

驚異の都市開発・ドバイ開発の現状

～公共インフラ、オフィスビル、SC、コンドミニアムに見る
好況と再投資の循環サイクル～

＜参加のご案内＞

団 長：株式会社サンパティーク 代表取締役会長
澤村 正治氏
(ビルマネジメントビジネス(BMB)研究会 会長)

現地アドバイザー：株式会社日本設計ドバイ事務所所長
兼東京本社第5建築設計群副群長
加藤 友義氏

調査期間：2008年3月10日(月)～3月15日(土)＜6日間＞

訪問都市：ドバイ、アブダビ

企 画：ビルマネジメントビジネス(BMB)研究会
(株)ビジネスインテリジェンスネットワーク

協 力：ドバイ政府・観光事務局

旅行企画・実施：JTB中東企画支援室

JTB法人営業日本橋支店内

(国土交通大臣登録旅行業第1767号・日本旅行業協会正会員・ボンド保証会員)

企 画 主 旨

1. なぜドバイか？

- ・ 産油地域ではないドバイ首長国は石油依存からの脱却をすすめ、金融センターとしての地位を固める
- ・ 原油価格高騰による中東地域経済の爆発的成長
- ・ 地政学的リスク低く、中東地域のマネー流入が集中
- ・ 余剰資金の再投資による都市の拡大と需要サイクルの創出
- ・ 出稼ぎ労働者の受け入れによる豊富な労働供給により、人件費高騰回避と永続的インフラ投資需要
- ・ 新経済大国インドとの強い相互補完関係による安定した経済発展基盤

→ドバイは世界でも最も潤沢な投資資金を抱える巨大経済市場へ躍進

2. ドバイのビジネスチャンスと可能性

- ・ 内需は建設業と金融業を源泉として拡大
豊富な建設需要は、建築物それ自体にとどまらず、道路、水道、内装、家電など様々な産業に需要を派生。豊富な資金力は経済発展持続のボトムネックを解決する能力を持たせている。
- ・ 世界中の資金を吸収する、金融基盤の優位性
原油価格の高騰が続く中で先物、ヘッジファンド等金融商品の取引は益々活発に。有利な税制で企業の資金の呼び込みに成功。特に政府系ファンドの存在感は世界的にも注目

3. ドバイの特質と将来予測

- ・ 続々と誕生する新プロジェクトと急膨張する都市
- ・ 多角化する産業
- ・ 日系企業の進出動向に見るニューフロンティアとしての期待
- ・ ドバイ、湾岸地域の特殊性、商慣習や価値観、手法の違い
- ・ 過酷な気象条件と、出稼ぎ労働者が大半を占める現場でのプロジェクト・マネジメント
- ・ 賃金の上昇と、ディラハムの対ドル為替レート切り上げへの動き
- ・ オフィス賃貸料の急騰→REIT市場としての魅力／進出企業にとってはコスト要因
- ・ ポスト・ペトロを見据えた、永続的発展へ向けての将来ビジョン

BMB研究会では上記のような要素を念頭におき、ビルマネジメントビジネスの視点から急成長のドバイ市場にかねてから注目していたが、特に超高層ビルや巨大商業施設などの計画・設計・設備・建設から運営管理まで、まだ未体験の多くの事柄に対し現状調査を実施することにいたしました。現地アドバイザーとして当研究会で講師として招聘したことのある日本設計の加藤友義氏にご尽力をお願いすることにより、よりの確な現地調査が期待されます。UAEドバイの可能性に注目される多くの関係者のご参加を期待いたします。

BMB研究会 会長 澤村 正治

視察テーマ

1. 空前の活況を呈する現地デベロッパーと巨大プロジェクトの現状
2. 日系企業現地法人の活動やビルマネジメントビジネスの今後の可能性
3. 流入するオイルマネーを運用する金融機関
4. REIT戦略

視 察 候 補 先 概 要

下記の候補より公式訪問を含め視察先を選定予定です。

※ 視察先は変更になることがあります。予めご了承下さい。

【不動産開発】

- ・ ナキール (Nakheel) <http://www.nakheel.ae/>

ドバイ酋長国所有のドバイワールドグループ下にある不動産開発会社。超高級住宅地として販売する巨大人工島ザ・パーム・ジュメイラ、パーム・ジュベル・アリ、及びザ・ワールドを開発。ザ・パーム・ジュメイラ、パーム・ジュベル・アリは椰子の木の形を模し、ザ・ワールドは世界地図の形を模した約300の人工島から成る。現在第4の人工島パーム・デイラを建設中。

