中国物流施設への外資系投資事情

CB Richard Ellis
THE NEW FRONTIER:
INTERNATIONAL INVESTMENT IN CHINA
DISTRIBUTION FACILITIES
より抜粋、和訳

世界主要都市GDP平均成長率
TOP 30に選ばれた中国都市

現地へのお問い合わせは
シービー・リチャードエリス
ジャパンデスク北京　金羅 惇夫
TEL:(8610)5820-9121/9150
FAX:(8610)5820-9088
email:atsuo.kinra@cbre.com.cn
www.cbre.com.cn

日本でのお問い合わせは
シービー・リチャードエリス株式会社
グローバル・コーポレートサービス本部
TEL:(03)5470-8764
FAX:(03)5470-8425

中国物流市場における変化

近年の急激な経済成長により、中国の小売市場は、世界で最も魅力のあるマーケットの一つとなっています。毎年伸び続ける2桁台の経済成長率、都市部における可処分所得の急上昇を背景に、これまでの伝統的な食料品店や生鮮市場が、コンビニエンスストア、チェーンストア、スーパーマーケット、ハイパーマーケットなど近代的な商業店舗に変貌を遂げつつあります。

このような急速な変化の中で、商品を保管するための倉庫の確保や、物流の処理能力の向上が、中国におけるビジネスの必須条件となりつつあります。商品流通や消費市場の活性化の影響により、小売市場のみならず、物流市場にも世界の注目が集まるようになり、今後、国際不動産デベロッパーが中国物流施設市場において積極的に活動を広げていくと考えられます。

