

建設不動産部会

2014年上期の回顧と下期の展望

－どうする日伯関係～ビジネス環境改善に向け、今なすべきこと－

1. 部会メンバーの動向
2. 不動産市況の動向
3. 建設業界の動向
4. 都市化と電力事情
5. まとめ

1. 部会メンバーの動向

1-1) アンケート結果

上期の実績

今年の展望

建設

昨年に比べやや下振れ。新規進出企業が減少し、日系・非日系企業ともに計画延期や取組中止が目立つ。



昨年同等を確保できるか

不動産

日系企業の増加による取扱量増加が継続。賃貸物件の相場が高止まりの状況。



引き続き堅調に推移

特殊
技術

引き続き堅調。
熟練工など人手不足の傾向。



好調を持続

プラント
設計

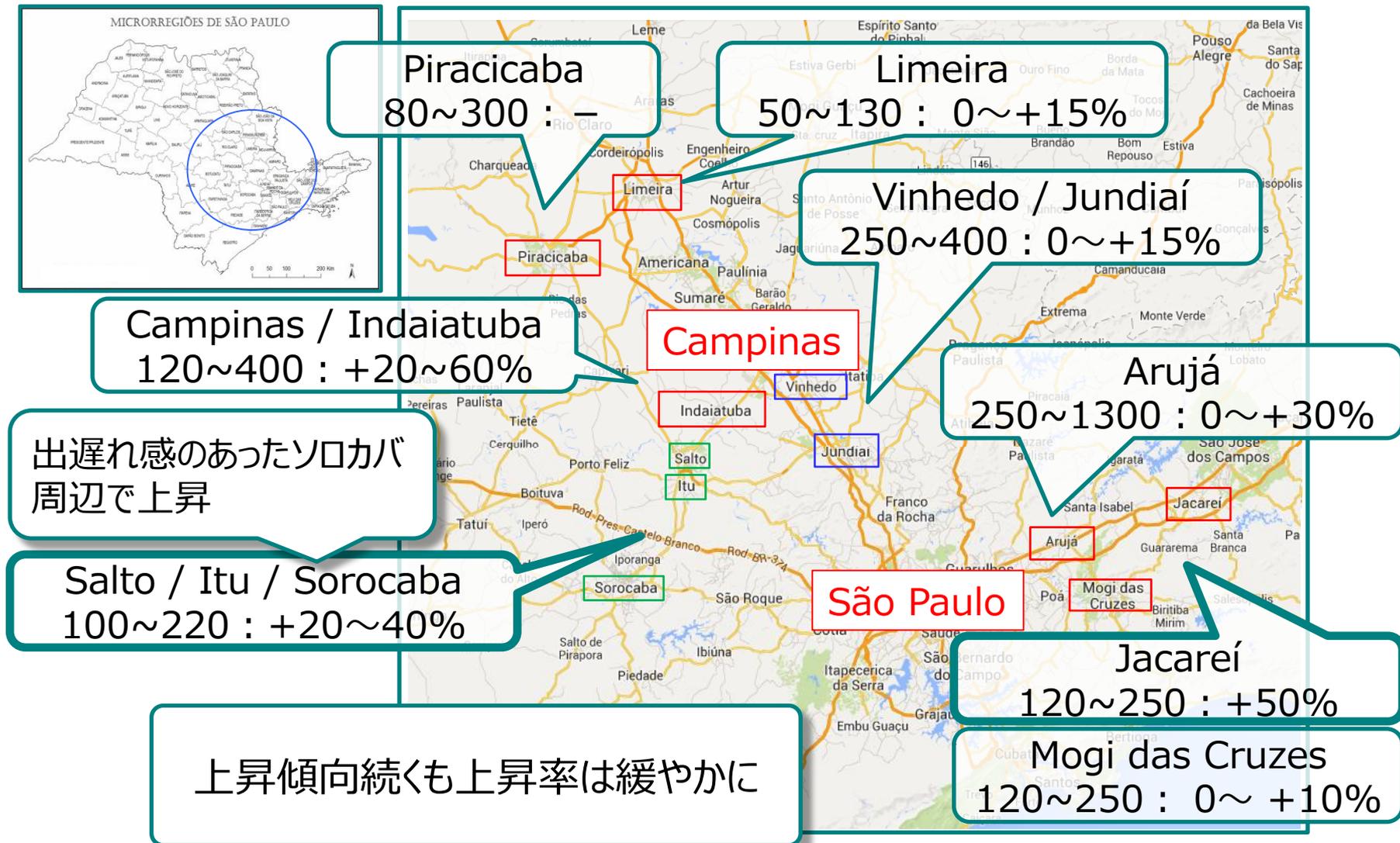
実施計画の時期ズレにより現状は減。



昨年同等以上

2. 不動産市況の動向

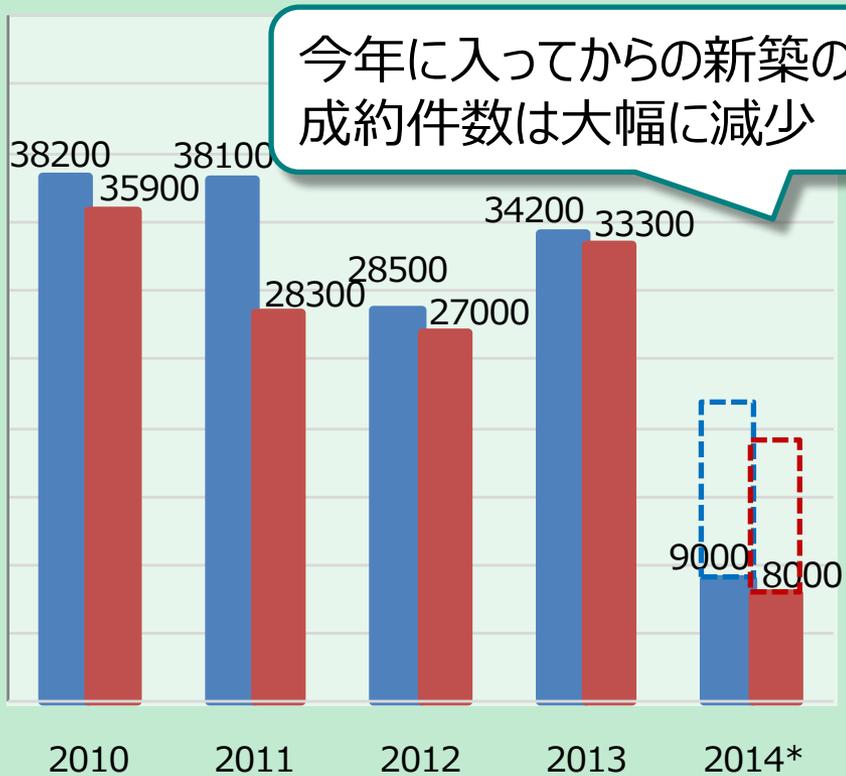
2-1) サンパウロ近郊の工場用地地価（2014年7月）（R\$/m²：過去9カ月の上昇率）



2. 不動産市況の動向

2-2) 分譲マンションの販売状況 (2010年からの推移・過去1年)

