



C O N T E N T S

<トピックス>

■ 賃料高騰が続く香港の住宅

兵庫県香港経済交流事務所 副所長 明田 直也

<ひとこと>

■ ベトナム交通事情

みなとコンサルティング株式会社 理事 畑野 裕司

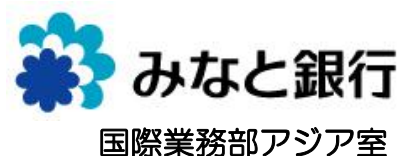
<みなと銀行からのお知らせ>

■ 上海駐在員事務所長新任のご挨拶

■ 中国、ベトナムからの留学生を受入れました

<ニュース・統計資料>

■ アジアニュース・主要経済指標



1. 本資料記載の情報は、法律上、会計上、税務上の助言を含むものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談ください。 2. 著作権 本誌記載の情報の著作権は原則として弊行に帰属します。いかなる目的であれ、本誌の一部または全部について無断で、いかなる方法においても複製、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行うことを禁止します。 3. 免責 本誌記載の情報は、弊行が信頼できると考える各方面から取得しておりますが、その内容の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。ここに記載された内容は事前の連絡無しに変更されることもあります。弊行は当該情報に起因して発生した損害については、その内容如何にかかわらず一切責任を負いません。また、本稿の中で、意見にわたる部分は、筆者の個人的意見であり、筆者の所属する組織の見解を代表するものではありません。

賃料高騰が続く香港の住宅

兵庫県香港経済交流事務所
副所長 明田 直也



米系コンサル会社 MERCER(マーサー社)が6月に発表した「2015年世界生計費調査・都市ランキング」(5大陸207都市において住居費、交通費、食料、衣料、家庭用品、娯楽費用などを含む200項目以上の価格を比較調査)によれば、香港はルアンダ(アンゴラ)に次ぎ生計コストの高い都市(昨年は3位)となっています。調査内容はニューヨークを基準として、ニューヨークを100とした場合の各都市の価格を指数化比較、言い換えればニューヨークから各都市へ海外駐在した(派遣された)場合の生計費(基準通貨は米ドル)を比べたものですが、要は外国人が当該都市で駐在等生活をする場合の生計コストに関する参考データとなるものです。

今年、生計コストが高い上位10都市には、アジアから香港を含め4位シンガポール、6位上海、7位北京、8位ソウルと5都市が入っています。ちなみに日本の都市では為替円安の影響もあると思われませんが、東京がトップ10からはずれ11位(昨年7位)、大阪は32位(同23位)となっています。【表1】ご参考)

2015年 マーサー世界生計費調査 都市ランキング(上位10都市)

2015	2014	都市	国
1	1	ルアンダ	アンゴラ
2	3	香港	香港
3	5	チューリッヒ	スイス
4	6	シンガポール	シンガポール
5	10	ジュネーブ	スイス
6	11	上海	中国
7	14	北京	中国
8	8	ソウル	韓国
9	2	ベルン	スイス
10	7	ンジャメナ	チャド

