

BTMU Global Business Insight

Asia & Oceania

November 1, 2013

三菱東京UFJ銀行 国際業務部



1. インドネシア～ジャカルタのオフィス・マーケット動向と取引の留意点
2. タイ～取締役の判断による期中配当について
3. 政治・経済・産業トピックス
4. 最近の日系企業の新規海外案件情報
5. 「グローバル経営支援セミナー」開催情報

1. インドネシア～ジャカルタのオフィス・マーケット動向と取引の留意点

■ はじめに

インドネシアは 2000 年代を通して順調な経済発展を遂げてきてきました。足元の経済成長率は、若干鈍化を示していますが、アセアン随一の人口(約 2 億 4 千万人)を背景に、製造拠点としてだけでなく、消費市場としての可能性にも投資家は高い期待を寄せています。近年では、同国経済の中核である首都ジャカルタ地域を中心に、国内市場をターゲットとする海外企業進出が相次いでおり、オフィス・マーケットも活況を呈しています。本稿では、そうした最新のジャカルタのオフィス・マーケット状況、現地の取引慣習並びに留意点について解説します。



■ ジャカルタのオフィス・マーケット近況

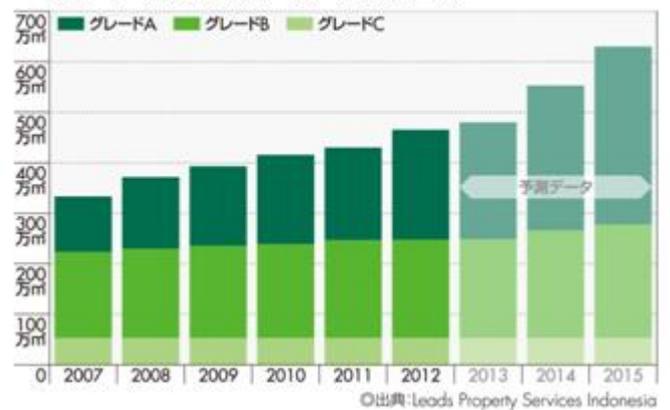
ジャカルタのオフィス・マーケットは、1997 年のアジア通貨危機以降の低迷期から 2007 年に需要が大幅に拡大。その後、リーマン・ショックを景気とする世界的な金融危機により、2009 年に一時的に需要が落ちたものの、翌年には急激に回復しています(図 1)。

一方、供給サイドの動向としては、オフィスビルの品質に対する企業の要望の高まりを受け、高グレードビルの新規供給は 2013 年から 2015 年に大幅な増加が見込まれています。2013 年第 2 四半期には、前年同期の倍となる 115,300 m²が供給されました(図 2)。

(図 1) オフィス需要と入居率



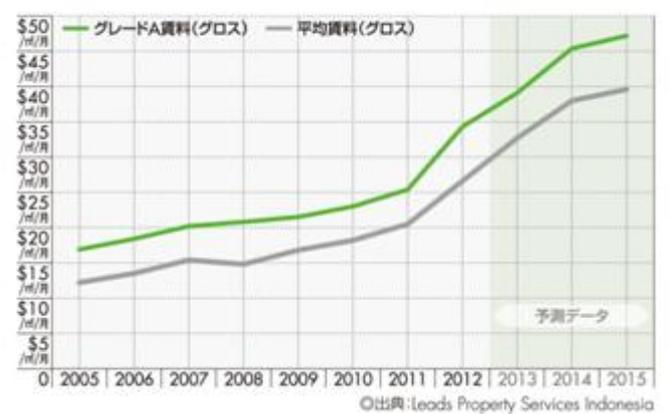
(図 2) ジャカルタ CBD オフィス総床面積



このような状況下においても、旺盛な需要に支えられて入居率は直近 2013 年の第 2 四半期に 94.3%となるなど、90%前後の高水準で推移しています(図 1)。

また、この 10 年間で毎年 10%程度賃料が上昇して来ましたが、タイトな需給バランスを背景に 2011 年からはさらに上昇傾向にあり、2013 年第 2 四半期には平均 32.7 米ドル/㎡/月と前年同期比で 40%の上昇を記録。今後も、ペースは落ちるものの賃料の上昇は続くと予想されています(図 3)。

(図 3) ジャカルタ CBD オフィス賃料推移



■ 現地の賃貸不動産取引慣習

次に現地の不動産慣習に目を移しますと、諸外国と同様、日本との違いがいくつか浮かび上がってきます。インドネシアにおける賃貸借不動産取引における慣習について以下に列記します。