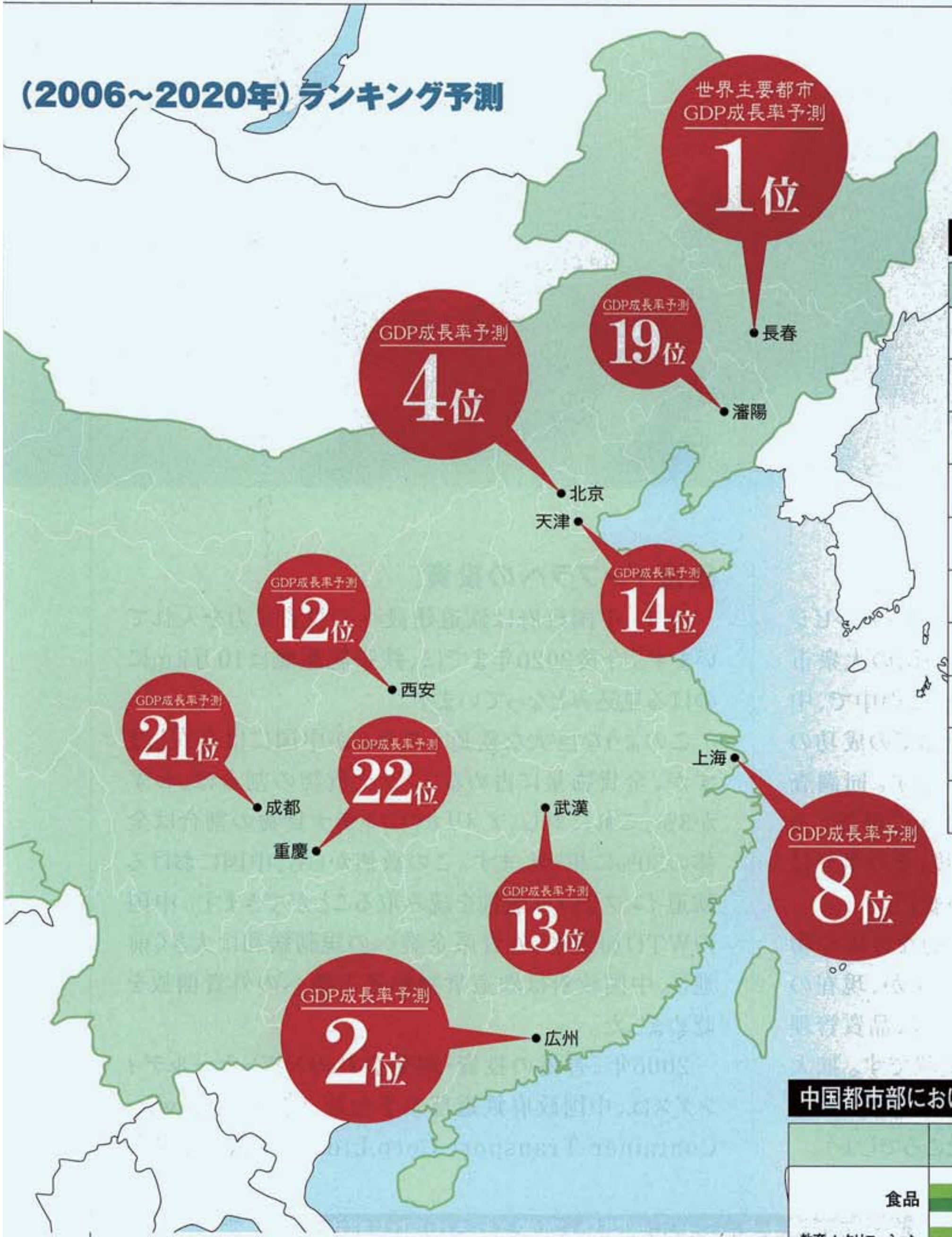
国内需要の拡大

中国における新しい消費形態は、上海や北京といった大都市のみならず、新興都市にも浸透しつつあります。ただし、国内総生産や可処分所得の増加に比べ、中国の国内消費成長率は、未だ低い水準であることも事実。それでも、13億の人口を抱える中国の潜在購買力は、大きな魅力ということができます。

加速する都市化の波に乗り、今後20年間で、さらに消費は活発になっていくものと予測され、また地方都市でも、低所得者層の移住者数が増大し、何億もの中間層が生み出されているといわれています。

米経済研究機関のThe McKinsey Global Instituteの報告によれば、中国において年収2万5000人民元未満で生計を立てる低所得者世帯の割合は、2025年までに、現在の77%から10%に減少すると予想

(2006~2020年)ランキング予測



2006~2020年のGDP平均成長率

順位	場所	GDP平均成長率(2006~2020年)
1位	長春	6.9%
2位	広州	6.9%
4位	北京	6.6%
8位	上海	6.5%
12位	西安	6.4%
13位	武漢	6.4%
14位	天津	6.3%
19位	瀋陽	6.3%
21位	成都	6.3%
22位	重慶	6.3%

Source:PricewaterhouseCoopers

中国都市部における消費量変化と複合年間成長率(2004~2025年)

Source:National Bureau of Statistics of China; McKinsey Global Institute analysis

されています。中国都市部において、人口の半数以上にのぼる5億2000万人が、年収4万～10万人民元を稼ぎ、13兆3000億人民元もの可処分所得が見込まれることになります。

米会計事務所のPricewaterhouseCoopersの報告では、2006年から2020年までの世界主要都市における国内総生産成長率を予測したところ、最も高い30都市のうち10都市が中国の都市であることがわかりました。これらの研究報告からも、今後、中国の潜在消費者をいかに取り込むかが、国際小売業や製造業のビジネスを成功させるための重要な鍵となりそうです。

中国連鎖経営協会によれば、2006年におけるチェーンストア・ウォルマート中国の売上は、前年比30%増の150億人民元に達しています。また、チェーンストア・カルフール中国の売上は、前年比53%増の248億人民元。特筆すべきは、両ストアとも、驚くべきペースで売上を拡大しているという事実です。カルフール中国は、2006年に、店舗数を95店舗に拡大。ウォルマート中国も、2006年度末までに、68店舗を展開しています。カルフールやウォルマートによって先導された中国新興都市マーケットは、今後、あらゆる産業の収益にも繋がっていくと期待されています。

物流設備への需要の高まり

米IBMのコンサルティング部門であるグローバルビジネスサービスユニットは、2007年2月に「中国の大衆市場の勝利」というレポートを発表しました。この中で、中国国内の物流施設の効率化が、中国市場での成功のポイントになっていることが述べられています。同調査によれば、世界の主要企業は約6000億ドルに相当する商品を中国から調達しており、そして今後、その半分は中国国内に向けられていくと予想しています。

急増する需要に対応するため、近代的な倉庫や物流システムの整備が急務といわれていますが、現在の中国における倉庫の多くは、セキュリティ、IT、品質管理の面で、整備が遅れているというのが現状です。拡大する中国市場に対応するため、今後、物流施設のマネジメントが不可欠となるのは間違いないところでしょう。

