

香港・シンガポール・上海のオフィス事情

都市開発部 研究員 中野 康光

<要 旨>

1. 都市国家である香港・シンガポールのオフィスストックは東京都と比較すると3割以下と小さいが、外資系企業を吸引することで成長を続け、中心オフィス街の拡大とともに最近ではオフィス街の分散化も進んでいる。一方、上海市は東京を上回る人口を持つ中国最大の都市であるが、オフィス市場自体は経済解放の本格化（1992年）以降にようやく形成され始めた未成熟な段階にあるため、都心部のオフィスは点状に立地している状況にある。
2. 3都市のオフィス需要は、自国企業に加え外資系企業が重要な地位を占めている。これは、シンガポール・香港が外部依存型の経済構造であること、経済解放後の上海市における経済牽引役が外資系企業のためである。そのため、各国政府が積極的なビジネスインフラ（国際空港・港湾施設等）の整備や外資優遇政策（シンガポールのOHQ・BHQ制度、上海の浦東新区開発）を実施し、外資系企業誘致をサポートしている点も見逃せない。
3. 3都市のオフィス市場をみる上では、華人系ディベロッパーの動向を注視する必要がある。香港では、この華人系主要ディベロッパー5社と英国系ディベロッパー2社がビジネス街のオフィス保有をリードしている。シンガポールでは、華人系ディベロッパーと政府系ディベロッパーがオフィス保有面積で鎬を削っている。上海市では、土地使用権確立後、主に香港を中心とした華人系ディベロッパーが大挙して参入、都心部に多数の再開発オフィスビルを建設中である他、浦東地区にも大規模なオフィス集積が形成されつつある。
4. 3都市のオフィスマーケットの現況をみると、香港は1992～1994年にかけての価格急騰後の調整局面にありオフィス賃料はピーク時より35%の大幅下落の状況にある。シンガポールは高い経済成長とアジアにおける拠点性の高まりに支えられ史上最高値でのオフィス売買が行われるなど好況を持続している。上海市はオフィス供給の急増により価格調整が行われ一時の需給逼迫が解消されつつある。3都市とも不動産制度は英国に準じており、土地は国家による所

（注）本レポートは、昨年度に実施した竹内一雅研究員との共同研究の成果を表記の研究員がまとめたものである。

有のため土地リース権での取引が基本となっている。香港ではオフィス市場が一般投資家にまで開放されているため、短期売買が主流で投機的な動きをするのに対し、シンガポールではディベロッパーが長期保有思考であることやオフィス需給バランスを政府がコントロールしていることもあり安定的な市場となっている。上海市では、物価同様国内企業向けと外資系企業向けにオフィス市場が二極化している。

5. 香港のオフィス市場は、短期的には、経済成長の鈍化と中国返還後の先行き不透明感もあり、オフィス賃料の価格調整が更に進行するとみられる。97年の中国返還後の香港は、中国華南地区との連携を強めながら中国と世界とを双方向に結ぶ窓口としての機能はより強化されるとみられる。そのため、外資系企業・中国企業を中心としたオフィス需要の拡大が見込まれ、オフィス市場は緩やかに回復すると見込まれる。しかし、自由放任型資本主義と社会主義という全く異なる経済体制間の統合であること等の不安要因も多く、オフィス需要は中国返還後の社会・経済情勢に大きく左右されそうである。

シンガポールのオフィス市場は、短期的には供給の増加による一時的な空室率の増加と賃料の抑制の方向に向かうとみられる。しかし、長期的にはベトナム・インド等アジアの新興諸国への生産拠点の進出が加速されるとともにその地理的中心に位置するシンガポールの統括拠点需要は益々拡大すると考えられ、オフィス市場は安定的に推移していくものとみられる。

上海市は、外資系企業の進出を上回るスピードで今後も都心部及び浦東新区にて大規模オフィスが相次いで竣工するため、2000年頃まではオフィスの供給過剰が避けられずより一層の価格調整が続くとみられる。ただ、2000年以降は、国内消費市場の拡大とともに新たな企業進出も見込めるため需給バランスは緩やかに回復していくものとみられる。しかし、中国政府の外資系企業に対する優遇政策の見直しによっては、外資系企業進出（＝オフィス需要拡大）が鈍化する懸念もある。

目 次

はじめに

I. 都市構造、都心部の地域構造

1. 都市規模
2. 都心部の地域構造（オフィス立地）

II. オフィス需要の特徴

1. オフィス需要層
2. オフィス需要拡大のための政府政策

III. オフィス供給の特徴

1. オフィスストックの状況
2. オフィス供給者と最近のオフィス建設の特徴

IV. オフィスマーケットの状況と特徴

1. 香港
2. シンガポール
3. 上海市

V. オフィス市場の見通し

1. 香港
2. シンガポール
3. 上海市

おわりに

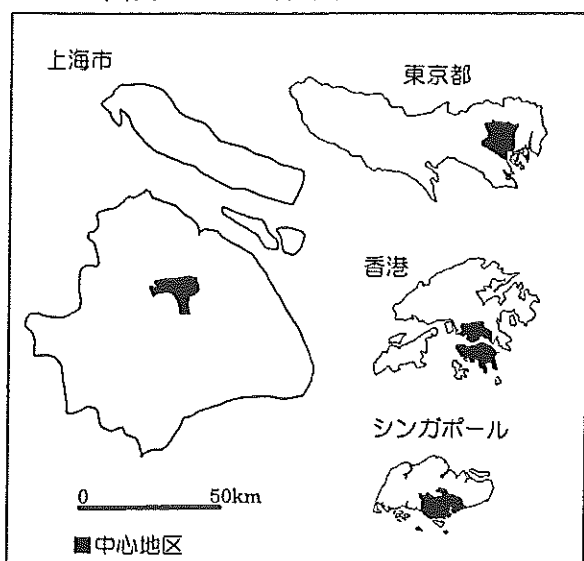
はじめに

現在、日本からアジア諸国をみる場合には安価なコストを背景とした製造業の生産拠点進出先として捉えられがちである。しかし、アジア諸国の主要都市では、都市化の進展、国内消費市場の拡大、第三次産業化など非常に早いスピードでの都市成長も進んでおり、すでに日系企業を含めた投資家による不動産投資が積極的に行われている所も多い。

これは、バブルの後遺症に悩む日本国内、需給調整が続きオフィス市場の低迷している米国等の先進国とはステージの異なるオフィス市場を持つアジアの主要都市が、新たな不動産の分散投資先としての役割を担える状況になりつつあることを示している。

そこで、本レポートではアジア地域の中でも、一人当たり GNP 額が先進国並に高く、確立した不動産制度と不動産市場を持つ『香港』、『シンガポール』と、経済開放政策の本格化により今後の高い経済成長の期待される『上海市』の3都市について、オフィス市場の構造、特徴と将来見通しについてまとめている。

図表 I - 1 各都市の都市規模



I. 都市規模・都心部の地域構造

1. 都市規模

東京都との比較で見ると、『香港』は面積・人口とも約1/2、『シンガポール』は面積が約1/3、人口約1/4の規模しかない都市国家（地域）である。一方、『上海市』は、東京都の面積の約3倍、人口は東京を上回る中国最大の都市^(注1)である(図表 I - 1・図表 I - 2)。各都市とも100~130 km²の中心地区には業務・商業等都市機能の高度な集積がみられるが、特に香港、上海市では中心地区での人口密度も高いことがうかがえる。

なお、各都市とも人口の増加、都市機能の集積拡大による新たな土地ニーズへの対応策として、利用可能な国土面積が狭い香港、シンガポールでは埋め立ての実施（それぞれ既に50 km²超、約40 km²の土地を創出）、上海では中心地区に隣接する未開発地であった浦東新区(522 km²)の開発を推進している。

図表 I - 2 各都市の概要

		香 港	シンガポール	上 海	東 京 都
全 体	面積	1,076km ²	641 km ²	6,340 km ²	2,183 km ²
	人口(94年)	606万人	293万人	1,299万人	1,179万人
	人口密度	5,385人/km ²	4,571人/km ²	2,049人/km ²	5,392人/km ²
中心地区	面積	127 km ² (香港島・九龍)	119 km ² (セントメリーズ地区)	121 km ² (中心6区)	110 km ² (都心8区)
	人口密度	26,776人/km ²	9,515人/km ²	24,965人/km ²	11,762人/km ²
	人口集中度	58%(91年)	37%(90年)	23%(94年)	11%(94年)
	最高容積率	1500%	1260%	800%	1000%
	鉄道本数	4本	3本	3本	28本

(資料) 上海市統計年鑑、香港統計年刊等

(注1) 「上海市」は「市」と名称にあるが行政区分上は「省」と同格であり、日本でいう都道府県に相当する。

2. 中心部の地域構造（オフィス立地）

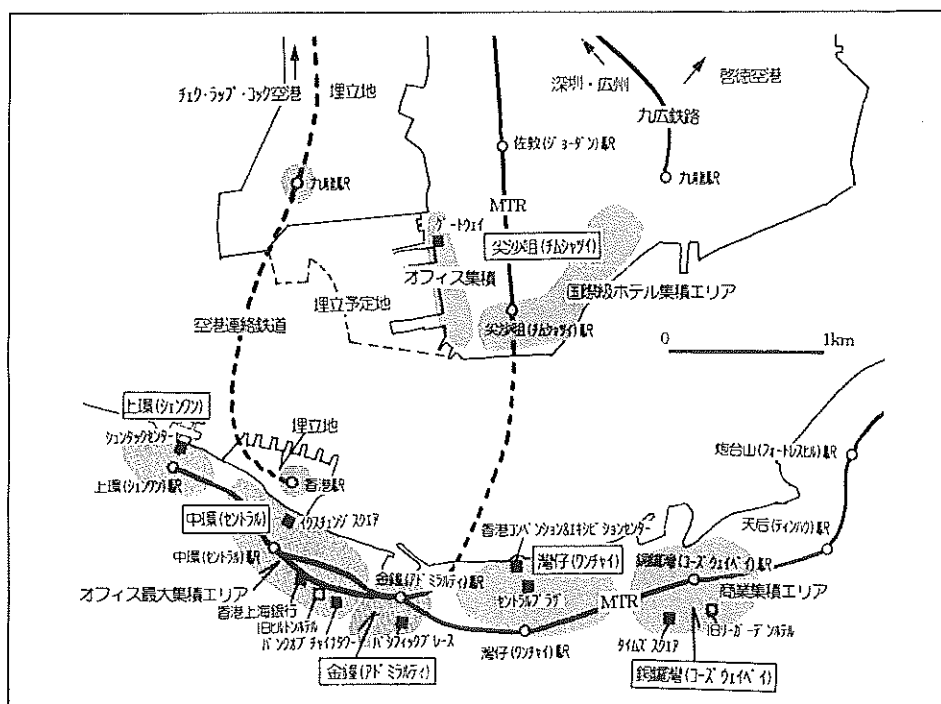
(1) 香港

香港の中心部はビクトリア港を挟んだ香港島北部と九龍半島の2つのエリアよりなり、MTR（地下鉄）沿線に市街地が形成され（図表Ⅰ－3）、主な地区では都市機能の棲み分けがみられる（図表Ⅰ－5）。オフィス集積は、香港島サイドの上環（シェンワン）地区から銅鑼灣（コーズウェイベイ）地区のわずか5kmの带状の地域と九龍半島南端の尖沙咀（チムシャツイ）地区を中心に形成さ

