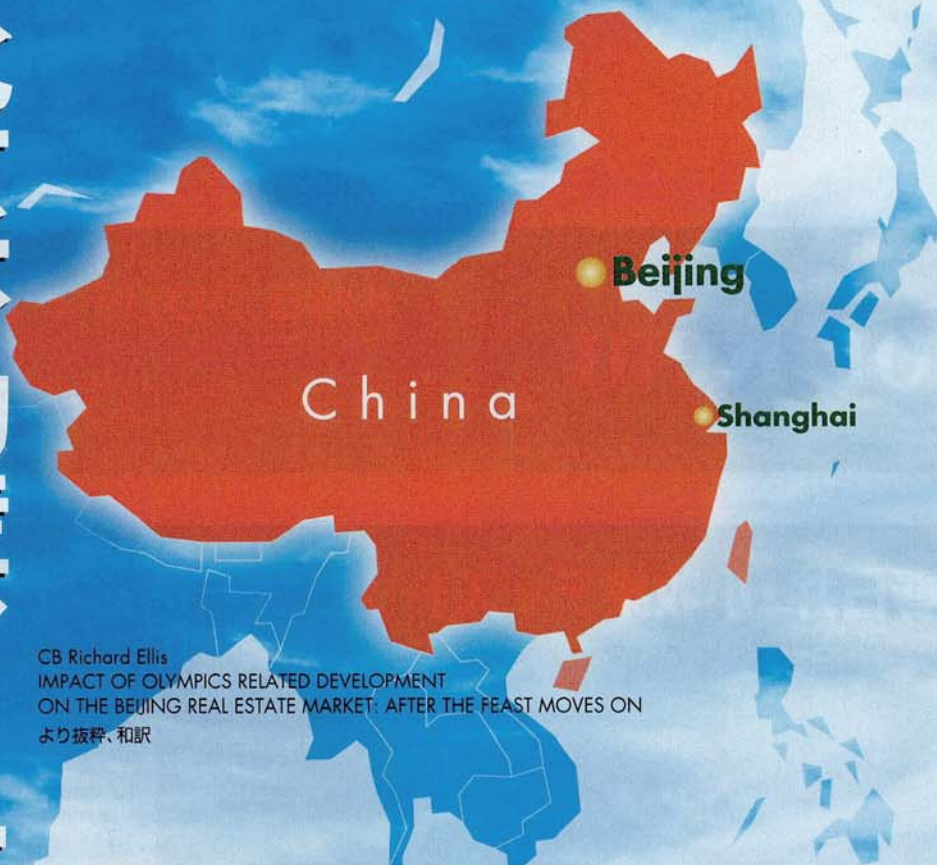


北京不動産マーケットにおける オリンピックの経済効果の影響



CB Richard Ellis
IMPACT OF OLYMPICS RELATED DEVELOPMENT
ON THE BEIJING REAL ESTATE MARKET: AFTER THE FEAST MOVES ON
より抜粋、和訳



■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) 5820-9188
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

■北京(中華人民共和国の首都)概要

面積/16,410km²
通貨単位/人民币(RMB)
GDP/7720億人民币
GDP成長率/約12%
1人当りGDP/6,210米ドル
人口/1580万人
固定資産投資額/3370億人民币
不動産投資額/1719億人民币
消費者物価指数/101.6(2007年9月付)
換算レート/1米ドル=7.5108人民币
(2007年9月30日付)

