現状、就労ビザ取得に係る手続き申請は受け付けていないため、取得者本人が現地へ赴き申請する必要があるのですが、ここで問題となるのがその手続期間の長さです。

通常、フィリピンの就労ビザを取得するには、上述した通り 4~5 カ月ほどの期間を要します。しかし、フィリピンにおける無査証 (ビザ無し) での滞在は 30 日間しか認められていないため、必然的に観光ビザをも取得する必要があります。

また、初入国時において、就労ビザを取得する意

思がある証明も出来ないことから、30 日以内にフィリピン国外へ出る航空券が無ければ、日本からの出国も出来ないという煩わしさが否めないのが現状です。

まとめますと、当該ビザ取得手続き改正案が施行されれば、下記二点のメリットが見込めるかと思えます。

- ・フィリピン入国時に、捨てチケット（使用しない往復/第三国行の航空券）が不要となる
- ・観光ビザの取得が必要なくなる

これらのことから、現地へ駐在員を派遣する際のビザ問題が緩和していくことが予想されますので、早い段階で当該法案が実現されることを望むばかりです。

3. 【税制改革】

最後に、昨今話題となっている CITIRA (Corporate Income Tax and Incentives Rationalization Corporate Income Tax and Incentives Rationalization: 法人所得税及びインセンティブ合理化法) についてご紹介致します。

CITIRA とは、輸出加工型の製造業や IT-BPM (ビジネス・プロセス・マネジメント) 産業の外資系企業が 3,000 社以上入居するフィリピン経済特区片

(PEZA) 管轄の経済特区に適用されている、税制優遇制度の抜本的見直しに関する法案です。ITH

(Income Tax Holiday: 法人税免除期間) の上限は 5 年となり、その後に適用される特別税率は、適用実績が 10 年を超える事業はさらに 2 年まで、適用実績が 5~10 年の事業はさらに 3 年まで、適用実績が 5 年未満の事業はさらに 5 年までとなる方針です。また、特別税率期間終了後は、特別税率が撤廃されます。

それに加えて、通常の法人所得税率は 2021~2029 年に毎年 1% ずつ低減されていく予定です。ASEAN

においては最も高い法人税率 (30%) を定めていたフィリピンですが、20% にまでなればシンガポールに次いで第二位の低さです。タイ、ベトナムといった ASEAN でも昨今目覚ましいブームの起きた国は、いずれも法人税が 20% であったことが魅力の一つとして挙げられています。

従来、特定の条件に該当する外資企業には高く評価されてきたフィリピンの税制優遇制度ですが、今後はその恩恵が低減される可能性があるというのが現状の見通しであり、これまで恩恵を享受していた企業からは非難の声も上がる傾向にあります。しかし一方で、通常の法人税率が方針通り 20% にまでなれば、これまで税制優遇制度の条件に該当しなかった他業種からのフィリピン市場参入も見込める、といったポジティブな側面もあります。

※なお、フィリピン財務省において当法案の成立は現状なされておられません。

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8回：ホーチミンシティ

一般財団法人日本不動産研究所

国際部

主席専門役 武内 朋生氏

一般財団法人日本不動産研究所の各担当者が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リレー形式で寄稿させていただいております。今回はホーチミンシティが対象となります。

■ホーチミンシティの位置

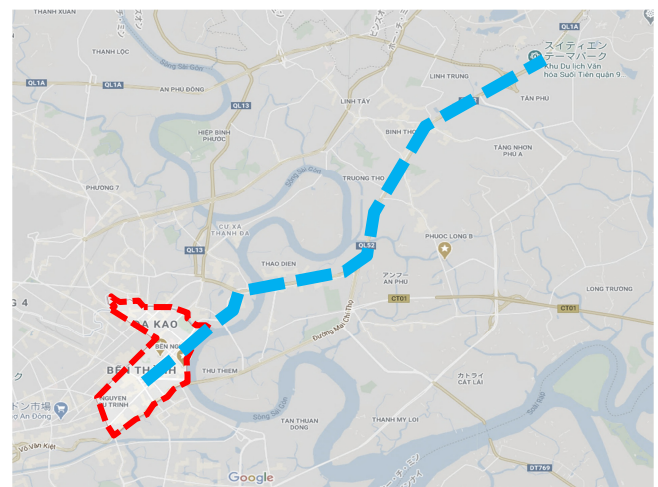
ベトナムの国土は南北約1,650kmに広がる細長い形状ですが、ホーチミンシティは国土のほぼ南端に位置しています。北部に存する首都のハノイが政治の中心的都市であるのに対し、南部のホーチミンシティは商業・経済の中心となっています。