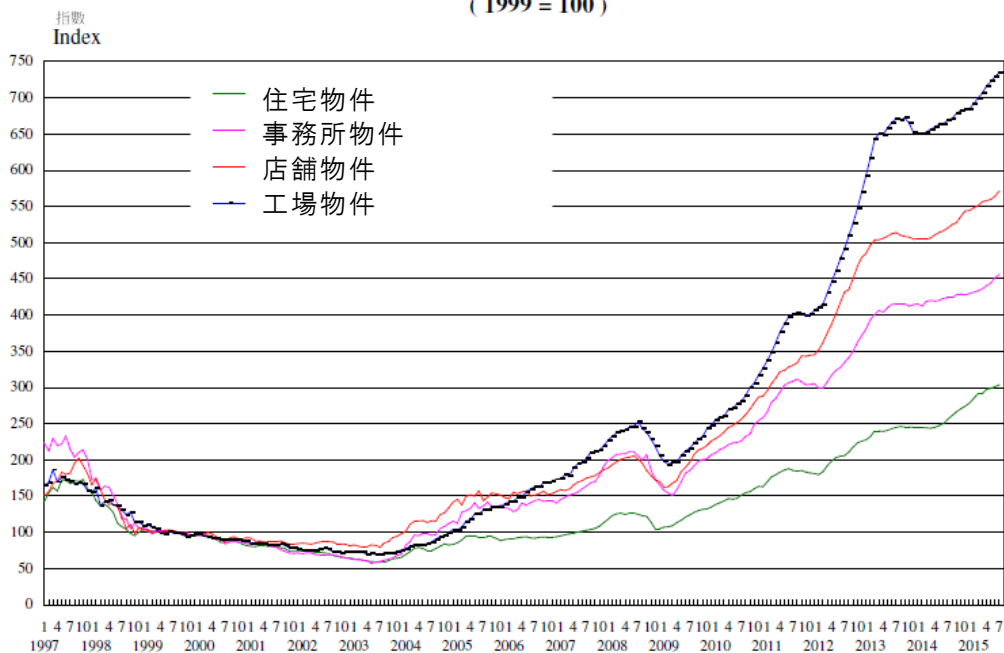
【表1】(出所: マーサージャパン社ホームページより)

中国へのゲートウェイ、アジアのビジネスセンターとして世界中の企業がオフィスを構えている香港ですが、面積は札幌市とほぼ同規模で元々狭い上に地形的にも山地や島が多いため、開発用地が限られています。人々は限られたエリアに密集しビジネスや生活を営んでいるので不動産コストが際立って高いため、上記の調査においても住居費の項目が指数を押し上げているものと思われます。高い住宅コストは外国人居住者のみならず、香港の人々の生活に大きな影響を与えていると言えます。

不動産評価などを行う、香港政府機関の差餉物業估價署(Rating and Valuation Department)が不動産価格と賃料に関して四半期毎に指数統計(住宅、事務所、店舗、工場ビルの4項目)を発表しております。まず不動産価格に関する「香港物業售價指数(PRICE INDICES FOR HONG KONG PROPERTY MARKET)」(1999年を100とした指数、【図1】ご参考)を見てみると、SARSで打撃を受けた時期である2003年の半ばを底として、中国経済との緊密化を背景に全ての項目で右肩上がり続けており、直近2015年7月の指数は住宅物件が300を超え、事務所物件は450を超えています。

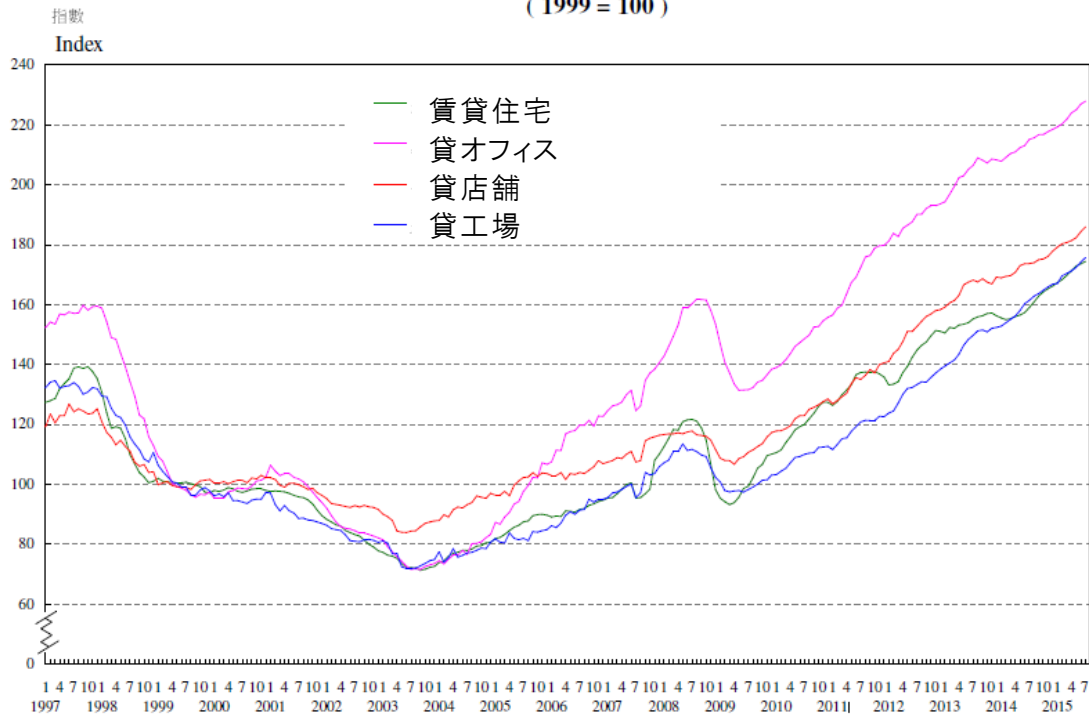
次に賃料相場の動きを表す「香港物業租金指数(RENTAL INDICES FOR HONG KONG PROPERTY MARKET)」(1999年を100とした指数、【図2】ご参照)を見てみると、当然ながらこちらも不動産価格の動きに比例し一貫して上昇しており、直近の指数は住宅物件が180弱、事務所物件は約230となっています。つまり住宅賃料は1999年と比べこの16年間でざっと約1.8倍に上がっている状況になります。

