

平成18年度
建設情報収集等管理調査
報告書

<アラブ首長国連邦法令等>

2007年3月

財団法人 建設経済研究所

ま え が き

本報告書は、平成 18 年度に国土交通省総合政策局国際建設経済室より、財団法人建設経済研究所が委託を受けて実施した建設情報収集等管理調査の結果を取りまとめたものである。

今回の調査の目的は、経済連携協定等の交渉に備え、建設分野における情報収集の一環として、対象国の建設業及び政府調達制度等に関する法制度について調査するものである。

本調査に際しては国土交通省総合政策局国際建設経済室をはじめとして、現地日本大使館、領事館、現地で活躍される建設会社の皆様に多大なご支援、ご協力を賜った。報告書を取りまとめるにあたって、心から感謝の意を述べさせて頂きたい。

平成 19 年 3 月
財団法人 建設経済研究所

平成 18 年度 建設情報収集等管理調査報告書（アラブ首長国連邦法令等）
目次

1. UAE（アラブ首長国連邦）の概観	1
2. アブダビとその建設市場の概観	5
2.1. アブダビの概観	5
2.2. ビジネスの環境	6
2.3. 経済の概観	7
2.4. 開発計画	8
2.5. 建設産業の概観	9
2.6. 事業設立手続き	11
2.6.1. 支店	11
2.6.2. 有限責任会社	12
2.6.3. 建設会社の等級	13
2.6.4. ドバイでの支店設立手続き	13
3. アブダビで進行中の主要プロジェクト	15
3.1. 現在進行中の主要な開発事業とその業者	15
3.2. 予定されている主要プロジェクト	17
4. 建設価格情報	22
4.1. 建築コスト	22
4.1.1. 概要:	22
4.1.2. アブダビ:	22
4.1.3. 建築コスト情報:	22
4.1.4. 建築コスト－オフィス及び工場関係:	23
4.1.5. 建築コスト－住宅及び商業施設:	23
4.2. 労務費	24
4.2.1. 概要:	24
4.2.2. 建設労務費レート:	25
4.3. 材料費	25
4.3.1. 2006年3月1日時点の建設資材供給価格:	25
4.3.2. 2006年3月1日時点の鋼材価格:	26
5. 概要と結論	27
5.1. 結論	29
6. 付属資料－出典	30

1. UAE（アラブ首長国連邦）の概観

UAE（アラブ首長国連邦）は、経済体制は開放的で自由主義を徹底しており、ビジネスを促進する法制度が整えられている、近年世界で最もダイナミックな国の一つである。具体的には、利益及び所得に対する課税が存在せず、資本の移動については完全自由である。また、フリーゾーン内での外国資本 100%出資が認められている。UAEは、1971年12月2日、7首長国で構成される連邦国家として建国された。

それ以前、英国軍が湾岸地域から撤退した後は「休戦海岸」と呼ばれていた。この名前の由来は18世紀から19世紀にかけて、この地の住民は欧州からの船に対してしばしば敵対（海賊）行為を行なったからであるが、1853年に英国がこの地域の指導者達と休戦協定を結び、その後、1892年までにすべての地域を英国の保護領にしたからである。それ以前は7世紀にイスラム帝国、次いでオスマントルコ帝国、ポルトガル、オランダ等の支配を受けていた。



1971年12月の、連邦結成の推進力は故 Sheikh Zayed Bin Sultan Al Nahyan氏であり、UAEはアブダビ（Abu Dhabi）、アジュマーン（Ajman）、ドバイ（Dubai）、フジャイラ（Fujairah）、ラアス・アル・ハイマ（Ras Al Khaimah）、シャルジャ（Sharjah）、ウムム・アル・カイワイン（Umm Al Quwain）の7首長国で結成された。現在は Sheikh Khalifa Bin Zayed Al Nahyan氏がアブダビの首長であり、連邦軍の最高司令官兼連邦大統領である。 Sheikh Mohammed Bin Rashid Al Maktoum氏がドバイの首長であり、連邦の副大統領と首相を兼務している。

UAE の面積は 82,880 平方キロメートル¹であり、アラビア半島の南東部突端に位置し、北側はペルシャ湾、東側はオマーン湾とアラビア海とオマーンの一部がある、西側にカタール、サウジアラビアが南側と西側に大きく存在し、オマーンが北側と西側に存在している。連邦の首都であり最大都市のアブダビが、アブダビ首長国の中にある。UAE の推定人口は 490 万人で、GDP は 1,124 億ドルである（どちらも 2005 年）。

UAE は、古くよりこの地理的状況をアジアとヨーロッパの貿易ルートの中継地点として利用して、貿易業にとっては良きホストであった。現在は、恵まれた石油資源を利用して、現 Sheikh Khalifa bin Zayed Al Nahyan 大統領が近代化を主導し、建国後 35 年を経過し、一人当たり国民所得が世界で最も高い国のひとつとして賑わっている。UAE の GDP は石油に対する依存度が高いが、近年、観光、サービス、不動産開発に力をいれて経済の多様化を図っている。

今日、UAE は中東の中心的な国として、2005 年末の、石油埋蔵量は世界で 5 位の 978 億バレル²で、これは世界の原油埋蔵量の 8.1%であり、天然ガス埋蔵量も世界で 5 位の 6 兆 400 億立方メートルで、これは世界の天然ガス埋蔵量の 3.4%を占めている。

UAE には 65 の国際線を持つ航空会社が就航しており、世界中の 100 以上の都市に発着している。

経済：

UAE の石油は 30 年以上前に発見され、この石油により貧しい居住地から生活水準の高い国家へと大転換を成し遂げた。一人当たりの国民所得は高く、経済は基本的にオープンな体制である。GATT に加盟しており、自由主義経済と自由貿易を奨励している。利益の移転や国外送金についての制限は全く無い。関税は低く（一般的に 4%）、食品、薬品、農産物やフリーゾーン内で使用される物には関税がかからない。労働力も比較的安価であり、法人税と個人所得税は無い。加えて UAE にビジネスを誘致するために、手続きの簡素化が不断に行なわれている。これらの経済の要素が、その地政学的に有利な位置とあいまって、外国からの投資にも比較的信頼できるインフラと安全で良好な労働環境を築いている。

アブダビ – UAE の首都

アブダビ・シティは、現在は、世界で最も近代的な都市の一つとなっている。アブダビは UAE（連邦）の首都であり、UAE の政府機関とビジネスの中心となっている。UAE の石油関係の会社が本社を構え、各国の大使館が存在している。アブダビは UAE の石油埋蔵量の 94%相当分を持っている。面積的には UAE の全国土の約 87%を占め、全人口の 38%を占めている。

近年建設されたビルが多く、中東では一級の高層ビルが揃っている。石油収入は健全な貿易とビジネス発展のために比較的によく利用されている。観光及び観光関

¹ 外務省 各国・地域情勢によると 83,600 平方キロメートル

² BP Statistical Review of World Energy of June 2006 より

連プロジェクトの振興は、この地域内でのアブダビの地位を将来はさらに上げることになると思われる。ドバイに比べると交通渋滞も少なく、大きな庭園や、大通りの側の緑も多く、同時に高層ビルや、最先端の情報通信サービス、国際的なホテルチェーンと新しいショッピングモール、文化施設も多く、中東のビジネス及び文化の中心としてのアブダビの評判を上げている。

アブダビのアラビア湾沿いの長い海岸線は浅瀬が多く、西側はカタール半島、北東部はドバイ首長国に伸びており、真珠の生産に適していた。しかし真珠産業が衰退した時に、アラビア湾の沖合で油田が発見され、それがアブダビ経済の再興につながった。アブダビは、1962年に Umm Shaif 沖合油田から、石油を輸出した最初の首長国である。陸地では、南側に世界で最大の砂丘の中に Liwa オアシスが存在し、東側に古代からの Al Ain オアシスが存在する。アブダビが UAE 内で最も人口が多い理由は、このオアシスの存在がある。