鉄道インフラへの投資

近年、中国政府は鉄道建設への投資に力を入れています。今後2020年までに、鉄道総距離は10万kmにのぼる見込みとなっています。

このような巨大な鉄道システムが中国には存在しますが、全貨物量に占めるコンテナ貨物の割合は、わずか3%。これに対し、アメリカのコンテナ貨物の割合は全体の30%に相当します。この数値からも、中国における鉄道インフラの可能性を読み取ることができます。中国のWTO加盟後、外資系企業への規制緩和は大きく前進し、中国政府は鉄道貨物輸送市場への外資開放を認めました。

2006年、香港の投資・開発会社のNWSホールディングスは、中国政府鉄道部の子会社、China Railway Container Transport Corp.Ltd.と共同で、合弁会

海外投資家の期待

倉庫の不足や設備の不備に加え、中国の物流の成長を妨げているもう一つの原因は、未熟な物流インフラです。中国政府は、その解決に莫大な資源を費やしていますが、依然として、十分な物流インフラが整っているとはいえません。特に、中国の中央部と西部におけるインフラの開発が遅れています。

このような状況の中で、海外投資家は、中国の経済成長によって生じる利潤を求めて、インフラ計画に多額の投資を行っています。投資家は、長年にわたり道路や港への投資を行ってきましたが、最近では、鉄道や空港への投資が盛んになる傾向にあります。

Source:NWS Holdings

社China United International Rail Containersを設立。同社の株主は外資系企業を含む7社から構成され、50年間契約の投資額は、推定120億人民元とされています。すでに、中国の地域経済の中心となる18都市で鉄道コンテナターミナルの開発が進められており、2010年までにすべてのターミナルが完成する予定です。外資系企業の参入により新たな経営手法が導入されることで、中国鉄道貨物輸送市場の活性化が期待されています。

空港インフラへの投資

1987年以前、中国のすべての空港は、政府により所有・運営されていました。しかし、1988年から2003年の間に、政府は北京首都国際空港とチベット空港を除くすべての所有権を、地方自治体へ譲渡。2002年、新たな規制により、海外投資家が空港建設や運営に最大49%まで株式投資することが可能となりました。

中国の空港の地方自治体への譲渡には、多くの目的があります。中でも最優先事項は、空港の処理能力を高め、外資によるインフラへの投資を促進することです。なぜなら、中国空港の生産性と効率性は、先進国の空港と比較すると、未だ低いレベルにあるからです。2005年度末、中国政府は、空港の子会社化を行わない方針を発表。新しい資金源を求め、海外からの空港への投資の誘致促進に努めています。

2006年8月、香港機場管理局は広東省の珠海市国有資産監督管理委員会(Zhuhai Municipal People's Government)と共同により、資本金3億6000万人民元の合弁会社「珠海機場管理有限公司」を設立。香港機場管理局は100%外資子会社を通して資本金の55%を出資、残りの45%は珠海市国有資産監督管理委員会の拠出となります。同合弁会社は、外資系企業所有による中国初の空港管理会社となり、今後20年間、珠海空港を運営・管理していきます。

道路インフラへの投資

中国では高速道路への巨額の投資が行われており、幹線道路網は2001年から2006年の間に2倍へと拡大し、現在ではアメリカに次いで世界第2位の規模となっています。また、中国の国内物流市場には開発余地が多く残されており、世界各国の物流企業が関心を示しています。

米トラック輸送業の最大手2社、シュナイダーナショナルとYRCワールドワイドも、中国陸運貨物市場の潜在性に注目。2005年、シュナイダーは上海市にオフィスを開設し、2007年初めには中国国内の運輸業者および物流サービス供給業者の運営免許を取得しました。これは、中国運輸業で営業する最初の北米トラック運輸業者となります。天津経済技術開発区(TEDA)に本拠地を構える同ロジスティクスセンターは、北京市、上海市、成都市にオフィスを開設。国内輸送、倉庫保管、クロス・ドッキング(入荷してきた商品を在庫することなく仕分して、出荷する)の業務を専門に行っています。

2005年、YRCは、国際物流業者JHJ International Transportation(JHJ)のオーナーである上海錦江国際と提携。JHJの株式の50%を、YRCのロジスティクス子会社であるMeridian IQを通して4500万米ドルで購入しました。上海浦東国際空港に隣接する税関上屋の取得に加えて、中国の空港における重要な地位を築くことに成功しています。