サンパウロ市新築マンションの発売・成約戸数
*2014年の点線は5月までの数値を基に推計したもの



今年に入ってからの新築の成約件数は大幅に減少

■ 発売戸数 ■ 成約戸数

2013年までの5年間で、
21万人が一軒家からアパートへ

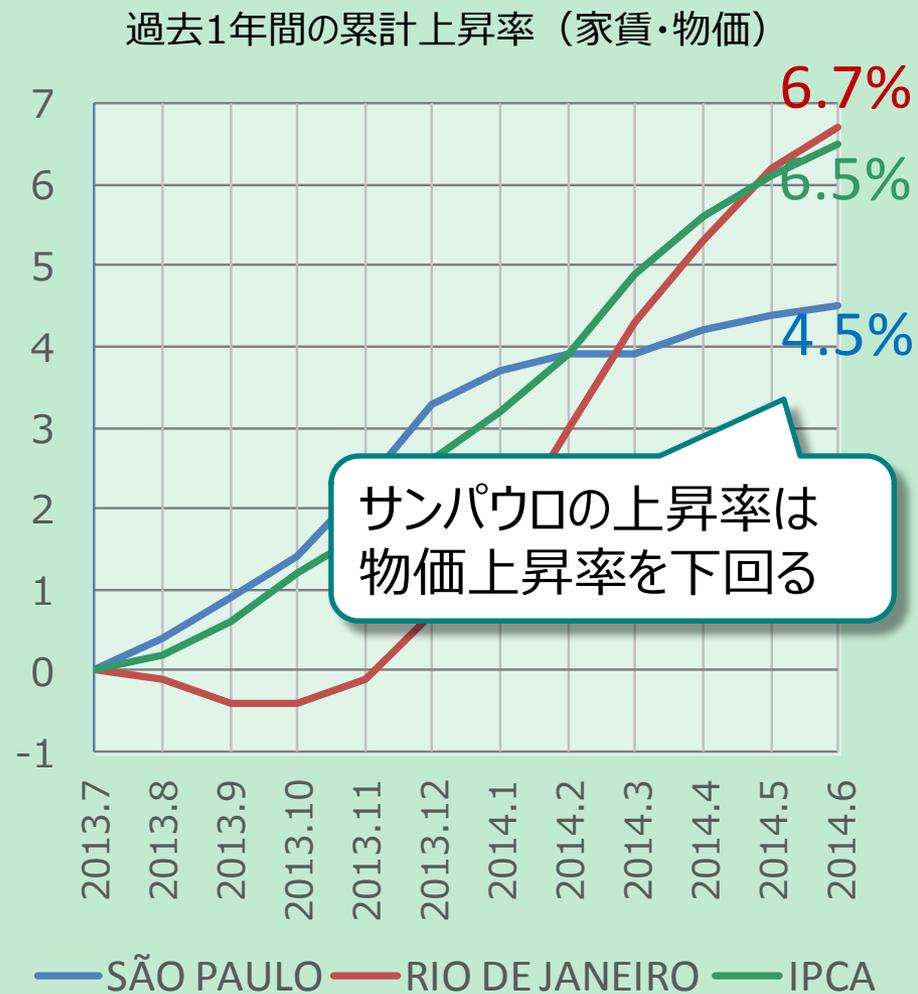
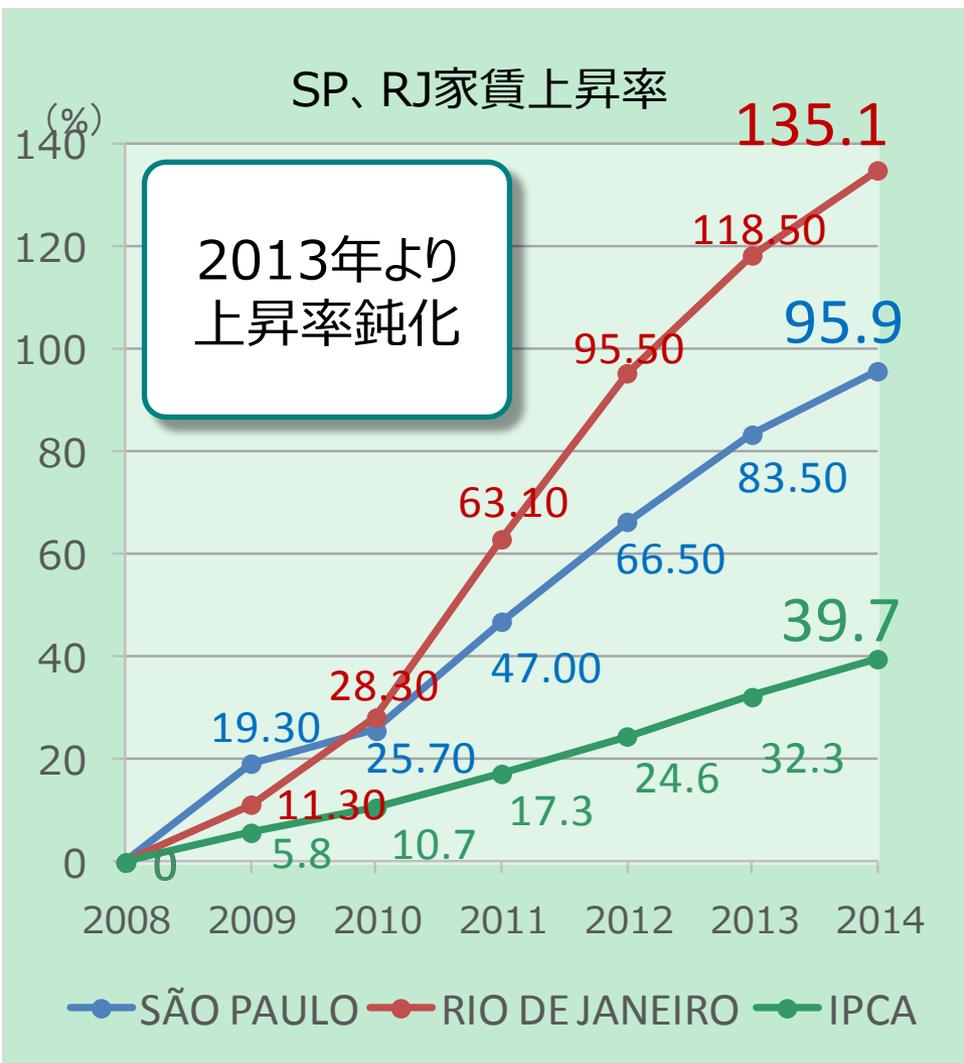
新築マンション床面積ごとの成約件数



■ 2013年5月 ■ 2014年5月

2. 不動産市況の動向

2-3) 賃貸マンションの賃料と物価の推移 (2008年との比較・過去1年)



