

中国: 大量供給を迎える北京のオフィス市場

2018年2月5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>

- 2018年以降、北京ではオフィスの大量供給が見込まれている。新規供給の中心となるのは、北京 CBD 核心区と北京麗澤金融商务区である。
- 北京 CBD 核心区では、自己使用面積と賃貸向け面積の予測が難しく、賃貸市場における供給インパクトは不透明であるものの、既存オフィスを巻き込んだリポジショニングが促される見通し。北京麗澤金融商务区は、需給逼迫が続く金融街の需要の受け皿として期待されるものの、オフィスエリアとして機能し始めるには交通利便性の向上が待たれる。

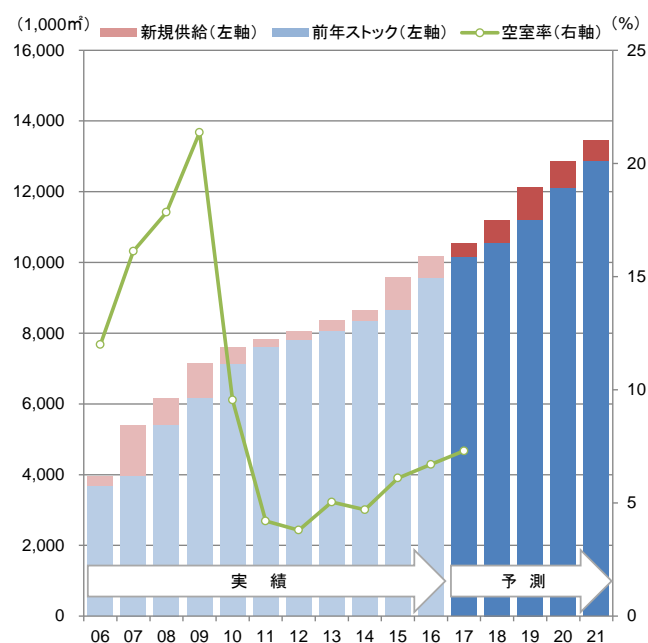
1. 北京のオフィスストック

北京のオフィス市場では、2018年以降、大量供給が見込まれている。

Knight Frankによると、2017年第3四半期時点の北京のプライムオフィスのストックは1,053万㎡で、2021年には1,346万㎡まで増加する見通しとなっている(図表1)。グレードの高いオフィスビルの開発が進んで新規供給が相次いだ2000年代後半は、ストックが少なかったことから供給インパクトが大きく、2009年には空室率が20%以上の水準まで跳ね上がった。2018年から2021年までの新規供給も300万㎡と大きく、北京は2000年代後半以来の供給ラッシュを迎える。

2000年代後半にまとまった新規供給が見られたのはCBD、金融街、東二環路、中関村であった(図表2)。2008年の北京オリンピックが開発の時間的目標として掲げられ、この時期に、現在の主要サブエリアにおけるオフィスの景観が形作られたと見てよいだろう。2010年代に入り、東二環路や金融街ではオフィス供給が少なくなった一方、コアエリアから少し離れた燕莎や望京、奥運村などでのオフィス供給が散見されるようになる。2014年から2016年にかけては中関村で一定の需要が見られた。

