

香港不動産マーケット 最新事情



Hong Kong
Real Estate Market

香港の概要

1997年の中国への返還以来、「香港特別行政区」として統治されている香港は、人口およそ700万人、そのうち95%が漢民族であると言われている。面積は1,103km²と東京都(2,188km²)のおよそ半分。日本との時差はマイナス1時間で、飛行機で羽田空港からおよそ4時間の距離にある。香港ドルが通貨として使用されている。

香港は外資系企業の製造拠点多く進出している広東省等や、観光産業が中心のマカオと共に、いわゆる「珠江デルタ地域」を形成し中国経済発展の原動力の一つとなっている。

香港は地理的にアジアの中心に位置し、また中国の玄関口ともなる立地であることから、従来からアジアの物流拠点として位置付けられてきた。成長するアジア経済と巨大な中国マーケットを背景に、現在もコンテナの取扱高が世界第3位、空港での貨物取扱高が世界第2位といずれも高い水準にあることが、物流拠点としての香港の重要性を裏付けている。

また、2010年に発表された金融都市ランキングでは、ニューヨーク、ロンドン、東京に次ぐ第4位に位置付けられる。調査によっては東京を上回るランクを獲得するなど、アジアにおける国際金融都市としての地位を確固たるものとしており、近年は欧米系を中心とした金融関連企業が香港の拠点を増強する動きが見られている。

香港のGDPのおよそ90%をサービス産業が占めているが、金融関連に加えて観光も主要な産業である。日本を含めた世界各国からの観光客に加え、2010年は中国からの観光客の増加が大きな話題となった。香港の観光当局の発表によると、2010年の中国本土からの香港への来港者は年間で22.4万人と前年比で約27%の増加を見せており、香港が中国の経済成長との密接な関わりがあることがうかがえる。

Hong Kong 中華人民共和国香港特別行政区	
人口	約700万人(2009年)
面積	1,103km ²
通貨*	香港(HK)ドル 1HKドル≒0.13USDドル≒10.46円
面積表示	スクエアフィート(sf) 1sf≒0.093m ² ≒0.028坪
時差	日本マイナス1時間 サマータイムなし
GDP(名目)	2,106億米ドル(2009年)
GDP(一人当たり)	29,826米ドル(2009年)

* 2011年2月2日時点のレートで換算



香港のインフラ

香港港

現在、シンガポール、上海に次いでコンテナ取扱量は世界第3位。港湾規模は全体でおよそ279ヘクタールあると言われ、クアイチョン(葵涌)やツウエンイ(青衣)エリアには24のバースが整備されているなど機能は充実している。2009年には33,160の大型船が香港港を利用しており、香港の経済を支える施設である。



香港国際空港(チェクラップコク国際空港)

1998年7月に、従来の啓徳空港に代わり開港。香港島中心部から約35kmの距離にある郊外のランタオ島に6年の歳月をかけて開発された。2010年には5,090万人の乗降客と、410万トンの貨物が香港国際空港を利用している。セントラル(中環)にある香港駅からエアポートエクスプレスで約24分。また、タクシーやバスで40分前後のアクセスとなる。

地下鉄(MTR)、その他の交通機関

地下鉄は平日370万人が利用し、香港の大動脈を担う。複数の鉄道会社が合併してきたMTRが、地下鉄全9路線とエアポートエクスプレス、2本のライトレールを運営している。セントラル(中環)やコースウェイベイ(銅鑼湾)などの中心的なオフィスエリアと、香港島東側の住宅街を結ぶアイランド(港島)線や、セントラルから、チムサーチョイ(尖沙咀)、モンコック(旺角)を経て、新界の住宅街へと向かうツェンワン(荃湾)線を中心に、中国本土へ直通運転している路線もある。ディズニールゾート(迪士尼)線は、サニーベイ(欣澳)からディズニールゾートまでの3.5kmを結んでいる。

他にも香港内をバス路線が網の目のように結んでおり、路線を理解すれば大変便利な交通手段である。香港島側のセントラル、ワンチャイ(湾仔)と九龍半島側のチムサーチョイ、ホンナム(紅磡)間を相互に結ぶスターフェリーも、日常の足として庶民に親しまれている。



香港不動産マーケット最新事情 オフィス市場

Hong Kong
Real Estate Market

オフィスゾーンの構成

香港のオフィスゾーンは中心的なオフィスエリアである「セントラル(中環)」のある香港島サイドと、幅広い業種の企業がオフィスを構える九龍半島サイドに分けられる。

香港島サイドは、「セントラル」エリアを核として、その両隣の「シェンワン(上環)」、「アドミラルティー(金鐘)」の3つのエリアに金融系とその関連企業が集積しており、これらのエリアが香港で最も賃料の高い地域となっている。