ドバイ:

ドバイは UAE では 2 番目に大きな首長国である。ドバイ・シティはドバイクreek (Khor) により大きく 2 つに分かれている。ドバイの自然の良港と戦略的な位置と石油収入の助けによって、ドバイは今日世界で最も忙しい貿易・商業の中心センターとなった。

1960 年代に石油の発見があり、ドバイが繁栄し突出することになった。しかし、石油収入への過度の依存の危険性の認識のもと、ドバイは積極的に新規産業開発を促進している。ジュベル・アリ自由貿易ゾーンは、同種のシステムの中では世界でも 5 番目に大きく、わずか 10 年の間に、900 を超える国際企業を誘致している。その中には世界的な大企業も存在する。

ドバイの魅力は、貿易産業が盛んなだけでなく、他の UAE の首長国と同様に観光産業を積極的に振興し、多くの観光客も誘致しようとしていることである。

シャールジャ:

シャールジャはドバイとラアス・アル・ハイマの間に存在するが、アジュマーンの飛び地にも接している。シャールジャは UAE の文化的な首都とも呼ばれており、UAE の著者・作家協会の本部がある。

アジュマーン:

アジュマーン首長国はアラビア湾沿岸部に位置して、シャールジャとウンム・アル・カイワインの間に 16km にわたって伸びている。この首長国の面積は、259 平方キロメートルであり、島の部分を抜かした本土部分としては、UAE のおよそ 0.3% と面積的には小さなものである。

この首長国の首都はアジュマーンタウンで、アラビア湾沿岸に存在し、アジュマーン港は自然の入り江(Khor)に設置されており、アジュマーンタウンに大きく入り込んでいる。

ウンム・アル・カイワイン:

ウンム・アル・カイワインは、アジュマーンと西部をラアス・アル・ハイマにはさまれて存在する。伝統的にこの首長国は、漁業とナツメヤシの栽培が主な産業であった。

ウンム・アル・カイワインの魅力は、潟に囲まれたその長い海岸線にあり、公共の乗馬等の施設がある。ウンム・アル・カイワイントウンの南 50 キロには、Falaj Al Mualla という町があり、この首長国の農業生産の中心である。Seneyah Island はウンム・アル・カイワイントウンから 1 キロ離れたところであって、多くの種類の鳥と鹿、そしてマングローブの木の保護地域になっている。

ラアス・アル・ハイマ：

ラアス・アル・ハイマは UAE の中で最も北に位置する首長国である。この町の存在は古代まで遡ることが可能で、考古学の発掘調査で、当時の居住者がインド亜大陸の国家と交易をしていたことが証明されている。

ラアス・アル・ハイマの近海はマグロが豊富である。かつては、山岳部において採石場とセメント工場が主な産業であり、近年では Saleh 地区の油田がこの首長国の収入を大きく増加させている。

フジャイラ：

フジャイラは UAE の中でユニークな地位にある。というのはこの首長国のみが UAE の中でオマーン湾岸の東側に存在しているが、他の 6 つの首長国はアラビア湾岸に存在しているからである。

フジャイラは過去には、主要な産業は漁業と農業だけであった。他の首長国とは違って、真珠の養殖に適していなかった。なぜなら、オマーン湾は、アラビア湾よりもずっと深くて水も冷たく、真珠牡蠣の養殖には向かないからである。しかし、フジャイラ港はコンテナ運航には重要な場所であり、世界最大の家畜輸出の会社がここに全アラビア半島の国々用に、羊と牛の輸出基地を設置している。

その海岸はクリーンであり、スイミング、ヨット、サーフィン、釣り等で、年中観光客を呼び込んでいる。

首都：	アブダビ	
天然資源：	石油、天然ガス	
言語：	アラビア語 (公式), 英語 (ビジネス), ペルシャ語, ヒンドゥー語, ウルドゥ語	
面積：	82,880 平方キロメートル	人口：490 万人 (2005)
GDP：	1,124 億ドル (2005)	一人当たり GDP：22,643 ドル (2005)
輸出：	811 億ドル (2005)	輸入：531 億ドル (2005)

2. アブダビとその建設市場の概観

2.1. アブダビの概観

アブダビは、ガーデンシティとして有名であり、UAE の政治権力が集中する首長国である。同時に石油埋蔵量では他の首長国を圧倒している。この莫大な石油埋蔵量の存在のため、他の首長国に比べると、一層アメリカとの関係が強い。

石油の発見は 1966 年であり、70 年代には天然ガスが発見され、これらが劇的に UAE の経済を変えて、アブダビの生活様式を急激に最も豊かな近代国家に変えてしまった。

石油と天然ガスが主要な収入であることに変わりはないが、現在アブダビ政府は、多くの住宅及び商業開発を計画し、実施している。2年以上前に、アブダビ首長の交代があり、それ以来ドバイに習って同様にアブダビを商業及び観光の中心に押し上げる政策がとられている。

アブダビ政府は、その経済の石油と石油化学産業に対する依存から、もう少しバランスを取るために、土地の外国人所有も認めることによって、商業・住宅・観光開発に外資を呼び込もうとしている。

以下が、アブダビ政府が主導している、外資の投資促進を図る主要なプロジェクトであり、それを担当する促進機関である。

- アブダビ国際空港の拡張
- アブダビ投資局 (Abu Dhabi Investment Authority)
- Mabadula 開発
- セントラル・マーケット
- Al Raha ビーチ
- Al Sadiyat 島
- Al Reem 島

アブダビは、近年、交通機関、学校、病院、住宅、観光開発及びそれらの施設と、それを支えるインフラを 21 世紀の進化したものにふさわしくなるように建設している。

UAE でのビジネスは、今後さらに安全で安心なものになると思われる。その理由としては近年、UAE 政府が、外国の仲裁判断認定と執行に関する 1958 年ニューヨーク条約に署名したからである。これはグローバル企業に対して、それらに好意的な仲裁判断が UAE 国外で執行される保証を与えて、それらの外国投資家の潜在リスクを大きく減少させた。

2.2. ビジネスの環境

アブダビはドバイと同様、欧州から見ると、中東、北アフリカ、南アフリカ、インド亜大陸、CIS 南部の未開拓の国々・市場への入り口という役割がある。この市場の規模の合計を以下にまとめる。

- 31 カ国
- 53 の言語
- 18 億人の人口
- \$1.5 兆の GDP
- 一人当たり GDP が\$2,000 を超える 1 億 1,400 万人の人口

アブダビは、世界でも最もオープンな外国貿易政策を採っており、輸入制限は、ごく少数の健康関連や安全関連のものにしか適用されない。アブダビは自由貿易と公正なビジネスを奨励しており、わずらわしい手続き、官僚主義を排して、資本移動の自由と免税により経済振興を図っている。

一般的に多国籍企業は、アブダビは、政府が進歩的・開明的であり、成長に対する明確なビジョンと戦略をもって自由経済政策とビジネス促進的な環境を提供しているドバイに代わるべきもう一つの国であると認識している。

多国籍企業はアブダビ (UAE) で以下の好条件を享受できる:

- 法人所得及び個人所得に対する課税無し
- 安定し自由に交換可能な為替
- 資本も利益も 100%自由に本国へ送金可能
- 外国為替及び貿易に対する障壁無し
- 低率関税 (5% しかも免除品が多い)
- 低価格だが良質な労働力
- 良好な社会資産による高い生活水準

アブダビは進出企業に先進国以上の経済的なメリットが提供可能である。インフラと提供されるサービスは国際的にも最も高い水準であり、さらに効率性と質を高めることが可能である。メリットは以下である:

- 自由企業体制
- 交通インフラが発達している
- 最先端のテレコミュニケーション技術
- 洗練された金融とサービス産業
- 国際的な展示会開催回数が多いこと
- オフィス・住宅の質が高いこと
- 電力・水道の公共料金が安くて信頼性が高いこと