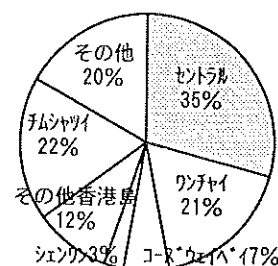
れている。中でも中環（セントラル）地区は邦銀をはじめ金融機関、外資系企業を中心に全オフィスストックの35%が集中する賃料水準の最も高いビジネス街となっている（図表Ⅰ－4）。しかし近年は、このセントラル地区の開発余地の減少によりオフィス街の周辺部への拡大現象がみられる。

なお、1998年開港を目指して整備が進められているチェク・ラップ・コック空港とセントラル地区は、新たに建設される鉄道により25分でアクセスが可能となる。

図表Ⅰ－3 香港中心部の地域構造



図表Ⅰ－4
香港におけるエリア別
オフィスストック
(1995年末現在)



(注)「セントラル」には、
セントラル地区とアドミラルティ
地区を含む
(資料) 香港政府

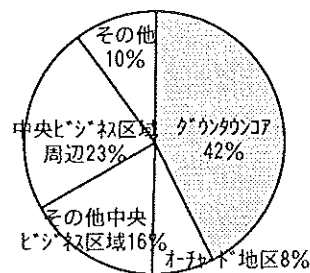
図表Ⅰ－5 香港中心部のエリア別特徴

エリア名	立地の特徴	主なオフィスビル
香港		
上環 (シェンワン)	早くから中国人の居住区として発展、現在も中国企業が集積、古い街並みの再開発も進行中	ジュンタックタワー ピクニック・プラザ
中環 (セントラル)	邦銀をはじめとする金融機関、国内及び外資系の大企業が集中して立地、香港でも賃料水準の最も高いビジネス街であるが今後は既存ビルの建替とともに新空港と直結する20haの埋立地にオフィス建設が計画されている。	エクスチェンジ・スクエア・スワイハウス ジャード・インハウス・コーポレーション バンクオブ・チャイナタワー
金鐘 (アドミラルティ)	セントラル地区に隣接、MTRアドミラルティ駅を中心にセントラル地区から参入した需要の受け皿としてパシフィック・プレイスなどのオフィス集積が進みオフィス街として確立	パシフィック・プレイス リッパ・センター・アドミラルティセンター
九龍		
灣仔 (ワンチャイ)	オフィス、古いマンション、商業・飲食施設の混在、近年ウォーターフロントエリアにコンベンション施設や香港一の高さを誇るセントラル・プラザも建設されるなど大型オフィスが立地	セントラル・プラザ・アライ・カジマビル グレート・イースター・センター
銅鑼灣 (コーズウェイベイ)	日系百貨店も多数進出する商業立地としての色合いが強いが、近年タイムズ・スクエア・リー・ガーデンホテルのオフィス建替など大規模オフィスの建設も進行	タイムズ・スクエア・ワールド・トレード・センター キャロライン・センター・サイン・プラザ
尖沙咀 (チムシャツイ)	地場商業及び国際的ホテルの集積地としての顔を持つが、近年は西側沿岸部でのオフィス建設も盛んに行われている。貿易会社を中心に立地	グレート・ウェイ ペニンシュラホテルオフィス棟

(2) シンガポール

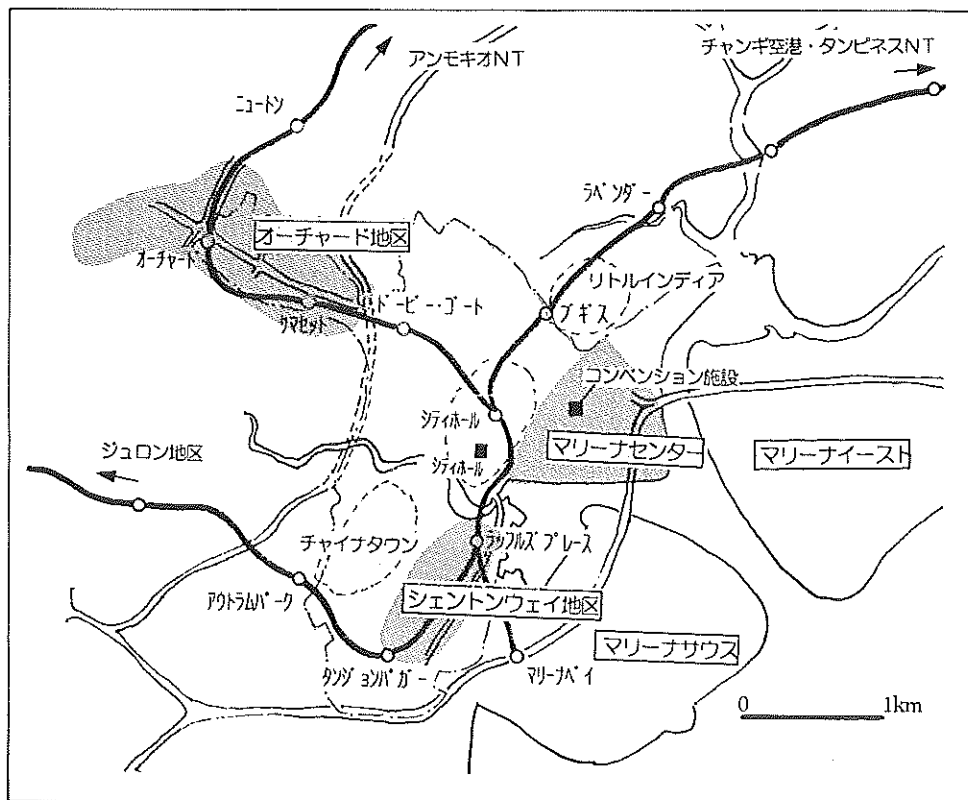
シンガポールの中心部は、香港同様 MRT（地下鉄）沿線を中心に都市機能の集積が進み、街の様子は駅毎に異なる（図表 I-6・図表 I-8）。国内外大企業のオフィス集積は、MRT ラッフルズプレース駅からタンジョンパガー駅間のセントンウェイ地区を中心にみられるが、既に開発余地が少ないため近年では商業ゾーンであるオーチャード地区、埋立地のマリーナセンター、中央ビジネス区域^(注2)外にもオフィス立地が進んでいる（図表 I-7）。

図表 I-7 シンガポールにおけるエリア別オフィスストック（1995年9月末）



（注）ダウンタウンコアとはセントンウェイ・シティホール駅周辺、マリーナセンターを指す
（資料）URA

図表 I-6 シンガポール中心部の地域構造



図表 I-8 シンガポール中心部のエリア別特徴

エリア名	立地の特徴	主なオフィスビル
セントンウェイ	シンガポールを代表する高層オフィスが立ち並ぶビジネス街、東京の丸の内同様オフィス機能に特化した街並みを形成、日系金融機関等のほとんどがこのエリアに立地	OUBセンター・UOBタワー・リヂング・ヒル
オーチャード地区	地下鉄オーチャード駅〜サマセト駅間を中心に広がり、百貨店、ホテル等が集積する商業ゾーンのイメージが強いが、近年はオフィス建設も多数見られる	リヂング・ヒル・セントラル・プレイス
シティホール駅周辺	官公庁、公園等の公共施設が中心の街である。近年オフィス・ホテル・商業の複合開発プロジェクト等が建設されているが空間的なゆとりがみられる	リヂング・ヒル
マリーナセンター	シティホール駅東側の埋立地に近年開発されたコンベンションエリアであり、国際級ホテル棟とともにオフィス集積も進み新たなビジネスエリアを形成しつつある	ミレニアム・サンテックシティ

^(注2) この中央ビジネス区域では、都心部の交通渋滞緩和のための自動車乗り入れ規制が実施されている。

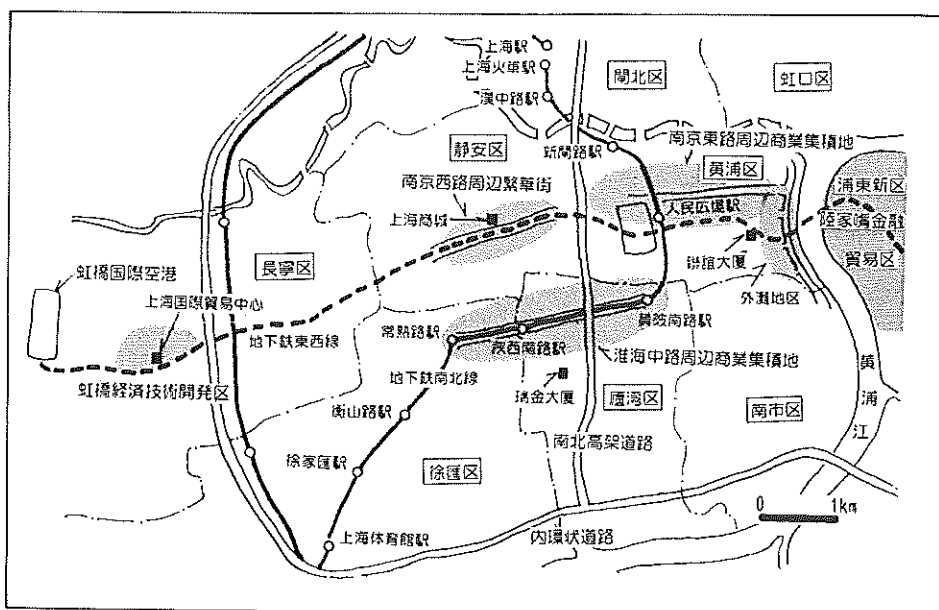
(3) 上海市

上海市の内環状道路内側は、人口密度が非常に高い旧来からの市街地（黄浦区、南市区、廬湾区、静安区）であるが、老朽化した密集住宅地の再開発によりオフィス・商業施設が点状に整備されつつある（図表 I-9、図表 I-11）。一方、その人口過密及び交通渋滞解消のために政府主導にて開発された虹橋経済技術開発区（長寧区）及び浦東新

