

# 香港不動産事情

texted by 滋賀銀行 香港支店 野村 直樹

財産が100万米ドル(約1.2億円)以上の億万長者数の伸び率が世界一の香港。その大きな要因は不動産価格の高騰だ。中国からの投資マネーが流入して不動産市場は活況を呈する一方、資産がない若者たちの住宅事情は深刻だ。香港の不動産事情についてレポートする。

## 不動産市場の現状

「世界で最も賃料が高いオフィス街」調査で香港は世界第2位にランキングされた(Office Space Across the World 2015/クッシュマン&ウェイクフィールド調査)。世界首位はロンドンで、年間賃料は1スクエアフィート(0.0929㎡)当たり264米ドル、第3位はニューヨークの131米ドルと続く。香港は184米ドルで、アジア太平洋地域では2年連続のトップとなる。

香港ではオフィス賃料と同様に個人の住宅価格も驚くほど高い。日本のマンションで一般的な広さの70㎡を例に挙げると、香港島にある物件

の平均価格は約1億7千万円、同様に平均賃料は1カ月約42万円だ(香港政府統計2014年10-12月平均。1香港ドル=15円換算)。価格・賃料の上昇には、現在も歯止めがかかっていない。

## 不動産市場高騰の背景

香港の総面積は1,104km<sup>2</sup>(東京都の約半分)。その上、意外にも山林が多いため、住宅用地として使えるのは総面積のわずか10%以下。その狭い土地に726万人が密集しているため、人口密度も世界第2位(約6,500人/km<sup>2</sup>、日本の約20倍)にランキング(IMF調査)されるほどだ。一部の超富裕層向

けの一戸建てを除き、多くの人が巨大なアパートや高層マンションなどの集合住宅で生活しており、香港の住宅ニーズは常に高い状態が続いている。

では過去の不動産市場の推移はどうだったのか。入手可能な1980年以降の政府統計では、住宅価格、住宅賃料ともに84年が底になっている(グラフ参照)。84年といえば中国とイギリスが「中英共同声明」を発表し、97年に香港を中国に返還することを宣言した年だ。この声明を受けて不動産市場が大きく下落したという記憶が、今の香港人にも鮮明に残っているという。

その後不動産価格は上昇に転じるが、2003年のSARS(重症急性呼吸器症候群)流行により香港経済は低迷し、再び住宅市場も下落。同年、香港政府は海外からの投資を呼び込むために「資本投資者入境計画」を打ち出した。不動産や金融資産に対する大口の個人投資と引き換えに香港の居住権を取得できる制度だ。この制度で実行された投資総額は2,160億香港ドル(約3.2兆円)、うち不動産投資



人気物件の周辺には不動産仲介会社も多い

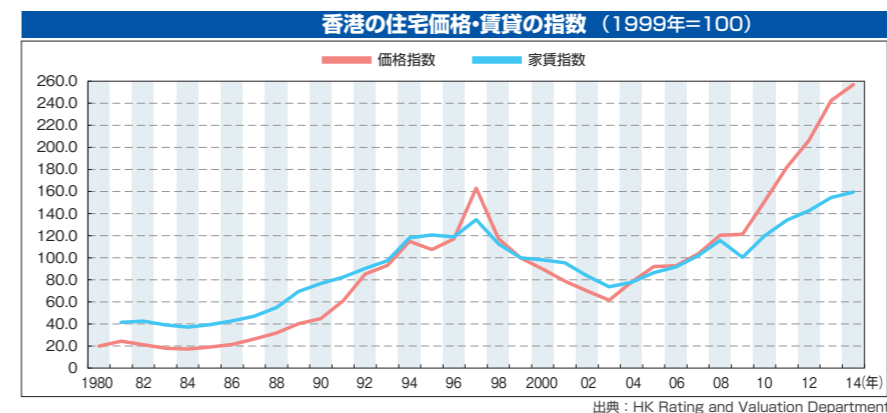
が425億香港ドル(約6,400億円)に上っている。居住権取得者の9割以上が海外永住権を持つ中国人であり、香港不動産に投資するチャイナ・マネーが不動産価格を押し上げた要因の一つとも言われている(10年に不動産投資は対象から除外。今年1月から本制度全体の新規申請受付は停止されている)。その後、08年はリーマンショックの煽りを受けたものの、09年から現在にいたるまで不動産市場は上昇を続けている。

## 価格抑制策を打ち出すも…

住宅価格が高騰したことで、香港人にとって居住物件を新たに購入する

のは難しい状況だ。香港の14年住宅価格は「年収17年分」で、5年連続世界一(NNA/米デモグラフィア調査)となり、サラリーマンが住宅ローンを組んで購入できる価格ではない。香港金融管理局(HKMA)は、住宅価格抑制のため、15年3月にも住宅ローンにかかる融資比率の上限を下げるなど不動産投資に対する規制を強化しているが、不動産購入を諦めた人の賃借ニーズを高める結果となり、賃貸市場の上昇を招いている。

オフィス賃料の値上げは企業の収益を圧迫する要因となるほか、個人住宅も契約更新時に賃料値上げを要求されるケースもある。引き続き、今後の動向を注視したい。



※為替レートは2015年4月20日現在のものです

## 知られざるフィリピンの魅力

タイやマレーシアが外資企業の誘致に成功し経済成長を遂げるのをはた目に、フィリピンは1965年から86年まで続いたマルコス政権のもと汚職がまん延し経済が低迷、「アジアの病人」と呼ばれた。しかし近年では、旺盛な消費と1億人を突破した豊富な労働力による高成長で、東南アジアの経済をけん引する存在だ。フィリピン政府統計によると、生産年齢人口(15~64歳)割合は、中国、タイが15年に、インドネシア、ベトナムが25年に減少に転じる一方、フィリピンの減少期は2045年~50年。まだまだ人口増は続く。人件費の上昇は緩やかで労働争議も少なく、東南アジアの中でも魅力的な労働力と言える。

しかし日系企業が海外進出を検討する際、フィリピンは治安が悪いという理由で除外されることが多い。凶悪犯罪の発生件数が他の新興国に比べ突出して高いわけではないが、過去に日系商社店長の誘拐などの事件が発生していること、米国同様に銃社会であるということがネガティブなイメージになっているのだろう。

当地に滞在すると、明るくホスピタリティある国民性と比較的整備されたインフラに魅力を感じる。全土で見かける乗合タクシー「ジブニー」は、決まったルートを往復する中で自由に乗降でき、初乗り料金は8ペソ(約20円)と安価で、庶民の足として活躍している。元々は米軍払い下げのジープを改造したもののだが、現在は日本製のトラックなどが改造され、ボディはフィリピン製のステンレスボディ、フロントグリルはジープを模している。このジブニーの往来でフィリピンの街並みは他のアジア諸国と趣を異にし、米国文化との融合を印象づける。

現地駐在員から「この環境を壊されたくない」と、視察に来る海外企業に対しマイナスの情報を強調している」という冗談をよく耳にする。それは真実だ、と錯覚するくらい、現地の投資環境の良さは情報やうわさとかけ離れている。まさに「知られざる」フィリピンの魅力だが、それが「秘密」でなくなる日も近いだろう。

「しがきんアジア月報」4月号より  
バンコク駐在員事務所長 河村 正弘



庶民の足「ジブニー」。インパクトある外見だ



高層マンション群。住むためではなく、投資目的で購入されることも多い