

# 海外展開戦略 (都市開発・不動産開発)

本文

平成30年6月

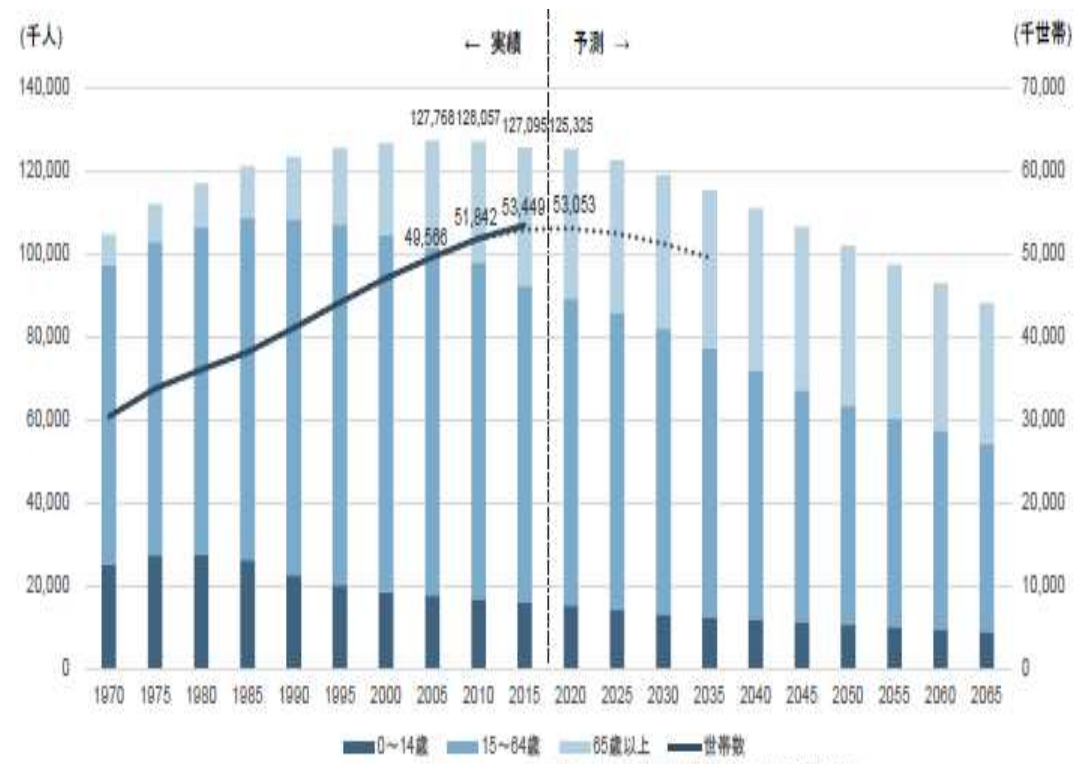
- ① 国内・海外市場の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- ② 日本の都市・不動産開発の国際競争力と課題・・・5
- ③ 競合国の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
- ④ 海外展開の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
- ⑤ 注視すべき主要プロジェクト・・・・・・・・・・・・・・35

# ①国内・海外市場の動向

# 都市開発をめぐる国内・海外市場の動向

- 国内では、人口減少・少子高齢化が急速に進む中、新たな需要は減少。
- IoT、自動運転など技術革新を受けた新たな都市構造(スマートシティ)への転換の可能性が模索されている。
- 一方海外では、人口増加・経済成長に伴い都市化が進むアジア新興国を中心に、市場規模は拡大を続ける見込み。
- 急速かつ計画的でない都市化に伴い、渋滞・大気・水質汚染等の都市問題が深刻化し、今後も多くの国で自動車保有率の上昇が見込まれることから、公共交通指向型の都市開発(TOD: Transit-Oriented Development)の推進が求められている。

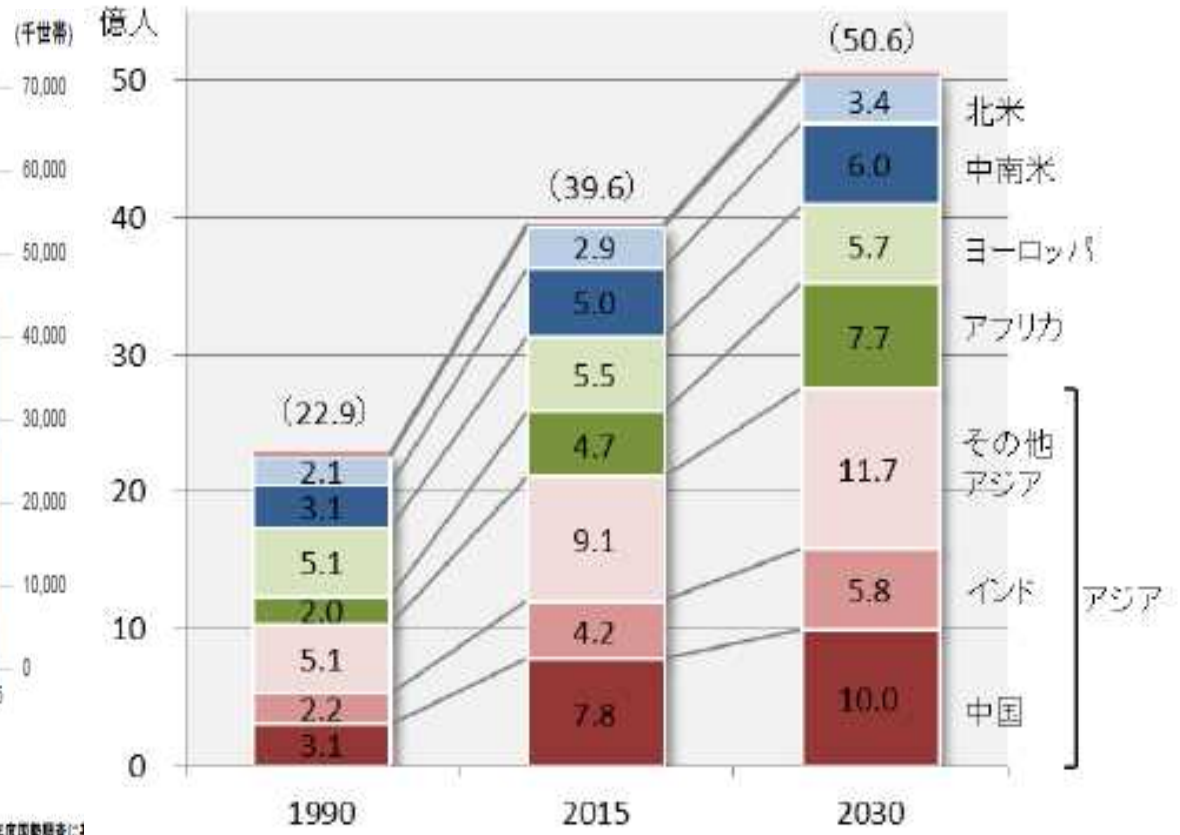
## 日本の人口と世帯数の推移



出典: NRI「日本の不動産投資市場2017」

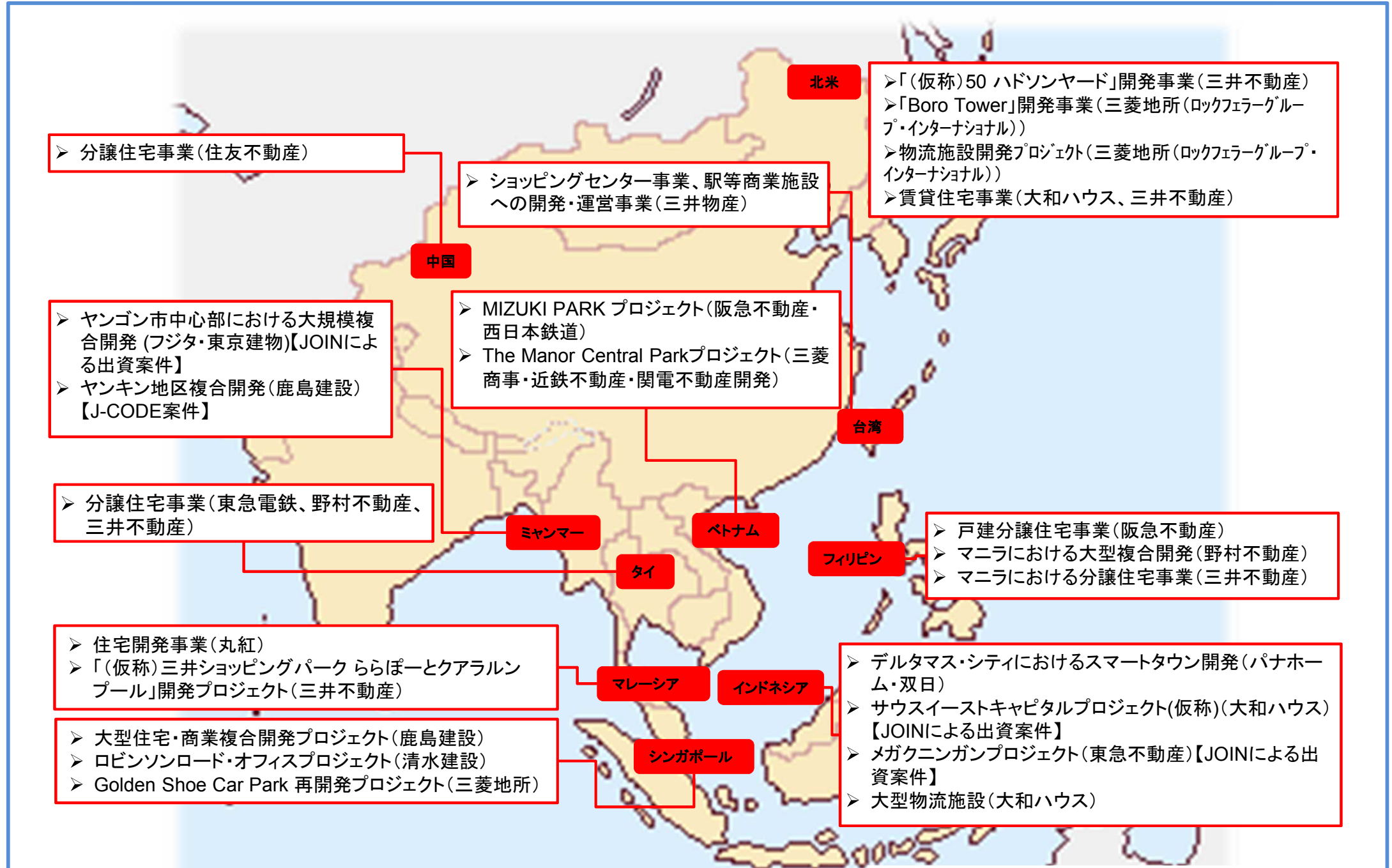
出所: 国立人口問題・社会保障研究所、総務省「国勢調査」  
 ※ 人口予測は2015年度国勢調査のデータに基づく。  
 ※ 世帯数に関して、実績は国勢調査に基づく実績値、点線は世帯数の予測は2010年度国勢調査に  
 ※ 人口・世帯数予測は出生(中位)死亡(中位)推計を使用した。

