

2016年5月21日

香港不動産市場調査レポート(2016年5月)

株式会社 GREC

■ 概 況

香港特別行政区政府の発表によると、香港の実質 GDP 成長率は、2014 年が+2.7%であったのに対し、2015 年は+2.4%となり、2 年連続で上げ幅が縮小した（2012 年は+1.7%、2013 年は+3.1%）。内需は好調を維持した一方で、中国本土への輸出が減速したことが主な要因である。2016 年の第 1 四半期（1～3 月）の GDP 成長率も、前年同期比で+0.8%と低く、予想を下回った。

2016 年の見通しも悪く、中国本土向けの輸出の低迷が続くとともに、観光客の落ち込みが予測されており、香港政府は通年の GDP 成長率を 1～2%の低率で予測している。

この様な経済状況の中で、2015 年の香港の不動産市場も減速に転じた。

香港の土地登記所の発表によると、2015 年 1～12 月の建物ユニット（区分）の売買契約総件数は 76,159 件となり、2014 年通期の 81,489 件に比べると約 6.5%減少した。取引価額については、単価の上昇が夏頃まで続いていたことから、5,486.5 億 HK ドル（約 7 兆 9,550 億円。1HK ドル=14.5 円で計算）となり、2014 年通期の 5,474.6 億 HK ドル（約 7 兆 9,380 億円）に比べてほぼ横ばいの結果となっている。

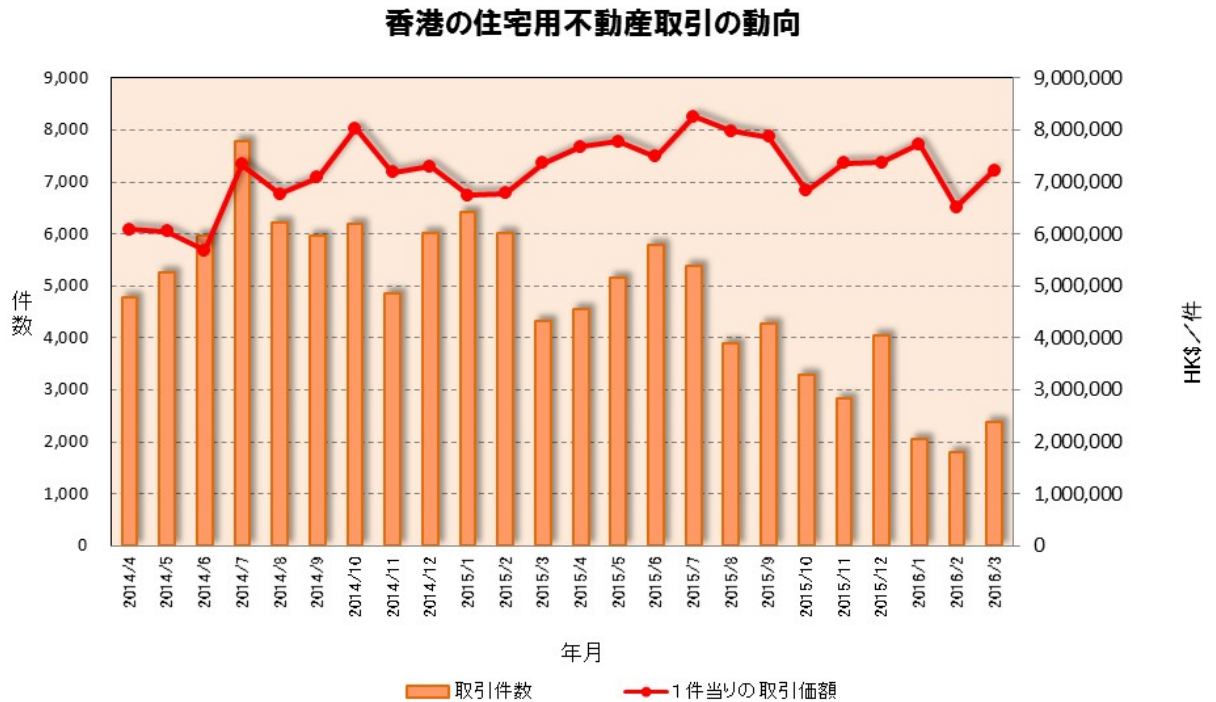
香港の不動産市場は中国本土からの投資にも支えられて好調を維持していたが、中国株の暴落と人民元安の進行によって急激に投資熱は減退するとともに、住宅ローン金利も上昇し、2015 年の夏を過ぎた頃から市場の冷え込みが顕著となっている。

