

October 2018

vol. 278

■今月のトピックス

桃園MRTグリーンラインの建設と沿線の土地開発

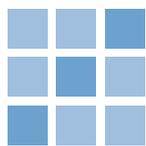
■台湾進出ガイド

オフィスの売買・賃貸相場

■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】



桃園MRTグリーンラインの建設と沿線の土地開発

台湾政府の「将来を見据えたインフラ計画(前瞻基礎建設)」の重点プロジェクトである桃園MRT(桃園捷運※1)グリーンライン(緑線)の建設は、今年度中に順次着工準備が整い、2025年の開通を予定している。市中心部と桃園エアロトロポリス(桃園航空城)を繋ぐ重要路線の着工に伴い、沿線部の土地開発の企画、設計、開発も今後加速していくだろう。日本の開発業者の投資のための参考情報として、MRT沿線における土地開発地点及び広域的な総合開発エリアを紹介したい。

若者の住みやすい都市を目指す桃園

桃園市は、大台北都会区※2の南西に隣接する。2014年12月の直轄市※3昇格後、次々と各種資源が投入されインフラ整備が進んだことで、人口は220万人を突破、近年台湾で最も人口増加の速い都市となった。市は若者や企業数の増加を目指しており、台湾政府の「将来を見据えたインフラ計画」、「アジア・シリコンバレー計画(亜洲・矽谷計画)」の主要投資対象都市として、軌道インフラだけで2000億台湾元を超える確定予算を獲得した。全面的なインフラ整備による都市生活環境の改善が見込まれる。

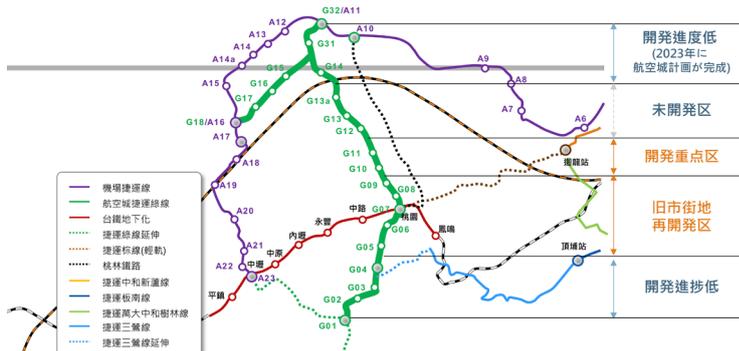
を果たすと見られている。

全長27.8kmのグリーンラインは、八徳区、桃園区、蘆区竹、大園区を横断する。G01～G02駅及びG13駅以北は高架路線、G03～G12駅は地下路線で、全21駅、総建設費は982億6400万台湾元である。うち乗換駅は6駅で、G01駅はグリーンライン延伸線(中壢～大溪間)、G04駅は台北MRT三鶯線延伸線に、G07駅は鉄道地下化桃園駅、G12駅は南崁バスターミナル(南崁転運站)、G18駅は桃園空港MRTのA16駅、G32駅は桃園空港MRTのA11駅に接続可能である。

図：桃園都市圏 MRT 路線図(2018)

桃園MRTグリーンライン建設の進捗状況

桃園都市圏軌道交通網の初期計画は、桃園空港MRT(機場線)、桃園MRTグリーンライン、鉄道地下化レッドライン(紅線)の主要三路線で十字型を形成するというものである。中でもグリーンラインによって桃園都市圏の北西部と南東部が結ばれる。この区間は長く公共交通機関の整備が遅れていたため、本路線は都市交通問題の解決に重要な役割



今月のトピックス

グリーンラインは、今まさに施工段階を迎えようとしており、2018年10月15日に八徳高架線区、17日に蘆竹線区で着工、その他線区も年内には着工の準備が整う。総工期は約7年で、2025年に開通予定である。

駅周辺の重点建設投資及び土地開発計画

MRT駅や関連施設の用地取得のため、G04、G05、G08（市有地）、G31駅の4駅を含む計5ヶ所をMRT駅の土地開発基地とし、現在都市計画の変更手続きが進んでいる。また、MRT駅周辺の各公有地でも積極的に開発計画が策定され、例えば、G01駅近くの国立中央大学八徳キャンパスには、今後バイオ・ヘルスケア産業機能が導入されるほか、G07駅は、周辺の交通部台湾鐵路管理局所有地を、グリーンラインと地下化鉄道駅との共同駅として活用し、そこから派生する総合的開発による旧市街地の都市再生が期待されている。さらに、MRTの工期に合わせ、公営住宅、青少年活動センター、市立図書館等の各公共施設も施工計画を展開しており、活動拠点や公共サービスの提供により、沿線の不動産開発のいっそうの促進を目指している。

表1：グリーンライン沿線の重点開発計画

駅	計画地	計画の進捗		
		駅関連	その他	公共施設
G01	中央大学八徳キャンパス		企画	
	公営住宅			企画
	北区青少年活動センター	地目変更		
G04	介寿路西・東側2ヶ所			設計
	大湳森林公園(元の大湳營区)	地目変更		
G05	介寿路西側1ヶ所			
G07	交通部所有地土地開発		企画	
G08	中正路東側1ヶ所	地目変更		
G11	桃園市立図書館総館新設			競争入札
G31	三民路二段東側1ヶ所	地目変更		