## 都市人口の推移



出典: 三菱総合研究所「内外経済の中長期展望 2015-2030年度」  
 国連「World Urban Population Prospects 2014」より作成

# 不動産業の海外進出事例 (2017年度)



➤ 分譲住宅事業 (住友不動産)

➤ ショッピングセンター事業、駅等商業施設への開発・運営事業 (三井物産)

北米

➤ 「(仮称)50 ハドソンヤード」開発事業 (三井不動産)  
 ➤ 「Boro Tower」開発事業 (三菱地所 (ロックフェラーグループ・インターナショナル))  
 ➤ 物流施設開発プロジェクト (三菱地所 (ロックフェラーグループ・インターナショナル))  
 ➤ 賃貸住宅事業 (大和ハウス、三井不動産)

中国

➤ ヤンゴン市中心部における大規模複合開発 (フジタ・東京建物)【JOINIによる出資案件】  
 ➤ ヤンキン地区複合開発 (鹿島建設)【J-CODE案件】

➤ MIZUKI PARK プロジェクト (阪急不動産・西日本鉄道)  
 ➤ The Manor Central Parkプロジェクト (三菱商事・近鉄不動産・関電不動産開発)

台湾

➤ 分譲住宅事業 (東急電鉄、野村不動産、三井不動産)

ミャンマー

ベトナム

フィリピン

➤ 戸建分譲住宅事業 (阪急不動産)  
 ➤ マニラにおける大型複合開発 (野村不動産)  
 ➤ マニラにおける分譲住宅事業 (三井不動産)

タイ

➤ 住宅開発事業 (丸紅)  
 ➤ 「(仮称)三井ショッピングパーク ららぽーとクアラルンプール」開発プロジェクト (三井不動産)

マレーシア

インドネシア

➤ 大型住宅・商業複合開発プロジェクト (鹿島建設)  
 ➤ ロビンソンロード・オフィスプロジェクト (清水建設)  
 ➤ Golden Shoe Car Park 再開発プロジェクト (三菱地所)

シンガポール

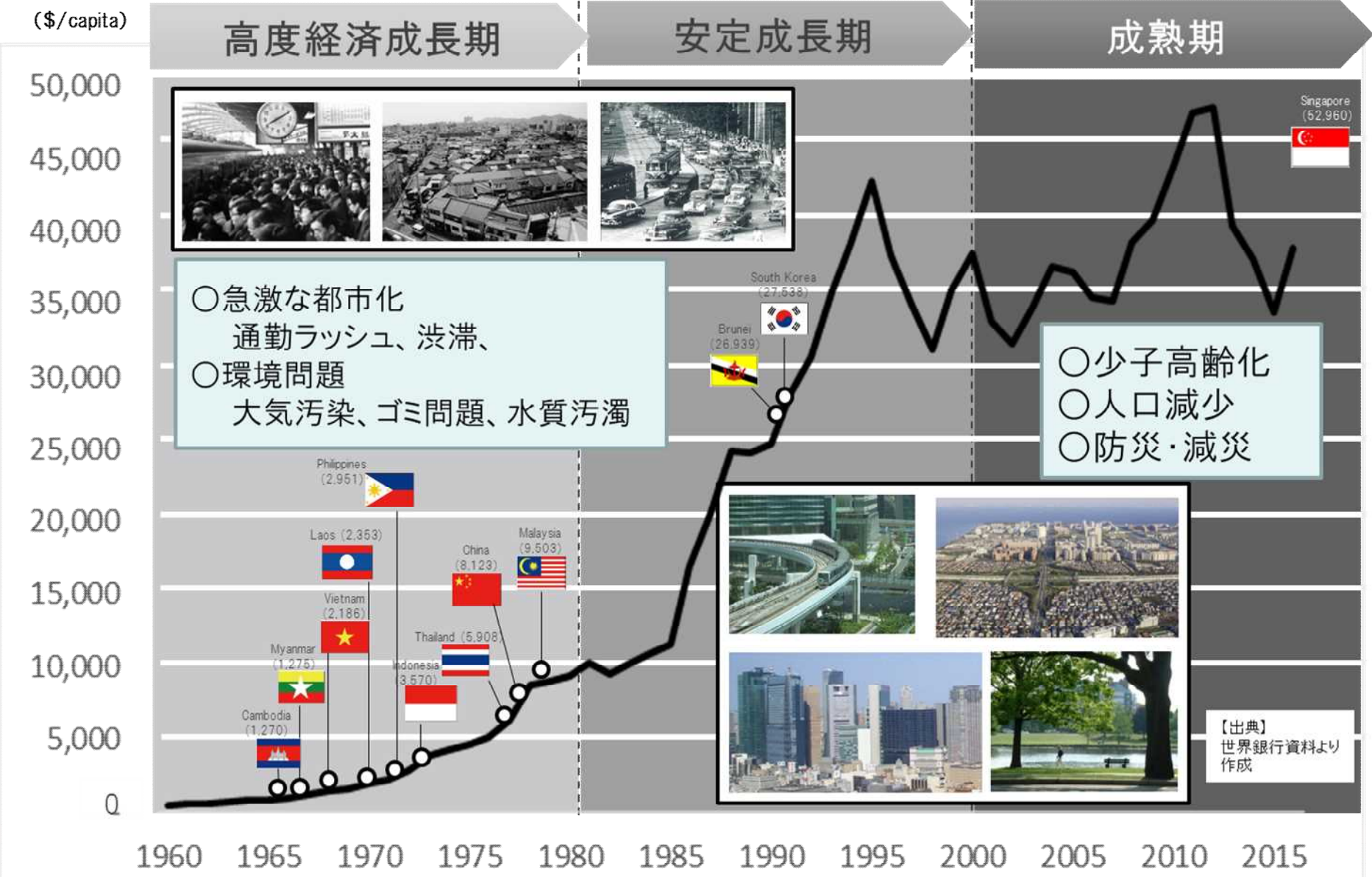
➤ デルタマス・シティにおけるスマートタウン開発 (パナホーム・双日)  
 ➤ サウスイーストキャピタルプロジェクト (仮称) (大和ハウス)【JOINIによる出資案件】  
 ➤ メガクニンガンプロジェクト (東急不動産)【JOINIによる出資案件】  
 ➤ 大型物流施設 (大和ハウス)

出典: 各社報道発表資料をもとに作成 (2017年12月31日時点)

## ②日本の都市開発・不動産開発の国際競争力と課題

# 日本のGDP推移にみるアジア各国の状況

世界各国、特に東南アジア等の発展途上国は、日本の過去の都市づくりの経験や未来の都市づくりを支える高度な技術等に注目している。



(注) 実線は日本の一人当たりGDP (当時の為替レートで換算)。図中の○は2016年の各国における一人当たりGDP。



# 日本の都市開発の蓄積

日本は各成長段階において、様々な課題に直面してきたが、適切な解決法で対応してきた。

	1960～ 高度経済成長期	1980～ 安定成長期	2000～ 成熟期
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市部への人口集中による住宅の不足</li> <li>急速な都市化によるインフラ（電気、水等）の不足</li> <li>大気汚染、水質汚濁等の環境問題、公害の発生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活水準の向上に伴う質の高い住環境ニーズへの対応</li> <li>モータリゼーションの進行に伴う交通渋滞の深刻化</li> <li>産業構造の変化による低未利用地の発生</li> <li>環境意識の高まり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷の少ないまちづくりニーズへの対応</li> <li>少子高齢化・人口減少に伴う中心市街地の活力低下</li> <li>マンション等の老朽化</li> </ul>
解決法	<ol style="list-style-type: none"> <li>都市機能の分散</li> <li>住宅の大量供給（新市街地の整備）</li> <li>都市政策を実現するための法制度整備</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅の質の向上（耐震、省エネ等）</li> <li>公共交通機関の充実</li> <li>ブラウンフィールドの開発</li> <li>資源循環の取組み</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>スマートシティの実践</li> <li>TOD（公共交通指向型開発）コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり</li> <li>ストック再生</li> <li>景観保護</li> </ol>

