

（一財）自治体国際化協会 ロンドン事務所 マンスリートピック（2015年1月）

【世界最大の不動産見本市「MIPIM」とは ～ 英国の地方自治体の参加には反発も ～ 日本版は2015年5月に初めて開催へ】

要旨

・MIPIMは、フランス・カンヌで毎年開催される世界最大の不動産見本市である。2015年5月に日本版の「MIPIM ジャパン」が初めて開催される。

・海外から多くの不動産業者が集まるMIPIMは、英国の地方自治体が地域再開発計画への投資を誘致できる良い機会であるが、財政難の折、地方自治体職員の海外出張に対する住民の目は厳しい。

・そのため、不動産開発業者が地方自治体職員のMIPIM参加費用を拠出するケースも少なくない。しかし、このことも、不動産開発業者と地方自治体の慣れ合い的關係の象徴であるとの批判を呼んでいる。

・2014年10月にロンドンで開催された初めてのMIPIM UKでは、「地方自治体が海外の投資家に公共の土地を売却し、古くからの住民を追い出す機会を提供する」場であるとしてこのイベントに抗議し、ロンドン市長の入場を阻もうとする抗議行動が行われた。

MIPIMは、1990年からフランスのカンヌで毎年開催されている世界最大の不動産見本市である。主催者は、1963年に設立されたフランスのイベント運営会社「リード・ミデム(Reed MIDEM)」で、「MIPIM」は「不動産プロフェッショナル国際マーケット会議」を意味するフランス語「Le marché international des professionnels de l'immobilier」の略語である。MIPIMには海外版もあり、アジア版である「MIPIM アジア」が2006年から、英国版である「MIPIM UK」が2014年から開催されている。さらに日本版の「MIPIM ジャパン (MIPIM Japan)」が2015年5月に初めて開催される¹。

対内投資を誘致したい地方自治体は「必ず出席すべき」イベント

近年、英国の地方自治体は、対内投資や観光客を誘致するための地域のプロモーションに熱心に取り組んでおり、MIPIMは、地域再開発計画に民間部門から投資を誘致したい地方自治体にとって、「必ず出席すべき」イベントとして見なされている。英国の地方自治体は、カンヌで開催される従来からのMIPIMにも定期的に参加しているが、昨年初めて開催されたMIPIM UKでは、英国の4つの地域（イングランド、スコットランド、ウェールズ、北アイルランド）の全てから、およそ40の地方自治体とその関連団体（都市の連合組織、地域のプロモーション機関など）がブースを出展した。

¹ MIPIM ジャパンについては <http://www.mipimjapan.jp/>を参照のこと。

2014年のMIPIIM UKに参加した英国の地方自治体とその関連団体の一例は、下記の通りである。

- ・シティ・オブ・ロンドン
- ・グレーター・ロンドン・オーソリティ²
- ・リバプール市及びマンチェスター市（共同でブースを出展）
- ・カーディフ市
- ・ソレント地域（ポーツマス市及びサウザンプトン市が共同でブースを出展）³
- ・ベイジングストーク・アンド・ディーン市（ハンプシャー県）
- ・ロンドン・クロイドン区
- ・レスター市
- ・スコットランド都市同盟（Scottish Cities Alliance）⁴

さらに、下記を含む地域産業パートナーシップ（Local Enterprise Partnerships、LEPs）⁵及び地域のプロモーション機関も参加した。

- ・ハートフォードシャー地域産業パートナーシップ（Hertfordshire Local Enterprise Partnership）
- ・リーズ・アンド・パートナーズ（Leeds and Partners）
- ・マーケティング・ダービー（Marketing Derby）
- ・インベスト・ノース・イースト・イングランド（Invest North East England）
- ・インベスト・イン・ノッティンガム（Invest in Nottingham）
- ・テムズ・バレー・バークシャー（Thames Valley Berkshire）

² グレーター・ロンドン・オーソリティ（Greater London Authority）は、グレーター・ロンドン全域に係る企画・調整と戦略策定を役割とする地域政府として位置付けられている組織であり、公共サービス提供を担う地方自治体ではない。

³ イングランドの南岸に位置するハンプシャー県と、その向かいに浮かぶワイト島間の海峡が「ソレント海峡（The Solent）」と呼ばれることから、同県と近隣のポーツマス市及びサウザンプトン市は、しばしばまとめて「ソレント地域」と呼ばれる。ただし、これは法律で規定された正式な名称ではなく、習慣的な呼称である。この地域の地域産業パートナーシップ（後述参照）は「ソレント地域産業パートナーシップ」と命名されている。

⁴ アバディーン市、ダンディー市、エジンバラ市、グラスゴー市、インバネス市、パース市、スターリング市のスコットランド内7都市が参加する団体。これら都市への対内投資誘致、経済活性化、雇用創設などを目的とする。