ホーチミンシティは行政的には中央直轄特別市で、省レベルの自治体です。面積は約2,095km²と東京都とほぼ同じ面積ですが、都市部の面積は約490km²で東京23区の面積(約627km²)よりもさらに小さな面積となります。都市機能はこの中の都心部に集中しており、例えばAグレードのオフィスビル12棟はすべて1区に所在しています。また、その他のBグレードビルや商業施設も主要なものはすべて1区に所在しています。シンガポール系デベロッパーのメープルツリーによって7区フーミンフン地区に開発された複合施設「サイゴンサウスプレイス」など、1区以外での開発もありますが、これらはあくまでも当該施設単独の「点」の開発であり、新たなCBDや商業エリアが「面」として開発され、エリア拡大するような動きには乏しい状況です。この結果、朝夕の通勤・通学時などにホーチミンシティ中心部に大量の自動車やバイクが出入りし、これらによって引き起こされる交通渋滞や大気汚染が社会問題となっています。

このように都市機能の一極集中が生じる理由の一つは、都市鉄道が未整備であるということがあります。移動のための公共交通機関が限られているため、オフィスや商業施設といった都市機能が新たなエリアに拡大・分散されず、既存の市街地に集中してしまうのです。

こうした状況に対処すべく、ベトナム初の都市鉄道事業であるホーチミン市都市鉄道1号線の工事が現在進められています。路線の全長は約19.7kmであり、ホーチミン市の中心部であるベンタイン市場前から1区を通り、サイゴン川を渡って2区に抜け、国道1号線に沿って北東方向へ伸び、郊外のスオイティエンまでつながるルートです(図表1)。2012年に着工し、2021年の開通に向けて工事が進行しています。

〔図表1〕 ホーチミンシティ1区と都市鉄道1号線



 1区
 都市鉄道1号線(予定路線)

■ベトナムの新築コンドミニアムの支払の態様

ベトナムの新築コンドミニウム売買においては、日本と同様に完成前から広告・販売活動が行われることが一般的ですが、日本のような消費者保護の規定は長らく未整備であり、未完成物件の売買に伴うトラブルも多く発生していました。しかし2015年には「不動産事業法」が改正となり、消費者保護のた



めの法制度の整備が進んでいます。以下では日本と対比した新築 condominium 売上の慣行を簡単にご説明します。

（１）支払いの形態

未完成物件の売上における購入代金の支払いについては、日本では手付金を支払い、売買契約を締結した後は物件の完成・引き渡しまでは支払いが発生しないことが一般的です。物件完成後、購入者は残金の支払いと引き替えに物件の引き渡しを受けます。住宅ローンを利用する場合には、物件引き渡し時（残金支払い時）にローンが実行されることが通常です。つまり、金融機関は債権保全のため、購入者が物件引き渡しを受け、担保権を設定できる状態にならないと住宅ローンを実行しません。

一方、ベトナムでは売買契約締結後、建物完成に向けて 1～2 ヶ月ごとに分割払いを進める点が大きく異なります。不動産事業法 57 条ではこの支払いの割合について定めており、完成・引渡し前までにデベロッパーが受け取ることができる総額は、デベロッパーがベトナム企業の場合は契約価額の 70% まで、外資企業は 50% までに制限されています。そして建物の引渡し時には契約価額の 95% までを受け取ることができます。残りの 5% については、登記完了後、権利証（ピンクブック）交付と引き換えに支払うことが通常です。