Source: Beijing Statistics Bureau, Beijing Statistical Yearbook 2006

経済効果の波及

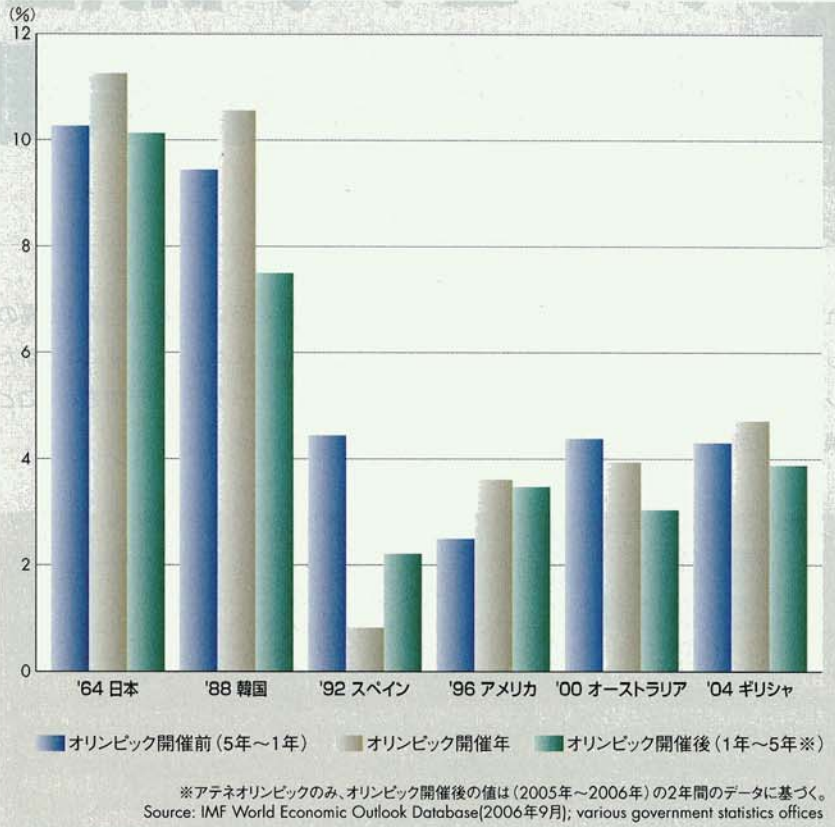
オリンピック幕開けを半年後に控え、オリンピックを主催することへの期待や高揚感はピークを迎えつつある。また、オリンピックがもたらす北京市の経済や不動産マーケットへの影響については、多くの議論がかわされている。

オリンピックの経済効果は、大きく3つのカテゴリーに分けることができる。ま

ず1つ目は、オリンピック関連施設の建設や都市再生事業から生まれる経済効果。2つ目は、オリンピック開催前と開催中に創出される雇用、伸長する個人消費、ならびに増加する観光客により促進される経済効果。3つ目は、オリンピック開催都市としての国際的ステイタス向上に伴うオリンピック開催後の経済効果である。

本稿では、オリンピックの経済効果について過去の開催都市の例をもとに分析

■オリンピック主催国における実質GDP成長率



■オリンピックの経済効果

	経済効果	雇用創出数(人)
'04 アテネ	159億米ドル	445,000 (ギリシャ)
'00 シドニー	63億5000万豪ドル	98,700 (オーストラリア)
'96 アトランタ	51億米ドル	77,026 (ジョージア州/アメリカ)
'92 バルセロナ	260億4800万米ドル	~297,000/バルセロナ (1987年~1992年における年間実効数は59,328人に及ぶ)
'88 ソウル	約20億米ドル (2007年12月27日付の取引レートにて換算)	336,000 (韓国)
'84 ロサンゼルス	23億米ドル	73,375 (南カルフォルニア)

Source: Kasimati (2003) Int. J. Tourism Res. 5, 433-444, Brunet (1995) and NSW Treasury (1997)

を試み、北京オリンピックへの適用性を考察してみたい。

過去のオリンピック大会の歴史を振り返ると、ほとんどのケースにおいて主催国はオリンピック開催前に経済効果を得て、開催の年に、そのピークを迎えている。通常、競技場や市営施設などのオリンピック会場への莫大な投資は、主催国の経済を押し上げると言われており、経済効果の影響範囲は、地域の経済状況や資本投資規模により異なってくる。

