



中華民國 台灣投資通信

発行: 中華民國 經濟部 投資業務処 編集: 野村総合研究所(台湾)

July 2018

vol. 275

■今月のトピックス

前瞻基礎建設計画と駅周辺用地の再開発

■日本企業から見た台湾

～東急不動産股份有限公司 董事長兼総経理、
木内亮氏インタビュー～
不動産ビジネスにおける日台の架け橋-東急リバブル

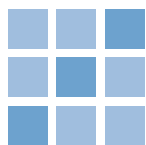
■台湾進出ガイド

改正「会社法」

■台湾マクロ経済指標

■インフォメーション

【今月のトピックス】



前瞻基礎建設計画と駅周辺用地の再開発

行政院が推進する前瞻基礎建設計画は、台湾全土の軌道・運輸環境の整備を主な目標としており、鉄道建設と都市計画を結び付けることで、便利で快適な生活環境を実現することを目指している。計画の中では、駅・鉄道の立体化工事が中心地の再開発をもたらすものとして地方政府や民間企業の注目を集めている。今月の投資通信では、前瞻基礎建設計画、駅・鉄道の立体化工事、そして中心地の再開発ビジョンとその課題について説明を行うとともに、近い将来に都市再開発の機会がある高雄駅の再開発計画の概要と投資機会について紹介したい。

前瞻基礎建設計画と駅・鉄道の立体化工事

国家発展委員会の推計によると、台湾の総人口は今後10年以内に減少に転じる見通しである。人口減少がもたらす社会への影響を緩和するために、総合的な交通体系を構築し、各地の住民の流動性と観光のアクセシビリティを高めることは、今後も台湾が発展していく上で重要な戦略となっている。このため、行政院は2017年に「前瞻基礎建設計画(8年間で約8,825億元のインフラ投資計画)」を発表し、政府によるインフラの建設・整備を呼び水に、民間企業による投資を促し、台湾全体が経済成長していくことを目指している。

前瞻基礎建設計画は「グリーンエネルギー建設」、「デジタル建設」、「水環境建設」、「都市建設」及び「軌道建設」などの計画からなる。その内、「軌道建設」の予算が最も多く4241億元となっており、予算全体の48%を占めている。このことから、蔡政権が台湾全土の軌道・運輸環境を整備することを最も重視していることがうかがえる。軌道建設は5つのテーマと38項目の計画からなり、台湾国内の交通網を整備し、鉄道建設と都市計画を結び付けることで、便利で快適な住環境を実現することを目指している。5つのテーマの中では、「駅・鉄道の立体化工事」が都市開発との関係が深く、企業にとっての投資機会も多いといえる。

駅・鉄道の立体化とは、市内にある駅、鉄道の一区間を高架化も

しくは地下化することであり、鉄道が都市の生産活動にもたらす影響を緩和することを目的とする。高密度に発展した都市の多くで、鉄道による交通渋滞や踏切事故が発生し、市街地が分断されるといった問題が生じている。駅・鉄道の立体化工事によって、こうした都市交通が抱える問題を解決すると同時に中心市街地の再開発も促し、ヒト・カネの流れがより円滑な都市を生み出すことができる。

中心地の駅の再開発の機会と課題

前瞻基礎建設計画の実施以前には、台鉄局によって台北市内の駅と鉄道沿線地域の地下化工事が行われた。今後は民間への委託を通じて、駅に直結するビルや周辺環境の整備が行われる予定である。例えば、松山駅、萬華駅、南港駅などは鉄道の地下化工事によって、商業施設やオフィス、ホテル等の機能を兼ね備えた複合ビルが開発され、より便利で快適な環境が生み出されることになった。

駅・鉄道の立体化によって新たなビジネス機会と都市の再開発がもたらされるため、地方政府も競うように中央政府に対して工事許可を申請している。前瞻基礎建設計画では既に5つの県・市の駅・鉄道の立体化工事に対して補助金を支給することが決まっている。しかしながら、駅・鉄道の立体化工事は複雑であり、建設費用も高く、また権利者である周辺住民との合意形成が必