香港島サイドには、「ワンチャイ(湾仔)」、「コースウェイベイ(銅鑼湾)」など商業地区として有名な地域にも大型のオフィスビルが多く所在し、利便性の高さなどから企業の人気を集めている。

九龍半島サイドには、半島の南端に位置し、こちらも商業地区として有名な「チムサーチョイ(尖沙咀)」が中心的なオフィスエリアで、そこから東側にオフィスビルが集積。また、近年は、賃料が高額となったエリアを避けながら優良なオフィススペースを確保しようとする企業が、「九龍東」や「クワイチョン(葵涌)」といった、従来はインダストリアル立地であった地域で開発された大型ビルに移転する動きも見受けられる。

香港中心部主要ビル

ビル名	エリア	竣工年	貸室面積
Cheung Kong Center	セントラル	1999年	118,000㎡
One International Finance Center	セントラル	1999年	75,000㎡
Two International Finance Center	セントラル	2003年	137,000㎡
Pacific Place 1,2	アドミラルティー	1988-1990年	123,000㎡*
Times Square Tower 1, Shell Tower	コースウェイベイ	1993年	95,000㎡*
International Commerce Center	チムサーチョイ	2008-2010年	213,000㎡
The Gateway, Towers 1,2,3,5,6	チムサーチョイ	1994-1999年	264,000㎡*



マーケットの概況

香港では、リーマンショックを乗り越えた金融関連企業に牽引されるオフィス需要を背景に、2010年は好調なオフィス市場で推移した。

香港はアジアにおける金融都市としての位置付けを明確にしつつあり、その結果、中国を含むアジア系や欧米系の金融関連企業は人員を増強しており、オフィススペースに対する旺盛な拡張・新設意欲を示している。

その一方で、「セントラル」などの中心的なオフィスエリアでの新たなオフィスビル供給の余地はわずかであり、需給バランスがタイトな状況が継続している。**グラフ1**に見られる通り、2010年に入ってから新規需要が供給を上回る展開が続いており、2010年の第4四半期に至っては新規供給は香港全体で把握されていない。また、**グラフ2**は空室率の推移を示したものであるが、低水準で推移していることが分かる。2010年第4四半期の香港島サイド全体の平均空室率は3.9%であるが、セントラルエリアのグレードA1ビルの平均空室率は0.4%となっており、需給の逼迫が顕著になっている。第4四半期にはオフィス床面積の増加ペースが鈍っているが、これは拡張や新設移転の受け皿となる空室がわずかであったため、移転ニーズが潜在化している可能性が高い。

こうした状況を背景に賃料も上昇傾向を継続している(**グラフ3**)。香港の賃料インデックスは2009年の第2四半期以来右肩上がりで推移しており、セントラルエリアのグレードA1ビルでは月額坪当たりで換算すると6~7万円が相場であろう、との声が聞かれている。

このような高額賃料を避け、また広いスペースを確保するために、企業は周辺部へオフィスに移転させる傾向が見られる。しかし、こうした移転需要の受け皿となる九龍半島サイドの空室率も低下しており、また賃料水準も上昇を示している。

金融関連企業のオフィス需要が、香港全体の賃料水準を押し上げているのがオフィスマーケット好調の図式であるが、他にもリテールや貿易関連企業など幅広い業種、業態で賃貸床への需要が旺盛であることが香港市場活況の要因であると言える。

2011年に目を転ずると、シービーリチャードエリスでは本年のオフィス供給はネットの賃貸床面積ベースでおよそ12万㎡程度と、2010年実績を若干上回る予想をしている。金融関連業種を中心に経済活動が堅調で推移した場合、引き続き低空室率、賃料水準堅調のマーケットが継続する可能性が高いものと考えられる。

用語の定義

グレードAビル: 規模、貸室形状、グレード感、空調設備、エレベータ、附帯駐車場、ビル管理状況などの要素を総合的に勘案して独自に「グレードA」ビルとして選定しています。またグレードAビルの中でもセントラル地区に立地し、とりわけ高い水準を持つビルを「グレードA1」としています。

