



2017年6月号

発行: 国際ビジネス情報協同組合

6月に入りました  
あっという間に半年が過ぎようとしています  
今年もまた暑くなりそうですね  
さて、日本では求人倍率がバブル期を超え1.48倍と  
実に1974年以来の43年2ヶ月ぶりの高さとなりました  
介護事業者の人手不足だけではなく  
全産業での外国人実習生の必要性が益々高くなってきました  
国家戦略特区のみで認められ、農業の専門技術を持つ外国人の雇用について  
将来的に特区以外でも認める規制改革を検討すると政府が表明  
若年労働者の減少を補い、産業振興に繋げる狙いです  
活気ある日本になって頂きたいですね!!  
まずはこの暑さを乗り越えなければ…

～6月号掲載内容～

**\*ベトナム不動産**

- └外国人の不動産取得
- └取得できる外国人は
- └賃貸は認められるのか!?
- └外資企業の住宅所有

**\*なぜ今ベトナムなのか!?**

**\*ベトナムのインフラ**

**\*メトロ(地下鉄)**

**\*投資するなら首都ハノイ!? ホーチミン!?**

**\*中国～老頼**

**\*中国のブラックリストとは**

**\*中国での優秀な経理担当者**

**\* IR 統合型リゾート(Integrated Resort)**

**\*中国コピー商品**

**\*組合情報**

アジアに関する情報、ご意見、ご相談、またはご意見等々お待ちしております。

投稿先: [info@ibia.or.jp](mailto:info@ibia.or.jp)

## ベトナム不動産

ベトナムのハノイ、ダナン、ホーチミンに和歌山ベトナム友誼会(深山嘉伸会長)のメンバーとして行ってきました。ベトナムにはベトナム戦争が終わってから何度も訪問しているのですが、行く度に目まぐるしく発展を遂げているのには驚かされます。もしや…ひょっとして…経済の発展に伴い不動産も上昇しているのではないかと考え調べてみました。

その前にベトナムがどんな所なのかをご紹介します。

公用語	ベトナム語…発音が非常に難しい
首都	ハノイ…南北に長細い国土の北側に位置
人口	9,270 万人
	ハノイ…709 万人、ホーチミン 798 万人(ベトナム最大の都市)
平均年齢	30.4 歳 (日本の平均年齢は 46.5 歳)
民族	86% キン族(ベトナム族)をはじめ 54 の民族
面積	329,241 km <sup>2</sup> (日本の国土の九州を取った面積位)
政治体制	社会主義共和国
通貨	ベトナムドン (VND表記)…1 円が約 200VND
	単位が違い過ぎて使い始めは調子が狂ってしまいます
GDP	2,019 米ドル (1 人当たりのGDPは 2,215 米ドル)
経済成長率	6.21% (2016 年)、6.68% (2015 年)、5.98% (2014 年)
物価上昇率	2.66%
在留邦人数	14,695 人 (2015 年) 在日ベトナム人数 180,174 人 (2016 年)
主要産業	農林水産業、鉱業、工業、主な輸出品は原油、衣料品、ゴム
	農産物、茶、コーヒーの輸出は世界第 2 位
気候	北部…温帯性気候
	首都ハノイ周辺の 1 月の気温は 16°C、7 月は 29°C
	南部…熱帯性気候
	1 月の気温は 18°C、7 月は 33°Cで降雨量が少ない
教育	5-4-3 制…6 歳からはじまり小学校 5 年間は義務教育で学費は
	原則無料、基礎中学校 4 年間、普通中学校 3 年間で、この期間を
	普通教育と言います。大学は 3 年の短期と 4~6 年の大学があり、
	成人識字率は 93.4%、日本は 99%で世界 23 位です

不動産の話を書くのには幾つかの理由があります。

それは 2015 年 7 月にベトナム住宅法が改正され、外国人の不動産購入が緩和されたこと、チャイナ・プラス・ワン(主に日本の製造業等が製造拠点を中国に集中して構えることによるリスクを回避する為に、中国以外に生産拠点を持って分散投資をするという戦略)と言われるように、ベトナム経済の発展が著しくなっていること、ベトナムでインフラ投資が盛んに行われるようになったなど…幾つかの要件が挙げられます。

