

あしぎん香港レポート

2018年6月号

- 【調査レポート】香港の住宅事情・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 【トピックス】香港における上場（IPO）について・・・・・・・・・・3
- 【ニュース一覧】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 【香港コラム】香港の冷房事情・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

足利銀行香港駐在員事務所
SUITE 1601, 16/F, TOWER2, THE GATEWAY,
HARBOUR CITY, TSIM SHA TSUI, KOWLOON,
HONG KONG
TEL:+852-2251-9475
FAX:+852-2251-9476

本レポートの内容につきましては、弊行の信頼し得る先からの情報に基づいて作成しておりますが、その正確性、信頼性を保証するものではありません。具体的に法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談下さいますようお願い致します。

【調査レポート】

—香港の住宅事情—

1. はじめに

香港の中古住宅価格が平均 100 百万円を突破し、過去最高を更新—

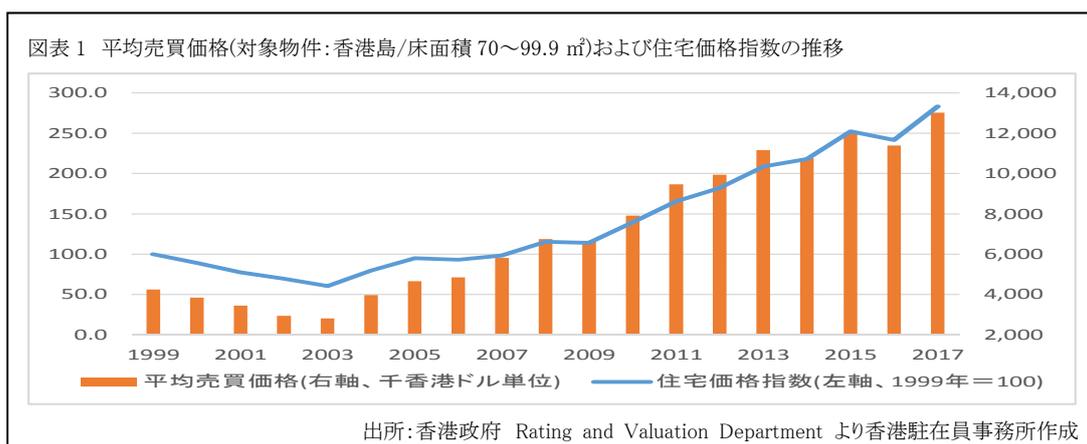
先日、このような見出しが香港の地元紙に掲載されました。香港地場の不動産仲介大手の発表によると、2018 年 1～3 月における中古住宅の取引価格は、1 戸あたり平均 8 百万香港ドル(約 112 百万円/以下、本稿では 1 香港ドルを 14 円にて換算)となり、過去最高を更新しました。高級物件の取引に限れば、東京都心の高層マンション程度の価格ではありますが、香港内の平均の取引価格であることや中古物件の価格であることから、一部の富裕層や投資家に限ったものではないことが分かり、香港の住宅価格が高いことが良く分かる数字となっています。

そこで本稿では、世界でも指折りの高価格な香港の住宅事情について、お伝えします。

2. 香港の住宅市場

香港の住宅は、一部の富裕層を除けば、マンションが一般的なものとなっています。起伏の激しい土地故に、居住できる(=住宅が建設できる)エリアは限られており、そのような環境下で戸建てのような物件は非常に高価なものとなっています。また、地震が殆どなく(有感地震が年に 2 度程度/参照:香港天文台)、地上数十階を越す高層マンションが香港市民の一般的な居住地となっています。

次に、香港の住宅市場について、物件の価格推移を確認していきます。(図表 1)



2000 年台前半は、SARS コロナウィルスによる呼吸器疾患の流行やアジア通貨危機に端を発する経済不況があり、住宅市場の需給バランスが崩れ、住宅価格の下落が見られました。しかしながら、その時期以後現在に至るまで、概ね右肩上がりに価格が上昇しています。

最新指標である 2017 年の住宅価格指数は 1999 年と比較し約 2.8 倍を示し、また平均売買価格は、3LDK(70 m²)では、約 13 百万香港ドル(約 182 百万円)となっています。