1992年バルセロナオリンピックは、主催都市へ経済的な恩恵をもたらした代表的な成功例である。バルセロナでは、主要インフラ整備や都市再生の計画により、29万7000人の雇用が創出され、結果として、推定260億米ドルに及ぶ経済効

果が生まれた^(※1)。

同様に、大規模なインフラ投資が行われた1964年東京オリンピックでは、製造業、建設業、運輸業、サービス業などの産業部門が急成長した。結果として、日本経済は1966年から1970年の間に平均して2桁台の伸びを記録、オリンピック開催後においても日本経済は上向き成長を遂げることとなった。

また、1988年ソウルオリンピックの場合も、韓国における観光業やレジャー産業は急速に発展し、さらに電子産業や放送・通信産業においても施設の開発が急速に進んだ。オリンピック開催により、韓国は1990年代の前半に経済発展を遂げ、近代的な都市へと変貌することに成功したのである。オリンピックの経済効果の

規模は、1988年の韓国総GDPの内の1.3%を占めることとなった。33万6000人の雇用が生み出された一方で、過去の開催国と比べ、十分な成果は得ることができなかったものの、経済利益は約20億米ドル(2007年12月27日付取引レートにて換算)となった。

ところが、1976年モントリオールオリンピックと2004年アテネオリンピックでは、バルセロナ、東京、ソウルのような成功例とは対照的に、大会後に莫大な負債が残されることとなり、オリンピックを主催することにより発生するマイナス面が示されることとなった。特に、アテネオリンピックでは、建設工事の遅延やさまざまな経営が原因で、総支出額は予定支出額を上回る130億ユーロにのぼる結果となった。

マクロ的影響

北京市統計局の産業連関分析データによれば、オリンピックへの投資により北京市のGDP成長率(2002年~2007年)は1年につき1.2%プラスされると予測されている^(※2)。また、オリンピック開催に伴い、193万人の雇用が創出されることが見込まれている。

米投資銀行ゴールドマン・サックスによると、オリンピックの経済効果が中国経済全体に与える影響として、中国のGDP成長率(2002年~2008年)は1年につき0.3%プラスすると予想されている。

北京市におけるGDP平均年間成長率(2002年~2006年)は11.93%を記録し、中国政府の5ヵ年計画(2001年~2005年)の目標値であるGDP平均年間成長率9%を超える結果となった。景気冷却を目的とした緊縮政策にもかかわらず、中国全体の経済は、予想を上回るスピードで成長を遂げてきた。オリンピックの経済効果について、2001年の中国WHOへの加盟など他の要因から切り離して推測することは困難であるが、北京市や中国全体の経済は、過去5年間、オリンピック特需の影響を受けて好調に伸びてきたことがうかがえる。

(※1) Brunet, Ferran. 1995. "An economic analysis of the Barcelona '92 Olympic Games: resources, financing and impacts". Barcelona: Centre d'Estudios Olympics UAB.
(※2) Liu Qi. Study on Beijing Olympic Economy. Beijing: Beijing Publishing Co. Ltd., 2003.

オリンピック開催に 変化する都市景観

北京ナショナルオリンピック・グリーン・コンベンションセンター

オリンピックの開催により、主催都市の開発は促進されると言われている。北京市では、オリンピックに向けて、市の中心部から北方にかけて物流経路、および輸送インフラの拡張計画が進められている。

北京オリンピック競技会場は、オリンピック公園(オリンピック・グリーン)エリアを中心として他3エリア(西エリア、大学エリア、北エリア)から構成され、競技施設の大部分は北京市の北部に集まっている。これらの施設のうちいくつかは、オリンピック大会後に公共用として利用される予定となっており、北京市北部の開発地域は、スポーツ大会、文化・娯楽イベント、展示会などを催すレクリエーション地区として発展していくことが期待されている。