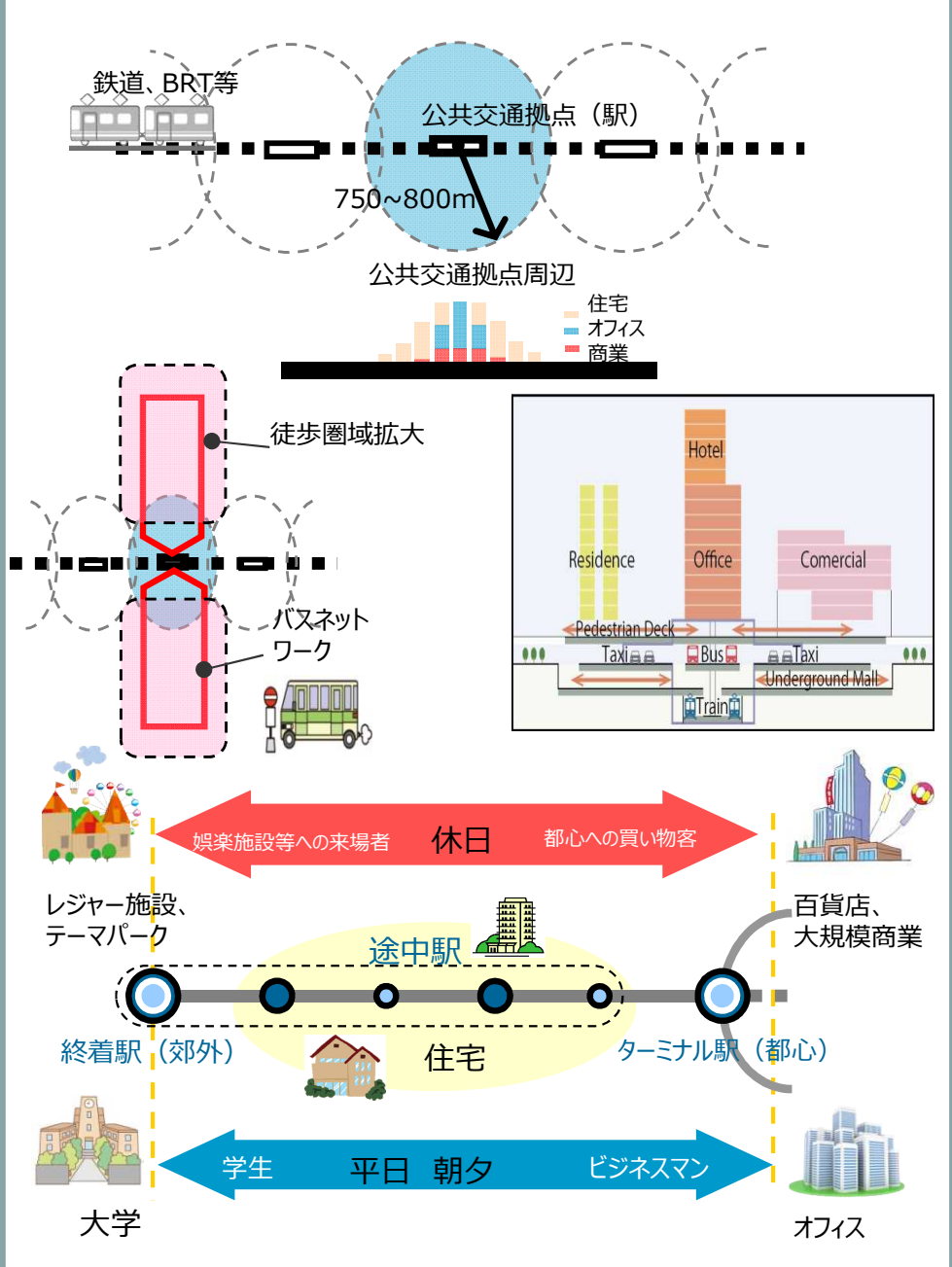
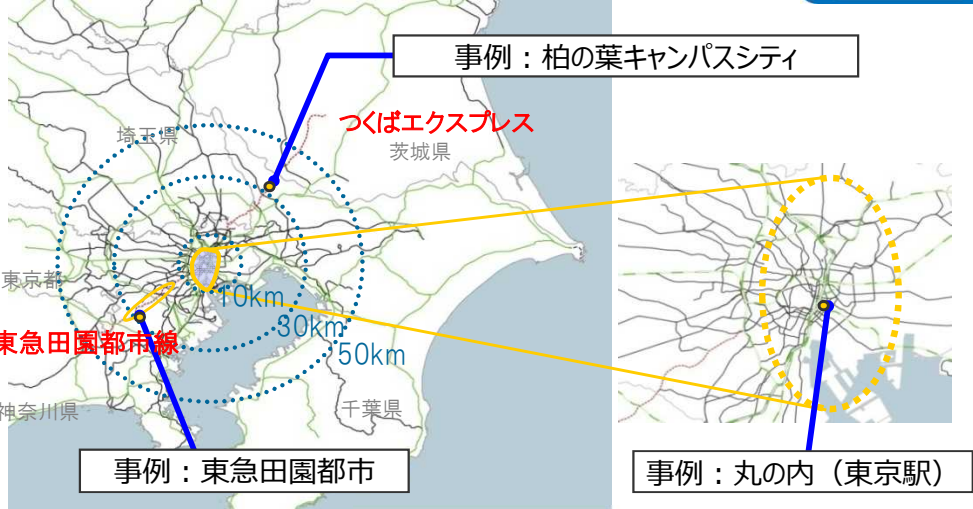


# 優位性①: 公共交通指向型都市開発(TOD)

## 公共交通の充実

1. 公共交通拠点からの徒歩圏に都市機能をコンパクトに集積
2. バスネットワーク整備による徒歩圏域の拡大
3. 沿線への都市機能の適正配置による鉄道需要創出
4. 駅、バス停、施設等の立体複合により乗り換えが容易な TOD拠点創出
5. 鉄道事業と沿線開発を一体的に実施 相乗効果の創出

公共交通指向型都市開発 (TOD: Transit Oriented Development) が重要



# 優位性②:スマートシティ

## 様々な要素が組み合わさった次世代の街

- 交通、エネルギー、健康、コミュニティなど、都市の抱える様々な課題を、ITなどの技術により解決する、快適で、持続可能な都市
- 加えて、災害時の蓄電池の設置や、資源循環等の自然環境への配慮も行われている。



### Nature

## 自然との共生

- 水や緑と調和した都市空間



### Energy

## 省エネルギー・再生可能エネルギー

- パッシブ・アクティブ両面から建物・街区レベルにおける省エネを実現
- 太陽光、風力など再生可能エネルギーの活用



### Safety & Security

## 安全安心

- 災害に強い街づくり・地域コミュニティの育成
- 都市開発において、非常用発電機、備蓄倉庫、避難場所等を確保



### Recycle

## 資源循環

- 雨水等の貯留・活用
- 排水処理による中水を植栽散水等に利用





# 優位性③ 質が高く管理の行き届いた日本型不動産

## ■ 細部にわたる質の高さ



鏡裏に設置された収納スペースや洗面台の下部の体重計置き場等、顧客ニーズに沿った細かな設計



給水管には腐食のおそれのない素材を使用する等、メンテナンスに配慮した専用部の仕様



引戸を多く採用する等により空間全体をつなげ、**可変性の高い間取りの実現**



## ■ 環境性能

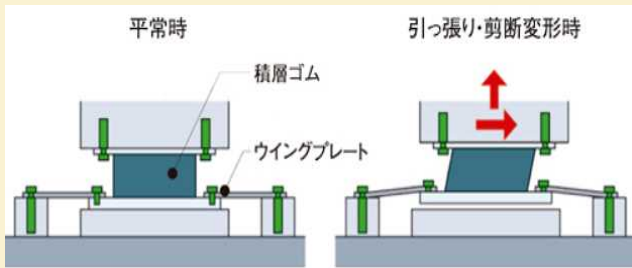
高断熱、高气密、効率換気等の建物特性に加え、太陽光発電システムを備える等、**高い環境性能を実現**



## ■ 耐震性能

地震大国として経験した度重なる災害をもとに、**地震リスクを制御するための高度な技術が発達**

### 高層ビル向けの免震工法



### 免震人工基盤



## <日本のノウハウを活かした開発事業の例>



出典：国土交通省「JAPANESE REAL ESTATE INDUSTRY TODAY」



# 都市開発の海外展開における課題

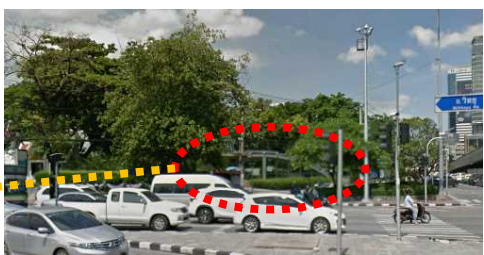
- 我が国企業による大規模な都市開発への参画実績は限られている。
- 海外の公有地情報等にアクセスする手段が乏しく、事業用地の確保が難しい。
- 鉄道・道路等のインフラ整備と周辺の都市開発との連携が図られていない例がある。

## インフラ整備と周辺都市開発との連携が図られていない例

- 地下鉄駅において、地上の出入口が2箇所(公園から道路を挟んで反対側と商業施設の手側)あるが、駅から近隣へのアクセスが不便。



※Google Earthをもとに加工



※Google Earthから引用(上下写真)

### 【駅と開発地とのアクセス性が低い理由】

- ・地下鉄の開業前に自動車でのアクセスを前提とした開発が進展。
- ・土地保有コストが安く、流動性が低いこと、鉄道事業者の保有地の利用にも制約があることから、再開発も困難。

## 公有地における大規模都市開発事業の参画例

### 【ヤンゴン・ランドマーク・プロジェクト】



- ミャンマー 運輸・通信省の保有地において、オフィス・ホテル・商業施設・サービスアパートメント・マンションの建設及び運営・管理を行う都市開発事業。本邦企業がローカル企業と共に現地事業者に出資・事業参画。
- 2016年7月にJOIN※1による出資認可。JOINの都市開発分野での第1号案件。
- ヤンゴン市のビジネス、商業の中心地であるヤンゴン中央駅の近傍において、ヤンゴンのランドマークとなるようなまちづくりを日本のノウハウを活かして推進。

