

フィリピン: BPO 産業が牽引するオフィス需要

2016年8月18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＞

- フィリピンの BPO 産業が好調である。背景には、英語人材に対する需要や人件費の安さなどがある。オフィス需要を支える存在として注目が集まる。
- 最もホットなオフィスエリアである BGC (ボニファシオ・グローバル・シティ) では、オフィスの新規供給が相次ぐ一方、BPO 産業がオフィス需要を牽引している。BGC は、BPO 産業からのオフィス需要の変化を映し出す鏡として捉えることができよう。

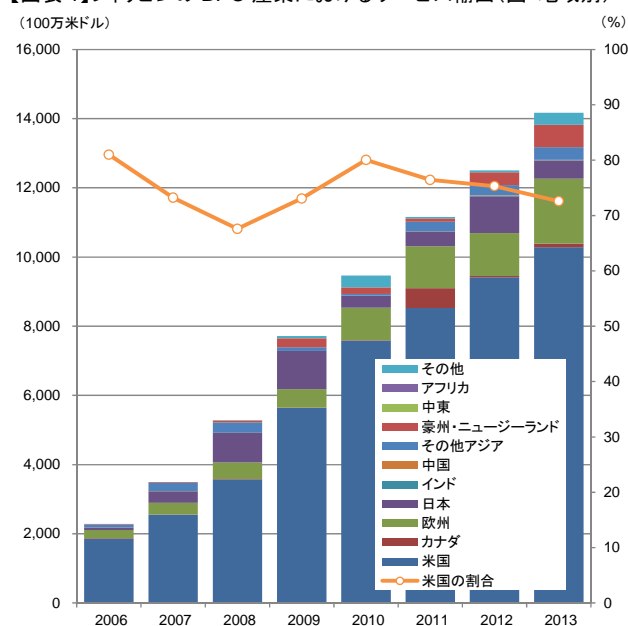
1. フィリピンにおける BPO 産業

近年、フィリピンにおける BPO 産業が好調に推移している。BPO (Business Process Outsourcing) とは、企業の業務プロセスの一部を外部にアウトソーシングすることを指す。委託する業務内容は、コールセンターやヘルプデスク、財務や会計、人事、データ入力や分析、翻訳、ソフトウェア開発、アニメーション制作など多岐に渡る。世界各地で BPO 産業が注目を集めているが、国・地域によって BPO 産業の発展度合いや得意分野は異なる。

フィリピンが世界の BPO 産業において重要な地位を占めるようになった主な背景には、まず、豊富な英語人材の存在があげられるだろう。BPO 産業におけるサービス輸出を国・地域別に見ると、米国が最大となっており、英語が BPO 産業において重要であることがわかる(図表 1)。次に、人件費の安さが考えられる。フィリピンでは、増加する人口に対して十分な雇用が創出されておらず、賃金上昇圧力が弱い状態が続いている。また、BPO 産業育成に対する政府の積極的な支援も背景のひとつに数えられるだろう。

業務内容別の売上高割合は、コンタクトセンター(コールセンターやヘルプデスクなど)が最も大きく 61.6%、次いでバックオフィス・KPO (Knowledge Process Outsourcing、マニュアル化されない高度な知的生産性や高度な IT 技術が求められる業務の委託)が 18.1%、

【図表 1】フィリピンの BPO 産業におけるサービス輸出(国・地域別)



出所) Bangko Sentral ng Pilipinas のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

¹ 例えば、Tholons が 2016 年 1 月に発表した“2016 Top 100 Outsourcing Destinations”のアウトソーシング先のランキングでは、マニラ首都圏が 2 位、セブが 7 位となっている。

ITO (Information Technology Outsourcing、コンピューターやインターネット技術関連の業務の委託) が 11.2%と続く(図表 2)。コンタクトセンターが半分以上を占めており、米国企業のコンタクトセンター関連の業務がフィリピンにおける BPO 産業の典型例といえるだろう。

BPO 産業における就労者数も増加傾向が続いており、2013 年の BPO 産業における雇用者数は 85.2 万人となった(図表 3)。IBPAP (The Information Technology and Business Processing Association of the Philippines、フィリピン情報技術ビジネス・プロセス協会)は、2016 年の目標を 130 万人としている²。BPO 産業が創出する雇用は、フィリピン全体の雇用環境の改善に大きく寄与しているとはいえないが、オフィス需要を支える重要な存在となっている。

