

# 台湾

## 不動産マーケット

### 最新事情

# TAIWAN

## Real Estate Market

### 台湾の概況

東京から飛行機でおよそ4時間、福岡からであれば1時間30分と、日本からは至近の距離、日本と香港の中継地のような立地に台湾は所在する。面積はおよそ36,191km<sup>2</sup>で九州とほぼ同規模、人口は2011年1月末時点で2,316万人となっている。

近年は経済成長が著しく、2010年には実質GDPが前年対比で10.88%の伸長と、シンガポール(14.5%)とともに大きな成長でその存在感を示した。とりわけ2009年のマイナス1.9%からの急成長は、その主要貿易相手国である中国の経済成長に拠るところが大きく、また企業業績が好調だったことによる国内消費の伸びが、景気を底支えしていた。

2010年9月には中国との間で「両岸経済協力枠組協定(ECFA)」が発効、より経済的なつながりを強める動きが高まっている。2011年の実質GDP成長率は、2010年比で4.5%に落ち着く見通しを、台湾の行政院主計処が2012年1月に示している。

日本との経済的な関係も引き続き深い。2010年の台湾の輸出先については、前述の中国が最も多く全体の28.0%を占め、次いでASEAN(10ヶ国)、香港の順であるが、輸入に関しては日本からのものが最も多

く全体の20.7%と、中国の14.3%を上回っている。日本からの台湾向け輸出では、電気機械や化学製品が中心となっている。

在留邦人数を見ると、台北は11,991人と、アジアでは香港に次いで5番目に日本人が多いエリアとなっている。

台湾の主要都市としては、台湾島東北部に首都である「台北市(Taipei:人口263万人)」と港湾都市「基隆市(Keelung:38万人)」、中部では「台中市(Taichung:265万人)」、「嘉義市(Chiayi:27万人)」、IT企業が集積する「新竹市(Hsinchu:41.7万人)」、そして南部にアジア有数のコンテナ港を擁する「高雄市(Kaohsiung:277万人)」、直轄市の1つである「台南市(Tainan:187万人)」などがある。今回のレポートでは台北にフォーカスしてその市況をお伝えする。



國家音樂廳(コンサートホール)

### 台湾/台北の交通アクセス

#### 台湾桃園国際空港と台北松山空港

台北には台湾桃園国際空港(旧中正国際空港)と台北松山空港の2つの空港がある。

台湾桃園国際空港は主に国際線主体の空港で、アジアを中心に世界各国と台湾を結んでいる。香港、上海へそれぞれ2時間弱と至近であり、タイへも3時間50分程度でアクセスできる。台湾の航空会社、中華航空とエバー航空のハブ空港になっている。

出発、到着、乗り継ぎの乗客は年間およそ249万人(2011年)。都心からは、シャトルバスやタクシーでの移動が中心で、渋滞時を除けばおよそ50分程度で台北中心部とアクセスできる。また、メトロ台北の延伸計画もあり、今後都心部とのアクセスはさらに改善される予定である。

一方の台北松山空港は、都心部に位置する空港。従来は国内線主体で運用されていたが、2010年から日本の羽田路線が運航を開始しており、JAL、ANA共に乗り入れている。また中国各地への路線も開設されている。

#### 台湾高速鉄道(台湾高鉄/Taiwan High Speed Rail)

北部の台北から台湾第2の南部の都市、高雄(左宮)までの345kmを最速でおよそ1時間36分で結ぶ。現在、「桃園」、「新竹」、「台中」、「嘉義」など8つの駅があり主要都市を結んでいる。現在も「台北」から「南港」まで、「左宮」から「高雄」までの2区間の延伸工事と「苗栗」、「彰化」、「雲林」駅の設置工事を行っている。台北~左宮間の料金はTWD1,490(普通車両/一般切符、約3,829円)。