香港物業售價指數
PRICE INDICES FOR HONG KONG PROPERTY MARKET
 (1999 = 100)



【図1】「香港物業售價指数」(出所：差餉物業估價署ホームページより)

香港物業租金指數
RENTAL INDICES FOR HONG KONG PROPERTY MARKET
 (1999 = 100)



【図 2】「香港物業租金指數」(出所：差餉物業估價署ホームページより)

一方、店舗賃貸物件についてみると最近の動向として、中国経済の減速や株価低迷等による中国本土旅行者の消費額減少のため（ちなみに統計によれば 2014 年の海外から香港への来訪者は香港の人口の約 8.4 倍の約 6,080 万人、うち中国本土からが 78%を占める）、特に繁華街商業エリアの貴金属・宝飾品店、高級ブランド店等は売上が減少、店舗閉鎖や移転の動きがあり、家主はテナント退出防止のため賃料値下げ対応等のニュースを聞き、特に小売業界関連及び取引関係者等に限っては影響を受けているかと言えます。

住宅賃料に関する統計によれば（広さにより A～E までの 5 クラスで公表、【表 2】ご参考）、例えば中間の C クラス面積 70 m²～90.9 m²の物件の 2014 年の m²当たり平均賃料を見てみると（【表 2】の最下段右端の欄）、香港島で 391HKD(香港ドル)、九龍地区(九龍半島中心部)で 321HKD、新界地区(その他九龍半島及び島嶼部)で 227HKD となっています。仮にこの水準で広さ 70 m²の物件を借りたとして家賃を試算すると月額賃料は、香港島で 27,370HKD(391HKD×70 m²、1HKD=16 円として日本円で約 438 千円)、九龍地区で 22,470HKD (約 360 千円)、新界地区で 15,890HKD (約 254 千円) となり、かなり高い金額となっています。

私人住宅 — 各類單位平均租金
PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE RENTS BY CLASS

類別 Class	A 40 平方米以下 Less than 40 m ²			B 40 至 69.9 平方米 40 m ² to 69.9 m ²			C 70 至 99.9 平方米 70 m ² to 99.9 m ²		
	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories
2003	152	122	93	147	120	88	191	157	103
2004	167	125	99	168	134	95	213	171	114
2005	188	140	106	184	145	101	243	193	122
2006	216	154	113	207	155	107	258	198	124
2007	246	170	127	237	170	118	289	220	144
2008	278	198	146	271	202	139	336	264	170
2009	236	181	137	226	174	126	272	230	142
2010	285	204	166	275	217	152	327	278	174
2011	331	241	184	314	240	168	359	288	190
2012	325	237	193	304	232	175	346	281	190
2013	377	293	240	347	278	205	383	306	225
2014	397	311	253	358	300	218	391	321	227

【表 2】「私人住宅」平均家賃資料抜粋

(1 平米あたりの賃料、単位香港ドル、出所：差餉物業估價署ホームページより)