アジアに関する情報、ご意見、ご相談、またはご意見等々お待ちしております。

投稿先：info@ibia.or.jp

## 外国人の不動産取得

### ① 取得できる住宅の形態

住宅開発プロジェクト内(開発ライセンス)のコンドミニアム(マンション)、戸建てに限られません。独立した敷地に建てられた戸建ては取得出来ません…要はどこでも買えるという事ではなく政府のお墨付きがある住宅だけです。海外投資向けに開放されている建設プロジェクト、外国人が所有できるコンドミニアム、戸建て住宅の戸数は建設省のウェブサイトでご覧可能です。

### ② 不動産物件の購入個数制限等

一棟のアパート戸数の30%まで、一街区の中の戸建て250戸までに制限されています。但し、これが個人1人または企業1社の上限なのか、外国人・外資企業の合計なのかは明確になっていません。

テナント・ショップも購入可能、中古物件は原則的に購入出来ません。外国人(外国人名義)が購入した物件に関しては使用権期間を引き継いでの購入が可能です。

## 取得できる外国人は

① 取得要件…ベトナムに入国を許可された外国人であればベトナムでの住宅所有が認められます。本人がベトナムに行っていれば問題なく、入国のスタンプがあれば良いのです。

② 存続期間…住宅所有権の存続期間は最長50年で延長が可能です。但し、延長期間の明示がなく実際は20年とされています。

## 賃貸は認められるのか!?

① 取得後の利用は自己使用のほか、第三者への賃貸も出来ます。但し、賃貸については所管の行政機関に申請し許可を受ける事が必要となります。その際に税務登録申請も行い、税コードとレットインボイス(政府発行領収証)の発行手続きを行いベトナムの税法に従いながら会計処理を行い、税金を納めた後に問題が無ければ海外に送金する事が可能です。

## 外資企業の住宅所有

### ① 所得要件

ベトナム投資法に基づいて設立された外資企業のほか、外国企業の支店、駐在員事務所、外国投資ファンド及びベトナムで活動する外国銀行の支店に対して、住宅所有が認められています。従ってベトナムに拠点(現法：駐在員事務所・支店)を持たない外国企業の住宅取得は認められていません。

### ② 存続期間

住宅所有権の存続期間は企業の存続期間と同じとされ、企業の存続期間を超えて延長する事は認められていません。

### ③ 取得後の利用条件

自己使用目的(社宅用)に限定され、第三者への賃貸は認められていません。

## 注意)

不動産事業法により、外国人・外資企業は不動産事業として販売用・賃貸用の不動産を第三者から購入する事が認められていません。大規模・反復的な取引を行う場合は注意を要します。

アジアに関する情報、ご意見、ご相談、またはご意見等々お待ちしております。

投稿先：info@ibia.or.jp

## なぜ今ベトナムなのか!?

日本を思い浮かべて下さい…1980年代にバブル期に突入しました。

当時の日本は国内のインフラが整備され、高層の建築物が建てられるような時代で、高速道路や地下鉄が盛んに作られるような建設ラッシュでした。現在のベトナムと比べてみましょう。

① ホーチミンでは地下鉄工事が町の中心部からタンソニャット国際空港まで、2020年の完成を目指して日本企業により工事が進められており、ハノイも同様です。

また、町の至る所で高層ビルが建てられるようになりました。

② 日本の80年代の預金利息は幾らでしたか!?

7%前後であった事を思い出せましたか!?

右の写真を見て下さい、ベトナムドン(VND)は7.9%、USドルは0%となっています。この理由は外貨獲得の為とインフラ対象ですが、要はこの利息でも借主がいる…経済は回るとい事ですね。

今回の「住宅法の改正」は外貨獲得の為の方策の一つで、国を挙げての外貨獲得→不動産活性化→値が上がる…という風に繋がるのです。



## ベトナムのインフラ

ベトナムの交通と言えば…バイクが有名ですね!