#### メトロ台北(Metro Taipei)

台北中心部を縦横に路線が走るメトロ台北は10の路線、101の駅からなり、110kmの営業距離で運行されている。

現在も、上述した台湾桃園国際空港への路線の他にも数本の新路線や延伸工事が行われており、台北市内の利便性の高まりが期待されている。



メトロ台北(Metro Taipei)



## オフィスマーケットの動向

2005年以来、台北ではオフィスの新規供給は僅少であった。101階建ての超高層ビル「台北101」が2004年に竣工して以来、台北ではオフィスの供給が少ない状態が続いており、また、2012年にも高グレードビルの供給予定は把握されていない。供給が増加に転じるのは2013年以降になるものと考えられる。

一方で、台湾では2010年の実質GDP成長率が10.88%であったことに裏付けられるように、経済成長を背景にオフィスの拡張ニーズは増加している。既存ビルでは空室を多く抱えるビルがあり、一部のオフィスゾーンでは高い空室率を示しているものの、都心部のAクラスビル※ではまとまった空室は少なくなっており、企業が移転に際して好立地のビルでまとまった面積を確保するのは容易ではない。

また、上記以外のBクラスのオフィスビルでも、オフィスニーズは旺盛である。台湾の国内中小企業や新規に台北に進出してくる企業による中小規模の需要は堅調であり、こうした企業はBクラスのオフィスビルを中心に入居を進めている。

2011年第3四半期の移転事例を見ると、精密機器関連の企業が郊外のオフィスパークで大規模な床面積を確保したケースはあったものの、中心部では中小規模の移転が中心であった。また、これらの小規模需要を取り込もうと、複数のサービスオフィス(ビジネスセンター事業者)が床を確保してビジネスを開始していることも、こうした傾向を裏付けている。

オフィス新規需要量を見ると、2011年第3四半期には、前期の8,533坪から若干低下したものの、8,116坪と堅調に推移している(図表1)。

このように、安定したテナント需要に支えられたオフィス需要と僅少なオフィス供給によって、台北の空室率は低下傾向にある。2011年第3四半期のAクラスビルの空室率は対前期比で0.8ポイント低下し、2008年以来では最低水準となる10.5%にまで低下している。また、Bクラスビルでは0.9ポイント低下し、9.6%となっている。

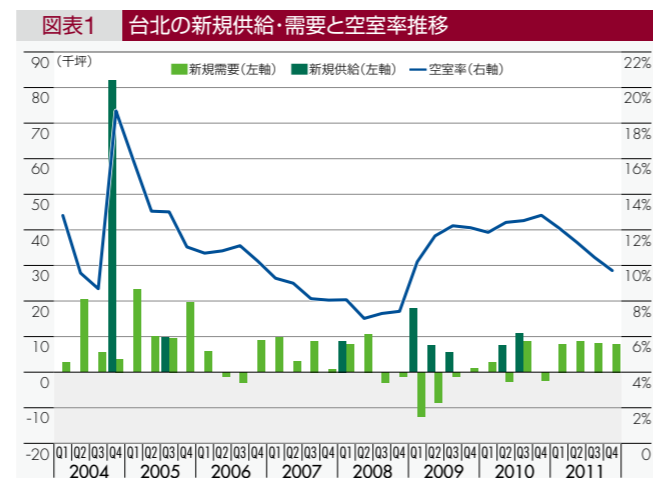
ただし、今後の経済見通しへの不安から、台北ではグローバル企業などにおいて、移転計画を当面見合わせたり、現在のオフィスの契約を延

長したりするなどの動きがある。オフィスコストの増加を避け、あるいは今後の事業縮小の可能性にも備えた動きと考えられる。

そのため、賃料水準はほぼ横ばいで推移している。台北全体の2011年第3四半期の月額平均募集賃料は坪当たり5,242円(TWD2,047/坪)と、対前期比で0.22%の上昇にとどまっている。また、最も賃料が高い台北のCBDである「信義基隆」エリアでも、0.37%の上昇で坪当たり7,271円(TWD2,839/坪)となった。空室が長期化している一部のビルの貸主に募集賃料を下げる動きが散見されるが、一般的にはマーケットの行方を見ようというスタンスが強い。