新規供給 (New Supply): 期間内に供給されたオフィスの貸室面積の合計を示します。

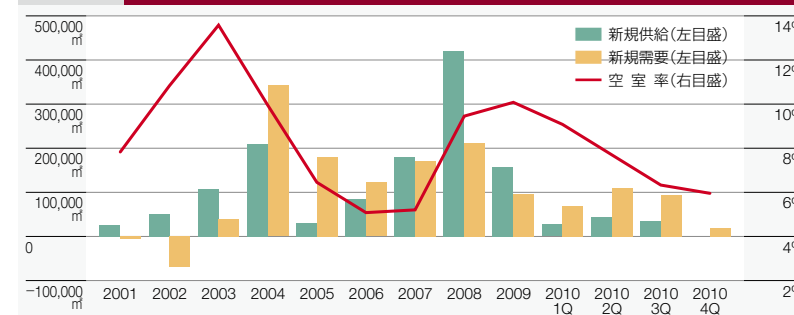
新規需要 (Net Absorption): 期間内の稼働床面積の増減を示します。

空室率 (Vacancy Rate): 空室面積を貸室総面積で除した値です。

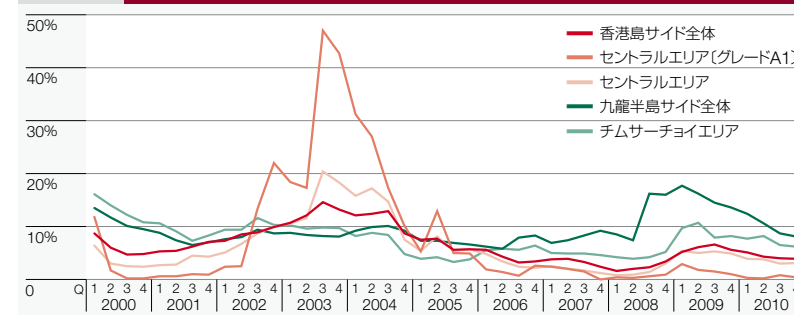
賃料 (Rent): 月額募集賃料(ネット換算後・共益費含まず)の総平均値です。



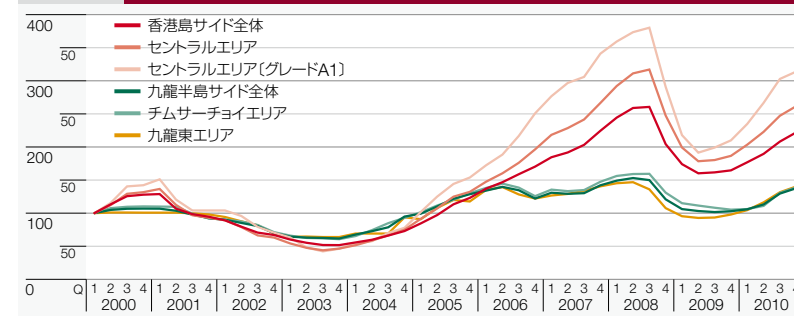
グラフ1 グレードAビル 需給バランス ※2001~2009年の空室率は各年4期のももの



グラフ2 オフィス空室率推移



グラフ3 オフィス賃料推移 (INDEX 2000 Q1=100)



香港不動産マーケット最新事情 商業施設・住宅市場

Hong Kong
Real Estate Market

商業施設マーケット

香港の不動産市場はリテールセクターでも好況を見せており、賃料水準も上昇傾向にある。グラフ4は2010年第4期までの優良商業施設の賃料水準の推移であるが、とりわけ九龍側の「チムサーチョイ」や「モンコック(旺角)」に比べ、香港島側のショッピングゾーンである「セントラル」と「コースウェイベイ」での上昇が顕著であることが特徴的である。

この背景には二つの要因がある。第一に、中国本土からの旅行者の増加。本土からのアクセスが容易であることに加えて、相対的な中国人民元に対する香港ドル安から、香港への旅行人気が高まっている。また、香港ではブランド品や、化粧品、良質な食品まで手に入ることも人気の理由であり、来港者の購買意欲を一層刺激している。

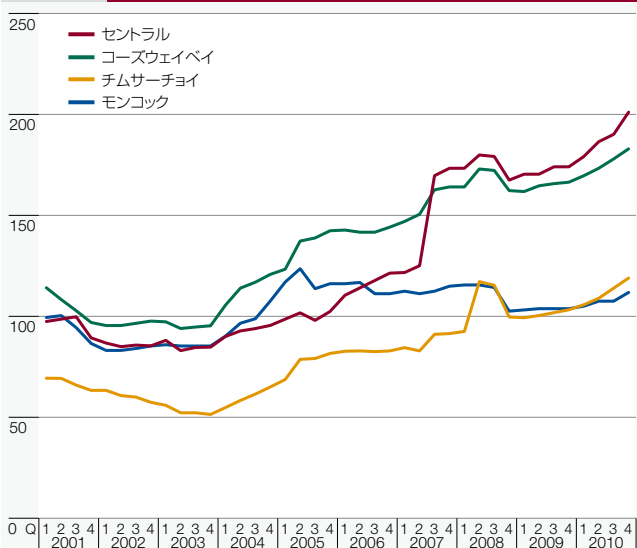
さらに香港の域内消費も好調である。昨今の経済成長による安定した雇用と給与水準の上昇によって、香港住民の消費意欲も旺盛になっている。