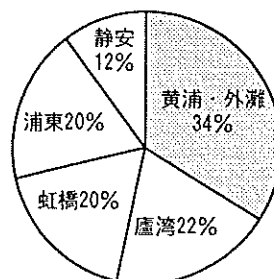
区では、大規模な面的整備が進行し近代的なオフィス街が形成されつつある（図表 I-10）。

これまで中心部における交通インフラは脆弱であったが、近年ようやく市街地を環状に結ぶ内環状道路、南北高架道路が完成したのに続き、地下鉄南北線も95年に開通した。また、虹橋空港～中心市街地～浦東新区を結ぶ地下鉄東西線の建設計画も進行中である。

図表 I-9 上海市中心部の地域構造



図表 I-10 上海市におけるエリア別オフィスストック（1995年末）



（資料）三和銀行

図表 I-11 上海市中心部のエリア別特徴

区名	立地の特徴	主なオフィスビル
黄浦区	黄浦江西岸の外灘地区(1910~20年代に建設された約100棟の西洋建築物集積地)から南京東路を含む政府・金融機関、商業施設が多数立地する市内の中核エリア	聯誼大廈
廬湾区	淮海中路沿いは黄浦の南京路とともに2大商業エリアを形成。昨年、地下鉄開通により交通アクセスが改善され住宅密集地の再開発が集中	瑞金大廈
静安区	古くは外国人居住地を含む住宅地から高級ホテルが集中する商業エリアへ、更に廬湾区同様住宅街の再開発により業務エリア化が進展	上海商城・(恒隆広場) (上海峻嶺広場)
長寧区	虹橋経済技術開発区から虹橋国際空港に至る地域であり1980年代以降開発が進んだエリア	上海国際貿易中心 太陽広場
徐匯区	上海駅までの地下鉄開通により市街地への交通利便性が改善され、住宅開発とともに内環状道路内では商業開発も活発なエリア	—
南市区	黄浦区の南に隣接、旧上海城のあったエリアで現在は住宅密集地区であり業務施設の集積は少ない	—
浦東新区	中国国家プロジェクトとして1990年より開発が開始され、陸家嘴金融貿易区には国際金融センター機能を担う証券取引所、中国国内主要銀行等の建設が進み、一大オフィスゾーンを形成中	銀都大廈・(金茂大廈) (上海環球金融中心) (上海森茂国際大廈)

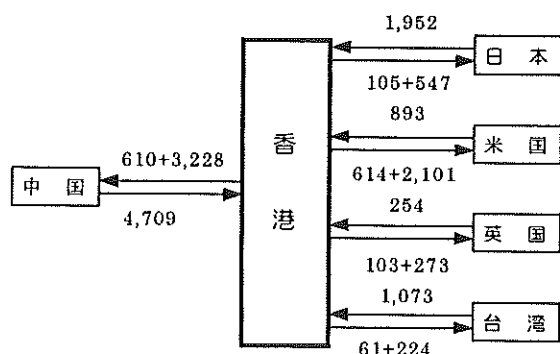
Ⅱ. オフィス需要の特徴

1. オフィス需要層

(1) 香港

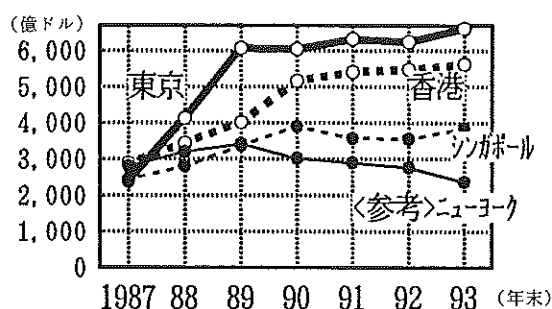
香港は、自国内市場が小さいため、特に対中国仲介貿易を中心とした外部依存型経済構造(図表Ⅱ-1)を持つとともに、自由な金融市場を背景とした国際金融マーケット化の進展(図表Ⅱ-2)に経済の特徴がある。

図表Ⅱ-1 香港の仲介貿易(1994年)



(注) 左側数字は香港の本来の輸出入額、右側数字は再輸出入額を示す。
(出所) 菊池誠一「中国の香港」

図表Ⅱ-2 オフショア市場(注)資産残高



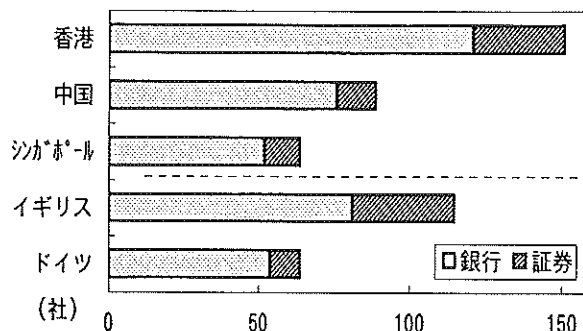
(注) オフショア市場とは、国内取引に適用される金融上の各種規制を免除し、税制面でも優遇措置を与えて非居住者から資金を集めて運用することを目的として設けられた国際金融市場のことをいう。

(出所) 東京都「東京2015年長期展望」

そのため、香港のオフィス需要を支えているのは、①対中国ビジネス拠点として進出した外資系企業、②対海外とのビジネス窓口拠点として進出した中国企業、③国際金融マーケットを支える国

内外金融機関(図表Ⅱ-3)、④自国内産業の三次産業化の進展に伴う国内サービス産業が中心となっているといえる。

図表Ⅱ-3 日系銀行・証券会社の進出数(1996年末)



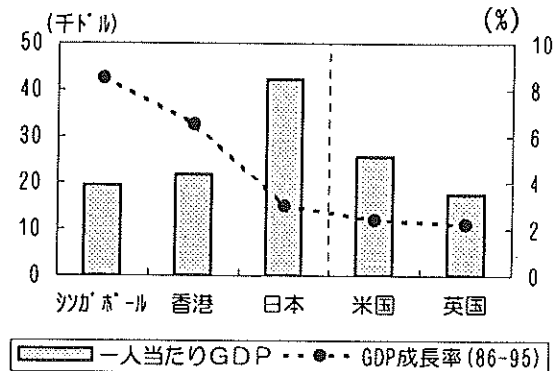
(注) 支店・駐在員事務所・現地法人含む
(資料) 大蔵省国際金融局年報

(2) シンガポール

シンガポールは、香港同様人口が少なく国内マーケットも小さいため、外部依存型の経済構造を通じ経済発展を遂げ、現在は先進国並の経済規模を持つにいたっている(図表Ⅱ-4)。政府は、外国資本の積極的な誘致による高付加価値産業の育成や中継貿易、近隣諸国との商取引の集中及び金融市場の整備等を通じた外資系企業のアジア地域統轄本部の積極的な誘致を実施してきている。

特に近年では、周辺諸国への国際的企業の生産拠点の新設増加に伴い、複数の生産拠点の資金調

図表Ⅱ-4 一人当たりGDP額(1995年)及び平均GDP成長率(86-95年)

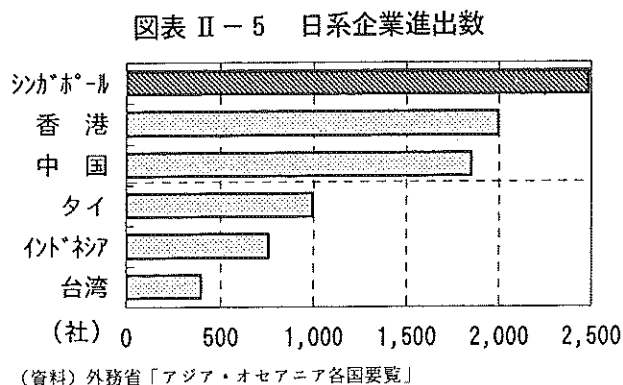


(資料) 香港政庁、IMF、経済企画庁

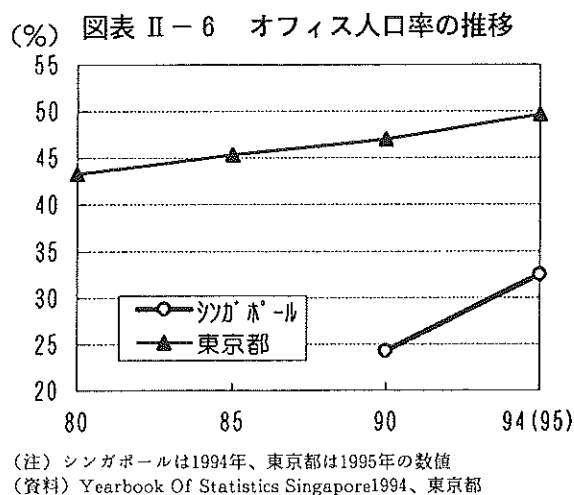
達・経営管理等の統括機能をシンガポールに集中する動きが目立っている。

そのため、シンガポールのオフィス需要は、①周辺諸国に複数の生産拠点等の関係会社を持つ外資系企業（メーカー等）の統括拠点、②統括拠点の資金調達をサポートする国内外金融機関、③自国内産業の三次産業化の進展に伴う国内サービス産業を中心に形成されているといえる。

日本の進出企業数をみても、2,491社と香港を抑えてアジア諸国内で最多となっている（図表Ⅱ-5）。



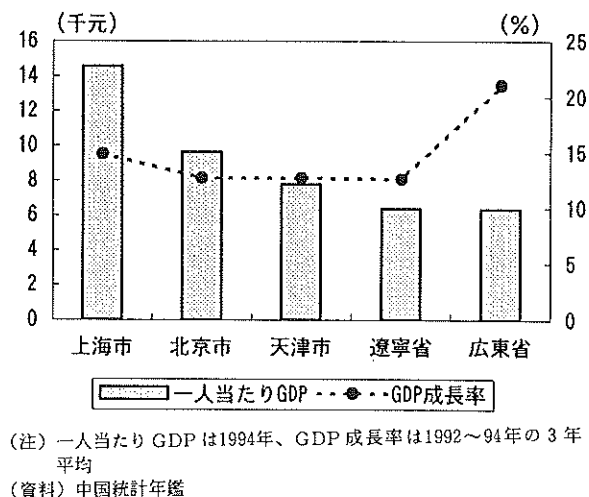
また、国内産業の三次産業化も進展しており、オフィス人口率(94年33%)をみても上昇傾向にある。しかし、東京都(95年50%)と比較した場合にはまだ低い水準にあるため、今後もオフィス人口率の上昇(＝オフィス需要の伸び)が期待できる(図表Ⅱ-6)。