⁵ 地域産業パートナーシップとは、地域経済振興を目的とする地方自治体と民間部門のパートナーシップである。2010年5月の総選挙で誕生した保守党と自由民主党の連立政権の方針でイングランド各地に設置されている。

財政難の中、地方自治体職員による MIPIM 出席に住民は批判的

しかし、MIPIM への地方自治体職員の出席は、住民から幅広い支持を得ているとは言い難い。連立政権による緊縮財政で、過去数年間、英国の地方自治体は、大幅な支出削減を余儀なくされており、そうした中での地方自治体職員による海外出張は、当然のごとく、住民に好意的に受け止められていない。この背景には、地方紙など地域のメディアがしばしば、こうした題材を熱心に追いかけて、批判的な報道を行っていることもある（特に、MIPIM は、出席者の多くがカンヌの港に豪華ヨットをチャーターし、ホテル代わりにして滞在したり、船上パーティーを開くことなどで知られる華やかなイベントであるため、地方自治体職員による出席が批判を呼びやすい）。このような状況があるため、MIPIM に参加したい英国の地方議員や地方自治体職員はしばしば、参加費用の工面を民間の不動産業者に頼っている。

2014 年 3 月に開催された MIPIM で、ロンドン・ニューアム区⁶のロビン・ウェールズ区長は、「ガーディアン」紙の取材に対し、イベントの参加費用は全て不動産開発業者が拠出したため、「公費は 1 ペニーたりとも使っていない」と述べていた。また、ブリストル市のジョージ・ファーガソン市長は、やはり同紙に対し、「このイベントでは、午後に 1 つの部屋で過ごすだけで、英国で 1 ヶ月間かけて会えるよりも、より多くの人に会うことができる」と述べ、世界中から不動産業者が集まる MIPIM は、効率的に対内投資の誘致を行うことができる機会であるとの考えを示した。

民間業者による地方自治体職員の MIPIM 参加費拠出には「癒着の象徴」との批判

地方自治体は、MIPIM の参加費を民間の不動産開発業者に拠出してもらうことによって、公費を海外出張に使っているという批判を逃れることはできるかもしれない。しかし、このことは、「地方自治体と不動産開発業者の癒着の象徴である」との別の批判が、マスコミや住宅問題に関するキャンペーン団体から上がる理由でもある。特に、地方自治体と不動産業者が結託し、地域住民の住宅ニーズを無視して一部の富裕層しか住むことができない高級マンションの建設を優先したと見なされるようなケースに対しては、強い批判が上がっている。

こうしたケースの 1 つが、ロンドン南部のサザーク区である。同区は、同区内エレファント・アンド・カッスル地区の再開発計画の一環として、1100 戸が入る公営住宅団地が建っていた土地を、オーストラリアの不動産開発業者「レンド・リース (Lend Lease)」に、

⁶ ニューアム区は、2012 年ロンドン・オリンピックの主会場であったオリンピック・パークが位置していた 4 つの区のうちの 1 つである。

市場価格をかなり下回る価格で売却した。レンド・リース社は、この団地を取り壊し、約 2500 戸が入るマンションを建設する計画を進めているが、このうち公営住宅はわずか 79 戸となる見込みである。この計画で、団地の従来の住民は既に立ち退きさせられている。同区のリーダー⁷であるピーター・ジョン同区議員（労働党）が 2012 年に MIPIM に参加した際の参加費用は、レンド・リース社が支払った。

一方、地方自治体側は、過去何十年にもわたって中央政府から公営住宅建設と借入を制限されているため、MIPIM で誘致できる民間部門からの出資は地域再開発を可能にする「唯一の手段」であり、MIPIM に出席しないことは、資金獲得と再開発の機会を逸することであると述べ、このイベントへの出席の正当性を訴えている。

* * *

2014 年 10 月にロンドン西部ケンジントン地区の展示施設「オリンピア」で開催された初めての MIPIM UK には、ボリス・ジョンソン・ロンドン市長も出席し、スピーチを行った。しかし、会場の外では、市長の出席を阻もうとする「ボリスを阻止せよ (Block Boris)」と名付けられた抗議行動が、住宅問題に関するキャンペーン団体や労働組合のメンバーなどの参加で行われ、このため市長は、裏口から入場することを余儀なくされた。会場の外に集まった人々は、「MIPIM は、地方自治体が秘密裏に海外の投資家に公共の土地を売り飛ばし、古くからの住民を追い出す機会を提供する」などとして批判し、上で述べたサザーク区の件のほか、ニューアム区での類似のケースについても、抗議の声を挙げた。ニューアム区では、オリンピック・パークに隣り合う 1967 年建設の公営住宅団地が、再開発のため取り壊される計画であり、既に住民の大半が立ち退きさせられている。

