

# あしぎん香港レポート

2017年8月号

- 【調査レポート】香港のオフィス賃貸市場動向・・・・・・・・・・1
- 【トピックス】香港が返還20周年を迎えたことについて・・・・3
- 【アセアンレポート】「タイランド4.0構想」について・・・・4
- 【ニュース一覧】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
- 【香港コラム】香港人の国民食「出前一丁」・・・・・・・・・・6

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】

### －香港のオフィス賃貸市場動向－

#### 1. はじめに

香港は、簡便な税制や他国に比べ低い法人税率、新興著しいアセアン地域への良好なアクセス等を背景に、多国籍企業の拠点設置地として、以前より人気のある地域です。そのような地域でありながら、拠点の維持・新設の検討時に、ネックとなる事項が一つあります。それは、事務所や店舗等の不動産賃料の高さです。香港政府統計局が 2016 年に実施した、香港に進出している外資系企業への香港の優位性に関する統計調査において、事務所や店舗等の不動産にかかるコストは、4 割の企業が「不利である」と回答し、不利項目の中で、一番高い回答率となっています。そこで本稿では、様々な業種に関わりがあるオフィス賃貸市場動向を、お伝えいたします。

#### 2. 香港におけるオフィス賃料の推移

香港内の一番のオフィス街、香港島の中環(セントラル)の動向を確認していきます。(図表 1)



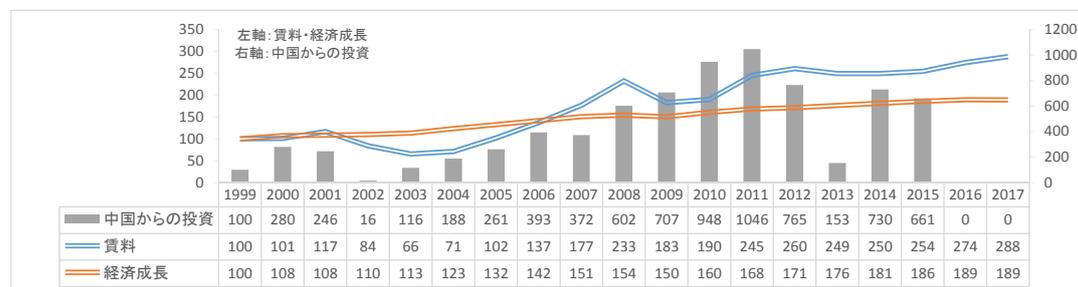
香港のオフィス賃料は、2003年頃のSARS(サーズ、重症急性呼吸器症候群)問題や2008年のリーマンショックといった、ネガティブイベントが発生した後に一旦下落に転じているものの、総じて右肩上がりに上昇していることが分かるかと思います。また、足元の賃料は、1999年比で約2.9倍となっており、床面積100㎡のオフィスを現在の相場で借りた場合、月にかかる賃料はHKD116,900-(@14.5円、約1,695千円)となります。

#### 3. 香港のオフィス賃料が高騰する背景

ではなぜ、香港のオフィス賃料は上昇を続けているのか。その理由は、2つ考えられます。1つは、香港の経済成長です。香港のGDPは、1999年比で1.9倍の経済規模まで成長しており、財・サービスの価格に上昇圧力をかけ、オフィス賃料にも影響しています。そしてもう1つは、中国からの投資です。香港に対する直接投資額は、中国からのものが最も大きく、2015年は2千億香港ドル(@14.5円、2兆9千億円)に上ります。この金額は、英領バージン諸島等のタックスヘイブン地域を除くと、ここ13年連続で世界1位であり、オフィス賃貸の主要な需要者となり、賃料の上昇

を引き起こしています。(図表 2)

図表 2 オフィス用不動産の賃料と香港の経済成長・中国からの直接投資の推移比較(1999 年を 100 とし、指数化)



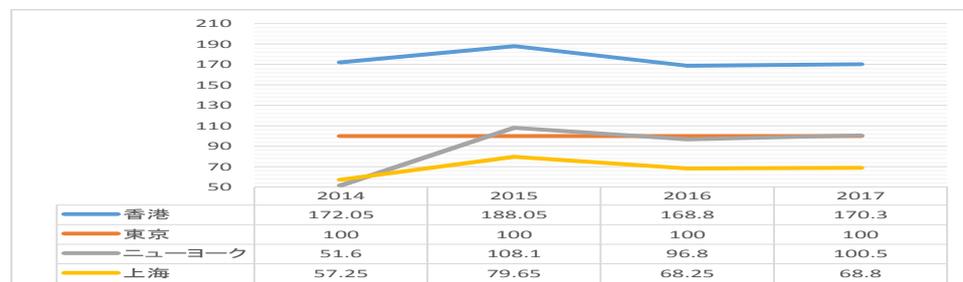
※「中国からの投資」については、2016・2017 年の数値が現時点で公表されていません

