

# アジアにおける 日本企業の進出状況と 今後の動向

## 不動産マーケットの側面から見た、 中国をはじめとするアジア諸国への日本企業の進出トレンド



シービー・リチャードエリス アジア リサーチ  
エグゼクティブディレクター  
**アンドリュー・ネス ANDREW NESS**

CBRE アジアリサーチのエグゼクティブディレクターとして、CBREがアジアで提供するリサーチ機能を統括。その役割は、アジアの不動産市場について企業としての統一された見解をまとめること、その元となる基礎データの維持管理やナレッジ・マネジメントの仕組みを構築すること、その他、情報の提供による企業活動の支援や、クライアントとの関係強化、メディアを通じたPR活動など多岐にわたる。中国での活動を皮切りに、2002年からはアジア地域全体でさまざまな新しい取り組みを続けている（現在CBREアジアが出版している各種出版物や不動産関連データベースの立ち上げなど）。また、アジア地域に関する各種出版物、ホワイトペーパー、クライアントのニーズに応えたコメント、報告書、プレゼンテーションなどを国内外のクライアントに提供している。



シービー・リチャードエリス様  
グローバル・コーポレートサービス本部  
マネージングディレクター  
**佐藤 俊朗 TOSHIRO SATO**

企業の不動産（CRE）部門向け専門サービスを提供する、グローバル・コーポレートサービス本部を統括するマネージングディレクター（取締役本部長）。日本企業のCRE部門向けコーポレートサービスや国際的不動産取引の分野で幅広い経験を持つ。1988年生動商事（現シービー・リチャードエリス株）に入社し、国際事業部、経営企画部での勤務を経て、1996年に米国赴任。米国CBRE社のロサンゼルスおよびニューヨーク・トライステートエリアにおいて、日本企業向けサービス部門ジャパンデスクを立ち上げる。シニアディレクターとしての約10年間の勤務を通して、グローバル展開する日本企業クライアントの全米レベルでのCREポートフォリオの最適化や施設管理のコンサルティング、ソリューション提供を担当。日本に帰任した2006年11月より現職。



●司会●  
シービー・リチャードエリス総合研究所株  
チーフアナリスト  
**水登 朱美 AKEMI MIZUTO**

シービー・リチャードエリス総合研究所株チーフアナリスト。東京大学工学部都市工学科卒業。三菱信託銀行にて土地信託業務を担当後、ボストンに留学。MIT経営大学院にてMBA、MS Real Estate取得。帰国後、株三和総合研究所にて都市開発・国土政策関連受託調査業務に従事。この間にJICA専門家としてタイ内務省都市地方計画局に派遣。2001年より新日本監査法人にてJREITの上場支援に携わり、2004年から社団法人不動産証券化協会にて国内外の不動産投資制度等の調査研究業務に従事。2009年、シービー・リチャードエリス総合研究所に着任。その他の活動としては、社団法人不動産鑑定協会国際委員会委員（1998年～現在）、国土交通省国土審議会企画部会土地政策分科会土地情報ワーキング委員（2003年～2004年）など。

**水登** 本日は、シービー・リチャードエリス（以下「CBRE」）のアジアにおけるリサーチ部門を代表するアンドリュー・ネスさんを迎え、当社グローバル・コーポレートサービス本部のマネージングディレクター佐藤さんとの対談により、近年のアジアをめぐる不動産市場動向および日本企業の進出の動向について、考察をすすめてみたいと考えています。まずは、金融危機前後にアジア、特に中国でどのような変化が起き、現在のような中国投資ブームが起こったのかをお話してください。

**ネス** 米国で表面化したサブプライム・ローン危機は、2008年9月には世界的な金融危機に発展、世界の金融市場を席捲し、壊滅的な影響をもたらしました。クレジット・クランチ（信用収縮）の長期化、格付け機関による一連の信用格付けの引き下げ、投資家マインドの低下、再評価を通じたリスク上方修正といった諸々の動きが重なり、欧米金融機関の連鎖的な経営破綻は、広範囲にわたる市場のパニックにつながり、株価や物価の世界的な急落の引き金となりました。もちろんアジア諸国経済も、このような国際金融システムの大規模な混乱による影響を免れることはできませんでした。アジア地域は1997～98年に、自国通貨の急落と、アジアへの信認をなくした海外投資家による投資資金の引き揚げという危機的状況を経験していますが、このアジア通貨・金融危機以来となる最も深刻な景気後退が見られました。10年前、欧米諸国はアジア通貨・金融危機の影響を受けずに済んだのですが、この間、10年にわたるグローバル化の流れを経て、アジア諸国と米国や欧州との間の経済的な結びつきが強くな



