

香港不動産 マーケット情報

Real Estate Market in Hong Kong

2007年、イギリスから中国本土への返還10周年を迎えた香港。諸規制が少なく、税率の低い自由経済を特徴とする香港は、金融拠点として発展を遂げてきた。地理的に山岳地域が多く居住可能な地域が限られているにもかかわらず、都市部では東京23区を上回る人口密度を抱えているため、オフィスビル、住宅、物流施設は必然的に高層化することとなった。そのため、香港は超高層ビルの集積率がニューヨーク・マンハッタンに次ぐ世界第2位の都市でもある。近年、啓徳空港の廃止に伴い、新香港空港がランタオ島沖に移転したことで、カオルーン（九龍）地区の高さ規制が撤廃されたことにより、現在、多くの高層ビルの再開発事業が計画されている。2008年の後半から2009年にかけてイースタン・カオルーンでは、オフィスビルの竣工ラッシュを迎えることとなり、ホンコンアイランド（香港島）のセントラル、カオルーン（九龍）のチムサアチョイに次ぐ“第3のマーケット”として注目されている。このような状況を背景に、香港不動産マーケットは活況を呈している。今号では、オフィス、物流、店舗の3つのマーケットを通して香港不動産の現状をレポートする。





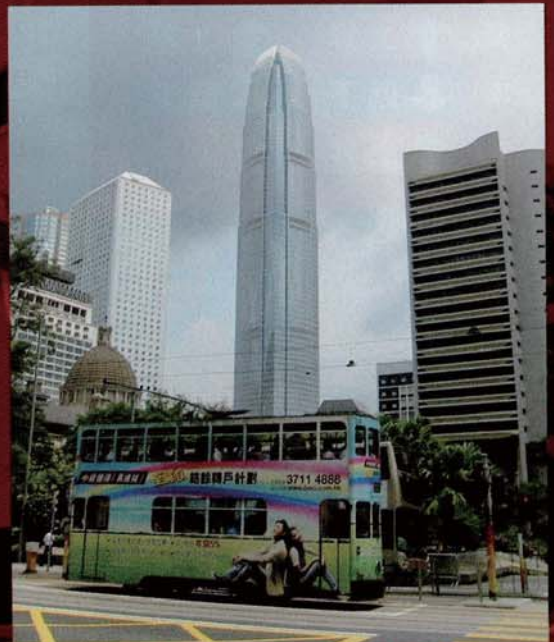
Beijing ●



Shanghai ●



Hong Kong



■香港概要

人 口 / 6,978千人 [2005年]
 面 積 / 1,104平方キロメートル
 (東京都の約半分の広さ)
 公 用 語 / 中国語(北京語)・英語
 実質GDP成長率 / 9.5%[2007年]
 日本企業の投資件数 / 42件 ※1
 日本企業の投資額 / 687億円(53.7%) ※1
 在 留 邦 人 / 25,670人[2005年10月] ※2

©Source: 日本貿易振興機構(ジェトロ) : 香港基礎データ
http://www.jetro.go.jp/biz/world/asia/hk/basic_01/
 ※1 財務省報告・届け出ベース、2004年度。カッコの数字は前年同期比伸び率。
 ※2 総領事館届出数(出所) 日本外務省

シービー・リチャードエリスジャパンデスクは、北京、上海、香港に拠点を設置しています。

香港 オフィスマーケット

OFFICE MARKET

オフィス	07年第4四半期	08年第1四半期
新規供給	↔ 横ばい	↑ 上昇
需要	↑ 上昇	↑ 上昇
空室率	↓ 低下	↓ 低下
賃料	↑ 上昇	↑ 上昇



香港における主要なオフィスエリア

セントラル

セントラルエリアは、香港における銀行、法律事務所、および金融機関の中心であり、オフィスの平均募集賃料が最も高い。当エリアには、香港におけるAクラスビルの34%が存在し、オフィススペースの総計は1340万スクエアフィートに及ぶ。

セントラル周辺(アドミラルティ、シオンワン)

アドミラルティやシオンワンを含むセントラル周辺エリアは、過去10年間にわたり、急速な発展を遂げており、セントラルの延長として新たなオフィスエリアの地位を築きつつある。香港におけるAクラスビルの18%が存在し、オフィススペースの合計は700万スクエアフィートに及ぶ。

