

テピアの視点 投資家の注目集めるバングラデシュの不動産市場

10年間の平均経済成長率は年平均6%を維持

バングラデシュはアジア最貧国と言われており、最低月賃金もタイの約300米ドル、インドネシアの約230米ドル、ベトナムの113米ドルに対して、約40米ドルときわめて低い水準となっている。また、農村人口が全体の80%を占める上に、経済成長に比してインフラ整備が追いついておらず、いまだ世帯電化率は約50%にとどまる。

その一方で、過去10年間の平均経済成長率は約6%を維持しており、人口も現在の1.6億人から2020年には2億人まで上昇することが予想され、そのトレンドは今後数十年続いていくと考えられている。この事実から、バングラデシュにおける不動産は、近年、各国投資家の注目を集めている。

都市部の不動産価格が10倍以上に

都市部の不動産価格もここ5年で10倍以上の伸び率を記録し、インカムゲインで10%以上の利回りを得ることができると言われている。さらに、ビジネス需要に比べてビルの供給が間に合っていない。実際、ダッカの金融街であるモティジュールなどを見ても高層ビルは数えるほどしか見当たらず、アジア一の人口密度を誇る首都ダッカの経済力を吸収できていないのが現状であり、今後不動産市場はより熱気を帯びていくことが予想される。

バングラデシュの不動産市場は、現時点では他のアジア諸国よりも外資規制が緩やかである。具体的には、①現地法人を設立すれば、外資企業でも土地を所有することができる（個人は不可）、②利益を親会社に送金することが比較的自由に行うことができる、③外資が現地不動産投資をおこなうことに特に事前の申請は必要ない、④現地銀行融資も現地企業と同様の手続きを受けることができる——などである。

避けられない地震のリスク

一方で、バングラデシュでは不動産仲介業が成熟しておらず、相対取引を行うことが多い。したがって、不動産所有権や立地、その他リスク、価格交渉などを慎重に見る必要がある。ベンガル語と現地不動産事情を十分理解しない状態では、予定通りの投資を行えるという保証はない。このため、日・バングラデシュ不動産投資コンサルタント業の数が増加している。

有能なコンサルタントに依頼することで大部分のリスクは回避できるが、特に気をつけなければならないのは地震のリスクである。国際協力機構（JICA）は、「バングラデシュは、世界でも最も地震が多く発生する地域のひとつであるヒマラヤ地域に位置し、地震の潜在的危険性が広く認識されている。同国に最も甚大な被害をもたらした地震として、

1897年のインド大地震が挙げられるが、こうした大地震の発生はこれまで100年周期で発生してきているという特徴があり、近年の周辺国で頻発する地震災害（例：スマトラ島沖地震（2004年）、パキスタン地震（2005年）、四川大地震（2008年）等）により、同国における地震災害に対する対策の必要性が高まっている。」と指摘している。現在がその地震発生周期にあたり、この事実は意外に知られていない。

ダッカ市内にある高層建築物の多くが建築基準を満たしておらず、マグニチュード6クラスの地震でも50%以上、7クラス（阪神大震災規模）の地震が襲った場合90%以上、8クラス（関東大震災や東南海地震に相当）ではほぼ全部が倒壊するとの調査結果をダッカ国内紙がまとめている。そうした背景には、自然災害に対して強靱であるべき公共建築物の約5000棟のうち約3000棟以上が、現行の建築基準法が策定される1993年以前の基準や規制がない時に建設されており、近年に建設された建物より自然災害に対して脆弱であるという理由がある。

さらに、ダッカは海拔2-11mのデルタ地帯にあり、地盤の脆弱性に加え、海面上昇による将来の水没リスクも指摘されている。

マクロ的な視点で不動産投資判断を

バングラデシュ不動産投資に関しては自然災害リスクを加味する必要がある。ダッカ市内の物件を例にあげれば、グルシャン/バリダラエリアなど外資企業駐在員や現地富裕層が多く集まるエリアの分譲マンションなどを購入、3年程度の短期で確実にキャピタルゲインを狙える地域への投資を行うやり方がある。一方でダッカ市内及び近郊で、モノレールや高速道路計画も加味しながら値上がりが期待できる土地を購入する方法もある。災害に弱い建物への長期投資は極力避けるべきである。

