

今、新興国への進出に必要な 不動産ソリューションとは

かつて、企業の海外進出先といえば中国でしたが、現在では新興国、特にインドへの拠点進出が目立ってきています。では、インドのこういった点が注目されているのでしょうか。

まず挙げられるのが、人口の規模です。現在、中国が約13億人、インドは約12億人ですが、インドの人口成長率は高水準で推移しており、近い将来、中国を逆転して世界一になることは確実とみられ、その潜在的購買人口は相当なボリュームになることが予想されます。

次に、インドの中間層の所得が急増していることです。外資系企業がインドの莫大な購買層をターゲットに進出し、工場を稼働させ、そこで働く人が増え、そのために収入が増え、それが購買に回るという循環が成り立っているということです。現在インドに進出しているメーカーの大部分は、現地の購買力をにらんだ、いわばインド国内向けの生産活動を行っています。日本企業は現在672社が進出しており、この5年間で2.7倍と急増しています(2011年2月発表の帝国データバンク『インド進出企業の実態調査』より)。今後についてもインド経済は急速に拡大し、同国への進出傾向は一層強まるものと考えられます。

日本企業業種別インド進出数

| 業種 | 2006年1月 | | 2011年1月 | | 増減率(%) |
|--------|---------|--------|---------|--------|--------|
| | 社数 | 構成比(%) | 社数 | 構成比(%) | |
| 建設業 | 7 | 2.8 | 16 | 2.4 | 128.6 |
| 製造業 | 126 | 51.0 | 382 | 56.8 | 203.2 |
| 卸売業 | 66 | 26.7 | 121 | 18.0 | 83.3 |
| 小売業 | 1 | 0.4 | 6 | 0.9 | 500.0 |
| 運輸・通信業 | 11 | 4.5 | 39 | 5.8 | 254.5 |
| サービス業 | 29 | 11.7 | 76 | 11.3 | 162.1 |
| 不動産業 | 0 | 0.0 | 2 | 0.3 | |
| その他 | 7 | 2.8 | 30 | 4.5 | 328.6 |
| 合計 | 247 | 100.0 | 672 | 100.0 | 172.1 |

出典：帝国データバンク『インド進出企業の実態調査』2011年2月

以下に、インドにおけるTOTO株式会社(本社所在地：福岡県北九州市)の製造拠点設立を具体例とさせていただき、事業用不動産サービス会社であるシービーアールイー(以下CBRE)が、海外進出における不動産課題にどのようなソリューションをご提供できるのかをご紹介します。



成長が見込まれるインドで製造拠点を設立

TOTO株式会社(本社所在地：福岡県北九州市、以下TOTO)は2012年1月、昨年1月のインド現地法人「TOTO India」の設立に続き、今回、インド市場向けの製造拠点として「グジャラート工場」を設立、本工場は2012年3月より着工を開始し、2013年末竣工(予定)、2014年7月よりの本格稼働を目指す、と発表しました。

同社のプレスリリースでは、長期ビジョン「TOTO Vプラン 2017」において「海外住設事業」を柱の1つに据え、事業地盤を確立している北中米、中国に続き、インドを重要な新規参入マーケットとして位置付けている、としています。



グジャラート工場

| | |
|------|---|
| 社名 | TOTO India Industries Private Limited(TOTO India) |
| 社長 | 八坂 龍彦 |
| 生産品目 | 衛生陶器 |
| 住所 | Chandrapura(Halol-II) Industrial Area, Village Kanjari & Chandrapura, Taluka Halol, District Panchmahal, Gujarat, India |
| 投資金額 | 約60億円 |
| 従業員数 | 約500名 |
| 工場概要 | 敷地面積：約180,000㎡ 建屋：約60,000㎡ 生産能力：約500,000個/年 |

出典：TOTO株2012年1月12日プレスリリース



インド主要都市とグジャラート州

インド 基本情報

| | |
|---------------------|---|
| 面積 | 3,287,263平方km(日本の約8.8倍) |
| 人口 | 12億1,019万人(2011年センサス) センサスは10年毎に発表 |
| 首都 | デリー 人口1,675万人(2011年人口センサス) |
| 宗教 | ヒンドゥ教(82.7%)、イスラム教(11.2%)、キリスト教(2.6%)など |
| 実質GDP成長率 2010年 | 8.6% |
| 一人あたりのGDP(名目) 2010年 | 1,371ドル |

出典：日本貿易振興機構(JETRO)

インドの複雑な不動産取引に対する助言業務で手腕発揮

前述のとおり、投資先として世界からの注目が集まるインドですが、魅力的なマーケットでありながら、一方で進出に二の足を踏む日本企業が存在するのも事実です。その要因の一つとして、これは新興国と呼ばれる国では多かれ少なかれ見受けられることですが、現地企業活動の基盤となる不動産の取引が、複雑化、長期化しやすいことが挙げられます。

