

海外展開戦略 (都市開発・不動産開発)

概要

平成30年6月

海外展開戦略(都市開発・不動産開発)の概要

①国内・海外市場の動向

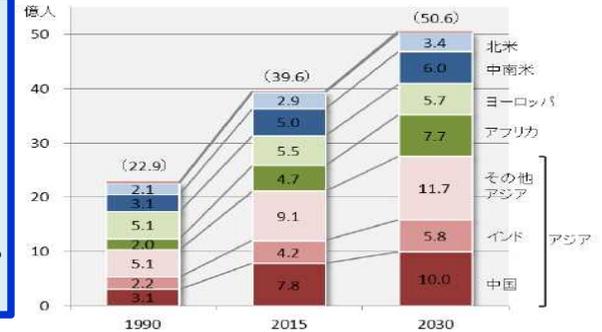
【国内】

□ 人口減少、少子高齢化が急速に進む中、新たな都市開発・不動産開発の需要は減少。

【海外】

- 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が拡大。
- アジア新興国における中高所得者層の増加に伴い、質の高い不動産に対する需要の高まり。
- 急速かつ計画的でない都市化に伴い、渋滞、大気汚染等の都市問題や住宅不足が深刻化。

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」

②日本の都市開発・不動産開発の国際競争力と課題

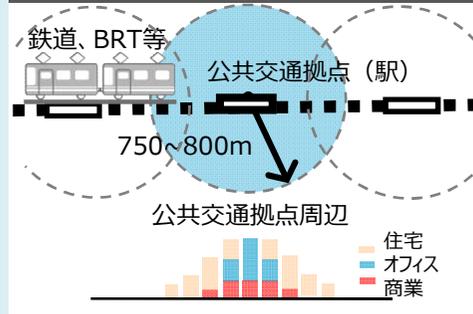
【国際競争力】

□ 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、質の高い不動産等が強みであり、世界各国、特に東南アジア等の新興国からも注目。

我が国の強み

- ・公共交通指向型都市開発(TOD)
- ・スマートシティ
- ・区画整理・市街地再開発等の法制度
- ・大量住宅供給のための住宅金融制度
- ・耐震・省エネ建築基準・施工技術
- ・質が高く管理が行き届いた日本型不動産 等

公共交通指向型都市開発の骨格



日本型不動産(細部にわたる質の高さ)



動線に配慮した間取り、空間の有効活用等、顧客ニーズにそった仕様



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

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

【課題】

- 鉄道・道路等のインフラ整備と、周辺の都市開発事業との連携が不足している。
- 省エネ、モビリティ等の優れた要素技術を統合したスマートシティのコンセプトを相手国のニーズに合わせてどのように提案し、具体的な事業として実現していくのが課題。
- 日本企業の裾野の拡大が進んでいない(現地法制度の不備や不透明な運用、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)。

③競合国の動向

(シンガポール) 政府系ファンド等と民間事業者が連携し、計画、基盤整備から上物開発まで一体となった事業を推進。

(韓国) 官民が連携し、積極的に海外における都市開発を展開。近年では、案件発掘・形成支援や金融支援を実施するための法改正等、政府支援の一層強化。

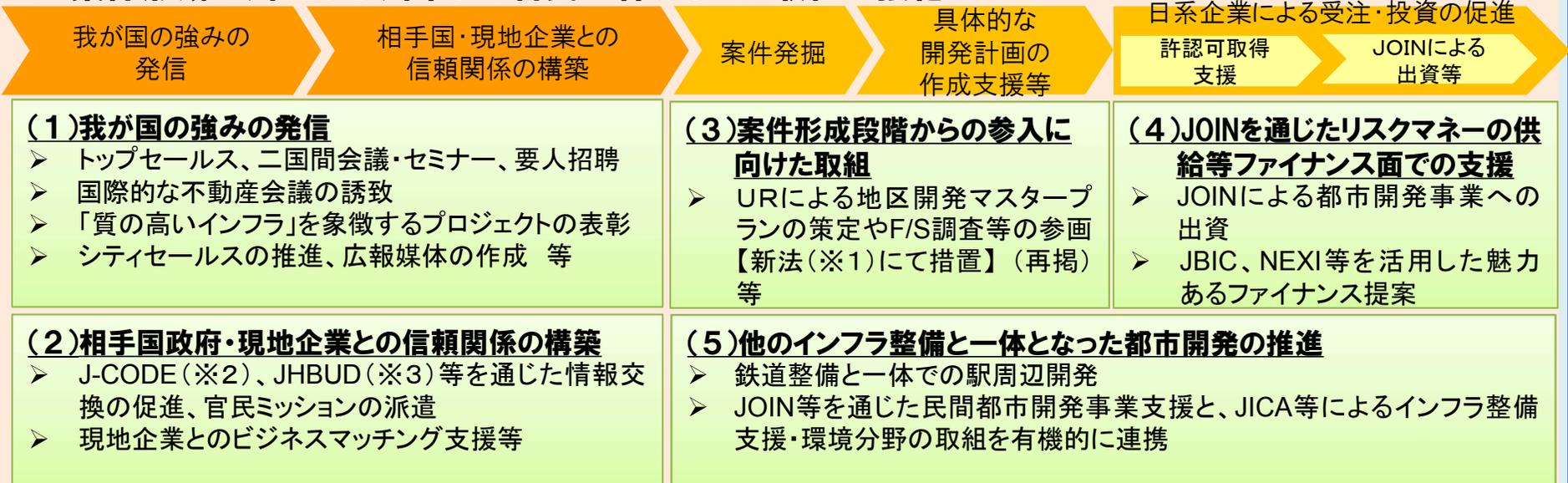
海外展開戦略(都市開発・不動産開発)の概要

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。

⑤注視すべき主要プロジェクト

「インフラシステム輸出戦略」及び「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画2018」に位置付けられたプロジェクトを中心に、案件形成の川上から川下まで官民一体となった取組を強化することにより、着実な案件受注を図る。