※1 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構

# 不動産開発の海外展開における課題

- 現地法制度の未整備や不透明な運用、信頼できる現地パートナーの確保やリスクマネーの調達の高難性等により、海外事業に取り組む日系デベロッパーの裾野の拡大が十分に進んでいない。

課題	具体的な意見
① 現地法制度の未整備	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現地の法制度が不備な場合や制度の運用が不明瞭な国については、<u>国が主導して法制度整備支援をしてほしい</u>。（土地の権利制度、不動産鑑定評価、登記、担保、許認可等）</li><li>● 土地の権利関係が不明瞭な国においては、<u>土地保有や用地取得に係る政府間の交渉はありがたい</u>。</li></ul>
② 許認可手続の不透明性	<ul style="list-style-type: none"><li>● 新興国においては、許認可手続の遅延や撤回が多く、開発における<u>許認可の透明性、安定性等の問題について国レベルの支援があればありがたい</u>。</li><li>● <u>トラブル解決に向けて相談できる機関やシステムがあればありがたい</u>。</li></ul>
③ 現地パートナー企業とのマッチング	<ul style="list-style-type: none"><li>● <u>用地取得、許認可手続、営業面等で現地パートナー企業との連携は極めて重要であるが、必ずしもマッチするパートナーを探せていない</u>。</li><li>● <u>国や業界主導のミッション団派遣には参加していきたい</u>。</li></ul>
④ 資金調達支援	<ul style="list-style-type: none"><li>● <u>J O I Nの事業参画は、リスクマネーの供給、銀行借り入れに対する保証、政府の資金が入ることによるリスクヘッジの観点から極めて有益</u>。</li><li>● 不動産投資は長期にわたることから、特に<u>為替リスクの問題が大きい</u>。<u>低金利かつ現地通貨建てのリスクヘッジができるプロジェクトファイナンスの仕組みがほしい</u>。</li></ul>
⑤ 周辺のインフラ整備への支援	<ul style="list-style-type: none"><li>● <u>インフラ整備からの大規模案件については、ODAを含め国やJ I C A、J O I N等と一体となった取り組みが必要</u>。</li><li>● <u>基礎的なインフラ（道路、上下水道、電気）が支障となることが多く、相手国政府との交渉について国の支援があればありがたい</u>。</li></ul>

※ 企業ヒアリングによる意見を掲載

## ③競合国の動向

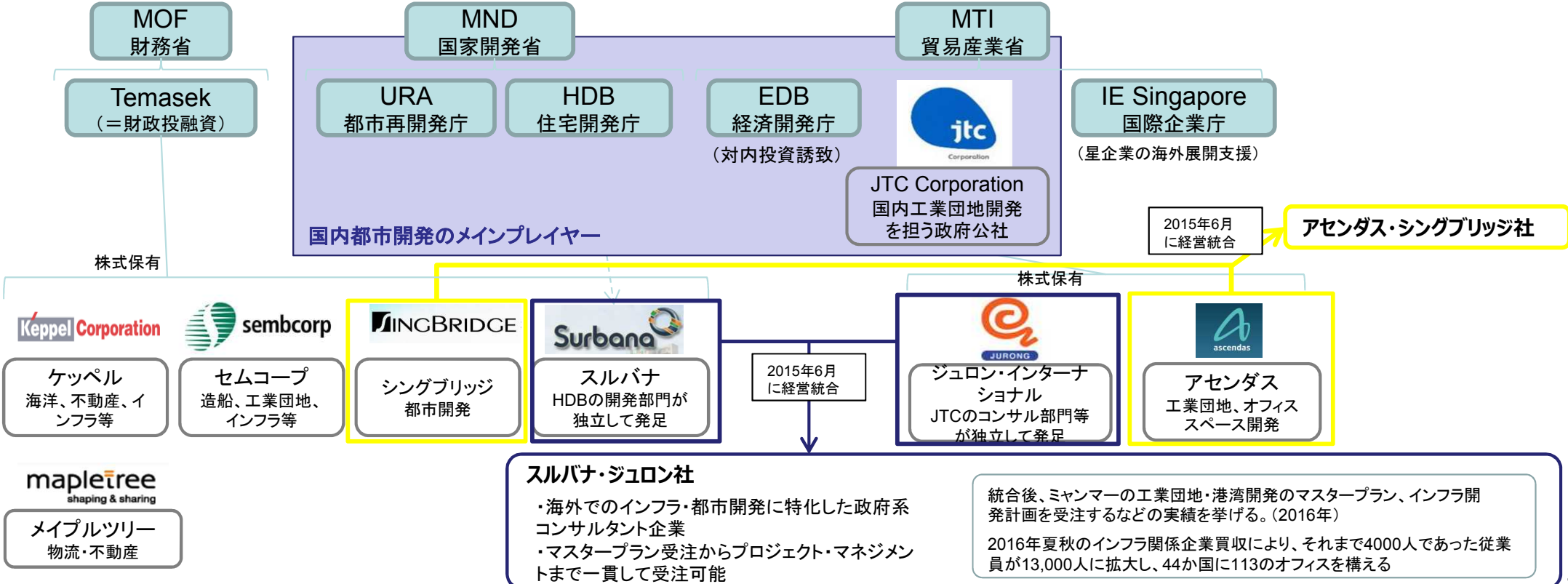
# シンガポールの動向

- 政府系開発公社、政府系ファンド等が連携して、計画、基盤整備から上物開発まで一体となった都市開発事業をアジア各国において推進。個別事業の実施段階での我が国事業者との協力関係も構築可能。
- 外交を通じて政府間協力の基盤を構築した上で、事業の川上段階でマスタープラン策定等を政府系企業が受注し、開発や運営をシンガポール系企業が受注するパターンも見られる。

## シンガポール政府系企業による代表的な事業例(時期・受注者)

<b>【中国】</b> ・天津エコシティ ('08- Keppel, Surbana, Singbridge) ・広州ナレッジシティ ('09 Singbridge)	<b>【ベトナム】</b> ・VSIP ('96- Sembcorp, Mapletree)	<b>【インド】</b> ・チェンナイ・オメガプロジェクト('12- Ascendas) ・AP州新州都マスタープラン('14- Surbana-Jurong)
---	---	--

## シンガポール政府及び政府系機関の体制





# 韓国の動向

- 韓国国内では、1990年代以降、建設需要の飽和から海外展開の必要性が増大。企業の海外展開を促進するため、1993年には「海外建設促進法」が制定され、海外における建設工事等の活動を国を挙げて推進。
- 政府系機関である韓国土地住宅公社(略称:LH公社)が民間企業と連携し、海外における都市開発を積極的に展開している。
- 近年では、案件発掘・形成支援や金融支援を実施して企業の海外進出を支援する「韓国海外インフラ・都市開発支援公社」を設立するため、海外建設促進法を改正。

## LH公社概要

- 2009年に大韓住宅公社と韓国土地公社が合併して発足した政府系機関。国内では都市開発や住宅の建設・供給・管理などを行っている。
- 都市開発の海外展開に当たっては、案件形成の上流段階でトップセールス、人材育成、ファイナンスリスク管理等を行い、官側の主体としての役割を担っている。

### <近年の主な受注実績>

- ベトナム・タインホア産業工業団地マスタープラン策定業務(2016.4-2017.2)
- コロンビア・カリ市住宅団地のマスタープラン策定事業技術提供業務(2015.4-2017.1)
- インドネシア・ビツン経済特区マスタープラン策定業務  
(2015.3-2015.12)

### <推進中の事業>

- クウェート・アブドラスマートシティマスタープラン策定業務(2017.4-)
- ベトナム・フエ市香江沿岸開発の詳細計画とモデル事業技術提供業務(2014.11-)
- ボリビア・サンタクルススマートシティ開発コンサルティング業務(2014.8-)

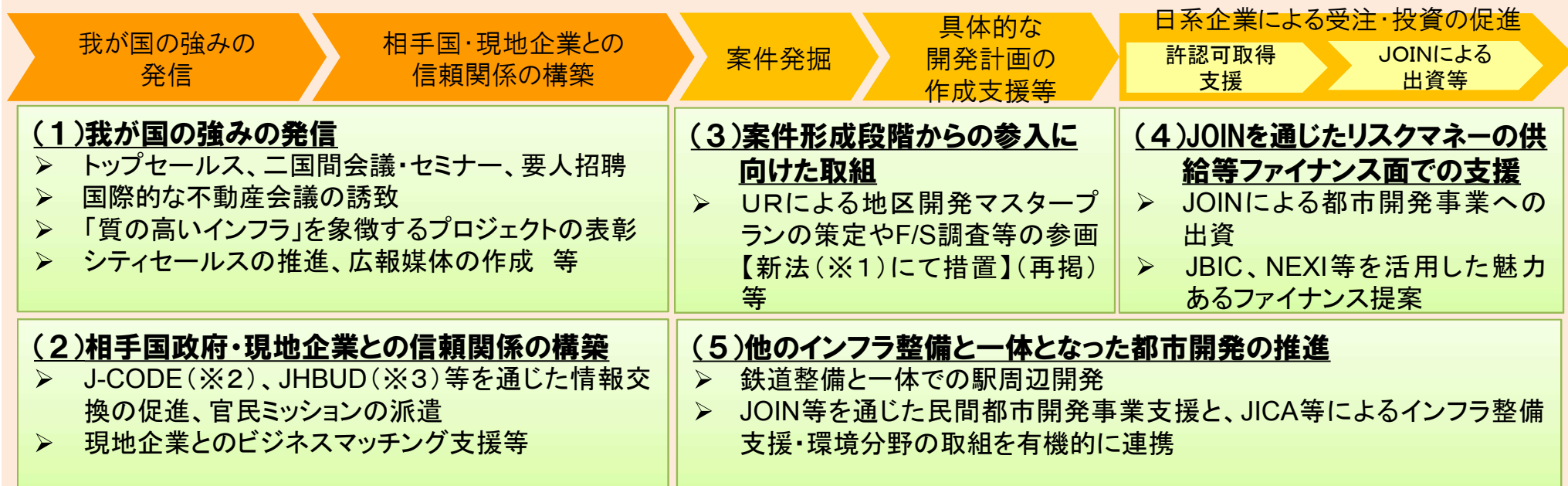
出典:LH公社ホームページ

## ④海外展開の方向性

## I. 現地において事業を行いやすいビジネス環境の整備

- 法制度整備支援、研修員受入、専門家派遣
- 国際交渉や政府間対話等を活用した外資規制の緩和・透明性の向上
- 耐震・省エネ等の建築基準構築・技術普及への支援
- URによる地区開発マスタープランの策定やF/S調査等の参画、JHFによる住宅金融制度の構築・拡充に向けたコンサルティング【新法(※1)にて措置(第196回通常国会にて成立)】等