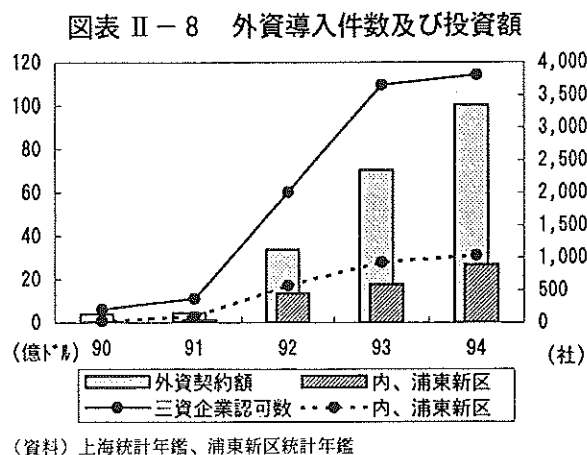
(3) 上海市

上海市は、一人当たり GDP でみると政治都市北京市を凌ぐ中国国内最大の都市といえる(図表Ⅱ-7)。また、日本の主要銀行のほとんどが上海市に支店を置くなど、金融・経済の中心都市としての位置づけにあるといえる。

図表Ⅱ-7 中国国内主要省・市の経済規模

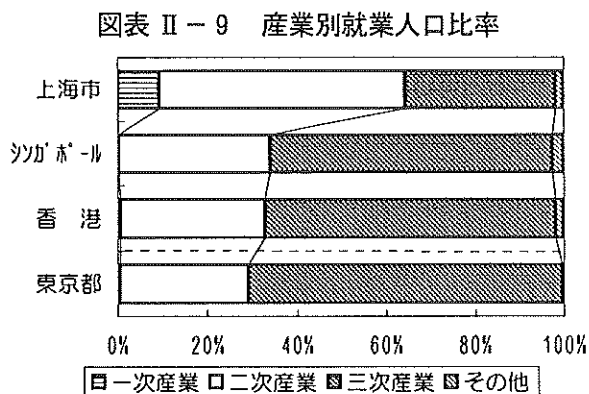


上海市では1980年代の経済開放政策初期に特区指定を受けなかったため、広東省、福建省と比較し経済が停滞していた。しかし、1990年以降に国家的プロジェクトと位置づけられた「浦東新区」(各種インフラの集中整備や進出企業への税制優遇措置が講じられる特別区)の建設も始まり、92年以降の経済開放の本格化とともに外国企業による直接投資(外資系企業の進出)が急増中である(図表Ⅱ-8)。



一方、市内就業者の産業別比率をみるとオフィス人口の中心をなす第三次産業の比率は34%とまだまだ低く(図表Ⅱ-9)、また高額な賃料負担力に耐えうる国内企業も少ないと考えられる。

このため、上海市内のオフィス需要(グレードA対象^(注3))は、外資系企業が中心といえる。



(資料) 外務省「アジア・オセアニア各国要覧」等

2. オフィス需要拡大のための政府政策

このように3都市とも外資系企業がオフィス需要の中心的役割を担っているため、各都市の政府はビジネスインフラの整備や外資系企業に対する優遇措置を講じて積極的な外資系企業誘致を図っている。

(1) ビジネスインフラ整備

①国際空港

近年、企業活動のグローバル化の進展とともに航空輸送の重要性が増してきており、香港でのチェック・ラップ・コック空港建設、シンガポールのチャンギ空港拡張、上海市の浦東新国際空港建設と各都市とも大規模な新空港整備を推進中である(図表Ⅱ-10)。これらは、日本の空港を上回る規模、整備内容でありアジア地域でのハブ(中核)空港の地位確保(=アジアにおけるビジネスハブ化)を睨んだものといえる。

②港湾機能

一方、アジア地域内外との貿易を支える港湾施設も香港・シンガポールでは整備が充実しており、両者はコンテナ取扱量で世界1、2を争う(図表Ⅱ-11)。香港は比較的港湾料金が高いものの中国との仲介貿易機能を担い、シンガポールは安価な港湾料金を武器に貨物中継港の地位を確立している。両者とも、現在も更なる港湾施設拡大が進行中であり、製造業に加え貿易関連企業の集積をサポートしている。また、上海市においても国内外の物流拠点化を目指す港湾施設に加え企業進出促進のための保税区域を浦東新区に整備中である。

図表Ⅱ-10 各国における空港整備計画

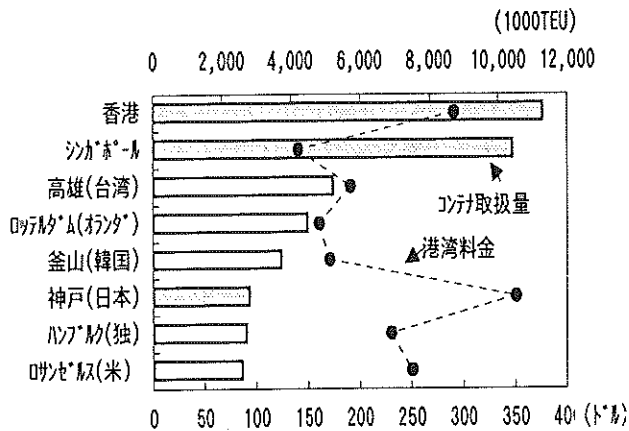
国名	空港名	供用開始	路線	都心距離	面積	滑走路	年間処理能力	着陸料
香港	チェク・ラップ・コック国際空港	1998年 (2040年)	—	28km	1,248 ha (1,670)	I期:3,800m×1本 最終:3,800m×2本	I期:3,500万人 II期:8,700万人	—
	啓徳国際空港 (新空港開港後廃港)	1936年	—	6km	326	3,392m×1本	2,524万人	282
シンガポール	チャンギ空港	1981年 (拡張中)	119都市	20km	1,663	現在:4,000m×2本 最終:4,000m×4本	現在:2,160万人 将来:4,500万人	290
上海	上海浦東新国際空港	2000年 (2020年)	—	30km	600 (1,700)	I期:4,000m×1本 最終:4,000m×4本	I期:2,000万人	—
	虹橋国際空港 (現在供用中)	1991年	147国	13km	520	3,400m×1本	872万人	449
日本	新東京国際空港 (成田空港)	1978年	387国 93都市	55km	680	現在:4,000m×1本 II期:2,500m×1本	現在:2,380万人 将来:4,300万人	949
	関西国際空港	1994年	337国 72都市	37km	511	現在:3,500m×1本 II期:4,000m×1本	現在:1,731万人	909

(注) 供用中空港の年間処理能力は輸送旅客数実績、着陸料単位は千円

(資料) 中部空港調査会等

(注3) グレードAオフィスとは、外資系企業の入居に耐えうる設備、内外装、管理水準をもつオフィスを指す。

図表 II-11 世界の港湾における
コンテナ取扱量及び港湾料金



(注) コンテナ取扱量: 1 TEU は 20 フィートコンテナに相当
 港湾料金: 40 フィートコンテナ 1 個当たりの港湾料金
 (資料) 神戸商船大学震災研究会「神戸港復興への可能性の検討」

図表 II-13 シンガポールにおける
地域統括会社誘致政策

	OHQ (オペレーションヘッド・クォーター)	BHQ (ビジネスヘッド・クォーター)
創設	1986 年	1994 年
対象企業	他国子会社、関係会社に対する経営支援活動を目的とした企業	地域内にて経営監督、専門的技術、支援サービスの提供を実施する企業
優遇措置	法人税 10% へ軽減 (5~10 年間) 海外関係会社からの配当所得免税 // 利子所得 10% 軽減	特定サービスの法人税最高 10 年免税 海外からの配当所得免税 技術移転経費への補助金交付 等
認可基準	- 資本金 50 万 S\$ - 年間経費 2 百万 S\$ 4~5 名の上級専門職・管理職 - 指定 8 業務中 3 つのオペレーション機能 - 関係会社数 3 社以上	- 資本金規定なし - 年間経費規定なし 5 名の上級専門職・管理職 10 人以上の技術指導者 - 指定 9 業務中 3 のオペレーション機能 3 社以上の海外関係会社と契約
資格取得企業	ソニー・フジ・パナソニック・松下電産・東芝・日本電気・日立・富士通・三菱	村田製作所・日本ビクター
企業	モトローラ・コカ・コーラ・リテック・パナソニック・銀行等	ベネッセ・BMW・パナソニック・デリア等

(資料) EDB、JETRO、公表資料等

(2) 税制等優遇策

各都市とも日本と比較し法人税率が低いことも、外資系企業進出には大きなメリットとなっている(図表 II-12)。

図表 II-12 3 都市における法人税率

	香港	シンガポール	上海市	日本
法人税率	16.5%	27%	33%	50%
外資企業優遇措置	-	OHQ 認可企業 10% へ軽減	浦東新区進出企業 15% へ軽減	-

(資料) Jones Lang Wootton 他

更に、香港では為替管理の自由化、放任型金融行政により外資系金融機関の立地の優位性を保っている。シンガポールでは政府経済開発庁 (EDB) が主体となり、外資系企業のアジアの統括拠点誘致のため税制優遇制度である地域統括本部 (OHQ) 及び事業統括本部 (BHQ) 制度を創設し実績をあげている(図表 II-13)。一方、上海市でも、進出企業への関税軽減等を実施するとともに、「浦東新区」への進出企業には手厚い優遇措置を実施するなど外資系企業誘致に積極的に取り組んでいる。

III. オフィス供給の特徴

1. オフィスストックの状況

香港・シンガポールのオフィスストックはそれぞれ 719 万 m^2 、483 万 m^2 であり、東京都区部の約 3 割、約 2 割と小規模な集積といえる。上海市は、1992 年まで外資系企業の入居に耐えうる設備、内外装、管理水準を持つグレード A オフィスが市内に数えるほどしかなく、近年建設ラッシュが続いているとはいえオフィスマーケットは現在も未成熟な段階にある。また、マーケットに占めるグレード A オフィスの割合をみても、香港の 57% に対し上海市は 19% と低い(図表 III-1)。

図表 III-1 各都市における
オフィスストック (千 m^2)

	香港 (1995 末)	シンガポール (1995/9)	上海市 (1995 末)	東京 23 区 (1995 末)
オフィス床面積 (対東京比)	7,188 (27%)	4,829 (18%)	1,300 (5%)	26,170
グレード A (全ストック比)	4,118 (57%)	2,128 (44%)	253 (19%)	-

(資料) 香港政府、URA、Colliers Jardine、IDSS

2. オフィス供給者と最近のオフィス建設の特徴

(1) 香港

香港のオフィス市場は、メガランドロードと呼ばれる香港ランド、スワイヤパシフィック（英国系）、ワーフ・ホールディングス（華人系）の3社とメジャーランドロードとよばれる4社の計7社により主なビジネス街に立地するグレードAオフィスの7割以上が管理されているといわれている^(注4)（図表Ⅲ-2）。この内、香港ランドはセントラル地区、ワーフ・ホールディングスはチムシャツイ地区、ハイサン・ディベロップメントはコーズウェイベイ地区を中心にオフィスを所有している。また、これらの企業は多角的経営を行いかつ自己資本比率が高いため市況変化への耐性を有しており、市況に応じたオフィス建設の延期、分譲から賃貸への切り替え等も容易に行えるため資産価値や賃料の目減りを避けられる強みを持っている。

