

今年5月に開幕した上海万博をメディアが連日のように報道するなかで、中国が急速に発展している様子を垣間見ることが出来ました。一方で、中国経済が今バブルの状態であるとして不安視する声があるのも事実です。

こうした状況を打開すべく中国政府も、住宅購入向け融資の制限や、購入時に必要な頭金割合の引き上げ等、国内の不動産市場の規制措置を強化しています。

しかし、今後さらに中国が不動産価格を抑制し、人民元切り上げを容認する措置を講じた場合、香港に大きな影響が及ぶのではないかと考えられます。では一体どのような影響が考えられるのでしょうか。今回は香港の不動産事情についてご紹介します。

1. 香港の概要

香港の総面積は1,104平方キロメートルあり、日本で言えば札幌市と同じくらいの面積です。総人口は約700万人、人口密度は世界第4位の約6,300人(平方キロメートルあたり)です。香港は大きく4つ(香港島・九龍・新界・離島)の地域に分けられます。香港島は行政・金融・商業を備えた香港の中心部で、1842年の南京条約により清国よりイギリスへ割譲された地域です。九龍は中国大陸と陸続きであり、尖沙咀(チムサーチョイ)はこの地区を代表する商業・観光の中心街です。また香港内で最も工業区域が多い地域でもあり、1860年の北京条約でイギリスに割譲されました。新界は1898年にイギリスが99年間租借した地域で、面積は香港の総面積の約90%を占めています。現在は商業施設(ショッピングセンター等)も増え、ベッドタウンとして開発が進んでいますが、中国大陸と陸続きである為、中国と往来するにはとても便利であり、物流拠点としても有名な地域です。

2. 香港不動産価格高騰の理由

08年のリーマンショック後に大きく下落した不動産価格は、09年末時点で前年同期比22%増

香港地図



まで回復、10年に入ると不動産価格は急上昇し、香港不動産がバブル期だった97年当時の水準まで回復したとも言われています。ではなぜ現在の環境下で、不動産価格が早期回復したのでしょうか。

理由の一つに海外からの資金流入、特にチャイナマネーの流入が挙げられます。資源に乏しく製造業も少ない香港で、経済を活性化させる原動力は海外からの資金流入ですが、外貨管理上の問題から中国本土からの直接投資は受け付けていません。その為、中国の富裕層は、香港政府が外貨流入を促進する策として03年に導入した投資移民制度を活用することで対応して

Keyword

投資移民制度：海外からの投資促進を目的として香港政府が2003年10月より受付を開始した制度。香港の不動産、特定の有価証券或いはその他金融資産に対する投資額が650万香港ドル(約780万円)を超える者に対して居住権を与え、且つその投資期間が満7年となった者に対しては永住権を給付する。ただし、中国本土からの直接投資は出来ない為、中国の富裕層は海外の国籍や永住権を取得した上で本制度を活用している。

います。海外の国籍や永住権を取得することにより、香港への投資が可能となることから、本土客相手に国籍等の取得手続きを代行する店も増えています。前述のような中国政府による国内の不動産規制により、投資の行き場を失った中国人の投資ニーズと、海外からの資金流入を促したい香港政府とのニーズが合致した形となり、不動産(特に高級不動産)への投資に繋がっているものと推察されます。

03年10月から開始された投資移民制度は、09年末までに6千人近い申請を香港政府が許可(うち中国人は7割強)しており、投資金額も420億香港ドル(約5,040億円)もの資金が流入しています。そのうちの約3割程度が不動産購入に充てられており、09年末までの不動産購入の累計額は123億香港ドル(約1,476億円)となっています。

特に、最近では中国人が適正価格を度外視する形で物件を積極的に買い入れる動きも見られるなど、不動産購入の動きは一段と激しくなってきたおり、09年における年間での不動産購入額が56億香港ドル(約672億円)と、08年末まで