- 契約期間 : 3 年もしくは 5 年が一般的な契約期間になります。日本の普通借家契約と異なり、中途解約は原則できません。
- 契約面積 : セミグロスと呼ばれる共用部分を含んだ面積になります。専有室内の実質面積はビルにより異なりますが、契約面積の 85%~90%程度になります。
- 賃料・共益費 : 賃料・共益費は米ドルもしくはインドネシアルピアで請求されます。支払は 3 カ月分もしくは半年分の前払いになります。
- 敷金 : 一般的な相場としては賃料・共益費の 3 カ月分を敷金として支払います。
- 引渡・退去時 : 貸室の引渡は「ベアシェル」と呼ばれるもので、床・壁・天井の仕上げはテナント負担になります。また退去時には原状回復義務が発生し、入居引渡時の状態に戻さなければなりません(写真 1)。

(写真 1) ベアシェル オフィス例



因みに、近隣のシンガポール並びにタイは、契約期間及び賃料・共益費の支払期間がやや短いことを除き、概ねインドネシアに近い取引慣習となっています(表)。

(表)不動産取引慣習の比較

	インドネシア	シンガポール	タイ
契約期間	3または5年	3年	3年
中途解約	不可	不可	不可
賃料・共益費支払	3または6カ月(前払い)	1または3カ月(前払い)	1または3カ月(前払い)
敷金	賃料・共益費の3カ月分	賃料・共益費の3カ月分	賃料・共益費の3カ月分
内装費用	テナント負担	テナント負担	テナント負担
退去時	原状回復	原状回復	原状回復

上記を踏まえたジャカルタでの不動産取引における留意点としては、中期的な事業予測・計画に基づくオフィス計画が必要になります。契約期間内に中途解約が出来ない為、期間中のスペース増減への対応には、どうしても限界があります。また他国よりも床・壁・天井仕上げ等、テナント負担の内装工事範囲が広いことから、資産計上が相対的に大きくなり、償却に時間が掛かるため、移転の際にキャッシュアウトのみならず、資産の除却が大きいと計画自体に大きな影響が出てくる場合も少なくありません。

■ その他

不動産取引に関わるその他の現地事情として、交通事情が挙げられます。地下鉄等の都市鉄道網が整備されておらず、徒歩での移動は極短距離(隣のビル等)に限られます。そのため、現地での主な移動手段は車になりますが、ジャカルタ=交通渋滞というほど渋滞が日常化しています。オフィス街での移動でも1時間近くかかる事が珍しくないことから、オフィスの立地は慎重に選定する必要があります。取引先やグループ会社等との頻繁なやり取り・移動が発生する場合には、距離が遠い事による業務上の障害が発生する場合があります。

また、主要道路においては、朝夕の通勤のピークタイムの間は“3 in 1”(スリー・イン・ワン)という規制があり、1台の車に3人以上乗車していないと都心の一部エリアに乗り入れる事ができません。物件選定の際には、この“3 in 1”の適用エリアか否かも重要なファクターの一つになります。

■ 最後に

ここまで見てきましたように、慣習の違い、上昇基調のマーケットという状況下、近々に契約更改を迎える企業においては、非常に難しい局面に直面しています。契約更改に際しての貸主からの提示条件は、現行条件よりもかなり高い金額を提示されており、現行賃料の2倍近い更改賃料の提示も珍しくありません。また事前の準備をしていない場合には、他のビルへの移転等の代替案を検討する時間もなく、貸主から提示された更改賃料を受け入れざるを得ないという状況に陥ってしまいます。

このような状況を避ける為には、契約更改の1年ほど前から準備を行い、計画的に手続きを進めて行く必要があります。また、移転の場合、インドネシアでは不動産エージェントに支払う手数料は慣習上貸主が支払う為、借主は支払う必要が無いことも、押さえておくべきポイントと言えます。情報と実績・経験のある不動産エージェントと上手く連携しながら、計画的に不動産取引を進めて行く事をお勧めします。

記事提供： 吉田 書雄 CBRE 株式会社

CBRE(シービーアールイー)株式会社:世界約40ヶ国に330拠点を展開している、世界最大規模の事業用不動産専門総合サービス会社

2. タイ～取締役の判断による期中配当について

■ 概要

民商法典第 1201 条で規定されている期中配当について解説します。とても使い勝手がいいのですが、期中配当とはいったいどのような性格の配当であるのかを正しく理解している人は少ないように思います。期中配当は、株主総会で決議しても、取締役会が決議しても、仮配当です。