ところが、これを一変させる計画が実行されているのです。

## メトロ(地下鉄)

現在ホーチミン市では6路線の地下鉄工事(高架橋含む)が計画・着工中です。工事の詳細は総延長距離107km、路線数6路線、駅数176駅、最高速度80kmで、これとは別に連結する路面電車とモノレールの計画も進められています。

その中で現在着工しているのはMETRO1号線と2号線で、METRO1号線は日本が円借款で支援し2020年の開通を目指しています。観光客に馴染みの深い1区の中心地ベンタイン市場を始発とし、ホーチミン市ビンタイン区を抜け2区と9区を通り、国道1号線に沿って高架桁の架設が進んでいます。

この工事は清水建設と前田建設工業で車両は日立製作所製で、2020年から日本の車両が走りベンタイン市場からビンズオン省の南端までの14駅、20km弱を結ぶこととなります。

同じく 2 号線 2 区から 12 区間の工事、2 区トゥーティエム地区から東西に延びベンタイン市場を  
経由したタンソニャット国際空港行きも 2020 年の開通を目指しています。

また、3 号線から 6 号線も順次工事着工していく計画なのです。

これに関して、ターミナル駅となるベンタイン市場駅とオペラハウス駅の間には地下街が開発さ  
れ、駅中、駅地下を併用した商業施設の建築計画が進んでいます。日本の不動産は駅近物件が高い  
ですが、そこへ商業エリアとなると中々手が出せないお値段になってきますが、どうもベトナム人  
は鉄道の利便性を知らないのか、気が付いていないのか…それ故か駅近の物件でも割安な気がする  
のは私だけでしょうか…。



ベンタイン市場



オペラハウス

### 投資するなら首都ハノイ!? ホーチミン!?

ベトナムは昔、北ベトナムと南ベトナムに分かれており、北ベトナムが南ベトナムを米国から解  
放するのだ…とベトナム戦争をしました。その結果北ベトナムが勝ち、ベトナム社会主義共和国が  
出来ました。現在のホーチミン市は旧サイゴン市で南ベトナムの首都でした。

南ベトナムの人に言わせると「ベトナム戦争は北と南の戦いで解放なんて関係ない、ホーチミン  
の市民は国の役人になれないばかりか、戦争前の私の家を取り上げ今では北の人に家賃を支払って  
いる」また「ホーチミンの人はしっかり働いて経済を豊かにしたのに、北の人は権力ばかり振るっ  
て南の人から搾取する」と言います。

要は、南ホーチミンは経済の中心地、ハノイは政治の中心地を考えて間違いありません。投資を  
する場合は同じ国でも場所が違くと投資リスク、効率が違ってくるのです。

皆さんはどちらを選びますか!?! 政治の中心地ハノイ? それとも経済の中心地ホーチミン?

### 中国～老頼

中国語に「老頼」という言葉があります。

「老いて頼りにする」という意味ではありません。

この「老頼」という言葉は「借金を踏み倒す人」を意味します。それも借金の返済能力が無い訳  
ではないのに勝手な理由をつけて借金の全て或いは一部を返済しない人を指します。借金をする時  
は低姿勢、返す時は何だかんだと理由を付けて返さない…これには未払い賃金を延々と先延ばしし  
て支払わない経営者や、交通事故の被害者に治療費や慰謝料を支払わないまま放置する加害者など  
の輩、企業も含まれます。それを防ごうと「ブラックリスト制度」が出来たのです。

そんなの日本にもありますよ!! 銀行、クレジット、賃金の CIC (CREDIT INFORMATION CENTER)  
です。ですが日本とは異なります。ブラックリストに掲載されると次の制限を受けます。

- ① 列車の乗車、飛行機の搭乗
- ② 旅館・ホテルの宿泊…五つ星ホテルはダメ
- ③ 高額旅行(海外旅行含)
- ④ 子女の高額費学校での修学
- ⑤ 高額保険への加入制限
- ⑥ 家屋の新築、増築、高級改装