MeridianIQとJHJは、合弁ロジスティクス会社Meridian IQ Jin Jiang Logisticsを設立。MeridianIQが75%の株を保有し、今後3年の間に750万米ドルの投資を行う計画で同意しています。

海外投資の市場動向

最後に、中国の物流施設において積極的にビジネスを展開する、国際不動産デベロッパーについて概説します。

<ProLogis>

ProLogisは2003年4月に上海オフィスを設立。その後、中国において有力な国際不動産デベロッパーへと成長しています。2005年には、2009年までに12億5000万米ドルを中国市場に投資する計画を発表。長江デルタ、珠江デルタ、環渤海経済区などの臨海工業地域への開発投資の後、2007年には、中国本土の中央部や西部地区における開発計画を発表しています。

ProLogisは中国各地の主要拠点を中心に、将来、投資効果が得られる更地（ランドバンク）を取得し、物流施設を所有・管理する際に、第1先買権やスペース拡大の優先権を確保する戦略を取っています。物流施設の開発は、主に中国政府の経済特区の工業団地内において進められています。

中国内陸部では、武漢市、重慶市、成都市、および長沙市の輸送機関・経済機関ハブを中心に開発が進められる予定であり、これらの都市は、近年、好調な経済成長を示しています。また、主要な海外サプライチェーンと結びつくことにより、その国内物流拠点になる可能性も持っています。

<AMB>

AMBは、2004年に上海オフィスを開設。翌年に最初の事業計画を発表しました。同社は世界的な物流戦略にならい、物流機能集積地に建設される輸送機関ハブ周辺への進出を中心に、物流施設の開発を展開していく予定としています。

<Mapletree Investments>

Mapletree Investmentは、シンガポールに本社を置くシンガポール財務省100%保有の投資会社Temasek Holdingsの子会社です。シンガポールでは主要な不動産デベロッパーで、シンガポール、ベトナム、マレーシアおよび中国における物流施設の開発を手がけています。