り、今日、アジア諸国は危機の影響に無傷ではいられなかったのです。世界的な金融危機は必然的に、アジア地域の不動産業界の成長や業績に大きな影響を与えました。アジア株式市場の軟調な状況と激しい値動きは、広範囲にわたり投資センチメントに影響を及ぼし、2008年末から2009年初頭にかけて、投資家は極端に警戒的な姿勢を強め、アジアの銀行は、開発プロジェクトや買収を目的とした融資には一層慎重になりました。この結果、アジアの主要都市では、あらゆるサブセクターにおける不動産販売・取引が落ち込み、オフィス賃貸の勢いも鈍化し、不動産市場は一気に下降サイクルに入ったのです。

**佐藤** 私の感触では、アジア地域の諸国政府の景気回復策は、米国や欧州のそれと比較して、大変迅速に行われたように思います。日本は除きませんが、アジア経済は2009年下半年には成長に転じていますね。

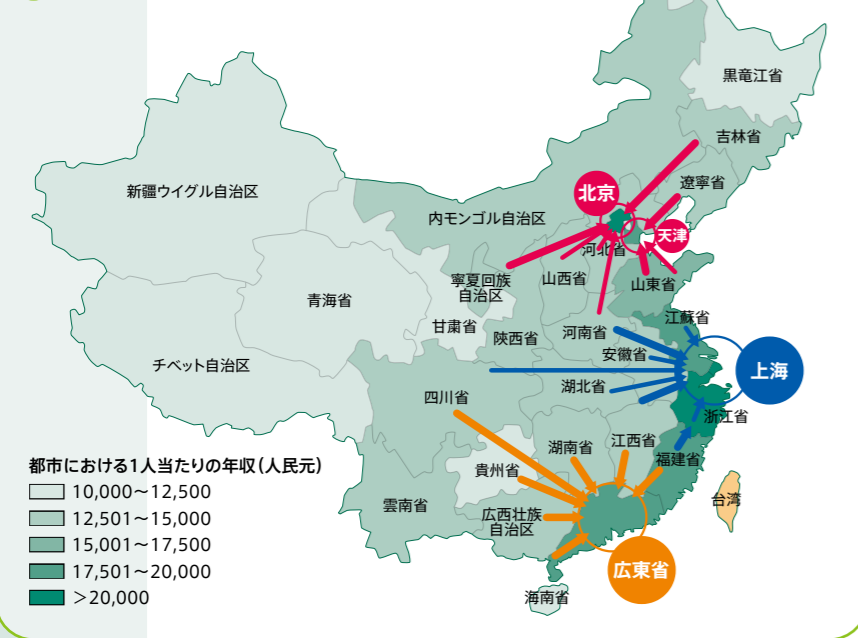
**ネス** 政府当局による量的緩和政策や金融システムへの大量の流動性供給等、景気回復への臨機応変な政策により、アジア金融市場の安定につながったのです。この結果、インターバンク市場の機能が回復し、銀行間の資金の貸し借りが再開、資金調達コストが大幅に低下しました。さらに、巨大な人口を抱える新興国、中国やインドにおける国内消費の急成長が、世界的金融危機の衝撃さえも和らげる役目を果たしたと言えるでしょう。アジアの主要金融機関のリキャピタリゼーション、官民の不動産ファンドや投資家に支えられ、2009年第2四半期以降、不動産価格は安定し、投資家マインドも徐々に回復してきました。不動産価格の安定化傾向を受けて、現金を潤沢に保有しているアジア諸国の国内投資家やソブリン・ウェルス・ファンド（政府系ファンド）は、将来の市場回復を見込んで不動産投資市場への参入を始めています。こうした中、アジアの不動産賃貸市場は、2009年第3四半期から底入れの兆しを見せ、一部の市場では、賃貸料の上昇が見られ、低金利が不動産投資を促進し、多くの市場セグメントにおいて不動産価格は力強い回復を見せました。一般事業会社が引き続き不動産関連費用を抑えようと努める