このような支払い形態のため、住宅ローン実行のタイミングも日本とベトナムでは異なり、一般に代金の支払いが総額の 30% ほど進んだ段階で、住宅ローンを実行するケースが多いようです。この段階では物件が完成していないため金融機関も担保権を設定することはできませんが、金融機関はデベロッパーと提携した住宅ローンを設定しているケースが多く、資金の流れを細かくウォッチしています。また、条件を満たす場合にはローン利用者に対し一定期間の金利減免などの優遇策も提供しています。

（２）支払い代金の保全

日本では未完成物件の販売時に、宅建業者が一定額以上の手付金を受け取る場合には手付金の保全措置を講じることが宅建業法において定められています。これは業者に不測の事態が生じた場合にも、支払った手付金が購入者にきちんと返還されるための規定です。ベトナムにおいては、不動産事業法 56 条において、デベロッパーが未完成物件の販売を行う場合には保証能力を有する銀行から保証を受けなくてはならないことが定められており、仮に当初予定したスケジュールに沿って物件を引渡すことができずに買主から銀行に要求があった場合には、保証を行った銀行は売買契約・保証契約等に基づき支払い済みの代金を顧客に返還する責任を有するとされています。

（３）その他

購入者保護のための主な規定としては、上記（１）、（２）に加え、不動産事業法 55 条において、完成前のプロジェクトについて土地所有権に関する証書やプロジェクトの書類、基礎部分が完成済みであることの検査受領報告書を有すること等を定めており、プロジェクトの安定性・信頼性を担保するのに必要な一定の書類を備え付けることを求めています。

このような法令を見るとベトナムでも購入者保護のための制度がだいぶ整備されてきたように窺われます。しかし、これらはあくまでも法律上の規定であり、こうした規定をすべてのデベロッパーが厳密に遵守しているとはいえないのが現状です。たとえば（２）で述べた銀行保証については、デベロッパーが銀行の保証を受けた場合、顧客から受領した資金の用途について銀行から管理され、デベロッパーの資金の使い方について自由度が制限されることから、施工直後は、法に基づき銀行の保証を取得しているデベロッパーは大手数社にとどまっているという状況でした。最近ではようやく法令の遵守意識も高まってきているようですが、それでも地域やプロジェクトごとに温度差はあるようです。このため、

ベトナムの購入者は、一般的に信頼度の高い大手デベロッパーを好む傾向があり、大手業者の業界におけるシェアは大きくなっています。

■過去のバブル発生とそのメカニズム

ベトナムのマンションマーケットは、過去に数回のバブル崩壊を経て現在に至っています。マクロ経済と不動産市場の推移を振り返ると、WTO に加盟した 2007 年以降はベトナム投資ブームが到来し、海外からの投資資金が流入しました。さらに高成長を迫る政策のもと、内需拡大のための公共投資を積み増したことで景気が過熱し、不動産市況も 2008 年頃に高騰しました。さらに 2008 年以降には輸入の増加による国際収支の悪化により外貨準備が枯渇しベトナムドン価格も下落。資源価格の高騰や労働力不足も相俟って 20% 以上の高いインフレ率を招く事態となり、不動産バブルが発生しました（図表 2 の①）。2008 年のリーマンショックを契機にバブルは一旦沈静化し、高騰していた CPI も大幅に下落しましたが、これに対し当局は公共投資増による景気刺激策で対処したところ、景気は回復基調に戻ったものの内需拡大により輸入が増加し、貿易赤字の増大とともに再びインフレを進展させることにつなが