住宅物件自体の価格ですが（最近是中国本土の家主も増えているようです）、例えば香港島では広さ 100 m²位で（いわゆるマンション）築年数が長いものでも 20 百万 HKD（約 3 億 2 千万円）を超えている物件も多いです。当然ながら香港も土地は特別区政府所有なのでびっくりするぐらいの高値です。富裕層の中には今や香港での不動産投資は避け、日本をはじめ海外の不動産投資へ目を向けている動きがあるのもうなずけます。

一方で低所得者層は、香港の世帯（人口は約 730 万人、2015 年 9 月香港政府統処ホームページより）のうち約 1/3 と言われ、政府が提供するいわば公営住宅に住んでいるようです。今では香港で一般庶民が自宅を所有するのはかなり厳しいのが現実です。余談になりますが、以前上海に駐在していた時期の 2009 年秋頃に中国本土で話題となった、大都市で自宅所有のために苦闘する



東瀛不動産
Toei Real Estate
大阪 Osaka 東京 Tokyo

東瀛不動産有限公司
TOEI REAL ESTATE LTD.
查詢電話: 2387 8090

30萬做業主
租金回報可達十厘

投資日本物業收租，升值已經是大勢所趨，由於日本法制、配套齊及人民素質都非常好，近年已經有很多日本海外客人投資日本物業，30 萬已經可以做業主（重要係一次過買永久土地權），租金回報可高達十厘，每月收租有一站式託管服務（還有升級保證：一定有租收），再加上 2020 年奧運效應，買住單位可以等升值，你唔係咪一個投資回報理想選擇。

投資回報例子	單位	金額	金額
不動產樓價	¥5,000,000.00	HK \$ 320,000	
平方米	58.9		
呎數	170.4		
呎價	¥29,343.74	HK\$1,878.00	
租戶所付月租	¥40,000.00		
租務管理費（租金 5%）	¥2,000.00		
單位管理費連雜費	¥5,200.00		
修葺基金	¥1,980.00		
每年實收租金	¥374,880.00	HK\$23,992.32	
利率	7.458%		

九龍店 地址：九龍旺角彌敦道 582-592 號信和中心 2 樓 244 號舖
香港店 地址：北角電氣道 233 號城市中心地庫 191-192 號舖（城市花園酒店旁）
寫字樓 地址：九龍彌敦道 72 號新中心 4 樓 418 號室

【日本の不動産を対象とした投資広告】

地方出身者で大卒夫婦の日常生活を題材にしたドラマ「蝸居」(原作小説は邦訳もされ、「上海、かたつむりの家」という邦題で出版されています)を思い出しました。

中国経済の減速もあり、来年以降を展望すると今後の住宅価格市場については下落の見通しもささやかれています。住居家賃相場の上昇は、企業側にとっても、香港でのビジネス展開にあたり駐在員の家賃負担などコストアップ要因が大きく、何かいい対策はないものかと思っているこの頃です。



【右：「蝸居」DVD ジャケット、左：邦訳本】



【香港島の不動産店舗広告】

【兵庫県香港経済交流事務所】

〈主な活動〉

- 中国・ASEAN 諸国・インドとの地域間連携による県内企業の海外事業展開支援
- 兵庫県への観光誘客の推進、兵庫県の物産・農水産品・食品等の販路拡大支援
- 兵庫県と中国 広東省・海南省との交流推進

所在地：Unit 506 5/F, Tower II, Lippo Centre, No.89 Queensway, Hong Kong
(香港島側、地下鉄「Admiralty (金鐘)」駅 B 出口より直結のビルに入居)
TEL： (香港 852)2110-4570 FAX： (香港 852) 2110-4571
E-mail： office@hyogobtc.com.hk URL： <http://www.hyogobtc.com.hk>

ベトナム交通事情

みなとコンサルティング株式会社
理事 畑野 裕司

一年ぶりのホーチミン。

相変わらずのバイクのラッシュです。

初めてベトナムに来た日本人は、バイクの数にも圧倒されますが、その使い方に驚かれます。一家四人乗り、荷台に満載された商品、色とりどりのヘルメットが次々と車の周りを包み込むように走っています。