出典: Rating and Valuation Department・香港政府統計局より香港駐在員事務所にて作成

#### 4. 各国主要地域のオフィス賃料の動向

これまでで、香港のオフィス賃料の動向はお伝えできたかと思います。それでは、香港のオフィス賃料は、日本や香港と接する中国、世界1位の経済規模を誇る米国と比較し、どのような状況なのか確認していきます。各国の経済の中心地、日本は東京、中国は上海、米国はニューヨークを比較対象とし、オフィス賃料を確認していきます。(図表 3)

図表 3 香港・東京・上海・ニューヨークにおけるオフィス賃料の動向比較(東京の賃料を 100 とする)



出典: 各国不動産調査会社資料より香港駐在員事務所にて作成

2014 年の東京の賃料を 100 として比較しているため、為替の変動等の影響はあるものの、香港が一段と高く、東京とニューヨークがほぼ並列、上海が一段低い構図が続いております。この表から相対的に、香港のオフィス賃料が高い水準にあることが理解してもらえたかと思います。

#### 5. まとめ

様々な背景より、香港におけるオフィス賃料は上昇を続けており、当面、この傾向が続くものと思われる。既に香港へ進出している企業にとって、オフィス賃料の動向は運営コストに直結する問題であり、また、運営コストに占める割合も大きいことから、今後もその動向については、つぶさに確認していく必要があることかと思えます。

今後も、香港駐在員事務所では、不動産情報に限らず、当地情報の収集や提供、当地におけるサポート活動を行ってまいりますので、お気軽にお問い合わせ下さい。

## 【トピックス】

### －香港が返還 20 周年を迎えたことについて－

#### 1. 香港特別行政区とは

香港は、中国がまだ“清”という国の時代に、清が大英帝国(今のイギリス)と行ったアヘン戦争の敗戦国となったことから、植民地となりました。その後時は流れ、1997 年にイギリスは植民地政策を継続することによる国際的な批判を恐れ、香港を中国へ返還しました。この時成立したのが、「香港特別行政区」(正式名称:中華人民共和国香港特別行政区)であり、それ以来成立日である 7 月 1 日は、香港特別行政区成立記念日として香港の祝日となっています。

今年は中国の習近平国家主席が国家主席となって初めて香港を訪問することや、香港が中国に返還されてからちょうど 20 年という節目の年ということで大きな盛り上がりを見せました。

#### 2. 香港と中国の関係性

香港では「一国二制度」という特殊な統治方法により、返還から 50 年間(2047 年まで)は、資本主義など中国本土とは異なる経済・政治制度を維持することが許され、外交と国防を除いた高度な自治が認められています。これにより香港は返還後 20 年で大きな経済成長を遂げると同時に、ビジネスの自由度が広く、株式や債券など高度な金融機能も有することを背景に、世界的な金融センターとしての地位を確立しました。

香港経済にとってこの 20 年間は決して順風満帆といったものではなく、その間にはアジア通貨危機や SARS の流行、世界金融危機に雨傘運動の勃発とさまざまな出来事がありました。しかし、それでもなお、返還後 20 年間の実質 GDP 成長率は平均 3%以上となっており、安定的な成長を遂げております。

一方で、中国の急速な経済成長により、中国全体の GDP に占める香港の比率は 1997 年の返還時の約 16%から、2016 年には約 3%へと縮小しています。また、ビジネスハブとしても重宝されていた香港ですが、沿岸部を中心に中国本土に巨大な経済都市が次々と生まれ、物流拠点としての機能は既に上海や深センに奪われつつあります。このように中国の経済発展に伴い香港の優位性は低下しているように感じます。加えて中国本土からの観光客により香港の観光業や金融業は大きな発展を遂げていることもあり、経済的には中国本土への依存が高まりつつあります。

こうしたことを背景に香港に対する中国の影響力は年々拡大をしています。

#### 3. まとめ

「一国二制度」に基づき政治・経済面に独立性を持つ香港ですが、経済的な側面から見ると返還後 20 年で中国との関係性は大きく変化しているものと思います。今後も、経済面・政治面ともに香港と中国の関係性は注目が集まるトピックですので、その動向は注視していく必要があるものと思います。

## 【アセアンレポート】

### －「タイランド 4.0 構想」について－

#### 1. はじめに

タイ政府は、国の安定的な経済成長の実現に向け「タイランド 4.0 構想」を推進しています。本構想では、大規模なインフラ投資計画やタイ政府が重点的に成長・育成させていく産業への投資促進策が示されています。そこで本稿では、「タイランド 4.0 構想」についてレポートします。

#### 2. 「タイランド 4.0 構想」の背景

タイは、安価な労働力を背景に、日系製造業を中心に積極的な外資企業誘致を行うことで発展を遂げてきました。一方、最近 7 年間(2010 年～2016 年)の実質 GDP 成長率は平均 3.6%とアセアン諸国で最低となるなど、成長鈍化が見え始めています。今後、タイが更なる発展を遂げていくためには、産業構造の転換を図っていく必要があると言われてしています。

#### 3. 「タイランド 4.0 構想」とは

「タイランド 4.0 構想」では、既存産業および新産業の成長・育成に注力することで、持続的に付加価値を創造できる経済社会への転換を目指しています。具体的には、既存産業の 5 分野を短期・中期的に発展させるとともに、新規産業の 5 分野を長期的に育成していくというものです。

