

建設不動産部会

「2016年上期の回顧と下期の展望」
副題: どん底の時期ならではの戦略は？
～課題整理と対処方策～

1. 上期の回顧と通期の展望
2. 建設業界
3. 不動産業界
4. プレハブ、サッシ、大型発電機業界
5. 特殊技術

1. 上期の回顧と通期の展望

1-1) アンケート結果

2016年上期の実績

2016年通期の展望

ゼネ
コン

大型工事が無く、受注完工共減少
昨年より厳しい年が続いている
非日系企業の受注競争が激化

非日系顧客の取込
病院学校が大型工事
更なる価格競争

不動産

事務所地代が下落、パウリスタ界限は堅持
新規賃貸契約日本企業3割減
マンション価格が下落継続

オリンピック後の下落が
予想できない、
不動産は買い控えか

プレハブ
サッシ

案件数は堅持しているが工事の先送りが多
い、日系企業の建設投資が激減
昨年の期ずれ案件で上期受注は達成
ゼネコンの影響が半年後に出る下期懸念

プレハブレンタル開始
マンション登録9割減
市場は停滞する

特殊
技術

リオの地下鉄開通の陰に日本の技術あり
サンパウロ下水道工事動き出す。
RJオリンピック下水工事は仕事できず

10/19学会発表
9/17SP工大で講演
オデブレヒト社内発表

1-2) アンケート結果 日系・非日系比率

2015通期→2016上期

	日系企業	非日系企業
ゼネコンA	70→60	30→40
ゼネコンB	30→20	70→80
不動産	100→100	0
プレハブ	5→20	95→80
特殊技術、 サッシ	0→0	100→100

2. ゼネコン業界

活路目指して～ジャパンハウスで日本政府とコラボ（戸田建設）

7月着工しました。
来年1月オープン予定です。



（ジャパン・ハウスの外観イメージ）

行き過ぎた価格競争の結果1 (サンパウロ市モデルルームの崩壊)



Estande de vendas de um prédio a ser construído é visto após desabar na Vila Olímpia, na Zona Sul de São Paulo (Foto: Fábio Tito/G1)

2. ゼネコン業界

行き過ぎた価格競争の結果2

エスピリット・サント州高級マンション2階部分崩壊

Desabamento de prédio deixa 4 feridos no ES; uma pessoa está desaparecida

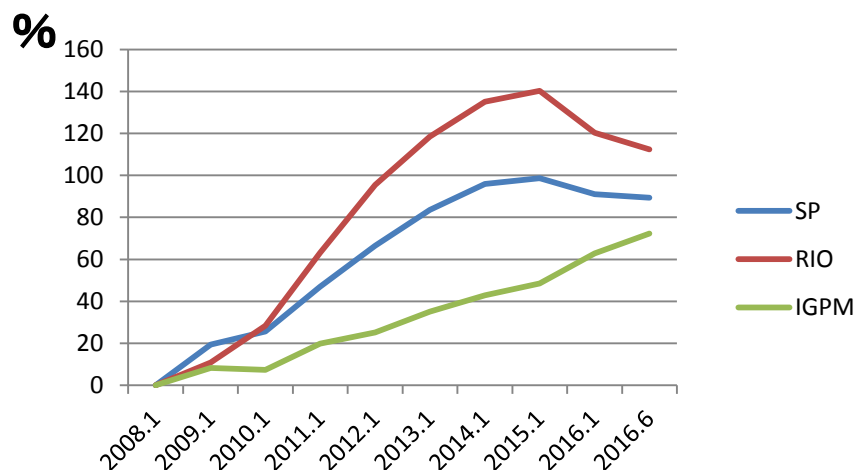


Pavimento da área de lazer cede e deixa ao menos quatro feridos em Vitória (ES)