保険市場も整っていない同国の不動産投資に関しては、短期回収を基本とし、現地土地開発事情に精通したコンサルタントを通して土地購入を行うのが現状から見てベターな選択と考えられる。

一般の不動産投資熱とは切り離して、災害リスク等を加味しながら、冷静な目で投資を行わなければならない。一方で、特別な資産を持たないライフラインにかかわる企業、事業に関しては、現時点では企業財務内容に比して非常に割安であり、不動産以外の投資案件に関してもリスクを分散させる意味で検討、ウォッチするマクロ的な視点がバングラデシュの投資を考える上でより重要である。

（江本 真聡）

目次

【北京便り】 今後 10 年間の方針示す共産党の重要会議が閉幕.....	4
【中国】【構造改革】 深刻な過剰生産能力を解決へ.....	4
【中国】【原子力政策】 中国、原子力輸出を国家戦略に.....	5
【中国】【シェールガス】 中国、シェールガスを国家戦略的新興産業に.....	5
【中国】【資本登記制度改革】 中国、起業のハードルを引き下げへ.....	6
【中国】【環境】 中国環境部、環境保護規定違反企業を名指しで批判.....	6
【中国】【高温ガス炉】 内陸部の江西省にも高温ガス炉建設へ.....	7
【中国】【電力消費】 9月の電力消費、対前年比で 10.4%増加.....	7
【中国】【原子力発電事業】 大唐集団が原子力発電会社設立.....	7
【ネパール】【都市ゴミ発電】 ビラートナガル市で都市ゴミ発電プロジェクトを検討...	8
【インドネシア】【エネルギー】 プルタガス社、ボンタン液化天然ガス事業を開始.....	8

北京便り

今後 10 年間の方針示す共産党の重要会議が閉幕



中国共産党の重要な会議である第 18 期中央委員会第 3 回全体会議（3 中全会）が 11 月 12 日、4 日間の日程を終えて北京で閉幕した。

発表されたコミュニケでは、経済改革を最重要項目の一つと位置付けた。具体的には、民間資本による中小銀行の設立許可、市場による価格決定の仕組みを整備、ミクロな事項への政府の管理を縮小、官邸制の実施検討に向け町と小型都市の移住制限を全面緩和、自由貿易区の試行拡大、定年年齢の引き上げ検討、計画出産政策に関する 2 人目の基準緩和——などの政策が打ち出された。

今回の大会は中国の今後の発展の方向性を示した一方で、全方位的な改革によって経済発展の障害を一掃する決意が国内外に表明されたと言えるが、こうした改革によって大きな成果を上げられるか、習近平政権のかじ取りが注目されている。

（任 明誠）

中 国

【構造改革】深刻な過剰生産能力を解決へ

国務院は 10 月 15 日、鉄鋼やセメント、電解アルミニウム、板ガラス、船舶などの深刻な過剰生産能力問題を解決するとともに、経済発展方式の転換及び産業構造の調整を実現することを目的として「深刻な過剰生産能力の矛盾の解決に関する指導意見」（「关

于化解产能严重过剩矛盾的指导意见)を公布した。

それによると、当面の主要任務について、①新規生産能力増強プロジェクトを禁止し、建設途中の違法な生産能力プロジェクトを適切に処理する、②すでに完成した違法な生産能力プロジェクトを整理し、規制及び参入基準の管理を厳格化する、③立ち遅れた生産能力を淘汰し、過剰生産能力の秩序のある退出を誘導する、④企業の合併、買収を推進し、産業配置の最適化を実現する、⑤国内の有効なニーズを開拓し、需給構造の改善に努める、⑥国際市場を拡大し、対外投資及び提携関係を強化する、⑦コア技術の開発を重点的に進め、イノベーションによる企業の発展方式を確立する、⑧政府管理手法の転換を通じ、公平な環境及び市場主導型の長期的メカニズムを整備する——方針を打ち出した。

【原子力政策】中国、原子力輸出を国家戦略に

国家能源局は10月11日、「原子力発電企業の科学発展を支える協調活動メカニズム実施計画」(「服務核電企業科学発展協調工作机制实施方案」)を公表し、原子力発電所の輸出を含めた海外進出を政府としてサポートする考えを明らかにした。

