

海外市場解説

ソウル・台北の オフィスマーケット

— 東アジアのオフィスマーケット —

シービーアールイー コンサルティング本部
エグゼクティブディレクター 部長

藤本 隆博

いわば日本の「お隣さん」である国、韓国と台湾。ソウル、台北までは東京から飛行機でそれぞれ約2時間半、3時間半と近接、また、経済など様々な面での関係が深いのは言うまでもない。今号は日本と共に東アジアを構成する両国の都市、ソウルと台北のオフィスマーケットについて取り上げてみる。

本稿は、一般社団法人不動産証券化協会発行の「ARES不動産証券化ジャーナル Vol.09」に掲載された記事を編集し再掲したものです。

SEOUL & TAIPEI

Office Market

1 堅調な成長を見せる韓国、台湾

過去2年、韓国と台湾は共に経済成長を遂げてきた。韓国の対前年比実質GDP成長率は2010年が6.3%、2011年は3.6%。台湾は2010年に高成長を遂げて10.7%、2011年には落ち着きを見せたがそれでも4.0%と堅調である。日本は同時期にそれぞれ4.4%、-0.7%であった。

いずれも内需の伸び悩みに対して、電子機器などの輸出分野がその成長を支えていることが特徴であり、特に中国への輸出が増加していることが特筆される。2011年の統計によると、韓国の輸出の24.2%は中国向けに占められており、伸び率は前年比14.8%に達する。台湾の対中比率は27.2%となっており(いずれもJETRO:日本貿易振興機構調べ)、中国の近年の経済成長を背景にしていることが分かる。

韓国と台湾はさらにFTAなどの貿易協定によってその成長にドライブをかける戦略であり、とりわけ台湾では中国との間で2010年に発効した「ECFA(海峡両岸経済協力枠組協定)」などによる規制緩和の措置が、対中輸出の増加に効果をj示しているとみられる。

韓国では、部品素材や自動車部品、半導体などの製造業を中心に、海外からの企業誘致を進めているのに加え、物流面では、北東アジア(東アジアに中国、香港、モンゴルなどを含める)におけるハブの位置付けの獲得を目指している。加えて、日本や中国など海外からの観光客の誘致にも力を入れていることは周知の通りである。

一方、台湾では、「アジア太平洋ロジスティックの中心地」であることをアピールするとともに、「台湾で発注、中国で生産」をテーマに掲げて、中国との経済関係を前提に、ICT産業(通信・情報・オプト・半導体)やグリーンエネルギー関連、医療機器、製薬などのバイオ産業を中心にさらに成長力を高めようとしており、こうした企業群の誘致を積極的に進めている。また、こちらも海外からの観光客の誘致に努めている。

前述した通り、中国への輸出が成長を支えている点は両国共通である。中国の経済成長の継続性への懸念や、さらに欧州の金融危機による

影響が懸案となっており、2012年の経済成長には慎重な見通しとなってきている。

2 韓国、台湾のオフィスマーケット

1 オフィスマーケットの構造

「東アジア」との呼称が示している通り、東京、ソウル、台北に共通しているのは、アジアの中でも地理的なポジションが東に寄っていること。また輸出中心の経済構造になっていることなどが挙げられる。英語が標準言語でないことも共通項であろう。このような中で、それぞれのオフィスマーケットにはどのような特徴がみられるだろうか。

まず、MNCs(Multi National Companies:グローバル企業)の展開状況を確認する。CBREがMNCsの拠点展開状況をまとめたレポート(「GLOBAL OFFICE LOCATIONS 2011」)によると、MNCsの進出比率ランキングでは東京は世界第3位、ソウルと台北は同じ18位となっており、グローバル企業の立地拠点としては東京に及ばない。ちなみに1位は香港、2位がシンガポールとアジア勢が占めていることは特筆される(表1-左)。ただし、業種を製造業の拠点に絞った場合、ソウルが東京と同じく4位、台北が9位と世界のトップ10にいずれもランクインしていることは興味深い(表1-右)。