ワンチャイ

ワンチャイはグロースター通りを境に2つのエリアに分けられる。北部に造成された埋立地に開発されたハイグレードビルは、セントラルエリアに隣接しながらも手頃な賃料であるため、テナントの需要が多い。グロースター通りの南側には、小規模で築年数が古く、グレードの低いビルが多く集積する。当エリアは、香港におけるAクラスビルの16%が存在し、オフィススペースの合計は630万スクエアフィートに及ぶ。

コーズウェイ・ベイ

コーズウェイ・ベイエリアは、手頃な賃料のハイグレードビルが多く集中しており、その点においては、ワンチャイエリアに共通しているといえる。香港におけるAクラスビルの8%が存在し、オフィススペースの合計は320万スクエアフィートに及ぶ。

チムサアチョイ

カントン通りとネーザン通り沿いにはAクラスビルが多く集積する。チムサアチョイエリアには、香港におけるAクラスビルの25%が存在し、オフィススペースの合計は980万スクエアフィートに及ぶ。

■オフィスの需要、新規供給、空室率 (2008年第1四半期)

エリア	新規供給 (ネット面積 / sqf)	トータルストック (ネット面積 / sqf)	空室率
セントラル	—	13,415,177	0.91%
アドミラルティ	—	4,037,762	1.13%
シオンワン	—	3,231,488	2.59%
ワンチャイ	—	6,370,981	1.92%
コーズウェイ・ベイ	—	3,243,255	2.99%
チムサアチョイ	732,000	9,895,609	4.23%
香港中心地区以外	—	5,812,630	1.86%
カオールン中心地区以外	—	10,521,394	6.65%
合計	732,000	56,528,296	3.00%

■香港オフィスマーケットの現状 (2008年第1四半期現在)

グローバル資本マーケットにおける経済不安と先行き不透明感の真ただ中で、香港オフィスマーケットは2008年を迎えた。サブプライム問題により金融市場に波及した前例のない大きな損失により、金融機関や大手銀行は相次いで資本増強策を発表し、数十億ドル規模の評価損益が計上される見込みである。国際的な金融市場の混乱が香港オフィスマーケットへ及ぼす影響は現段階では予測できないが、ある銀行では拡張計画を延期することとしており、計画実施の目途が立っていない。また、JPモルガン・チェースへのペアー・スターズ売却に伴い、リースバック対象となるオフィススペースがマーケットに流入することが予想されている。

このような状況にもかかわらず、香港オフィスマーケット賃料は大幅に下落することはないと見られている。第1の理由として、今後3年間にホンコンアイランドにおいてオフィスの新規大量供給がないことが挙げられる。第2に、世界の大手銀行において、拠点エリアとして重要性が増していることが挙げられる。HSBC銀行の

香港とアジア・パシフィック地域の2007年の業績は好調で、会社全体利益のうち、55%以上を占めることとなった。同様に、スタンダードチャータード銀行の香港コンシューマーバンキング部門では、2007年の営業利益は対前年比22%上昇となり、企業収益において対前年比17%上昇を記録。2桁台の上昇は過去6年間においてはじめての快挙となった。2007年のスタンダードチャータード銀行の香港全体の営業利益は、対前年比34%上昇の約12億米ドルを記録し、2001年度の同行の全世界における売上を上回る成績を達成した。モルガン・スタンレー、クレディ・スイス、JPモルガン・チェースの各行はそれぞれ、概算で200,000スクエアフィート、またはそれ以上のスペースのオフィス拡張移転を行ったことにより、インターナショナル・コマースセンター、ワン・アイランド・イーストの新規供給のうち計300万スクエアフィートを吸収した。

これらの例を見ると、グローバル企業は、急激な成長を遂げる新興国でのビジ

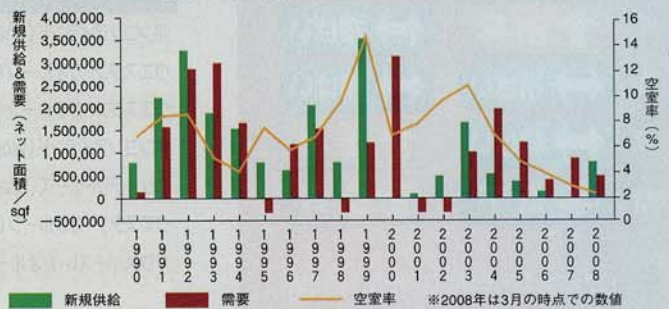
ネスに注力することにより、継続的に業績を向上させていることがわかる。世界の大手金融機関はアジア・パシフィックマーケット、その中でも特に中国を軽視できない状況にある。