同社は

2007年8月日本の中小企業向けの経済特区を建設する方針を発表。日本の中小企業の技術製品を中東、アジア、アフリカに売り込む拠点とする他、共同の研究開発拠点を設け、新技術の知的財産を確保する事を狙う。同社は既に中国企業向け経済特区「ドラゴンマート」を建設。

- ・ エマール・プロパティ (Emaar Properties) <http://www.emaar.com/>

ドバイ王族が所有するドバイ最大手の不動産開発会社。800mを超える世界最高層ビル「ブルジュ・ドバイ」をはじめ、世界最大規模のSC「ドバイ・モール」、100億ドル以上をかけて建設され、12万人以上を収容できる居住施設とマリーナの複合体「ドバイ・マリーナ」等、数々の巨大プロジェクトを手がける。更に、インド、サウジアラビア、米国、リビア、エジプト、トルコ、パキスタン等、海外での業務を近年急拡大している。

【建設】

- ・ ドバイ道路・交通局によるドバイ・メトロプロジェクト
(Roads and Transport Authority) <http://www.rta.ae/wpsv5/wps/portal>

ドバイの急成長に伴う交通渋滞解消、都市インフラ整備のために計画された、世界最長の全自動無人運転都市鉄道プロジェクト。2009年完成予定のレッドライン54Kmと、2010年完成予定のグリーンライン18Kmから成り、鉄道システムは三菱重工・三菱商事が、建設工事は大林組、鹿島及びヤピ社(トルコ)のJVが受注。総工費は40億ドル。

- ・ **ブルジュ・ドバイ (Burj Dubai)** <http://www.burjdubai.com/>

ドバイの塔を意味する、完成時には世界最高層となる予定の建造物。正確な高さは非公開ながら、189階建て、全高 800m超となる。オフィスの他、アルマーニが初めてプロデュースする超高級ホテルが入る予定。エマール社による開発。

- ・ **ザ・パーム (The Palm)** <http://www.thepalm.ae/>

ナキール社の開発する巨大人工島プロジェクト。ドバイの海岸線長を飛躍的に拡大し、観光資源を豊富にすることを目的に、椰子の木型に人工島を建設し、本土と橋で連結。島には別荘、ホテル、スパ、ショッピングモール、マリーナ、マリンパーク、コンドミニウムなどが建設される。ザ・パーム・ジュメイラは 2006 年より一部供用開始、パーム・ジュベル・アリは 2007 年末完成予定。更に、最大の島となるザ・パーム・デイヤも 10 年～15 年後の完成を目指し建設が開始されている。

- ・ **ザ・ワールド (The World)** <http://www.theworld.ae/>

ナキール社の巨大人工島プロジェクト第 3 弾。他の人工島が椰子の木の形を模したのとは異なり、ドバイの約 4Km 沖合に、長さ 9Km、幅 6Km にわたり、世界地図の形に人工島 300 島を配置。国王の発案によるもの。各人工島にはヴィラや水上コテージ等が建つ。島間の移動は船のみ。埋め立てはほぼ完了し、2008 年完成に向け整備が進む。総工費は 2000 億円以上。販売は 1 島単位で行い、既に完了。

- ・ **ドバイランド (Dubailand)** <http://www.dubailand.ae/>

総面積 278 平方キロの、米ディズニーワールドの倍の広さとなる世界最大のテーマパーク。各種スポーツスタジアムやマンチェスターユナイテッドのスクールなどを集積したドバイ・スポーツ・シティ、世界のランドマークを集めたファルコンシティ、タイガーウッズ設計のゴルフコース、ユニバーサルスタジオ、スキーリゾートドームなどから成る複合施設。タトウィールによる開発。

【ショッピングセンター】

- ・ **モール・オブ・ジ・エミレーツ (Mall of the Emirates)**
<http://www.malloftheemirates.com/>

2005 年に開業したショッピングセンター。22 万平方メートルの売り場面積を持つ。カルフル、ハービーニコルズ等馴染みの深いチェーンやロレックスやルイヴィトン等のブランドが出店。2006 年の延来店者数 2350 万人。2007 年世界小売会議で「リテール・デスティネーション・オブ・ザ・イヤー」を受賞。センターには、人工スキー場「スキー・ドバイ」も併設されている。

- ・ **ドバイ・モール (Dubai Mall)** <http://www.thedubaimall.com/>

2008 年開業予定の、世界最大の 110 万平方メートルの面積を持つショッピングセンター。ブルジュ・ドバイに隣接して建設が進んでいる。世界最大の水族館や、オリンピック規格のスケートリンクも併設される。エマール社による開発。