- 第一級のホテル・病院・学校・店舗
- コスモポリタンな生活様式

アブダビは政治的にも安定しており、政府機関は前向きで、対応が早く、進歩的でビジネス促進的な態度を保ち、民間を好意的にサポートしようとする。ビジネスに有利な規制と優遇的な税制と関税の枠組みにより、世界中の至るところからの投資を引きつけている。それ以上に、継続して良好な経済指標と比較的安価な労働力はアブダビを、ビジネスに適合したコミュニティとして急激に発展させている。

2.3. 経済の概観

現在ほど湾岸地域でビジネスを行なうことに適した時期は無い。現時点では、インフレ圧力が成長に水を指し始めていると考えられてはいるが、過去の例にないほどの成長率が続いており、景況感も高いからである。

石油価格は高止まりしており、アナリストの多くは、予測される将来にわたって、最低でも1バレル60ドル台以上に留まるとの予測をしている。

湾岸地域での石油・天然ガスから生み出される収入はUAEの経済成長率を世界で最も高くしている。石油が成長の主要な推進力であり流動資金の糧であり、その収入により政府支出の伸びが確保されている。

豊富なオイルマネーの民間セクターへの波及により、景況感もますます高まり、湾岸地域からの資金流出は減っている。そして地政学的に有利な場所と、これらの複合要素により、建設投資熱がさらに高まっている。

現在は、石油、天然ガス、電力、水道等のプロジェクトの開発計画が目白押しである。

2005年8月の意識調査によると、2006年の経済成長見込みは10段階評価の7となっている。2005年3月のその前回の調査からの上向き傾向は現在も維持されている。しかしながら、急激な経済成長には一方ではリスクも伴う。

一方で、政府支出が、上下動が激しい石油価格に依存している以外にも、この地域の株式市場が天文学的に成長していることにより、バブルが破裂する懸念も大きくなっている。

すべての湾岸諸国内におけるUAEの占める割合は、2006年3月に弱気相場がパニック売りを引き起こし、大きく低下した。しかしながら、アナリストの多くは、UAE経済は引き続き力強く、株式市場は強固なファンダメンタルに支えられていると予測している。

UAEの経済規模はアラブ世界では2番目の大きさであり、中央銀行総裁は、UAEの2006年の成長率は8%以上になり、2006年半ばまでにはインフレ率は4%までに下がると予測している。

それにもかかわらず、インフレ懸念は依然と存在する。特に急激な経済の拡張ペースが、労働市場に不足をもたらし、生活費の上昇を目立たせている。このように物価の上昇が UAE の現在の最も大きな懸念の材料である。

2.4. 開発計画

アブダビの開発戦略計画の主な推進力は高い経済成長率であり、これは小売、貿易、交通、金融産業等を促進強化することによって達成されている。

アブダビ政府は民間セクターに対して、政府主導で重要なプロジェクトを提供し続けている。

現在計画が進行中のプロジェクトでは、特に次の産業セクターでビジネスチャンスがあるといわれている。

- 旅行 / 観光.
- インフラ
- ポリマー
- 情報通信技術 (ICT)
- 製造
- 金融サービス
- 大型不動産開発

また、同時に主要な経済活動の領域拡大と、多様化の努力が常になされている。これは、石油収入への過度の依存から脱却し、ハイテク製造業とサービス産業の振興を図ることである。

政府機関でこの領域に責任を持っているのはアブダビ投資局 (Abu Dhabi Investment Authority = ADIA) である。アブダビ投資局は外国からの投資を奨励している。特に製造業とサービス産業分野である。また、E コマース、メディア産業、教育産業、低付加価値分野の生産性をあげるための開発計画、プログラム、プロジェクトにも特に重きを置いている。

この目的を達成するため ADIA は UAE 内部からもアブダビへの投資を促進しようとしている。これは UAE 国内の資金の流動性を高めて、アブダビが国際企業に提供できるビジネス上有利な点を宣伝し、同時に国内の主要企業のサービスをさらに高付加価値になるように援助することである。

莫大なインフラ開発計画をサポートする莫大な埋蔵石油量とカタールからのドルフィン・パイプラインから送られてくる天然ガスに対する強固な需要にもかかわらず、アブダビ政府が強調しているのは、それ以外の産業や貿易・商業のハブとしての開発である。

2.5. 建設産業の概観

中東の建設産業は急成長しており、特に湾岸地域の市場は世界のどの市場よりも急速に拡大している、しかし、資材価格と労賃の上昇がそれらのプロジェクトの価格をかつて無い高価格に持ち上げている。

建設プロジェクト上昇を実証するのは、2005 年末時点で全湾岸地域では 6,330 億ドル相当の建設プロジェクトが計画もしくは進行しており、これは中東地域では過去最大と言える。この巨大な数値は 2006 年中にさらに上昇したもようである。というのは、投資家が石油価格上昇で得た収入を観光や、小売・オフィス・住宅開発プロジェクトに引き続きつぎ込むからである。政府自身も建設投資を推し進め、記録的な予算の黒字を、電力、水道、交通、住宅プロジェクトにつぎ込んで、増加する人口に対処しようとしている。

UAE のデータは、国内で 2005 年 12 月時点は、2,400 億ドル相当の建設プロジェクトが計画もしくは進行していることを示している。UAE は湾岸地域の建設市場の最大のマーケットであり、UAE の中ではドバイ、続いてアブダビが圧倒的に大きな地位を占めている。

UAE では段々と供給過剰のリスクも出ているが、市場が拡大を続けるので、建設業者の中にはあえて設備投資を拡大する者もいる。

これはある面危険な風潮であり、運転資金の欠乏につながるかもしれない。

経営資源不足からのプレッシャーを感じているのは建設業者だけではない。その他の雇用者も同様である。優秀な建設業者の不足は開発業者にも危機を与えている。開発業者はテナントのために予定開業日に縛り付けられているが、建設業者の取り合いがあるので、建設業者を十分コントロール仕切れていない。

施主にとっての問題はますます悪化している。コストの上昇だけではなく、納期と品質の問題である。しかし、建設業者からみるとそれほど悪いことではない。2004 年・2005 年を通じて、湾岸地域の大手建設会社は、施主に対して今までの発注手続きを改革し、激しい価格競争、低価格発注を止めるように要求し続けている。一方で資材価格を含めて建設コストも急増しているので、今までのような発注手続きでは建設会社もやっていけないからである。

建設業者は増大するコストと戦っているが、建設業者の利益幅にもっと潜在的な脅威が増している。この脅威はこの地域内に参入しようとする新規の建設会社から発する。このような場合、建設業界の問題は伝統的なものであり、あまりに不可能な低価格で受注し、その価格に合わせるために安全と品質を切り詰め・軽視し、協力業者・資材納入業者をいじめて、ほんのくだらないことで施主にはクレームを出して、協力業者・資材納入業者を叩くことに走ることである。

しかしながら、現在市場に出ている巨大な建設工事作業量の問題により、競争入札の機会が削除されている。施主の中には、良い建設業者の需要は非常に強いので妥

協せざるを得ず、競争入札自体が過去のものになりつつある。主要な建設業者は顧客と直接契約について交渉するようになった。しかし、このため施主にとっての建設工程管理はますます非現実的になっている。建設業者の利益幅はかつてないほど高くなっているが、一方でリスクは劇的に増加している。

この建設ブームの中で、いろいろ問題はあるが、建設業者は良き時代を楽しみ、2007年に対しても非常に楽観的である。

UAE の中では、2007 年はアブダビが建設関連のホットスポットになりそうである。それは計画されていた巨大プロジェクトがいよいよ発注されるからである。このプロジェクトの中にはアブダビ国際空港の拡張や、Al Reem Island の諸々のプロジェクトが含まれている。

本質的な問題は残っているが、湾岸地域の建設業者は、過去最良の時代を迎え、売上も利益幅も上昇させている。石油価格は、少なくとも今後 5 年は高値が続きそうであるし、それにより、エコノミストは湾岸地域の予算黒字幅は、2005 年から 2010 年まで 5,000 億ドルを超えると予測しており、建設業界にとっての良き時代は少なくとも数年は続きそうである。