今後、オフィスビルの新築計画は少ないことから、とりわけAクラスオフィスビルの市場は引き続きタイトな状態が続く、賃料も安定して推移するだろうとの見方がある。しかしそれも、需要の継続的な増加が前提となる。大規模な面積を必要とし、賃料負担力の高い大手企業やグローバル企業の動向が鍵を握るものと予想される。

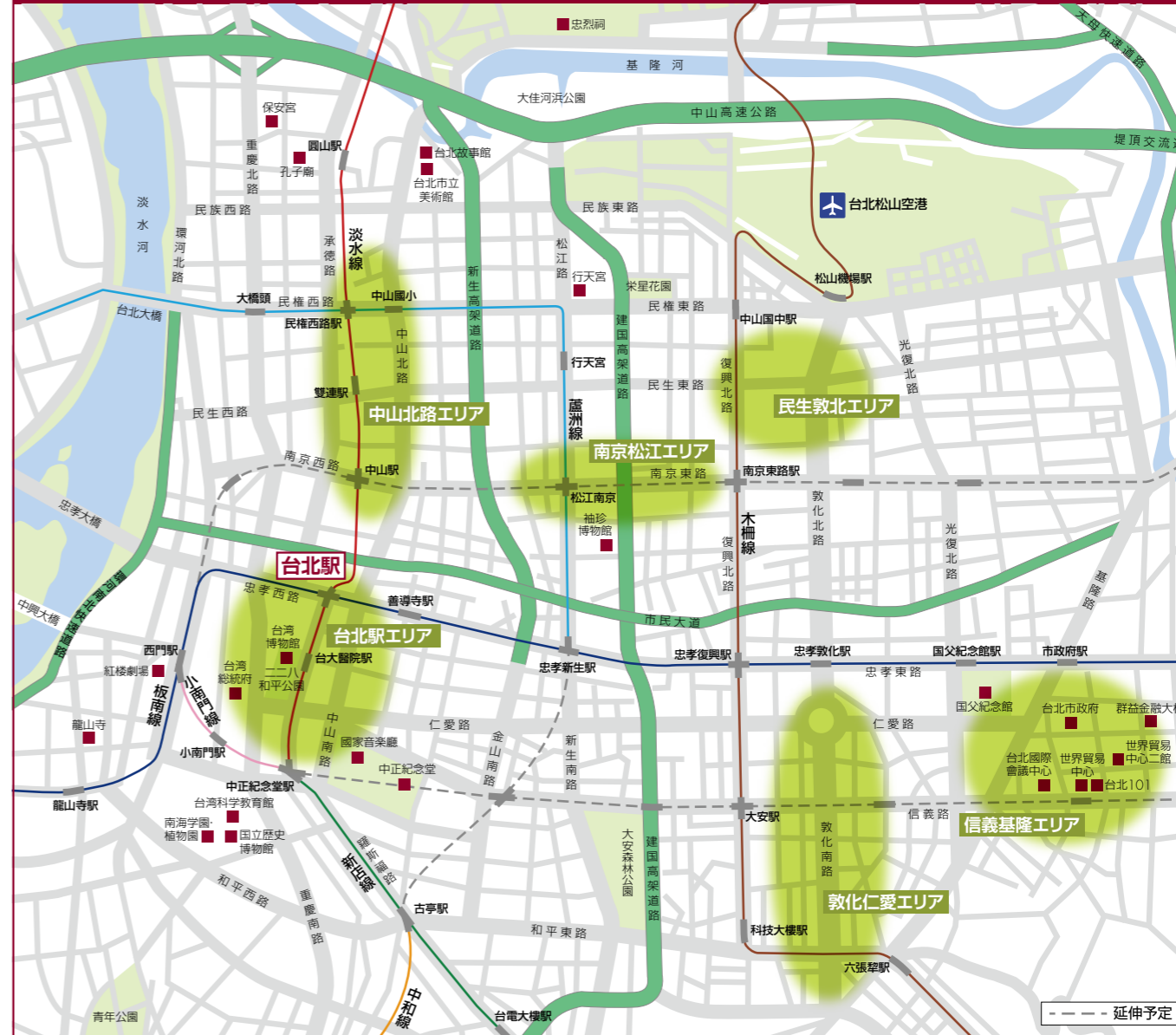
※Aクラスビル…立地・規模・設備・管理体制の水準が高いことに加え、貸主に単独所有されておりテナントが安定して入居できる、といった観点からシーブリアルイーが選定したビル。