【投資、金融、産業】

- ・ **イスティスマール (Istithmar)** <http://www.istithmar.ae/>

ドバイワールドグループ傘下の政府系投資会社。英国の豪華客船クイーンエリザベス 2 世号を購入。2009 年よりザ・パーム・ジュメイラに係留され、ホテルとして利用される予定。米国ではファーストリテイリング社との争奪戦の上バーニーズを買収し、同社の世界展開を目指す。

- ・ **ドバイ国際金融センター(Dubai International Financial Centre)**
<http://www.difc.ae/>

2004年9月に開設した経済特区。ここに進出する金融機関は、50年間の無税特典、100%外国資本での現地法人設立が可能、従業員の一定割合をUAE国籍にするなどの制限が無い、などの優遇措置を受けることが出来る。2005年にはセンター内にドバイ国際金融取引所(DIFX)を開設。これまでにセンターにはメリルリンチ、スタンダード・チャータード、三菱東京UFJ、三井住友、みずほコーポレート、東京海上日動等約340社が進出。

- ・ **アブダビ投資庁(Abu Dhabi Investment Authority:ADIA)** <http://www.adia.ae/>

1976年にアブダビ首長国の100%出資により設立され、アブダビの石油収入の運用、海外投資を行う、世界有数の政府系ファンド。UAE大統領兼アブダビ首長が会長を務める。アブダビ資産額は非公開だが8000億~1兆ドルと言われる。2007年11月、米シティグループに75億ドルの出資を発表。

- ・ **ドバイ・マーカンタイル取引所 (Dubai Mercantile Exchange)**
<http://www.dubaimerc.com>

ドバイ国際金融センター内に設立され、ドバイ金融サービス庁の監督下にある商業取引所。同所株はニューヨーク・マーカンタイル取引所(NYMEX)と、ドバイ政府系のタトゥェール社が32.5%ずつ、オマーン政府系のオマーン・インベストメント・ファンドが30%を保有し、残る5%はDMEの会員会社に割り当てられている。

2007年、オマーン産重質油を対象に、中東で初の原油先物取引を開始。石油国際価格決定の場としての役割を果たす事が期待される。

- ・ **ドバイ・インターナショナル・キャピタル(Dubai International Capital LLC.)**
<http://www.dubaic.com/>

2004年に設立されたドバイ政府系ファンド。未公開株式部門、公開株式部門、国際買収部門、中東・アフリカ投資部門の4分野で活動する。初の日本企業への出資としてソニーを対し大規模な投資を行う。

- ・ **ジュベル・アリ・フリーゾーン(Jebel Ali Free Zone)**
<http://www.jafza.ae/jafza/index.aspx>

外資の直接投資の自由や外国人労働者の雇用の自由を完全に保障する経済特区で。外国企業や資本の進出を促進し、1985年の開設以来約5000社が進出。この地区で営業活動を行う企業はUAE国外扱い又はオフショア企業として扱われ、特に売上の大半をUAE外であげる企業にとってのメリットが大きい。

- ・ **ドバイ市政庁 又は政府事務局**

急速な経済発展を続けるドバイの現状や、成長に伴う課題、政治・経済制度や宗教、歴史、周辺地理等、ドバイ及びUAEの現状についての概論について講義を受ける。

- ・ **アブダビ日帰り視察**

UAEの首都アブダビを訪れ、上述の企業・機関を訪問すると共に、巨大なエミレーツ・パレスホテル等、現地の主要な建築物を視察する。

日 程 表

日次	月日曜	発着時刻	発着地 / 滞在地	交通機関	摘 要	食事
1	2008年 3月10日 (月)	20:40 22:00 23:15	東京(羽田)発 大阪(関西)着 大阪(関西)発	JL187 EK317	【所要:1時間20分】 【所要:11時間40分/時差:-5時間】 ＜機中泊＞	機 中
2	3月11日 (火)	05:55	ド バ イ 着	専用バス	朝:ホテルチェックイン、 休憩後業務視察 テーマ:ドバイ開発の現状を探る ・ナキール、 ・エマール・プロパティなどの訪問を含め 終日視察 ＜ドバイ泊＞	朝:○ 昼:○ 夕:○
3	3月12日 (水)		ド バ イ	専用バス	終日:業務視察 テーマ:日系建設会社による建設現場 ・ドバイメトロ テーマ:ショッピングセンター ・モール・オブ・ジ・エミレーツ ・ドバイモール ＜ドバイ泊＞	朝:○ 昼:○ 夕:×
4	3月13日 (木)		ド バ イ ア ブ ダ ビ ド バ イ	専用バス	終日:業務視察 テーマ:アブダビの視察調査 ・アブダビ投資庁 ・イスティスマール ・ドバイ国際金融センター ・パレスホテル 夕刻:OPツアー ・デザート4WDツアー ・ダウ船ディナークルーズ ＜ドバイ泊＞	朝:○ 昼:○ 夕:×
5	3月14日 (金)		ド バ イ (現地休日)	専用バス	午前:業務視察 ・ドバイ首長国政府、商務観光局訪問 午後:自由行動 夜:ホテルチェックアウト、夕食後 空港へ ＜機中泊＞	朝:○ 昼:○ 夕:○
8	3月15日 (土)	02:50 16:40 21:05 22:15	ド バ イ 発 大阪(関西)着 大阪(関西)発 東京(羽田)着	EK316 JL192	【所要:8時間50分/時差:+5時間】 【所要:1時間10分】	機 中 機 中