また、北京市北部地域では、環境保護を考慮したインフラ施設の開発も進めら

れており、不動産投資の活性化につながっている。新しい地下鉄路線やライト・レール・トランジット(環境に優しい交通機関)の建設、ならびに大気汚染など環

境に悪影響を及ぼす製造業等の工場の移転計画などにより、同地域には、新たな都市サブマーケットが形成されることになる。

西直門・ 北京動物園 地区

西直門・北京動物園地区は中間村とファイナンシャルストリートがある商業地区の中間に位置する。同地区にはライト・レール・トランジットの発着点や北京動物園のバスターミナルなどがあり、重要な交通の拠点(ハブ)として成長を遂げている。

シンガポールの不動産会社キャピタランドは、西直門地区の経済成長の潜在性に注目し、業務・商業施設等からなる複合ビル「Xihuan Plaza」の商業部分であるショッピングセンターを取得した。また、世界有数のグローバル金融機関シティグループは、同開発において建設されたオフィスビル3棟のうち2棟を一括して購入。また、北京動物園地区は市内でも有数の衣料品卸売業の中心地となりつつあり、低価格帯から中間価格帯をターゲットにした卸売業や小売業にとって魅力的な立地となっている。

石景山地区

地方自治体の産業改革の一環として、北京キャピタルアイロン&スチールグループの移転計画が進められた。スチール製造工場の立ち退きにより、北京西部地区には10kmにも及ぶ開発可能な土地が生み出されることとなり、開発事業の活性化につながる事となった。

北京国家体育場

向けて

■北京市内(および周辺)で開発が行われている主な地区

文峪河流域

文峪河流域では、オリンピック開催に向けて、地方自治体等による文峪河の修復・再生工事が積極的に行われている。

北京首都国際空港地域／朝陽地区

北京市中心部より北東約25km離れた場所に位置する北京首都国際空港ターミナルには、海外選手の玄関口となる「新ターミナル3」の建設が進められており、2008年春にオープンする予定。「新ターミナル3」は計3つの滑走路から構成されており、地上5階、地下2階建空港ビルは世界的に著名な建築家による最先端のデザインとなる。

路線／完成済み	路線／工事中(2008年開通予定)
1号線	8号線
2号線	10号線
八通線	エアポートエクスプレス線
13号線	北京～天津高速線
5号線	

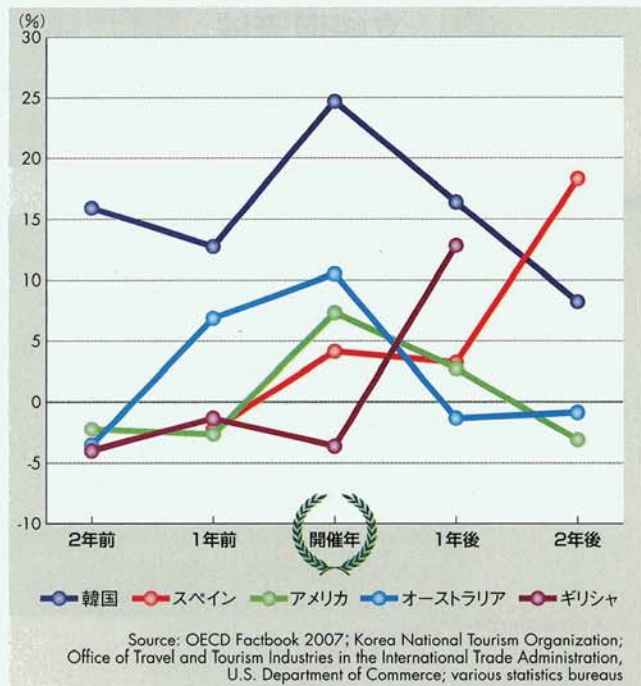
東直門地区

東直門地区は、セカンドリングロードイーストと東直門外大街の交差する地域に位置する。大使館に近接しているため、国際的なイベントが盛んに行われ、空港へつながる高速道路へのアクセスも便利な立地となっている。また、東直門と北京首都国際空港を結ぶエアポートエクスプレス線が2008年に開通する予定となっており、東直門は都心部の主要な交通機関の拠点(ハブ)としての確固たる地位を築くことになる。当地区は、北京への「東の玄関口」として新しい開発の機会を生み出すことが期待されている。