2. 不動産市況の動向

2-4) 各都市のマンション賃料比較

単位：上段：現地通貨、下段：円（中段は換算レート）

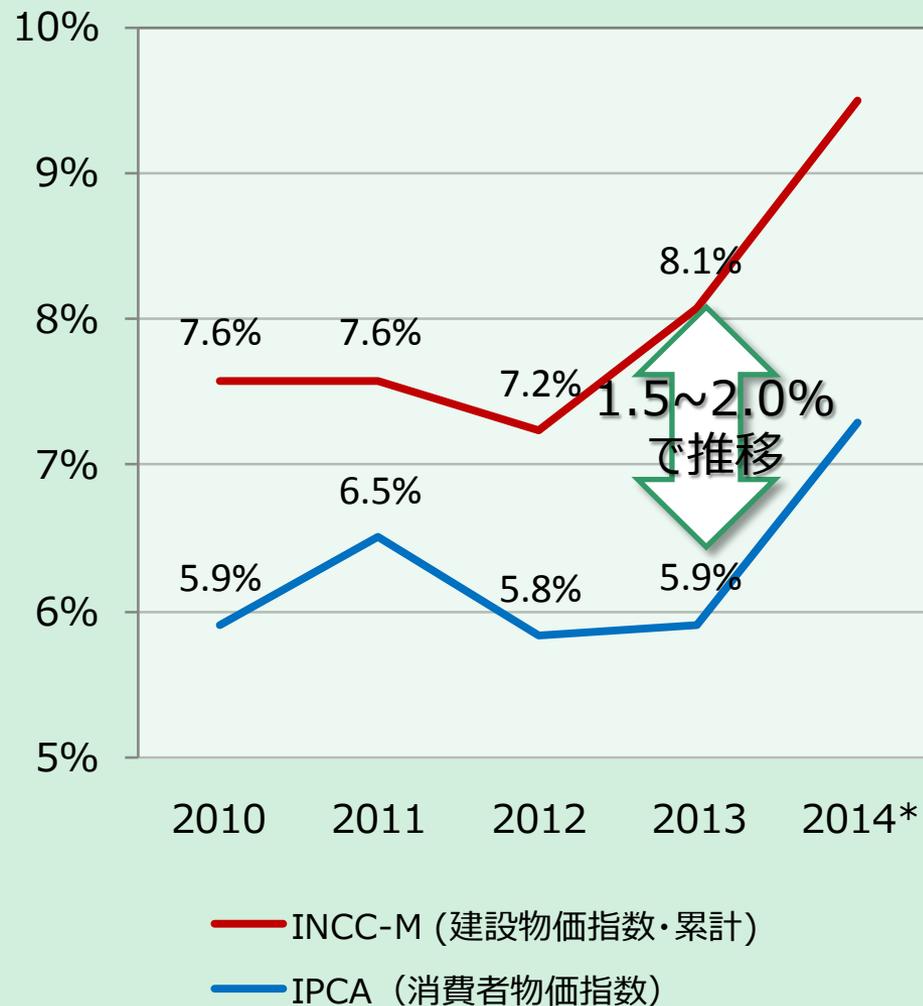
都市（上段）	エリア（下段）	現地通貨	2012.02	2012.06	2013.02	2013.08	2014.02
上海		元	22,000	22,000	24,000	24,000	22,000
			12.1	12.3	14.6	16.0	16.95
Putong			265,980	271,040	351,360	383,040	372,900
香港		香港ドル	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
			9.8	10.1	11.9	12.7	13.17
North Point			343,700	353,150	415,450	445,200	460,950
バンコク		バーツ	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
			3.0	2.5	3.1	3.2	3.10
Langsuan, Lumpini			225,000	184,500	231,000	236,250	232,500
シンガポール		シンガポールドル	7,000	7,000	7,000	7,500	7,500
			60.7	60.7	74.3	77.0	80.12
Raffles Place			425,040	424,550	519,820	577,425	600,900
デュッセルドルフ		ユーロ	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
			99.9	96.8	125.6	130.7	137.88
Oberkassel, Niederkassel, Lörick			149,880	145,170	188,370	196,095	206,820
ニューヨーク		ドル	6,800	6,800	6,400	6,400	7,000
			76.2	78.7	92.1	98.6	102.24
Upper West-Manhattan			518,160	535,160	589,504	631,296	715,680
サンパウロ		レアル	8,000	9,000	10,000	10,000	11,500
			43.7	39.0	46.3	42.9	42.77
Paraíso, Jardim Paulista			349,680	350,820	462,600	428,600	491,855