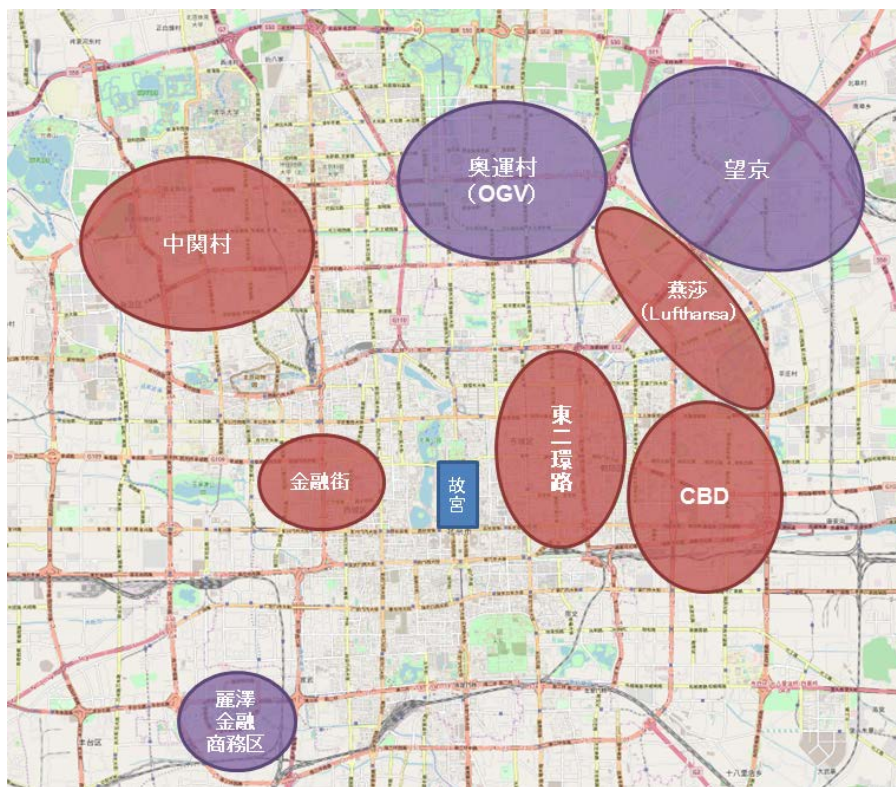
【図表1】北京のオフィスストック(実績と予測)と空室率



出所) Knight Frankのデータより三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 対象のサブエリアはCBD、東二環路、金融街、中関村、燕莎、望京、奥運村。麗澤金融商务区は含まれていない。2016年までの新規供給はネット供給ベース、2017年以降はグロス供給ベース。新規供給の予測は賃貸オフィス面積と自己使用面積の両方が含まれている。空室率は各年末時点、2017年のみ第3四半期時点。

現在、コアエリアにおいては、E コマースの影響を受けて競争力が低下した商業施設(とくに百貨店)がオフィスにコンバートされたり、空き地となっていた土地でオフィスの開発が始まったりするケースが見られるものの、オフィス市場全体から見れば供給インパクトは小さい。2018年以降、供給インパクトが増大するエリアはCBDの「北京 CBD 核心区」と新興エリアの「北京麗澤金融商务区」である。

【図表2】北京のオフィスサブエリア



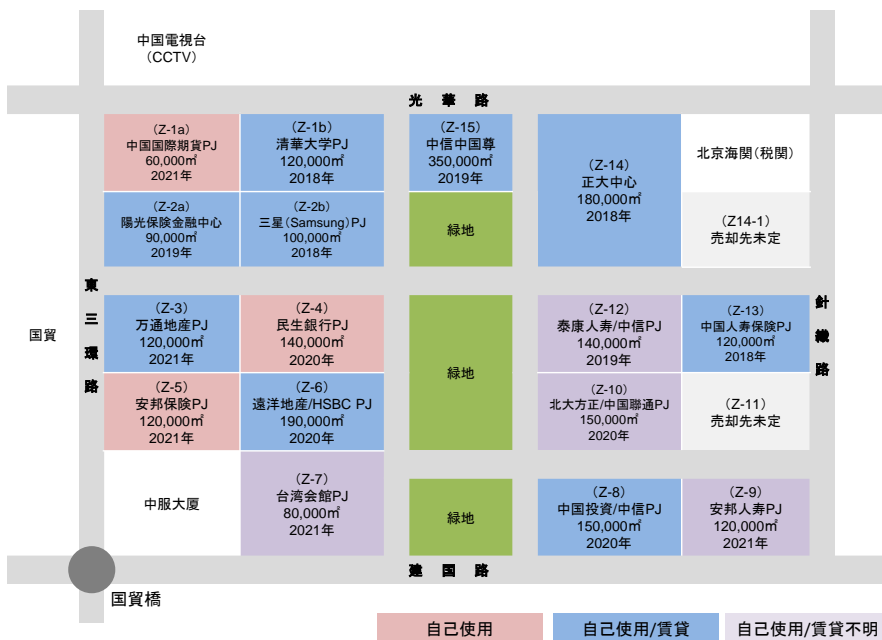
2. 新規供給集中のサブエリア

(1) 北京 CBD 核心区

CBD は北京を代表するオフィスのサブエリアで、国貿橋(建国門外大街、建国路、東三環路の交差点)の北西側および南西側にグレードの高いオフィスビルが集中している。現在、国貿橋の北東側(東三環路、光華路、針織路、建国路に囲まれた土地)で大規模な再開発が進行中で、2018年以降に順次オフィスビルが竣工を迎える。この土地の名称は「中服地塊」であるが、一般的には「北京 CBD 核心区」と呼ばれている(図表 3)。近年まれに見る一等地といつてよいだろう。

