

April 2019

vol. 284

■今月のトピックス

台湾の各主要都市圏高速鉄道特定区における開発機会

■日本企業から見た台湾

～商船三井ロジスティクス、古角総経理インタビュー～
航空・海上での物流を支える商船三井ロジスティクス

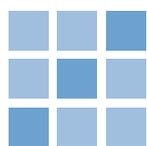
■台湾進出ガイド

会社法改正の概要4

■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】



台湾の各主要都市圏高速鉄道特定区における開発機会

台湾の都市部はすべて西側に帯状に分布しており、台湾高速鉄道(以下高鉄)および台湾鐵路管理局(以下台鉄)がそれぞれ長距離および地域ごとの鉄道運輸システムで各主要都市を結んでいる。中央政府は、鉄道運輸のサービス品質を強化し、各駅周辺地域の土地開発や産業発展を促すべく、前瞻基礎建設計画において、「高鉄台鉄ネットワーク形成」として国家資源を投入している。他にも、中央政府は桃園「アジア・シリコンバレー」計画や台南「サルングリーンエネルギー・スマートサイエンスシティ計画」などの産業投資計画を通じ、高鉄駅周辺エリアを積極的に開発しており、近年は日本のデベロッパーが台湾への投資先として考える先としてもポテンシャルの高い地域となっている。

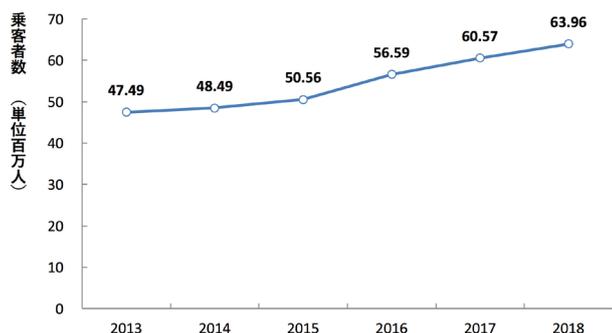
台湾の鉄道網の現状

高鉄は台湾西部各都市を貫通する重要な鉄道運輸システムであり、台湾高速鉄道株式会社が運営している。全長349.5キロで12駅あり、2007年の開通から現在までの間に、国民の移動手段の変遷に伴い、輸送量は年々増加している。2018年の輸送量は6,396万人に達し(図1参照)、台湾西部最大の長距離移動手段となっている。

高鉄の接続利便性を高めるため、台中では台中メトロの主要商業エリアと高鉄台中駅とを結ぶグリーンラインを2013年に着

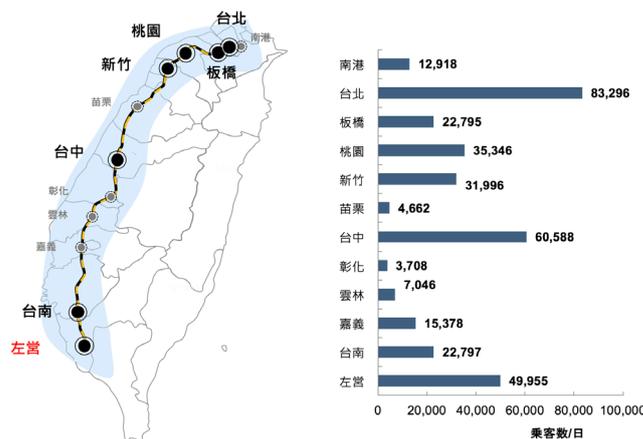
工し、2020年の営業開通を予定している。さらに中央政府は2017年に提出した前瞻基礎建設計画の中でも、高鉄彰化駅・雲林駅・嘉義駅および左営駅でも台鉄やその他の公共交通システムとの接続利便性の継続的改善を計画しており、中南部地区住民の高鉄利用率を引き上げる予定である。今後も持続的な改善が期待され、高鉄の輸送量は引き続き成長が見込まれる。高鉄駅では、現在台北・台中・左営(高雄)の三大都市圏にある

図1: 近年の台湾高速鉄道輸送量変化



出所: 台湾高鉄資料よりNRI整理。

図2: 台湾高速鉄道各駅の一日平均入場者数



出所: 台湾高鉄資料よりNRI整理

今月のトピックス

駅の入場者数が最も多く、台湾高鉄の2018年統計資料によると、一日の入場者数は平均約5~8万人である。次に多い板橋・桃園・新竹・台南などの4つの駅では、一日の入場者数は平均2~4万人ほどとなっている(図2参照)。交通運輸システムがもたらす人の流れは、高鉄駅周辺にデベロッパーが注目し、不動産開発を促す原動力となりつつある。