3. 建設業界の動向

3-1) 建設物価指数

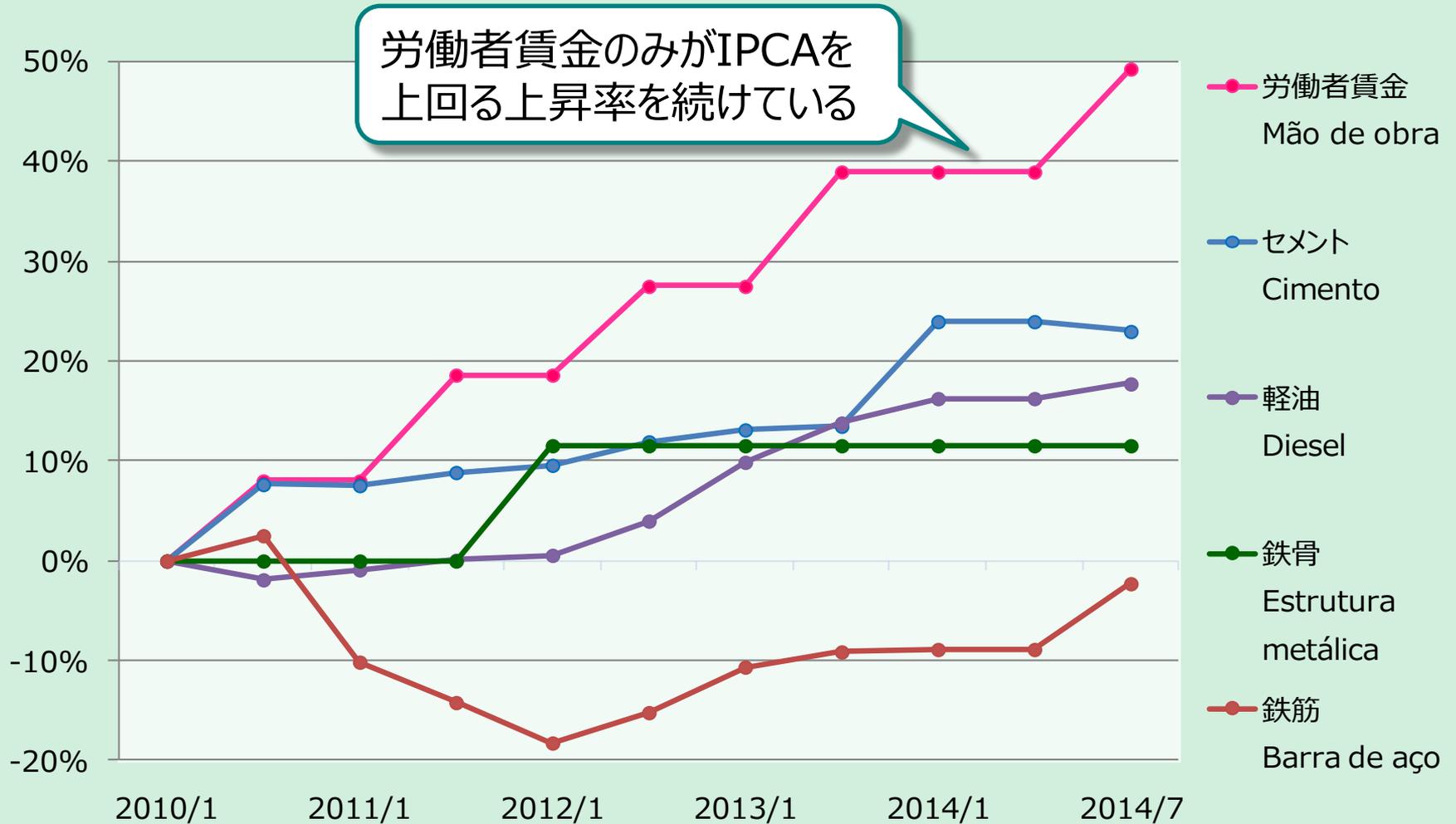
*2014年は6月までの数値を基に推計

建設物価指数 (INCC-M FGV財団)		前月比				
		2010	2011	2012	2013	2014
1月	Janeiro	0.52%	0.37%	0.67%	0.39%	0.70%
2月	Fevereiro	0.35%	0.39%	0.42%	0.80%	0.44%
3月	Março	0.45%	0.44%	0.37%	0.28%	0.22%
4月	Abril	1.17%	0.75%	0.83%	0.84%	0.67%
5月	Mai	0.93%	2.03%	1.30%	1.24%	1.37%
6月	Junho	1.77%	1.43%	1.31%	1.96%	1.25%
7月	Julho	0.62%	0.59%	0.85%	0.73%	
8月	Agosto	0.22%	0.16%	0.32%	0.31%	
9月	Setembro	0.20%	0.14%	0.21%	0.43%	
10月	Outubro	0.15%	0.20%	0.24%	0.33%	
11月	Novembro	0.36%	0.50%	0.23%	0.27%	
12月	Dezembro	0.59%	0.35%	0.29%	0.22%	
累積	INCC-M (Acumulado)	7.58%	7.58%	7.23%	8.07%	4.72%
参考	IPCA	5.90%	6.50%	5.83%	5.91%	3.74%



3. 建設業界の動向

3-2) 建設資材価格の動向 (2010年1月基準)