今月のトピックス

要であることから、往々にして20年近くに及ぶ長期計画が必要となることがある。そういった意味では、中央政府による政策の推進と工事が完了した案件が出てきていることは、駅・鉄道の立体化工事を進める上で役立つと考えられる。現在は、既に5つの駅(路線)の立体化工事が完了しており、建設中の駅が1つ(高雄)、計画段階の駅が5つある。日系企業にとっては今後も引き続き各駅や区間の立体化建設の進捗や都市開発の機会について注目することが大切であるといえる。

表一 台鉄駅の立体化工事の現状

	駅	方法	台鉄駅の開発状況
完成	台北		新駅舎6F、ビル2棟(計画中)
	松山		ビル2棟(21F、17F)、オフィス、商業施設、ホテル、レストラン
	萬華	地下化	ビル3棟(16F、26F、10F)、オフィス、病院、レストラン、ホテル、駐車場
	板橋		ビル1棟(25F)、オフィス、商業施設
	南港		ビル3棟(30F、30F、12F)、オフィス、商業施設、ホテル、駐車場
建設、計画中	高雄	地下化	ビル2棟(11F、10F(建設中))、ホテル、レストラン、商業施設
	桃園	地下化	計画中
	台南	地下化	計画中
	台中	高架化	計画中
	彰化	高架化	計画中
嘉義	高架化	計画中	

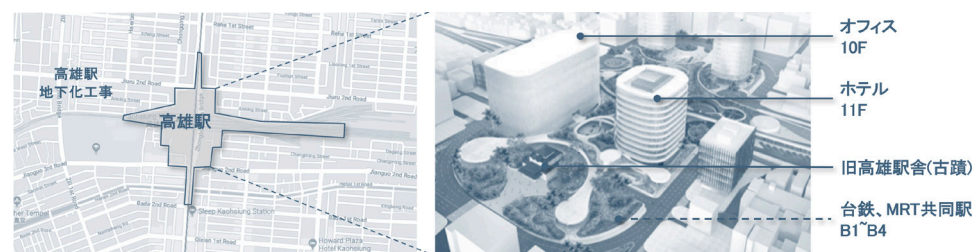
資料元:台鉄局資料よりNRI整理

高雄駅の再開発計画

高雄市の駅・鉄道地下化計画は、市街地の有効な土地利用と鉄道による交通への影響を緩和することを目的に2006年にスタートした。総計画範囲は15.37キロにも及び、左営駅、高雄駅及び鳳山駅の地下化と7つの新駅が設置されることになる。このうち、高雄駅は高雄市の中心地に位置することから、鉄道の地下化をきっかけに、都市機能と空間の再編成が行われ、新しく生まれ変わることが期待されている。現在は既に地下化工事の大部分が完了しており、2018年末には鉄道が開通する予定である。

将来的には高雄駅の地下は捷運(MRT)と直結するほか、地上には旧高雄駅舎(古蹟)、オフィスビル、そしてホテルが整備され

図1 高雄駅の開発イメージ



資料元:台鉄局資料よりNRI作成

る予定である。鉄道改建设工程局南部工程処が工事計画の企画、設計及び建設を担い、工事完了後は台鉄局貨運服務総所によって商業施設とホテルの入札が行われることになる。

建設工事の総面積は8.5haに及び、ホテルは11階建て、総床面積は22,000㎡、客室面積は6,000㎡、客室数は188室、低層階には宴会場、レストラン及びカフェが設けられる予定である。また、オフィスビルは10階建て、総床面積は50,387㎡に及ぶ。これらの施設は鉄道の開通後に建設が行われる予定であり、2019年から2022年にかけて入札を実施し、2023年の竣工を目指している。