図表2 台北の契約慣行

賃貸借期間	賃貸期間 3~5年(交渉により、短長期への対応可) 契約終了 3~6ヶ月前予告。解約は6ヶ月分を上限に、ペナルティが発生することがある。
更新	テナントに法的な更新権利もしくは更新拒否権利は与えられていない。テナントが更新を希望する場合、貸主に契約終了満期の3~6ヶ月前に通知し、交渉する必要がある。
賃貸借面積	単位 坪(Ping) 1坪=35.58sqft=3.305㎡ 契約面積 外壁の外側から算定。ベースメント、連結部分、リフトロビー、トイレ、階段、機械設置エリアを含む。フロアを分割した場合には共有エリアは案分計算で配分される。 有効率 有効面積の総面積における割合は60~70%。台北のAクラスビルは60~65%、新しいビルは60%以下になる場合もある。
賃料	相場: 共益費、税、インセンティブを除いた坪月当たりの単価を台湾ドルで表示 1ヶ月前払い フリーレントは使用面積により交渉可。全グレードオフィスで通常1~3ヶ月程度。 賃料の見直し: 3年契約の場合、通常2年目か3年目、5年契約の場合は3年目に実施。エスカレーションレートは賃料の2~5%程度が多いが、契約時の交渉による。
オキュパンスーパーコスト	固定資産税: 賃料に含まれる。増税の場合は通常貸主が支払う。 預託金: 賃料の3ヶ月分
付加費用	共益費: 共用部の運営管理費など VAT(付加価値税): 法人は賃料の5%、個人は10%が課される。 公共料金: 水道・電気はメーター課金。共用エリアは案分計算にて配分される。 駐車場: 賃料に含まれないケースがほとんどで別契約となる。台北市内の主要エリアオフィスビルの場合、平均料金水準は8,000~10,000TWD/台/月

台北の主なオフィスエリア



データ出典: CB Richard Ellis Research

## 台北の商業施設マーケット

台北の主要な商業施設ゾーンは大きく6つのエリアに分類される。

### 忠孝東路 (Zhongxiao East Road) エリア

台北メトロ忠孝復興駅から忠孝敦化駅にかけて商業施設が集積しているゾーン。「太平洋SOGO」などの百貨店やブランドショップが多く進出しており、台北一の繁華街である。旅行者も多くこの地域を訪れる。路面店の賃料水準は台北で最も高く、坪当たり月額38,000~77,000円(15,000~30,000TWD)となっている。



### 西門 (Ximending) エリア

台北メトロ西門駅を中心に広がるショッピングゾーン。「台湾の原宿」とも呼ばれ、大型ブランドショップから、雑貨店、映画館などが連なる若者の街である。休日は歩行者天国となり、また、屋台も多く見られることから観光スポットにもなっている。賃料水準は坪当たり月額20,000~56,000円(8,000~22,000TWD)と、立地によって格差が大きくなっている。



### 信義 (Xinyi) エリア

再開発によって、商業施設やオフィス集積が図られた地域である。複数のビルで構成されている百貨店「新光三越」や、「台北101ビル」「世界貿易センタービル」といったオフィスビル、映画館などが配置されている。緑など景観に配慮した街づくりで、ペDESTリアンデッキで施設が連結されているなど、新たな試みがなされている。