これは大変だという事で返済するのですが、これを国が制度として作り出したのです。

### 中国のブラックリストとは

さて、そのブラックリスト即ち「信用喪失被執行人名簿」とは、中国政府が社会信用体系を確立するために作った「老頼ブラックリスト」と言え、この老頼ブラックリストには信用喪失被執行人の氏名、性別、年齢、身分証明書番号、同人が履行すべき義務、信用喪失の内容などが登録されます。

この名簿は 2013 年に「信用喪失被執行者の名簿情報の公布に関する最高人民法院の若干規定」を公布し、その 1 条に…

被執行者が履行能力を有しながら発効した法律文書に決められた義務を履行せず、且つ下記状況のいずれかに該当する場合、人民法院(日本の裁判所)はそれを信用喪失被執行者の名簿に載せ、それに対し法により信用懲戒を加えなければならない。

- (一) 証拠偽造、暴力、威嚇などの方法で執行を妨害・拒否した場合
  - (二) 虚偽訴訟、虚偽仲裁又は財産の隠匿、移転などの方法で執行を回避した場合
  - (三) 財産報告制度に違反した場合
  - (四) 高消費制限令に違反した場合
  - (五) 被執行者が正当な理由なく和解協議を履行・執行しなかった場合
  - (六) 履行能力を有しながら発効した法律文書に決められた義務を履行しないその他の場合
- では、次の頁でそのブラックリストを見てみましょう。

被執行人氏名	閻占新
性別	男
年齢	58
身份证番号	1302051955****2710
執行法院(裁判所)	広州市蘿崗区人民法院
一級行政区分	広東省
執行根拠文書番号	(2010) 蘿法民二初字第313号
立件時期	2012/5/24
案件番号	(2012) 穗蘿法执字第00933号
執行実行部門	広州蘿崗区人民法院
法律文書発効により確定した義務	3億8695万元の支払いを履行
被執行人の履行状況	全く未履行
信用喪失被執行人の行為の 具体状況	財産報告制度に違反し、履行能力があるのに義務の履行を拒み、財産を移転して執行を回避
登録日	2013/10/24

さて、その数は最高人民法院(最高裁)が公開する「信用喪失被執行者名簿」には、2016年2月末時点で 338.5 万件の信用喪失被執行者情報が公示されており、そのうち 49.2 万件が法人やその他組織に関するリストです。

アジアに関する情報、ご意見、ご相談、またはご意見等々お待ちしております。

投稿先 : info@ibia.or.jp

## 中国での優秀な経理担当者

中国企業の経理担当者は支払を半年でも1年でも先延ばし出来て、初めて一人前という伝統的な観念があると言います。

老頼が裁判所の判決を無視して借金の返済を行わない場合は、原告からの執行申請を受けて「法院幹警(日本でいう執行官)」が判決に基づき借金の回収を執行することになりますが、海千山千の老頼が相手では執行が困難である場合が多く、簡単には全面解決といかないのが事実です。

督促にはこんな手を使いだしているケースも…

「截至 2017 年4月 1 日您的尾号为 3888 的贷记卡透支 6665.98 人民币, 已严重逾期。

前期我行对您进行过多次催收, 现郑重要求您立即还款, 否则对于恶意透支, 将会

纳入信用黑名单。我行有权向法院申请限制高消费令, 将对您在出行、消费、购房、

购车及投资等方面行为进行严格限制。如已还款, 请忽略该信息。工银信用卡」

日本語に翻訳すると…

「あなたのクレジットカード下 4 桁 3888 のカードは 2017 年 4 月 1 日まで 6665.98 元が不足しています。今まで何回も連絡させてもらいましたが応じてくれませんでした。

悪意の口座貸越については、弊社は高い消費を制限裁判所命令に適用する権利を有します。

あなたは交通行動、消費、購入や投資の面で制限されます。 工商银行クレジットカード」

解説)

要は銀行の債務、カード会社の債務をお金があるのに隠したりして返済しないとペナルティを課せるぞ、そのペナルティは飛行機に乗ったり、高速鉄道に乗ったり、高級ホテルに泊まる事が出来ないよ！ 子供の高額な費用がかかる学校にもいけないよ、さあどうする？ 返すのか？ 返さないのか？