同計画は、原子力輸出を原子力発電導入の可能性がある国との政治・経済交流の重要議題とするとしてうえて、原子力発電輸出にかかわる組織や指導を強化し、プロジェクトの建設や設備製造、技術支援、国有銀行による貸し付け等の方式によって国際プロジェクトへの参加をサポートする方針を打ち出した。国内的には、関連部門や委員会、地方政府との意思疎通を強化し、原子力発電プロジェクトの立地点選定やプロジェクトの実施・運転面で支援する。

このため、主要原子力発電事業者や大学、関連協会などのメンバーで構成された「原子力発電企業の科学発展を支える協調活動グループ」(「服務核電企業科学発展協調工作小組」)を設立し、重要な問題の調整や矛盾点の解決にあたらせるとした。

【シェールガス】中国、シェールガスを国家戦略的新興産業に

中国国家能源局は10月22日、シェールガスの開発を国家戦略的新興産業に組み込みシェールガスの探査・開発に対する財政支援を拡大するなどとした「シェールガス産業政策」(「頁岩気産業政策」)を公表した。2012年3月に国家発展改革委員会等が公表した「シェールガス発展規画(2011-2015年)」「頁岩気発展規画(2011-2015年)」や関係する法規に基づいてまとめた。

それによると、国内のシェールガス探査・開発企業が先進的なシェールガス技術を持つ外国企業と協力して探査・開発を行うとともに、そうした探査・開発技術や生産・経営管理の経験を導入することを奨励すると明記した。

また、探査・開発技術の国産化を奨励するとしてうえて、基幹設備の研究製造を加速するとともに、中国の鉱区の特性を踏まえて、設備の軽量化や車載化、低汚染化、低コスト化、インテリジェント化を達成し石油・天然ガス設備製造業の転換・アップグレードをはかる方針を打ち出した。国家エネルギー・シェールガス研究開発（実験）センターをはじめとした研究開発のプラットフォームの建設を強化し、シェールガスの探査開発の理論や技術のブレークスルーを達成する、ともしている。

このほか、シェールガスの探査・開発にあたっては生態保護を重視し、水資源の節約や各種廃棄物の処理処分を適切に行う方針を示した。具体的には、掘削に用いる液体等についてはリサイクルを原則とし、地下水と土壌の汚染を防止するとした。

なお国土資源部の姜大明・部長（大臣）は11月3日、外国企業がシェールガスの探査・開発に積極的に参加することを中国政府として支持する考えを改めて表明した。

【資本登記制度改革】中国、起業のハードルを引き下げへ

李克強國務院総理主催の國務院常務会議で10月25日、企業登録資本金登記制度改革の内容が明らかにされた。それによると、資本登記制度改革では「簡政放権」（政府機構の簡素化、企業経営・管理の権限移譲）をさらに進め、公平な市場競争環境を築き、小規模企業特に革新的企業の成長を促し、就業や新興生産力を発展させることを目的に実施される。

改革は、以下の5つの面から実施される。

- ①登録資本金登記条件の緩和（有限責任会社、1人有限責任会社、株式有限会社の現行の最低登録資本金の制限の撤廃）
- ②企業年次検査制度の年度報告制度への転換・透明化
- ③住所（経営場所）登記条件の緩和及び地方政府による具体的規定の決定
- ④企業信用制度の構築
- ⑤登録資本金払込登記制から引受登記制への変更

この改革が施行されると、中国における起業時のハードルが以前と比べて低くなり、起業数に影響を与えると予想される。なお、施行時期は未定である。

【環境】中国環境部、環境保護規定違反企業を名指しで批判

中国の環境保護部は10月12日、記者会見を開き、排出基準に違反した72社を名指しで批判した。同部は今年5月に、延べ82万人体制で全国の32万社を対象に検査し、環境保護規定違反2483件、行政指導対象925件を明らかにした。

今回の72社は、その後の30地方都市に的を絞った再検査から摘発された企業である。このうち31社は、建設の環境保護管理規定に違反、21社は汚染物処理施設の不正常使用、16社は基準値超過排出、18社は固体廃棄物及び危険廃棄物管理規制に違反していた。