次いで金融都市としての観点でみると、2011年7月に公表されたダウ・ジョーンズ(米国)と中国の新華社による国際金融センター発展指数では東京は3位、ソウルは24位、台北は40位。一方、Z-Yenグループ(英国)による世界金融センター指数(2012年3月)では東京は5位、ソウルは9位、台北は27位と位置付けられており、こちらではソウルの位置付けは上位になっている(表2)。

これらから考えると、MNCsのアジアのヘッドクォーター拠点都市や金融センターとしての位置付けを持つ東京と、MNCsの製造業の拠点が集積するソウル・台北は、アジアの中での拠点都市としての性格は異なっており、現時点で東京とのMNCsのアジアヘッドクォーター誘致上の競

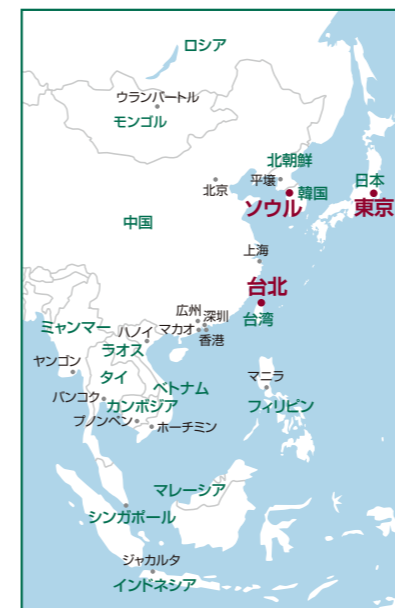


表1 MNCsの進出ランキング

総合		工業製品	
1	香港	1	シンガポール
2	シンガポール	2	香港
3	東京	3	バンコク
4	ロンドン	4	ソウル
5	上海	4	東京
6	モスクワ	6	ワルシャワ
7	北京	7	ドバイ
8	マドリッド	7	モスクワ
9	ドバイ	7	台北
10	パリ	10	北京
18	ソウル		
18	台北		

シービーアールイー
「GLOBAL OFFICE LOCATION 2011」

表2 国際金融センター発展指数と世界金融センター指数

国際金融センター発展指数		世界金融センター指数	
1	ニューヨーク	1	ロンドン
2	ロンドン	2	ニューヨーク
3	東京	3	香港
4	香港	4	シンガポール
5	シンガポール	5	東京
6	上海	6	チューリッヒ
7	パリ	7	シカゴ
8	フランクフルト	8	上海
9	シドニー	9	ソウル
10	アムステルダム	10	トロント
24	ソウル	27	台北
40	台北		

Xinhua-Dow Jones International
Financial Centers
Development Index 2011

Global Financial Centres
Index 11



合関係は低いと考えられる。一方で、製造業の拠点集積が進んでいることについては留意すべきであろう。

2 オフィスマーケットの構成

ソウル中心部のオフィスマーケットは60年代から開発された江北CBD(Central Business District)エリア、ソウル第2のオフィス集積地である江南(GBD:Gangnam Business District)エリア、そして金融街として開発された汝矣島(YBD:Yeouido Business District)エリアで構成されている。この3つの地域におけるグレードAビルの貸室総面積はおおよそ500万㎡である。

また、ソウル近郊の龍山(Yongsan)エリアでは再開発が進んでおり、複数の大型オフィスビルやホテル、商業施設などが建ち上がる予定である。全体の開発は2016年末になる見込みであり、地域活性化への期待が大きい。一方でオフィス市況への影響を懸念する向きもある。

ちなみにソウルのオフィスマーケットでは面積は㎡単位で表示され、賃貸契約期間はおおむね2~3年の契約が一般的である。

一方の台北中心部のサブマーケットは、大きく6つに分けることができる。大型商業施設も点在する台北駅(Taipei Main Station)エリア、地下鉄淡水線沿いに広がる中山北路(Zhongshan North Rd.)エリア、南京松江(Nanjing-Songjiang Area)エリア、台北松山空港に近接する民生敦北(Minsheng-Dunhua)エリア、敦化仁愛(Dunhua-Renai)エリア、そして「台北101」ビル等が所在し最も賃料水準の高いゾーンである信義基隆(Xinyi-Jilong)エリアである。把握されている貸室総面積はおおよそ100万坪超で、これは新宿区や名古屋の貸室総面積と同程度の規模となっている。