■ 民商法典(タイ)の規定

タイの民商法典第 1201 条には、配当に関する以下の規定があります。

(第 1201 条)

- ・ いかなる配当も株主総会の可決なく行ってはならない。
- ・ 取締役は、会社の利益によって正当に配当し得ると判断した場合、随時、株主に対して期中配当を支払うことができる。
- ・ 利益以外から配当を支払ってはならない。会社に欠損が生じた場合、当該欠損を補填(ほてん)せず配当を支払ってはならない。

この第 2 項が「取締役の判断による期中配当」の規定です。

■ 「期中配当」の意味

第 1201 条の第 1 項で「株主総会が可決できなければ配当を行ってはならない」と規定されているにもかかわらず、第 2 項で「取締役が会社に十分利益があると判断できる場合、いつでも期中配当を支払うことができる」と第 1 項に反するかに見える規定がなされています。この期中配当の規定を、日本の会社法と比べてみましょう。

会社法(日本)

(第 453 条)

株式会社は、その株主に対し、剰余金の配当をすることができる。

(第 454 条)

1 株式会社は、前条の規定による剰余金の配当をしようとするときは、その都度、株主総会の決議によって次に掲げる事項を定めなければならない。

(2～4 省略)

5 取締役会設置会社は、1 事業年度の途中において 1 回に限り取締役会の決議によって剰余金の配当(「中間配当」という)をすることができる旨を定款で定めることができる。

このように日本の会社法においても、株主総会による決議で配当を実行できることを原則とするが、定款に定めを置く場合、年 1 回期中において取締役会の決議で中間配当を実行することができるという規定を置いています。タイと日本の配当に関する根本精神は同じだと思われます。重要なことは、株主総会で決定する配当と取締役会が決定する配当の違いです。

タイの民商法典、日本の会社法共に「利益」ないし「剰余金(未処分利益)」が配当の原資になることは明白です。また、

利益ないし剰余金というものが「会社の計算」によって確定するという点も同じです。

会社は、年に1度決算を行って財務諸表を作成し、株主に対して営業報告、損益状況および財政状態の報告を行い、承認を受けるという手続きを「定時株主総会」で行うことを義務付けられています。つまり、利益ないし剰余金を確定できるのは年に1回だけであり、利益処分を適法に行い得る機会は年に1回定時株主総会のみだということです。

定時株主総会で決議する配当金は、決算手続きによって確定させた過去のバランスシート上の剰余金の処分です。このときの配当は、法定の限度額(未処分利益から法定準備金積立額を差引いた金額)まで、実行することができます。

これに対して、定時株主総会以外のタイミングで決定する配当が、タイでは「期中配当」、日本では「中間配当」と呼ばれるものです。この期中配当あるいは中間配当は、定時株主総会とは異なり、「事業年度の途中」において行う配当で、利益ないし剰余金が固まっていないにもかかわらず実行する配当であり、別名「仮配当」と呼ばれる性格の配当です。つまり、利益ないし剰余金は、あくまで決算を行い、財務諸表を作成して初めて確定するものであり、それまでは、その配当は、適法な配当か否かはまだ分からないのです。そのため、そのような不確実な配当に関する決議を株主総会で行うことに意味がなく、会社の状況をよく知る取締役に判断させようというのが期中配当ないし中間配当です。

■ 期中配当の利用

実は、期中配当は、重要な役割を果たしています。かつて、円高が急激に進み、海外への投資活動がものすごいスピードで行われた時期がありましたが、この時期に「本社の資金不足」現象が生じた会社がありました。このとき、剰余金があるタイの子会社が本社への送金のために利用したのが期中配当でした。期中配当は「取締役会」の判断だけで実行できる配当であり、取締役会議事録さえ作成すれば事足りますから、非常に便利なのです。

それから、タイ投資委員会(BOI)から投資奨励を受けている会社にも必ずと言っていいほどこの期中配当が利用されています。BOI 被奨励事業者には「法人税免税期間中に実行した配当に対する源泉税 10%の免除」の特典が付与されているからです。

法人税免税期間というのは、会計期間とは全く関係なく「初めて被奨励事業から売り上げを計上した日」から起算されますので、会計期間とは関係なく終了します。利益を有している会社は、源泉税 10%の免除を受けるために、できる限り法人税免税期間中に配当を実行したいはずですが、定時株主総会の開催日はタイミングよく到来するわけではありませんので、取締役の判断でいつでもできる期中配当の制度を利用するのです。