### 台北駅 (Taipei Main Station) エリア

台湾国鉄と、台北メトロが乗り入れる台湾の代表的なターミナル駅を中心に商業展開されている。「新光三越」や大型商業施設が多く所在し、また、家電量販店や書店なども多く集積しており、学生など若者が来街者の中心である。路面店(1階)の賃料は、坪当たり月額20,000~40,000円(8,000~16,000TWD)の水準である。



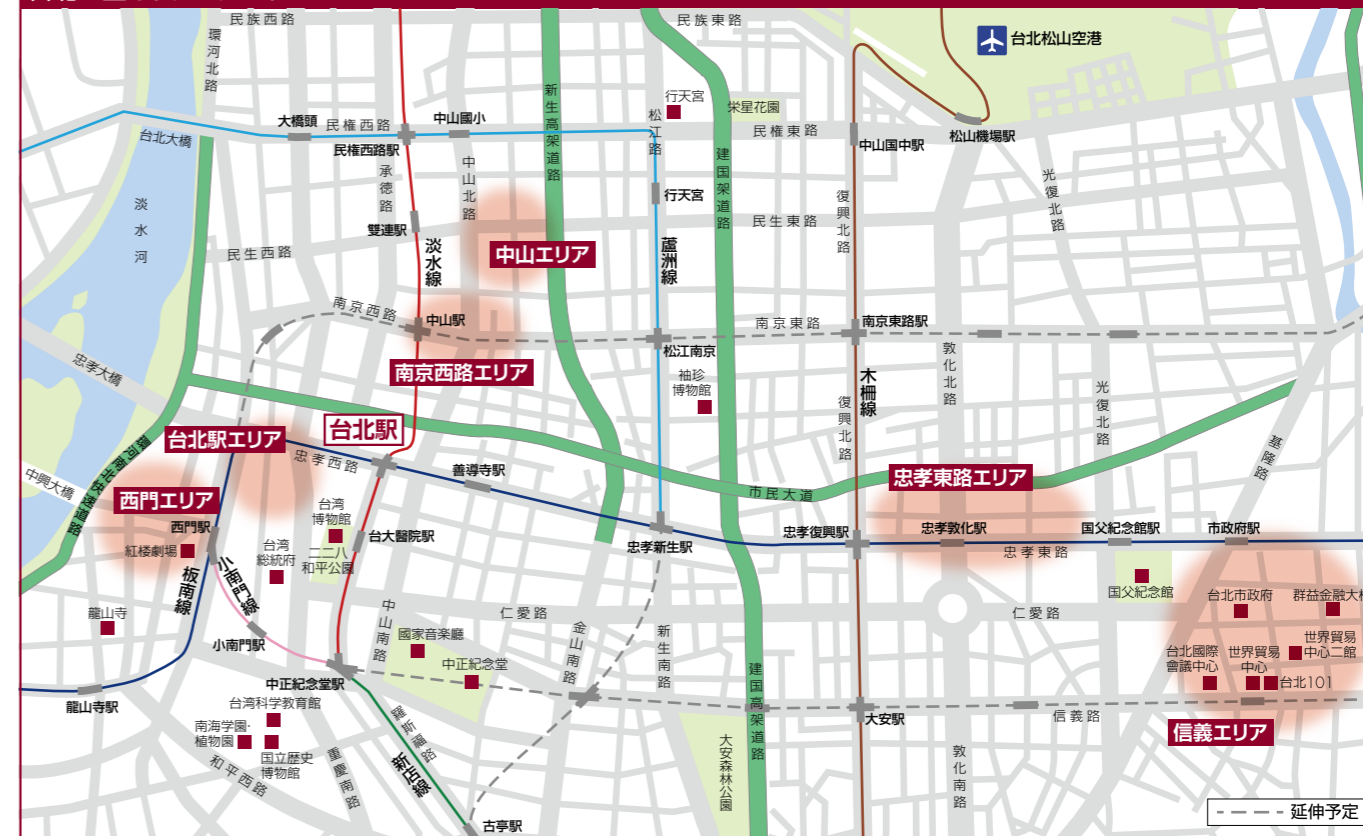
### 南京西路 (Nanjing West Road) エリア

台北メトロ中山駅の東側に広がる商業ゾーン。古くから営業するローカル店舗と女性や若者向けの服飾店が混在する地域。賃料は坪当たり月額25,000~46,000円(10,000~18,000TWD)程度。

### 中山 (Zhongshan North Road) エリア

台湾のメインストリートの1つで「新光三越」やブランドショップが出店している。また、オフィス集積も進んでおり、ホテルも数多い地域。賃料水準は坪当たり月額18,000~30,000円(7,000~12,000TWD)。

## 台北の主なリテールエリア



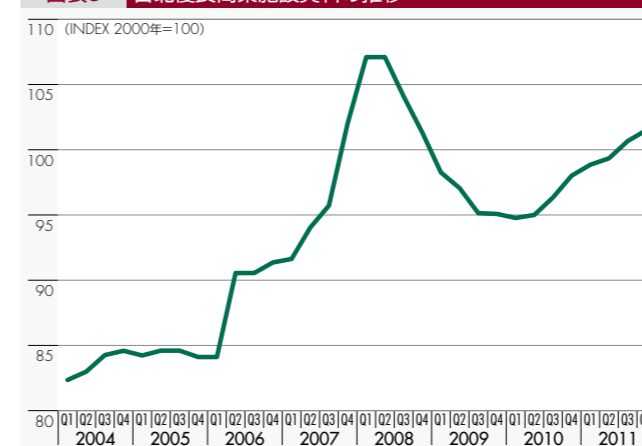