香港の世帯月収は平均 276 百香港ドル(386 千円/参照:香港統計局)であり、仮に上述した物件の場合、生活費を考慮しない状態で、39 年でやっと購入できることから、庶民には到底手の届かないものとなっているのが現状です。また購入時に住宅ローンを組む場合には、頭金として物件価格の 3 割程度が必要であり、庶民にとっては頭金を準備するだけでも困難な状況となっています。

3. 香港の住宅高騰の背景

香港の住宅価格が高騰している背景には一体どのようなことがあるのか、確認していきます。

①供給不足

上述したように、香港内は居住できるエリアに限りがあることから、香港市民の需要を満たすだけの物件供給は難しく、慢性的な供給不足となっています。2017 年の民間住宅空室率は 1994 年(2.2%)以来の低水準となる 2.3%を示し、需要過多が鮮明となりました。香港政府住宅委員会が行った 2018 年 4 月の公営住宅団地の販売(約 5 千戸)においても、購入申請件数が約 15 万件(約 30 倍の倍率)を記録するなど、今後も需要過多は続く見通しとなっています。そのような状況に拍車をかけるように、香港内には完成後も販売開始されない住宅物件が約 9 千戸あり、未販売期間が最長 11 年に達するなど、供給不足には人為的な要因も含まれています。

②中国本土の投資家

中国本土の投資家による香港の住宅物件投資が増加しており、需給をより逼迫させています。中国本土の投資家が香港の住宅物件に投資する理由は、以下 3 点にあります。

理由	内容
1.米ドルとのペッグ制	香港ドルは、米ドルとのペッグ制(一定範囲の固定相場制)を採用していることから、香港ドル資産への投資は、世界の基軸通貨である米ドルでの投資に準じていると見えています。
2.住宅価格の安定上昇	ここ十数年、概ね安定した上昇を示していることから、投資対象として魅力があると見えています。
3.物理的な距離	香港は陸続きで中国広東省と接していることから、中国本土から見た最も身近な投資先であると見えています。

4. まとめ

香港政府は、住宅の需給バランスを整えようと、中国人を含む外国人による不動産取引に対し、香港市民が購入する際の何倍もの税金(印紙税)を課し、投資需要を抑制しようとしてきましたが、現状では大きく効果が出ているとは言えない状況にあります。香港市民が当たり前のように住宅所有をできるようにする日は、まだ当面先であると言えるでしょう。

香港駐在員事務所では、当地ビジネスにおける様々なサポートを実施しておりますので、是非お気軽にお問い合わせ下さい。

【トピックス】

－香港における上場（IPO）について－

1. 香港証券取引所について

香港証券取引所は、上場による資金調達額が2015年と2016年で世界1位となるなど、近年注目されています。2017年はニューヨーク、上海に抜かれ3位となりましたが、2018年4月30日から種類株（普通株より議決権の多い株式など）を活用した株式公開を容認し、再び世界1位への返り咲きを目論んでいます。香港で上場する理由としては、中国をはじめ、アジア市場へ展開している企業にとって、信用度の向上や高い宣伝効果を得られることが挙げられます。また、香港にはグローバルな投資家が多く、投資資金が潤沢にあることも魅力となっています。

2. 香港における上場(IPO)について

香港での上場を検討する場合、メインボードとグロース・エンタープライズ・マーケット（以下、GEM）の2つの市場があります。メインボードは一定の収益水準と財務状況が求められ、大規模かつ安定した事業基盤を有する企業向けの市場です。一方、GEMは上場基準がメインボードに比べ緩和されており、メインボードへの上場を目指す成長企業向けの市場の位置付けとなっています。また、メインボードではプライマリー上場とセカンダリー上場の2つの形態があり、後者については既に香港以外の国で上場している企業が香港でも上場する形態となります。

【上場要件】※財務要件のみ記載（以下の3項目のうちいずれかを満たすことが必要）

要件	メインボード	GEM
利益	<ul style="list-style-type: none"> ・直近2-3期の利益総額5千万香港ドル以上（直近期は2千万香港ドル以上） ・時価総額5億香港ドル以上 	/
時価総額/ 売上高	<ul style="list-style-type: none"> ・時価総額40億香港ドル以上 ・直近の売上高5億香港ドル以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・時価総額1.5億香港ドル以上
時価総額/ 売上高/ キャッシュフロー(CF)	<ul style="list-style-type: none"> ・時価総額20億香港ドル以上 ・直近の売上高5億香港ドル以上 ・直近3期の営業CF合計1億香港ドル以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・直近2期の営業CF合計3千万香港ドル以上