2. ボニファシオ・グローバル・シティ

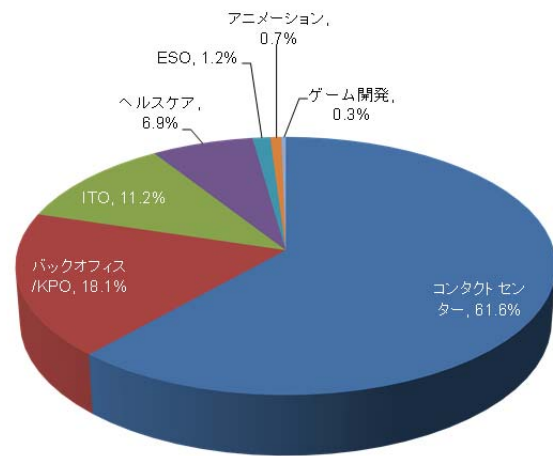
フィリピンのオフィス需要を牽引しているのは BPO 産業である。最近のオフィス需要を見ると、60%以上が BPO 産業関連の企業で占められている³。

マニラ首都圏のオフィス市場では、空室率が低く、賃料に上昇圧力がかかりやすい状況となっている。フィリピンの財閥系の不動産デベロッパーを中心に、BPO 産業からのオフィス需要を見越したオフィスの供給が見られる。BPO 産業は地方都市にも広がっており、セブやダバオなどでもオフィス需要が喚起されている。

現在、マニラ首都圏のオフィス市場でいちばん「ホット」なエリアといえば、ボニファシオ・グローバル・シティ (Bonifacio Global City、以下 BGC) であろう。BGC においては、2015 年から 2019 年までにオフィスストックが 80%程度増加する見通しで、古くからのオフィスエリアであるマカティ (Makati) やオルティガス・センター (Ortigas Center) と比べても新規供給に勢いがある⁴。BGC のオフィス賃料は、最も賃料水準が高かったマカティと同じ水準にまで上昇している。

BGC のあるエリア一帯は、もともと米軍基地 (Fort McKinley) であったが、1949 年にフィリピンに返還された。その

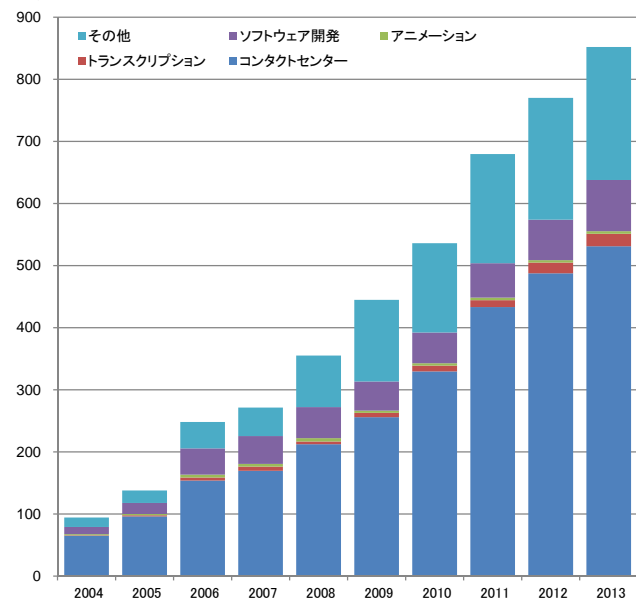
【図表 2】フィリピンの BPO 産業における業務内容



出所)IBPAP のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【図表 3】フィリピンの BPO 産業における就業者数

(1,000人)



出所)Bangko Sentral ng Pilipinas のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

² ABS-CBN News, "Why PH's BPO industry needs more employees," 22nd April 2014 (<http://news.abs-cbn.com/focus/04/22/14/why-phs-bpo-industry-needs-more-employees>) (2016 年 8 月 3 日確認)

³ JLL, "Why the race is on for office space in the Philippines," 8th May 2016 (<http://www.jllrealviews.com/places/race-office-space-philippines/>) (2016 年 8 月 3 日確認)