2.6. 事業設立手続き

外国企業がアブダビで事業をするにはいくつかの方法がある。当初はマーケティング用に支店の設立が適切であるが、実際に事業を開始した場合は、有限責任会社（Limited Liability Company）が、より好ましい形態である。

2.6.1. 支店

設立の承認

日本企業がアブダビで活動する場合、当初は支店形式での設立が多いので、以下に支店を設立する場合の主な手順について記述する。

- (1) 支店設立及び支店長指名の株主総会決議と委任状・登記簿等を準備。
- (2) 上記の書類を日本の公証人役場で公証し、アブダビの日本大使館で認証。
- (3) 商号（支店名＝Trade name）を決めて、企画産業局（Department of Planning and Economy）に商号登録及び事業許可（Trade License）の仮許可を取得する。
- (4) 連邦経済産業省（Ministry of Economy and Commerce）の商務局（Department of Commercial Affairs）で承認（Ministerial License）を受ける。
- (5) アブダビ商工会議所（Abu Dhabi Chamber of Commerce and Industry）に仮許可を申請・登録し、会員となる。
- (6) 事業許可（Trade License）の発行と商業登録（Commercial Registration）を市庁舎（Abu Dhabi Municipality）で行なう。
- (7) 企画産業局（Department of Planning and Economy）からも事業許可が最終承認される。
- (8) 連邦経済産業省（Ministry of Economy and Commerce）商務局（Department of Commercial Affairs）で外国企業登録簿に登録する（Registration in the Register of Foreign Company）。
- (9) 労働省（Ministry of Labor）に Labor Representative Cardを申請する。
- (10) 移民局（Immigration Department）に Immigration Representative Cardを申請する。

エージェントの任命

アブダビ（UAE）に支店の設置を望む外国企業は、ローカルのエージェントを任命しなければならない。これにはUAE国民もしくはUAE国民が100%の持分を持っている法人とエージェントサービス契約を締結する必要がある。エージェントは、この契約により通常、年間報酬を受け取ることになる。手続き的には、上記(4)の経済産業省での許可時に、エージェント関連の書類（パスポート及び公証を受けたスポンサー契約書）を提出する必要がある。

エージェントはその外国法人の支店が関わるいかなる活動からも負債を負わない。エージェントの役割があるとすれば、通常総務的な活動であり、たとえば、連邦政府あるいは地方政府機関から、その支店に関する必要なライセンスを得たりすることである。エージェントは、別途報酬により、一時的あるいは継続的に、それ以上のサービスを提供することもある。

サービス・エージェンシー契約 (National Service Agency Agreements)

サービス・エージェンシー契約は、通常、年間固定報酬、変動手数料、あるいはそれを組み合わせたものの提供を規定している。報酬の総額については特に規定はなく当事者同士の話し合いの産物であり、そこで営まれる事業や、支店がどのようなライセンスが必要になるか等で決まってくる。公共工事入札に関してのエージェント・フィーの最高限度は、アブダビの法律では、その入札の総額により、1%から2%となっている。契約に、契約終了条項を入れたとしても、実際は、契約を終了することは非常に難しいので、エージェンシー契約に関しては、事前に弁護士等に相談すべきである。

手続き

エージェンシー契約を締結するには、特定の手続きに従う必要がある。たとえば、会社の支店開設決定取締役会議事録や定款等である。また、地元の銀行口座に、支店の資本相当額として、250,000AEデュルハムを預金することである。この資本相当額は支店の登録が終わり、支店の運営資金として使用されるまでは凍結される。この登録手続きは完了するまでに、現在のところ、実質数ヶ月かかっているようである。

外国企業により登録されたアブダビ支店が、エージェントを任命したり、UAE国民のパートナーや株主を持ったりする必要が無い場合もある。ただ、このような支店は、UAE企業の支店と認識されない限り、物品を販売し、物品を調達することはできない。しかし、特定のサービスの提供は可能である。

一旦設立されると、支店はその支店の会計帳簿を準備せねばならず、現地の監査人の監査を受ける必要がある。監査済みの支店の会計帳簿は、年度毎に、ライセンス更新の手続きとして、経済産業省に提出しなければならない。もちろんこの会計帳簿が一般公開されることはない。

2.6.2. 有限責任会社

アブダビ(UAE)では、外国企業も49%までの出資の範囲内で、有限責任会社 (Limited Liability Company=LLC) を設立し、ほとんどすべての事業を行なうことができる。少なくとも51%の株式出資分は、一人以上のUAE国民か、100%UAE国民所有の法人からでなければならない。株主数は最小で2名、最大で50名と規定されている。株

主の責任は出資額あるいは出資予定額に限定されている。最低払込資本金額は150,000デュルハムであり、1株は額面が最低1,000デュルハムでなければならない。

上記の最低な必要ローカル所有の規定があるので、外国企業はローカルの株主との間に、会社の経営、資本金の払い出し、知的財産の所有権、利益の配分に関する諸々の付随的な契約を締結すべきである。その場合、契約条項のいくつかが法律に適合しなくなる可能性もあるので、この点においても初期の段階で必ず弁護士のアドバイスを求めるべきである。

有限責任会社は、アブダビ市庁発行の事業許可（Trade License）が必要であり、支店と同様に、アブダビ商工会議所のメンバーになる必要がある。

ローカル所有に関する制限が緩和されるという憶測が相当程度出ているが、現時点では、確固とした提案が政府機関からは出ていない。

2.6.3. 建設会社の等級

アブダビでは、1980年の建設業等級委員会通達（Regulation (4) by the contractors' classification committee）により、建設会社は規模に応じて、6つの等級（上位から Special, First, Second, Third, Fourth, Fifth）が与えられ、それにより請負可能な工事金額が決まってくる。

2.6.4. ドバイでの支店設立手続き

ドバイはアブダビと同じくUAEの連邦システムの中で、基本的にはほぼ同じで手続きであるが、担当機関等の名前が違うので、以下にドバイで支店を設立する場合の主な手順について記述する。

- (1) 支店設立及び支店長指名の株主総会決議と委任状・登記簿等を準備。
- (2) 上記の書類を日本の公証人役場で公証し、アブダビの日本大使館で認証。
- (3) 商号（支店名＝Trade name）を決めて、経済開発局（Department of Economic Development）からの仮許可を取得する。
- (4) ドバイ市庁（Dubai Municipality）から事務所を賃借する場合、これに関する市庁のNo Objection Certificateを取得する。
- (5) 連邦経済産業省（Ministry of Economy and Commerce）の商務局（Department of Commercial Affairs）で承認（Ministerial License）を受ける。
- (6) 経済開発局（Department of Economic Development）から仮事業許可（initial Trade License）を取得する。
- (7) ドバイ市庁（Dubai Municipality）からのNo Objection Certificate 確認後、経済開発局（Department of Economic Development）が事業許可（Trade License）を発行する。

- (8) 連邦経済産業省 (Ministry of Economy and Commerce) 商務局 (Department of Commercial Affairs) で外国企業登録簿に登録する (Registration in the Register of Foreign Company)。
- (9) ドバイ商工会議所 (Dubai Chamber of Commerce and Industry) に申請・登録し、会員となる。
- (10) 労働省 (Ministry of Labor) に Labor Representative Cardを申請する。
- (11) 移民局 (Immigration Department) に Immigration Representative Cardを申請する。

3. アブダビで進行中の主要プロジェクト

アブダビで現在計画中の諸々のプロジェクトが着手されると、ドバイから、湾岸地域で最も建設・開発プロジェクトで忙しい都市という地位を引き継ぐだろうと言われている。

3.1. 現在進行中の主要な開発事業とその業者

ALDAR

ALDAR プロパティーズ PJSC はアブダビの最も主要な不動産開発及び投資会社である。同社はアブダビ首長国、UAE、湾岸地域で高価値高価格の不動産開発を行なう目的で設立された。同社は現在、アブダビと Al Ain で、住宅、商業、レジャー、接客産業で、数十億 AE デュルハム規模のプロジェクトを持っている。