香港オフィスマーケットは海外からの引き続き旺盛な需要により、2008年第1四半期の業務中心地区の賃料は、週単位で高値を更新した。また、プライムオフィスの空室率は、オフィスの拡張需要に支えられて約2.2%と前期に比べ改善が見られた。香港中心部では、オーナーは賃料値上げについて強気の姿勢を見せているため、築年数23年の古いビルの募集賃料が150米ドル(スクエアフィート/年)を超えるケースなどが見受けられた。こうした募集賃料の高騰を背景に、テナントは、スペース拡充のために高い賃料を支払って賃借するのではなく、オフィススペースを有効に活用することによりコスト削減を図る傾向にあり、ホットデスクング(職場で複数の人たちが一つの机やコンピュータなどを共有するシステム)などを導入する企業なども増えている。

■香港プライム地区におけるAクラスビルの需要、新規供給、空室率

世界の金融市場における混乱や不安が広がるなか、2008年の香港におけるAクラスビルのマーケットは、2007年に続き好調に推移すると予測されている。一方、アジア・パシフィック諸国の新興マーケットは、2007年と比べ低迷しているものの、引き続き先進国をしのぐ勢いで経済成長を続けるであろうと予測されている。世界の金融機関の多くは、比較的风险の低い環境での資金運用による利潤拡大を目指し、アジアや中国において積極的な投資活動を展開している。この結果、2008年第1四半期における香港オフィス需要は引き続き旺盛であった。セントラル、アドミラルティ、ジョンワン、ワンチャイ、コースウェイ・ベイ、およびチムサアチヨイなどの主要なオフィスエリアでは、延床面積440,840スクエアフィートに及ぶ需要により、対前年比453.9%の上昇を記録。金融機関以外でも、多岐にわたる業種の企業が積極的にビジネスを展開している。具体的なケースとしては、サムスン電子はワンチャイ・セントラルプラザにおいて38,800スクエアフィートに及ぶスペースを賃借し、また、ティアニーは12,300スクエアフィートのスペースを賃借した。今期のオフィス賃貸マーケットは好調に推移しており、主要なAクラスビル全体の空室率は、対前期(2007年第4四半期)比0.65ポイント低下の2.21%となり、過去17年間において最も低い値を記録した。サブプライム問題に起因した金融市場の混乱により、米国およびヨーロッパ諸国は厳しい状況にあるが、アジアにおいては、経済の減速による影響は限定的であるため、世界の金融機関は、中国を含むアジア諸国において今後も積極的に投資活動を行っていくことが予測されており、香港のオフィス賃貸マーケットの先行きは明るいといえる。

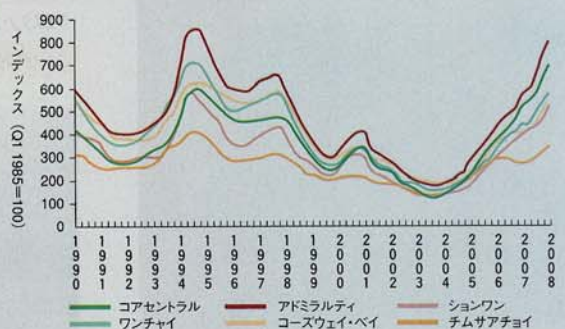
●Aクラスビル新規供給、需要、空室率



■香港プライム地区における賃料トレンド

引き続き旺盛な需要に支えられて、主要な商業エリアにおけるAクラスビルのオフィス市場は堅調である。成長率は緩やかなものの、主要オフィスエリア賃料水準は2007年第3四半期と比較して9.1%上昇。月額スクエアフィートあたりの平均募集賃料は71.74香港ドルとなった。セントラル地区における平均募集賃料は9.4%上昇して124.05香港ドルとなった。業務中心地区周辺にあたるジョンワンでは、大量供給があったため、旺盛な需要も吸収することができた。最も健闘したのはジョンワンで、2008年第1四半期、月額スクエアフィートあたりの平均募集賃料は11.8%上昇して62.56香港ドルとなった。業務中心地区周辺エリアでは、オフィスマーケットの著しい成長があったにもかかわらず、香港の金融中心であるコアセントラルエリアとの平均募集賃料の差はさらに広がっている。コアセントラルに位置するOne & Two ifc, Chater House, Cheung King Centre, AIG Tower,およびYork HouseのようなA1クラスビルの月額スクエアフィートあたりの平均募集賃料は170香港ドルを超える高額にもかかわらず、優良企業による確固たるニーズが存在している。

