

香港:大規模インフラ整備と工業ビルの活性化政策

2015年7月2日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部 副主任研究員 安田 明宏

<概要>

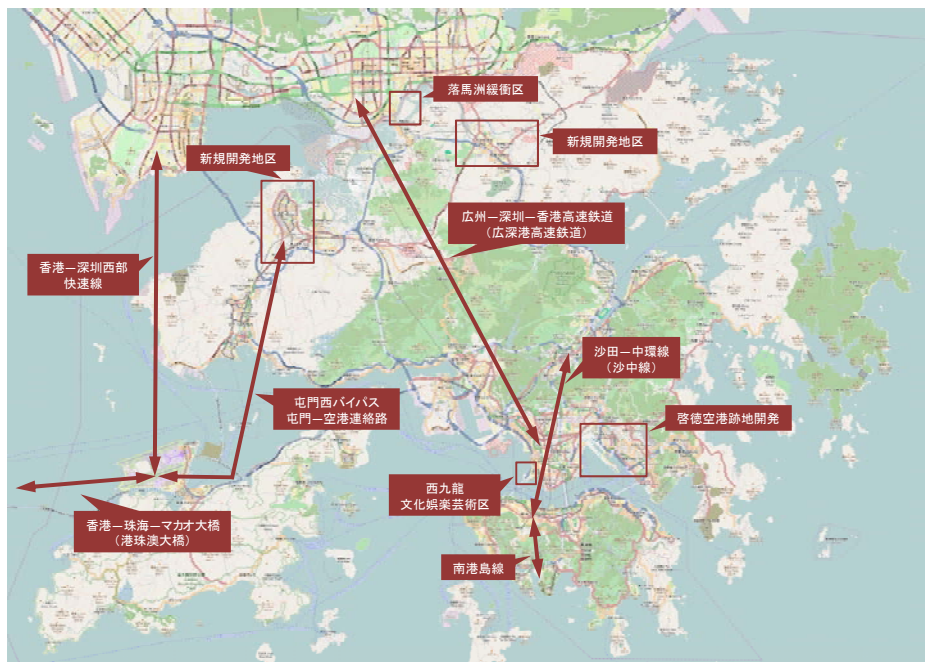
- 香港では、各地で大規模インフラ整備が進められている。この中で、九龍東(Kowloon East)は新しいCBDとして位置づけられ(CBD2)、再開発の動向に注目が集まっている。
- CBD2には、かつて香港の製造業を支えた工業ビルが多く存在する。老朽化した工業ビルは時代のニーズに合っておらず、コンバージョンや再開発が必要となっている。
- 工業ビルのコンバージョンや再開発を経て新規供給されるオフィスは、中環や金鐘といった既存のCBDの需給逼迫状況を緩和するだけでなく、大規模スペースのニーズを吸収すると考えられる。

1. 香港の大規模インフラ整備

2007年10月、曾蔭権 (Donald Tsang) 元行政長官は、施政報告(施政方針演説)の中で、2,500億香港ドルを投じる10大インフラプロジェクト(10 Major Infrastructure Projects)を発表した。これを受けて、現在、香港各地で大規模なインフラ整備が進められている。

鉄道では、金鐘 (Admiralty) と香港島南部を結ぶ地下鉄延線(南港島線)、中環(Central) と新界(New Territories)

【図表1】香港の10大インフラプロジェクト



出所) 公開資料、openstreetmap.com をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

の沙田(Sha Tin)を結ぶ地下鉄新線(沙中線)、西九龍(West Kowloon)と深圳、広州をつなぐ高速鉄道(広深港高速鉄道)、香港と深圳の各空港を接続する高速鉄道(香港—深圳西部快速線)、道路では、新界の屯門と香港国際空港を結ぶ高速道路(屯門—空港連絡路)、香港と珠海、マカオをつなぐ橋(港珠澳大橋)がそれぞれ整備される。ほかには、新界の落馬洲(Lok Ma Chau)周辺や深圳河流域の開発(落馬洲緩衝区)、新界での住宅、高付加価値・環境配慮型工場などの開発(新規開発地区)、啓徳空港跡地開発、芸術文化施設を中心とする地域再開発(西九龍