また、72 社の中には中国石油や中国アルミニウム、国電、中電投、中国一重、昆明製薬などの大手企業も含まれている。中国環境報の報道によると、72 社のうち 3 社は既に閉鎖されている。

【高温ガス炉】内陸部の江西省にも高温ガス炉建設へ

これまで中国国内で多数の原子力発電所の建設をてがけてきた中国核工業建設集団公司は、内陸部の江西省瑞金市に高温ガス炉（HTGR）の建設を計画している。10月16日付『第一財經日報』が伝えた。

それによると、江西省核工業地質局の積極的な働きかけを受け、中国核工業建設集団公司傘下の核建クリーン能源有限公司と瑞金市人民政府は10月9日、戦略協力枠組み協定を締結するとともに、瑞金原子力発電準備事務所を設立した。協定によると、核建クリーン能源有限公司はHTGR発電所と関連するプラント産業基地を建設する。

中国核工業建設集団公司は、合計出力60万kWのHTGRを福建省の莆田市に建設する計画も公表している。中国政府は昨年10月、2015年までは内陸部での原子力発電所に着工しないとした方針を打ち出している。そうした背景には、福島事故を受け、仮に内陸部の原子力発電所で事故が起こった場合、河川等の水が汚染されるのではないかとといった懸念が関係者の間に浮上したことがある。中国核工業建設集団公司は、HTGRの「固有の安全性」が内陸部の省の関係者にもアピールできると期待している。

【電力消費】9月の電力消費、対前年比で10.4%増加

国家能源局は10月14日、9月の電力使用量が4448億kWhとなり対前年比で10.4%増加したことを明らかにした。また1月から9月の電力使用量は3兆9452億kWhで、対前年比では7.2%の増加となった。

なお、1月から9月にかけて全国で5457万kWの発電所が新たに運転を開始した。内訳は、火力発電2401万kW、水力発電1867万kWなどとなっている。これにより、9月末時点の合計発電設備容量（6000kW以上）は11億6308万kWとなった。電源別の内訳は、火力発電8億4240万kW、水力発電2億3079万kW、原子力発電1461万kWなどとなっている。

【原子力発電事業】大唐集団が原子力発電会社設立

中国を代表する電力会社である大唐集団は10月30日、「中国大唐集団核電有限公司」を設立。新会社は同日、中国を代表する原子力発電所の建設会社である中国核工業建設集団公司との間で戦略協力枠組み協定を締結した。両社は、原子力発電所の建設だけでなく、在来エネルギー開発や専門人材の交流等で協力する。

ネパール

【都市ゴミ発電】ビラートナガル市で都市ゴミ発電プロジェクトを検討

ネパールのビラートナガル市は、都市ゴミを活用した発電プロジェクトを計画している。モラング 県のダングラハで、フィンランド政府の援助による埋立地計画が中止されたのを受け、その代替策としてビラートナガル市で都市ゴミを発電に利用する計画が浮上してきた。「11月6日付『The Himalayan Times』が伝えた。

ビラートナガル市の環境部によると、同市では毎日70トンの有機廃棄物が収集でき、生成されるメタンガスで発電する技術の導入を検討中という。有機性廃棄物の90%以上がガス生成に利用でき、残りは埋め立ての予定をしている。インドのニューデリーでは10トンのゴミを利用した発電で6万世帯が電化されていることから、環境部は35~40トンのゴミは約50kWの発電能力に相当すると見積もっている。

具体的なプロジェクトについては、実現可能性調査が行われた後、エネルギー推進センターと世界銀行との契約が合意してから開始される。

インドネシア

【エネルギー】プルタガス社、ボンタン液化天然ガス事業を開始

インドネシア国営石油ガス会社プルタミナの子会社、プルタガス社(Pertamina Gas)は11月末にもカリマンタンの鉱業向け液化天然ガス(LNG)事業に着手すると発表した。2013年11月8日付『Kompas』が伝えた。

同事業は石油燃料からガス利用への転換を促す政府のプログラムを支援するものである。ボンタンからのガス供給は将来的にカルティム・プリマ・コール社、ブラウ・コール社といった鉱業向けの需要を満たすことが期待されている。