●Aクラスビル賃料インデックス



◎Source:全てのデータはCB Richard Ellis Market View「Hong Kong Office」First Quarter 2008による

香港 物流 マーケット

INDUSTRIAL MARKET

倉庫	07年第4四半期	08年第1四半期
新規供給	↑上昇	↔横ばい
需要	↔横ばい	↔横ばい
空室率	↔横ばい	↑上昇
賃料	↓低下	↑上昇

工場	07年第4四半期	08年第1四半期
新規供給	↑上昇	↔横ばい
需要	↔横ばい	↔横ばい
空室率	↑上昇	↓低下
賃料	↑上昇	↓低下



香港の主な物流エリア

- ホンコンアイランド
- サウスイースト・カオルーン
- ウェスタン・カオルーン
- ニューテリトリーズ

■主な物流施設賃貸借取引事例 (2008年第1四半期)

エリア	物件名	面積 (sqf)	募集賃料 (香港ドル/ssf/月)
ホンコンアイランド (Chai Wan)	Safety Godown Industrial Building	41,500	7.7
ウェスタン・カオルーン (Tsuen Wan)	QPL Industrial Building	21,083	4.2
ウェスタン・カオルーン (Tsuen Wan)	Tsuen Wan International Centre	4,001	5.8
ホンコンアイランド (WongChuck Hang)	Remex Centre	10,543	5.3
ニューテリトリーズ (Sha Tin)	Unison Industrial Centre	11,850	7.1
ウェスタン・カオルーン (Kwai Chung)	Wo Kee Hong Building	3,440	4.2
サウスイースト・カオルーン (Hung Hom)	Harbour Centre, Tower 1	6,172	10.9

■主な物流施設売買取引事例 (2008年第1四半期)

エリア	物件名	面積 (sqf)	価格 (香港ドル/単位100万)	価格 (香港ドル/sqf)
サウスイースト・カオルーン (San Po Kong)	Wang Fai Industrial Building	10,642	11.00	1,034
ニューテリトリーズ (Tuen Mun)	Tuen Mun Industrial Centre, Block F	11,026	4.98	452
サウスイースト・カオルーン (Kwun Tong)	Yau Lee Centre	14,980	24.72	1,650
ウェスタン・カオルーン (Kwai Chung)	Trans Asia Centre	11,369	10.50	924
ニューテリトリーズ (Sha Tin)	CCT Telecom Building	14,427	36.06	2,500



■香港物流マーケットの現状 (2008年第1四半期現在)

香港輸出産業は、中国本土と他のアジア諸国間との貿易により支えられているが、アメリカ経済の低迷と世界的な金融不安は消費者に多大な影響を与えている。中国政府による最新の統計によると、2008年2月期の香港輸出取扱高の総計は、対前年比7.6%上昇して1844億香港ドルを記録。このうち再輸出は対前年比7.8%上昇し1781億香港ドルとなった。以上のような年間成長を記録したにもかかわらず、2008年1月期および2月期のマーケットは、低迷したアメリカマーケットと2008年初めに中国を襲った台風の影響を受けて不安定な状況となった。

アメリカ経済の減速によって引き起こされるグローバル経済への波及効果は、中国の輸出産業にも現れはじめている。2008年1月期の中国の輸出成長率は対前年比26.6%上昇したのに対し、2008年2月期では対前年比6.5%上昇となり、中国の月間貿易黒字は1521億米ドルから668億米ドルに減少する結果となった。成長の減退は、人民元高の要因を受けて、燃料費上昇および賃金上昇など製

造コストが増大したことが影響したと見られている。このため製品輸入元の割合は、製造コストの安いベトナム、インド、およびカンボジアなどのアジア諸国にシフトする傾向にある。中国本土における貿易実績は、香港の総輸出額が多くを占めている(2007年は46.3%を記録)。2008年の不透明かつ混乱の続くグローバル経済の見通しから、香港のロジスティクス業者にとって今後厳しい状況が予想される。