文化娯楽芸術区)がある。

このうち、啓徳空港跡地開発は、周辺の観塘(Kwun Tong)、九龍湾(Kowloon Bay)の再開発と合わせた総合的な再開発計画となっている。この一帯(九龍東(Kowloon East))は、将来、香港の新しいCBDとして位置づけられている。中環や金鐘、湾仔(Wan Chai)といった既存のCBD(Central Business District)と対比させる意味で、九龍東の新しいCBDは「CBD2」と呼ばれ、今後の再開発の動向に注目が集まっている。

2. 工業ビルの盛衰

CBD2の再開発において、今後の不動産需給を左右するひとつに、老朽化した工業ビルの新しい活用方法があげられる。

九龍東には、工業ビルが数多く点在する。香港政府によると、2009年10月の発表時点で、香港には1,467棟(延床面積1,740万㎡)の民間の工業ビルがあり、九龍東の南東部にある観塘(Kwun Tong)は最も工業ビルが集積するエリアとなっている。

工業ビルの背景には、香港の置かれた環境と時代の変化がある。

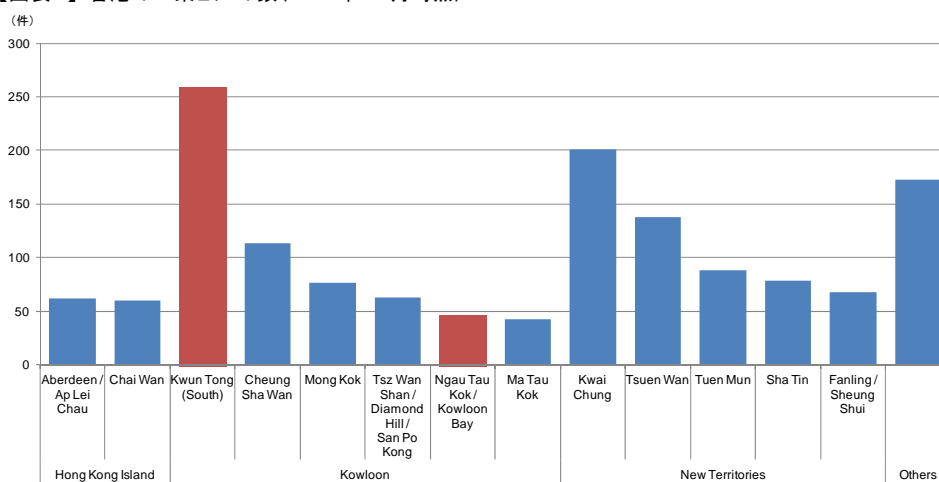
現在、香港の経済の中心は金融やサービス業、貿易となっているが、かつて製造業が興隆した時代があった。中華人民共和国が成立した1949年以降、戦乱を避けるために中国から香港に大量の難民が押し寄せたほか、資本と製造に関する知識をもつ実業家が社会主義の影響を逃れるために香港にやってきたことから、製造業が発展する素地がつくられた。これに加えて、1950年に勃発した朝鮮戦争の際、西側世界が中国に対して禁輸措置をとったことから、中継貿易が盛んだった香港は大打撃を受け、製造業へシフトせざるを得なくなった。

【図表2】九龍東再開発計画(CBD2)



出所) 香港政府資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【図表3】香港の工業ビルの数(2009年10月時点)



出所) 香港政府資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 赤色が九龍東

【写真1】工業ビルのイメージ(観塘)



出所) 筆者撮影

土地が少ない香港で製造業に必要な場所を確保するため、複数の工場が入居する雑居ビルが開発されていった。工業ビルで生産されたものは、玩具や衣料品、プラスチック加工品などから始まり、電子部品や印刷などにも広がっていった。かつての中継貿易は1970年代までに加工貿易へと変化し、アジア NIES(新興工業経済地域)に数えられるようになった。製造業が発展する中で、工業ビルの開発も進んでいったと考えられる。観塘では、1961年に100件の工場で15,000人が働いていたが、1970年までに工場数は800件、労働者数は72,300人まで増加した¹。