■ 取締役の損害賠償責任

このようにとても利用価値の高い期中配当ですが、あくまで未処分利益が確定していない時期における仮配当ですから、その適法性は、決算が終わるまで不明であり、その一義的責任が取締役にあることを忘れてはなりません。不運にも、仮配当が違法配当になってしまった場合、株主から返還されない限り、取締役がまず損害賠償責任を負うことになります。期中配当の金額決定は、くれぐれも慎重に行わなければなりません。

記事提供: 川島 伸 Mother Brain Co., Ltd. 日本国公認会計士

Mother Brain (Thailand) CO., LTD.(マザーブレイン):

タイで法律・税務・会計に関する情報提供するコンサルタント(1992年設立)

3. 政治・経済・産業トピックス

【経済・産業】

■ (フィリピン)－1～9月のPEZA認可投資額＝前年同期比42%増

10月23日付地元紙によると、フィリピン経済区庁(PEZA＝同国の代表的な投資誘致機関)が今年1～9月に認可した投資額は、前年同期比41.6%増の1,395億9,100万ペソ(≒3,177億円)だった。投資額の45%を占める製造業の好調さが全体の伸びを牽引した。PEZAは、今年通年投資目標を3,000億ペソ(≒6,829億円)としているが、「例年第4四半期(10～12月)には投資が加速する」としてデリマPEZA長官は、目標達成は可能との見方を示した。

■ (タイ)－洪水で操業停止の工場が再開～アマタナコン工業団地

東部チョンブリ県のアマタナコン工業団地で、同団地内の道路が冠水する洪水が発生、出勤や物流に影響が生じ21日には17カ所の工場で操業を停止したと発表された。その後、22日夜に水位が下がり操業が再開され、24日には通常通りの操業に戻った。同工業団地は多数の日系企業を含む500社以上が入居している。

■ (インドネシア)－高速鉄道建設構想の事業化調査で日本政府と合意文書

インドネシア政府がジャワ島に建設を検討している高速鉄道の構想に関し、日本・インドネシアの両国政府は、国際協力機構(JICA)が日本の新幹線方式導入に向けた事業化調査を2014年から実施する合意文書を取交わした。この高速鉄道建設構想は、ジャカルタ～スラバヤ間約730kmを最高時速300kmで結ぶ総額50兆ルピア(≒4,500億円)の大型インフラ投資案件。中国や韓国なども受注を目指しているが、「他国に先駆けた本格的な事業調査は日本にとって大きな前進」と関係者は見ている。

【政策・制度・規制】

■ (ベトナム)－ベトナム国会開会、憲法と土地法の改正が焦点

今会期(10月21日～11月30日)のベトナム国会が開幕、憲法と土地法の改正が注目されている。12年ぶりとなる憲法改正の草案は、基本的人権などに関する条項を大幅に増やす他、法律などの違憲審査を行う憲法評議会を国会に設置する規定が盛り込まれている。また、土地法の改正は、経済発展の陰で土地収用を巡る不満などが農民らの間で高まっていることを受けたもの。市場価格に基づく収用時の補償額設定や、農地使用権の大幅な期間延長等の改正が行われる予定。

■ (オーストラリア)－日中韓とのFTA交渉推進方針を閣議決定

オーストラリアのアボット政権は22日の閣議で、日本、中国、韓国それぞれとの自由貿易協定(FTA)や環太平洋連携協定(TPP)締結交渉を推進する方針を正式に決定した。アボット首相は、既に日中韓とのFTAを1年以内に合意に持込みたいとの意向を表明していた、今回の閣議決定を受け、更に交渉を加速させたい考え。日本との交渉では、それぞれ相手国に求めている日本産乗用車関税(5%)撤廃、豪州産牛肉の輸入関税引下げが焦点。