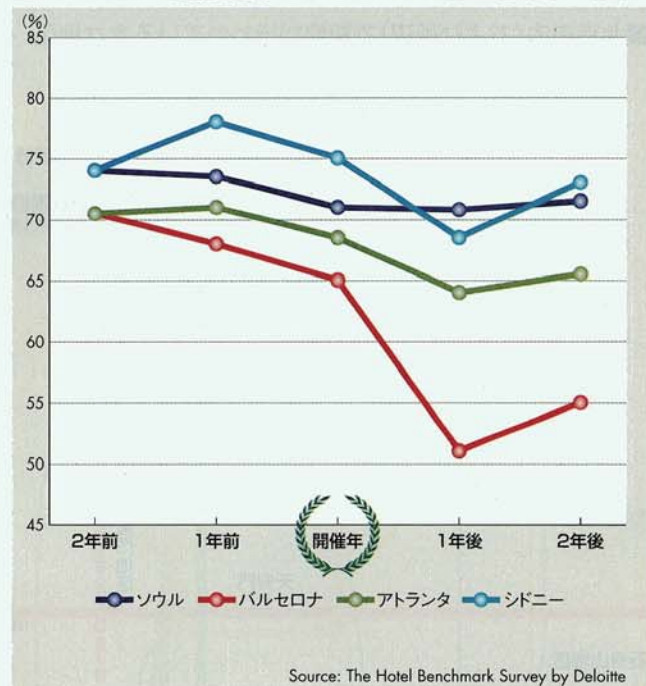
オリンピック・ヴィレッジ

観光・ホテル業マーケットへの影響

■オリンピック開催国における観光客数の変動率の推移



■オリンピック開催都市におけるホテル客室利用率の推移



オリンピックのような国際的イベントが開催されることにより、好影響を最も受ける産業分野の一つに、観光・ホテル業が挙げられる。開催に伴い、何千ものアスリート、オリンピック関係者、ジャーナリスト、そして、多くの観光客が訪れるためである。

しかし、一方で、ホテル宿泊料金や航空料金などが上昇するオリンピック開催時期には、多くの観光客が旅行を控えるというマイナス要因も指摘されている。スペインのコスタブラバでは、1992年のオリンピック開催期間中に観光客数が大幅に減少した^(※3)。

オリンピック開催都市を調査すると、

通常、観光・ホテル業は、オリンピック開催前と開催中に観光客数のピークを迎える。しかしながら、オリンピック開催前後における観光客数の推移のグラフは、オリンピック開催以降、主催都市において必ずしも長期間にわたり経済効果が得られるとは限らないことを示している。さらに、ホテルの客室利用率においても、オリンピック開催後に低下していくケースが多く見受けられる^(※4)。

〈北京における観光業〉

2006年、北京には1億3200万人(対前年比で5.6%上昇)の国内観光客が訪れ、国内観光客による収益は14%増となった。2006年の海外観光客数は、7.5%上

昇となり310万人を記録。国内観光客数に比べて海外観光客数が少ないという状況は、オリンピックにより大きな恩恵を受けることができるチャンスがあることを示唆している。

公式推計値によれば、2008年北京オリンピックには、50万～55万人の海外観光客が訪れることが予測されている。開催に伴って、交通・宿泊施設等のハード面の改善、ならびに街のイメージアップ、質の高いサービス、英語表記の標識設置等のソフト面が向上することで、北京市における観光業は今後、継続した成長が見込まれている。

住宅マーケットへの影響

■オリンピック開催前の5年間ににおける住宅価格の上昇率比較

	開催都市の上昇率	開催国の上昇率	上昇率の差
'92 バルセロナ	131%	83%	49%
'96 アトランタ	19%	13%	7%
'00 シドニー	50%	39%	11%
'04 アテネ [※]	63%	55%	8%
平均	66%	47%	18%
'08 北京 ^{※※}	56%	55%	1%