ALDAR の最大の開発案件は、UAE の首都であるアブダビの Khalifa と Hamdan 通りが重なった中央マーケットの再開発事業で、これはアブダビ政府から 50 年の営業権（コンセッション）を受けて行なっている。この場所は中心市街地域の高層ビルとなり、タウンセンターとして、商業アウトレット、文化施設、伝統的なアラブ市場、市内の交通機関のハブとなる予定である。建設は 2005 年に始まって、3 年もしくは 4 年以内に完成の予定である。

ALDAR の最初の開発プロジェクトは、Al Ain の Al Jimi モールであり、これは Al Ain 市庁とその都市計画課関係のプロジェクトである。この開発事業は、2002 年 5 月に権威ある International Council of Shopping Centres (ICSC) の表彰状を受賞した。また、ここは UAE の模範 PPP プロジェクトとしても有名である。

ドルフィン・エナジー

ドルフィン天然ガスプロジェクトは、湾岸協力会議諸国³地域で最初の国境を超えた天然ガスネットワークのプロジェクトである。このパイプラインは既存また将来の電力用、淡水化、産業用に、カタールから、UAE とオマーンに天然ガスを送るものである。



このプロジェクトの開発業者であるアブダビ政府 100%出資の Mubadala 社が、ドルフィン・エナジーの 51 パーセントの株式を所有し、戦略パートナーであるフランスの Total 社とアメリカの Occidental Petroleum がそれぞれ 24.5%ずつの株式を所有している。

³ 1981 年 5 月 26 日に設立されたサウジアラビア、クウェート、バーレーン、カタール、アラブ首長国連邦、オマーンの 6 カ国で構成される会議

このプロジェクトの天然ガスはカタールの North Field から産出し、Ras Laffan にある巨大な精製工場に移送される。この精製工場では、商業価値のある副産物を抽出して、結果として乾燥したガスが、ドルフィン¹の 370 キロメートルのパイプラインを²通ってアブダビまで送られる。今のところ 2007 年の初頭までこのガス移送が操業される予定である。

当初の顧客はアブダビ水電気局 (Abu Dhabi Water & Electricity Authority=ADWEA) と Union Water & Electricity Company (UWEC) とドバイ供給局 (Dubai Supply Authority=DUSUP) である。当初ドルフィン・エナジーは 2004 年に、カタールの供給が開始するまではオマーンから UWEC に供給を開始した。2005 年 5 月に、ドルフィン・エナジーは、ラアス・アル・ハイマ首長国に約 2 年間の予定で供給を開始した。これらの供給はオマーンから、182 キロメートルのパイプラインを²通って、Al Ain 経由でフジャイラまでガスを運ぶものである。

Tabreed – 地域冷却コンセプトのカタール、サウジアラビア、バーレーンへの応用

Tabreed は 1998 年、アブダビの Sweihan に Zayed Military City に最初の工場を建設した時に“地域冷却”という考えを UAE に導入した。Tabreed は現在アブダビ、ドバイ、Al Ain、ラアス・アル・ハイマ、フジャイラに 13 個の工場を操業し、87,000 トンの冷却水供給能力を持っている。



Tabreed は湾岸地域の、地域冷却技術のパイオニアであり、これは中央冷却工場で作った冷却水をパイプのネットワークを経由して住宅や商業ビルに運ぶものである。これは伝統的な各ビルでの空調機を使ったやり方よりも 50% もコストダウンとなる。

Tabreed はドバイの金融市場に上場しており、カタール、サウジアラビア、バーレーンに JV 企業を持っている。

3.2. 予定されている主要プロジェクト

予定されている主要なプロジェクトについて記す。

Al Raha ビーチ開発

Al Raha ビーチ開発は、現在建設中のアブダビ・ドバイ幹線道路沿いのアブダビのビーチフロントプロジェクトである。これは Al Raha Gardens の反対側に位置しており、総額 540 億 AE デュルハム (147 億ドル) で、Al Raha Beach 複合開発の開発総面積は 680 万平方メートル (7,320 万平方フィート) の埋め立て開発で、総建築面積は 1,200 万平方メートルである。

Al Raha Beach 開発は、新しい市街地の開発であり、アブダビ・シティへの入口であり、60 階建てビルや低層開発で 120,000 人の居住者の住宅を開発する予定である。以下 8 つのそれぞれ特徴ある居住区域及び商業区域で構成される。

Khor Al Raha - Al Raha Beach の東側に位置する高級なゲート・コミュニティとして開発する。土地は所有権付きで、タウンハウス形式及び郊外型一軒家形式の住宅を、ウォーターフロントの住民専用地域に建てる予定である。Khor Al Raha は 2 つのエリアに分けられる。一つは本土側でもう一つは、プライベート・アイランド側であり、運河を通る並木道、歩道、遊歩道で接続される。

Al Bandar - Al-Raha ビーチの主要なエリアを占めて、Al Bandar はこのコミュニティ全体のマリンスポーツ、娯楽、ファミリーアクティビティの中心地域となる予定である。水辺を中心に、高級集合住宅、タウンハウス、郊外型一軒家が配置され、さらに周辺の水辺にレストラン、カフェ、小売店、高級ホテルが建設される。

Al Seef - Al Seef は、Al Raha ビーチの社会的な中心となるであろう。ここでは種々諸々のタイプの現代的なアパート、家族向けタウンハウス、高級郊外型一軒家が広い遊歩道に向けて並んでおり、その遊歩道は人通りが多く活気に満ちたものになるだろう。ビーチアクセスがある大きなリゾートアイランドが沖合いに作られ、そこはこの地区の中に含まれる。その島の中にも高級ホテルと、中庭がついた夏の別荘住宅や、デザイナーブティック、レストランや、スーパーが作られる予定である。

Al Wateed - Al Wateed は、Al Raha Beach の粋なビジネス地域となる予定である。中央にマリナを配置したデザインで、フェリーや、モーターボート、水上タクシー等のターミナルができる。Al Wateed の建築は、非常に現代的で、クリーンで、想像力に富んだものである。水辺の遊歩道に沿った画像として

特徴あるオフィスビル、国際的に評価が高い食事施設、澄み切って花が植栽された歩道、プライベート船の波止場が整備される予定である。

Al Rumaila - Al Rumaila は、湾に突き出た一連の住宅が集まった半島である。この住人に対して雰囲気豊富な波止場スタイルの環境を提供する。住民専用の一連のプライベートマリーナと水路の周りに位置することになる。**Al Rumaila** の外見は比較的伝統的なものになり、40階建てのガラス構造のビルがセンターに位置することにより、荘厳でかつ現代的な雰囲気を加えることになる。

Al Lissaily - Al Lissaily は、**Al-Raha Beach** のユニークな水の特徴を織り込んで、水辺の住宅を遺産というべきものにまで高めることになる。**Al Raha Beach** 地区の中でも特に高級な住宅地になるが、そこに建設される施設、アトラクションや文化的な設備は、**Al Raha Beach** の他地域から徒歩や、車や、プライベートボートの桟橋から簡単に来れるように配置される。

Al Nakhel - ALDAR を取り巻く環境を守るために、**Al Nakhel** は人間の美学と自然を一つにして、調和というアイデアを具現化する。この地域では、幾何学と物理学と文化哲学が途切れなく合体し、見事な遊歩道、景観、ビルがずらりと並ぶ。

Al Razeen - Al Razeen は既存の劇場の土地に建設される。これはこの開発全体の芸術的なテーマを刺激するものである。独創的な性質に応じるように設計されて、ここの住宅は8階から14階建の集合住宅タワーとしてセントラルマリーナの周りに建設され、目の覚めるようなパノラマの風景となる。文化施設は、カフェ、レストラン、レクリエーションクラブ、プール等が建設される。