労働党の関係団体である労働組合「ユナイト (Unite)」は、このイベントに先立ち、労働党が支配政党となっているロンドン内の全ての地方自治体に対し、参加を見送るよう要請する書簡を送った。会場外の騒ぎのため、イベントの初日には、出席者が一時、会場に入場できないという混乱があったほか、抗議行動参加者の 1 人が逮捕された。

しかし、ジョンソン・ロンドン市長は、MIPIM UK で行ったスピーチで、海外からの英国の不動産への投資に反対するのは「外国人嫌い (xenophobic)」な姿勢であり、現在のロンドンが建築ブームに沸いているのは、ひとえに海外からの投資のお陰であるなどと述べ、抗議行動の訴えを一蹴した。

⁷ 「リーダー」とは、イングランドの地方自治体のうち、「リーダーと内閣制」または「委員会制」を採用している地方自治体で、議員によって選ばれる政治面でのトップの役職であり、議員で構成される内閣を率いる。

MIPIM UK に参加した地方自治体の1つであるマンチェスター市のハワード・バーンスタイン事務総長は、「ガーディアン」紙の取材に対し、「私はMIPIMについて常に懐疑的でした。しかし、我々の仕事にとっては、ここにいる（MIPIM UK に参加する）ことが必要なのです。我が市が対内投資を誘致するには、ロンドンよりも遥かに多くの努力をしなければなりません。ですから我々は、目に見える存在でいなければならないのです」と述べ、このイベントへの参加の必要性を強調した。なお、マンチェスター市は、MIPIM UK が不動産業界誌「エステーツ・ガゼット」との協力で実施した第1回MIPIM UK 賞の「シティ・オブ・ザ・イヤー」部門で最優秀賞を受賞した。これは、同市の8億ポンド規模のプロジェクト「マンチェスター・エアポート・シティ」への中国企業からの投資誘致に成功したことや、同市を拠点とするサッカーチーム「マンチェスター・シティ」を所有するアブ・ダビ首長国の投資会社「アブ・ダビ・ユナイテッド・グループ」と良好な関係を築いていることなどが評価されたものである。

また、ロンドン議会の住宅委員会の委員長であるダレン・ジョンソン議員（緑の党）は、ジョンソン・ロンドン市長のMIPIM UK への出席を批判した際、ロンドンの住宅価格のデータを示し、英国の首都において、いかに住宅が一般市民の手の届かないものになっているかを訴えた。ジョンソン議員は、市長が、このイベントに出席することで、「大手不動産開発業者や富裕な投資家」に土地や住宅を売却することを奨励し、住宅価格と家賃の高騰に苦しむロンドン市民のニーズを無視していると批判した。さらに、土地登記所（Land Registry）のデータから、近年、ロンドン市内で実施された住宅開発プロジェクトで建設された新しいマンション内の住宅の平均価格を示した（下記参照）。

表1: ロンドンの住宅価格

| 近年の住宅開発プロジェクトでロンドン市内に建設された新しいマンションの名前 | マンションの所在区 | それらマンション内の住宅の平均価格 | 左記価格が収入の中央値 (median income) の何倍であるか ⁸ |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------------------|
| ボクソール・タワー (Vauxhall Tower) | ランベス (Lambeth) 区 | £2, 116, 539 | 59 倍 |
| ネオ・バンクサイド (Neo Bankside) | サザーク (Southwark) 区 | £1, 668, 141 | 47 倍 |
| ウォレス・コート (Wallace Court) | グリニッジ (Greenwich) 区 | £370, 680 | 10 倍 |
| ストラータ (Strata) | サザーク (Southwark) | £368, 069 | 10 倍 |
| ウッドベリー・ダウン (Woodberry Down) | ハックニー (Hackney) 区 | £352, 381 | 10 倍 |

⁸ ダレン・ジョンソン議員が発表したデータでは、「収入の中央値」が、ロンドン全体での中央値か、または当該の区での中央値であるかが示されていないので、この点は不明である。なお、英国統計局によると、2013/14 年度における英国のフルタイム労働者の年収の中央値は 27, 200 ポンドである。

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------|-----|
| サフロン・スクウェア (Saffron Square) | クロイドン (Croydon) 区 | £226, 156 | 6 倍 |
| ヘール・ビレッジ (Hale Village) | ハリンゲー (Haringey) 区 | £219, 675 | 6 倍 |