2016 年 1～3 月の建物ユニット売買契約総件数も 8,860 件で、2015 年 1～3 月の 22,581 件と比べて大きく落ち込んでおり、今年に入ってから取引市場の弱含みが続いている。



■ 住宅用不動産市場の動向

香港特別行政区政府の発表データによると、過去2年間の香港における住宅用不動産の取引件数と1物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。

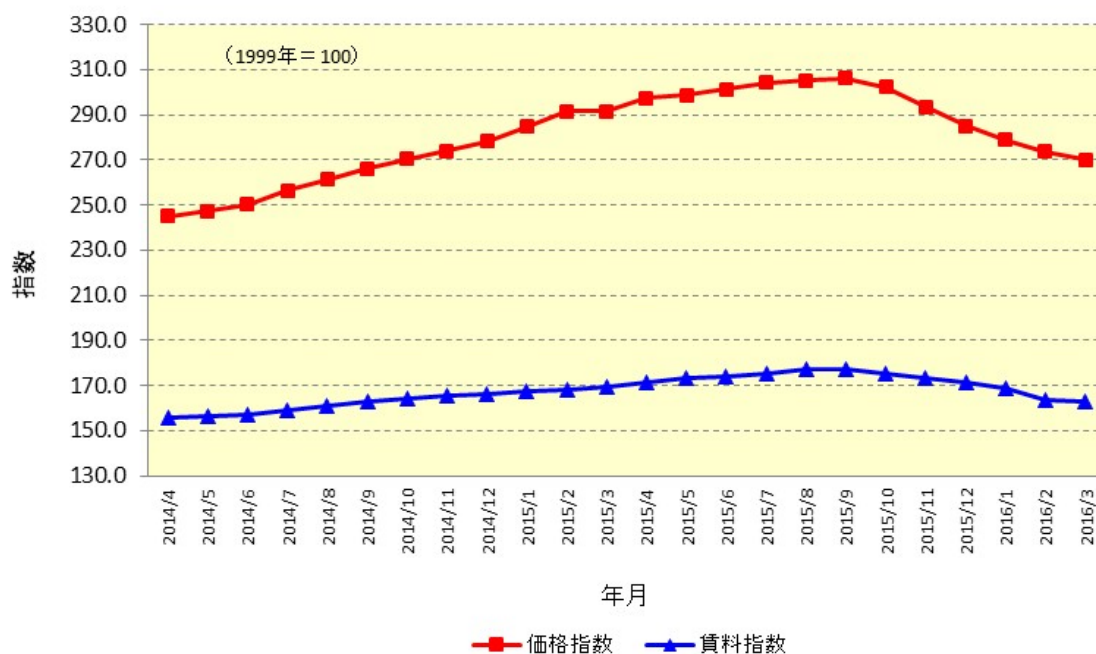


2015年6月まで取引件数は1ヶ月当たり4,500~6,000件程度の概ね安定したペースで推移していたものの、同年7月以降は明確に減少傾向を示しており、2016年に入ってから1ヶ月当たりの取引件数は2,000件前後となっている(前年同月に比べて約45~70%の減少)。

1件当たりの取引価額も上昇傾向を示していたが、2015年8月以降は緩やかな下落を示している。

また、不動産価格指数、賃料指数(1999年=100基準)は次のグラフの様な推移となっており、やはり価格指数は安定して上昇を続けてきたものの2015年9月をピークとしてそれ以降は明確な下落に転じている。2016年3月の指数は270.2で、ピーク時から見て約12%低い水準となった。賃料指数についても、賃料の硬直的な性格から変動幅は小さいものの、2015年9月以降は下落推移となっている。

香港・住宅価格指数・賃料指数の動向



近年の香港の不動産市場は中国本土からの投資も活発で需要旺盛であったが、2015年6月以降の中国株の暴落と人民元安の進行によって投資は減退し、富裕層による香港内の資産売却も進んでいることから、市場は冷え込み、取引件数、価格ともに下落傾向へと転じた。中国経済の先行きは不透明であり、香港不動産市場は2016年も低迷が続くものと見られている。



香港特別行政区政府の発表データでは、住宅用不動産の平均取引価格（速報値）は以下の通りとなっている。

単位：HK\$/m²

	Bクラス (40.0~69.9 m ²)			Cクラス (70.0~99.9 m ²)		
	香港島	九龍	新界	香港島	九龍	新界
2016年1月	144,767	109,499	83,763	140,132	154,032	90,698
2016年2月	131,513	111,699	84,470	166,589	137,073	95,579
2016年3月	133,983	110,644	85,935	167,872	148,204	93,019