こうした状況を背景に各企業とも売り上げを伸ばしているが、さらに優良立地での店舗確保競争が激しさを増している。

一等地での新たな施設開発余地が無い香港では、店舗を新規出店する際には、他店舗との入れ替えが必要となるため、好況期には既存店舗より高い賃料水準を受け入れざるを得ない。一方で、既存店舗を維持するためにも同様に大幅な増額となる新たな賃料提示を呑まざるを得ず、このため賃料高騰に拍車がかかることになる。このことが、リテールセクターのみならず、香港の賃貸市場での賃料水準の変動幅が大きくなる要因の一つであると言える。

また、高騰する賃料水準によって、より賃料負担力の高いナショナルブランドの店舗に、地元資本の店舗が取って代わられるケースが出始めている。香港への初進出となるナショナルブランドショップの出店ニュースが相次いでいることも、大きな話題となっている。

グラフ4 優良商業施設賃料推移(INDEX 1996 Q1=100)



高級賃貸住宅マーケット

2010年12月、香港政府は上昇する住宅価格への新たな対策として、短期売買抑制を目的とした「特別印紙税」を導入した。従来からの印紙税に加え、売却までの保有期間に応じて物件価格の5~15%を賦課するものである。この他にも、非居住用や高額住宅購入時の融資限度額の上制限が香港の金融当局から発表されるなど、投機による不動産価格の上昇を抑制しようとの取り組みが継続的になされている。

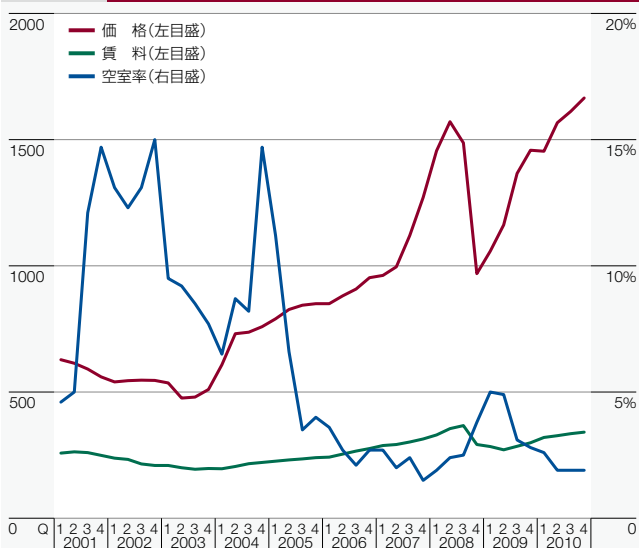
グラフ5は過去からの高級レジデンシャルマーケットのトレンドを示している。2010年第4期時点では、価格は引き続き上昇傾向にあることが見て取れる。上記の政策が実施されたのは12月下旬であることから、その効果が数値に表れるのは次期以降である。

しかし、上記施策の実施以降も複数の高額取引が成立していること、また、高級レジデンシャルは慢性的な供給不足がここ数年続いていること、実需ベースでの需要がマーケットを支えるとして、今後の市況を楽観視する関係者もいる。いずれにしても今後の市況の行方が注目される。

売買市場の冷え込みを懸念して、売買物件を賃貸市場に供する動きも見られるが、賃貸市場もまた、海外からの流入者の増加も背景にした底堅い需要に支えられている。グラフに見られるとおり、賃貸高級住宅の空室率も低水準で推移しているため、賃料も安定した上昇を見せていることが分かる。



グラフ5 高級住宅空室率推移(%)、価格&賃料推移(INDEX 1985 Q1=100)



香港不動産マーケット最新事情 インダストリアル市場

Hong Kong
Real Estate Market

インダストリアルマーケット

香港でのインダストリアルセクターは3タイプの施設を総称している。

工場(Factory)