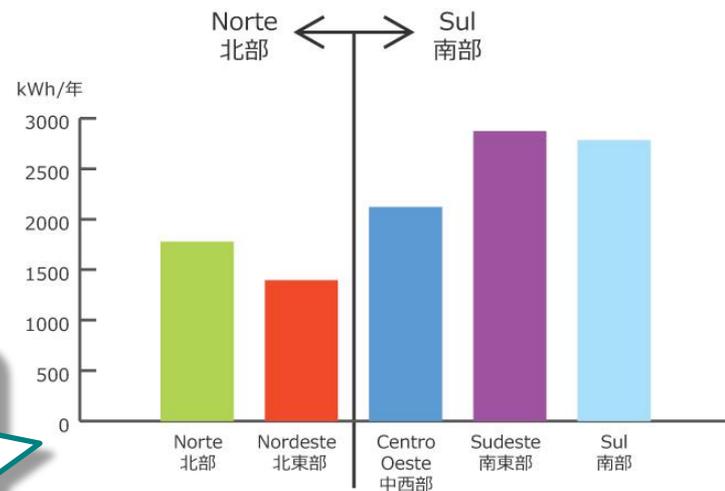


4. 都市化と電力事情

4-1) 地方ごとの消費電力

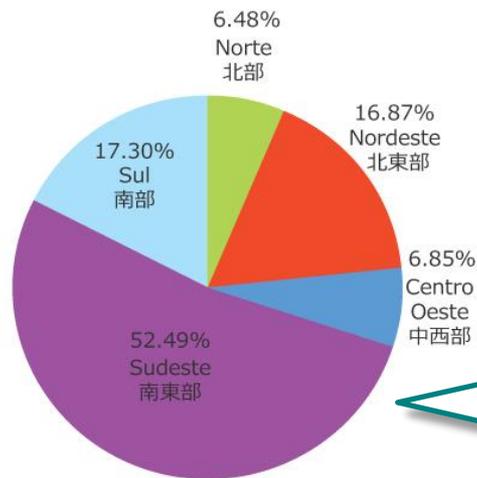


地方により
大きな隔たり



地方ごとの一人当たり消費電力量

(EPE2013より作成)