図表Ⅲ-2 香港のオフィス投資中心
主要ディベロッパー

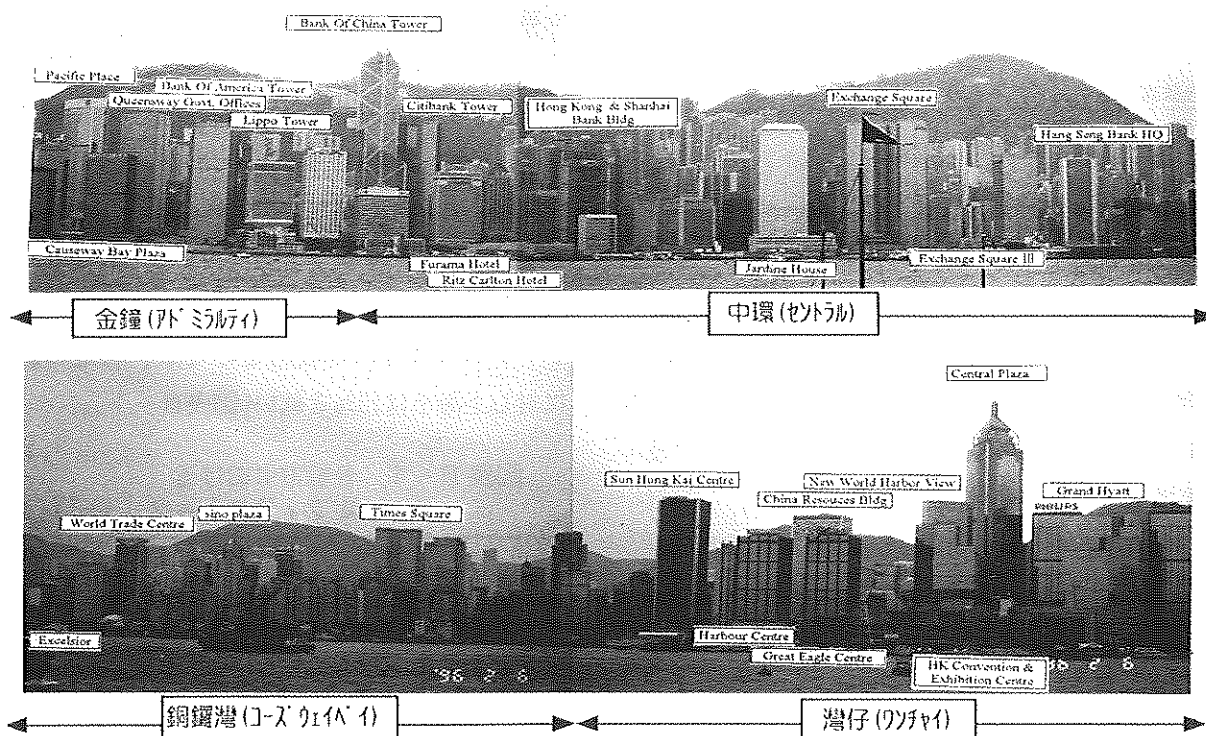
	会社名	会社概要	主要保有ビル
英国系	香港ランド ¹⁾	セントラル地区中心にオフィスを所有 「ジャーデ」インベスツ系列	「イクスチェンジ」スクエア ランド・マーク
	スワイヤパシフィック	新興オフィス街中心にオフィスを所有	「パシフィック」プレイス
華人系	ワーフ・ホールディングス	チムシャツイ地区中心 // 倉庫・ホテル・通信等多角経営	タイムズスクエア グランドウェイ
	ハイサン	コーズウェイベイ地区中心 //	キャロライン・センター
	ディベロップメント	上海・北京・シンガポールにも進出	リー・ガーデン
	ハチン・ワン	長江グループ投資持株会社 不動産部門の売上6%と低い	ハチン・ワン
	グレート・イースト・ホールディングス	高い賃貸収入比率（42%） 中国にも参入	ヒルトンホテル再開発 グレート・イースト・センター シティ・オブ・ラザ

（資料）東洋経済新報社「アジア会社四季報」他

日系企業では、鹿島建設（アライドカジマビル・センチュリー香港ホテル）、西松建設（スタンダードチャータードバンクビル）の例がみられる他は、大企業によるオフィス投資はほとんど行われていない。

最近のオフィス供給の特徴的な動きとして、1995年頃迄のホテル市場が活況を呈している中、オフィス街に立地する高稼働の大型ホテル（リー

図表Ⅲ-3 香港島オフィス立地状況（セントラル地区～ワンチャイ地区）



^(注4) 大和総合研究所「香港のオフィス市場」（1995年5月）

ガーデンホテル、ヒルトンホテル等)のオフィスへの建て替え急増があげられる。

これは、①オフィス市場好況下ではオフィス収益率がホテルを上回る、②オフィスの初期投資はホテルの1/2ですむ、③オフィスはホテルより資産流動性で勝る等の理由から、建物オーナーが再開発に踏み切っていると考えられる。しかし、オフィス市場の冷え込んだ現在ではマーケットの状況と事業者の思惑とに差が生じており、分譲から賃貸への切り替えを検討中の事業者もある。

なお、現在セントラル地区、チムシャツイ地区西側に新空港への鉄道整備と連動して埋立てられた土地にオフィス45万㎡を含む延床面積150万㎡に及ぶ新たなビジネス街が形成される計画もある(図表Ⅲ-4)。

図表Ⅲ-4 埋立地での開発構想

	セントラル地区	九龍地区
完成時期	1998-2003年	N.A
敷地面積	4.0ha	13.96ha
開発総面積	416千㎡	1,090千㎡
オフィス	224千㎡(3棟)	228千㎡(8棟)
商業	90千㎡	126千㎡
ホテル	102千㎡ (2棟:1,200室)	189千㎡ (4棟:2,400室)
住宅	-	547千㎡ (4,558戸)

(資料) MTRC

(2) シンガポール

オフィス保有を中心としたディベロッパーでは、政府系企業^(注5)のDBSランド、SSL(ストリート・スチームシップ・ランド)と華人系コングロマリット傘下の不動産会社シティディベロップメント、シンガポールランドが中心である(図表Ⅲ-5)。これらの企業は、シェントンウェイ地区の一等地にオフィスを複数所有し安定した賃貸収入を得ている。但し、各企業のオフィス保有面積は、日本の超高層ビル2~3本程度(約10~20万㎡)と展開規模は非常に小さい。

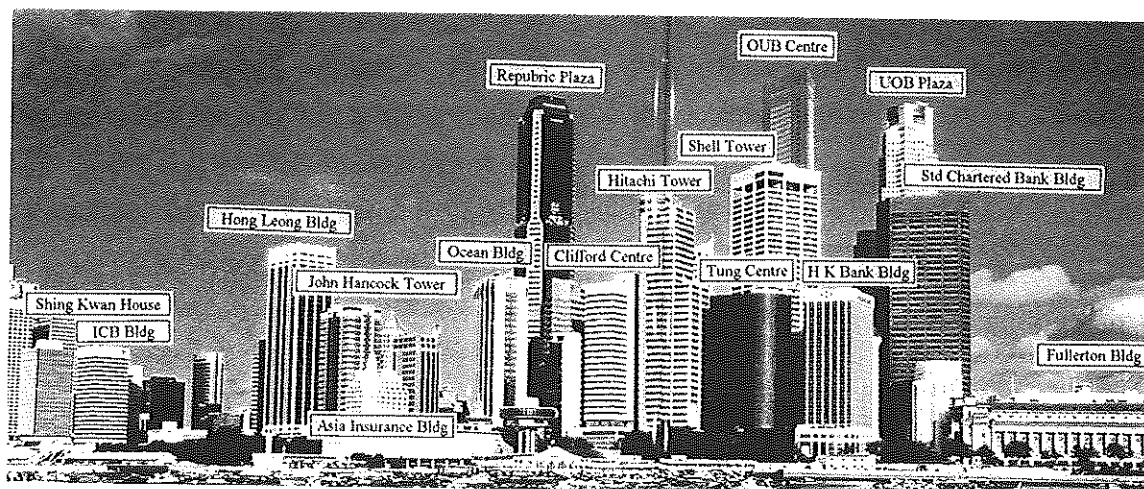
近年は、香港ディベロッパー(長江実業等の共同プロジェクト)による大規模開発(サンテックシティ)の他、日系企業では、鹿島建設(ミレニアタワー)、住友商事(ジ・エクスチェンジ)、興

図表Ⅲ-5 シンガポールのオフィス投資中心
主要ディベロッパー

	会社名	会社概要	主要保有ビル
政府系	DBSランド	DBS銀行グループ傘下 約9万㎡のオフィス所有	スタンダード・チャータードビル ジ・エクスチェンジ、トリビュンビル
	ストリート・スチームシップ・ランド	ケペルグループ傘下 約10万㎡のオフィス所有	オースティンビル、ジ・エクスチェンジ アギス・シンクシステム、チャイナ・エア
華人系	シティディベロップメント	おしんグループ傘下 オフィス資産比率42%	リバ・リリック・タワー 188タワー
	シンガポールランド	UICグループ傘下 オフィス棟18万㎡所有	シェムラー、クリフォード・センター ゲートウェイ

(資料) 岩崎育夫氏「シンガポールの華人系企業集団」、東洋経済新報社「アジア会社四季報」他

図表Ⅲ-6 シンガポールオフィス立地状況(シェントンウェイ地区)



(資料) URA 資料を元に作成

(注5) シンガポール経済発展のため1960年代以降重化学工業から商業・サービス部門に至る分野で政府が設立した企業(シンガポールエアライン・シンガポールペトロリウム・ケペルコーポレーション等)で、不動産分野でも民間企業との共存状態にある。

和不動産（ヒタチタワー）等がオフィス投資を行っている。

最近では、シェントンウェイ地区にオフィス供給余地が少ないため、オフィス立地の分散化が進んでいる。中でも、約30haの埋立地マリーナセンター地区には一大コンベンションゾーンが形成されつつあり、供給されるオフィス面積はシェントンウェイ地区の約1/5、商業施設はオーチャード地区の1/6規模の集積となる(図表Ⅲ-7)。また、地下鉄駅上の大規模再開発「ブギスジャンクション」(1995年開業：インターコンチネンタルホテル・パルコ・西友・オフィス)に続く再開発動向も注目される。