夕暮、小雨の中、目の前で、信号待ちのバ

イクに車が軽く衝突し、バイクは転倒してバンパーの下に後輪が横倒しの状態で挟まりました。するとバイクの運転者は、一人でバイクを引っ張り出し、再びエンジンをかけて、どこへともなく走り去るではありませんか。

身体に怪我がなかったのが幸いです。日本だったら、少なくとも何らかのやりとりがあったことでしょう。警察への事故届や修理の話し合い、中国だったら喧嘩と野次馬ということかもしれません。

地元の人の説明によると交通事故は日常頻発、渋滞ですぐ来ない警察に、無保険という状況が多いようです。事故報告や交通違反の罰金納付だけでも報告処理が煩雑で時間がかかり過ぎるようです。加害者も被害者も双方が警察を通じての解決では、時間的にも金銭的にも納得がいかないことが多く、大抵は、その場での当事者での話し合いによる示談ですまされるそうです。

今回の場合は、バイクが走れたので、双方、示談にもならなかったようです。



【会社概要】

みなとコンサルティング株式会社（みなと銀行 100%出資）

〒650-0015

兵庫県神戸市中央区多聞通 2 丁目 1 番 2 号

TEL : 078-360-1781 FAX : 078-360-1786

H P : <http://www.minato-consul.co.jp>

【業務内容】

コンサルティング業務、セミナー・研修会等の企画・運営業務、
調査研究業務、情報サービス提供業務

上海駐在員事務所長新任のご挨拶

先月の人事異動で所長として赴任しております的場です。中国ビジネスに関する情報の提供、セミナー開催、ビジネスマッチング、商談会への出展支援などを行い、お客さまの海外ビジネスのお力になればと思っておりますのでどうぞ宜しくお願いします。

まずは、私事ではありますが、上海への赴任は 2013 年 8 月から 2014 年 9 月に続き 2 回目となります。当時、経済成長率が 7.7%から 7.4%へと下降局面にあり、また、新築住宅の販売価格の上昇も頭打ちとなり中国の成長減速がささやかれ始めた時期でした。日系企業も中国での軸足を生産拠点から消費市場へと変え始めた時期でもありましたが実際の街の様子は活気にあふれていたような気がしました。

今回、一年振りに上海に戻りますと、『新常态』（成長から質への転換）が言われて、中国経済の減速の影響が懸念されていますが、街中には高層ビル建設のクレーンが並んでおり、住宅も『億ション』が売れていると聞きます。また、日本への観光と日本製品を購入するために日本に旅行する中国人も多く力強さはまだ感じられるような気がします。ただ、当地の日本人にとりましては、ここ 1 年の元安が生活に影響していることは実感できます。



【事務所から見た街の様子】



【未だ続く高層ビル建設】

景気減速が言われておりますが、世界第二位の高さ 632m となる『上海タワー』も完成し、来年には上海ディズニーランドも開業すべく現在スタッフの採用等も進められています。また、今月には新 100 元紙幣が改札される予定です。

今までの右肩上がりの時代から、踊り場をむかえ、新たな経済発展に向かおうとする中国、上海の状況を的確にとらまえて、お客さまの海外ビジネスに役立つ活動となるようにしてまいりますので、ご要望等ございましたら何なりとお申し付け下さい。

□上海事務所の連絡先

住所:上海市静安区铜仁路 195 号中欣大厦 3312 室

電話番号: (中国+86) 021-6289-8080

FAX: (中国+86) 021-6289-8608

E-mail: shanghai@minatobk.com.cn

地下鉄 2 号線の『静安寺』駅近くの 43 階建ビル『中欣大厦』(ユナイテッドプラザ)の 33 階に事務所はあります。周囲は海外ブランドのお店や欧米人の多いエリアです。



【事務所が入居するビル】



□現地スタッフ

上海駐在員事務所長 的場 稔

ローカルスタッフ 劉 雁(LIU YAN)