## II. 案件形成の川上から川下まで官民一体となった取組の強化



※1: 海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律 ※2: 海外エコシティプロジェクト協議会 ※3: 住宅・建築・都市分野国際交流協議会

これらの取組を一体的に推進

## III. 政府間枠組みの構築・活用

- 都市開発・不動産開発に関する二国間プラットフォームの構築・活用により、相手国のニーズを踏まえた戦略的な売り込みを実施。

# 制度整備・普及支援(1)

## 背景・目的

- ▶ 新興国からの制度整備支援要望は、我が国土地・建設産業の海外進出と並行して増加の一途。
- ▶ 省内では制度紹介の一連の内容をカリキュラム形式で提供できるノウハウの蓄積がなされている。
- 新興国で土地・建設関連制度の整備普及を担うことができる親日派・知日派の人材育成を促進することで、質の高いインフラ投資の前提となる、本邦企業のビジネス環境の改善を推進する。

## 研修概要

### 【参加者】

カンボジア、インドネシア、ラオス、ミャンマー、フィリピン、タイ、ベトナムの7カ国から政策立案担当者(課長級) 12名

【研修期間】 2017年9月11日～22日

### 【カリキュラム内容】

#### 建設関連及び不動産関連の法制度の講義

- 日本の経済発展、インフラ整備・建設業の歴史
- 建設業法、建設業許可制度
- 公共工事入札参加資格制度
- 総合評価方式
- 土地政策の変遷
- 土地収用法、公共用地取得保証制度
- 等

#### 主要プロジェクトの現地視察

日本の優れた施工技術やノウハウ(シールド工法、工程管理、安全管理等)を、工事現場や技術研究所を視察しながら説明。



国土交通大学校での受講の様子



大臣表敬の様子

参加者からは、各法制度の運用における実務的な手続きや、我が国が抱えている問題点、その解決方法等について高い関心が寄せられ、自国での経験をふまえた活発な議論が行われた。

## 今後の方針

ビジネス環境の改善や親日派・知日派ネットワークの育成といった目的に資するよう、来年度以降も各国の要望に応じてカリキュラムを見直しつつ継続的に実施していく。

# 制度整備・普及支援(2)

現地調査(制度の実態調査、システム導入に向けた課題整理等)、システム導入の実証等を組み合わせたモデルプロジェクトを形成し、土地制度に関する制度整備、システム導入、人材育成を総合的に支援。

## 背景

- 新興国からの制度整備支援要望は、我が国土地建設産業の海外進出と並行して増加の一途。
- H27年度より継続しているベトナムへの制度整備・普及支援のなかで、天然資源環境省(MONRE)より、土地評価システムのパイロット導入についての協力依頼。

### 制度整備支援に向けたパッケージ

- 法律の策定や我が国制度紹介に加えて、運用する仕組みそのものを含めたパッケージでの支援

#### 地価公示制度

土地評価システムの基データとなる地価公示価格の整備 等

#### 不動産鑑定評価制度

土地評価システムの根拠となる評価基準(標準宅地、路線価等)の整備 等

#### 登記制度(法務省所管)

#### 土地評価システム

地価公示価格等を基に土地の評価額を算出



システムのイメージ

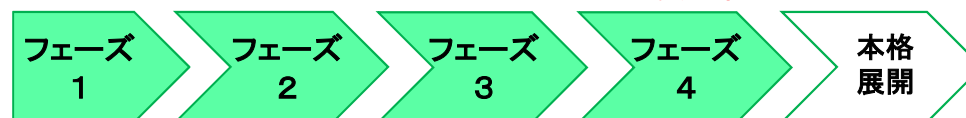


制度の運用に携わる行政官の育成支援

### モデルプロジェクトの進め方(想定)

- パイロット導入に向け4つのフェーズに分けて支援を実施

H30年度目標▼



#### 【フェーズ1: 事前調査の実施】

- ・土地評価を行うにあたっての既存情報についての調査実施
- ・土地価格を決定するための既存制度及び実務の調査
- ・モデルプロジェクト対象地域についての絞り込みの実施

#### 【フェーズ2: 土地評価フレームワークの決定】

- ・モデル地域の決定及び適用する評価フレームワークの決定
- ・制度導入に向けた課題等の分析・整理

#### 【フェーズ3: 土地評価システムプログラム開発】

#### 【フェーズ4: 土地評価実施及び調査結果の報告】

- ・モデル地域における適用及び調査報告の実施
- ・本格展開に向けた課題等の分析・整理

※各フェーズを通じて、相手国担当者を対象としたセミナーも開催。



## 背景・目的

- ヤンゴン都市開発マスタープランのレビュー等で、都市計画の実行性を担保するための法制度が不在であり、今後その実効性確保が重要との指摘。
  - ヤンゴン市内では民間企業の都市開発事業が続々と着手されており、今後開発事業を円滑に進めるためにも、実効性が担保された都市計画や開発許可制度が求められている。
- 日本の国土計画および都市計画行政における経験の共有を通じた、ミャンマー国内の土地利用に関する提案や、土地利用現況図に必要な技術や知見の共有を実施、ミャンマーの都市・地域開発計画法案や同法施行細則に対する助言等の支援を実施

## 支援の内容

### (2014年度)

- ミャンマー国内の土地利用に関する提案や、土地利用現況図に必要な技術や知見の共有
- 都市・地域計画法案に対する助言等

### (2015年度)

- 都市・地域計画法案や同法施行細則に対する助言等
- 都市計画に関する包括的な法体系の設立に対する助言等

### (2016年度)

- 都市・地域計画法案や同法施行細則に対する助言等
- 都市関連の法律に係る情報収集

### (2017年度)

- 都市・地域計画法案や同法施行細則制定のための現地ワークショップの開催



現地ワークショップの開催

# 耐震・省エネ等の建築基準構築・技術普及への支援

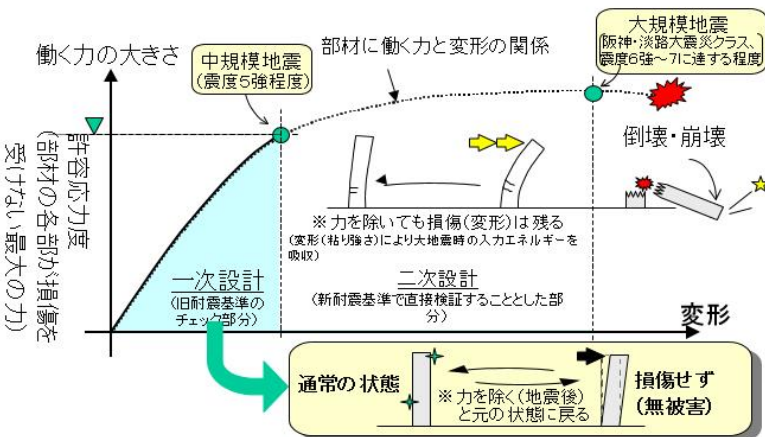
## 背景・必要性

- 新興国等において、地震・津波・火災等による建築物被害で、人的・物的被害が頻発。
- エネルギー需要の逼迫、地球温暖化への対応の必要性。
- 新興国等において、住宅市場規模は年々拡大。また、中高所得者等の増加に伴い、質の高い住宅需要増の増大。
- 振興国等における住宅・建築に係る基準の構築・拡充、技術の普及を通じた、我が国企業が進出しやすい市場環境の整備と、相手国の社会的問題解決・持続的発展の実現を支援。

## 概要

### ○日本における技術的知見の蓄積

#### ➤ 耐震基準・技術



#### ➤ 省エネ基準・技術



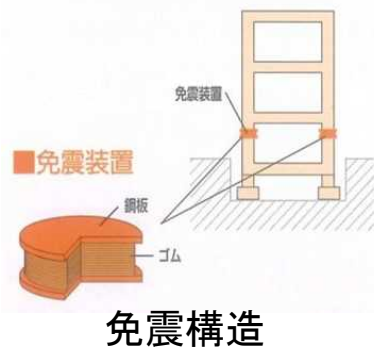
実験住宅(LCCM住宅、つくば市)

#### ➤ プレハブ建築技術



工場におけるプレハブ住宅の生産

### 構造基準の考え方



### ○新興国等への技術的知見の展開



日本・インドネシア都市開発・住宅セミナー2017 (2017.9.5, ジャカルタ)