また、最近の取引事例を見てみると、以下の様なものがある。

地区	物件名	専有面積	取引時点	築年(年)	成約価格
跑馬地	The Legend Tower 5	109.25 m ²	2015/12	2006	HK\$18,730,000 (HK\$171,441/m ²)
跑馬地	Warrenwoods	69.77 m ²	2016/3	2012	HK\$10,500,000 (HK\$150,494/m ²)
跑馬地	SERENADE	95.87 m ²	2016/2	2009	HK\$16,500,000 (HK\$172,108/m ²)
太古	Kin On Mansion	62.71 m ²	2016/5	1980	HK\$7,960,000 (HK\$126,934/m ²)
太古	Yuan Kung Mansion	82.03 m ²	2016/4	1979	HK\$11,280,000 (HK\$137,511/m ²)
太古	King Tien Mansion	81.38 m ²	2016/2	1987	HK\$9,000,000 (HK\$110,592/m ²)
黃埔	Harbour Green Tower 5	57.69 m ²	2016/1	2006	HK\$7,600,000 (HK\$131,739/m ²)
黃埔	Royal Peninsula	88.35 m ²	2016/3	2000	HK\$8,500,000 (HK\$96,208/m ²)
黃埔	Harbour Place Tower 6	71.53 m ²	2016/4	2002	HK\$7,400,000 (HK\$103,453/m ²)
沙田	Pictorial Garden	87.42 m ²	2016/4	1993	HK\$5,450,000 (HK\$62,343/m ²)
沙田	Yu Chui Court	76.64 m ²	2016/3	2001	HK\$4,800,000 (HK\$62,630/m ²)
沙田	Wai Wah Centre	44.87 m ²	2016/5	1986	HK\$4,300,000 (HK\$95,832/m ²)

また、賃料水準について見ると、香港特別行政区政府の発表データでは、住宅用不動産の平均成約賃料は以下の通りとなっている。

単位：HK\$ / m²・月

	Bクラス (40.0~69.9 m ²)			Cクラス (70.0~99.9 m ²)		
	香港島	九龍	新界	香港島	九龍	新界
2016年1月	368	304	232	400	342	249
2016年2月	360	296	228	415	323	243
2016年3月	355	320	230	388	342	224

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

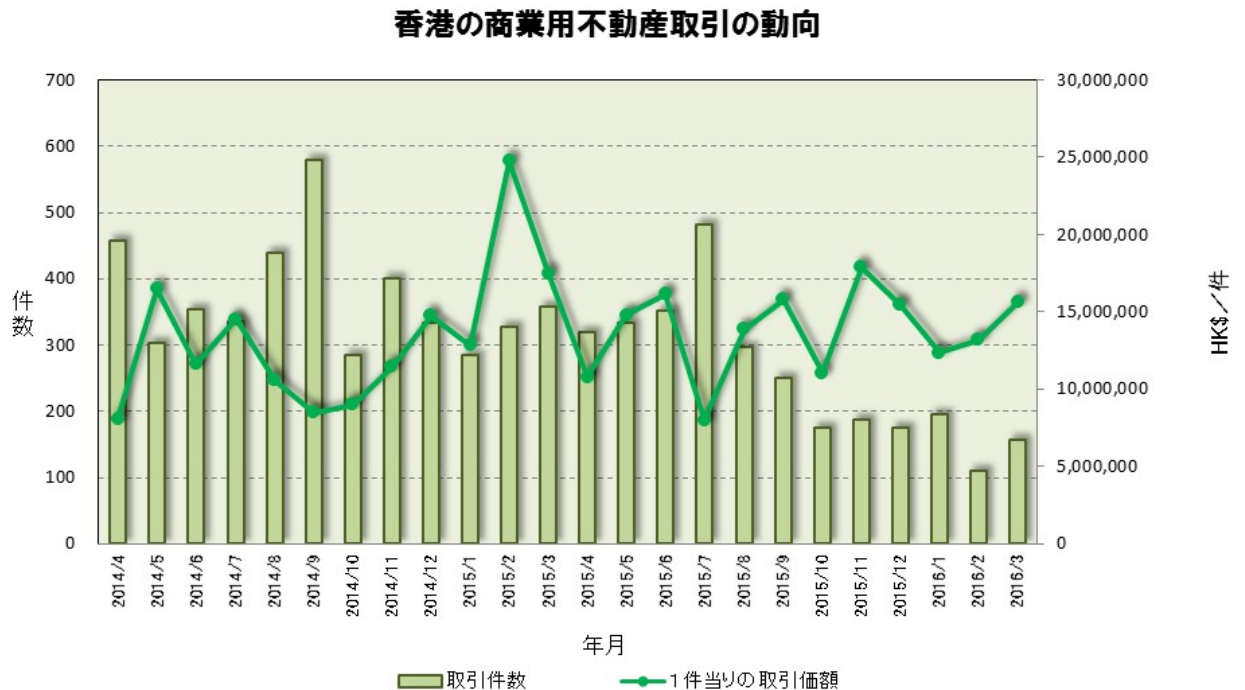
地区	物件名	専有面積	築年(年)	募集賃料(月額)
跑馬地	Fortuna Court	65.49 m ²	1997	HK\$22,000 (HK\$336 / m ²)
跑馬地	Ronsdale Garden	112.32 m ²	1986	HK\$45,000 (HK\$401 / m ²)
跑馬地	Crescent Heights	115.47 m ²	1996	HK\$45,000 (HK\$390 / m ²)
太古	Yat Tien Mansion	73.02 m ²	1987	HK\$28,000 (HK\$383 / m ²)
太古	Choi Tien Mansion	60.57 m ²	1987	HK\$22,000 (HK\$363 / m ²)
太古	Yen Kung Mansion	62.71 m ²	1979	HK\$23,000 (HK\$367 / m ²)
黃埔	Banyan Mansion	86.86 m ²	1988	HK\$28,000 (HK\$322 / m ²)
黃埔	Bamboo Mansion	76.64 m ²	1991	HK\$23,500 (HK\$307 / m ²)
黃埔	Laguna Grande	69.58 m ²	2002	HK\$24,000 (HK\$345 / m ²)
沙田	Castello	67.07 m ²	1999	HK\$15,800 (HK\$236 / m ²)
沙田	Pictorial Garden	85.47 m ²	1993	HK\$21,000 (HK\$246 / m ²)
沙田	Pittosporum Court	103.21 m ²	1992	HK\$27,000 (HK\$262 / m ²)