Source: Halifax plc

※アテネオリンピックの値はオリンピック開催前4年9ヵ月間における上昇率を示す。

※※Source: CBRE Research. Denotes the % increase in 2002-2006 based on data from National Bureau of Statistics of China and the State Development and Reform Commission

一般的に見て、オリンピック開催都市における住宅価格は、インフラの整備や好景気の影響を受け、開催前に急激に上昇する傾向にある。そのため、オリンピックを主催することは、都市を再生するための好機として捉えられている。

英国金融機関ハリファックス・ピーエルの調査では、オリンピック開催前における主催都市の住宅価格は、全国平均を大きく上回ることが示されている。最も顕著だったバルセロナでは、オリンピ

ック開催までの5年間、スペイン住宅価格の全国平均である83%の上昇率に対して、バルセロナ市においては131%の上昇率を記録した^(※5)。

〈北京住宅マーケット〉

北京市における過去5年間（2006年度末までの統計による）の住宅価格の上昇率は56%を記録し、中国の国内全体平均の上昇率55%を上回った。この結果は、過去のオリンピック開催都市であるバルセロナ、アトランタ、シドニー、そしてアテネのケースと似ており、開催都市の住宅価格の上昇率は、全国平均の上昇率を上回る傾向にあることを示している。

北京市の住宅価格の上昇率は、アトランタ市やシドニー市よりも高い値を記録しているものの、過去のオリンピック開催国全体の平均上昇率66%と比較した場合、10%低い値にとどまっている。

2006年の北京市における住宅価格は、堅調な国内経済の成長に後押しされて居住用不動産の需要が増大したため上昇した。また、土地の売買は、主に競売、入札、株式上場を通して行わなければならないという中国政府による義務化の影響を受けて、2005年以降、北京市の地価は急激な高騰を見せた。

北京市政当局と中国中央政府は、都市再生を促進するため、インフラ開発に巨額の資金の投資を行ってきた。そして、不動産用地の供給引締や不動産需要の増大などの要因により、2005年以降、郊外の高級住宅の価格は急激に上昇している。また、都心部の高級住宅においても、開発用地の供給量の減少により、住宅価格は上昇傾向にある。

2007年3月の中国温家宝首相政府の報告書によると、中国政府

は、不動産マーケット取引を規制・管理することにより不動産投資が適正価格で行えるようにすることを決定、報告書には商業用住宅（店舗などの商業用の住宅）の供給に関する構造改革、および地方の居住用住宅価格の過剰な上昇を抑制する案も盛り込まれた^(※6)。

地方の住宅・土地の監督機関は、住宅価格の変動のモニターを実施するとともに、低価格帯や中間価格帯の住宅の開発を積極的に進めていく方針である。大量の住宅が供給されることにより、居住用不動産の値上がり率は抑制されることになる予想されている。



ソフィテルワンダホテル北京



北京モルガンプラザ

北京オフィスマーケットへの影響

北京市におけるハイグレードオフィスビルは、朝陽区の中心業務地域、ファイナンシャルストリート周辺、中関村地区に集中している。オリンピックのための支出の大部分はインフラ設備や環境保護関連の産業などに割り当てられているため、オリンピックがオフィス需要へ与える直接の影響は限られたものとなっている。

オリンピック・ヴィレッジ周辺の開発物件には、北京モルガンプラザ（103,000㎡／延床面積）およびノーススタービル

ディング（63,000㎡／オフィス部分の延床面積）があるが、北京市全体のオフィスマーケット（620万㎡／延床面積）に占める割合は大きいものではない。むしろ、オリンピックがオフィスマーケットへ与える影響要因として期待されるのは、開催都市のイメージアップ効果による雇用需要の増大であろう。