さらに、香港の物流マーケットにおいて懸念される問題の一つに、台湾の大統領である馬英九(Ma Ying-jeou)により提案されている台湾と中国本土との関係強化実現が挙げられる。馬大統領は台湾と中国本土を結ぶ直行便の運航を2008年7月に開始することを提案。両国の関係強化を目指し、直行便運航、観光業・経済産業の促進などの計画が進められている。香港は伝統的に中国本土と台湾における輸送拠点として重要な役割を担ってきたが、今回、中国本土と台湾間の関係強化が実現すると、2国間におけ

る経済・貿易・輸送活動が活発となり、香港の中継地点としての役割が今まで以上に問われることとなる。

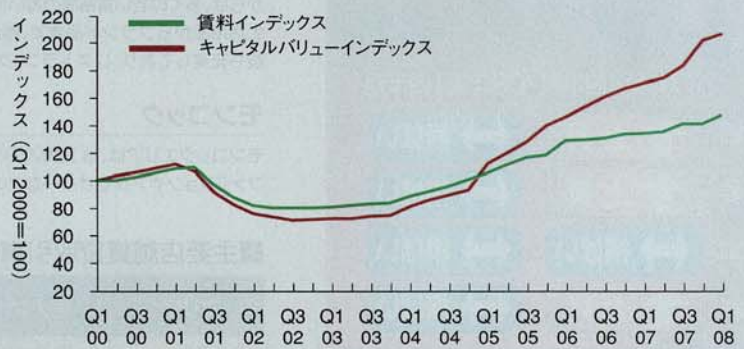
世界的に金融市場は先行き不透明ながら、香港物流マーケットにおける、インドやベトナムなどのアジア諸国への輸出は飛躍的に成長している。最も輸出量が増加したのはインドで、対前年比126.6%と大幅に上昇、その次のベトナムでは42.1%という急成長を遂げている。また、ロジスティクス業者の物流施設の需要は、アジア新興国の成長を促進することに繋がっているといわれている。さらに2008年2月、中国政府は観光業の促進政策を発表、当政策に従って、多くの開発が進められている。この中でも、工業用地取得後の土地を利用したホテルへの建替開発計画は、アジア新興国の経済を活気づける原動力となっている。

中期的には、香港の物流スペースの新規供給は低い水準で推移する見込みで、物流施設マーケットはしばらく安定することが期待されている。

■倉庫マーケット

2008年初めに中国を襲った台風の影響により、中国交通機関は多くの被害を受けたものの、同年第1四半期の倉庫のリーシング活動は安定した結果に終わった。中国から米国への輸出需要は減少傾向にあり、このことは香港の再輸出高にも影響を与えている。2008年1月、2月の2ヵ月間における再輸出高は、対前年比12.5%上昇したが、2007年の同時期2ヵ月間における成長率と比較すると1ポイントの低下となっている。再輸出高減少の影響を受けて、第1四半期の倉庫全体の空室率は対前年比0.1ポイント上昇の1.7%となったものの、賃料水準とキャピタルバリューはそれぞれ5.1%、2.6%上昇する結果となった。

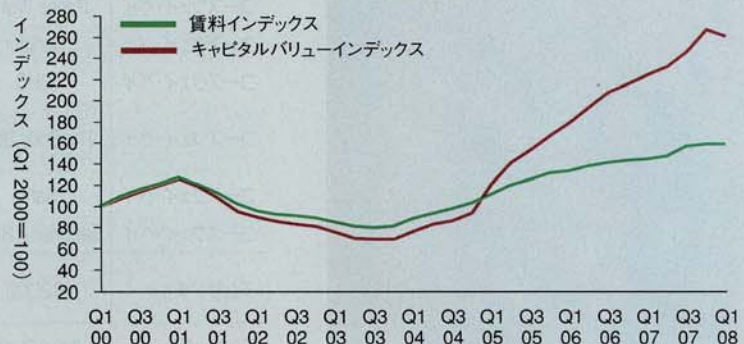
●香港における倉庫賃料とキャピタルバリューインデックス



■工場マーケット

2004年以降続いた好景気もかげりをみせはじめ、2008年第1四半期には、工場の統廃合が行われた。集約・廃業の見直しが行われている間、工場の賃料水準やキャピタルバリューは、それぞれ、0.1%、1.8%の低下を記録。しかし、その後賃料や販売価格の調整が行われたことにより、賃貸工場からの収益は6.6%から6.7%へと上昇する結果となった。先行き不透明なグローバル経済に加え、物流施設マーケットにおける需要が低下する可能性を懸念して、投資家は様子見を強め、投資活動を控える傾向にある。