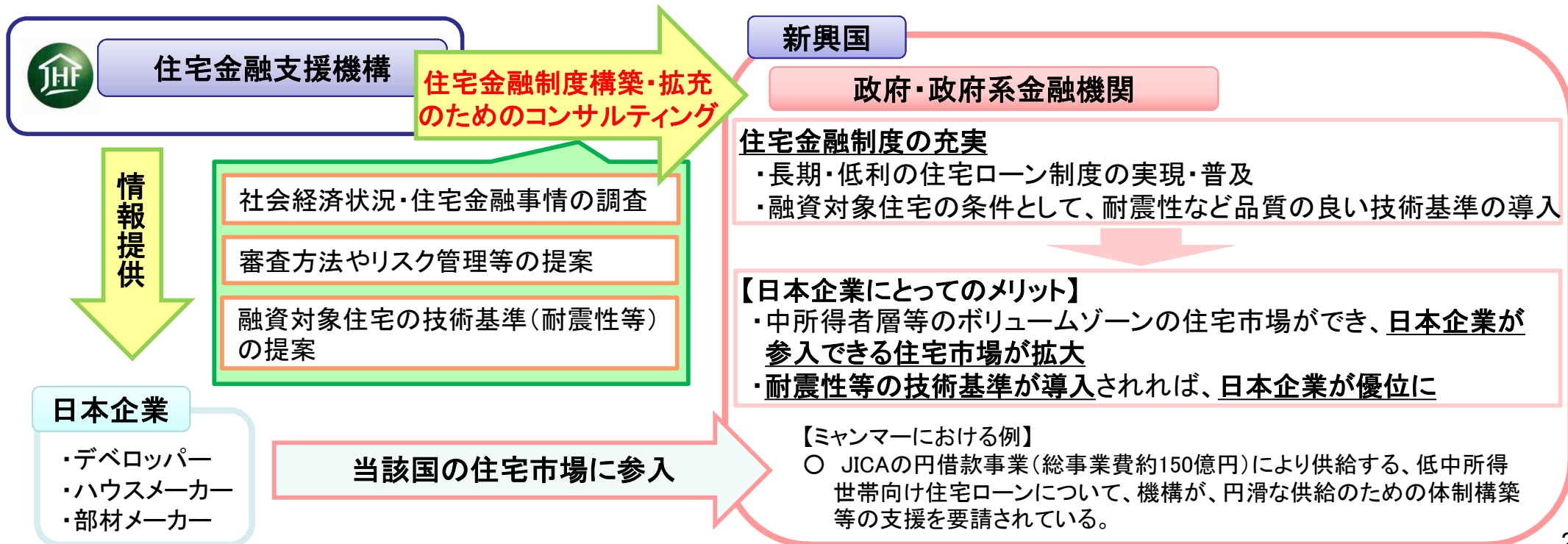
# (独)住宅金融支援機構による住宅金融制度の構築・拡充に向けた支援

## 背景・必要性

- 新興国等における住宅市場規模は、年々拡大。
- 新興国等での日本企業の顧客は高所得者層が中心。中所得者層等のボリュームゾーンへ拡大するには、当該国で中所得者等が利用しやすい長期・低利の住宅ローンの整備が必要。
- 新興国等での住宅金融制度の構築・拡充を支援し、我が国企業が進出しやすい住宅市場環境を整備するための住宅金融支援機構の海外業務追加等を内容とした「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」が第196回通常国会にて成立。

## 新法施行後の海外業務イメージ

法施行前	法施行後
・外国政府・機関への情報提供、外国人材に対する研修	・外国政府・機関への情報提供、外国人材に対する研修
	<b>・住宅ローン制度構築のためのコンサルティング業務</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 社会経済状況・金融住宅事情等を調査</li> <li>- 審査方法やリスク管理の提案</li> <li>- 融資対象住宅の技術基準(耐震性等)の提案</li> </ul>



# 二国間の枠組の構築・関係強化

- シンガポールでは、企業・政府機関の都市開発分野等における連携強化を目的として、ワークショップを開催。
- 中国との間では、土地、都市、住宅の各政策分野における交流と協力を目的として、定期的に二国間会議を開催。

## 日シンガポール共同ワークショップ（2015年2月、3月）

- 開催日：2015年2月9日（第1回）、3月17日（第2回）
- 参加者：88名（第1回：52名、第2回：35名）  
日本側：土地・建設産業局、在星日本大使館、民間企業  
シンガポール側：国家開発省（MND）、都市再開発庁（URA）、  
建築建設庁（BCA）、国際企業庁（IEシンガポール）、  
経済開発庁（EDB）、民間企業
- 主なテーマ：○インフラ関連企業に対する海外展開支援策／  
○建設産業政策／○高齢化社会対策／  
○交通と都市開発

## 日シンガポール都市開発ワークショップ（2016年2月）

- 開催日：2016年2月19日
- 参加者：42名  
日本側：土地・建設産業局、都市局、  
在星日本大使館、民間企業  
シンガポール側：都市再開発庁（URA）、  
陸上交通庁（LTA）、国際企業庁  
（IEシンガポール）、民間企業
- 主なテーマ：○公共交通と一体となった都市開発／  
○高齢化社会に対応したまちづくり



## 各政策分野における日中交流会議

### ●日中土地政策交流会議

日中の土地政策分野での交流と協力を目的として定期的に開催。

#### 【第3回会議 2016年6月】

日本側：国土交通省 土地・建設産業局長 他  
中国側：国土資源部 国家土地副総督察・総計画師（副大臣級） 他

#### 【会議議題（中国側）】

中国の土地整理と監督制度

#### 【民間企業との意見交換・視察】

<意見交換> 民間企業との夕食会による意見交換を実施

<視察> 東京（湾岸エリア、スマートシティ、丸の内エリア）、京都（古都景観保全、農地保護）、大阪駅前開発等

### ●日中都市交流会議

日中の都市計画・都市整備分野での相互協力を促進し、両国の都市整備の推進に資することを目的として定期的に開催。

#### 【第18回会議 2017年12月】

日本側：都市局長 他  
中国側：住宅・都市農村部都市・農村計画司副  
司長 他

#### 【会議議題】

- ①高齢化に適した都市（農村）計画
- ②交通渋滞の解決のための計画

#### 【視察】

京都（四条通歩道拡幅事業等）、奈良（けいはんな学研都市）、大阪（うめきた再開発プロジェクト、桃坂コンフォガーデン）

### ●日中建築住宅会議

日中の建築・住宅行政や建築技術の向上等に関する情報交換等を行い、建築・住宅分野における相互の交流を行うことを目的として定期的に開催。

#### 【第20回会議 2017年11月】

日本側：住宅局長、独立行政法人都市再生機構 等  
中国側：住宅・都市農村建設部計画財務外事司長 等

#### 【会議議題】

住宅・建築物の省エネ施策、高齢者住宅対策、既存住宅の改修対策等

# 表彰制度(JAPANコンストラクション国際賞(JapaCon国際賞))

## JapaCon国際賞の概要

- 世界の膨大なインフラ需要を背景に、我が国は、G7伊勢志摩サミット「質の高いインフラ輸出拡大イニシアティブ」等において「質の高いインフラ」を提唱。
- 我が国の提唱する「質の高いインフラ」の普及啓発及び競争力の強化を図り、我が国企業の更なる海外進出を応援することを目的として、平成29年度に国土交通大臣表彰となる「JAPANコンストラクション国際賞(通称:JapaCon国際賞)」を創設。
- 「質の高いインフラ」を象徴する日本の強みを発揮した海外建設・不動産開発プロジェクト及び海外において先導的に活躍している中堅・中小建設関連企業を表彰する。

## 募集対象

### 海外プロジェクト部門

海外において我が国企業が設計者、施工者、施主(不動産開発の場合)、施工管理者、PPP等の出資者のいずれかの形で参加しているプロジェクトであって、過去5年以内に完工し、瑕疵担保期間が終了したもの

### 中堅・中小建設企業部門

海外において建設、設計、測量、建設資機材の供給等の事業活動を行っている我が国中堅・中小建設関連企業

## 選考方法

一般公募により集まった建設プロジェクト・企業について、検討・審査委員会において次の点を総合的に評価

- 我が国企業の優れたノウハウ・技術力、プロジェクト管理能力等を通じ、「質の高いインフラ」を実現したか
- 先導的な取組によって「質の高いインフラ」の普及に貢献し、我が国企業の海外進出を促進したか

【海外インフラ展開に関する表彰についての検討・審査委員会】委員長：森地 茂(政策研究大学院大学政策研究センター所長)



# シティセールスの推進

都市の国際競争力強化を図りつつ、国内外でのプレゼンテーション等により、我が国の都市の魅力を発信する。

## 国際イベントへの出展

### 【MIPIM】

フランス・カンヌで毎年3月に開催されているリード・ミデム社主催の世界最大級の不動産見本市。2018年は3月13日～16日に開催。日本ブースにて、官民が連携したプロモーションやプレゼンテーション等を行い、日本の魅力や日本の都市開発の優位性を海外に発信。



Japan Conferenceの様子



日本ブースでのプレゼンの様子

### 【世界都市フォーラム】

国連人間居住計画が事務局を務める都市に関する世界最大級の会合。2018年は2月7日～13日にマレーシアで開催。日本ブースにて国土・地域政策、我が国の都市開発・住宅分野の最新技術・インフラシステムの展示等を行い、我が国都市の魅力を発信。



日本ブースの様子

## シティ・フューチャー・ギャラリー(仮称)構想

世界都市・東京などの成り立ちや都市開発の変遷、また未来図を一元的に体感できる場を設けることで、日本の都市の魅力を発信し、外国企業及び高度外国人材の呼び込み、外国人観光客の誘致などのインバウンド需要の取り込み、都市開発の海外展開及びインフラシステムの輸出促進などのアウトバウンドの推進につなげる。

(ターゲット)

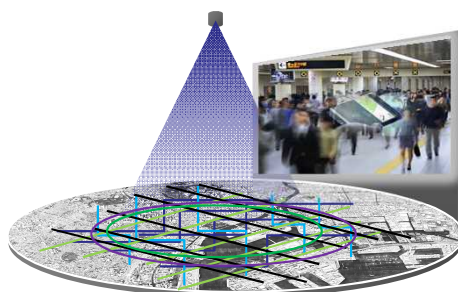
インベスター、海外ビジネスパーソン・政府関係者、観光客等

東京の拠点(ハブ機能)

我が国の都市の成り立ち・将来像や先進的なインフラ技術等を集約し、印象的かつ分かりやすく発信する施設

都市模型 & プロジェクションマッピング

疑似体験装置



⇒都市模型の上にプロジェクションマッピングでスクリーン上の映像と関連する場所等のデータをプロット



⇒VR(Virtual Reality)のヘッドセットを装着し、東京などの歴史(過去から現在、未来までの過程や変化)を疑似体験

最先端技術システム



こんにちは  
ようこそ、CFGへ!