多国籍企業の参入や堅調な経済成長を背景に、2005年以降続いているオフィスビル竣工ラッシュの波は、オフィス

ベースの過剰供給をもたらし、都市部のオフィスサブマーケットにおいては、需給バランスが崩れはじめてきている。シービー・リチャードエリスのリサーチ部門は、このような状況のなか、事業用不動産の供給ブームは次第に衰えていくと予測している。中国政府はオリンピック期間中の大気汚染や交通渋滞を緩和するために、2008年の建設計画の停止命令を制定。これらの休止期間により2009年以降の不動産の供給は抑制され、その結果、需給のバランスは回復していく見込みである。

(※5) HBOS plc. 2005. "House prices go for gold in Olympic host cities".
 (※6) Xinhua News Agency. "Full Text: Report on the Work of the Government".
 China View, 16 March 2007.

北京事業用不動産マーケット

北京市ではオリンピックを8月に控え、多くの開発が進行しており、不動産マーケットはオフィス、店舗、物流セクションにここでは、それぞれのセクションにおける北京の2007年第4四半期現在のマーケット状況を紹介する。

オフィスマーケット

■主要オフィスマーケットデータ

延床面積	687万㎡
平均募集賃料	Aクラスビル 3.3%上昇、258.3人民元(㎡/月)
	Bクラスビル 2.7%上昇、166.3人民元(㎡/月)
平均募集賃料	業務中心地区(CBD) 4.8%上昇、231.7人民元(㎡/月)
	中関村 2.1%上昇、155.2人民元(㎡/月)
	ファイナンシャルストリート 2.6%上昇、203.7人民元(㎡/月)
平均キャピタルバリュー 竣工済み物件	1.8%上昇、23,267人民元(㎡/月)
販売物件	業務中心地区(CBD) 3.1%上昇、25,875人民元(㎡/月)
	中関村 3.2%上昇、16,000人民元(㎡/月)
	ファイナンシャルストリート 1.5%上昇、28,667人民元(㎡/月)
新規需要	217,392㎡
空室率	2.8ポイント上昇の14.1%

- 8棟のハイグレードオフィスの竣工に伴う新規供給は46万㎡に及び、空室率は対第3四半期比2.8ポイント上昇して14.1%となった。
- 2007年第4四半期に竣工したハイグレードオフィスビルの開発により、月額㎡当りの平均募集賃料は、対第3四半期比3.8%上昇して193.1人民元となった。
- 2008年に向けてまとまったボリュームのハイグレードオフィスビルが供給されることにより、オフィススペースに対する旺盛な需要は緩和され、2008年における賃料は安定するであろうと予測されている。

■主要オフィスビル賃料と販売価格インデックス



■主なオフィス賃貸取引事例

物件名	地域	契約面積(㎡)	テナント
Beijing Oriental Plaza	東城区	1,242	AVAYA
Twin Towers	東城区	163	Green Gas
Excel Centre	西城区	6,000	Citibank

店舗マーケット

■主要店舗マーケットデータ

延床面積	393㎡
平均募集賃料	1階 1.2%上昇、29人民元(㎡/日)
	2階 3.4%上昇、19.7人民元(㎡/日)
新規需要	30,702㎡
空室率	0.6ポイント上昇の7.1%



- 北京オリンピックの影響により、店舗スペースに対する需要は高まりつつある。1階の平均募集賃料は対第3四半期比1.2%上昇、2階の平均募集賃料は対第3四半期比3.4%上昇する結果となった。
- 2007年第4四半期には、ショッピングセンターやデパートにおいて取り扱いブランドの見直しや、店内のレイアウトを変更する動きが多く見受けられた。空室率は対第3四半期比0.6%上昇して7.1%となった。
- 2007年第4四半期に竣工を予定していた計画のいくつかは延期されることとなった。そのため、2008年上半期には、多くの新規供給が見込まれている。

■主要店舗賃料インデックス



■主な店舗賃貸取引事例

物件名	地域	契約面積(㎡)	テナント
China Central Mall	朝陽区	164	Iceberg
China Central Mall	朝陽区	126	Ramosport
The Mall at Oriental Plaza	東城区	250	Trussardi