●香港における工場賃料とキャピタルバリューインデックス



◎Source: 全てのデータはCB Richard Ellis Market View [Hong Kong Industrial] First Quarter 2008による

香港 店舗マーケット

RETAIL MARKET

店舗	07年第4四半期	08年第1四半期
新規供給	↑上昇	↔横ばい
需要	↑上昇	↔横ばい
空室率	↔横ばい	↔横ばい
賃料	↑上昇	↔横ばい



香港における主要なショッピングエリア

セントラル

香港における伝統的な金融の中心であるセントラルエリアは、ミドルアップクラスの人々にとってのショッピングの中心地となっている。エアポート・レールウェイや地下鉄MTRが利用できるなど交通利便性が高く、多数のAクラスオフィスビル、5つ星ホテル、高級ショッピングセンターが存在するため、観光客、海外駐在員、オフィスワーカーなど、シングル、ファミリーを問わず幅広い層の買い物客に人気のエリアとなっている。

コースウェイ・ベイ

コースウェイ・ベイエリアは、観光客から地元の買い物客まで幅広い層の人々で賑わっている。店舗やレストランなどが数多く集積し、富裕層向けケータリングサービスなども行われている。

チムサアチョイ

チムサアチョイエリアには、多数のホテルが集積するため、大勢の観光客が訪れる。また、カオールンからは、多くの若い富裕層の買い物客が訪れる。周辺のオフィスワーカーの利用頻度も高いことから、生活用品からブランド品まで、幅広いタイプの店舗が集まっている。また、エンターテインメント施設も充実しており、レストラン、クラブ、カラオケバーなどがある。

モンコック

モンコックエリアは、地下鉄MTRや九広鉄道が利用できるため、主に地元客が買い物に訪れる。また、ファッションやアクセサリーなどのブティックが多数軒を連ねており、若年層にも親しまれている。

■主要店舗賃貸取引事例 (2008年第1四半期)

エリア	テナント	物件	契約面積 (sqf)
セントラル	Sa Sa Cosmetic	Yip Fung Building 2-18 D'Aguilar Street	3,000 (グロス)
セントラル	Chow Sang Sang	Yu To Sang Building 37 Queen's Road Central	G/F: 2,965 (ネット) M/F: 3,420 (ネット)
コースウェイ・ベイ	Prince Watch	60 Russell Street	1,000 (グロス)
コースウェイ・ベイ	Bonjour	23-25 Lee Garden Road	1,400 (グロス)
コースウェイ・ベイ	DHC	1 Great George Street	1,075 (グロス)
コースウェイ・ベイ	The Body Shop	Shun Hei Causeway Bay Centre 492 Lockhart Road	1,100 (グロス)
コースウェイ・ベイ	Safilo	1 Pak Sha Road	1,300 (グロス)
コースウェイ・ベイ	BeeCheng Hiang	Ying Kong Mansion 2-6 Yee Wo Street	350 (グロス)
チムサアチョイ	G2000	Comfort Building 86-88 Nathan Road	G/F: 1,964 (グロス) 1/F: 1,550 (グロス)
モンコック	Apex Sport	46-50 Tung Choi Street	4120 (グロス)

香港店舗マーケットの現状 (2008年第1四半期現在)

2007年下半年、香港店舗マーケットは堅調な成長を遂げたが、2008年第1四半期にはマーケットにおいて統合の動きが見受けられた。店舗売上高と月間世帯平均収入も引き続き成長したが、インフレと不安定な株式市場の影響を受け、消費動向は慎重な動きを見せている。2008年2月期の店舗売上高は対前年比9.5%上昇して228億香港ドルとなった。物価変動の影響を受けて同期における店舗売上高の総計は対前年比4.5%上昇にとどまり、過去10ヵ月間において最も低い上昇率となった。特に、精肉、野菜・果物などを含む食料品の総売上高は、2007年10月期以降、5期連続でのマイナス成長となった。同数値はインフレに対する懸念から、個人消費の低迷が示された結果である。

労働所得の上昇、雇用状況の改善、海

外からの観光客数の増大などの要因を背景に、香港の主要なショッピングエリアに不動産を所有しているオーナーは、店舗マーケットの市況については楽観的であり、店舗物件の販売価格と平均賃料は比較的高い水準で推移している。