アブダビ・メトロ

アブダビは主要な公共交通機関として地下鉄を建設する。現在このプロジェクトについてはアブダビの公共交通局（Public Transport Department=PTD）の局長、Ahmad Rashid Al Rashidi 氏のもとで調査が行なわれている。

アブダビ・メトロはドバイ・メトロに連結される予定である。これにより2首長国間の交通に重要でスムーズな連結を提供することになる。同時に他首長国との交通手段のみならず、アブダビ首長国内の他都市との連結への可能性もできる。PTDはアブダビ・メトロの建設にあたって、ドバイの道路交通局（Roads and Transport Authority=RTA）と協力している。

Al Jazeera Stadium Tower

著名なスタジアム建築事務所の AFL が新規 Al Jazira Football Club スタジアム建設の設計業務を 59 百万米ドル (AE2 億 15 百万デュルハム) で請け負うことになった。



AFL はこのクラブが行なった国際コンペで、ドイツ、アメリカ、カナダ、フランスからの強豪入札者を破ってこの設計を入手した。観客席が 2 層で 40,000 人収容の Mohammed Bin Zayed スタジアムの開発は、敷地の一角にそれぞれ商業オフィスと豪華集合住宅を一体化して建設することになる。このスタジアムは英国の第一級の競技場のレプリカとして、観客の実体験を向上させることになるだろう。

Al Taweelah 港

Taweelah 地区に新港と工業地域を建設する計画がある。これは Khalifa 港工業地域とよばれており、総事業費が AE80 億デュルハムとなる。

新港にはコンテナターミナルとばら積み荷物を扱う埠頭も整備される。サステイナブルな環境の中で最高級に国際的な基準に合わせて設計・開発され、最大級の船を収容できる。このプロジェクトには、工業地域用の土地とそれに伴う商業・住宅開発も伴う。第 1 フェーズは 5 年以内に完成する。この開発はアブダビと UAE の経済に今後数十年にわたって寄与貢献するだろう。また直接の目的としては、アブダビ島から Mina Zayed 地区を移転させるものである。この地区は現在過密状態の中にあり、それを電力供給・淡水化工場・天然ガスネットワークの中で、港に適した深い海と幹線道路への近接性に恵まれた地域に持ってくるものである。工業地域は PPP 方式で開発される予定で、新港開設後は主要な基幹産業の立地場所となる予定である。

Abu Dhabi 国際空港拡張

AE210 億デュルハム (68 億米ドル) の事業費でアブダビ国際空港の拡張工事が急ピッチで進んでいる。8,000m²のターミナルが 8 月にオープンする。年間 2 千万人の乗客に対応可能な第 2 ターミナルの建設が、既存ターミナルではやがて対応しきれなくなる乗客数の増加の解決となる。これは 5 年がかりのプロジェクトであり、当初は年間 2 千万人の乗客に対応し、その 1 年後には最終的に 5 千万人の乗客に対応可能となる。

10 の著名な国際空港ターミナルの設計コンサルタント事務所が現在、中間ターミナルの設計業務のインタビューを受けている。現在の空港用地をほぼ 2 倍の 3,400 ヘクタールにする 200 億ドルの拡張計画である。空港建設の基本計画には既存の滑走路、貨物メンテナンス施設、商業地区の北側に既存の滑走路から 2,000m 離して第 2 滑走路を作る計画がある。第 1 フェーズは 2010 年に完成する。

このプロジェクトはUAEの国営Etihad航空に最高級の新たな本拠を与えることになり、約200万トンの航空貨物取扱いが可能な施設の主な使用者となる予定である。Etihadは成長著しい航空貨物の会社である。現在アブダビ国際空港を使用しているGulf Airを含めた他の航空会社も、この拡張で大いに便宜が図れる。

新規の貨物施設に近接した土地は商業用途に充てられ、このなかにフリートレードゾーンも含まれることになる。メンテナンス施設は既存空港の南側にそのまま集中することになる。基本計画ではその他の航空会社、たとえばロイヤル・ジェットやアブダビ航空の営業の拡大用の土地も取ってある。第1フェーズの開発の中に、4,100mの第2滑走路の建設がある。第2滑走路は最新世代の航空機、たとえば世界最大の旅客機エアバスA380の離着陸が可能である。

2005年11月にSkidmore, Owings & Merrillがマスタープランナーに任命され、関係当局であるSCADIAが関係コンサルタントを招集した。これは既存の施設を利用して新しい基本計画に関わる、プランナー、プログラムマネージャー、航空専門家、設計事務所、建設業者を一同に集めたものである。

Sorouh 不動産

Sorouh 不動産は4つの国際的なランドスケープアーキテクト事務所を Shams 地区のセントラルパークのコンペに招待した。セントラルパークは Shams 地区では最大のオープンスペースとなる予定であり、Al Reem 島の主要な住宅地域となる予定である。

セントラルパークは134.6ヘクタールの Shams 地区の中で約8.5ヘクタールを占める。セントラルパークは企画中の最新の噴水ショーが特徴となる予定である。この噴水に使われる回遊する水はサステナブルなエネルギー技術を使って、環境にも有益なものとなる。Shams の運水路はセントラルパーク内のいろんなところを流れる予定であり、交通手段として水上タクシーが使用できる。このように交通手段を多様化させるのもこのプロジェクトの特徴である。



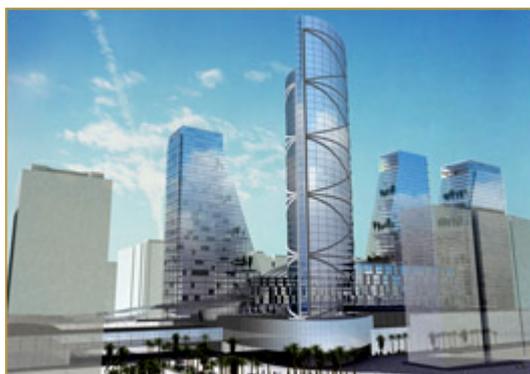
Shams のセントラルパーク

雰囲気の良いレストランやコーヒーショップ、アウトレット、レクリエーション・文化・スポーツ施設が公園内に建設される予定である。4,500台以上の駐車スペースも建設される予定である。

Sorouh は現代的なライフスタイルに適合したコミュニティを開発する予定である。このプロジェクトは最高級のグローバルスタンダードに基づいて建設され Shams アブダビの中に最高のバランスを創造する。セントラルパークは Shams の住宅にエコロジカルな環境を与え、素晴らしい建築様式によるレクリエーション施設を建設することにより、このコンセプトのよき例となる予定である。

Shams アブダビは、アブダビ市街地の北側対岸の Al Reem 島の 132 万㎡の敷地に開発される予定である。主要部分は都会的な住宅地域となり、住宅以外に商業ビル、ホテル、レジャー・レクリエーション施設が建設される。プロジェクトの第 1 フェーズは 2009 年までに完成され、最終フェーズの完成は 2011 年の予定である。

セントラルマーケット



セントラル・マーケットは、アブダビの中心街の複合用途の再開発となる。

全体の再開発は集合住宅、アラビア風の市場、モスク、ブランド品のアウトレット、フードコート、レストラン、A 級のオフィス・スペース、世界的なホテル、5,000 台以上の駐車スペースで構成される。また、消防署やバス・タクシーのターミナルも入る予定である。

セントラル・マーケットは、それぞれ 35 階建の 4 つのタワービルディングに面して建設される。Hamdan と Khalifa ストリートが重なる場所に建設され複数階を持つ。再開発によりセントラルマーケットから公園、プール、噴水、湾を望むことができる。Khalifa Street にかかる橋は新市場に直結される。新市場は Rasem Badran の伝統的なスタイルとアラブ風市場の細部を再現するセンスを含みながら、コスモポリタンな場所に建設される。同様に新モスクも、自前の広場の中で、噴水と庭に囲まれ、静けさと心地よい環境の中に建てられる。