ジョンソン議員は、収入が英国の中央値と同じである世帯にとっての適正価格 (affordable) の住宅とは、収入の 4.5 倍を超えない価格の住宅であると述べている。また、ジョンソン・ロンドン市長が 2012 年 12 月に発表したロンドンでの住宅開発に関する報告書では、ロンドン内で購入される新築住宅の 3 分の 2 は、実際にその住宅に住むためではなく、投資目的で買われているという調査結果が示されていた⁹。

MIPIM ジャパンでは 2,000 人の来場者見込む

既に述べたように、2014 年に開催された初めての MIPIM UK では、およそ 40 の英国の地方自治体とその関連団体がブースを出展した。その他にも、法律事務所やコンサルタント会社などの専門サービス業者、また英国貿易・投資庁 (UK Trade & Investment、UKTI)¹⁰ や HS2 (High Speed Two)¹¹ などの政府関係機関がブースを出展していた。不動産開発業者によるブース出展は少なかったが、来場者の多くが不動産開発業者であったと思われる。

MIPIM UK では、ブースの出展のほか、英国の都市でのインフラ整備事業への投資機会に関する専門家を交えたパネル・ディスカッションなどが行われた。ボリス・ジョンソン・ロンドン市長に加え、グレッグ・クラーク都市担当閣外大臣もスピーチを行った。また、参加者間の交流を図るネットワーキングイベントも行われた。

英国の地方自治体がこの種のイベントでブースを設置し、対内投資誘致を行う場合には、
○専門知識を持ち、地域での投資の機会について説明できるスタッフをブースに配置する、
○地方自治体が提案する再開発計画の模型を展示する、
○再開発計画に関するパンフレットを来場者に配る、
といった形を取ることが多い。MIPIM UK で、各地方自治体は、下記のような地域のプロモーション用のキャッチコピーをブースに掲げ、投資先としての魅力をアピールしていた。

・「選ぶならカーディフ — 世界で最もロンドンに近い首都 (Choose Cardiff - the world's closest capital to London)」(カーディフ市)

⁹ “Barriers to Housing Delivery” by Mayor of London (December 2012)
<https://www.london.gov.uk/media/assembly-member-press-releases/green-party/2014/10/news-from-darren-johnson-am-mipim-homes-in-mayor-s-opportunity>

¹⁰ 海外企業による対英投資、英企業による海外での事業展開を支援する政府機関。

¹¹ ロンドンから英国北部を結ぶ高速鉄道敷設事業を担うため政府が設置した組織。

- ・「ルートンを考え、ビジネスを考える (Think Luton - think business)」(ルートン市)
- ・「プリマス - 英国の海洋都市 (Plymouth - Britain's ocean city)」(プリマス市)
- ・「クロイドン - 52 億 5000 万ポンドの再開発プログラム (Croydon - a £5.25bn regeneration programme)」(ロンドン・クロイドン区)
- ・「サウス・レイクランドへの投資 - ビジネスへの新鮮な風 (Invest in South Lakeland - a breath of fresh air for business)」(カンブリア県サウス・レイクランド市)
- ・「ミルトン・キーンズ - イングランドで最も急速な成長を遂げる都市 (Milton Keynes - fastest growing city in England)」(ミルトン・キーンズ市)
- ・「ハートフォードシャー - パーフェクトな場所 (Hertfordshire - perfectly placed)」(ハートフォードシャー県)
- ・「ダービー - イノベーション首都 (Derby - capital for innovation)」(ダービー市)
- ・「ベイジングストーク - 都市の良さ全てを味わえるカントリーサイドの真ん中 (Basingstoke - all the benefits of a city in the heart of the countryside)」(ハンプシャー県ベイジングストーク・アンド・ディーン市)

MIPIIM UK の模様はソーシャル・メディアでも伝えられ、リード・ミデム社が運営する世界の全ての MIPIIM の公式ブログ「MIPIIM ワールド・ブログ (MIPIIM Worldblog)」¹²で英国の地方自治体の参加などについて報告されたほか、ツイッターでも、「#MIPIIMUK」とのハッシュタグを使って、多くのつぶやきが寄せられた。

¹² <http://blog.mipimworld.com/>

下記は、MIPIM と MIPIM UK、及び MIPIM ジャパンを、イベントの規模などの点で比較したデータである。

表 2： 各地の MIPIM の比較

| | 2014 年 MIPIM | 2014 年 MIPIM UK | 2015 年 MIPIM ジャパン |
|---------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 開催月 | 3 月 | 10 月 | 5 月 |
| 開催地 | フランス・カンヌ | 英国・ロンドン | 日本・東京 |
| 開催期間 | 4 日間 | 3 日間 | 2 日間 |
| 展示スペース | 19,400 m ² | 1,700 m ² | 1,000 m ² |
| 展示ブースの数 | 2,225 | 100 | - |
| 来場者数 | 21,000 人 | 4,000 人 | 2,000 人 (見込み) |