



ぶぎん海外駐在員通信③

香港の不動産事情について

武蔵野銀行 市場国際部 海外進出支援室（千葉銀行香港支店 出向）

関根 裕規

武蔵野銀行は国際業務を推進する目的で、シンガポール、バンコク、香港に行員を駐在・派遣しています。

本連載は現地行員によるリレーエッセイとして毎回、現地の生活事情やトピックスをお伝えします。

はじめに

香港は人口約 749 万人、面積 1,110 平方km（東京都の約半分）の地域であり、世界 3 位の人口密集地域となっています。埼玉県は人口約 733 万人、面積 3,797 平方kmと比較すると、人口が多く、約 3 分の 1 の面積である香港の不動産事情は特殊なものとなっております。今回は日本とは異なる香港の不動産事情についてご紹介させていただきます。

各エリアの紹介

香港島エリア：

香港島エリアには、セントラル コースウェイベイ中環と銅鑼湾という香港最大の繁華街があり、金融業界を始めとする多くの



企業がオフィスを構えています。その中間に位置する^{アドミラルティ ワンチャイ}金鐘と湾仔には香港政府の本部や各施設が集まっています。

カオロン 九龍エリア：

九龍エリアの中心は、観光客に人気の^{チムサーチョイ}尖沙咀と^{モンコック}旺角だと思われま。尖沙咀周辺には、香港と中国大陸をつなぐ鉄道路線の発着駅が集まることから、製造業を中心とした多くの日系企業がオフィスを構えています。

ニューテリトリー 新界エリア：

新界エリアは中国に隣接しているため、日系企業では中国本土への訪問が多い会社が拠点を置いています。香港島と九龍エリアの家賃が高騰したこともあり、新界エリアに住む日本人は年々増えています。

離島エリア：

香港は半島と ^{とうしょ}236 の島嶼から構成されていますが、そのうち離島エリアは香港の南から西南に位置する大小およそ 20 の島から構成されています。香港の行政区中、面積は最大の 16%、人口は最小の 2%であり、住民の平均年齢は 3 番目に低く、最も低い人口密度から、香港島や九龍よりも伸び伸びとしたライフスタイルで注目されています。

香港の不動産の特徴

冒頭に記載したとおり香港の面積は 1,110 平方 kmあるものの、大部分が山岳地帯であることから、住宅の開発が困難なエリアも多く存在します。香港において新たに開発可能な土地は乏しいため、宅地化可能な面積は狭く、建物自体は高層、かつ建物と建物の距離が近く、密集した状態となっております。

埋め立てをした人工島建設の計画はあるものの、



密接して建てられたオフィスビルやマンション

不動産の需要に対して供給はまだまだ少ない状況であり、古い建物をリノベーションして利用しているケースが多く見られます。

土地は香港政府の所有であり、不動産デベロッパーなどであっても土地を使用する際は香港政府と賃貸借契約することになります。建物は土地の附着物として、土地の一部として扱われ、別個の不動産として扱われません。マンションには香港政府からの定期借地権がついており、その期間は49～999年となっていますが、期間が満期となっても更新することが可能となっています。

不動産購入の流れについて

新築マンションの場合：

すでに成熟しきっている市内の中古不動産市場とは別に、郊外では新築のマンションも多く建設が進められています。新築のマンションは人気が高く、昔の間取りと違って最近は手頃な広さでありながら機能的なレイアウトが多く見られます。新築マンションの購入申請はまだ物件自体が建設途中にすることが多く、引き渡しが1年以上先になることもよくあります。

新築のマンションはまず抽選販売の予約が必要であり、モデルルームを内見した後、購入の意思があればデポジットを10万ドル(約190万円)ほど入れて抽選に申し込みます。その後、抽選によ

って決まった番号順に購入が可能になります。番号が前の人から、そのマンションの好きな部屋を購入していくため、番号が後になるほど選択肢が少ないこととなります。もし気に入った部屋が完売してしまった場合は、購入を見送ることも可能となっています。見送った場合には、申し込み時のデポジットは返金されます。

気に入った部屋が見つかり仮押さえをしたい場合は、購入価格の3%の手付金を支払います。その後、本契約には7%ほどを弁護士を介して支払い、残りは物件の引き渡し時に支払いを行います。

中古マンションの場合：

中古マンションは、依頼者の購入希望条件をもとに不動産会社が物件を探して物件紹介をおこなう流れになります。新築マンションとは異なり、価格交渉ができ、交渉が成立すれば2ヶ月ほどで物件の引き渡し完了します。

購入するマンションが決定した場合、仮押さえのために弁護士事務所にマンション購入価格の約3%を手付金として支払います。本契約は手付金の支払いから約14日後となるのが通常で、残りの全額を弁護士事務所で支払い、鍵を受け取ってマンション購入が完了します。

中古マンションは、慢性的な水漏れなどの問題、大幅な内装修繕が必要であったり、居住中の物件は内覧ができないなど、新築マンションに比べて



不動産会社に掲載されている物件情報
(写真右下の物件価格は日本円で約1億14百万円)