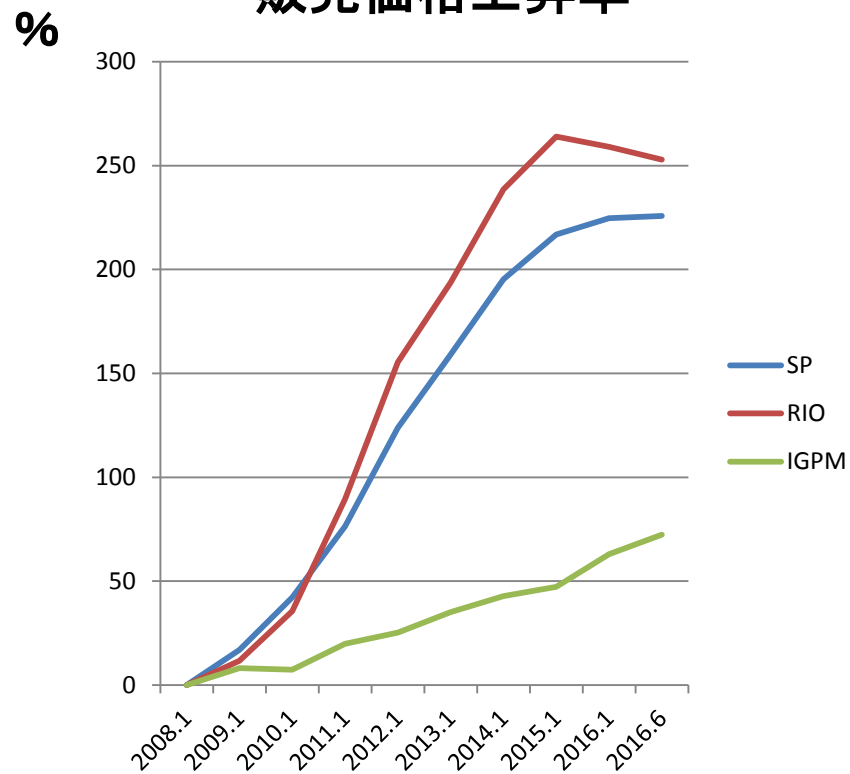
3. 不動産業界

3-1 賃貸マンション賃料と販売価格の推移と見通し（STARTS）

賃貸価格上昇率

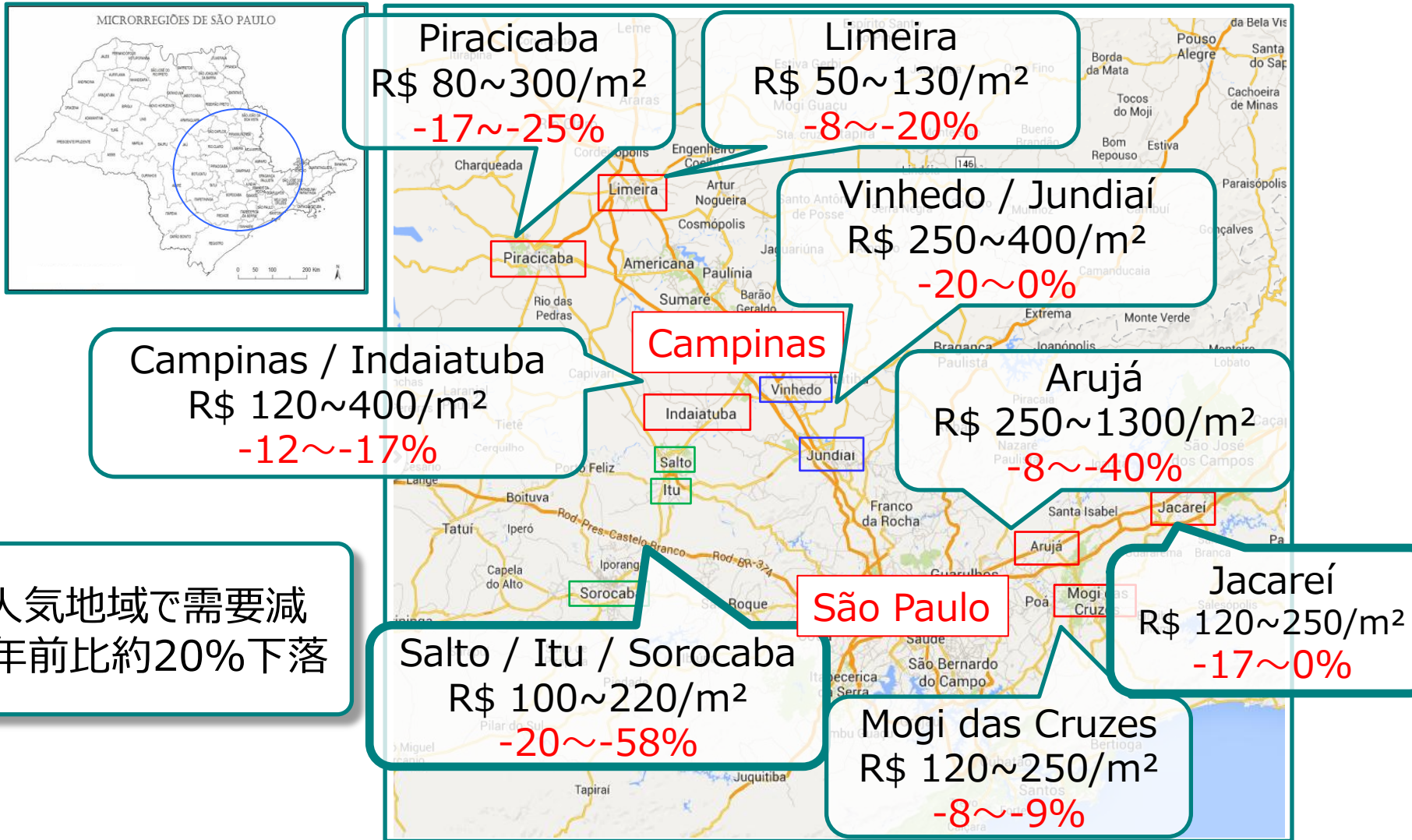


販売価格上昇率



不動産市場

サンパウロ近郊の工業用地価格（2016年7月）



4. プレハブ業界 (NAGAWA)

販売だけだったものから ⇒ 日本と同じ様にレンタル開始
早い・安い・高品質・移設可能 等々

工場内での検査室



2週間で出来る本設建造物



5. 特殊技術

5-1) リオデジャネイロ地下鉄工事に貢献 (CGC)

do Governo do Estado do Rio de Janeiro, que vai ligar a Barra da Tijuca a Ipanema e transportar mais de 300 mil pessoas por dia, além de retirar das ruas cerca de 2 mil veículos por hora/pico. Serão seis estações (Jardim

Com a Linha 4, o passageiro poderá utilizar todo o sistema metroviário da cidade com uma única tarifa, deslocando-se da Barra até a Pavuna. Será possível ir da Barra a Ipanema em 13 minutos e, da Barra ao Centro, em 34 minutos.