既存産業5分野		新産業5分野	
1	次世代自動車	1	自動機器・産業用ロボット
2	スマート電子機器	2	航空宇宙
3	高付加価値の観光・メディカルツーリズム	3	バイオ燃料・バイオ化学
4	効率的な農業・バイオテクノロジー	4	デジタル産業
5	食品加工	5	医療・健康産業

タイ政府は、「タイランド 4.0 構想」を実現させるため、チャチュンサオ・チョンブリー・ラヨーン の 3 県を「東部経済回廊」地域に指定し、空港や港湾、鉄道などのインフラ整備に総額 430 億ドルの投資を行うとしています。また、同地域を投資推奨地区に指定し、上記 10 分野に該当する企業に対して、法人所得税が免除された基本恩典に加え、さらに 5 年間の法人所得税を 50%減税する等の投資恩典により投資促進を図る計画です。

#### 4. まとめ

「タイランド 4.0 構想」におけるインフラ整備や投資恩典の付与は、タイに進出している企業のみならず、今後進出する企業にとっても大きなメリットとなります。タイ及び周辺国では日系の製造業に対する積極的な企業誘致を行っており様々な投資恩典があります。当行では、今後も当地情報の収集を行って参りますので、進出を検討の際にはお気軽にお問い合わせ下さい。

## 【ニュース一覧】

### 〈香港〉

- ・経済
  - －6月の日経・香港 PMI、51.1 に上昇(7/6)
  - －4～6月の成長率、3.6%に減速予想(7/10)
  - －4～6月の失業率、3.1%に低下(7/19)
  - －6月の消費者物価、1.9%上昇(7/21)
- ・金融
  - －香港と中国の相互債券取引開始(7/3)
- ・不動産
  - －5月の民間住宅価格指数、前月比 1.2%上昇し過去最高を更新(7/4)
  - －4～6月の香港・中環高級オフィス賃料、世界首位(7/6)
  - －1～6月の香港オフィスビル取引、前年比 3 倍(7/7)
  - －オフィスビル売買の過去最高額で成約(7/21)
- ・その他
  - －香港返還 20 周年、記念式典には周近平中国国家主席も出席(7/1)
  - －香港の教育費、世界トップ(7/3)
  - －香港政府、深圳市との境界に新工業団地建設を計画(7/18)
  - －香港空港、2017 年上半期は前年同期比で旅客 1.3%増・貨物 11.3%増(7/18)

### 〈広東省〉

- ・経済
  - －6月の広東省製造業 PMI、51.0(7/4)
  - －広州市の新エネ車補助金、国・地方合わせ最高 110 万円(7/11)
- ・不動産
  - －深圳市、6月の新築住宅成約単価、9ヵ月連続で下落(7/4)
  - －広州市、6月の新築住宅価格が昨年 10 月と同水準(7/7)
  - －広州市、1～6月の新築住宅成約面積前年同期比で 14%減(7/20)
- ・労務
  - －深圳市の 2016 年度社会平均給与、月 13 万円(7/12)
- ・その他
  - －広東省、2016 年度の著作権登記件数で北京を抜き全国首位(7/18)

(出所:各種新聞報道等)

## 【香港コラム】

### －香港人の国民食「出前一丁」－

日本では、カップヌードルでお馴染みの日清食品ですが、香港でも日清食品の即席麺は人気を博しており、古くから当地に製造工場を設け、販売を行ってきました。ここで一つみなさんに質問です。当地で一番売れている即席麺ブランドが何かご存知でしょうか。香港通の人ならば簡単かもしれませんが、答えは、「出前一丁」となります。今回は、香港の即席麺シェアで5割を握っているとも言われ、もはや香港の国民食ともなっている「出前一丁」を紹介いたします。

「出前一丁」が香港で販売されるようになったのは1969年、当初は日本から輸入したものを販売していました。輸入食品のため割高であったものの、香港が少しずつ豊かになった時期に重なり、味だけでなく質も重視する香港人にマッチし、また、夫婦共働きが多い香港において、調理が簡単なことも受け、徐々に人気を博していきました。人気の高まりを受け、1985年には香港に製造工場を設け、以来30年余り、香港で製造された「出前一丁」が香港で食されています。

「出前一丁」は色々な世代に愛され、昼夜を問わず幅広い層に支持されています。サラリーマンの朝食や主婦の昼食、学生の夜食など、「出前一丁」の出番は枚挙に暇がありません。また、知人の香港人の話では、「家に備蓄している食べ物の中で、たとえお米がなくなって1ヵ月経っても騒がないのに、出前一丁の在庫が無くなりかけると、夜中であってもコンビニに行き行って補充する」とのことであり、いかに香港で支持されているかが垣間見えます。その他、茶餐廳(チャーチャンテイ、香港式レストラン)や牛井でお馴染みの吉野家等の香港内の多くの飲食店でメニューに取り入れられており、香港内ならどこでも食べられる食事となっています。

こんなに香港で愛されている「出前一丁」を、今度の香港旅行のお土産にいかかでしょうか。

(スーパーの商品棚を占拠する出前一丁)



(一つのスーパーで購入できた袋麺の数々)