出所) openstreetmap.orgより三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 赤色はコアエリア、紫色は準コアエリアとして位置づけられる

【図表3】北京CBD核心区の計画



北京 CBD 核心区では、2010年頃から不動産開発企業に土地が譲渡されている。筆者が 2014

出所) 各種資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

年に見たときは開発が本格化し始めた段階であったが、2017年12月にはすでにオフィスビルが建ち上がっている(図表 4)。2018年から2021年にかけて竣工を迎え、一部のオフィスビルではプレリーシングが始まっている。三星

(Samsung) 大厦、清華大学プロジェクト、正大中心、中国人寿保險プロジェクトの4棟が2018年に竣工、2019年竣工予定の中国尊は北京でもっとも高いオフィスビルとなる。売却先が決まっていない土地が一部あるため、北京CBD核心区におけるオフィスの総供給面積は不明であるが、現在計画が判明しているもので220万㎡程度である。

(2) 北京麗澤金融商务区

北京麗澤金融商务区は、西二環路、西三環路付近で

開発が進められている新興エリアである(図表2)。2008年4月に北京市政府が発表した「關於促進首都金融業發展的意见(北京の金融業の發展促進に関する意見)」で、「一主一副三新四後台(金融街が主な金融センター(一主)、CBDを副金融センター(一副)、北京麗澤金融商务区、中関村、東二環路を新興金融センター(三新)、稻香湖、金盞、通州新城、徳勝をバックオフィス機能(四後台)とする金融面での新しい空間を創出する)」が明記された。これを受けて、北京麗澤金融商务区の開発が本格化した。将来的に、北京麗澤金融商务区

は、CBD、東二環路、金融街、燕莎、中関村といった従来のコアエリアに次ぐ、準コアエリアとして位置づけられることになるだろう。

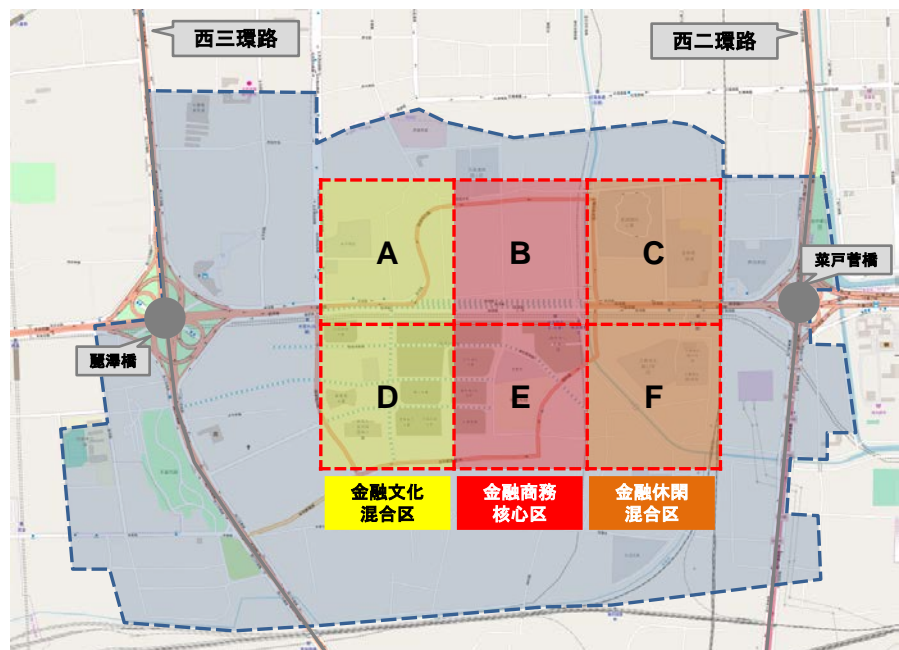
中心エリアは6つに分けられて開発が進められており(図表5)、このうち、BとEがオフィスの集積する金融エリアとなる。オフィスビルは順次立ち上がっており、晋商聯合大厦はすでに竣工を迎えている(図表6)。大規模オフィスでは、2018年に長城金融大厦(143,500㎡)、匯能大厦(112,200㎡)、首創中心(250,000㎡)、2019年に平安金融中心(336,000㎡)、中国通用時代(230,000㎡)、麗澤SOHO(124,000㎡)、2020年に国

【図表4】北京CBD核心区の開発風景(2017年12月)