香港の住宅街

の累計額(67億香港ドル)と遜色ない水準まで増加していることも、不動産価格の一層の高騰を招いている要因とされています。

以上のように、中国人による香港不動産への投資が不動産価格高騰の要因の一つであることは間違いありません。また、他の国々でもリーマンショック以降、母国での不動産投資によるリターンを得にくくなった事情もあり、中国人と同様に香港へ不動産投資の目が向けられていることも価格が高騰している要因の一つであると考えられます。

香港島・九龍地区の賃貸エリア



2010年第1四半期地区別平均家賃

香港オフィス地区別平均家賃(HKD / 平方フィート)		香港飲食店用中規模店舗平均家賃(HKD / 平方フィート)	
中環	81~98(約10~13千円)	中環	46(約6千円)
湾仔・銅鑼灣	40(約5千円)	銅鑼灣	46(約6千円)
香港島東部	29(約4千円)	尖沙咀	42(約5千円)
尖沙咀	34(約4千円)	旺角	39(約5千円)
九龍東部	19(約2千円)	日本円は平方メートルあたり家賃	
その他地域	23(約3千円)		

(出所) CUSHMAN & WAKEFIELD MARKETBEAT

3. 賃貸物件の状況・特色

次に香港における賃貸物件のマーケットについてですが、賃貸物件といっても様々な市場があり、代表的なものはオフィス市場・店舗(飲食含む)市場・住宅市場・倉庫市場です。

香港では、収益物件は一棟売りではなく、フロア単位や部屋単位で切り売りされる形態が一般的な為、テナントはそれぞれのオーナーと個別契約する必要があり、家賃も部屋ごとに大きく異なります。その為、オーナーの「言い値」が通りやすい点には注意が必要であり、テナントは近隣の家賃相場を確認しながら慎重に家賃交渉をする必要があります。交渉が不成立となれば、次の移転先を探す必要があることに加え、退去時の部屋の原状回復費用や移転費用、移転先の内装費用等々のコストも必要になるということを十分勘案したところで賃料交渉に挑む必要があります。特に人気の地区ではこういったケースがよく見受けられます。

4. 香港政府の不動産価格高騰に対する政策

香港では今、高級物件だけでなく中堅物件の価格や賃貸物件の相場自体も上昇しており、香港政府も不動産価格安定の為に次のような抑止策を打ち出しました。

- ① 2千万香港ドル(約2億4千万円)を超える不動産売買取引に印紙税額の引き上げを行う
 - ② 公共団地計画を再開する
 - ③ 不動産購入用ローンの最低金利設定を行う
- しかし現状としては、①は印紙税の引き上げ率

が低い、②については需要を上回るほどの供給量ではない、③に関しても現行のローン金利を若干上回る程度で、これといった抑止効果も出ていないことから、更なる追加策が打ち出される可能性もあります。

5. 最後に

香港では不動産に対して、資産保有という目的よりも投資商品の一つとしての考え方が強いように感じます。不動産価格も短期間で乱高下する傾向が強いことから、短期的な売買取引も多くみられるなど、株式投資と同様に扱われています。

このような不動産市場に、香港内の投資家だけでなく、中国本土からの投資家(チャイナマネー)も参加していることから、景気後退後の不動産価格下落局面から凄まじいスピードで立ち直りましたが、その一方で、不動産価格・賃貸相場の高騰が、香港住民の生活を圧迫しているのも事実です。

ある機関が行った調査結果によると、8割の市民が現状の住宅価格は負担できる水準を超えていると考えており、毎月の家賃や住宅ローンといった住居費が世帯収入の40%以上を占める家庭も約2割存在することがわかりました。

中国経済の活況下、中国政府の不動産市場に対する規制措置により、チャイナマネーの投資先が香港の不動産市場に向けられたことで、香港の不動産価格が今後どこまで上昇していくのか見守る必要があります。

(香港駐在員事務所 末松 尚樹)