(注) 発着時刻および交通機関は変更になることがあります。

利用予定航空会社 EK: エミレーツ航空 JL: 日本航空

募 集 要 項

名 視 察 期 間 日 程 募 集 人 員 旅 行 代 金 申 込 締 切 日 員 添 乗 申 込 方 法	称 程 員 金 日 員 法	驚異の都市開発・ドバイ開発の現状視察 2008年3月10日(月)～3月15日(土)【6日間】 15名様(最少催行人員10名様) エコノミークラス：650,000円 ビジネスクラス：980,000円 1人部屋追加料金：115,000円 2008年2月8日(金) 1名同行いたします FAXまたは郵送にてお申込みください。 申込書受領後旅行代金のご請求書をお送りさせていただきますので、 2008年2月22日までに全額を下記口座にお振り込みください。 みずほコーポレート銀行 十二号支店(普通) 1136683 (株)JTB 法人東京
---	-------------------------------------	--

ご旅行条件(抜粋)

お申し込みの際には、必ず旅行条件書(全文)をお受け取りいただき、事前に内容をご確認の上お申し込みください。

●募集型企画旅行契約

この旅行は(株)JTB 法人東京(東京都港区芝浦3-4-1 国土交通大臣登録旅行業第1767号。以下「当社」といいます。)が企画・募集する旅行であり、この旅行に参加されるお客様は当社と募集型企画旅行契約(以下「旅行契約」といいます。)を締結することになります。また、旅行条件は、下記によるほか、別途お渡しする旅行条件書(全文)、出発前にお渡しする最終日程表と称する確定書面及び当社旅行業約款募集型企画旅行契約の部によります。

●旅行のお申し込み及び契約成立時期

(1)当社所定の申込書に所定の事項を記入し、下記の申込金を添えてお申し込みください。申込金は、旅行代金お支払の際差し引かせていただきます。

(2)電話、郵便、ファクシミリその他の通信手段でお申し込みの場合、当社が予約の承諾の旨通知した翌日から起算して3日以内に申込書の提出と申込金の支払をしていただきます。

(3)旅行契約は当社が契約の締結を承諾し、申込金を受領したときに成立するものとします。

(4)お申込金(おひとりの)

●旅行代金のお支払い

旅行代金は旅行出発日の前日からさかのぼって21日目にあたる日より前(お申し込みが間際の場合は当社が指定する期日までに)にお支払ください。また、お客様が当社提携カード会社のカード会員である場合、お客様の署名なくして旅行代金、取消料、追加諸費用などをお支払いいただくことがあります。この場合のカード利用日は、お客様からお申し出がない限り、お客様の承諾日といたします。

●旅行代金に含まれるもの

- (1)旅行日程に明示した航空運賃
- (2)旅行日程に含まれる送迎バス等の料金。
- (3)旅行日程に明示した視察・訪問時の通訳またはガイド費用。
- (4)各地1級クラスの宿泊料金及び税金、サービス料
(2人部屋利用)
シエラトン・テイラ、フェアモント、メトロポリタンパレス、デュシッドドバイ、ラディソンSAS等
- (5)ご旅行日程に明示したお食事料金
- (6)お1人様スーツケース1個の手荷物運搬料金。(お1人様20kgまで)
- (7)団体行動中のチップ。

※ 上記経費は、お客様のご都合により、一部利用されなくても原則として払戻しはいたしません。

●旅行代金に含まれないもの

前項の他は旅行代金に含まれません。その一部を例示します。

- (1) 旅券印紙代
- (2) 渡航手続き取扱料金(消費税含む)
 - a. 出入国記録書類作成代行……3,150円
 - b. 旅券申請書作成代行……3,675円
 ※ 上記費用はご自身で作成された時は不要です。
- (3) 超過手荷物運搬料金(規定重量、容量、個数を越える分について)
- (4) 個人的性質の諸費用及びそれに伴う税、サービス料。
- (5) お客様の傷害疾病に関する医療費、旅行傷害保険料。
- (6) 日本国内における交通費及び宿泊費。
- (7) クリーニング代、電話代、飲食代等の個人的費用。
- (8) 一人部屋利追加料金(115,000円)
- (9) 燃油付加特別運賃、航空保険料、空港税、関西空港施設使用料(12月12日現在約29,000円)