図表Ⅲ-7 マリーナセンター地区内立地施設

用途	規模	施設内容
オフィス	37万㎡	ミレニアム、サンテックタワー-5棟
ホテル	2,504室	リッツカールトン(611室)・マリーナマンダリン(575室) パナソニック(800室)・オリエンタル(518室)
商業	28万㎡	ストロベリー・ポイント・ミレニアムSC・サンテックシティ内SC
公共的施設	—	シンガポール・インターナショナル・コンベンション・エキシビション・センター、パフォーミング・アーツセンター

(3) 上海市

上海市には、1988年の土地権利払い下げ認可後、多数設立された中国国内の不動産会社によるオフィス投資の急増に加え、香港を始めシンガポール、インドネシア等の華人系企業を中心とした外国資本も大量に参入してきている(図表Ⅲ-8)。主に中国国内ディベロッパーは国内企業向けの低

図表Ⅲ-8 アジア系企業による
グレードAオフィス開発

国名	企業名(ビル名)
香港	シティハバシフィック(Citic/シティハバシ)、ワフー・リッパ・インクス(上海時代広場)、ハナリッパ・ア(梅龍鎮広場)、ハナリッパ・イ・ロップ・メント(港匯広場)、ハナリッパ・イ・ロップ・メント(恒隆広場)、シン・フン・カ・イ・ロップ・メント(上海中環広場)等
シンガポール	DBS・リッパ・グループ(DBS・リッパ・グループ・リッパ・グループ)、OCBC・リッパ・グループ(OCBC・リッパ・グループ)
インドネシア	Lippo Group(上海リッパ・グループ)、Sinar Mas Group

(資料)三和銀行

廉なグレードの低いオフィスを中心に供給しているのに対し、アジア系企業は、都心部の再開発にてグレードAオフィスを供給している。特に、昨年の地下鉄開通により立地ポテンシャルの高まった淮海中路沿いには名だたる企業の再開発が目白押しの状況にある。

日本企業では、早期に虹橋経済技術開発区に進出した興和不動産(上海国際貿易中心)、スーンズエンタープライズ(太陽広場)に加え、フォレストオーバーシーズ(森ビルの海外投資会社)を中心とする企業連合、フジタがオフィス建設を進めている(図表Ⅲ-9)。

図表Ⅲ-9 日本企業によるオフィス開発事例

ビル名	規模	形態	企業名	竣工
上海国際貿易中心	89	合併	興和不動産(45%)・興銀(5%)	1991
太陽広場	4	独資	スーンズエンタープライズ	1995
Eastlake Building	25	—	フジタ	1997
上海森茂国際大厦	113	独資	フォレストオーバーシーズ(50%)・三井物産・大林組・フジタ(15%)・キティン(5%)	1998
上海環球金融中心	317	独資	フォレストオーバーシーズ 他日本企業 36社 出資の投資会社	2001
伊藤忠本社ビル	44	独資	伊藤忠	1999

(注)規模欄単位：千㎡、太陽広場はオフィス部分面積のみ
(資料)三和銀行、公表資料等

なお、上海市で現在最も注目を集めている地域が浦東新区内の中心地区となる陸家嘴金融貿易区である(図表Ⅲ-10)。この地区は、中国返還後の香港とともに中国の国際金融センター機能を担う地域と位置づけられ、上海証券取引所(1996年開業予定)、中国主要各銀行オフィス(中国銀行、建設銀行、交通銀行、農業銀行、工商銀行等)が建設中である。これらのビルに加え民間によるオフィス・商業施設・住宅等をあわせると、1995年末現在181棟の高層ビルが建設中(浦東新区全体の約70%に相当^(注6))である(図表Ⅲ-11)。日本からも、伊藤忠商事が本社ビル、森ビル(フォレストオーバーシーズ)を中心とする企業連合がオフィス2棟を建設するとともにヤオハン上海店もこのエリア内に立地する。

(注6) 中国国内新聞社記事

但し、浦東新区に立地するオフィスの賃料水準は、①交通インフラ整備が不十分、②オフィスが乱立状態にあるため浦西地区の5～7割程度に止まっている。

図表Ⅲ-10 浦東新区の開発概要

		内 容
全体構想		面積 522 km ² ・居住人口 300 万人 (東京都区部 621 km ² より若干小さい) 5つの開発区への外資導入による業務・工業等機能の集積とともに当区内既存住宅の住替用住宅・商業・公共施設等を整備
インフラ整備		国際空港・地下鉄・環状道路・港湾 黄浦江河越交通(橋・トンネル等)・電話
早期重点開発地区	陸家嘴金融貿易区(28km ²)	中国の国際金融センターを目指し金融・貿易関連業務施設を中心に整備
	外高橋保税区(10 km ²)	輸出入関税免除の自由貿易区と輸出加工区を結合させた総合的な解放区域
	金橋輸出加工区(8.9 km ²)	高付加価値産業の集積 フジタ造成の工業団地もこのエリア内にある
	張江ハイテク区(17 km ²)	医薬・電子・情報等のハイテク技術開発・教育機能の誘致

(資料) 各種公表資料を元に作成

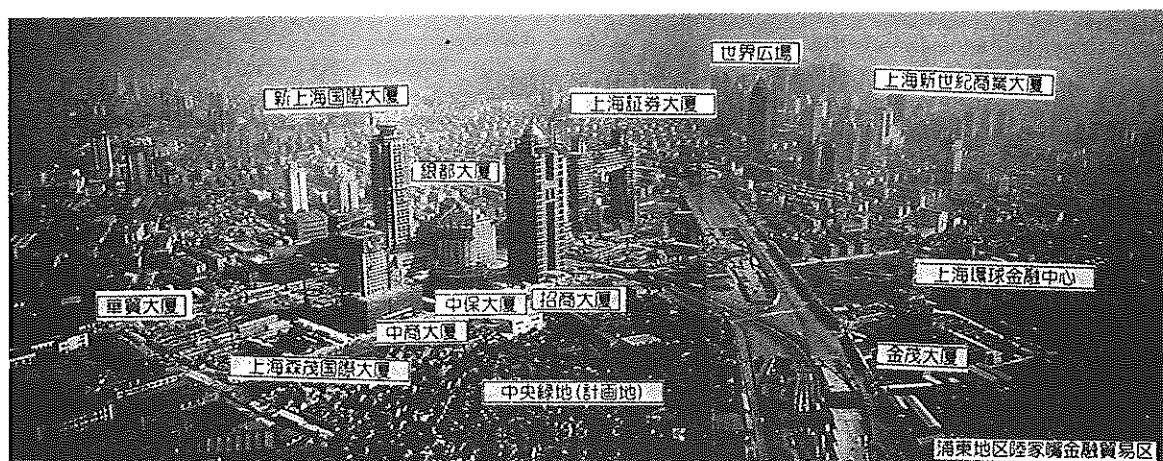
IV. オフィスマーケットの状況と特徴

1. 香 港

香港のオフィス市場は現在、1992年末から1994年7月にかけておこったオフィス賃料急騰後の大幅な価格調整が進行中の段階にある。セントラル地区の平均賃料はピーク時の920香港ドル/㎡月(1994年7月:11,000円/㎡月)から600香港ドル/㎡月(8,300円/㎡月)にまで35%下落している(図表Ⅳ-1)。ただ、この賃料水準でもバブル崩壊後の日本と同程度の水準にあり、世界的にみると賃料の最も高い都市の一つといえる。

この1992年以降のオフィス賃料の急騰は、①セントラル地区でのオフィス供給の減少(図表Ⅳ-1)、②中国の経済開放加速にともなう中国進出をはかる外資系企業の香港への進出増加、③中国資本を中心とした投機的売買の急増によるところが大きいとみられる。一方、94年7月以降の価格調整の引き金となったのは、①政庁による不動産価格抑制政策および②プライムレートの引き上げの実施、③中国の金融引き締めによる中国投資家の撤退が影響しているとみられる。また、97年7月の中国返還以降の社会・経済情勢に対する懸念も市場が弱含みで推移している理由の一つと考え

図表Ⅲ-11 浦東新区陸家嘴金融貿易区の建設状況(1996年2月現在)



られる。

このように香港のオフィス市場の大きな特徴は、投機的な価格変動をする点にある。これは、オフィスを含む不動産が株式と同等の投資対象として扱われ、華人系ディベロッパーに加え一般投資家も加わり短期売買が中心に行われているためである。そのため、オフィスビル所有の細分化も進んでおり、所有権の細分化の状態によりオフィスの資産価値に大きな差が生じている。

しかし、①英国法をベースとした不動産法とともに公文書に英語が使用されている、②オフィス売買市場が成熟しており不動産情報も得易い、③外国企業に対する不動産所有制限もないため自由に売買が可能であるため外資系企業でも市場への参入自体は可能である（図表Ⅳ－２）。

但し、オフィス投資を行おうとする際には、不動産価格の変動が激しく、即決型の華人系企業が中心の市場であるため、購入のタイミングと決断のスピードが要求される。日系の大企業によるオフィス投資が少ないことはこのあたりに帰因していると考えられる。

図表Ⅳ－２ 香港の不動産制度及びマーケットの特徴

項目	特徴
不動産制度	・英国法がベース ・土地は国家に帰属し、土地リース権取引が一般的 ・不動産取得は政府からの土地払下げか民間売買 ・不動産のキャピタルゲインに対する課税はない
市場自体	・香港地場を中心に華人系企業「グループ」が市場の主役 ・不動産は株式等の投資対象と同等で、短期売買が中心のため投機的な価格変動をする ・不動産長期保有意識は希薄 ・オフィス売買市場が成熟しており不動産市場も得易い ・個人所有者の参加によるビル所有権の細分化が進展
政府政策	・外資系企業への不動産保有制限、投資上の制約はない ・政府は建築規制には厳しいが市場には放任主義が基本 ・政府保有土地の放出量調整によるマーケット調整