4. 最近の日系企業の新規海外案件情報

進出先	親会社	現地法人(資本金)	所在地	主要業務
インドネシア	TIS株式会社 *駐在員事務所を新設	The Representative Office of TIS Inc.in Jakarta	ジャカルタ市	日本企業のインドネシア進出時のIT関連サポート、事業調査等
インドネシア	横浜ゴム株式会社 *インドネシアに製造子会社を設立し海洋商品の新工場を建設	横浜工業品製造インドネシア (資本金10億円)	バタム島東部 カビル工業団地	海洋商品(空気式防舷材、マリ ンホース)の製造
シンガポール	スターゼン株式会社	STARZEN SINGAPORE Pte.Ltd. (資本金50万シンガポール・ドル)	シンガポール	食肉輸入および卸売り、食肉加 工品の製造・販売等
シンガポール	株式会社コシダカホールディングス	KOSHIDAKA INTERNATIONAL Pte.Ltd.(予定) (予定資本金100万シンガポール・ドル)	シンガポール	カラオケ事業を通じた日本の音 楽の輸出など海外事業統括
タイ	日本冶金工業株式会社(100%子会社経由) 49% 他2社 51%	NAS KOTAI (THAILAND) CO.,LTD.(仮称) (資本金200万バーツ)	バンコク市	ステンレス鋼・特殊鋼等の磨帯 鋼の販売など
タイ	日本冶金工業株式会社(グループ100%)	NAS TOA Welding Technologies (Thailand) Co.,Ltd.(仮称) (資本金660万バーツ)	バンコク市	溶接機の保守サービス、受注 支援、卸売販売等
タイ	TIS株式会社 *駐在員事務所を新設	The Representative Office of TIS Inc.in Bangkok	バンコク市	日本企業のタイ進出の際のIT 関連サポート、事業調査等
タイ	前澤工業株式会社	Maezawa Industries,Inc. Bangkok Representatives Office	バンコク市	タイ・アセアンの水ビジネス展開 に必要な情報収集・市場調査
タイ	株式会社あらた 49% 他2社 51%	ARATA (THAILAND) CO.,LTD. (資本金200万バーツ)	バンコク市	タイにおける日用品雑貨卸売り
ベトナム	ユニチカ株式会社 *子会社(ユニチカトレーディング株式会社)経由	UNITIKA TRADING VIETNAM COMPANY LIMITED (資本金36万米ドル)	ハノイ市	繊維原料、繊維製品、産業資 材、生活関連用品の生産・販売
ベトナム	株式会社名古屋精密金型 *ベトナム子会社(MEISEI VIETNAM CO.,LTD.)と折半出資	メイセイテクニカルセンター (資本金約5,000万円)	ビンフック省	自動車部品となる樹脂用金型 の設計

※アジア・オセアニア地域のみ(公開情報)

5. 「グローバル経営支援セミナー」開催情報

(注:アジア・オセアニア地域関連のみ)

国・エリア	テーマ・タイトル	開催日	開催地	会場	講師
フィリピン	フィリピン投資セミナー	14年1月15日(水)	大阪	銀行協会	三菱東京UFJ銀行マニラ支店 支店長 中尾 哲(他)
		14年1月16日(木)	名古屋	名古屋ビル	
		14年1月17日(金)	東京	東商ホール	
為替相場	為替相場セミナー	14年1月20日(月)	名古屋	銀行協会	三菱東京UFJ銀行 企画部経済調査室 上席調査役 石丸 康宏 三菱東京UFJ銀行 市場企画部 市場ソリューション室 チーフエコノミスト 内田 稔
		14年1月21日(火)	大阪	商工会議所	
		14年1月22日(水)	福岡	TKPガーデンシティ福岡	
		14年1月23日(木)	東京	メルパルクホール	
ラオス	ラオス投資セミナー	14年1月27日(月)	大阪	銀行協会	三菱東京UFJ銀行 プノンペン駐在員事務所 所長 服田 俊也(他)
		14年1月28日(火)	名古屋	名古屋ビル	
		14年1月29日(水)	東京	東商ホール	

※上記セミナー予定は、テーマ・日程・会場・講師が変更となる可能性があります。また、上記以外にも、開催検討中のセミナーもございます。

(ご参考) 主要国経済指標

マレーシア	単位	2012	2013/2Q	2013/3Q	Sep-13	Oct-13	備考
実質GDP成長率	%	5.6	4.3				前年(同期)比
インフレ率	%	1.6	1.8		2.6		消費者物価指数(CPI)、前年(同期)比
貿易収支	百万米ドル	30,772	2,666				
経常収支	百万米ドル	18,566	831				
市場金利	%	3.21	3.20	3.21	3.21		銀行間(3カ月物)、期末値
外国為替相場	対米ドル	3.089	3.071	3.240	3.258		期中平均(Sep-13=月末終値)
株価		1,688.95	1,773.54	1,768.62	1,768.62		クアラルンプール総合指数、期末値

(出所: マレーシア中銀、CEICなど)