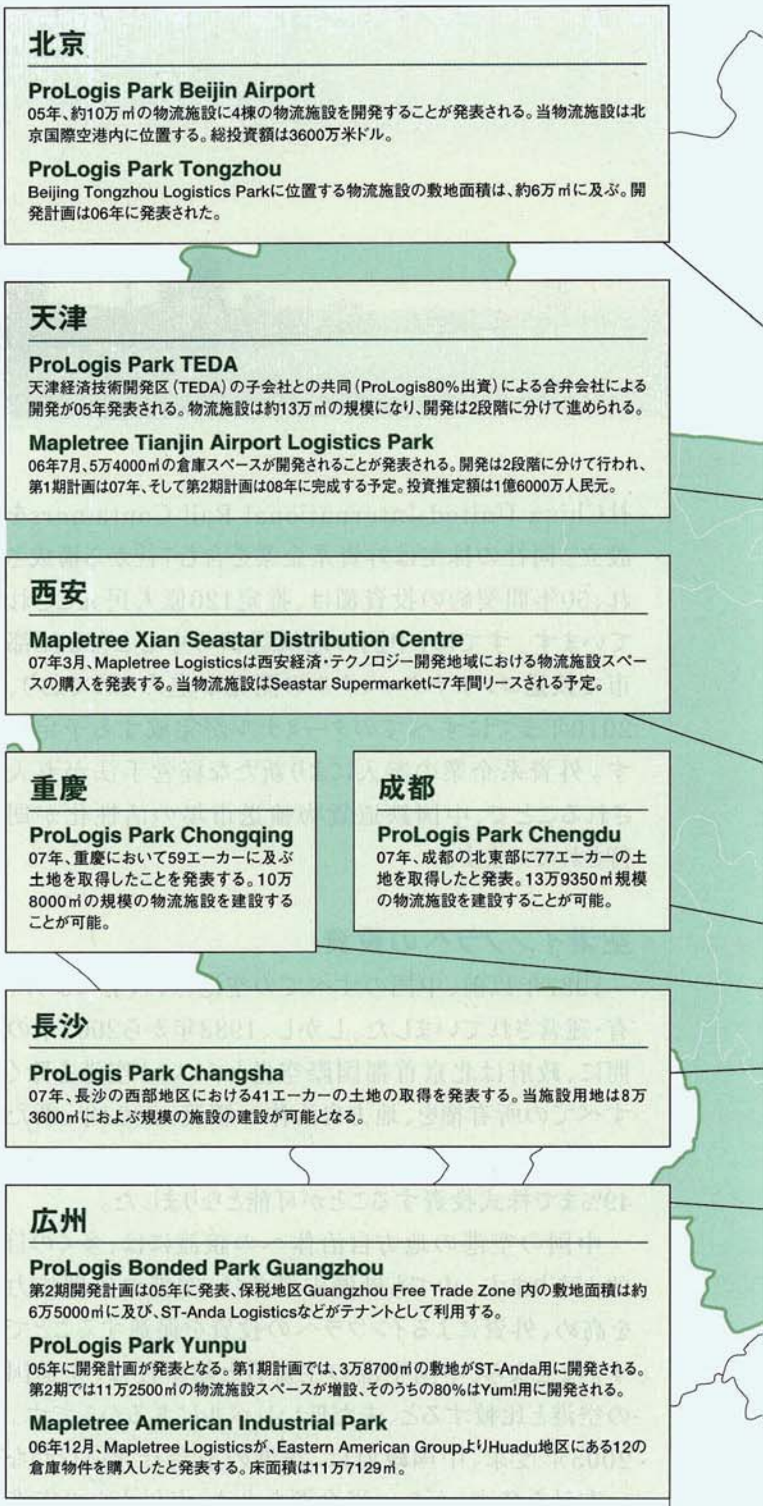
<Macquarie Goodman >

Macquarie Goodmanは、ヨーロッパ・アジア太平洋における不動産の管理・開発を行っているオーストラリアの不動産会社です。長年にわたり、香港の投資不動産を取得してきましたが、2005年より、中国本土の市場への参入を開始しました。現在、上海を中心に物流不動産の管理・開発を展開しています。

< New City Corporation >

2007年2月、日本の不動産投資会社のNew City Corporationが中国市場への参入を発表しました。港湾物流拠点を兼ね備えた上海北部近郊都市の開発に注目し、事業用不動産や居住用不動産の取得・開発を行っています。

外資系企業による中国物流施設への投資の現状



北京

ProLogis Park Beijin Airport
05年、約10万㎡の物流施設に4棟の物流施設を開発することが発表される。当物流施設は北京国際空港内に位置する。総投資額は3600万米ドル。

ProLogis Park Tongzhou
Beijing Tongzhou Logistics Parkに位置する物流施設の敷地面積は、約6万㎡に及ぶ。開発計画は06年に発表された。

天津

ProLogis Park TEDA
天津経済技術開発区（TEDA）の子会社との共同（ProLogis80%出資）による合弁会社による開発が05年発表される。物流施設は約13万㎡の規模になり、開発は2段階に分けて進められる。

Mapletree Tianjin Airport Logistics Park
06年7月、5万4000㎡の倉庫スペースが開発されることが発表される。開発は2段階に分けて行われ、第1期計画は07年、そして第2期計画は08年に完成する予定。投資推定額は1億6000万人民元。

西安

Mapletree Xian Seastar Distribution Centre
07年3月、Mapletree Logisticsは西安経済・テクノロジー開発地域における物流施設スペースの購入を発表する。当物流施設はSeastar Supermarketに7年間リースされる予定。

重慶

ProLogis Park Chongqing
07年、重慶において59エーカーに及ぶ土地を取得したことを発表する。10万8000㎡の規模の物流施設を建設することが可能。