中、全体的に低調だった賃借需要は、2010年上半年には増加することが予想されます。経済回復を背景に、企業は拡大路線の再開、または金融危機前の事業規模回復に動き始めています。

**水登** ネスさん、ありがとうございました。それではここで、日本から、アジア、特に中国に向けたビジネス支援をしている立場から、現在の中国の活況について、佐藤さんにお話しいただきたいと思っています。佐藤さんは、つい最近も、北京、上海に出張されていたとか。やはり、中国関連の仕事が多いようですが、実際に現地を訪ねられたり、企業からのご依頼の状況などから、肌で感じている日本企業の中国進出ブームについて、最近の動向をお話し願えませんか。

**佐藤** 日本企業が中国の巨大消費市場参入へ活路を求め、注力度合いが日に日に増しているという実感があります。2000年代初めに、アメリカに代わって中国が日本企業の最多進出先国となりました。かつて中国は日系製造業にとって豊富な労働人口と安い人件費を背景に“世界の工場”と位置付けられ、製造を目的とした合併企業を競うように設立していました。時代が変化し、今では、独資による販売会社オフィス・販売店舗の設立や拡張、物流拠点の確保を行うことが、日本企業のご依頼内容の主流となっています。上海や北京の繁華街では、日系の電化製品、化粧品、衣料品などのディスプレイやショップの露出度が行くたびに上がっているように思えます。各日本企業のブランドが、市場に大いに受け入れられているとい

図表 中国大都市圏への地方人口の移動  
出所: 中国統計年鑑



うことなのでしょうね。販売店舗確保のご相談も、このところ特に増えていますし。

**水登** JETROがこの3月に発表した、日本企業の海外事業展開に関するアンケート調査の結果によると、アジアでは販売拠点の拡大意欲が増加しており、中国のほか、インドネシアやベトナムでの拡大意欲が高く、また実際に、中国の販売拠点が増加しているとのこと。また、中国との今後3年間くらいのビジネス展開についても拡大意欲が強まっており、具体的には輸出増に向けた販売拠点を新設・拡充するといった意向が明らかになっています。こうした調査は、佐藤さんの実感を裏打ちするもので、まさに今後、中国進出に向けたコンサルティングが充実していきそうですね。

**佐藤** はい。インドなどに比べ、中国の主だった都市への進出に関して、日本企業にはそれなりの知識やノウハウが蓄積されていますが、いまだ不動産市場の急変、取引慣習の違いや不透明さに悩まされる企業も少なくなく、不利にならない、間違いのない不動産取引となっているかどうかというチェックを当社に求められます。また、何度目

かの中国進出ブームを経た今、それぞれの事業部の必要と判断においてばらばらに進出した結果、あっという間に中国拠点の数が積み上がってしまった例も見受けられます。このようなケースでは、企業全体としての投資効率を上げるために、拠点コストの削減や最適配置を考えるための不動産ポートフォリオに関する最適化コンサルティングも必要とされており、当社でご提供しています。上海などの同一都市内に、事業種目ごとにたくさんの拠点が分散しているといった例も少なくないですね。それに、中国の不動産コストが決して以前ほど安価でなくなってきたので、これからの本格的な事業拡大のためにも、中国の不動産に関して戦略的に統制していくことが、日本の本社において重要な経営課題になってきています。

**水登** 一方で、現在、中国の不動産市場の過熱については、一説では、ドバイのようなバブルの可能性がささやかれ、2008年の北京オリンピックや今年の上海万博などの目玉のイベントが終了し、これをきっかけとした大規模開発ブームが一段落した後のバブル崩壊を懸念する声もあるようですが、その辺りについて、どうぞ覧になっていますか。それぞれの立場から意見をいただきたいのですが。