今回の案件は台湾南部における初の鉄道の地下化工事であり、また高雄市の中心で実施されることから、注目度の高い案件であるといえる。しかしながら、高雄駅周辺は以前は高雄市の中心であったが、建物の老朽化と新たに開発された地域(高雄ドーム、高雄85ビル周辺)の台頭、そしてMRT網の整備によって、既に衰退し始めている。このため、再開後も、市場のニーズにあった商業施設やホテルを探すこと、また如何にして駅全体の再開を契機に周辺地域の発展を促すかが引き続き大きな課題であるといえる。

表二 高雄駅旅館・オフィスビルの概要

項目	内容
ホテル	11階建て、総床面積22,240.79㎡、客室面積6222.8㎡、客室188室、レストラン、カフェ、宴会場
オフィス	10階建て、総床面積50,387.8㎡、商業施設中心
工事時期	計画2018年8月開通後建設、計画2023年完工
入札時期	計画2019年~2020年入札

資料元:台鉄局資料よりNRI整理

前瞻基礎建設計画の推進及び駅周辺の再開ニーズのもと、今後も台湾各地において駅の立体化工事と都市の再開が行われると考えられる。如何にして、交通建設と都市開発を結びつけ、快適な都市環境を実現していくかは、中央・地方政府、台鉄局、及び民間企業が共通して直面する課題となるであろう。日本

は駅の複合開発や都市の再開について豊富な実績と経験を持っている。

日本企業にとっては、関連技術や実績・経験をアピールすることで、台湾の政府部門や民間企業と協力することができ、海外市場を開拓する機会となり得るだろう。

(執筆:林宛萱w3-lin@nri.co.jp)

不動産ビジネスにおける日台の架け橋-東急リバブル

日本の不動産大手東急リバブルの台湾現地法人である東急房地產股份有限公司は、台湾進出当時は日本国内の営業ネットワークを活かし、台湾の投資家向けに日本の収益不動産の紹介・仲介を行っていた。昨今は台湾国内の不動産取引や台湾投資家向けに東南アジアの物件を紹介するなど、不動産の投資環境の変化や顧客のニーズに応じて事業ポートフォリオを多角化している。今回は、東急房地產股份有限公司の木内亮董事長兼總經理を訪ね、台湾での事業環境や今後の事業展望についてお話を伺った。



東急房地產股份有限公司 木内亮董事長兼總經理

—台湾に進出したきっかけ

当社は海外事業を2010年頃から本格的に開始しました。2011年に事業用不動産を取り扱うソリューション事業本部門内に「海外営業部」を設置し、出口戦略の一環として日本の収益不動産を海外の富裕層向けに販売する活動を開始しました。2012年には上海に現地法人を設立し、2013年にはシンガポールの不動産会社OrangeTee.com社と業務提携いたしました。台湾に進出したきっかけは、顧客に占める台湾人投資家の比率が非常に高かったこと、また台湾国内で日本の不動産の宣伝・営業をしていくためには現地法人を作って不動産仲介經紀業ライセンスを取得しなければならなかったことがあります。2014年4月には東急グループとの関係の深い台隆工業と合併で現地法人を設立し、本格的に台湾ビジネスを始めました。

—台湾での事業内容

台湾での事業は不動産の投資環境の変化や顧客のニーズに応じて多角化してきています。最初に取り組んだのが、台湾人投資家向けの日本の収益不動産の紹介・仲介です。現地法人設立当時の台湾は不動産価格が高騰していたに