出所) 筆者撮影

【図表5】北京麗澤金融商务区



出所) openstreetmap.org、各種資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 青い点線は全体の北京麗澤金融商务区計画エリア、赤い点線は中心エリア

【図表6】北京麗澤金融商务区の開発風景(2017年12月)



出所) 筆者撮影

家金融信息大厦(280,000 m²)、中国鉄物大厦(155,000 m²)などがそれぞれ竣工を迎える見込みとなっている。2020年までの新規供給面積は180万m²程度と予測される。現在、北京麗澤金融商务区を通る地下鉄14号線と16号線の工事が進められおり、2019年に「麗澤商务区駅」が開設される予定である。現在は交通利便性が低い、将来的には既存コアエリアへのアクセスが向上すると考えられる。

3. 今後の動向

今後、北京全体としてはオフィスの空室率に上昇圧力がかかりやすい状態となる。二大供給源である北京 CBD 核心区と北京麗澤金融商务区の今後の動向について考えてみたい。

北京 CBD 核心区で新規供給されるオフィスのうち、どの程度が賃貸市場のストックに加わるかを見通すのは難しい。自己使用面積と賃貸向け面積が混在するオフィスでは、事業展開の方向性や賃貸市場の動向などでその割合が調整されることになるし、自己使用と賃貸向けが未定のプロジェクトもある。中国国際期貨プロジェクト、民生銀行プロジェクトおよび安邦保険プロジェクトが自己使用のみとなっているが、利用状況によっては一部のオフィススペースが賃貸市場に放出される可能性もある。市場の動向やデベロッパーの資金繰りなどにより竣工が遅れるプロジェクトが出てくることも想定される¹。北京 CBD 核心区は開発規模が大きく、空室率の上昇は避けられない。自己使用面積が少なく、賃貸向け面積が急増する場合、空室率はさらに上昇するだろう。

賃貸市場へ放出される面積の大小にかかわらず、CBD 周辺の既存オフィスにとって、北京 CBD 核心区のオフィスの出現そのものが脅威である。現在、コスト意識の高い企業やコアエリアでオフィスを構える必要性が低くなった企業を中心に、郊外のオフィスに移転する「脱中心化」の流れが起きている。これに加え、CBD 内でも既存オフィスから北京 CBD 核心区の新規オフィスに移転しようとする潜在需要もあるだろう。既存オフィスで手狭になっていた企業にとっては、拡張移転のチャンスと映る。今後、二次空室の埋め戻しに苦戦する既存オフィスが出てくるほか、競争力強化のための改装に踏み切ったり、借手優位な賃借条件を提示したりすると考えられる。CBD では、新規オフィスが既存オフィスを巻き込みながらリポジショニングが行われることになるだろう。

北京麗澤金融商务区では、晋商聯合大厦、麗澤 SOHO、平安金融中心が賃貸ストックに加わる見込みだが、それ以外は自己使用のオフィスが多いようだ。国内の金融関連企業がバックオフィスや新規事業向けのオフィスとして利用することが想定される。自己使用せず余ったオフィススペースが賃貸市場に出てくる可能性はあるが、自己使用面積の割合は、北京 CBD 核心区に比べて高くなると予測される。すでにプレリーシングが始まっているが、交通利便性が低いことやオフィスエリアとしての認知度が低いことなどから賃貸借の動きは鈍く、オフィスエリアとして動き出すには一定の時間が必要となるだろう。

北京麗澤金融商务区は、将来的に金融街の副次的な役割を果たすことが期待されている。現在、金融街の空室率は歴史的な低水準となっており、入居可能なスペースがほぼない状況となっている。2010年以降、新規供給がほとんど見られないことや、移転需要が発生しにくく、賃貸市場の動きそのものが鈍いことなどが要因である。北京麗澤金融商务区は金融街から比較的近く、交通利便性の向上に合わせて、金融街からあふれ出る需要を吸収することになるだろう。

¹ 政策的な影響から竣工が遅れる可能性もある。2017年9月、北京市政府は、2017年11月から3月まで道路工事や水利工事の土木作業、住宅の解体作業を禁止すると発表した。東城区、西城区、朝陽区、海淀区、豊台区、石景山区の中心6区と周辺の10市街地、北京経済技術開発区が対象で、冬場の大気汚染対策とされている。これに伴い、オフィスの竣工の遅れが懸念されている。

【お問い合わせ】

海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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

TEL 03-6430-1300 FAX 03-6430-1301

<https://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。