**ネス** 確かに、現在の中国の不動産市場には過熱感が漂っています。ただし、過熱とバブルは異なります。この地図を見てください。これは近年の中国の人口移動の状況を示したものです【図表1】。中国には、今、11のメガ都市圏が存在しますが、そういった大都市圏、特に沿岸部の大都市に、周辺から人口が集中しつつある状況が分かります。流入先は広東、北京、上海、浙江などいずれにしても沿岸部中心ですが、それに対して主な流出元は西部の四川のほか、安徽、湖南、江西、河南等で、これらはほとんど膨大な農業人口を抱えている中部の省です。現在の中国を、都市と農村の人口比率で見ると、だいたい40:60となり、この都市人口比率は、60年代の日本とほぼ同じ水準にあるといえます。まだ農村人口が上回っているのですが、これが、将来は、人口がますます沿岸部を含む生活水準の高いメガ都市圏に流入し、70:30にまで達すると予測されています。

**佐藤** 日銀が3月に発表した中国の不動産価格の上昇に関するレポートにもありますが、現在の中国は、高度成長期の日本を見るようですね。現在の中国で大きな問題となっている大規模な人口移動や地域間の所得格差は、まさに当時の日本で起きていた現象と同じではないでしょうか。人口1人当たりのGDPでも、現在の中国は約3,500ドルで、ちょうど、70年代の日本に迫る勢いということです。

**ネス** その通りです。中国の発展段階は、今まさに、高度経済成長期の日本に近いのです。ただし中国の場合、地域間所得格差が最高で10倍と、アジア諸国の中でも際立って大きいのですが、このように、地域間人口移動を通して中国経済発展との関係を見ることができそうですが、ここで私が強調したいのは、現在の中国の不動産市場、特に住宅市場を支えているのが、こうした人口移動を支える人々の住宅実需だということです。それまでの農村における生活から、世帯当たりの高い収入を背景に、質の高い都市生活を享受する住宅への需要が、今後ますます高まっていくことは、容易に理解できると思います。この辺りの事情は、砂漠の中の何もなかったところに、金融市場から投機的なマネーを集め、他のアラブ諸国からは臨時的建設労働者を集めて、砂上の楼閣のようなビルやリゾートを建てていた人工都市ドバイとは明らかに異なるものです。中国の不動産市場は堅調な経済と定住人口の増加に伴う実需に裏打ちされた市場であり、過熱気味の要素はあるとしても、決してバブルではないということができると考えています。しかも、中国の成長力にはとても強いものがあります。住宅や社会インフラの旺盛な需要が、不動産価格を下支えする効果を期待できるでしょう。ちなみに、現在の中国投資の過熱傾向は、繰り返される大胆な財政出動と金融緩和の副作用ともいえます。このため、当局は住宅投資政策の変更、金融機関の窓口指導や預金準備率の引き上げを通じ、過剰なマネーの吸収に乗り出しました。中国のこうした政策転換は、やや朝令暮改的な、いきあたりばったりなところもあるので評価が分かれますが、柔

軟に対応していこうという体制の現れともいえ、今後の動向に期待したいと思います。

**佐藤** 近年、多くの日系不動産会社は、日本の投資市場の飽和感から、アジア、特に中国への投資スキームや市場拡大性を熱心に研究し、ようやく実施段階に入っているところも出てきていますが、これに比べ、一般事業会社の中国市場への事業投資、進出、拡大といった実施スピードは、はるかに速いものがあります。リスクと闘いながらも拠点拡大していくに値する市場性を、メーカー等の方が強く感じているのではないのでしょうか。そのような中、購入、リースといった実需系の不動産取引において、日本企業は、日本と違う慣習や規制に悩まされ、新興都市においては安心できる物件確保そのものが課題となっています。耐震性などは最も気になる場所ですね。中国の各地域行政局は日本企業の取り込みに積極的で、日本に事務所において企業にアプローチするところも少なくないですが、当局には、市場拡大に見合った不動産政策を行っていただきたいと思います。実際に上海や北京の日系の所有物件は、物件のグレードの高さのみならず、親近感やきめ細かい対応から、日本企業が集中しています。その意味でも、日本による不動産投資や不動産所有、開発が増えることにも期待したいところです。お客様は異口同音に、「これまで沿岸都市中心であった中国の巨大消費市場は猛烈なスピードでさらに拡大していて、そのシェアの一角でも獲得することにより、日本を含む他のどこの市場よりも大きな経営インパクトがある、なにせ人口が一桁違う。10%でも日本全体と同じですから」とおっしゃっています。こういった販売拡大戦略が、不動産実需を広域に押し上げているのが今の中国です。