もかわらず、賃料は低い水準にとどまっており、投資家の間では高い利回りを求めて海外不動産に投資する動きが活発でした。日本の不動産への投資は、2013年以降に円安傾向が続いていたこと、また著名人による不動産投資の成功談が広まっていたこともあり、堅調に推移していました。投資物件の特徴としては、日本人とは異なり、台湾に馴染みのあるコンビニや飲食店が入った物件を好む傾向がありました。2016年頃から為替の円安傾向が止まり、また日本国内の不動産価格が高くなってきたため、日本の不動産を所有している台湾人投資家の物件の売却をお手伝いするようになりました。他社に先駆けて、売却マーケットを構築してきたこと、また台湾の同業他社にはない売却ネットワーク(日本での販売力+台湾での現地サポート力)の活用と実績を上手くアピールすることができ順調に売却相談・受任数が増えてきました。2017年頃から、さらに日本の不動産市況や為替の影響を受けにくいビジネスを模索しており、台湾に進出する日系企業の方々に台湾国内の不動産の物件情報を提供するようになりました。日本での不動産取引をお手伝いした台湾の投資家の方々から台湾国内の不動産に送客をしてほしいと頼まれるようになったことがその発端となっています。最近

日本企業から見た台湾

では、日本の不動産に投資した投資家から日本以外の投資先は無いかという相談を多く受けるようになったこともあり、日本に代わる投資先としてタイ・マレーシア・カンボジアなど東南アジアの不動産の購入仲介も手掛けるようになりました。当社の役割は台湾の投資家を東南アジア各地のパートナーに紹介することであり、実際の案内などはパートナー企業にやってもらっています。マレーシアでは巨盛国際顧問と業務提携をし、タイでは現地の心友不動産と業務提携をして台湾の投資家向けに紹介しています。

－台湾人の不動産投資の特徴について

台湾人の投資家はキャピタルゲインや賃料収入に対する姿勢が厳しく、物件の目利き力もあるといえます。また新しいもの好きなどもあり、世の中に出回っていないような特別な物件に飛びつく傾向があると思います。ただ新しいもの好きとはいえ、心のどこかには日本というキーワードがあり、常に日本での投資機会をうかがっているようにも感じます。そういった意味では、事業を多角化させてはいますが、日本の不動産の紹介・仲介というものは常に中核事業としてやっていきたいと考えています。

－台湾で苦労されていること

日本とは異なり物件収集に苦労しています。台湾の地場の不動産会社がオーナーとの付き合いの中で情報を持っていることが多く、オープンになっていないことがほとんどです。ただし、情報が少ないからこそ、台湾に進出される企業が苦労されており、われわれのビジネスチャンスにもなりうると思っています。当社としては積極的に現地の人材を採用したり地元不動産会社と提携したりすることによって情報を収集していきたいと思っています。

－今後の事業展望について

不動産という浮き沈みの激しい業界において会社を存続させていくためにも、継続して利益を上げられる会社でありたいと考えています。そのためにも不動産の投資環境の変化や顧客のニーズに応じて事業ポートフォリオを多角化していくことが大切だと考えています。引き続き台湾国内の不動産取引を行いつつ、今後は台湾の中古物件を買い取り、リノベーションした上で、再販する事業なども行いたいと考えています。

－ありがとうございました。

東急不動産股份有限公司の基本データ

会社名	東急不動産股份有限公司 (日本語名:東急リバブル株式会社)
代表者	木内亮(董事長兼總經理)
設立	2014年
資本金	2,200万元
従業員数	9人
事業内容	日本の収益不動産の紹介・仲介ほか

注)2018年7月の情報による
出所)公開資料及びヒアリングよりNRI整理



改正「会社法」

2017年末より政府が推し進めていた「公司法(日本の会社法に相当)」の改正案が7月6日、立法院の第三読会を通過(=最終可決)した。公司法は1931年に施行されて以来、26回にわたって改正されてきたが、2001年に大幅に改正されて以降は大きく改正されることはなかった。今回の改正は企業の業態展開やベンチャー企業の設立が進んでいることを受けて行われ、改正条文は148カ条にのぼり、最近10年で最大の改正となった。なお、今回の改正案は立法院にて整理された後に、公表される予定である。改正された「公司法」の主な内容は以下のとおり。