⇒案内ロボット、新型モビリティ等の最先端の実機の展示、体験提供等

# 相手国・現地企業との信頼関係の構築

相手国・現地企業との信頼関係を構築し、具体的な案件を形成するためには、案件形成の川上段階から官民が連携して取り組んでいく必要がある。このため、海外エコシティプロジェクト協議会(J-CODE)、住宅・建築・都市分野国際交流協議会(JHBUD)等を通じた情報交換の促進や官民ミッションの実施を行い、官民の連携を強化していく。

## J-CODEを通じた取組の具体例:ミャンマー・ヤンキン都市開発プロジェクト

### (事業概要)

- ミャンマー・ヤンゴン市内の公共用地における、オフィス・商業施設・ホテル等の複合施設の建設及び運営・管理を行う都市開発事業。
- J-CODE(海外エコシティプロジェクト協議会)への情報共有・検討の後、関心のあるJ-CODE会員企業(本邦企業)がミャンマー建設省(以下「MOC」)に提案。

### (経緯)

- 2015年 1月 : 第2回日緬建設次官級会合開催。MOCから同省保有地の日本企業による開発提案について依頼。
- 2015年7 - 8月 : J-CODE会員企業に共有後、関心を示した本邦企業がMOCに提案。
- 2016年4月 : MOCより本邦企業に対し、「一般市民に貢献」「交通渋滞負荷の最小化」等を含む修正提案の指示。(→ 5月再提案)
- 2016年11月 : ミャンマー経済委員会で承認。
- 2016年12月 : MIC(ミャンマー投資委員会)申請受理。石井大臣が訪緬し、建設大臣等へプロジェクトへの協力を依頼。
- 2017年7月 : MIC許可取得。
- 2017年11月 : 日本企業とMOCの間でBOT契約締結。



イメージパース



BOT調印式典



現地案内図

# 相手国・現地企業との信頼関係の構築

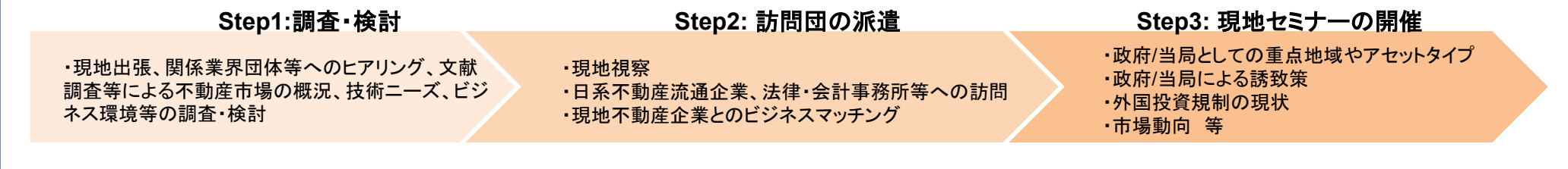
我が国不動産企業の参入対象となり得る市場の動向や相手国政府の不動産投資に対する方針等の調査を行い、相手国政府と連携した投資誘致セミナーの開催及び訪問団派遣等を通じて、我が国企業の国際ビジネス展開を支援。

## 施策の背景・課題

- 我が国の持続的な成長のためには、アジアをはじめとする諸外国の成長を取り込んでいく観点から、不動産分野においても国際的なビジネス展開を拡大することが必要。
- 他方、情報や経験、現地でのネットワーク等の不足により、未だ海外事業そのものへのハードルが極めて高く、特に新興国市場における不動産開発事業については、一部大手企業を除けば参入が進んでいない。
- こうした状況を踏まえ、政府の施策により国際展開におけるハードルを下げ、海外市場で活躍する不動産企業の裾野を広げることが必要。

## 施策の概要

- 我が国不動産業の国際展開にあたり、特に進出に有望な市場におけるアプローチ方法等について調査・検討。
- 進出に有望な国/都市について、訪問団を派遣し、現地視察を行うとともに、現地投資誘致担当当局等との重点地域・アセットタイプ、誘致策、外国投資規制の現状、市場動向等に関する意見交換や現地不動産企業とのビジネスマッチングを含む投資誘致セミナーを開催する。



## 施策の効果

- 政府間のチャネルを活用して信頼性の高い情報を提供し、政府として海外事業を後押しする姿勢を明確にすることで、国際的なビジネスに挑戦する不動産企業の裾野を拡大。



# (一社) 海外エコシティプロジェクト協議会

(通称J-CODE : Japan Conference on Overseas Development of Eco-cities)

- アジアの新興国等においては、大幅な人口増加に加え都市化が急速に進展。これに伴い環境問題等様々な問題が発生し、その解決のために環境共生型都市(エコシティ)開発のニーズが高まっている。
- 日本のこれまでの都市開発の経験や課題解決ノウハウ、技術を活かし、幅広い業界にわたる我が国国内の企業が“ジャパンチーム”を形成し、構想・企画の川上段階から官民一体となって環境共生型都市開発事業を推進している。

## 設立

- ・平成23年10月設立
- ・平成26年7月一般社団法人化

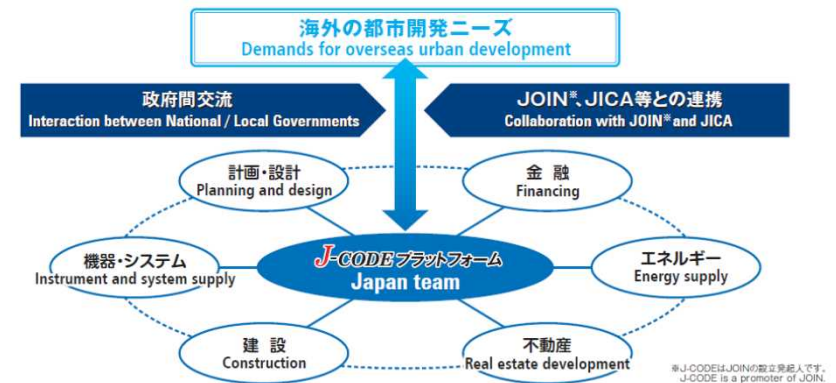
## メンバー

(2018年5月31日現在)

- ・会長: 木村恵司(三菱地所(株)特別顧問、不動産協会会長)
- ・会員: デベロッパー、コンサルタント、金融、商社、ゼネコン、メーカー等58社
- ・オブザーバ: 国土交通省、横浜市、大阪市、日本政策投資銀行、国際協力銀行等

## 主な活動

- ・中国ワーキンググループ、ベトナムワーキンググループ、ミャンマーワーキンググループでの案件形成、情報交換
- ・タイなど新たな活動対象国発掘に向けた研究
- ・ホーチミン市不動産協会、タイ住宅建築協会との合同セミナー開催
- ・要人来日対応、セミナーなどを通じた情報収集
- ・(株)海外交通・都市開発事業支援機構(JOIN)等の政府機関と連携した案件発掘(JOINへの出資含む)



【J-CODEの事業イメージ】



【ホーチミン市不動産協会、タイ住宅建築協会との合同セミナーの様子 (2018年3月)】



# 住宅・建築・都市分野国際交流協議会

(通称JHBUD : Japan Global Exchange Forum for Housing, Building and Urban Development)

- 住宅・建築・都市分野では、既に多くの企業が海外展開に取り組んでいる。一方、政府は我が国の有する知見や経験を活かした国際協力を一層推進するとともに、インフラシステム輸出戦略等に基づいて、住宅・建築・都市分野の企業の海外展開を促進する方針を掲げている。
- 住宅・建築・都市分野の国際展開を図る企業及び国際交流活動を行う団体が、日本国政府との連携のもと外国政府等と交流を行い、もって我が国の有する知見や経験を活かした国際協力と住宅、建築、都市分野の企業の海外展開を促進する。

## メンバー

- ・会長: 矢野 龍(住友林業(株)代表取締役会長)
- ・会員: ハウスメーカー、設計事務所、建築設備・住宅部品メーカー、デベロッパー、コンサルタント、関連団体等

### 会員の種類

### 会社名・団体名

#### 企業会員

(株) 梓設計、住友林業(株)、積水ハウス(株)、大和ハウス工業(株)、東京急行電鉄(株)、TOTO(株)、(株) 日建設計、(株) 日本建築住宅センター、日本工営(株)、パナソニック(株)、(株) 日立製作所、(株) フジタ、ミサワホーム(株)、三井不動産(株)、三菱地所(株)、森ビル(株)、YKK AP(株)

#### 団体会員

(一社) 海外エコシティプロジェクト協議会、(一財) 日本建築センター、(一社) 日本モルール協会、(公社) 立体駐車場工業会、(公社) 日本交通計画協会、(一財) ベターリビング

(2018年5月現在)