**水登** なるほど、中国市場は実需に裏打ちされたものであり、今後も堅調に推移するということでは意見の一致が見られましたね。さきほど話題に上った日銀のレポートでも、中国と70年代前半の日本との類似性に触れるとともに、「中国の不動産市場で調整が起きても、大規模なものにはならないという見方ができる」と説明しています。それでは次に、こうした実需を背景に、今後、日本



図表 アジアへの日本企業進出数の推移

出所:『海外進出企業総覧(国別編)2007・2009・2010』(東洋経済新報社)より現地法人数を抜粋

	2006年	増減	2008年	増減	2009年
中国	4,757	▲	5,017	▲	5,097
上海	1,673	▲	1,752	▲	1,803
江蘇省(蘇州、南京等)	729	▲	772	▲	793
広東省(広州、深圳等)	678	▲	761	▲	785
北京	321	▲	327	▲	333
遼寧省(大連、瀋陽等)	305	▲	306	▲	307
山東省(青島、泰安等)	237	▲	241	▲	238
天津	226	▲	235	▲	232
浙江省(杭州、寧波等)	215	▲	241	▲	228
福建省	65	▲	72	▲	69
河北省	54	▲	53	▲	54
湖北省	34	▲	35	▲	39
四川省	30	▲	36	▲	34
重慶	25	▲	29	▲	31
安徽省	25	▲	26	▲	26
吉林省	18	▲	21	▲	20
河南省	20	▲	16	▲	16
湖南省	15	▲	17	▲	14
雲南省	10	▲	10	▲	8
香港	1,129	▲	1,124	▲	1,122
韓国	705	▲	701	▲	708
台湾	917	▲	896	▲	884
マレーシア	779	▲	753	▲	765
シンガポール	1,029	▲	994	▲	1,008
タイ	1,575	▲	1,609	▲	1,647
インド	216	▲	302	▲	350
ベトナム	286	▲	333	▲	404
インドネシア	681	▲	661	▲	658
フィリピン	444	▲	435	▲	422

企業がアジアや中国に拠点を構え、投資・進出していくうえで、北京や上海といった第一階層の都市に続く第二階層の都市としては、どんな所が有望と考えられますか。人口移動や今後の経済状況、日本企業の進出状況などからの私見をお聞かせください。

**ネス** 私はリサーチの担当であり、特定の都市をお勧めするといったビジネスコンサルティングの立場にはないので、ここで個別の都市についてコメントするのは差し控えたいと思います。ただ、総合的に見て、アジア地域の経済ファンダメンタルズが強固なこと、また域内消費が内生的な経済成長の原動力になっていることから、全体としてアジアの市場は、他の地域に比べて関心を集

めるものと予想できます。中国では、先ほどもお話ししましたように、沿岸部のメガ都市および大都市近郊のいわゆる衛星都市なども、注目に値するでしょう。また、それらメガ都市をつなぐ高速鉄道網が今後整備されていく途上において、中国の人とモノの移動の流れが変わっていくと予想されます。こうした点に着目した投資やビジネス拠点選びは今後重要となるでしょう。他の国では、インドなどの主要新興国が、引き続きその潜在成長力の高さから注目されるでしょう。アジア不動産投資市場においては、成長材料として次の点が挙げられます。第一に、不動産投資機会という点に関して言えば、中国と台湾間におけるMOU調印により新たな投資環境が整ったこと、第二に、アジアの多くの市場においてプライムオフィスの賃貸料水準が比較的安定していること、第三にベトナムやインドではディストレストによる潜在的な不動産投資機会が出てきていることです。

**佐藤** 日本企業は、人口の大都市およびその周辺部への集中傾向から、北京、上海でのオフィスや販売、物流拠点の拡大を行いながら、消費市場そのものの広域拡大にも対応しようとしています。そのことを反映して、ここ数年、天津、重慶、南京、深圳、成都、武漢等、第二階層の地域への進出拠点確保のご依頼が多くなっています【図表2】。いまだ、日本企業の進出数は上海および蘇州などその周辺部に集中していますが、これからは華北、華中、華南をそれぞれ別の市場ととらえ、そして内陸部を大きな拡大先とし、それに沿った拠点展開へとシフトしていくと考えられます。日本企業の海外進出担当者にとっては、自社ビジネスのマーケットスタディーと同様に、販売拠点として機能的なオフィス確保が重要なビジネスマターとなってきましたね。以前は工場の立ち上げで生産管理の方々が中国に出張するケースが多かったですが、最近では不動産取引に関して日本本社から不動産担当の方が頻繁に出向されるケースも増えています。