1980年代に入ると、香港の製造業に転機が訪れる。香港での人件費の上昇や国際競争力の低下、中国の改革開放にともなう経済特区の設置などを背景に、香港企業の製造拠点は中国本土にシフトした。これに代わって、金融や通信などのサービス業が発展し、これまでの加工貿易は中国で生産された製品の再輸出に重心が置かれるようになった。

1985年までに観塘の工場数は7,000件、労働者数は20万人に達していた。しかし、製造業が中国本土に拡大し、香港の工業ビルでは空室が目立つようになった。1980年にGDPの23.9%を占めた香港の製造業は、2010年には1.8%まで縮小し、2008年末時点で工業ビルの空室は110万㎡以上にのぼった。

工業ビルは、かつて香港の製造業を支えた存在であったが、時代の要請で新たな転換が求められるようになってきている。

3. 工業ビルの活性化政策

九龍東をCBD2として機能させるには、工業ビルのコンバージョンや再開発が不可欠である。2009年10月の施政報告の中で、工業ビルの活性化策が発表された。これを受けて、2010年4月から、一定基準を満たした工業ビルでコンバージョンする場合、地目変更が必要となる補足費が免除となるコンバージョン推進策が施行された(申請期限は2016年3月)。同時に、80%以上の区分所有権の取得で築30年以上の工業ビルを強制買収できる再開発推進策も施行された(申請期限なし)。両政策に基づく申請件数を見ると、2015年5月時点でコンバージョン申請は134件、再開発申請は21件となっ

ている。コンバージョン申請の多くは観塘、葵涌(Kwai Chung)で、変更後の用途はオフィス、レストラン、商店・サービス、ホテルとなっている。再開発申請の多くは観塘、葵涌、油塘(Yau Tong)、長沙湾(Cheung Sha Wan)、黄竹坑(Wong Chuk Hang)で、住宅や商業施設、ホテルなどへの再開発となっている。

もっとも、既存の工業ビルのうち、コンバージョンあるいは再開発の申請が出されたのは10.6%にすぎない²。すべての工業ビルがコンバージョンあるいは再開発の必要性があるわけではないが、これまでの申請状況を考えると、政策の効果が現れているとはいえない。本政策の利用が進まなかった理由としては、香港の不動産の多くが区分所有となっているため、コンバージョンや再開発の申請や実施における合意を得るのが容易ではない点、コンバージョンの際に、建物の構造や天井高、増床などができなかった点、建築コストの上昇から投資効率が下がるとの懸念があった

【図表4】工業ビルのコンバージョン/再開発の申請数(2015年5月時点)

	コンバージョン	再開発	合計
申請数	134	21	155
認可済み	92	18	110
実行済み	64	7	71
認可後取り下げ	12	6	18
実行後停止	10	0	10
実行保留	6	5	11
審査中	19	3	22
審査中取り下げ	18	0	18
申請対象外による不認可	5	0	5

出所)香港政府資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

¹ Energizing Kowloon East Office (EKEO), Development Bureau, HKSAR Government, "Study on Industrial Heritage of Kowloon East and its Potential for Public Art/ Urban Design," June 2014.

² Colliers International, "New Office Supplies in Revitalised Industrial Buildings May Put Downward Pressure on Grade A Office Rents in Kowloon East," 20th June 2013, CIMB, "Property Investment: Manufacturing Space," 15th December 2014.