高鉄特定区の公共建設投資および開発状況

高鉄建設計画当初は、必要用地取得のため、鉄道局・営建署および地方政府とで協力し、共同で桃園・新竹・台中・嘉義・台南などの地区で130~490ヘクタールの特定区建設計画を採用し、高鉄開通による周辺新興都市の発展を期待していた。しかし初期段階は輸送量に顕著な成長が見られず、また公共建設投資が不足していたため、高鉄特定区開発に対し民間業者が様子見の態度をみせ、誘致活動は順調にはいかなかった。しかし近年、旧市街地不動産開発市場の飽和、高鉄輸送量の安定成長、さらに中央政府と各地方政府の高鉄特定区内計画の多くの項目での数年間にわたる公共建設計画の継続推進などから、民間の高鉄特定区開発に対する姿勢が積極的なものへと変化してきた。

中でも桃園・新竹・台中および台南の主要都市間では台鉄やメトロが連絡交通手段として機能しており、その利便性から輸送量の成長スピードが加速している。蔡英文政権発足後提出された「アジア・シリコンバレー計画」および「サルングリーンエネルギースマートサイエンスシティ計画」も、桃園と台南の高鉄駅周辺の特定期で推進されており、他にもコンベンションセンター・美術館・インダストリアルパークなどの建設が含まれている。多くの大型民間不動産業者やショッピングセンター業者がこれら四大高鉄特定区の発展に期待を寄せており、続々と多くのショッピング施設・レジャー施設や工業施設が開発されている。

表1:四大高鉄駅特定区の開発計画

高鉄駅	公共建設計画	民間投資
桃園 (空港メトロ乗換)	・アジアシリコンバレーイノベーションR&Dセンター ・桃園コンベンションセンター ・桃園市立美術館	・華泰名品城 ・八景島水族館 ・イケア ・冠徳A19站商場
新竹 (台鉄乗換)	・竹科園区三期 ・知識経済旗艦園区 ・国際緑能智慧園区 ・新竹世博館	・暉順経貿大樓 ・6+Plaza

台中 (台鉄/メトログリーンライン乗換)	・大台中インターナショナルエキスポセンター	・永聯物流センター ・臻愛花園飯店 ・城市休閒園區
台南 (台鉄乗換)	・サルングリーンエネルギースマートサイエンスシティ ・グリーンエネルギーテクノロジージョイントリサーチセンター ・グリーンエネルギーテクノロジーデモサイト ・大台南コンベンションセンター ・中央研究院(南部院区)	・三井アウトレット

最近の高鉄特定区内誘致物件

高鉄駅特定区誘致推進活動は約十年に渡って行われており、特に四大主要特定区内で提供されている土地は人気が高く、大部分は誘致が完了している。2019年の誘致面積は、桃園約3.3ヘクタール・新竹約4.2ヘクタール・台中約0.9ヘクタール・台南約12.7ヘクタールと確定している。台南特定区は現在土地分譲最低価格が住宅区で坪単価約10~12万元、商業区で約16万元と、将来的な地価上昇の余地が見込まれている。

表2:四大高鉄駅特定区今年度誘致物件

高鉄駅	今年度誘致予定面積
桃園	<販売>住宅区、総計1.5ヘクタール以上 <敷地利用権設定>住宅区、面積約1.8ヘクタール、観光ホテル開発予定
新竹	<販売>住宅区及び商業区、総計4.2ヘクタール以上
台中	<販売>主に商業区、一部住宅区、総計0.9ヘクタール以上
台南	<販売>住宅区及び商業区、12.7ヘクタール以上

これまで見てきたように台湾西側に帯状に広がる都市部をつなぐ高鉄の運輸網は充実してきている。さらに中央政府・地方政府によって桃園・新竹・台中・台南・高雄といった主要都市へ継続的な大規模建設投資が行われており、従来の都市部の外側に高鉄経済生活圏が形成されつつある。政府と民間の協力のものと、居住・就業・消費・娯楽などの生活機能も向上してきており、日本のデベロッパーが台湾市場を開拓する際の重点地域として、積極的に検討するに値するものとなっている。

(陳韋伶:w4-chen@nri.co.jp)