工場施設および付属の事務所施設を指す。多層階の工場施設も含む

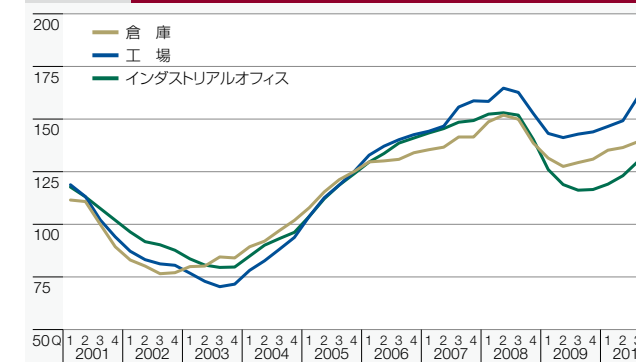
倉庫(Warehouse)

倉庫施設。一般倉庫および冷凍倉庫を示し、付属の事務所施設を含む

インダストリアルオフィス(I/O:Industrial/Office)

工場および事務用途のために建設された施設。事務所は製造に関する用途のみに限定される

グラフ6 インダストリアル賃料推移(INDEX 2000 Q1=100)



マーケットの概況

香港経済がいち早くリーマンショック後の不況から立ち直り、成長を見せている要因の一つとして、金融都市としての位置付けのみならず、貿易においても強みを持つ特性が挙げられる。

香港の2010年の輸出量は前年比で大幅に増加している。とりわけ、オフィス機器や通信関連機器輸出は前年比でおよそ30%前後増加するなど、大幅な成長を見せた。これらの産業は小型コンピューターや、スマートフォンなどの新型携帯電話などの売れ行きが、世界的に、とりわけアジアで好調であることに起因しており、アジアのハブとしての中継貿易地である香港の経済を支えている。

また、香港内での消費も好調であり、このため商品在庫を保管するための倉庫需要など、香港のインダストリアルセクターにとっては追い風となっている。

こうした経済状況を背景に、「工場」、「倉庫」、「インダストリアルオフィス」全てのタイプで2010年は賃料水準が上昇する展開になっている。

グラフ6は、インダストリアル各タイプの賃料水準推移を示したものであるが、2010年は上昇傾向にあることが分かる。企業の拡張や新設などの強い需要に対して空室は僅少であり、タイトなマーケットになっている。

さらに昨今は、高賃料となったオフィスエリアから、企業がコスト削減を目的に周辺地域に移転する動きが散見されるが、こうしたオフィスの受け皿となる立地は、その多くが従来のインダストリアル施設立地と重複している。このため、オフィス賃料を意識する貸主が賃料を引き上げる動きをみせることもあり、賃料の上昇に拍車をかける結果となっている。とりわけ、インダストリアルセクターの賃料の伸びが著しいのはこのような背景もある。

Japan Desk Hong Kong

ジャパンデスク香港

ディレクター 松丸 裕之

Hiroyuki Matsumaru
Director Japan Desk
CB Richard Ellis Limited
+852-2820-2919
hiroyuki.matsumaru@cbre.com.hk

CB Richard Ellis Research & Consulting

シービー・リチャードエリス コンサルティング部

エグゼクティブディレクター 藤本 隆博

Takahiro Fujimoto
Executive Director
CB Richard Ellis (Japan) Research & Consulting
Desk at CB Richard Ellis Asia Research
+852-2820-1539
takahiro.fujimoto@cbre.com.hk

ジャパンデスク香港は2008年5月に開設され、香港のみならず、台湾、華南地区(深圳、広州)において、日系企業様に特化した各種不動産サービスをご提供しています。事務所や倉庫の賃貸仲介(新規開設、移転等)や契約満了に伴う再契約の条件交渉等、非常に多くの企業様からご相談をいただいております。資産売却や購入等にも対応しています。さらに、社内には各種コンサルや不動産鑑定を行う部門があり、日本のシービー・リチャードエリスと同様のサービスをご提供できる体制を整えています。香港、台湾、華南地区において不動産でお困りの事がありましたら、いつでもお気軽にお声掛けください。日本と変わらぬサービスを提供させていただきます。

2010年9月より香港に赴任し、アジア全体を統括するアジアリサーチチームと共に日本企業様に対するマーケット情報のご提供を中心に活動しています。活況を呈する香港の市況はもちろん、成長著しい中国をはじめ注目のアジア各国全般の不動産市況の定期的な把握やマーケットデータのご提供、具体的な開発案件に対するレポートなど、シービー・リチャードエリスのグローバルネットワークと連携し、幅広いサービスを皆様のご要望にお応えしてご提供いたします。香港にお越しの際には、ぜひお声掛けください。皆様のご来港をお待ちしています。

データ出典: CB Richard Ellis Research