建設は早期着工方式で行なわれ、第 1 フェーズの完成は 2007 年の秋となる。

Al Reem 島

63 ヘクタールの 60%を開発する Tamouh Investments 社によると、Al Reem 島の開発はすべての完成が 2008 年の 9 月ということで調整されている。

この開発は、Al Reem 島と Al Sadiyat 島の間を接続し、Al Salam ストリートからの接続、さらには 3 番目の橋も建設される可能性が高く、これらの橋を含めて適切なインフラを整備するものである。Al Reem 通りの交通混雑を緩和するために、この通りに建設される公共交通システムは、計画中のアブダビ全体の公共交通システムに連結される予定である

この開発事業者は、現在 Mina 港、Al Sadiyat 島、アブダビ西部地域のインフラ開発計画に携わっているアブダビ市庁と密接に連携している。

4. 建設価格情報

4.1. 建築コスト

4.1.1. 概要:

一般論として、アブダビの建築コストはドバイと同等である。従って以下の数値情報については UAE 全体のものである。

世界的に建設産業の資材価格は、2004 年は大幅に上昇し、2005 年に若干低下した。

2005 年の国際建設コスト年次調査は、欧州、アジア、中東、ラテンアメリカ、北米の 30 カ国で建設費は 4.9% 上昇したことを記している。

2004 年は、当該国において鋼材価格の上昇が全体の建設費を 6.3% 上昇させており、それ以前は数年以上年間の上昇率は 3~4% 程度だった。

もうひとつの世界的な価格牽引要因である燃料が、近年の価格上昇により、建設費も上昇させている。

全般的に 2006 年は、建設コストの国際的なインフレがさらに緩和されたもようである。16 カ国で 2006 年の建築コストの上昇は 4.4% と推測されているとのことであり、この 16 カ国の 2005 年の上昇は 5.3% だったからである。ただし、この上昇については建設業者の利潤は含まれていない。

4.1.2. アブダビ:

アブダビは依然として世界で最も好況な市場である。アブダビに投資されている金額は莫大で驚異的なものである。

アブダビでは過去数年間で、コストは一般的に年率で 10~15% 上昇し、資材の一部は 20% も上昇している。

4.1.3. 建築コスト情報:

以下の建築コスト情報は、管理部門費用、現場監督の費用、その他の調整費、仮設費、ホイスト・クレーンといった重機等の間接費、設備コスト費すべてを含んだものである。

以下のコスト情報の出典は、2006 年 3 月 3 日発行の“Building “誌に掲載された Gardiner and Theobald レポートの 2005 年 11 月の情報と為替レートを採用している。

4.1.4. 建築コスト – オフィス及び工場関係:

	<u>市街地オフィス</u>			<u>工場・倉庫・工業用建物</u>		
	<u>低価格</u>	<u>高価格</u>	<u>階数</u> (典型例)	<u>低価格</u>	<u>高価格</u>	<u>階数</u> (典型例)
<u>UAE</u>	\$817 /m2	\$970 /m2	24	\$457 /m2	\$646 /m2	1
<u>日本</u>	\$1,940 /m2	\$2,626 /m2	15	\$546 /m2	\$1,170 /m2	1

	<u>郊外のビジネスパーク</u>					
	<u>低価格</u>	<u>高価格</u>	<u>階数</u> (典型例)			
<u>UAE</u>	\$943 /m2	\$985 /m2	5			
<u>日本</u>	\$1,447 /m2	\$2,080 /m2	10			

4.1.5. 建築コスト – 住宅及び商業施設:

	<u>高層集合住宅</u>			<u>ショッピングセンター</u>		
	<u>低価格</u>	<u>高価格</u>	<u>階数</u> (典型例)	<u>低価格</u>	<u>高価格</u>	<u>階数</u> (典型例)
<u>UAE</u>	\$900 /m2	\$1,180 /m2	25	\$978 /m2	\$1,406 /m2	4
<u>日本</u>	\$1,706 /m2	\$2,104 /m2	20	\$684 /m2	\$1,706 /m2	5

高層集合住宅の定義: 大都市で典型的な、複数高層階、高仕様の集合住宅で、全階にエレベーター停止

ショッピングセンターの定義: 小売スペース、歩行者エリア、サービスエリアが一体となった大型開発、コストには駐車場含まず

	高品質首都圏シティホテル			地方都市/郊外型ホテル		
	低価格	高価格	階数 (典型例)	低価格	高価格	階数 (典型例)
<u>UAE</u>	\$1,745 /m2	\$2,165 /m2	35	\$1,266 /m2	\$1,802 /m2	22
<u>日本</u>	\$2,883 /m2	\$4,158 /m2	20	\$2,356 /m2	\$3,465 /m2	10

高品質首都圏シティホテルの定義: 400 室以上で、会議室、複数のレストラン、ラウンジ、玄関広間エリア、室内プール等のレジャー施設、小売・サービスエリアを備えた高品質ホテル。コストには家具・器具・設備は含めていない。

地方都市/郊外型ホテル: 会議室、複数のレストラン、ラウンジ、玄関広間エリアを備えているが、プールやレジャー施設は備えていない中規模レベルのホテル。コストには家具・器具・設備は含めていない。

4.2. 労務費

4.2.1. 概要:

2005 年、湾岸地域の建設費は他の世界のどの地域より上昇した。種々調査によると、資材コストの上昇が建設業者に問題を与えているが、労務費の上昇はそれ以上の懸念材料となっている。

UAE 全般でプロジェクトマネジメントのコストが上昇している。主な理由は現地のプロジェクトマネージャーやエンジニアの person 費が年間でそれぞれ 38%と 34%も上昇したからである。

2005 年は、現場労働者の労務費も国中で上昇しているが、これは良好な労働者が不足していることからきている。

経営資源は日に日に不足してきているが、特に人的な経営資源が一番問題である。一般職も専門職も、技能不足となっている。

湾岸地域の建設市場は他地域に比べると独特な面がある。それはクリティカル・マスの欠如である。すなわち、雇用者は現地で必要な人材を確保できないので、海外からリクルートしなければならない。そして施主から要求されるスケジュールが非常に厳しいので、確保した人材を訓練する時間的な余裕が無い場合がほとんどである。

2005 年には他社からの人材の引き抜きの例が多くて、確保した人材をそのまま留めることすら難しいことがあった。物価も激しく上昇しているので、従業員も頻繁に

職場を変えてそれに対処しなければならない。そのような理由で、社内で報酬を上げて人も人材を留めるのが難しい場合が多い。

物価の激しい上昇と、世界的な燃料価格の上昇と、この地域での住宅、消費者製品、日用品の上昇が、労務費の上昇に結びついている状況である。

4.2.2. 建設労務費レート:

基本賃金（時給）			総合費用（時給）		
非熟練	中間	熟練	非熟練	中間	熟練
\$1.52	\$1.66	\$1.80	\$1.97	\$2.25	\$2.60

* 基本賃金: 国の人件費調査機関により公表された現場労働者へ支払われた賃金であり、実際は多くの雇用者が支払った賃金はこれより高いことも低いこともありえる。

** 総合費用: 国の標準労働時間に基づき現場労働者を雇うにあたってかかった費用をすべて含んだものである。すなわち保険、社会保障関係費用、税金、海外から労働者を連れてくるにかかった費用、雇用者負担の食費と宿泊費も含む。

4.3. 材料費

2005年、湾岸地域の材料費は他の世界のどの地域より上昇し、種々調査によると、資材コストの上昇がコストアップと資材調達の問題の原因となっており、この上昇をいかに緩和するかが建設業者の問題となっている。

4.3.1. 2006年3月1日時点の建設資材供給価格:

鉄筋 (高降伏値)	鉄骨	セメント	砂利・砂	粗砂
\$478 / tonne	\$1,998 / tonne	\$60 / tonne	\$11 / tonne	\$11 / tonne

コンクリート (20 N/mm ²)	骨組用材木	コンクリートブ ロック (100mm)	ガラス (6mm)	
\$81 / m ³	\$703 / m ³	\$7 / m ²	\$92 / m ²	