このように国を挙げて返済させる事に取り組んでいるのです。

これを裁判所が主導しているのです…日本とは違いますね。

また、この制度が変わるとの情報もあり、とにかく中国の法律は朝令暮改ですからね。変わった後は理由がどうであれ、とにかく返済しない場合は上記のペナルティを課す制度になるという訳です。

## IR 統合型リゾート (Integrated Resort)

産経新聞 5 月 26 日の朝刊和歌山版を見て驚きました。見出しが「政府検討の立地条件に県・和歌山市が難色」

その要旨はカジノを含む統合型リゾート施設 (IR) をめぐり、政府の有識者会議がカジノに加え国際競争力のある会議場や展示場の設置を条件に盛り込む事を検討している事が県や和歌山市に波紋を投げかけています。

和歌山県の二坂知事や和歌山尾花市長が主張しました。

「人口も少なく、交通網も整備されていない地方都市で施設を維持していくのは現実的に難しく、事業者誘致のハードルになりかねないからだ。この為今後、県市は歩調を合わせ政府に要望していく考えだ…以下省略」

## 筆者の見解)

和歌山市も県もマリーナシティを候補地として世界遺産の高野山や熊野古道での観光やマリンスポーツを楽しめるリゾート型の IR を練り上げています。しかし、大規模な施設が必要になればこうしたコンセプトは通用しないのだという…一方、政府の IR 推進本部の担当者は「カジノを解禁するのに見合うだけの経済効果を含めた公益が見込まれる場所でなければならない」と指摘。政府の見解は極めて当たり前じゃないの？ 県や市はパチンコ屋でもする気でいたのか？ 何と構想が小さいのに驚くではありませんか!!

では、用地がないの？ 適地がないの？ と思いを巡らせてみると…あるではないですか!! 何もしないで放ったらかしの加太の土取り場…最も適地ではないですか!?! それも県と市の所有地で!

政府のいう「国際会議場」、関西国際空港から 20~30 分で見晴らしが良くて利便性も良い。日本における空港から一番近い県庁所在地の和歌山市に国際会議場の一つぐらい誘致しないでどうするの!! 国際会議場の利用がないなんて嘆く前に、政府の重要な地位に就いている二階幹事長、世耕経産相、鶴保大臣ほか幾らでも協力してもらえる有力者がいるのに、こんな時にお願いしないでどうするの!!! 何と小さな事しか考えられない人達なのか…これでは和歌山が可哀想です。

一体県と市は何をしようとしているのでしょうか…アウトレットさえ来たがらない小さな敷地のマリーナシティ、もちろん利便性も良くありません。

県知事さんと市長さん、東大出の同窓会じゃなく「夢が持てる、夢のような和歌山県」の計画をして下さいな! 再度言いますが、日本の中で空港から一番近い県庁所在地は和歌山市、加太の土取場は正に「宝の山」なのですよ!! これを使わなくてどうしますか!!

「岡山?」と聞き間違えられ、「和歌山ってどこ?」と言われ、近畿のおまけなんて言われている状況から脱しようではないですか!! 所詮単身赴任の知事か…言われぬように頑張って!!!

## 中国コピー商品

今から十数年前に上海へ行った時、中心部の襄陽路市場(シャンヤンルー)によく行きました。ここは闇市場の一つと言っても過言ではなく、コピー商品の山でしたね…見ているだけでも楽しかったのですが。当時は取り締まりも然程厳しいものではなく、お客と同じ数ほどの客引きが市場内をウロついており、コピー商品の隠し部屋へ連れていかれたものです。近くの貧しい家の梯子のような階段を上って汚い扉を開けると、明るくて小綺麗な部屋にはバッグや時計が並べられていたり、本屋さんに入ったのに本棚が移動すると部屋が現れたり、姿見が回転してバッグが並べられた部屋が現れたり…忍者村にでも行かないと経験出来ませんよね!!