注：土地開発は、一般に企画、地目変更、設計、施工(競争入札)の段階を経る。

沿線の大規模な総合的開発計画

上述の局地的な開発計画のほか、G05駅東側、G06駅南側等、沿線の一部農業区では、すでに宅地としての使用もわずかに見られる。よって、これらの地域は公共施設を合理的に配置しながら、順を追って総合的に開発する必要がある。また、G12、G13、G13a駅は、駅舎とは別にグリーンラインの車両基地を建設予定であり、これに必要な土地を確保し、駅周辺土地の有効活用を促進するため、区段徴収※4による総合的開発を進めていく。総合企画段階において桃園市は、上記3ヶ所の農業区を中心とした土地を、総合的開発区と定めた。この計700haを超える開発区に、主に住宅を建設し、一部は駅周辺に必要な商業機能で補う。居住地が便利な軌道交通及び公共サービスと結び付くことで、今後若者の桃園市への移住が期待される。

表2：グリーンライン建設に伴う総合的開発計画

主要駅	開発規模	現在の区分	変更後の主な機能
G05	約49ha	農業区	住宅区
G06	約66ha	農業区	住宅区
G12 G13 G13a	約602ha	主に農業区	MRT駅、車両基地、商業区、産業専用区、住宅区

グリーンラインは、桃園市の旧市街地、新興開発地域、エアロトロポリスを横断する極めて重要な路線だ。政府の「将来を見据えたインフラ計画」の予算や、桃園市の積極的な支援を受け、今年度中にも順次施工が開始され、駅周辺の土地開発も間もなく企画、設計、競争入札の段階を迎える。日本の開発業者にとって、注目する価値のある投資対象であろう。

(陳韋伶:w4-chen@nri.co.jp)

※1)「捷運」は、台湾で地下鉄や高架鉄道等、都市の軌道交通の総称として用いられ、MRT(Mass Rapid Transit)やメトロと訳される。

※2) 台北市を中心とした、新北市、基隆市を包む台湾最大の都市圏を指す。

※3) 行政院が直轄する都市を指し、人口125万人以上で、かつ政治、経済、文化、都市圏発展の上で特別な需要を有する地区のこと。

※4) 都市建設や再開発等のために、行政機関が一定区域内の土地を全て収用し、新たに区画整理をする方法。



オフィスの売買・賃貸相場

台湾の主要オフィスエリアにおける平均販売額・平均賃貸価格・平均空室率を下記に整理した。空室率は下がったエリアがほとんどであるものの、賃貸価格はほぼ横ばいに留まっている。

	平均販売額(万元 / 坪)		平均賃貸価格(元 / 坪)		平均空室率(%)	
	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年
① 站前西門	69.3	69.5	1,756	1,775	3.60%	1.98%
② 松江南京	79.7	79.6	1,731	1,711	10.26%	4.64%
③ 復興南京	79.9	79.5	1,772	1,841	10.16%	10.06%
④ 敦化民生	78.3	77.8	1,882	1,872	2.99%	4.69%
⑤ 敦南	94.5	94.0	2,055	2,057	4.02%	3.49%
⑥ 南京四五段	73.6	73.3	1,527	1,553	3.69%	2.31%
⑦ 信義世貿	99.1	97.3	2,882	2,909	11.11%	7.93%
⑧ 内科西湖段	59.5	57.4	1,256	1,288	1.62%	1.51%
⑨ 内科文德段	44.7	44.6	1,058	1,082	10.42%	7.80%
⑩ 内科舊宗段	45.2	44.3	891	901	7.58%	6.66%
台北市全体	83.8	83.3	2,118	2,127	6.80%	5.50%



出所) 台湾地区房地產年鑑よりNRI作成

台湾マクロ経済指標

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
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															
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	3.42	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
2018年			-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
2月			5.83	974,424	28,337	299.9	16.7	239.8	10.4	60.1	51.3	0.58	1.59	29.22	106.00
3月	4,003,356	3.10	9.35	225,059	11,745	267.3	10.0	225.6	4.9	41.7	49.9	2.48	2.00	29.39	107.52
4月			7.86	317,883	50,135	291.2	14.2	247.1	12.0	44.1	27.9	5.58	1.75	29.88	109.70
5月			0.83	211,127	36,069	282.4	9.4	230.3	15.4	52.1	-11.0	6.61	1.40	30.08	110.03
6月	4,110,759	3.30	5.33	3,000,502	91,849	283.6	4.7	260.9	20.3	22.8	-57.9	7.06	1.75	30.56	111.42
7月															

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

2019年台北国際自動車部品及びアクセサリー見本市 (TAIPEI AMPA AutoTronics Taipei)

概要

台北国際自動車部品・アクセサリー見本市は、アジア最大規模の自動車部品関連のトレードショーである。期間中は、「台北国際カーエレクトロニクス見本市」、「台湾国際スマート運輸見本市」、「台湾国際電動車両見本市」、「台湾国際オートバイ見本市」、「台湾国際自動車チューニング及びカーケア見本市」も同時に開催される。合わせて総計1,530社より4,550ブースの出展が見込まれており、アジアで最も盛大な自動車及び二輪車関連のトータルプラットフォームが提供される。詳細は下記サイトまで：https://www.taipeiampa.com.tw/zh_TW/index.html

日時

■2019年4月24日(水)～4月27日(土)

出品物及び 展示テーマ

■自動車部品 ■車用LEDランプ ■エンジン部品・電子部品 ■パワートレイン・ステアリング
■ブレーキ・制御システム ■車体フレーム・部品 ■タイヤ・チューブ ■自動車修理工具・ケア用品等

展示会場

■台北南港第1展示ホール(台北市南港区経貿2路1号)
■台北南港第2展示ホール(台北市南港区経貿2路1号)

主催

■中華民国対外貿易発展協会(TAITRA)

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(TAITRA)
TEL: 886-2-2725-5200(王国齡小姐 内線2623) E-mail: ampa@taitra.org.tw

■ジャパンデスク連絡窓口 (日本語どうぞ)

ジャパンデスクは、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: 張倫嘉 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

● ジャパンデスク専用 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、上記ジャパンデスク専用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。