

飛躍する台湾産業



多角化、国際化が進む台湾の不動産開発・建設産業

台湾の建設業界では、金融危機からの景気回復、市民のレジャー意識の高まり、中国人旅客の増大などを背景に、ホテルやショッピングモール、遊園地などの商業・レジャー施設への投資ブームが起きている。一方、過熱気味であった住宅市場は、ぜいたく税(2011年6月に施行)などの価格抑制政策を受け、落ち着きを見せている。海外に目を向けると、台湾の有力デベロッパー・建設会社は、中国やベトナムへの進出を加速させている。本稿は1980年代以降の台湾建設産業の発展過程を分析した上で、事業の「多角化」と「国際化」が進む近年の状況と展望を検討する。

不動産市場の浮き沈み

「営建業」は一種の総合サービス産業であり、経済波及効果が大きいことから、「火車頭(牽引役)工業」と呼ばれている。中国語の「営建業」は、不動産開発業と建設業の両方を含む。少々ややこしいのだが、台湾で

建設」という社名の企業はデベロッパーであり、多くの場合、同一企業集団の中に営造業ライセンスを持った「営造」という会社があり、両方の会社により「営建業」を展開している。

台湾では1980年代末から1990年代初期にかけて、不動産価格が空前の高騰ぶりを見せていた。この時期、不動産業は高利潤の花形産業と見られていた。参入障壁の低さもあり、多くのニューカマーが参入し、都市部の地価、住宅価格は値上がり続けた。この時期には、大規模な資金調達を行い、利息の支払いを抑えるとともに、企業のイメージアップを図るため、多くの建設会社が上場・店頭公開を行った。

しかし、好景気は長く続かなかった。1990年に政府が全面的な容積率管理を実施するためのルールを策定したことで、台湾全土の建設会社や地主はにわかにパニックになった。ルール改正前の「駆け込み建設」が過剰な供給を生み出し、不動産市場は悪性競争に陥った。さらに、営建業への融資条件の引き締めや住宅ローンの限度額引下げなどの措置が採られたことで、不動産市場は急速に冷え込んだ。不動産不況は1990年以降、

約10年に渡って続き、多くの上場・店頭公開の建設会社が資金繰りに苦しみ、倒産するところも出た。

安定収益求め、事業多角化が進展

80～90年代に不動産市場の浮き沈みを経験した営建業者は、景気の波や政策の影響がより小さい、安定した収益源を求めようになった。その一つが、近年投資が相次いでいる観光・レジャー事業である。郷林、遠雄、麗宝、国揚、樺福、豊邑、午陽、日勝生、太子等の営建企業集団はいずれもホテルやショッピングモール事業へ投資を行っている。

表：日勝生グループの事業戦略

事業形態	会社名	持株比率(%)	事業内容
開発・建設	泰誠発展 営造	98.46	主にグループ傘下の建設工事請負
	立疆開発	100	MRT板南線南港メンテナンス工場案
	集順生活	100	MRT文湖線沿線のマンション「信義18号」
ショッピング モール	京站実業	100	Q square
観光・ レジャー	日勝生 加賀屋	78.67	MRT板南線南港メンテナンス工場案
	日耀開発	100	敦南派出所地上権案のホテル式マンション
BOT事業	萬達通	98.22	台北転運站
プロパティ マネジメント	京站生活	100	グループ傘下物件の不動産管理



日勝生は営建業のほかに、百貨店、観光ホテル、BOT事業、プロパティマネジメントなどへ事業を広げている(表)。2012年には営建事業部門とオペレーション部門で売上の半分ずつを分け合う見込みである。また、同社は海外事業として、台北駅前のショッピングモール「京站(Qsquare)」の成功経験を活かし、ジャカルタに華僑向けの商業施設「台湾商品城」を建設する計画である。

一方、勤美集団と太子建設(統一集団傘下)は、2006年に共同で買収した台中日華金典酒店を改装し、複合商業施設を開く計画だ。施設は「金典緑園道(仮称)」で、ホテルの地下1階～地上10階が充てられる。中国人の個人旅行解禁によってもたらされる巨大な消費機会を取り込もうと、凡そ10億元を投じ、年内のオープンを目指して改装工事が進められている。日華金典酒店は、同施設からの収益により、2012年に黒字転換すると見込まれている。日華金典酒店の買収当時、勤美と太子建設はともに商業施設の運営経験に乏しかったが、勤美は台北環亞百貨や勤美誠品緑園道、統一集団は統一夢時代や統一阪急百貨を展開する中で、そのノウハウを蓄積している。

このほか、環球購物中心を運営する冠徳集団は、空港MRT駅の「A9駅共同開発案(住商複合ビルの建設)」を発表している。敷地面積1487坪、地上16階、地下4階の建物に住宅のほか、デパート、レストラン、オフィス、ホテル、レジャー施設が入居する。空港MRTの開通に合わせ、2013年に竣工の予定で、林口エリアの消費・生活のハブとなることが期待されている。

成長求め、海外展開が加速

現在上場・店頭公開中の建設会社の中で、海外市場

に参入済み、或いは計画中の企業は13社に登る。エリア別では、中国とベトナムが最も多く11社、このほか、中東への進出を計画中の企業が2社ある。

遠雄建設は中国事業を積極展開し、既に一定の成果を挙げている。郷林と興富発建設は近々中国へ進出する計画だ。郷林は日月潭「涵碧楼」の成功経験を活かし、中国主要都市での事業展開を展望。興富発は「中国事業10年計画」を策定している。

もう一つの人気エリアであるベトナムは、全坤興、大陸工程、工信工程、雙昌營造、達欣工程、雙喜營造、遠雄建設が参入を表明している。郷林はいち早く2010年末にハノイで不動産建設を始めている。また、ハノイの国家会議センター横に位置する1,800坪の敷地に35階建てのオフィスビル建設も計画しており、20億元の売上創出を見込んでいる。郷林はこのほか、東元集団が出資するホーチミンのソフトウェアパーク開発計画にも参加している。同社はさらに、カンボジアなど他のアセアン市場にも関心を示している。

こうした、台湾営建業界における海外進出ブームの背景には、デベロッパーや建設会社、とりわけ上場会社が、海外市場の成長を取り込むことで、一気に業績を拡大させたいという狙いがある。「グローバル経営、リスク分散」はもはや営建業界においても常道となっており、現在の「出国ブーム」はその表れだと言える。

(郭盈伶:y-kuo@nri.co.jp)