日本と比較した場合、インドでは、日本では不動産会社が行う、「対象地の法的調査」、「対象地の権利関係調査」、「売買契約書作成」といった主要業務を弁護士が担っています。そうした不動産取引における役割や不動産利用形態の違いによる複雑な利害関係、また、取得プロセスと選択の妥当性の不明確さ、リスクの正確な把握の難しさといった問題が指摘されています。

日本企業のインドにおける不動産取引上の課題

- ・ 不動産専門知識の不足
- ・ 現地不動産慣習の認識不足
- ・ 進出先地域(候補物件)の情報収集不足
- ・ マーケット状況調査不足、価格交渉不足
- ・ デューデリジェンス不足(土壌汚染・法的調査・インフラ状況等)

CBREでは、こうした課題に対し、調査・確認漏れの回避、事前対応などによる時間ロスの低減、市場情報に基づく売主との対等な条件交渉の代行などを通じ、効果的な対策を講じます。同時に、事業プランへのプロジェクトの金額的・時間的な影響を明確化し、企業が意思決定に専念できる環境をご提供しています。

インド不動産取引における役割の違い

| 業務内容 | 日本 | インド |
|------------|-------------|---------|
| 対象地の法的調査 | ・ 不動産会社 | ・ 弁護士 |
| 対象地の権利関係調査 | ・ 不動産会社 | ・ 弁護士 |
| 土壌汚染調査 | ・ 環境会社 | ・ 環境会社 |
| 境界確定 | ・ 測量士 | ・ 測量士 |
| 不動産鑑定 | ・ 不動産鑑定士事務所 | ・ 不動産会社 |
| 売買契約書作成 | ・ 不動産会社 | ・ 弁護士 |

(参考)インドにおける不動産利用形態

| | | |
|--------------------|-------------------|---|
| 所有権 (Freehold) | 州政府分譲地 | ・ 建物建築は対象地の開発計画規制により定められる ・ ほとんどのケースで、自由に譲渡可能 |
| | 私有地 | ・ 建物建築は対象エリアの開発計画により定められる ・ 自由に譲渡可能 |
| 借地権 (Leasehold) | 土地使用権(借地権) | ・ 土地使用は開発計画に定められた用途に限定される ・ 借地権譲渡不可の州もあり ・ 州によっては譲渡費用を支払い譲渡可能な場合もあり |
| | 借地期間 | ・ 借地期間は一般的に30年から99年、近年は90年から99年の期間が一般的 |
| | 借地期間満了 | ・ 当初期間99年満了後の契約オプションも交渉可能な場合あり ・ 州によっては、一定期間経過後、買取オプション規定あり |

TOTOのグジャラート工場設立プロジェクトに関して、CBREが支援させていただいたのは、グジャラート州における工場用地取得に関するプロジェクトで、同社が18万㎡の土地を取得(借地権売買)する手続きを全面的にサポートしました。

具体的業務内容は、TOTOの不動産アドバイザーとして、建設地選定・取得に関わるスケジュール管理、現地の不動産取引に関わる関係者とのやり取り、および弁護士とのコーディネーションの統括です。CBREのミッションは、

- ①土地取得取引支援により時間的ロスを低減し、プロジェクトをスケジュールどおりに完遂する
 - ②合法的でリスクの少ない取引スキームを構築し、売買契約を締結する
- ということでした。

そこで、CBREの日本のグローバルコーポレートサービスチームは、日本人社員1名を現地におけるプロジェクトメンバーとして専任で派遣するとともに、CBRE現地メンバーと協働し、当該工場用地の取得プロジェクトにブローカーとしてではなく、同社のアドバイザーとしての立場で参画。緊密な連携により必要な情報を収集するとともに、現地ブローカーや弁護士、土壌調査会社、測量会社等、外部専門家を束ね、プロジェクト全体の進捗を管理し、包括的なトランザクションマネジメントサービスを提供して、契約の締結を支援しました。

今回のプロジェクト委託にあたり、TOTOインドプロジェクトリーダーである近藤氏は、次のように述べています。「CBREには弁護士や専門業者の手配および管理する役割を担っていただいたことで、取引過程における煩雑な行政手続をスムーズに行うことが出来ました」

CBREは、同国に最も早く足がかりを築いた外資不動産会社の一つであり、現在インド7都市の事業所をベースに活動を行っています。TOTOの他、インドにおける日本企業の不動産取引のサポート例として、大手電機メーカーのオフィス移転(ハリヤナ州)や、大手家電メーカーの工場跡地売却(カルナータカ州)などのプロジェクトが挙げられます。