台北では面積は坪表記が一般的になっており、直観的に日本人にはな

じみやすい市場であるが、賃貸借契約期間は3~5年が一般的であり、こちらは日本に比べて長くなっている。

3 オフィスマーケットの現況

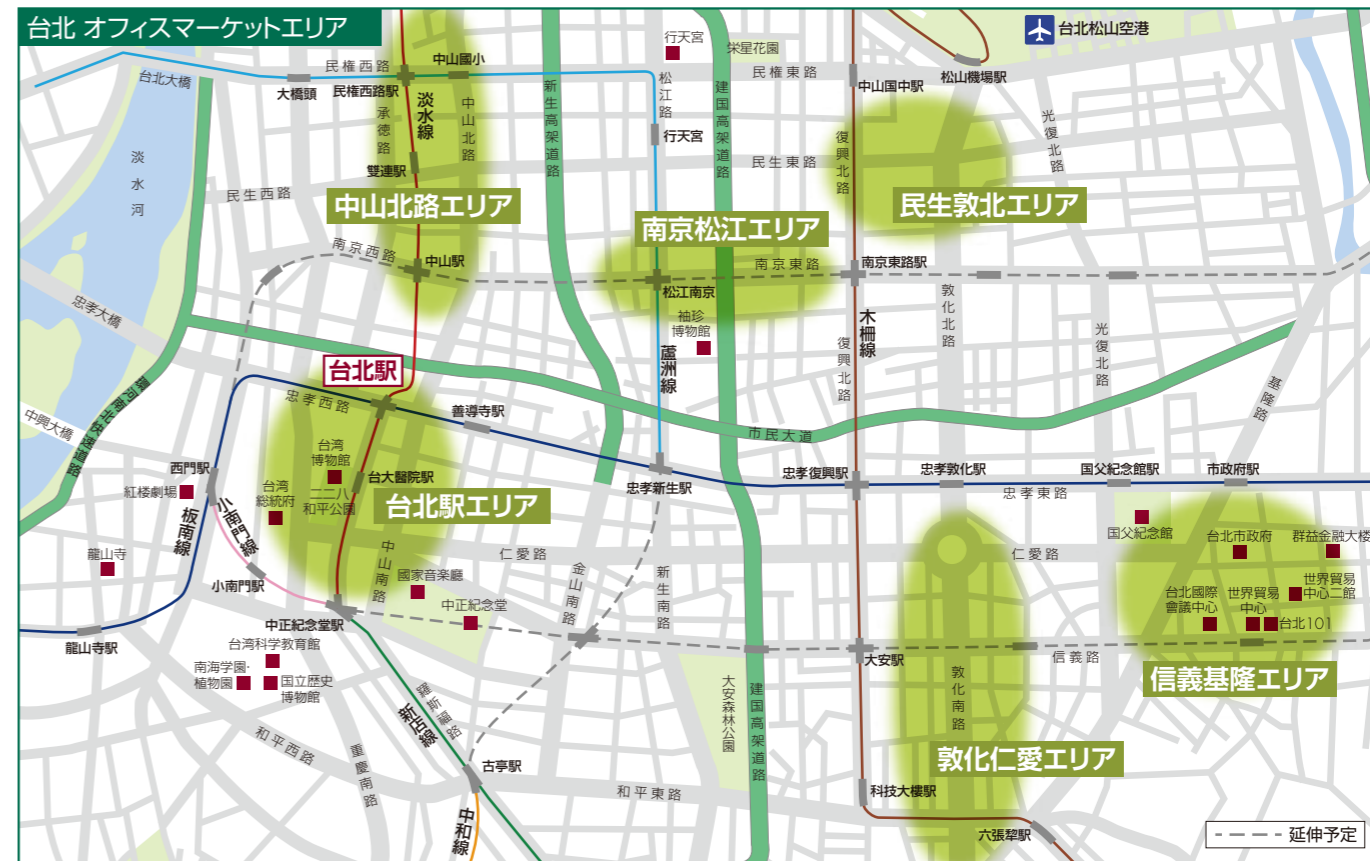
まず、直近のソウルのオフィスマーケットについて。2012年第2四半期(4~6月期)、CBDエリアにはオフィスの新規供給があったが、GBD、YBDエリア共にビルの竣工が見られず、GBDエリアではグレードAビルの空室在庫が減少している。