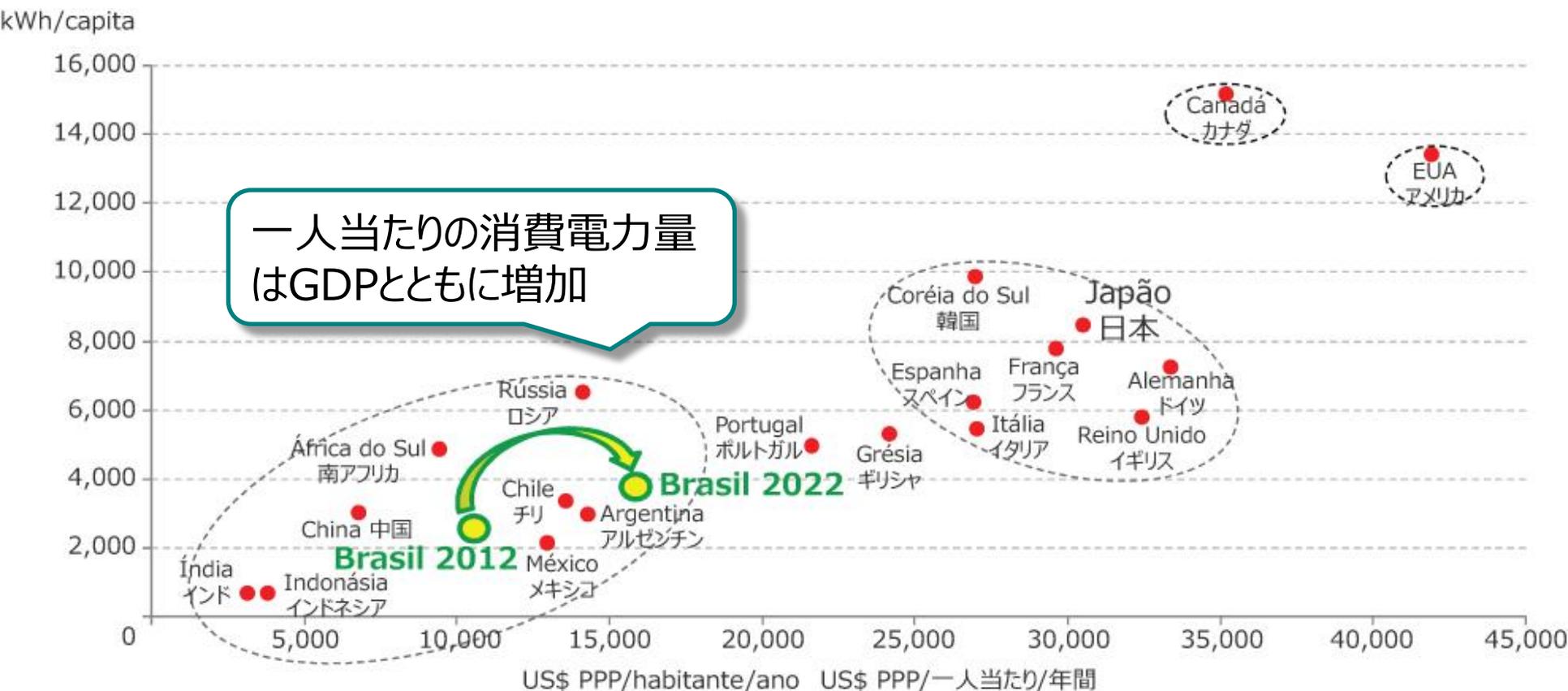
南東部だけで全消費
電力量の半分

地方ごとの消費電力割合

(EPE2013より作成)

4. 都市化と電力事情

4-2) 各国の一人当たりのGDPと電力消費量

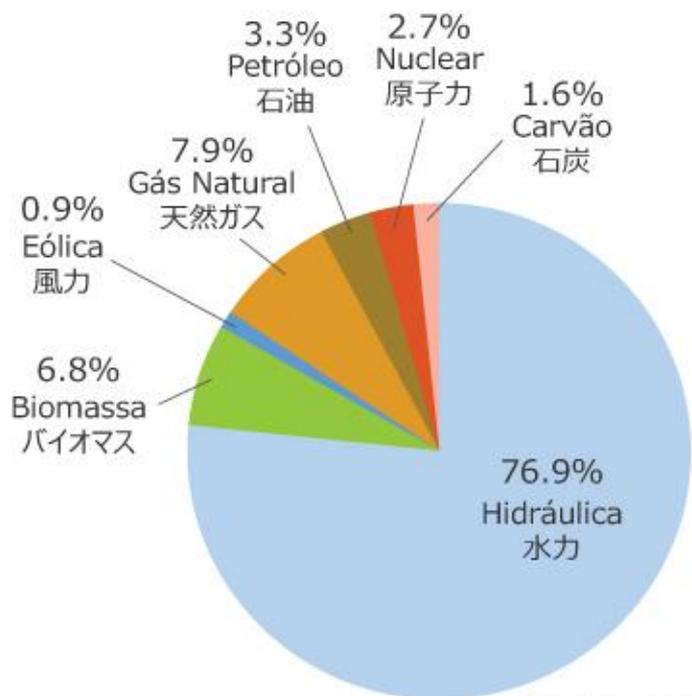


Consumo de eletricidade per capita versus PIB per capita