タイ	単位	2012	2013/2Q	2013/3Q	Sep-13	Oct-13	備考
実質GDP成長率	%	6.5	2.8				前年(同期)比
インフレ率	%	3.0	2.3	1.7	1.4		消費者物価指数(CPI)、前年(同期)比
貿易収支	百万米ドル	6,015	-497		473		
経常収支	百万米ドル	-1,470	-6,664				
政策金利	%	2.75	2.50	2.50	2.50		翌日物レボ金利、期末値
外国為替相場	対米ドル	31.07	29.86	31.45	31.24		期中平均(Sep-13=月末終値)
株価		1,391.93	1,451.90	1,383.16	1,383.16		SET指数、期末値

(出所: タイ中央銀行、国家経済社会開発委員会、CEICなど)

インドネシア	単位	2012	2013/2Q	2013/3Q	Sep-13	Oct-13	備考
実質GDP成長率	%	6.2	5.8				前年(同期)比
インフレ率	%	4.3	5.6	8.6	8.4		消費者物価指数(CPI)、前年(同期)比
貿易収支	百万米ドル	-1,659	-3,107				
経常収支	百万米ドル	-24,074	-9,848				
政策金利	%	5.75	6.00	7.25	7.25		BI金利、期末値
外国為替相場	対米ドル	9,388	9,803	10,671	11,376		期中平均(Sep-13=月末終値)
株価		4,316.69	4,818.90	4,316.18	4,316.18		インドネシア総合指数、期末値

(出所: インドネシア中央銀行、CEIC、Bloombergなど)

ベトナム	単位	2012	2013/2Q	2013/3Q	Sep-13	Oct-13	備考
実質GDP成長率	%	5.3	5.0	5.5			前年(同期)比
インフレ率	%	9.1	6.6	7.0	6.3	5.9	消費者物価指数(CPI)、前年(同期)比
貿易収支	百万米ドル	749	-1,203	683	-300	-200	
経常収支	百万米ドル	9,062					
政策金利	%	9.00	7.00	7.00	7.00		リファイナンスレート、期末値
外国為替相場	対米ドル	20,873	20,968	21,158	21,112		期中平均(Sep-13=月末終値)
株価		413.73	491.04	492.63	492.63		VN指数(ホーチミン)、期末値

(出所: ベトナム統計局、中央銀行、IMF、CEIC等より)

フィリピン	単位	2012	2013/2Q	2013/3Q	Sep-13	Oct-13	備考
実質GDP成長率	%	6.8	7.5				前年(同期)比
インフレ率	%	3.2	2.6	2.4	2.7		消費者物価指数(CPI)、前年(同期)比
貿易収支	百万米ドル	-10,031	-1,754				
経常収支	百万米ドル	7,126	2,484				
市場金利	%	0.20	0.90	0.87	0.87		TB、期末値
外国為替相場	対米ドル	42.23	41.78	43.68	43.46		期中平均(Sep-13=月末終値)
株価		5,812.73	6,465.28	6,191.80	6,191.80		フィリピン総合指数、期末値

(出所: CEIC、IMFなど)

インド	単位	2012	2013/2Q	2013/3Q	Sep-13	Oct-13	備考
実質GDP成長率	%	5.0	4.4				前年(同期)比
インフレ率	%	7.3	4.8		6.5		卸売物価指数(WPI)、前年(同期)比
貿易収支	百万米ドル	-193,787	-51,474		-6,760		
経常収支	百万米ドル	-87,843	-21,772				
政策金利	%	7.50	7.25	7.50	7.50	7.75	レボレート、期末値
外国為替相場	対米ドル	54.41	55.93	62.18	62.61		期中平均(Sep-13=月末終値)
株価		18,835.77	19,395.81	19,379.77	19,379.77		ムンバイSENSEX指数、期末値

(出所: RBI、中央統計局、CEICなどより)

本資料は信頼できると思われる各種データに基づき作成しておりますが、当行はその信頼性、安全性を保証するものではありません。また本資料は、お客さまへの情報提供のみを目的としたもので、当行の商品・サービスの勧誘やアドバイザリーフィーの受入れ等を目的としたものではありません。投資・売買に関する最終決定はお客さまご自身でなされますよう、お願い申し上げます。

(編集・発行) 三菱東京 UFJ 銀行 国際業務部 教育・情報室
(照会先) 橋本 隆城

(e-mail): takaki_hashimoto@mufg.jp

(TEL): 03-6259-6311