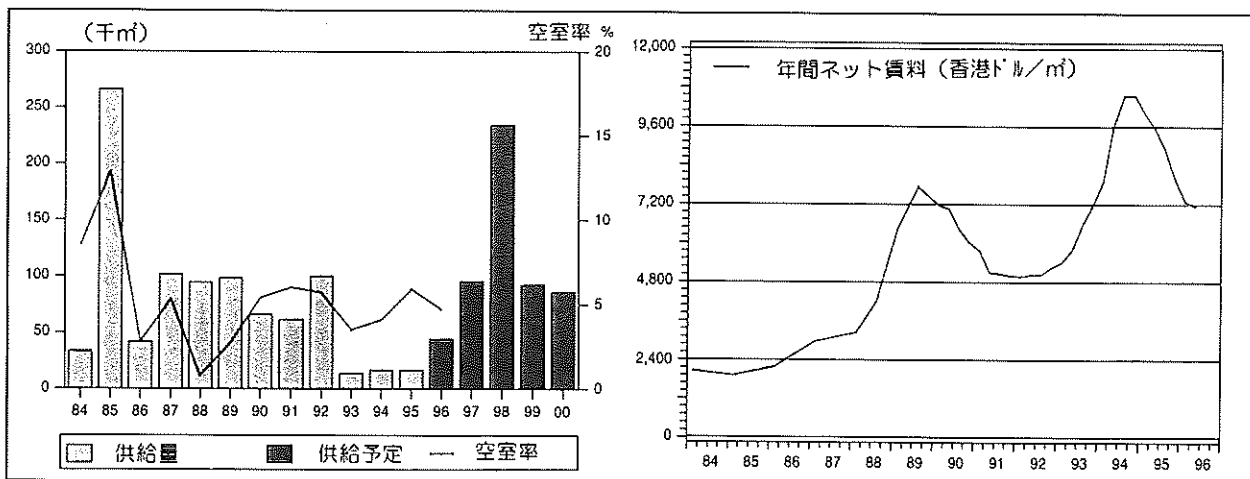
2. シンガポール

シンガポールのオフィス市場は1993年以降、堅調なオフィス需要の伸びに支えられ空室率5%以内で推移しているとともに賃料水準も上昇傾向にある。また、オフィス売買価格も96年1月にプルデンシャル保険が“china Square”内8フロアを23,681シンガポールドル/㎡(180万円/㎡)の史上最高値で購入するなど売買市場も好調である。これは、1993、1994年と続いた10%以上の経済成長による雇用の拡大、外資系企業のアジア地域における統括会社設立の増加等によるところが大きい。

図表Ⅳ－１ 香港セントラル地区におけるオフィスマーケット推移

① オフィス供給・空室率

② オフィス賃料



(資料) Jones Lang Wootton

いと考えられる。

1996年3月末現在の中央ビジネス地区におけるオフィス賃料は、1,000シンガポールドル/㎡月(6,300円/㎡月)で、上昇傾向にあるとはいえまだ香港の3/4の水準と割安感が強い(図表IV-3)。

シンガポールのオフィス市場の特徴の一つは、マーケット規模が小さいため大規模開発や周辺諸国の経済情勢に敏感に反応し好不況の波を持つ点である。1989～90年のオフィス賃料の急騰は、中国の天安門事件を契機とした中国・香港情勢の不安から香港の国際金融センター機能がシンガポールへ移転するのではとのディベロッパー側の期待感も影響していたとみられる。

二つ目は、政府が用途変更時の開発負担金制度を導入するなど厳格な都市計画制度を採用していることや、オフィス需給に関する統計データを政府自らが把握し政府所有地の民間への放出によって需給バランスを直接調整している点である。そのため、安定的なオフィス市場を政府自ら産み出しているともいえる。

また、①政府による不動産情報の開示も進んでいる、②不動産業界に対するチェックも厳しく取引慣行がクリア、③公用語として英語が使用されているため外資系企業も参入しやすい市場となっている(図表IV-4)。

オフィスの投資収益性は、賃料が割安な分比較的低い(イールド^(注7)は3～6%程度)水準にあるが、市場の安定性から長期保有には適した市場といえる。

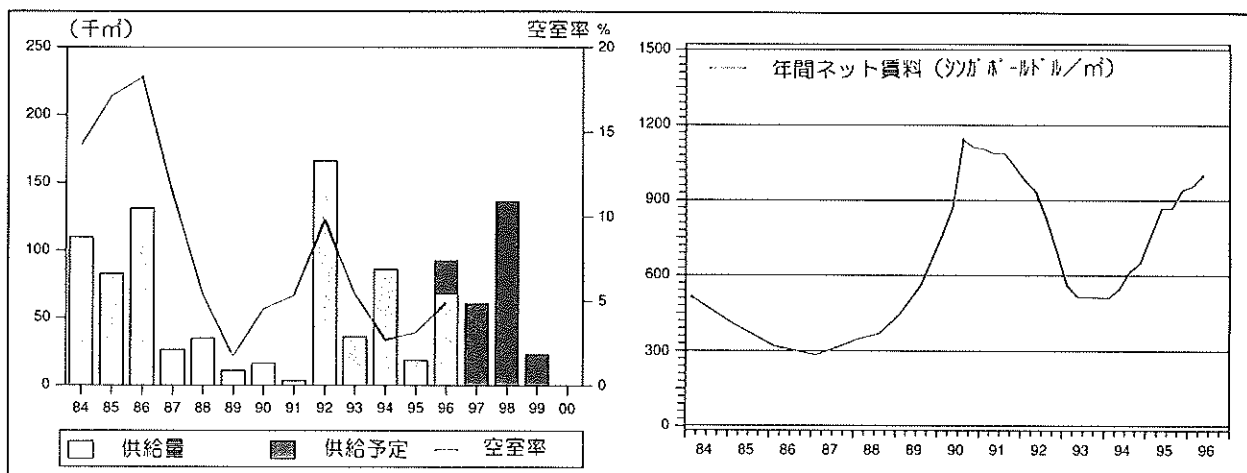
図表 IV-4 シンガポールの不動産制度及びマーケットの特徴

項 目	特 徴
不動産制度	・香港同様に英国法がベース ・土地は大部分が国家に帰属、長期土地リースが一般的 ・不動産取得は政府からの土地払下げか民間売買 ・不動産のキャピタルゲインに対する課税はない
市場自体	・政府系企業と華人系企業グループが市場の主役だが、香港とは異なり長期保有型投資が目立つ ・マーケット規模が小さいため大規模開発、周辺諸国の経済情勢に敏感に反応し好不況の波を持つ ・不動産情報の開示が進んでおり取引慣行もクリアである
政府政策	・不動産需給動向、価格水準、企業の不動産投資行動は政府のコントロール下にあるためマーケット・価格の乱高下は少ない ・外国企業への不動産投資規制は一部住宅を除きない ・外国企業へのシンガポール不動産融資には規制がある

図表 IV-3 シンガポールにおけるオフィスマーケット推移

① オフィス供給・空室率

② オフィス賃料



(資料) Jones Lang Wootton

(注7) 単年度収益/投下資本で求められる投資利回り

3. 上 海

1994年以前、上海市内には中国の経済開放に伴う外資系企業進出の受け皿となるグレード A オフィスは実質 4 棟（聯誼大廈、瑞金大廈、上海国際貿易中心、上海商城）しかない状況にあった。そのため、1993～94年と極度の需給逼迫状態（多くの企業はホテル内客室をオフィスとして使用）が続き、賃料は急激に上昇し世界の最高水準レベルにまで達した。

しかし、①1988年以降の土地使用権制度の確立により進出が可能となった外資系ディベロッパーが建設したオフィスが1995年以降次々に竣工する、②グレードはやや落ちるが低賃料のグレード B クラスオフィスが地元・香港資本により多数供給されている、③高賃料負担に耐えかねた外資系企業のオフィス移転が活発化しているため、現在オフィス賃料は下落傾向にある（図表Ⅳ－5）。

1996年 3 月時点の浦西地区（浦東新区含まない）の賃料水準は840米ドル／㎡月（7,500円／㎡月）とピーク時（1994年末1000米ドル／㎡月）より26％下落している状況にある。

上海のオフィス市場の特徴の一つは、外資系企業向け（賃料ドル払い）と国内企業向け（賃料元払い）にオフィス市場が二極化している点にある。外資系入居企業の間では、設備面や管理面でのトラブルが多発する中国国内企業向けや分譲タイプのオフィスより、賃料は若干高くてもグレードの高く管理面で安心できる外資によるグレード A オフィスが好まれているようである。特に日系進出企業は、日系企業がオーナーで日本語による管理サービス付きのオフィスを求める傾向がある。

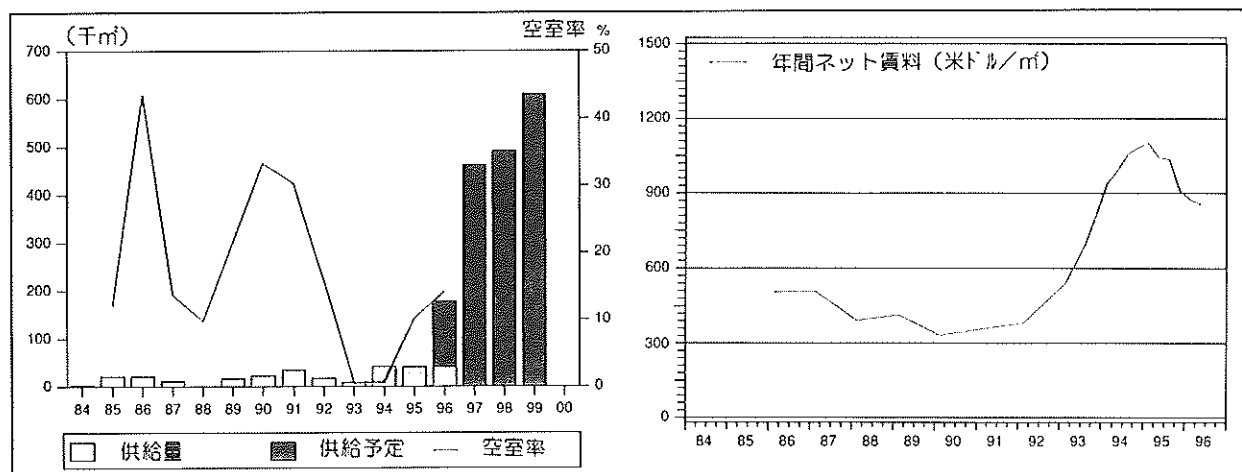
二つ目は、オフィス市場が形成されて間もない未成熟な状況のために様々な混乱が生じている点である。具体的には、①政府が外貨獲得を目的に土地使用権の払い下げを一時に集中したために市場コントロールが働いていないこと^(注8)、②不動産制度が成立して間もないため各地方政府により税体系や建築規制などの細部の運用が異なること、③オフィス市場に関する統計、情報が未整備で売買価格等が表面化してこないこと等があげられる（図表Ⅳ－6）。