中国国内のマーケットに加えて、観光客がもたらす経済効果は香港の店舗売上を支える重要な役割を果たしている。2008年1月期の海外からの観光客数は、概算で250万人にのぼり、対前年同期比16.2%の上昇となったが、今後、このような成長がどれだけの期間続くのか見通しはついていない。

2008年8月には北京オリンピックが開催され、馬術競技の開催地である香港では、国内外の観光客が見込まれている。しかし一方で、同競技が中国人観光客に受け入れられるかどうか疑問視す

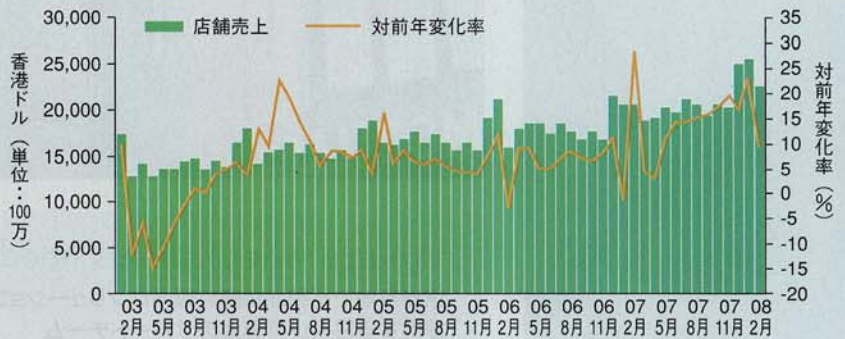
る声もある。また、オリンピック競技の大半は、北京にて開催されるため、中国の国民の大半は、本土にとどまるのではないかとこの予測もあり、オリンピックの経済効果がどれほど期待できるのかは定かではない。



店舗売上

香港における2008年2月期の店舗の売上額は、228億香港ドルとなり、対前年比9.5%上昇となった。不安定な株式市場を背景に、消費者は家計支出や投資を控える傾向にある。自動車の販売台数は対前年比33.6%の成長を記録したが、過去5ヵ月間の実質的な販売台数は27.8%減少となった。さらに、精肉、野菜・果物などを含む食料品の総売上高においては、最大で25%の下落となった。物価上昇などの理由により、消費者の購買力が低下したことが影響したと見られている。

●香港における店舗売上高

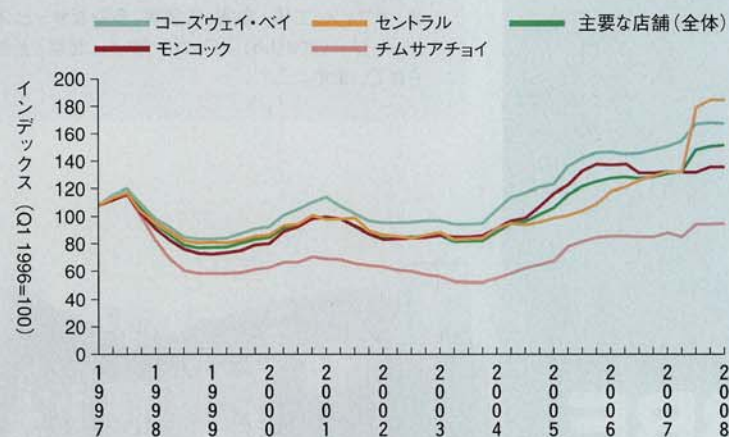


©Source: Census & Statistics Department

店舗平均賃料トレンド

2008年第1四半期における主要な商業エリアの平均賃料は、対前期比0.4%上昇した。セントラルとコースウェイ・ベイにおいて、2007年前半に賃料が急激に上昇した後、チムサアチャイやモンコックにおいてもそれぞれ、対前期比1.2%、0.5%の上昇となり高い賃料水準を維持することとなった。最近では、テナントはロケーションだけでなく、賃料コストに対しても慎重になっている傾向が見受けられる。賃料に関するテナントとオーナーとの協議はうまく進まないことが多く、オーナーは賃料の引き下げに応じないことから、中長期にかけて店舗の平均賃料は引き続き高水準で推移するものと見られている。

●主要店舗賃料インデックス



©Source: 全てのデータはCB Richard Ellis Market View [Hong Kong Retail] First Quarter 2008による