新規需要をみると、2012年第1四半期には動きがなかったが、昨年竣工した大型ビルにテナントの入居が進むなどして、第2四半期にはおよそ6万5,000㎡の増加となっている。

経済の先行きを懸念してオフィス移転に慎重になる企業もあるが、その一方で、この機に増床を図る企業もみられる。これらがあいまって第2四半期はオフィス賃料もおおむね堅調であり、グレードAビルの賃料水準は上昇している。最も賃料水準の高いCBDエリアでは㎡当たり月額KRW29,985(坪当たりおよそ6,900円)。前期比で0.47%、前年同期比で1.12%の上昇がみられた。

ちなみに同時期の東京のグレードAビルの想定成約賃料は坪当たり月額2万9,900円であった。ソウル全体のグレードAビルの空室率は7.37%である。

今後のソウルのオフィスマーケットについては、前述の龍山エリアの開発などの供給増加が市況にどのような影響を及ぼすのかが注視すべきポイントである。商業施設を含めた新たなまちづくりによる地域への波及効果は大きく、大型ビルの供給がオフィス床の増加をもたらすことも予想される一方で、既存のオフィスエリアとの競合関係も考えられる。



台北のオフィスマーケットは、直近2年間で新たに竣工するAクラスビルがなかったことが特徴である。このため、高グレードのオフィスビルでまとまった面積を確保することは難しくなっており、賃料水準は底を脱したのではないかと、との見通しになっている。

しかしテナント側では、一部の企業に旺盛なオフィス拡張計画があるものの、ソウルと同様にオフィスの移転や拡張に慎重なテナントも多くみられる。

高グレードビルの不足感と慎重なテナント需要によって、大型の移転事例が少なくなっているが、結果として需給バランスは安定しており、台北全体の空室率は若干低下し、9%となっている。

最も高水準な信義基隆エリアのグレードAビルの賃料水準は坪当たり月額NTW\$2,836(坪当たりおよそ7,300円)と、こちらも東京と比べると割安になっている。

今後拡張を計画しているテナントは、コストを勘案して館内増床にとどめるケースが多くなるのではないかとの見方もあり、当面、大きな動きに乏しい市況になることが予想されている。

冒頭で述べたように輸出を中心に成長を続けてきた韓国と台湾であ

り、世界経済の行方、とりわけ中国の今後が、特に製造業を中心としたオフィス需要にも影響を及ぼすと考えられる。いずれのアジアの都市も同様ではあるが、当面は動向を見守りたい。

さらに東京との企業の拠点立地の観点からみると、金融関連企業やARHQ(Asia Regional Head Quarter)機能をめぐり、シンガポールや香港と競合しながら集積を図る東京と、製造業を中心とした企業が立地する韓国・台湾といったすみ分けが「東アジア」地域でなされていくのか、あるいは金融都市としてのランクを高めているソウルと東京が競合関係になっていくのかは興味深い。日本の製造業の海外移転傾向が続くのか、「アジア」と「東アジア」において、どのように日本や東京を位置付けるのか。シンガポール、香港のみならず、東アジアの両都市にも視点を置き続ける必要があるだろう。

お問い合わせは



CBRE Consulting
 シービーアールイー コンサルティング本部
 エグゼクティブディレクター 部長 藤本 隆博
 Takahiro Fujimoto Executive Director
 東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル TEL 03-5470-8116
 takahiro.fujimoto@cbre.co.jp

日本国内の不動産に加えて、成長するアジアマーケットなどグローバルでのマーケット調査に対応いたします。日本で不動産市場を見続けてきた視点をベースに、各国のシービーアールイーのメンバーと連携して、分かりやすく各国の市況や特性をご説明いたします。ぜひお問い合わせください。