今考えると、あの時から取り締まりが厳しくなってきたのかも知れませんね。そんな闇市場も 2008 年の北京オリンピック開催にあたり解散させられ、大きく 3 か所に分かれたとか…その一つが「上海虹橋珍珠城」で通称パール城。1F はオモチャや DVD、工芸品や中国雑貨などのお土産がメインで、2F は名前の通り真珠が有名でアクセサリーなど、3F はもちろんコピー商品!! 1F にもバッグや時計も置いていますが良い似ているな…くらいの商品で、見ていると声がかかり別室に案内されるのですが、そこはもう完全コピー商品の部屋。私が入室した時には商品を求めて東京から来た若いお嬢さんで、後から来た男性は時計の修理でやってきましたが、コピーでも 1 年間の保証は付いているようですね。保証もスゴイが直しにくる日本人もスゴイ!!

当時、ロレックスのコピーが 3000 円~5000 円で、スーパーコピーは 4 万円と言われましたが、マンションや物価が恐ろしく値上がりした中国ですからコピー商品も値上がりしたに違いありませんね!! あの時面白がって買ったキーホルダーはすぐにちぎれてしまいました…。

最近では中国の WeChat でスーパーコピーが売られています。そこにはブランド物のスカーフ、キーホルダー、バッグ、アクセサリーなどなど。毎日新作ばかりが数十点が掲載され、よくこれだ



け真似て作れるものだと驚いてしまいます。WeChat で習近平の悪口を書いたら逮捕されると言う人もいますが、コピー販売はバレないのでしょうか!?

逮捕と言えば大阪鶴橋のコリアンタウンでも…。コピー商品を販売した事で閉店する店も少なくありません。韓国人オーナーが帰省中にアルバイトの中国人が勝手にコピー商品を販売した事で閉店に追い込まれたお店もあり、以前に比べ取り締まりはキツクなっているようです。

今上海はシャネル率が最も高く、心齋橋を歩く中国人の若い女性はヨレヨレのTシャツに短パンというスタイルに8割とって言いほどシャネルのバッグを持っていますが、中国人に聞いてみると上海も同じでシャネルのコピーが高価で分かりにくいので人気なのだとか…猫も杓子もシャネルとなると何とも滑稽な風景ですね。

香港の女人街や男人街、台北の夜市に韓国の国際市場や地下街、そこへ上海のシャンヤンルーと、買う買わないは別として値切りの掛け合いを楽しんだり、見て歩くだけでも楽しいですからシャンヤンルーがなくなったのは寂しいですね。昔の中国の思い出話でした!

コピーと言えばキャラクターグッズやDVD、ブランドバッグにブランド時計、赤ちゃんオムツや食料品まで…近年でよく見かけるようになった物と言えば…モンクレールのダウンジャケットとリモワのスーツケース。モンクレールはフランスの高級ブランドで10万円以上のダウンジャケットが人気で、リモワはアルミニウムやポリカーボネート製のドイツの高級スーツケースブランドです。どちらも高額で人気がある為にコピー商品の中でも人気があるようです。海外のショップやネットで購入される方は気を付けて下さいね!!

あんな物まで…と思われるでしょうが…こんな物からあんな物まで…偽物天国です!!

## 組合情報

いつも弊組合の組合新聞をご愛読頂きまして誠にありがとうございます。

さて、弊組合では下記の日程にて「海外技能実習生受入れセミナー」を開催させていただきます。

◇日 時： 平成29年 6月21日 (水)

14時00分～16時00分 (受付：13時30分～)

◇場 所： 国際ビジネス情報協同組合 研修室

(和歌山市黒田97番地の6 ロットビル3階)

◇定 員： 20名

◇参加費： 無料

◇概 要：

第一部 講演 外国人技能実習制度概要

第二部 講演 『人手ではなくとして人として』

～13年間の技能実習生受入れを振り返って～

講師： 井戸端 康宏 氏 (ニッテイド株式会社 代表取締役)

技能実習生に興味がおありの方は、この機会に是非とも参加していただければと思います。

また、知人、ご友人の方でお話を聞かれない方の参加も喜んでお受けさせていただきます。

〆切は6月10日(土)とさせていただきます。

お申込みは弊社まで FAX 073-476-5700

またはメール：[info@ibia.or.jp](mailto:info@ibia.or.jp)にてご連絡ください