●お客様による旅行の取り消し

お客様は次に定める取消料をお支払いいただくことにより、いつでも旅行契約を解除することができます。

旅行契約の解除期日	取消料
旅行開始日の前日から起算してさかのぼって30日目にあたる日以降3日目にあたる日まで	旅行代金の20%
旅行開始日の前々日～当日	旅行代金の50%
旅行開始後又は無連絡不参加	旅行代金の全額

●個人情報の取扱について

当社及び販売店は、旅行申込の際に提出された申込書等に記載された個人情報について、お客様との間の連絡のために利用させていただくほか、お客様がお申し込みいただいた旅行において運送・宿泊機関等の提供するサービスの手配及びそれらのサービスの受領のために手続に必要な範囲内で利用させていただきます。

この旅行条件は2007年12月12日を基準としています。又、旅行代金は2007年12月12日現在の有効な運賃・規則を基準として算出しています。

旅行業務取扱管理者：青野 運

旅行業務取扱管理者とは、お客様の旅行を取り扱う営業所での取引に関する責任者です。この旅行契約に関し、担当者からの説明にご不明な点があれば、ご遠慮なく取扱責任者にお尋ねください。

企画に関するお問い合わせは
BMB研究会 事務局
(株)ビジネスインテリジェンスネットワーク

〒134-0088 東京都江戸川区西葛西5-10-26-807

TEL:(03)5605-0875

担当：海老塚

<http://www.binet.co.jp/abmb/>

旅行に関するお問い合わせ、お申込は
JTB 法人営業日本橋支店

〒103-0027 東京都中央区日本橋1-13-1

日鉄日本橋ビル2階

TEL:(03)3273-8400 FAX(03)3273-3907

担当：林 e-mail: k_hayashi573@jtb.jp

**驚異の都市開発・ドバイ開発の現状
参加申込書**

別紙、取引条件説明書面に記載の旅行条件及び旅行手配のために必要な範囲内での運送・宿泊機関等その他への個人情報の提供について同意の上、以下の旅行に申し込みます。

【個人情報の取扱について】

当社は、旅行申込の際にお申込書にご記入いただきましたお客様の個人情報（氏名、住所、電話番号、メールアドレスなど）について、お客様との間の連絡、お申込まいただいたご旅行における運送・宿泊施設等の提供するサービス手配のための手続きに必要な範囲で利用させていただきます。

◎お申込書はFAXでも承ります。FAX No. (03) 3273-3907 JTB 林宛

渡航手続に関する基礎資料となりますので、楷書にて、各項目もれなく正確にご記入ください。 年 月 日

(ふりがな) 氏 名		男 ・ 女	生 年 月 日	大正・昭和 年 月 日 (西暦 年) (年齢 満 才)
(ふりがな) 現 住 所	〒		出生地	都 道 府 県
TEL:				
留 守 宅 連 絡 先	氏 名 (続柄) 住 所 <input type="checkbox"/> 現住所に同じ <input type="checkbox"/> その他 〒 (TEL)			
勤 務 先	名 称	和文		
		英文		
	所 属 役 職	和文		
		英文		
	住 所	〒		
	T E L		F A X	
	e-mail			
利用希望航空座席	エコノミークラス・ ビジネスクラス	た ば こ※1	すう・すわない	
一人部屋利用希望 (別料金：115,000円)	有 ・ 無	現在のパスポートでの イスラエル渡航歴※2	無 ・ 有	

帰国日まで有効なパスポートをお持ちの方は申込書とともに、申請中の方は受領次第パスポートの表紙裏ページ（写真、署名の印刷されている面）のコピーをJTB担当までFAXまたは郵送にてお送りください。

記入上の注意

1. 渡航手続に関する基礎資料となりますので、楷書にて正確にご記入ください。
2. 各項共もれなくご記入ください。該当のない場合は「なし」とご記入ください。
3. ご記入はボールペンでお願いします。

※企業訪問先は変更になることがあります。予めご了承ください。

※1 航空機は全席禁煙です。また、ホテルのお部屋についても必ずしもご希望に添えない場合もあります。ご了承ください。

※2 パスポートにイスラエル入国スタンプなどがある場合、パスポートの更新が必要になります。