【写真右側】

みなと銀行上海駐在員事務所は 2007 年 4 月に開所しました。人員は日本からの派遣社員 1 名、ローカルスタッフ 1 名の計 2 名体制で業務を行っています。



上海にお越しの際には、お気軽に当上海駐在員事務所にもお立ち寄りください。

ベトナム、中国からの 留学生インターンを受入れました

みなと銀行国際業務部は「平成 27 年ひょうご留学生インターンシップ」事業に参加し、ベトナムと中国からの留学生 2 名をインターン実習生として受入しました。

この事業は、兵庫県下の加盟校 42 校の連携組織「大学コンソーシアムひょうご神戸※」が県内の大学に在籍する留学生を対象に日本企業・団体での就労体験の機会を提供するもので、本年度は当行を含む受入企業 26 社、留学生 42 名が参加しました。

当行は平成 23 年より参加しており、これまでにタイ、ベトナム、中国からの留学生を毎年 2 名ずつ受入れてきました。今年の実習生のお二人は神戸大学大学院で経済学を研究しており、9 月中の 5 日間に実施した研修では外国為替取引、金融市場取引、お取引先海外進出支援、営業店の店頭業務など様々な銀行業務を積極的に体験されました。



【左：神戸大学大学院経済学研究科 1 年 グエン テイ フォン タインさん】
【右：神戸大学大学院経済学研究科 1 年 呉 婧雯(ゴ セイブン)さん】

※大学コンソーシアムひょうご神戸

兵庫県下の大学間連携を図るため、2006 年 6 月に発足。兵庫県、神戸市の特性を生かしながら高等教育機関における国際交流・学生交流活動、教育・研究活動の向上、地域振興に向けて活動しています。

2015 年 4 月現在、兵庫県下 33 大学・8 短期大学(部)・1 高等専門学校が加盟。

HP : <http://www.consortium-hyogo.jp>

アジアニュース・主要経済指標

【インドネシア】

首都ジャカルタ特別州のバスキ・チャハヤ・プルナマ知事は、2016年の州最低賃金に関し、政労使3者の賃金審議会が提案していた前年比14.81%増の月額310万ルピア（約2万7,600円）に正式決定したことを明らかにした。

【ベトナム】

シンガポールで開催された不動産会議で「2016年に最も期待する市場」の投票でベトナムがタイ、インドネシア、フィリピンを上回り最多数を獲得した。ここ数年タイ、シンガポール、インドネシアなどの不動産市場が外国人買い手を引きつけたが、ベトナムの外国人所有条件緩和や観光客の入国手数料引き下げにより、今後は外国人の同国不動産投資が増える可能性が高まるとの指摘もある。

【タイ】

今年第3四半期のバンコク首都圏のオフィスビルの新規入居が高水準となり、第1、2四半期を上回った。バンコクの不動産コンサルタント会社によると、電鉄沿線の優良オフィスはいずれも入居率が90%超となり、特に人気のあるパホンヨティンやラチャピセク通り沿いのオフィスビルはほぼ100%になっている。同社は、今年末の東南アジア諸国連合経済共同体創設などがバンコク首都圏のオフィスビルの需要を高めているとしている。

【中国】

国際銀行間通信協会（SWIFT）によれば、9月に世界で人民元が決済通貨として使われた割合は2.45%でシェア順位5位となり、8月の2.79%で4位から後退した。同月はドル43%、ユーロ29%、ポンド9%、円2.9%。中国は国際通貨基金に特別引き出し権（SDR）の構成通貨として人民元採用を働きかけており、採用が決まれば再び浮上する可能性が高い。

【マレーシア】

滋賀県は10月30日、滋賀県産食材や特産品のマレーシアでの販路拡大と観光客誘致に向け、県内事業者と現地関係者の商談会をクアラルンプールで開催した。県内を訪れる観光客が増加しており、マレーシア現地での更なる同県の認知度向上を目指すべく商談会に踏み切ったもの。

