

台湾各地で積極的に不動産開発を推進する台湾三菱地所

台湾三菱地所は、台湾の都市部を中心に不動産ディベロッパーとしてショッピングモール、ホテル、オフィスなどで構成される大型商業複合施設や、マンション開発などを台湾企業と共同で手掛けている。台湾における事業内容や今後の展望について、藤原董事長を訪ねお話を伺った。



台湾三菱地所
藤原将文董事長

－会社設立の経緯について

日本国内を中心に不動産開発やビジネスアセットなどの事業を展開する一方、海外事業も精力的に展開してきました。ロックフェラー・センターへの資本参加を端緒として、アメリカ、ヨーロッパ、アセアン、中国での開発も手掛けています。台湾でのビジネスは当初上海の管轄で始まり、2017年に台北で駐在事務所を開設し、その後2018年に法人を設立しました。

－台湾での事業内容について

実は、1980年代にも台湾鉄路の地下化工事に技術者を派遣した経緯があり、他にも台南紡績の複合商業施設「南紡購物中心」の設計をするなど台湾拠点開設以前もグループでは台湾でのビジネスを行っていました。さらに2011年から台湾のルンテックス社（潤泰創新国際）の「南港 CITY LINK」の開業前プロパティマネジメント（以下PMと略）受託コンサル業務、南港台北101に隣接する複合施設の「台北南山広場」の設計など、台湾でのビジネス

展開を着実に進めてきました。2013年には「南港 CITY LINK」へ投資参画し、2015年には同じルンテックス社と新北市板橋の分譲マンション共同参画プロジェクトを立ち上げ、2021年に竣工予定となっています。当社は基本的には投資をして開発をしていますが、グループ会社が設計を請け負ったり、PMとして賃貸運営を行っているなど様々な形で台湾での事業をすすめています。「台北南山広場」はパートナー台湾企業と合弁で別途PM会社を立ち上げ、PM事業を行っています。

－台湾の都市開発について

台湾の不動産開発は、広い面積での計画があまりなく、規模の大きな複合施設や、まちづくり全体を意識した開発が難しいと感じています。近隣施設ごとに開発業者が分かれており、それぞれ分断された状態で存在しているように思われます。そのためか、駅と建物、建物と建物が、スムーズな動線につながっておらず、互いにアクセスしづらい状況になっています。商業施設では、駅ビルが少なく、代わり

日本企業から見た台湾

百貨店が目立ちますが、館内を観察すると、回遊を狙って配置されていると思われるエスカレーターも、動線が各階で遮断されてしまう作りになっているので、結局お客さんはエスカレーターを使わず、目的階には直接エレベーターを使う構造になっており、シャワー効果や噴水効果など上下階の回遊性に課題がありもったいないと感じています。台北駅隣接のバスターミナルはよく整備されていますし、信義区のデッキ通路などは便利ですが、その他の駅周辺環境は公共交通機関とのアクセスや、接続の利便性に改善の余地があると感じています。駅の乗降客数が増加している一方で、地下空間の有効活用ができておらず、公共交通機関と一体になった土地開発がないのが一番の日本との違いではないかと思えます。ただ、台北市内は開発に適した土地がなかなかでてこないのが難点です。

—今後の事業について

三菱地所グループ全体では、2030年までの長期目標として、事業利益を3,500～4,000億円に高める目標をもって活動しています。海外アセットについても、2倍の成長を目標に掲げ積極的に推進しており、海外投資は今後も力をいれていきます。台湾全体をみると、親日という土壌があり、さらに日本ブランドであることが付加価値となる市場でもあります。日本ブランドや日本の色が入ると売れ行きがよいことから、導入を希望する台湾企業も多く、台湾資本との合弁で台湾市場に進出する形態も小売、飲食店など幅広く見られます。特に外食産業は日本ブランドの需要が高く、台湾の皆さんはリピーターとして日本を何度も旅行していて、日本の味を求めて台湾の日本食レストランにやってくる方も多いため、日本の味をそのまま持ち込むほうが受け入れられるという台湾ならではの事情もあり、日本企業のテナント需要が特に多い市場であるといえるでしょう。

私自身台湾に赴任する前は、商業施設を中心に手掛けてきましたが、現在台湾で力を入れている事業はマンシ

ョと、需要が高まり賃料も上昇基調のオフィスビルの分野です。南港西側の昆陽駅車両倉庫跡地でのオフィス開発計画が2023年に竣工を予定しており、他にも新たなプロジェクトを準備しているところです。もちろん商業施設もやっていきたいと考えていますが、例えば駅に隣接する形で商業施設とオフィスを一体化した複合施設や、さらにその周辺でのマンションを配置していくといった、面に広がるまちづくりを通して、そのエリア全体の価値も上がる効果を生むようなプロジェクトを手掛けていきたいと思っています。こういった空間づくりのためのきめ細やかな心遣いができるのも日系企業の強みのひとつだと考えています。

—ありがとうございました

台湾三菱地所股份有限公司の基本データ

会社名	台湾三菱地所股份有限公司
董事長	藤原将文
資本金	500万台湾ドル
設立	2018年8月
事業内容	台湾における不動産関連事業

注)2020年11月の情報による
出所)公開資料及びヒアリングよりNRI整理