## 設立

- ・2016年9月設立

## 主な活動

- ・日本・スリランカ都市開発セミナー (2016.10 / スリランカ・コロンボ)
- ・日本・ミャンマー都市開発・住宅セミナー (2017.1 / ミャンマー・ヤンゴン)
- ・インドネシアの開発案件等に関する講演・夕食会 (2017.7 / 東京)
- ・日本・インドネシア都市開発・住宅セミナー2017/ 同ビジネスセッション (2017.9 / インドネシア・ジャカルタ)



日本・ミャンマー都市開発・住宅セミナー

# 案件形成段階からの参入に向けた取組

我が国事業者の大規模な都市開発への参画を促進するためには、案件発掘・形成段階から積極的に我が国政府や関係機関が参画し、民間企業が参画する環境を整備することが有効。

## URの海外業務に係る体制強化

- 独立行政法人都市再生機構(UR)の海外業務追加等を内容とした「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」が第196回通常国会にて成立。
- 大規模開発における計画策定、関係者間の権利調整等の知見を有するURが地区開発マスタープランの策定や都市開発事業等に関するF/S調査等を実施することにより、我が国事業者の受注を促進する。



## 具体例: タイ・バンズー駅周辺都市開発事業

### (事業概要)

- 円借款により整備中のレッドラインをはじめとした都市鉄道や空港線等のターミナル駅となる「バンズー駅」の周辺都市開発(約90ha)。
- タイ側で複数作成されたマスタープラン(以下「MP」)を日本の協力により統合・改善し、日本企業が本都市開発に参入することを目指す。

### (経緯)

- 2016年7月 : アーコム運輸大臣よりバンズー駅周辺や高速鉄道沿線における日泰連携開発を要請。
- 2016年8月～2017年8月 : 「第1～6回 日タイ都市開発WG」開催。WGの中でMPに関する提言を実施。
- 2017年11月 : 「タイにおける高速鉄道整備と沿線開発セミナー」開催。新幹線関連と日本の都市開発に関する展示を通じて、日本の新幹線技術及び沿線開発の優位性をPR。



# 総合的なファイナンスパッケージの提供

インフラ海外展開のため、JOIN(出資等)、JBIC(融資等)、JICA(円借款等)、NEXI(貿易保険等)といった政府関係機関を活用し、日本企業の海外展開を強力に支援。



株式会社海外交通・都市開発事業支援機構  
Japan Overseas Infrastructure Investment Corporation  
for Transport & Urban Development

・所管:国土交通省

・目的:

海外において交通事業及び都市開発事業を行う者等に対し資金の供給、専門家の派遣その他の支援を行うことにより、我が国事業者の当該市場への参入の促進を図り、我が国経済の持続的な成長に寄与する。

・主な支援スキーム:

- ◆出資(民間との共同出資)
- ◆ハンズオン支援(役員・技術者の人材派遣等)
- ◆相手国側との交渉



株式会社国際協力銀行  
JBIC JAPAN BANK FOR INTERNATIONAL COOPERATION

・所管:財務省

・目的:

- ① 日本にとって重要な資源の海外における開発及び取得の促進
- ② 日本の産業の国際競争力の維持・向上
- ③ 地球温暖化の防止等の地球環境の保全を目的とする海外における事業の促進
- ④ 国際金融秩序の混乱の防止またはその被害への対処

・主な支援スキーム:

- ◆現地事業体等に対する融資
- ◆輸出品に対する融資



独立行政法人 国際協力機構

・所管:財務省・外務省

・目的:

開発途上地域等の経済及び社会の開発若しくは復興又は経済の安定に寄与することを通じて、国際協力の促進並びに我が国及び国際経済社会の健全な発展に資する。

・主な支援スキーム:

- ◆技術協力
- ◆有償資金協力(円借款(本邦技術活用条件(STEP)含む)、海外投融資)
- ◆無償資金協力



株式会社  
日本貿易保険  
NEXI  
Nippon Export and Investment Insurance

・所管:経済産業省

・目的:

対外取引において生ずる民間保険等によって救済することができないリスク(非常危険、信用危険)に対して保険を付保。

・主な支援スキーム:

- ◆輸出保険
- ◆投資保険
- ◆融資保険
- ◆再保険



# JOIN(海外交通・都市開発事業支援機構)支援決定案件

## <JOIN都市開発第1号案件> ミャンマー ヤンゴン複合都市開発事業

- ミャンマーのヤンゴン中央駅近傍においてランドマークとなる複合施設の建設・運営を行うプロジェクト。
- 我が国の複合施設の運営に関するノウハウ移転等を通じ、現地の人材育成に寄与するとともに、ミャンマーにおける日本の都市開発のブランド力を高める。

(平成28年7月12日国土交通大臣認可/JOIN出資決定額約45億円/関係企業:三菱商事・三菱地所)



## <JOIN都市開発第2号案件> インドネシア ジャカルタ郊外複合都市開発事業

- インドネシア・ジャカルタ郊外で戸建住宅と商業施設の開発を行うプロジェクト。
- 日本企業連合を構成する鉄道事業者がJOINの支援を受けて、インドネシアでの都市開発事業に初めて参画。日本が得意とする公共交通と一体となった都市開発のノウハウを移転する足がかりとなる。

(平成28年10月27日国土交通大臣認可/JOIN出資決定額約34億円/関係企業:三菱商事・西鉄・阪神・京急)



## <JOIN都市開発第3号案件> インドネシア ジャカルタ・ガーデン・シティ中心地区都市開発事業

- インドネシア・ジャカルタ郊外において、商業施設とバスロータリー等を整備・運営するプロジェクト。
- 日本が得意とする公共交通指向型の都市開発支援に先導的に取り組み、地域の交通拠点としての役割を果たすとともに、テナントや建設工事を請け負う日本企業の海外展開も支援する。

(平成29年5月30日国土交通大臣認可/JOIN出資決定額約50億円/関係企業:イオンモール)



# JOIN(海外交通・都市開発事業支援機構)支援決定案件

## <JOIN都市開発第4号案件> インドネシア ジャカルタ・サウスイースト都市開発事業

- インドネシア・ジャカルタ南東部において、集合住宅、商業施設、オフィス、ホテルの整備を行うプロジェクト。
- 当該事業を行う日本企業がインドネシアの住宅事業に初めて参画。住宅設備について、日系製品を可能な限り採用するほか、住宅維持管理等の関連産業の海外展開を後押しする。

(平成29年7月7日国土交通大臣認可/JOIN出資決定額約30億円/関係企業:大和ハウス)



## <JOIN都市開発第5号案件> ミャンマー ヤンゴン博物館跡地開発事業

- ヤンゴン中央駅の北西約1kmに位置する軍事博物館跡地において、オフィス、商業施設、ホテル(長期滞在者向け客室を含む)からなる複合開発を行うプロジェクト。
- 設計・施工から管理・運営までを日本企業が一貫して手掛けるとともに、ホテル運営についても日本の上位ブランドを展開する。

(平成29年7月28日国土交通大臣認可/JOIN出資決定額約56億円/関係企業:フジタ、東京建物)



## <JOIN都市開発第6号案件> インドネシア ジャカルタ・メガクニンガン都市開発事業

- インドネシア・ジャカルタ中心地区において、分譲住宅、賃貸住宅、商業施設からなる複合施設を建設・販売・運営するプロジェクト。
- 当該事業を行う日本企業がインドネシアにおける大規模かつ長期的な賃貸住宅事業に初めて参画。日系メーカーの先進的な設備機器の導入等により、本邦企業のプレゼンスを高めることが期待される。

(平成29年12月22日国土交通大臣認可/JOIN出資決定額約65億円/関係企業:東急不動産)





# インフラ整備と一体となった都市開発の推進

都市開発については、特に我が国によるODA等のインフラ整備と周辺の都市開発事業との連携が求められており、案件形成から事業実施段階までの各段階で連携を図っていく。

## 具体的な取組

- 鉄道整備と一体での駅周辺開発の提案。
- JOIN等を通じた民間都市開発事業支援とJICA等によるインフラ整備支援・環境分野の取組を有機的に連携させる。

## 公共交通沿線での都市開発の例

### ①スオイティエンターミナル駅前開発事業

□日本のODAの活用により整備が進むホーチミン市都市鉄道一号線の終着駅(スオイティエンターミナル駅)では、日本企業が現地企業と協働で、バスターミナルと一体となった駅前開発の検討を進めており、駅を中心とした地域の賑わいと共に、公共交通利用者の利便性向上を目指している。



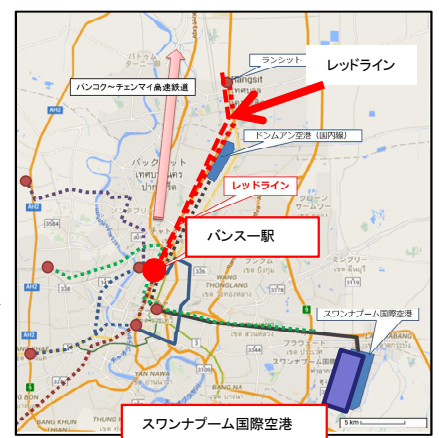
位置図



スオイティエンターミナル駅前開発イメージパース

### ②バンズー駅周辺都市開発事業

□日本のODAの活用により整備が進む都市鉄道レッドラインのバンズーグランド駅は、複数の鉄道路線が乗り入れるターミナル駅である。隣接地に広大な鉄道用地を含むことから、バンズー駅周辺を含んだ一体開発が検討されており、日本企業の参入を目指した取組が進められている。



←位置図 ↑タイ・バンズー駅周辺地区開発イメージ図 (平成29年度 JICA調査報告書より引用)

## ⑤注視すべき主要プロジェクト



# 今後3～4年間に注視すべき主要な都市開発・不動産開発プロジェクト

- 「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画2018」に記載されているプロジェクトを中心に、我が国企業の事業の拡大を支援する。