Barra, que constrói o trecho entre o Jardim Oceânico, na Barra da Tijuca, e a Gávea, incluindo a estação; e o Linha 4 Sul, responsável pela obra entre Ipanema e Gávea.

Trajeto da Linha 4

16 KM DE EXTENSÃO

Barra da Tijuca, São Conrado, Gávea, Leblon, Ipanema

Tempo

Barra—Nossa S	13min
Nossa Senhora	5min
Gávea—Barra: 9	Loca: 2
Antero de Quen	3seg

駅部水没

止水完了

CONCES
RIO BA

Telefax: (21) 2134-3700
Responsável pela obra entre Ipanema e Gávea

5. 特殊技術

5-2 学会発表

10/19~22 BELO HORIZONTEで4団体の集いがあります。

- ①第18回ブラジル土質学会
- ②第7回ブラジル岩盤学会
- ③第5回南米若手地盤技術者の勉強会
- ④第1回国際交流地盤技術者の研修会

リオデジャネイロ地下鉄工事での日本の止水技術を発表する。

5-3 サンパウロ工業大学修士課程で講演9/17 日本の技術を紹介



- 建設業が、縮小して良いか。
- 縮小は優秀な技術者や作業員を手放してしまっても良いか。
- ブラジルコストにより、価格の下げは限界がある。
- マンションや土地の価格は更に下がる。
- 欧州企業のBR企業M&Aは脅威か。



- 欧州企業のM & Aは怖くない、日本の技術で対抗できる。
- 失業率が高いうちに有能な人材を集める。



- 今こそゼイ肉をそぎ落とせ！
- 多方面に注力しよう！まだやっていない事がある！
ビジネスチャンスは待っていてもやってこない