■通貨（対ドル為替相場、年末・月末時点相場）

	日本	中国	香港	韓国	台湾	シンガポール	タイ	マレーシア	ベトナム	インドネシア	フィリピン	インド
	JPY	CNY	HKD	KRW	TWD	SGD	THB	MYR	VND	IDR	PHP	INR
2008年12月	90.22	6.8255	7.7502	1,259.55	32.820	1.4445	34.690	3.4525	17,486	10,900	47.375	48.6775
2009年12月	92.38	6.8271	7.7544	1,157.00	31.980	1.4018	33.295	3.4235	18,479	9,390	46.100	46.5200
2010年12月	81.32	6.5897	7.7726	1,121.00	29.145	1.2823	29.980	3.0635	19,498	8,978	43.620	44.7100
2011年12月	77.36	6.3026	7.7678	1,161.48	30.318	1.2971	31.560	3.1733	21,049	9,068	43.810	53.1838
2012年12月	86.10	6.2316	7.7506	1,065.26	29.011	1.2214	30.578	3.0566	20,835	9,637	41.005	54.7850
2013年12月	104.99	6.0556	7.7539	1,052.43	29.823	1.2641	32.765	3.2785	21,105	12,173	44.390	61.8553
2014年12月	119.44	6.2052	7.7545	1,087.60	31.642	1.3217	32.880	3.4965	21,388	12,412	44.788	63.1253
2015年1月	117.58	6.2543	7.7525	1,101.50	31.628	1.3526	32.760	3.6336	21,345	12,721	44.140	62.0250
2月	119.37	6.2671	7.7545	1,100.27	31.484	1.3601	32.328	3.6102	21,348	12,950	44.117	61.7950
3月	119.91	6.1999	7.7541	1,109.00	31.287	1.3745	32.538	3.7060	21,555	13,064	44.639	62.5825
4月	118.95	6.1992	7.7505	1,074.31	30.595	1.3207	32.968	3.5603	21,600	12,961	44.660	63.5225
5月	123.87	6.2004	7.7534	1,111.31	30.805	1.3485	33.690	3.6652	21,815	13,226	44.575	63.8650
6月	122.41	6.2081	7.7523	1,117.33	30.875	1.3455	33.775	3.7687	21,810	13,366	45.117	63.6818
7月	124.26	6.2077	7.7533	1,172.79	31.677	1.3749	35.188	3.8190	21,813	13,540	45.737	64.1113
8月	121.24	6.3759	7.7504	1,182.68	32.515	1.4123	35.835	4.1950	22,482	14,065	46.798	66.4763
9月	120.24	6.3565	7.7501	1,184.81	32.881	1.4234	36.320	4.3975	22,470	14,596	46.713	65.6380
10月	120.40	6.3161	7.7500	1,137.46	32.445	1.3998	35.558	4.2960	22,305	13,700	46.795	65.3560

みなと銀行上海駐在員事務所

中国長江デルタ経済圏へ進出をされている、または、今後進出や投資をご検討されているお客さまのサポート

上海駐在員事務所では、このようなサービスをご提供しております。

- 中国の金融経済等各種情報の提供
- 中国企業及び日系・外資系企業の動向調査
- お客さまの中国進出に関する支援活動



中華人民共和国上海市銅仁路 195 号 中欣大廈 3312 号室
 TEL. 86-21-6289-8080 FAX. 86-21-6289-8608

みなと銀行 上海駐在員事務所長 的場 稔

みなと銀行上海駐在員事務所は、2007年4月に開所し、日本からの派遣社員1名、ローカルスタッフ1名の計2名体制で業務にあたっています。

中国の経済成長減速などもささやかれる中国ですが経済規模、日本との経済面での関係を見れば、決して無視することのできない国であります。

中国を生産拠点との位置付けから消費市場との位置付けとし、更なる市場拡大を企図している企業も見られます。



当上海事務所は、中国進出されているお客さまへの情報発信、現地ビジネスマッチング、商談会、セミナーの開催など海外ビジネス支援などを行っております。

要望等ございましたら当上海駐在員事務所までお気軽にご相談下さい。

お問い合わせ

みなと銀行
 国際業務部アジア室

〒651-0193 神戸市中央区三宮町2丁目1番1号
 TEL. 078-333-3283 FAX. 078-331-7796