**水登** 全世界に展開するCBREは、中国、アジアにも拠点をもち、常に企業進出をバックアップす

る体制を整えています。それについてもコメントをいただけますか。

**佐藤** アジアマーケットは、今後ますます日本企業にとって、国内同様かそれ以上の重要性を持つてくると思います。中国が圧倒的な存在感を持つことは確かですが、インドはこれからさらに急伸し、またシンガポールと、ここをハブとしてバンコク、マレーシア、フィリピン、ベトナム、インドネシアの南アジア諸国も重要な進出国であり続けると考えられます。CBREでは、アジア地域においては、国内での不動産サービス業務の実績がある日本人のベテラン社員を、ジャパンデスクとして上海、北京、香港、バンコクへ派遣し、現地のプロフェッショナルとタッグを組んだサービスをご提供しています。他業者はどれもやっていませんが、日本企業ならではの進出課題への対応、日本国内とシームレスなサービスを行うことに強い使命感を持って邁進しています。中国ジャパンデスクでは、今年に入ってから事例でいえば、銀行支店の成都・深圳での開設、自動車メーカーの北京デザインセンターの開設をはじめ、多くのメーカー・販売会社オフィスの上海、北京での拡張移転、他国地域移管のための工場売却等のお手伝いをしています。その他の地域でも、日本企業のニーズに合ったサービスをご提供していますが、今後はシンガポールやインドでの現地サービス体制の拡充も検討しています。

**ネス** CBREでは、リサーチとしても広くネットワークを持っており、拠点がある都市はもちろん、



現在はまだオフィスがない第三階層以下の都市についても、個別の地域の経済や不動産市況に関して調査員を配し対応しています。こうした成果として、アジアマーケットビュー、アジアインベストメントマーケットモニターといった定期的な市場動向把握レポートを公に発表するとともに、個別市場に関するアジアホワイトペーパーといったスペシャルレポートも適宜出しています。アジア市場について疑問点があれば、どんなことでもお問い合わせいただければ幸いです。

**水登** 国内マーケットの将来的な縮小が予測される中、海外、特にアジアへの進出は、日本企業にとって喫緊の課題です。多様化する進出企業のニーズにお応えするため、リサーチやコンサルティングを含めた全事業用不動産サービスラインの連携を、一層強化していきましょう。

## 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

東京◎TEL.03-5470-8764  
大阪◎TEL.06-6261-3091  
名古屋◎TEL.052-205-6294  
U R L◎www.cbre.co.jp  
MAIL◎info@cbre.co.jp

シービー・リチャードエリスのグローバル・コーポレートサービス部門(GCS)は、世界でもトップレベルの事業用不動産サービスを提供する組織です。お客様各社に専任の担当者が就くアカウントマネジメントを通じて、不動産に関するアドバイスを提供しています。経験豊富なチームが、お客様の不動産戦略と事業戦略を比較考量しながら、不動産に対するコストメリットを引き出します。また、日系企業様に対して国内と同様の不動産サービスを海外で提供するために、日本人の不動産サービススペシャリストが常駐する「ジャパンデスク」を、現在、USA、中国、タイの3か国6か所に展開しています。

## シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社

東京◎TEL.03-5470-8941  
大阪◎TEL.06-6267-0881  
名古屋◎TEL.052-205-6375  
U R L◎www.cbre.co.jp  
MAIL◎info-soken@cbre.co.jp

1987年創立のシービー・リチャードエリス総合研究所株式会社は、国内最大級の事業用不動産データベースをもとに、事業用不動産のマーケット調査を行っています。また、20年以上にわたり空室率・賃料水準などの指標公表(例:「オフィスマーケットレポート」年4回、「インダストリアルマーケットレポート」年2回)や年鑑「不動産白書」・「オフィスマーケット中期予測」を発行するなど、事業用不動産のリサーチ・コンサルティングサービスを提供。また、CBREグローバルのネットワークを活用し、海外不動産に対するマーケティング調査も行っています。

本稿に関するお問い合わせは