注：現場までの運送費込み

4.3.2. 2006年3月1日時点の鋼材価格:

	<u>トン当たり価格</u>	<u>原産地</u>
ビレット-ブルーム	\$450 - \$460	CIS, トルコ
補強鉄筋	\$500 - \$500	トルコ
アングル	\$465 - \$500	CIS, 中国
ビーム、チャネル等	\$780 - \$830	中国, 韓国, 極東, 欧州
ワイヤーロッド	\$485 - \$500	CIS, トルコ, 極東, 中国
熱間圧延平鋼	\$570 - \$640	CIS, 中国
熱間圧延コイル	\$530 - \$550	ウクライナ, ロシア, イラン
冷間圧延コイル	\$610 - \$630	ウクライナ, ロシア

5. 概要と結論

結論として、アブダビでの建設需要は少なくとも 2~3 年という短期では非常に有望である。

これは湾岸地域での石油・天然ガスの売上により流入した過剰な資金とアブダビの為政者が現在採用している政策—石油収入から、観光、レジャー、金融サービス産業に転換する—からも来ている。この政策は前首長の Sh Zayed Al Nahyan 死去後、現 Khalifa Al Nahyan がアブダビと UAE のリーダーとなった最近 2 年間に特に顕著である。さらに弟の Sh. Mohammad Al Nahyan が主導して、公的セクターの支出を増やし、民間セクターの開発事業投資を促進していることも建設ブームに一役買っている。

石油価格は比較的高止まりする気配で、多くのアナリストは短期中期的に最低でも 1 バレル \$60 を超える程度以上に留まると予測しており、これは建設ブームを依然と過熱させる。

ドバイでの活発な投資のみならず、湾岸協力会議諸国はほとんどが石油を産出しているので、過去 2 年間高価格の石油に主導され経済成長が、前例がないほど高い。地理的にこれらの国はもちろん別個の国であるが、他国で資材や経営資源に対する需要があると、その分が供給難となり、ドバイにも影響を及ぼし、UAE 全体にも影響を及ぼす。

現在 UAE で行なわれている開発は、新規のインフラ施設が多く、それには鉄道、道路、空港、水路、埋め立て、病院、学校、大学、電気・ガス・水道施設がある。民間投資は、高層の商業/集合住宅ビル、ホテル、住宅、公園、大型のショッピングセンターとビーチリゾート等である。

アブダビの建設ブームはつい最近始まったばかりであるが、ドバイよりも長続きして、最大 10 年程度は続くという予測もある。

現在 UAE で活動しているまともな建設業者は手一杯の受注量を抱えており、これ以上業務を遂行する余裕が無い。従って、一般的に建設業者は入札するプロジェクトを注意深く選んでいるため、20 回入札のチャンスがあっても 1 回しか参加しないことも稀ではない。そのため発注者側は複数業者の入札が得られないために、競争入札ではなくて好ましい業者との直接交渉を選んだりもしている。このように、特に大型プロジェクトを遂行できる有能な建設業者の数が不足しているので、反対に言うとうと、新規業者が参入するには最も良い時期である。

既存の建設業者は以下の関心と懸念を持っている：

a) 入札

建設業者側は入札案件を慎重に選んでいて、プロジェクト選定時に大いに考慮するのは、不払いリスク、支払い遅延の可能性、建設業者側に面倒で複雑な契約、あまりに攻撃的なスケジュールと工事開始日等である。

b) 資材

アブダビで予定されているプロジェクトの巨大さと、拡大ペースの速さにより、建設資材に対する需要もうなぎのぼりである。このため価格も上昇しており、納期とコストの面で、資材調達が問題となりつつある。

セメントが特に問題である。地域内でのセメント生産が需要に追いつかず、輸入量がますます増大している。セメントコストは最近 25%も上昇しておりこの先も当面上昇するもようである。この状況では、不経済となってしまう開発プロジェクトも出てきている。

将来的には地域内の生産能力が上がれば、この状況が緩和する可能性はある。

資材調達におけるその他のリスク要因は、燃料コストの上昇と、特殊な技術を持ったサブコンが多くはないことである。

このように上昇する資材コストに対しては、以下のような経営手法が、リスクをある程度緩和することになる。

- 長期的な供給契約
- 供給業者を複数持つこと
- 輸入国を増やすこと
- 資材調達に十分な時間をとるために事前の計画にも十分な時間をとること
- より良い価格を得るための先物取引
- バリュー・エンジニアリングにより代替物の可能性検討

c) 労務費

労務費の上昇は、資材価格の上昇よりも大きな懸念である。

不足している経営資源の中でも、人的な経営資源が一番問題である。事務職も専門職も、技能不足となっている。

外国人労働者への宿泊施設や食費の提供、厳重なビザ要件と夏の日中労働の制限が、労務費の上昇に影響を与えている。

伝統的に UAE の建設業者はインド亜大陸（インド・パキスタン・バングラデシュ）から、労働者を受け入れてきたが、最近では中国、ミャンマー、ネパール、タイ、マレーシアからも受け入れている。このように労働力供給元が多様化するにつれて、一方ではロジスティックスの問題と同様に、異なる職業倫理、言葉、宗教を持った

人々を管理する労務管理の問題も発生している。アブダビで外国人労働者調達における最も重要なことは、リクルートを開始してから仕事に着くまで、3～6ヶ月もかかることである。このため着工日が余りに早いプロジェクトでは、往々にして全体工程の最初の段階から深刻な遅れが生じる。

工事契約に変動条項（資材価格が著しく上昇した時の負担等規定）が入っていない場合、最近のように資材価格と労務費どちらも上昇し続けている環境の中では、建設業者に厳しいプレッシャーがかかる。この地域での工事契約に、変動条項の挿入の要求をすることもおかしなことではないので、不安がある資材については契約期間にわたりこの条項の挿入を要求することが望ましい。

d) 法律の改定

現在は規定が無い法律条項について、将来法律が改定されることもリスクとして認識しておくべきである。たとえば以下のようなものが可能性としては想定される。

- 輸入関税の増税
- 燃料税、不動産賃貸税、自動車税の賦課
- 法人税の賦課

進出する建設業者側に有利になる改定があるとすれば、外国企業が支店を開設する時に UAE 国民のエージェントが必要な規定や、現地法人を設立するときの UAE 国民の共同出資者の規定についてである。この規定がもし改定されることがあれば、外国企業の進出及び営業開始に関する手続きがさらに非常に容易になる。

5.1. 結論

インフレ圧力が高まっているが、アブダビの景況は当面は成長を続けると思われる。建設業者側の問題点は先述のように多々あり、競争も激化しているが、結論としては、UAE 及び湾岸地域の建設市場には大きな需要があり、一般論としては建設業者の売上・利潤とも上昇傾向である。

少なくとも今後 5 年間は、石油価格が高止まりしそうであり、多くのエコノミストは、2005 年から 2010 年までの湾岸協力会議諸国の財政黒字累積は 5,000 億ドルを超えると予測しており、この間は最良の時期になることが想定される。

6. 付属資料 – 出典

この報告書作成にあたり、以下の機関・会社の統計数値や情報を使用した。

Middle East Economic Digest	www.meed.com
Business Intelligence Middle East	www.bi-me.com
UK Trade & Investment	www.uktradeinvest.gov.uk
MENAFN.com	www.menafn.com
Sell2arabia	www.sell2arabia.com
AME Info FZ LLC	www.ameinfo.com
ABQ Zawya Ltd	www.zawya.com
Al Hilal Group	www.gulfconstructiononline.com
Gardiner & Theobald	International Costs Report Building Magazine 3 rd March 2006
MEsteel.com	www.mesteel.com

現在計画中の開発プロジェクトについては以下を参照-

Mabadala	http://www.mubadala.ae/en/content/about.asp
Aldar	http://www.aldar.com/welcome.php
ADNOC	http://www.adnoc.com