りました。（図表 2 の②）。これに政府が緊縮財政・金融引き締めで対処したことから 2011 年には再びバブルが崩壊しました。

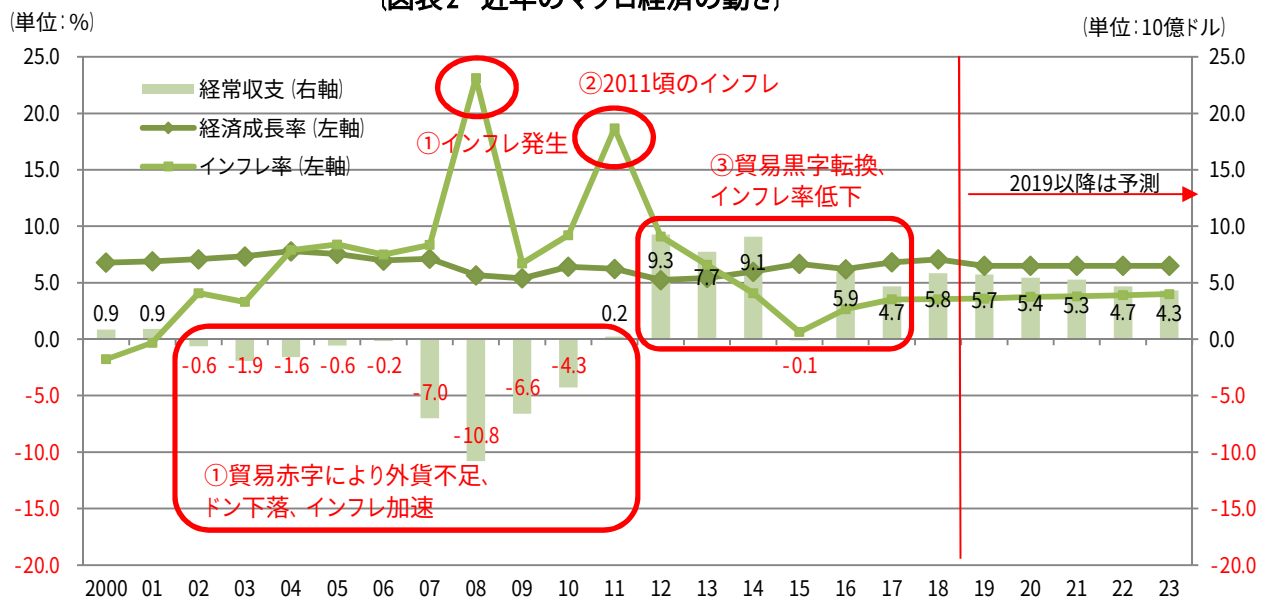
その後政府・中銀は金融緩和に転換し、度重なる利下げを行いました。また、従来の主力輸出品は縫製品や履物・水産物でしたが、外資系の輸出企業の投資・生産の拡大を背景に輸出構造を転換し、2012 年以降は経常収支が黒字に転換（図表 2 の③）。外貨準備高の拡大とともに物価安定化に成功しマクロ経済は安定的に推移するようになりました。コンドミニアム市場はすぐに反転することはなく、しばらく停滞していましたが、2014 年頃には底打ちし、現在に至るまで回復・拡大局面にあります。

■住宅エリア・セグメントごとの動向

近年のホーチミンシティの住宅市場の推移をみると、様々な住宅エリアとセグメントの需給がうまくバランスをとりながら推移しているマーケットであるといえます。

住宅市場の推移を時系列的に見ていくと、2014 年に底打ちし、2015 年・2016 年には本格的な回復局面に転じましたが、この時にマーケットを牽引したエリアが、2 区、7 区、Binh Thanh 区といった新興住