成都

ProLogis Park Chengdu
07年、成都の北東部に77エーカーの土地を取得したと発表。13万9350㎡規模の物流施設を建設することが可能。

長沙

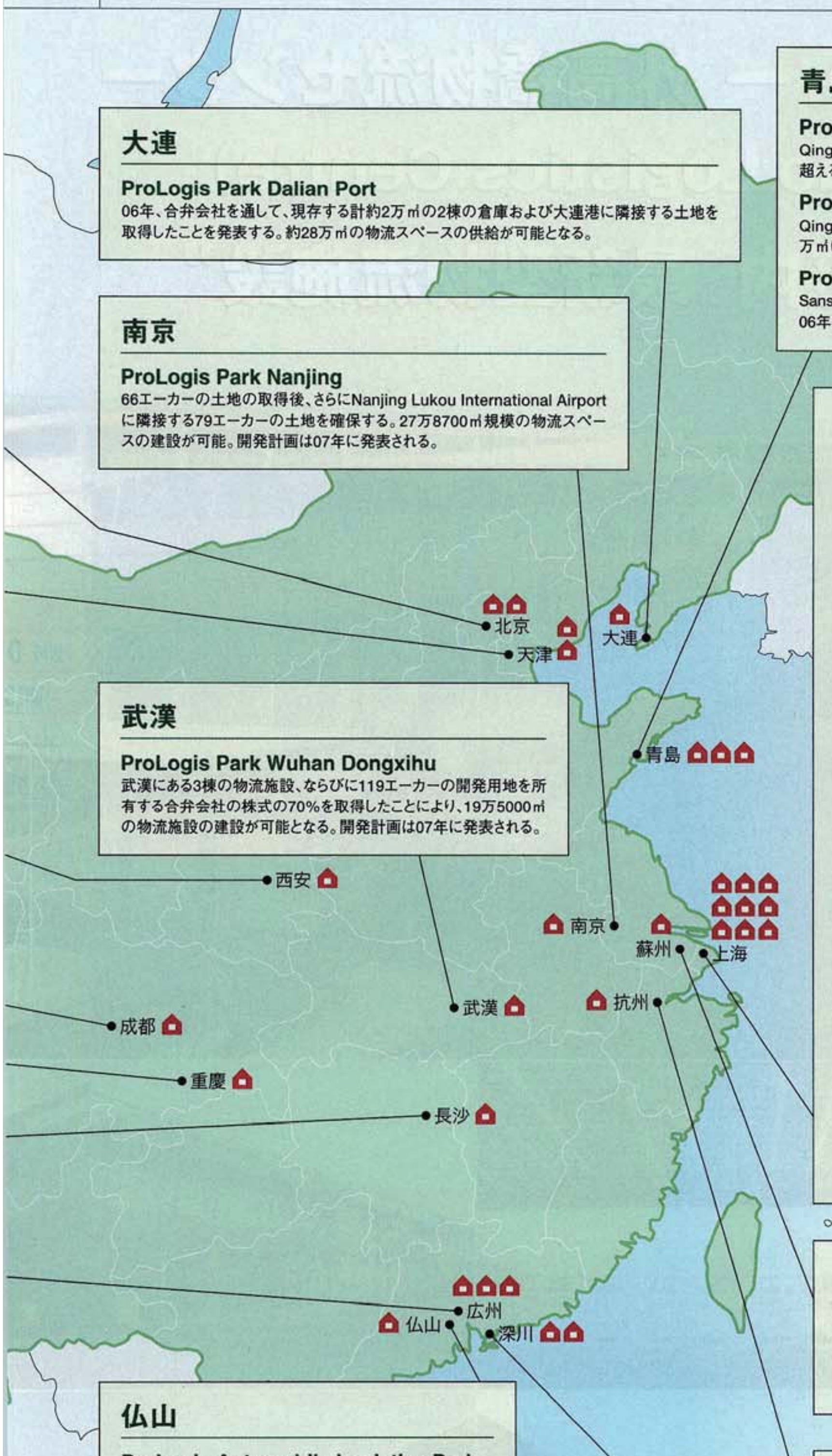
ProLogis Park Changsha
07年、長沙の西部地区における41エーカーの土地の取得を発表する。当施設用地は8万3600㎡におよぶ規模の施設の建設が可能となる。

広州

ProLogis Bonded Park Guangzhou
第2期開発計画は05年に発表、保税地区Guangzhou Free Trade Zone 内の敷地面積は約6万5000㎡に及び、ST-Anda Logisticsなどがテナントとして利用する。

ProLogis Park Yunpu
05年に開発計画が発表となる。第1期計画では、3万8700㎡の敷地がST-Anda用に開発される。第2期では11万2500㎡の物流施設スペースが増設、そのうちの80%はYum!用に開発される。

Mapletree American Industrial Park
06年12月、Mapletree Logisticsが、Eastern American GroupよりHuadu地区にある12の倉庫物件を購入したと発表する。床面積は11万7129㎡。



大連

ProLogis Park Dalian Port
06年、合弁会社を通して、現存する計約2万㎡の2棟の倉庫および大連港に隣接する土地を取得したことを発表する。約28万㎡の物流スペースの供給が可能となる。