## 台北のリテールマーケット

多くのグローバル展開しているブランドショップが台北に進出意欲を見せており、また既に進出している小売業者や地元資本の小売業者が店舗数の拡大を図ろうとしている。これは国内の景気が堅調で消費意欲が高まっていることに加え、中国からの旅行者が増大しており、彼らの購買力をターゲットにしていることが挙げられる。

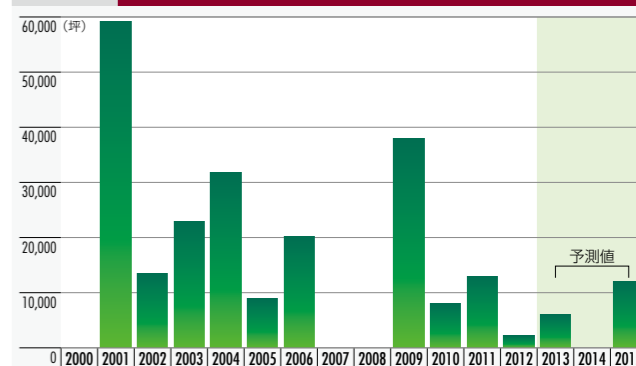
一方で台湾の高級路面店は空室が少なくなっており、賃料水準は上昇基調である。(図表3)は2000年の水準を100としたインデックスで台北の賃料水準の推移を示しているが、大きな経済成長が見られた2010年以降、右肩上がりの状態が続いていることが分かる。

引き続き、空き物件が少ない状況は継続すると考えられており、賃料は上昇するものとみられている。

図表3 台北優良商業施設賃料の推移



図表4 台北商業施設(ショッピングモール・デパート等)新規供給量の推移



## お問い合わせは

**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  
 CBRE HK Limited  
 +852-2820-2919  
 hiroyuki.matsumaru@cbre.com.hk

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

データ典拠: CBRE Research、図表4のみCBRE Research & Building Administration Office of Taipei City Government