また、外資系企業がオフィス投資をする場合に

図表Ⅳ－5 上海市（浦西地区）におけるオフィスマーケット推移

① オフィス供給・空室率

② オフィス賃料



(資料) Jones Lang Wootton

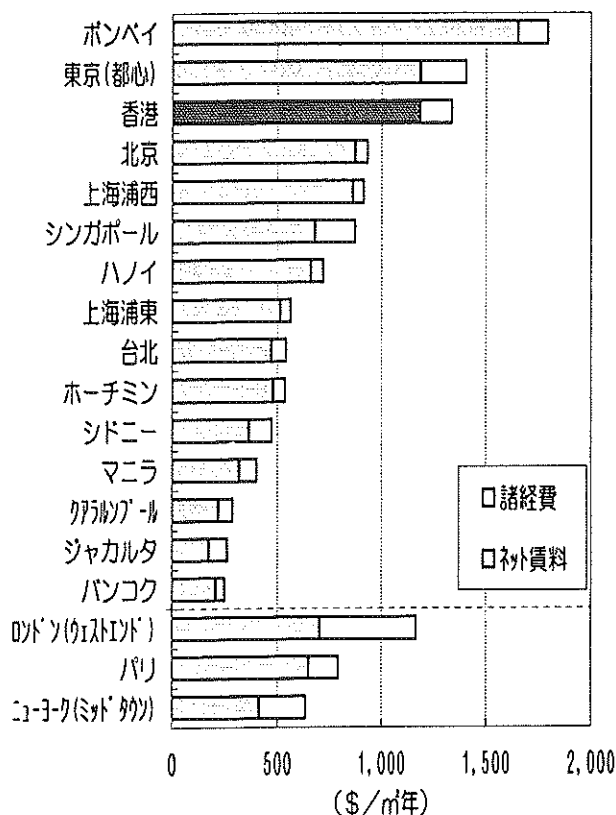
^(注8) 政府は投資が加熱する浦東新区の開発テンポをスローダウンさせるため、ようやく今年 8 月より大型開発に対する土地使用権の譲渡禁止を発表している。

は、①三資企業^(注9)の形態しか認められていない、
②情報収集のための政府との人脈が要求される、
③開発に際して政府より様々な介入が発生する、
④税制を含む政府の政策が突如として変更される
リスクがある等の点への留意も必要とされる。

図表 IV-6 上海市の不動産制度及び
マーケットの特徴

項 目	特 徴
不動産 制 度	・香港（＝英国）を模して 1988 年土地使用権が制定 ・土地は国家に帰属し、土地使用権の取引 ・土地使用権の取得は政府からの土地払下げか民間売買 ・1994 年より増値税（VAT）が導入
市 場 自 体	・オフィス市場は需給逼迫期からマーケット形成途上の混乱期へ移行中であり、賃料・売買価格の調整が進展 ・外資系企業向けと国内企業向けの市場の二極化が進行 ・政府による土地使用権払下げは政府との協議（随意契約）が主流であり、アジアの有力華人系企業が上層部人脈を通じ市街地での大型投資を積極展開
政 府 政 策	・外資系企業は三資企業の形態での不動産所有に限定 ・各種不動産法制定後間もなく細部の運用は地方政府により異なる ・外資獲得を目的に外資系企業への土地使用権払下げが一時に集中、政府による市場コントロールが働いていない状況 ・政府が不動産情報を管理、統計も不十分で不動産情報が得にくい ・民間開発の後追い行為整備が基本

図表 V-1 アジアの主要都市における
オフィス年間賃料（1996年1月）



(注) ボンベイの賃料が最高となっているのは、既存オフィスストックのない状況へ外資系企業が大量に進出しオフィス需給が極度に逼迫しているための特別な事情による。一時の上海市もこの例。

(資料) Richard Ellis

V. オフィス市場の見通し

1. 香 港

香港のオフィス市場は、短期的にみると、経済成長率の鈍化^(注10)や世界的にみても高額となったオフィス賃料を嫌ったオフィス移転も考えられ、今後も賃料下落が進むと見込まれる(図表V-1)。

1997年7月の中国返還後は、現行の経済システムを維持しながらも中国の一部となるため、今まで以上に対中国ビジネスがスムーズに行える環境になるとみられる。それにより中国華南地区との連携を強めながら中国と世界とを双方向に結ぶ窓口としての機能がより強化されることが、オフィス需要にプラスに働くと考えられる。

但し、自由放任型資本主義と社会主義という全く異なる経済体制間の統合であることや中国が上海に自前の国際金融センターを建設中であるなどの不安要因も多いため、返還後の社会・経済動向にオフィス需要は大きく左右されることとなろう。

(注9) 独資（100％）企業、合弁企業、合作企業をさす。外資企業と合弁・合作企業では税制が異なる。

(注10) 実質経済成長率は93年の6.4％から94年5.4％、95年4.6％と年々低下傾向にある。

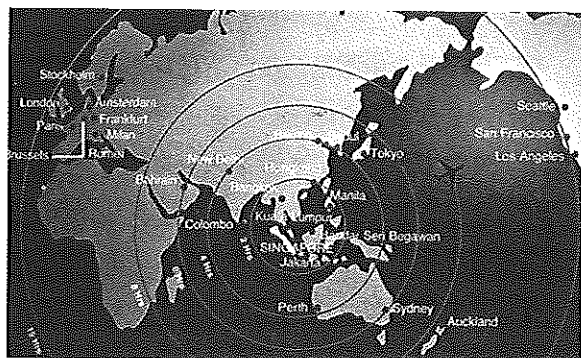
2. シンガポール

シンガポールのオフィス市場は短期的には、1996～98年にかけて中心ビジネス地区で毎年10～15万㎡のまとまったオフィス供給があることより空室率が一時的に上昇し、賃料・売買価格とも抑制に向かう可能性がある。

しかし、長期的にみると、①今後もベトナム・インド等のアジアの新興市場への直接投資が急速に進展すると見込まれる、②シンガポールがアジア・オセアニア地域の主要都市全てと4時間以内で結ばれるという地理的優位性を持つ(図表V-2)、③シンガポールの賃料水準は東京・香港と比較しても相対的に割安であることから、今後もアジアの統括拠点設置の需要は拡大していくと考えられる。

一方、政府ではオフィス需要拡大の受け皿整備策として、セントンウェイに隣接する埋立地のマリーナサウス地区へのビジネス街形成を計画しており、今後も政府主導による安定的なオフィス市場の維持がなされるとみられる。

図表 V-2 シンガポールとアジア主要都市との時間距離



(資料) EDB

3. 上海

上海市のオフィス市場は、2000年頃までは外資系企業の進出を上回るスピードで都心部及び浦東新区にて大規模オフィスが相次いで竣工するため、オフィスの供給過剰が避けられずより一層の価格調整が続くとみられる。特に管理面で問題の多いグレードの低いオフィスビルと立地とグレード双方に優れるビル間での賃料格差が拡大していくものとみられる。

現在、上海市では外資系メーカーの生産拠点の進出が地価と人件費の高騰した浦東新区から周辺都市(無錫、松江、昆山等)へ移行しつつあることが問題視されている。しかし、このメーカーの動きはオフィス需要には直接結びつかないとみられる。逆に、これら外資系メーカーの生産拠点の外縁化が上海市の周辺都市の所得水準を引き上げ、域内の消費市場を拡大させることにつながると考えられる。そのため、今後は上海市に周辺都市を加えた一大消費市場^(注11)が拡大していくこととなる。既にこの一大消費市場を狙ったメーカー販売拠点や進出企業向けの対事業所サービス産業での外資系企業の進出がみられるが(図表V-3)、今後も上海の経済成長とともにこの傾向は継続すると見込まれる。よって、これら進出企業によるオフィス需要の拡大により2000年以降のオフィス需給バランスは緩やかに回復していくものとみられる。

図表 V-3 今後の上海市への進出企業像

業 種	最近の進出事例
金融機関・金融サービス産業	ゴールドマン・サックス・スタンダード・チャータード・銀行・ブルデイン・ヤル・国際証券・常陽銀・広島銀
メーカー販売拠点消費関連産業	サカイ(豪)・オンキョー・アサヒビール・キリン・サントリー・中外製薬・エーザイ・ガイネキエーション
対事業所サービス産業	マッキンゼー・パナ・コンフェリー(米人材派遣会社)・マツイ(会計事務所)・萌和会計事務所・乃村工芸社
情報・通信産業	国際デジタル通信・日本国際通信・読売テレビ
商社・物流	伊藤忠自社ビル建設・安田倉庫・近鉄エクスプレス

(資料) 新聞記事等公表資料より作成

^(注11) 長江デルタ地帯(上海から300km圏)の14都市(上海、江蘇省の蘇州・無錫・常州・南通・鎮江・南京・揚州、浙江省の嘉興・杭州・湖州・紹興・寧波・舟山)における合計人口は7,300万人にのぼる。

しかし、中国政府からは、「輸出品に対する増値税還付率引下げ」（1996年1月）や「輸入機械設備に対する免税措置廃止」（1996年4月）など相次ぐ外資優遇政策の見直しが発表されている。今後は、この影響により企業進出の伸び（＝オフィス需要）が鈍化する懸念もあり、今後の外資系企業に対する政策動向（変更）にオフィス市場は左右されるとみられる。

主な参考文献

1. 共 通
 - ・外務省「最新アジア・オセアニア各国要覧」
 - ・東洋経済新報社「アジア会社四季報95/96」
 - ・JONES LANG WOOTTON, "ASIA PACIFIC PROPERTY DIGEST/APRIL 1996"
 - ・JONES LANG WOOTTON, "JLW Asia Pacific Property Investment Guide 1995"
 - ・COLLIERS JARDINE, "ASIA PACIFIC Property Trends/January 1996"
 - ・Richard Ellis, "WORLD RENTAL REVELS/JANUARY 1996"
 - ・大蔵省「大蔵省国際金融統局年報」
2. 香 港
 - ・Hong Kong Goverment, "HONG KONG PROPERTY REVIEW 1996"
 - ・Hong Kong Goverment, "Hong Kong Annual Digest of Statistics 1995"
 - ・MTRC, "Airport Railway"
 - ・菊池誠一「中国の香港」（1996年）
 - ・内田勝一「香港の不動産法制」、財団法人住宅総合センター「アジアの不動産法制」
3. シンガポール
 - ・URA, "DOWNTOWN CORE(Part) PLANNING AREA PLANNING REPORT 1995"
4. 上海市
 - ・国家統計局編「中国統計年鑑」
 - ・上海市統計局「上海統計年鑑」
 - ・上海市浦東新区統計局編「上海浦東新区統計年鑑」
 - ・大阪市立経済研究所編「世界の大都市2 上海」（1986年）
 - ・三和銀行「上海経済とオフィス市場について」（1995年9月）
- ・URA, "ORCHARD PLANNING AREA PLANNING REPORT 1995"
- ・DEPARTMENT OF STATISTICS SINGAPORE, "YEARBOOK OF STATISTICS SINGAPORE 1994"
- ・EDB, "SINGAPORE International Business Hub"
- ・岩崎育夫「シンガポールの華人系企業集団」（1990年）
- ・丸谷浩明「都市整備先進国・シンガポール」（1995年）