法令改正の主旨	改正条文の重点
ベンチャー企業へのより良い環境の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・企業経営にあたっての社会的責任の取り入れ(1条) ・無額面株式の発行の許可(156条) ・黄金株をはじめとする、多くの種類株式の新たな追加(157条) ・四半期ごと、又は半年ごとの利益配当の許可(228条1項)
企業経営の弾力性の増進	<ul style="list-style-type: none"> ・非公開発行会社の董事数規定の緩和(192条) ・従業員報酬手段の拡大(167条1、2項、235条1項、267条) ・非公開発行会社による株券不発行の許可(161条2項) ・非公開発行会社のテレビ会議による株主総会の許可(172条2項) ・発起人の1年間の株式保有期間の制限の撤廃(163条)
株主権益の保証	<ul style="list-style-type: none"> ・臨時株主総会の招集権利の緩和(173条1項) ・株主による暴挙を防ぐために、株主総会において臨時動議を提出してはならない旨の規定の追加(172条) ・株主の提案権の保証及び会社による株主提案の任意による削除の禁止(172条1項) ・董事会による株主が提案した董事・監察人の候補者の任意による削除の禁止(192条1項)
コーポレートガバナンスの強化	<ul style="list-style-type: none"> ・過半数の董事による董事会の招集の許可(203条1項) ・株主総会の招集権者による株主名簿の取得の許可(210条1項) ・董事が配偶者、2親等内の親族または親子関係にある会社と取引を行う際の取引についての開示・説明義務化(206条) ・少数株主による提訴の基準の緩和(214条)
マネーロンダリング対応	<ul style="list-style-type: none"> ・董事・監察人及び株主等の資料の申告義務化(22条1項) ・無記名株式制度の廃止(137条、ほか)
グローバル環境の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・外国会社の許認可制度の廃止(4条) ・会社の外国語名称での登記の許可(392条1項)

出所) 行政院公開情報よりNRI作成

URL) <https://www.ey.gov.tw/Page/5A8A0CB5B41DA11E/231434df-34a0-48ce-8769-5ca6a8a6dbe6>

台灣マクロ経済指標

年 月 別	国内総生産額		製造業 生産年増率 (%)	外国人投資 (千米ドル)		貿易動向 (億米ドル)				物価年増率(%)		為替レート					
	実質GDP (100万元)	経済 成長率(%)		総金額	日本	輸出	年増率(%)	輸入	年増率(%)	貿易収支	年増率(%)	卸売物価	消費者 物価	NTD/USD	JPY/USD		
2013年	14,929,292	2.2	3.40	4,924,480	408,684	3,114.3	1.6	2,780.1	0.2	334.2	14.9	-2.43	0.79	29.77	97.60		
2014年	15,529,606	4.02	6.83	5,751,213	548,763	3,200.9	2.8	2,818.5	1.4	382.4	14.4	-0.56	1.20	30.37	105.94		
2015年	15,654,835	0.81	-1.16	4,782,003	453,397	2,853.4	-10.9	2,372.2	-15.8	481.2	25.8	-8.85	-0.30	31.90	121.04		
2016年	15,875,635	1.41	1.91	11,026,234	346,875	2,803.2	-1.8	2,305.7	-2.8	497.5	3.4	-2.98	1.39	32.32	108.79		
2017年	5月			3.52	1,853,926	39,447	255.1	8.4	220.6	10.2	34.5	-1.9	-1.29	0.59	30.16	112.26	
	6月	3,979,247	2.28	5.43	456,166	24,875	258.1	12.9	199.6	3.4	58.5	64.2	-1.74	1.00	30.27	110.91	
	7月			2.19	633,605	47,512	270.9	12.4	216.8	6.2	54.0	46.9	-0.66	0.77	30.44	112.39	
	8月			5.59	457,604	121,107	277.6	12.7	220.3	6.8	57.3	43.4	1.17	0.96	30.26	109.91	
	9月	4,165,834	3.18	4.63	318,126	19,022	288.7	28.0	222.0	22.2	66.6	52.2	1.92	0.49	30.15	110.72	
	10月			2.95	361,604	38,861	275.4	3.0	222.8	-0.1	52.6	18.9	1.65	-0.33	30.26	112.96	
	11月			1.55	563,587	103,222	288.0	13.7	229.1	9.0	58.8	36.5	1.56	0.34	30.11	112.99	
	12月	4,307,027	3.28	4.31	1,400,843	25,477	295.0	14.8	233.7	12.2	61.3	26.2	0.31	1.22	29.98	112.95	
	1月			9.55	365,425	57,425	273.8	15.3	247.0	22.0	26.9	-23.4	-0.73	0.89	29.44	110.77	
	2月			-5.22	905,230	741,273	223.6	-1.2	192.9	0.0	30.7	-8.6	-0.21	2.20	29.31	107.90	
	2018年	3月	4,000,264	3.02	5.83	974,424	28,337	299.9	16.7	239.8	10.4	60.1	51.3	0.57	1.59	29.22	106.00
		4月			9.35	225,059	11,745	267.3	10.0	225.6	4.9	41.7	49.9	2.57	2.00	29.39	107.52