一人当たりGDP x 一人当たりの電力消費量

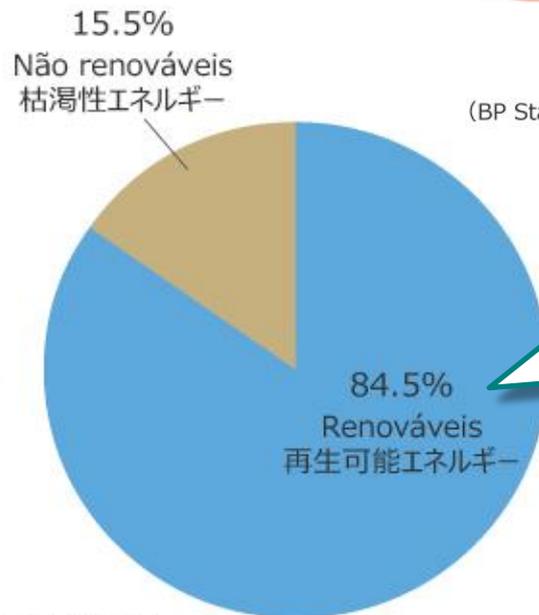
(IEA, EPE2013より作成)

4. 都市化と電力事情

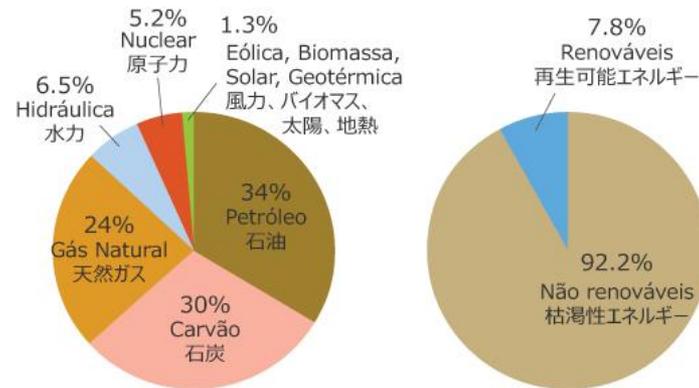
4-3) 発電電力



Matriz elétrica no Brasil
ブラジルの発電電力事情
(BEN2012より作成)