香港は、高額な住宅費による高齢者・低所得者の生活困窮という深刻な住宅問題を抱えているが、それでも自由市場経済の中で、この5年間で住宅価格は1.7倍に、住宅賃料は1.2倍になった。しかし、中国本土の景気後退によって過熱していた市場は調整局面に入り、2015年9月をピークに価格、賃料ともようやく下落し始めている。

景気の低迷が暫く続くと見られる中で、住宅市場の動きも先行き不透明感が強いと言える。

■ 商業用不動産市場の動向

香港特別行政区政府の発表データによると、過去2年間の香港における商業用不動産の取引件数と1物件当たりの取引価額の推移は以下のグラフの通りである。

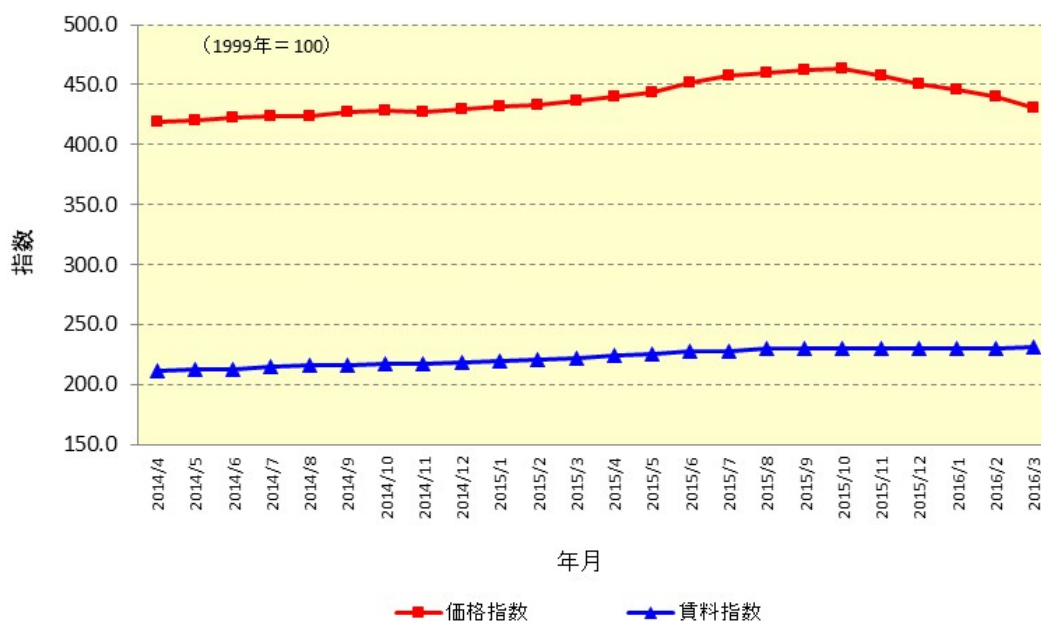


2015年7月まではほぼ300件を超える安定した取引件数を記録していたが、2015年8月以降に取引件数が減少しており、この動きは住宅用不動産と類似している。2016年1～3月の3ヶ月間の取引件数は463件で、前年同期の970件に比べて約52%も減少した。取引価額も2015年1～3月が180億2,700万HKドルであったのに対し、2016年1～3月は63億3,200万HKドルとなり、約65%の下落となった。