3. まとめ

日本企業のメリットとして、香港証券取引所は日本に比べ上場するまでに要する期間が比較的短いことなどが挙げられます。また、今回、種類株が容認されたことで、更に香港での上場は魅力が増えています。資金調達手段やアジアマーケットへの進出の足掛かりとして、香港証券取引所への上場を選択肢の1つとして検討してみてもはいかがでしょうか。

【ニュース一覧】

〈香港〉

- ・経済
 - －香港への旅客数、前年同月比 8.9%増(5/2)
 - －3月の小売売上高、前年同月比 11.4%増(5/4)
 - －4月の日経・香港 PMI、49.1 に低下(5/7)
 - －1～3月の成長率、4.7%に加速(5/14)
- ・金融
 - －1～3月の住宅ローン返済負担率、71%に悪化(5/15)
- ・不動産
 - －2017年の住宅空室率は実質 2.3%、23年ぶりの低水準(5/2)
 - －民間住宅価格、前月比 1%上昇し過去最高を更新(5/3)
 - －中古住宅価格指数、過去最高更新(5/8)
 - －3月のオフィス販売価格指数、前月比 2.3%上昇し過去最高を更新(5/9)
 - －公営住宅の入居待ち期間平均 5.1年、過去 18年で最長(5/15)
 - －未販売新築住宅物件約 9千戸、最長で 11年未販売(5/25)
- ・その他
 - －2017年度の税収、過去最高更新(5/4)
 - －2017年のスタートアップ企業、前年比 16%増(5/10)

〈広東省〉

- ・経済
 - －1～3月の深圳市成長率、8.1%(5/2)
 - －1～3月の広東省小売売上高、前年同期比 9.9%増(5/2)
 - －4月の広東省製造業 PMI、52.2 に低下(5/3)
 - －1～3月の東莞市成長率、7.6%(5/7)
 - －1～3月の深圳市貿易総額、前年同期比 21.7%増(5/8)
 - －広東省、2025年までに農産品加工業生産高 32兆円以上目指す(5/11)
 - －1～3月の広州市成長率、4.3%に減速(5/14)
- ・その他
 - －深圳市の新築住宅価格、19ヵ月連続で下落(5/3)
 - －広東省、外国人材への支援強化(5/11)

(出所:各種新聞報道等)

【香港コラム】

－香港の冷房事情－

香港のレストランやショッピングモール、オフィス、電車、バスなどの建物内や公共交通機関では、冷房が強く、肌寒いことが多々あります。冷房をかけながら体の温まる火鍋を食べたり、オフィス等の室内ではダウンジャケットで防寒をしながら冷房をかけたりすることが当たり前となっています。どうして香港人は1年中冷房をかけるのでしょうか？

1. 除湿の役割

香港は亜熱帯地域に位置し、湿度が非常に高い地域です。1年を通じ湿度は高く、特に6～9月頃は、湿度100%となる日も多々あります。このような環境であることから、エアコンを止めてしまうとカビが生えることがよくあり、除湿機代わりに1年中つけています。

2. 空気循環の役割

香港は高層ビルが多く、開閉できない窓がある建物内では、エアコンが空気循環装置の役割を果たしています。気温が低下する時期(12～2月頃)でも、日本のようにエアコンに暖房機能が付いていないものが多いため、換気をするために冷房をつけます。また、風水の観点からも、室内の空気が淀むことは忌避されるため、空気循環の役割として冷房をつけます。

3. 「冷たい空気＝きれいな空気」

香港では冷たい空気はきれいであると考えられています。日本でのエアコン設定温度の下限は18度程度ですが、香港では5度まで設定できます。夏の香港では非常に低い温度設定がされており、冬のように寒くなっています。

飲食店などでは回転率を上げるため、更に設定温度を低くする傾向があります。暖かい時期に香港に来る場合でも、上着(カーディガン等)を1枚忘れずにお持ちください。室内外の寒暖差は日本に比べ大きくなっており、香港滞在中は体調管理にも十分お気をつけください。

【エアコンの設定画面/設定温度5度】



【家電量販店のエアコンコーナー】