Matriz elétrica no Mundo
世界の発電電力事情
(BP Statistical Review of World Energyより作成)



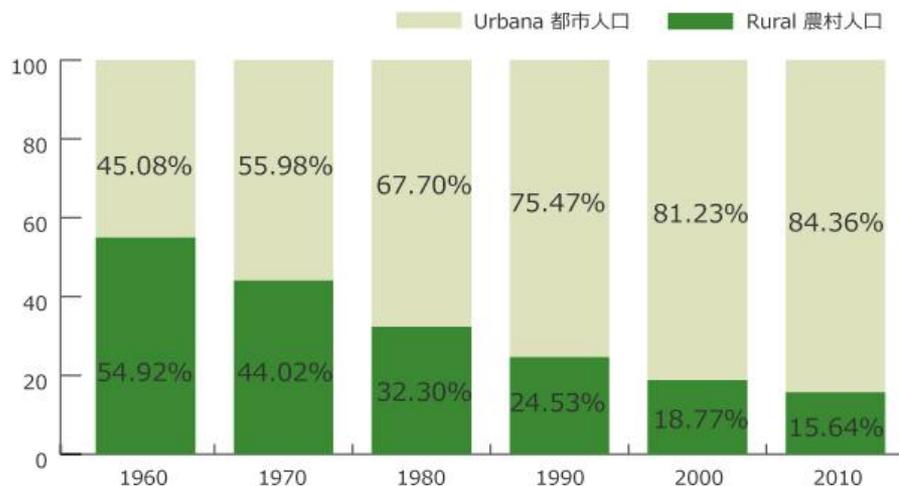
発電電力のうち
再生可能エネルギー
が84.5%を占める

参考 / 総発電量の比較
ブラジル : 552.5TWh
日本 : 940.8TWh

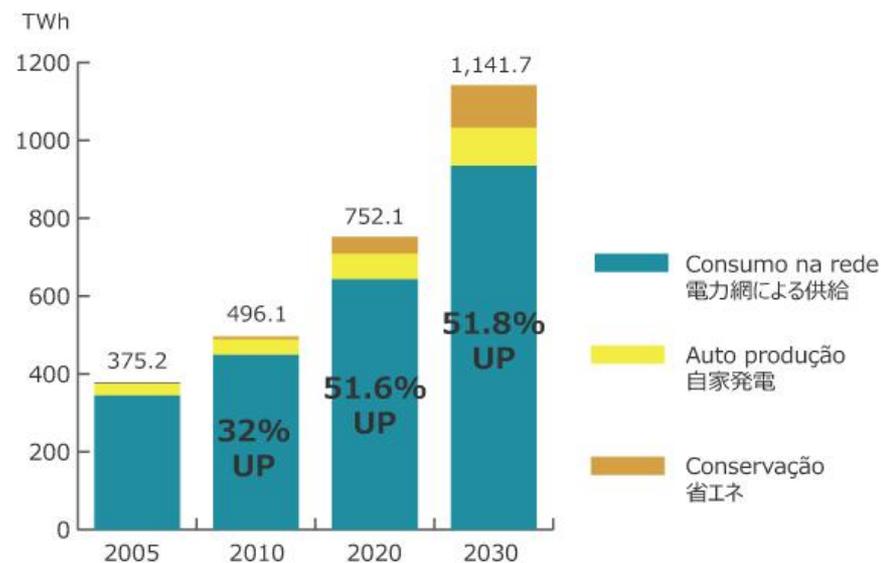
※BEN2013及び電気事業連合会による

4. 都市化と電力事情

4-4) 都市人口の増加と電力消費予測



Comparação de população urbana e rural (%)
都市人口と農村人口の増減 (%)
(IBGE, Censo Demográfico(2010)より作成)



Demanda de energia elétrica - projeção até 2030
2030年までの電力消費予測
(EPE2013)

都市人口の増加に伴い、
毎年5%ずつ電力消費量
が増加する見込み



省エネ・スマート化の重要性が
今後高まっていく

5. まとめ

- サンパウロ周辺域での土地価格高騰の勢い弱まるも強含み
- 市内中心部での土地価格上昇から横ばいへ
- 市内事務所・マンションなどの新築・成約件数減少

- 建設価格は主に労働者賃金の上昇によりインフレ率を上回るレベルで上昇を続けている

- 都市化に伴う電力需要の増大から省エネ化やインフラ整備の重要性が高まっていく

- 大サンパウロ都市圏を始めとした都市化の進行
- 都市中心部の不動産市場の鎮静化

土地価格や賃貸価格について継続して注視（バブル崩壊の可能性小か）

- ブラジルへの投資を呼び込む観点では建設工事費の世界的な価格競争力を高めるべく税制改革が必要

- 省エネやエネルギーネットワーク整備関連技術導入の提案
- 建築許認可や技術指導エンジニア就業許可手続きの簡易化が必要