なお、取引件数と取引価額がいずれも下落していることから、1件当たりの取引価額は1,300～1,600万HKドルで推移しており、目立った下落傾向は見られない。

また、不動産価格指数（1999年＝100基準）も次の様な推移となっており、安定して上昇を続けてきたものの2015年10月をピーク（数値：462.9）としてそれ以降は下落に転じている。2016年3月の価格指数の速報値は430.9であり、ピーク時に比べて約6.9%の下落となっている。一方、賃料指数は、2015年10月に一度ピークとなり（数値：230.6）、下落に転じたが、2016年2、3月には230.5、230.9へと戻している。

香港・事務所価格指数・賃料指数の動向



価格水準を見てみると、香港特別行政区政府の発表データでは、事務所物件（区分所有建物）の平均取引価格は以下の通りとなっている。

単位：HK\$/m²

	Aグレードビル			Bグレードビル		
	中環	灣仔・銅鑼灣	尖沙咀	中環	灣仔・銅鑼灣	尖沙咀
2016年1月	319,689	No Data	No Data	No Data	No Data	No Data
2016年2月	No Data	No Data	No Data	No Data	192,225	No Data
2016年3月	329,077	234,019	203,211	No Data	132,935	193,325

最近の取引事例を見てみると、以下の様なものがある。

地区	物件名	床面積	取引時点	築年(年)	成約価格
中環	9 Queen's Road Central	309 m ²	2015/11	1991	HK\$85,700,000 (HK\$277,346/m ²)
中環	Bank of America Tower	98 m ²	2015/12	1975	HK\$29,680,000 (HK\$302,857/m ²)
灣仔	Tesbury Centre	382 m ²	2016/5	1993	HK\$57,526,000 (HK\$150,592/m ²)
灣仔	AXA Centre	237 m ²	2016/1	1982	HK\$39,972,200 (HK\$168,659/m ²)

尖沙咀	South Seas Centre Tower I	403 m ²	2016/5	1982	HK\$45,538,500 (HK\$112,999/m ²)
尖沙咀	New East Ocean Centre	103 m ²	2016/4	1991	HK\$10,680,000 (HK\$103,689/m ²)

一方、賃料水準については、香港特別行政区政府の発表データでは、事務所物件の平均成約賃料は以下の通りとなっている。

単位：HK\$/m²・月

	Aグレードビル			Bグレードビル		
	中環	灣仔・銅鑼灣	尖沙咀	中環	灣仔・銅鑼灣	尖沙咀
2016年1月	1,092	706	581	695	512	442
2016年2月	1,098	693	561	722	543	438
2016年3月	1,131	756	589	692	607	445

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な成約事例がある。

地区	物件名	床面積	賃貸時点	築年(年)	成約賃料(月額)
中環	9 Queen's Road Central	200 m ²	2016/5	1991	HK\$140,000 (HK\$700/m ²)
中環	Printing House	133 m ²	2015/10	1980	HK\$97,300 (HK\$732/m ²)
灣仔	Sunlight Tower	984 m ²	2016/5	1998	HK\$466,000 (HK\$474/m ²)
灣仔	Harcourt House	1,660 m ²	2016/5	1987	HK\$840,000 (HK\$506/m ²)
尖沙咀	Tsim Sha Tsui Centre	163 m ²	2016/5	1980	HK\$70,200 (HK\$431/m ²)
尖沙咀	Concordia Plaza	511 m ²	2016/5	1994	HK\$220,000 (HK\$431/m ²)

香港は狭く、オフィス供給が限られている中で、ビジネスエリアの地位は安定していることから、依然として事務所賃料が世界一高い水準となっている。しかし、ここ数年の需要の中心であった中国本土の資本が、景気の低迷によって弱含みが続くと見られることから、不動産市場も調整局面に入っている。

景気の低迷が暫く続くと見られる中で、住宅市場と同様に商業用不動産の市場の動きも先行き不透明感が強いと言える。