今後も世界の不動産市場での実績とネットワークを活かし、日本企業の世界規模での不動産戦略の立案、実施、デिलリーオペレーションを通じ、弊社の専門性をもって企業の不動産関連業務の負荷低減に貢献することで、企業の海外展開を支援してまいります。



■本稿についてのお問い合わせは…

シービーアールイー

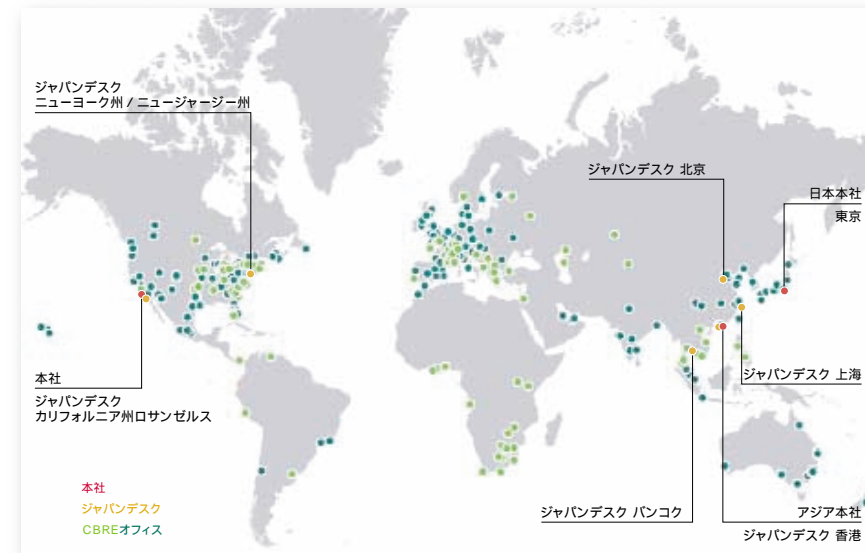
グローバルコーポレートサービス本部 トランザクションマネジメント部
TEL.03-5470-8764

グローバルコーポレートサービス(GCS)

私たちは
不動産を深く
理解しています。

シービーアールイーのグローバルコーポレートサービス部門(GCS)は、皆様に、日本国内はもとより、アジア、南北アメリカ、EMEA(ヨーロッパ・中東・アフリカ)全域をカバーするグローバルなプラットフォームを通じて、不動産ソリューションをご提供いたします。事業コストを適正化しながらポートフォリオ価値を高める目的で、長期におよぶ戦略的パートナーシップを育むためには、クライアントの事業に関する理解を深め、それを私たちの専門知識と経験に結びつけることが必須であると、私たちは考えています。企業のファシリティを適切に運用することは、生産性の向上、人材の確保、企業ブランドの向上に直結するということを、多くのクライアントの皆様にご理解いただいています。

CBRE会社情報 | グローバル



地域の不動産業務を世界規模で展開

所在地 60か国以上 447拠点(関連会社を含む)
従業員数 34,000人(関連会社を含まず)

| 上場取引所 | NYSE証券取引所:CBG |
|--------------------|---------------------------|
| 賃貸・売買取引総額 | 1,590億米ドル |
| 物件売却(件数) | 14,700件 |
| 物件売却(総額) | 925億米ドル |
| 物件賃貸(件数) | 4万8,500件 |
| 物件賃貸(総額) | 665億米ドル |
| 管理物件及び企業内施設管理受託総面積 | 32億平方フィート(2億9,972万平方メートル) |
| アセットマネジメント管理資産額 | 941億米ドル |
| ローン組成額 | 224億米ドル |
| ローンサービシング取引高 | 1,180億米ドル |
| 鑑定・アドバイザー件数 | 11万5,825件 |

2011年実績

GCSサービスメニュー

グローバルコーポレートサービス部門(GCS)は、クライアントの経営施策や業績目標の達成に貢献する不動産戦略の策定と実行を、ご支援いたします。

- 1 GCSは、あらゆる市場と業務分野にまたがって集約されたCBREの知識と経験を提供いたします。
- 2 専任アカウントマネージャーを配置する体制によって、一つの窓口を通じて、全てのCBREのサービスラインアップを円滑にご活用いただけます。
- 3 GCSは、革新的なソリューションやワールドクラスの遂行力をご提供するために、世界中の不動産のプロが培った経験やベストプラクティスを活用しています。



シービーアールイー グローバルコーポレートサービス本部

東京GCS 〒105-0013 東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル5F TEL:03-5470-8764 FAX:03-5470-8425