⁴ 2015 年から 2019 年までのマカティ、オルティガス・センターにおけるオフィスストックの増加率は、それぞれ 2.7%、21.5%にとどまる見通しとなっている (Colliers International, "Colliers Quarterly Property Market Report, Manila, 1Q 2016"をもとに三井住友トラスト基礎研究所算出)。

後はフィリピン軍によって利用され、名称がフォート・ボンファシオ (Fort Bonifacio) に変更された。

1990年代以降、BCDA (Bases Conversion and Development Authority、フィリピン基地転換開発公社) は、旧米軍基地の利用方法としてグレードの高い都市開発エリアに転換する目的でフォート・ボンファシオの土地の売却を進め、売却された土地が BGC と名付けられた。

BGC の開発を主導しているのは BCDA と BLDA (Bonifacio Land Development Corporation、ボンファシオ土地開発会社) である。BLDA は BCDA の開発パートナーで、もともと Metro Pacific Investments Corporation (インドネシア系の First Pacific Company Limited の子会社) が率いていたが、2003年にアヤラグループ (Ayala Group) のアヤラランド (Ayala Land) とカンポスグループ (Campos Group) のエバーグリーン (Evergreen Holdings) が BLDA の経営権を取得した。現在、BGC の開発は BCDA、アヤラランド、エバーグリーンの 3 社によって進められている。

計画的な都市開発が進められていることもあり、BGC の街並みは整然としている⁵。オフィスが集積しているのは 3rd Avenue や 5th Avenue、32nd Street 周辺で、オフィスエリアとしてはすでに完成している (写真 1)。オフィスはグレードが高いものが多く、マカティやオルティガス・センターで見られるような築古のオフィスは少ない⁶。駐車場となっている土地は、今後、不動産の開発が進められる可能性が高い。現在、大規模な開発が進められているのは 32nd Street の北側一帯である。建設中のオフィスはプレコミット率が高いといわれており、竣工後には、BPO 産業関連の企業が数多く入居するとみられる (写真 2)。

3. 今後の注目点—オフィス市場を映し出す鏡

現在、国内外の企業が BPO 関連事業の拠点を設立する動きが活発化しており、オフィス需要が減退する兆しは見られない。最近では、BPO 産業の裾野が広がっており、KPO の需要が伸びているほか、アニメーション制作やプログラム開発関連のアウトソーシングも拡大している。BPO 産業の多様性をもった広がりには、オフィス需要をさらに増大させる要因となるだろう。

一方、BPO 産業の減速要因に注意を払う必要もある。まず、フィリピンの場合、米国からのアウトソーシング需要が 70% 以上を占めていることから、米国の景気動向の影響は避けて通れない。景気減速局面においては、アウトソーシ

【写真 1】BGC の街並み



出所) 筆者撮影

【写真 2】BGC の開発風景



出所) 筆者撮影

⁵ 朝夕のラッシュ時には交通量は増えるが、ジープニー (乗り合いタクシー) の乗り入れに規制があるため、マカティほど渋滞はひどくない。

⁶ マカティにおけるグレード A 以上のオフィスの平均築年数は 12.4 年 (2015 年 8 月現在) である一方、BGC は 4.4 年である (Cushman & Wakefield, "Why Bonifacio Global City Is The Next CBD," August 2015)。

ングにかかるコストそのものが削減の対象となる。米国からのアウトソーシング需要が減退すれば、オフィス需要に一定の影響が出る可能性がある。

また、BPO産業で国際的な競争が激しくなっていることにも留意する必要があるだろう。フィリピンのBPO産業における競争力の源泉は英語能力や安い人件費などであるが、今後もその優位性を維持できるとは限らない。フィリピンは、BPO産業の発展で先行していたインドからの移転需要を吸収してきたが、今度は、労働集約型のコールセンター業務がさらに人件費の安い国・地域に移転する可能性がある。他の国・地域にアウトソーシングの需要を奪われると、オフィス需要の減退の要因となる。

新しく開発されたオフィスイリアであるBGCでは、テナントの顔ぶれやプレコミット率、成約面積の規模などから、BPO産業からの最新のオフィス需要を見ることができる。BGCは、BPO産業からのオフィス需要と新規供給が重なる最前線であり、BPO産業からのオフィス需要の今を映し出す鏡として捉えることができるだろう。

【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。