出所：中華民国經濟部統計処

インフォメーション・コーナー

2018年高雄食品見本市
(KAOHSIUNG FOOD SHOW 2018)

概要 高雄食品見本市は、台湾の食糧生産地の中心である高雄で開催される台湾南部最大の食品見本市である。昨年は、約400社より800以上のブースが出展され、日本からも、中国、香港に次いで3番目に多いバイヤーが訪れた。生鮮食品から地方の特産品まで豊富な品揃えで、食に関するトレンドを知る良い機会となるであろう。詳細は下記サイトまで：https://www.foodkh.com.tw/zh_TW/index.html

日時 ■2018年10月25日(木)～10月28日(日)

出品物及び展示テーマ ■生鮮野菜・フルーツ ■水産品 ■冷凍調理食品 ■肉類及び乳製品 ■有機食品 ■精進料理 ■調味料及び添加物 ■ドライフード ■酒類 ■コーヒー ■お茶 ■飲料 ■菓子 ■健康食品 ほか

展示会場 ■高雄展覽館(高雄市前鎮区成功二路39号)

主催 ■經濟部国際貿易局

お問合せ及び資料請求 ■台湾貿易センター(TAITRA) 東京事務所
TEL: 03-3514-4700 FAX: 03-3514-4707 E-mail: tokyo@taitra.gr.jp
■中華民国対外貿易発展協会 展覽処展二組
TEL: 886-2-2725-5200 (内線2697: 劉錦燕小姐、内線2662: 李逸寧小姐)
E-mail: foodkh@taitra.org.tw

■ジャパンドesk連絡窓口
(日本語どうぞ)

ジャパンドeskは、日本企業の台湾進出を支援するため、台湾政府が設置しています。野村総合研究所が無料でご相談にのります。お気軽にご連絡ください。

經濟部
投資業務処

台北市館前路71号8F

TEL: 886-2-2389-2111 / FAX: 886-2-2382-0497
担当: 易至中 ext.221

野村総合研究所(台湾)

台北市敦化北路168号10F-F室

TEL: 886-2-2718-7620 / FAX: 886-2-2718-7621
担当: 伊豆陸 ext.132 / 田中俊一 ext.135 / 莊雅喬 ext.150

野村総合研究所 コーポレート
イノベーションコンサルティング部

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ

TEL: 080-5689-5783 (直通)
担当: 杉本洋

● ジャパンドesk専用 E-mail:japandesk@nri.co.jp ● ホームページ <http://www.japandesk.com.tw>

個別案件のご相談につきましては、上記ジャパンドesk専用Eメール、もしくは野村総合研究所(台湾)宛にお願い致します。