（図表 2 近年のマクロ経済の動き）



（注）グラフに添えられた数値は経常収支の額

（出所）World Economic Outlook Database, October 2019

宅地エリアでセグメントではアッパーミドルのセグメントでした。2015年には Binh Thanh 区で大型物件の Vinhomes Central Park が供給されたこともあり、これら3区で年間総供給量の約54%を占めていました。2016年後半にはこうしたアッパーミドルのセグメントにやや過剰感が生じましたが、かわって Binh Tan 区、9区、Tan Phu 区、Nha Be 区といったミドル・アフォードブルグレードが大半を占める外縁部エリアが供給を大きく伸ばし、これらの区のシェアが市場の過半を占めるようになります。2018年ごろからは在庫調整が終わった新興住宅地エリアが再びシェアを拡大するとともに、1区において香港のデベロッパーが単価水準USD8,000/m²以上といった超高額帯の物件の供給を開始します。これが中華圏を中心とした海外投資家の人気を集め、マーケットに新たな広がりが生れました。2019年後半には9区において総供給戸数44,000戸にのぼる巨大プロジェクト Vinhomes Grand Park が供給を開始。第1フェイズでは約10,000戸が供給されましたが1ヶ月未満で完売となっています。このように特定のエリアやセグメントに偏ることなく、様々なエリア・セグメントが主体となってマーケットがバランスを保っているのが現在のホーチミンシティの住宅マーケットの特徴であるといえます。

■今後の住宅市場について

過去に何回か不動産バブルと呼ばれる高騰と崩壊を経てきたホーチミンシティの不動産市場ですが、現在は緩やかな成長局面にあります。今後の見通しについては様々な要因が絡むため一概に論じることはできませんが、当面は大きく崩れる可能性は小さいと考えられます。1点目の理由としてはベトナムのマクロ経済の安定性です。過去のバブル発生時には貿易赤字を主な要因とする経常収支の不安定さが自国通貨安とインフレを招き、内外の投機資金が不動産に向う素地を形成していました。しかし、前述のとおり現在では経常収支

は安定化しています。過去のように激しいインフレが発生する懸念は小さく、外貨準備も相応に潤沢であることを考慮すれば、新興国特有のマクロ経済の脆弱さはかなり薄らいできているといえます。2点目はマーケットの健全性です。ベトナムのコンドミニウムマーケットの供給は様々なエリア・セグメントがバランスをとりながら推移しています。一方、需要面を見るとベトナムでは新築物件購入時、契約後から完成に向けて分割払いをする必要があります。完成前の転売によって利益を得るような投機行為も存在しますが、自己資金や住宅ローン申請による資金の裏づけが必要であるため、そのハードルは相応に高いといえます。また、2015年7月には改正住宅法が施工され外国人による住宅購入が解禁されましたが、購入できる割合はコンドミニウムの場合は全体の30%にまで制限されており、内外の投機マネーがマーケットを過熱させる懸念は小さいと考えられます。在庫戸数についても、需要超過の状態が継続しており在庫戸数は概ね減少傾向で推移しています。このような状況を考慮すれば、マーケットの健全性は保たれているといえ、当面はホーチミンシティの住宅市場は安定的に推移すると思料します。

■トピックス

ユニクロのベトナム1号店の開業

ファーストリテイリングは2019年12月6日にベトナムにおけるユニクロの第一号店をオープンしました。場所は1区ドンコイ通りとレタントン(Le Thanh Ton)通りの角にあるショッピングセンター「パークソン・サイゴンツーリスト・プラザ」の1～3階部分で、総面積は約3,100 m²に上り、東南アジアのユニクロではマニラの店舗に続く2番目の規模となります。ベトナム初の小売り店舗ですが、すでにユニクロは高い知名度を有しており、オープン時には開店前から約1,000人の行列ができました。商品価格は、日本の小売価格に為替レートを乗じたものにほぼ等しく、物価水準や

所得水準を考慮すれば、現地の人にとって高級品とはいわないまでも安価な商品とはいえませんが、コストパフォーマンスの高いブランドとして認識されており、人気があるようです。ユニクロは今後も出店を加速させる計画で、ベトナム 2 号店は 3 月 6 日、ハノイ市ドンダー区の商業施設「ビンコムセンター・ファムゴックタック (Vincom Center Pham Ngoc Thach)」に約 2,500 m²の店舗をオープンさせる予定です。

■最後に

ホーチミンシティをはじめ、ベトナム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。ベトナム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。

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 東南アジア担当
武内 朋生（不動産鑑定士）
国際部 TEL：03-3503-5347
tomoo-takeuchi@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