物件選定が難しいといわれています。さらに、相場より安い物件は不動産業者が買い集めたりすることが多く、良い物件はすぐに無くなってしまいうこともあるため素早い決断が求められます。

不動産価格が高額な理由

香港の不動産価格は、1997年のアジア通貨危機が起きた際に下落しましたが、2004年から高騰が続いておりました。近年では銀行の借入金利上昇の影響により買い控えされ、価格は下落傾向にあるものの、世界でもトップクラスの不動産価格となっております。

香港の不動産価格が高騰していた理由は主に2つあり、香港国内の住宅事情によるものと、香港以外の地域の中国人や外国人からの需要によるものだとされています。

1つ目が開発可能な土地が少ないということです。この人口密集地であることが起因して、住宅の需要過多となり、不動産価格が高騰していました。

2つ目が中国の経済発展を背景に、中国人富裕層が投資や移住目的で香港不動産を購入していることも、香港の不動産価格に影響を与えていました。加えて、土地の借地料金が低いことも、香港不動

産が高額となる理由になっています。

香港政府は2010年以降に短期の転売を対象とする追加課税「特別印紙税 (SSD)」、香港永住権を持たない不動産取得者に対する「購入者印紙税 (BSD)」、2軒目以降の不動産購入に課す「印紙税増税 (DSD)」の3種類の印紙税を相次いで導入し、段階的に課税範囲の拡大や税率の引き上げも行ってきました。追加課税の導入当時、世界経済はリーマンショック後の不況下にあり、米国の量的緩和第2弾を受けて香港の住宅市場はバブル懸念が高まっていました。住宅の供給も不足しており、実需を満たすためには投機や投資を目的とした取引を抑え込む必要があったため、このような追加課税を行っていました。現在もこの追加課税は続いております。

香港の住宅ローンについて

香港の銀行は、住宅購入者への住宅ローンを提供しています。住宅ローンを利用するためには直近6ヶ月の「給与証明、MPF(強制積立年金)支払証明、納税証明書」などが必要となります。中古物件は新築物件に比べてローン審査が厳しく、頭金の自己負担率が高くなるのが通常です。

住宅ローンの融資額は「物件価格」と「給与」の両面から算出されます。物件価格から算出される融資額は、物件価格の50～70%の範囲で決定し、物件の築年数などによっても変わります。給与から算出される融資額は「月額給与の50～70% × 12ヶ月 × 返済年数」で導き出されます。最終的には、低く算出された金額が住宅ローン融資額となります。

新築物件の場合で、銀行の住宅ローンだけでは資金が足りないという場合、不足分に対して不動産デベロッパーが住宅ローンを提供することがあります。デベロッパーの住宅ローンは、銀行の金利よりも一般的に1～2%程度高くなります。

開発区域のご紹介

カイトック
啓徳:

香港の旧空港があった場所になります。世界で



写真1：滑走路跡に建設されたクルーズ船ターミナル

(出典：Kai Tak Cruise Terminal <https://www.kaitakcruiseterminal.com.hk/>)



写真2：カイトックススポーツパークの全体像

(出典：Kai Tak Sports Park <https://kaitaksportspark.hk/en/>)

最も離着陸が難しい空港として有名だった啓徳空港は、1998年に廃港となりました。その空港跡地が2013年から再開発が開始され、2025年までに当エリアを完成させることを目指しています。

このエリアには住宅やショッピングモールが建設されており、居住人口約8.6万人、住宅3万戸（うち公営住宅13,368戸）、ホテル6,400室、小売店舗・オフィス施設の総床面積1,440万平方フィート以上が最終的に建設されることが想定されています。クルーズ船ターミナル(写真1)やスポーツパーク(写真2)なども建設が進んでいます。スポーツパークでは大規模なスポーツイベントだけでなく、

地域の人々が日常的に楽しむことのできる施設として、多種多様なスポーツ施設、公園施設、小売店、飲食店などを備え、一般市民やプロ・アマのアスリートの多様なニーズに応える施設となる予定です。2023年9月28日には商業施設とオフィスの複合施設がオープンとなっており、モール内には多くの日系企業が入っています。

おわりに

現在、金利上昇の影響により売買不動産価格は下落していますが、賃貸価格については賃貸の物件数が少なく需要過多の状態であり上昇傾向にあります。現在の売買価格が底値と予想する不動産業者も多くおり、新型コロナウイルス終息で経済活動が再開していることから、外国人の不動産購入意欲も回復しており、今後売買価格も上昇傾向に戻ることも予想されています。今回開発区域の紹介は1エリアのみとなっておりますが、住宅不足解消に向けて香港ではほかにも中国深圳に隣接する香港北部地域の開発や人工島の建設などの大規模な開発計画が進んでおり、香港の不動産分野は大きく変わっていくことが予想されます。不動産開発は香港住民だけでなく企業のオフィス価格などにも影響を与えることから、引き続き香港の不動産市場の動向には注目していく必要があると思います。