南京

ProLogis Park Nanjing
66エーカーの土地の取得後、さらにNanjing Lukou International Airportに隣接する79エーカーの土地を確保する。27万8700㎡規模の物流スペースの建設が可能。開発計画は07年に発表される。

武漢

ProLogis Park Wuhan Dongxihu
武漢にある3棟の物流施設、ならびに119エーカーの開発用地を所有する合弁会社の株式の70%を取得したことにより、19万5000㎡の物流施設の建設が可能となる。開発計画は07年に発表される。

仏山

ProLogis Automobile Logistics Park
06年12月、順徳政府より、Shunde Technology Industry Park内に建設される30万㎡の床面積に及ぶ自動車ロジスティクスセンターの開発が発表される。

青島

ProLogis Park Chengyang
Qingdao Airport Industrial Parkに所在する物流スペースの賃貸面積は、合計約4万㎡を超える。06年、当物流施設の開発計画が発表される。

ProLogis Park Huangdao
Qingdao Economic and Tech Development Zoneに位置する土地を取得。敷地は約19万㎡に及ぶ。06年、当物流施設の開発計画が発表される。

ProLogis Park Sanshan
Sanshan International Logistic Park内に位置するProLogis Park Sanshanの開発計画は、06年に発表となる。第1期目の敷地は約9万㎡、今後の開発に約15万㎡が提供される。

上海

ProLogis Park Lingang
8棟からなる総面積約10万㎡の第1期計画が05年に発表される。約93万㎡の規模に及ぶ物流施設スペースが提供される。

ProLogis Park Northwest
ProLogisとShanghai Northwest Logistics Parkの共同出資による合弁会社は約26万㎡の物流施設を04年に取得。ハイパーマーケット運営会社であるHymallに賃貸される。

ProLogis Park Minhang
開発用地として、約1万㎡の物流施設を確保する。開発計画は06年に発表、増設可能な敷地は計約10万㎡となる。

ProLogis Park Songjiang
約34万㎡の土地を取得、上海の西に位置するSongjiang Industrial Zoneに増設可能な約36万㎡の敷地を確保する。計画は06年に発表される。

ProLogis Park Jiading
Shanghai International Automobile City Industrial Park内に位置する物流施設開発が06年に発表される。第1期目は、延床面積4万2800㎡規模の物流施設が開発予定となる。

AMB Jiuting Distribution Center
05年12月、工業地帯である上海のソンチアン地区に物流施設を建設する計画を発表する。約2万㎡の産業施設および隣接する土地の一部を取得。

AMB Fengxian Logistics Center
07年3月、約9万㎡の3つの再開発ビルをDHL Exel Supply Chainにリースする。AMB Fengxian Logistics Centerは、製造業者・小売業者の国内物流サービスを運営する。

Mapletree Yangshan Bonded Logistics Park
06年3月、Lingang International Logistics Developmentとの同意に基づき、GFA4万6500㎡の倉庫への投資計画を発表する。

Mapletree Ouluo Logistics Centre
05年11月、Mapletree Logistics Trustが延床面積3万3246㎡の施設用地を取得。施設の半分はDHLやSagawaにリースされる。

蘇州

ProLogis Park Suzhou
04年、Suzhou Logistics Centreとの共同出資(50%)による合弁会社の設立を発表。同合弁会社はロジスティクス部門を独占開発できる権利を所有。約15万㎡に及ぶ施設用地を取得する。

杭州

ProLogis Park HEDA
主要な物流施設団地「杭州経済技術開発区」に位置する約5万㎡の物流施設の開発計画(約6万㎡の拡張造成を含む)が06年に発表される。

深川

ProLogis Park Yantian
Yantian Port Logistics Parkに位置する物流施設の敷地面積は約5万㎡となる。開発計画は06年に発表される。

ProLogis Park Longgang
約5万㎡の物流施設スペースの取得が発表される。開発は06年に開始され、物流施設スペースはウォルマートが利用する。

<Gazeley>

Gazeleyはウォルマートが100%出資する独立運営子会社。今までは、イギリスを拠点にヨーロッパの工業用地の開発を専門に行ってきましたが、2007年はじめにヨーロッパ外として初めて中国進出を果たしました。Gazeleyは、水・エネルギーの使用や二酸化炭素の排出量を削減できる、環境に優しく、しかも低費用の倉庫の開発により、ビジネス規範となるモデルを生み出すことに成功しています。