点などが考えられる。

しかし、製造業が香港の経済を支える屋台骨でなくなった現在、工業ビルは時代に取り残された存在となっている³。香港政府が九龍東を CBD2 として成長させ、工業ビルがコンバージョンや再開発に組み込まれていく方向性に変化はないだろう。

4. 今後の動向

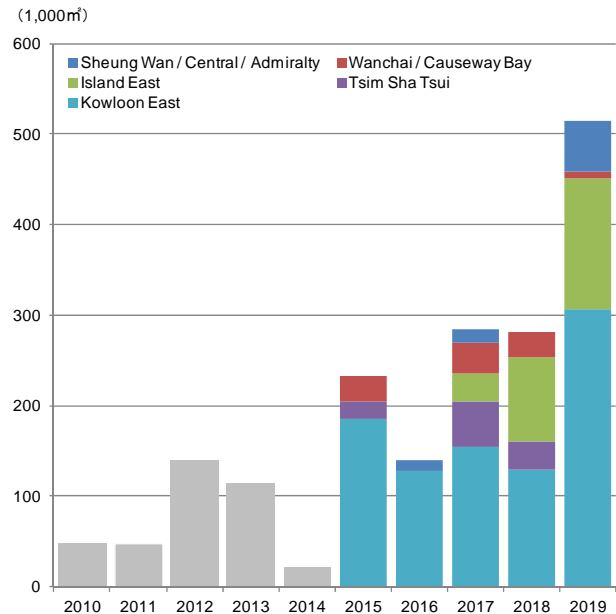
今後、九龍東では、コンバージョンや再開発を通じて、さまざまなプロパティタイプの不動産が新規供給されると考えられる。この中で、オフィスについては、2015 年から 2019 年にかけて新規供給ラッシュを迎える予測となっている。

近年、CBD ではオフィス需給の逼迫が続いている。再開発を含め、開発できる余地は少なく⁴、新規供給が限定的となっている一方、金融関連や専門サービス企業、多国籍企業などからの需要は根強い。直近では、2014 年 11 月から始まった滬港通 (Shanghai-Hong Kong Stock Connect、上海と香港の株式取引の相互乗り入れ) や 2015 年に導入が計画されている深港通 (Shenzhen-Hong Kong Stock Connect、深圳と香港の株式取引の相互乗り入れ) に関連する中国本土企業の進出も相次いでおり、CBD でのオフィス需要は高まる

ばかりである。オフィスエリアとして成熟している銅鑼湾 (Causeway Bay) や尖沙咀 (Tsim Sha Tsui) についても、程度や業種の差はあるものの、概して CBD と同様の状況となっている。空室が限られる中、企業活動に見合うスペースを確保するのが困難な状況となっており、香港内外の多種多様な企業が九龍東にオフィスを構えるようになっていく。

九龍東で 2015 年から 2019 年に新規供給されるオフィス面積は、香港全体の 62.3% を占める。この中には、工業ビルのコンバージョンあるいは再開発を経て新規供給されるオフィスも多く含まれているとみられる。今後、CBD で吸収しきれないオフィス需要は、新しく生まれ変わった工業ビルが吸収することになるだろう⁵。また、九龍東のオフィスビルの賃料は、CBD に比べて低い水準となっている。コスト抑制的なテナントを中心に九龍東への移転が拡大すれば、需給逼迫の緩和にもつながるだろう。

【図表 5】 香港のオフィスの新規供給予測



出所)DTZ のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

³ 賃料水準が低いことから、工業ビルは若手芸術家や文化人の活動拠点としても利用されている。今後、活性化政策による工業ビルのコンバージョンや再開発が進めば、彼らの拠点が失われる可能性があるとの指摘がある。

⁴ 香港政府による官有地売却において、住宅用地が多いことも要因のひとつとされている。

⁵ 会徳豊地産 (Wheelock Properties) が觀塘で開発を進めているオフィスビル (One Bay East) をカナダの Manulife と米国の Citi Group がそれぞれ 1 棟ずつ購入したことは、大規模スペースの確保ニーズの根強さを示している。

【本レポートに関するお問い合わせ】

海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3F

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産及び金融商品を含む商品、サービス又は権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、又はこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点又は調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部又は一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者又は金融商品取引業者として、投資対象商品の価値又は価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。