概要

において市場シェアを広げている。

物流マーケット

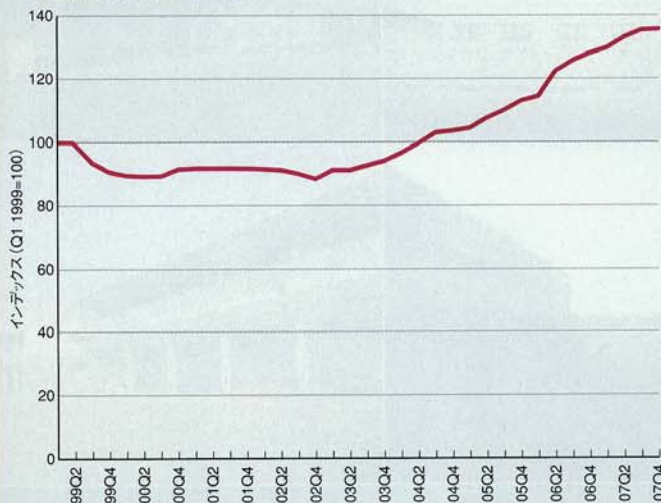
■主要物流マーケットデータ

平均地価	0.8%上昇、1,222人民元 (㎡)
工場	38.4人民元 (㎡/月)
平均募集賃料	倉庫&ロジスティクス 29.3人民元 (㎡/月)
物流オフィス	86.6人民元 (㎡/月)



- 2007年第4半期における物流物件に対するマーケットの需要は旺盛で堅調な成長を見せている。物流物件全体のマーケットデータでは、月額㎡当りの平均募集賃料は、対第3四半期比0.2%上昇、対2006年比5.3%上昇して53.1人民元となった。
- 物流用地に対する旺盛な需要、および限られた供給などの要因により物流用地の価格は上昇し、2007年第4四半期末にはそれぞれ、対第3四半期比0.8%上昇、対2006年比7.2%上昇する結果となった。
- プロロジス通州区物流工業団地や他の物流施設などが現在建設されており、北京オリンピック開催に向けて多くの物流施設が操業を開始することが予定されている。2008年には物流マーケットのさらなる成長と活性化が見込まれている。

■主要物流施設賃料インデックス



■主な物流施設賃料取引事例

物件名	地域	契約面積 (㎡)	テナント
Kangsheng Industrial Park (factory)	大興区	2,800	Jin Tai Yang Electronics

Source: 全てのデータはCB Richard Ellis People's Republic of China MarketView Q4 2007による

CBRE

CB RICHARD ELLIS

中国国内の事業用不動産のことなら シービー・リチャードエリス グローバル・コーポレートサービス本部へ

中国進出日本企業に対するサービス内容

トランザクションマネジメント

(事務所や工場用地などの賃貸借・売買仲介、取引管理等)
プロジェクトマネジメント(新規進出サポート、内装工事の計画・監修等)
コンサルティング/鑑定サービス(マーケティング、フィージビリティスタディ等)
アセットサービス(プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント等)

シービー・リチャードエリスならではのコミットメント

- ・ 的確なスキルに基づく、最良ソリューションの提供
- ・ 英語を含む多言語への対応、的確なコミュニケーションの実践
- ・ 洗練されたテクノロジーリソース
- ・ 卓越したローカルマーケット情報・知識
- ・ 数多くの日本企業の成約実績
- ・ シービー・リチャードエリスの世界58ヶ国、300拠点の主要都市を結ぶグローバルサービスラインへのアクセス
- ・ チーム営業による信頼のサポート体制

■現地地のお問い合わせ先

CB Richard Ellis, Beijing

ジャパンデスク北京 金羅 惇夫

TEL: (8610) 5820-9121/9150 FAX: (8610) 5820-9188
email: atsuo.kinra@cbre.com.cn

■日本でのお問い合わせ先

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