

目次

- 2 特集
- 3 優良オフィス賃貸価格サイクル
高級住宅賃貸価格サイクル
- 4 優良商業施設賃貸価格サイクル
物流施設賃貸価格サイクル
- 5 優良オフィス賃貸価格/販売価格
高級住宅賃貸価格/販売価格
- 6 優良商業施設賃貸価格
物流施設賃貸価格
- 7 華北地区
- 8-9 北京
- 10 天津
- 11 大連
- 12 瀋陽
- 13 青島
- 14 華東地区
- 15-16 上海
- 17 杭州
- 18 南京
- 19 寧波
- 20 華南地区
- 21-22 広州
- 23 深圳
- 24 中西部地区
- 25-26 成都
- 27 重慶
- 28 武漢
- 29 西安

経済背景

経済成長は堅実な伸びを維持した。9月のPMI指数は53.8%まで上昇し、拡大路線の継続を示している。消費は活発であると同時に、インフレのペースも徐々に速くなり、9月のインフレ率は3.6%にまで上昇し、今年の最高値を記録した。継続したインフレ圧力を受けて、10月半ばに中央銀行である中国人民銀行は利子率を25ベースポイント引き上げた。これは前年下半期を上回る数字であることから、インフレは今後緩和されることが見込まれる。一方で、一部の不動産投資の減速や投資プロジェクトの新規増加抑制の影響を受け、固定資産投資のペースは緩やかになり、上昇ペースは過去3四半期と比べると24%下落し、今年2月より2.6ポイント緩やかになった。輸出ペースの回復と同時に人民元はさらに上昇し、今四半期末には1.9%上昇した。

マーケット情況

経済の着実な成長はオフィスマーケットの需要を増加させ、全国主要都市15カ所のオフィスビルの中で、北京・上海等を含む14カ所の賃貸価格水準が上昇を見せ、大部分の都市の空室率が下落した。今期は伝統的な消費閑散期に属するため、リテールマーケットも同様で、一部の二級都市の賃貸価格水準は下落した。しかしその一方で、国内外のブランドチェーンが展開を強化し、特に一級都市のブランド店舗は比較的飽和状態にあるため、多くのブランドが二、三級都市への進出を加速したことが、優良商業施設賃貸マーケットの価格成長の主な原動力となった。

4月に発表された不動産調整政策の影響が今期後半には徐々に弱まり、ハイエンド住宅マーケットの成約件数の回復と同時に価格も上昇した。そんな中、一級都市である上海・北京等で政府主管機関がハイエンド物件の販売を制限するという噂が流れたが、マーケットでは顕著な調整の予兆は見られなかった。価格は前四半期と比べ平均で1%以上上昇した。ハイエンド住宅賃貸マーケットは比較的堅実で、一級都市の賃貸価格の上げ幅は1~5%となったが、二級都市の上げ幅は小さかった。工業物流施設の賃貸価格水準は一段と上昇し、貿易の継続的な回復と国内消費の迅速な成長が物流施設賃貸価格の主な原動力になったことは疑いがない。また最近、二級都市の消費額の増加はさらにペースを上げており、物流施設賃貸価格の成長にもよい影響を及ぼすとみている。

特集

「地票」はただのチケットか？

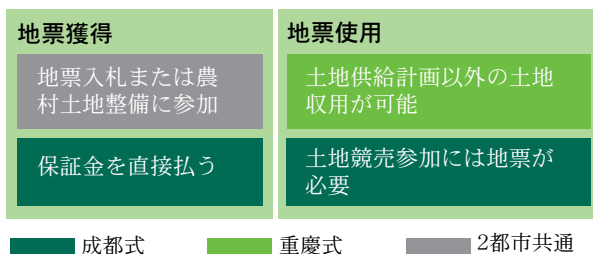
成都・重慶で普及する地票制度についての分析

土地は不動産開発の根本である。マーケットがいかに変化しようとも、合理的な価格で十分な土地を手に入れることが、デベロッパーの競争優位を保障する重要なファクターとなっている。CBREが発表した「2009年中国土地マーケットレビュー」では、不動産開発における最も注目を集める支出の一つである土地価格が、2008年から2009年にかけて、主要15都市で上げ幅が51%を越えた。分譲住宅マーケットは1998年に誕生したが、大幅に上昇する土地価格と比べ、都市の中では土地供給は限られてくるばかりで、デベロッパーや地方政府は困惑している。

中国の中でもやや辺境に位置する西部地域だが、成都や重慶における不動産業の盛り上がりは東部の大都市と比べても遜色のない活況を呈している。しかし、成都・重慶の都市化率は東部の一級都市と比べ大きな差がある。重慶の人口3,100万人のうち80%以上が農村人口で、成都もまた65%以上が農村人口である。これらのデータの背後には都市・農村間の収入の不均衡等の要因が含まれている。これも2007年に国務院が成都・重慶の2都市を全国都市・農村統一総合改革実験地区に選んだ主な理由の一つである。

こうして成都と重慶が、都市・農村間の格差縮小する分野において一連の改革実験を行うことになったのは、この2都市の状況が全国的に見ても典型的な例だからである。改革実験措置の大半が、その重点を農村の土地利用率の向上にしている。重慶を例にとると、農村の一人当たりの建設用地は250m²以上で、都市では約80m²である。これによると農村人口1,000万人が都市化されるには17億m²の新たな建築用地を増加しなければならない。そして、このような背景の下で新たな土地指標取引制度、すなわち「地票」が成都と重慶で徐々に普及し始めている。

理解しやすいように、地票の発生や利用の具体的な操作方法を以下のフローチャートを通して解説する。

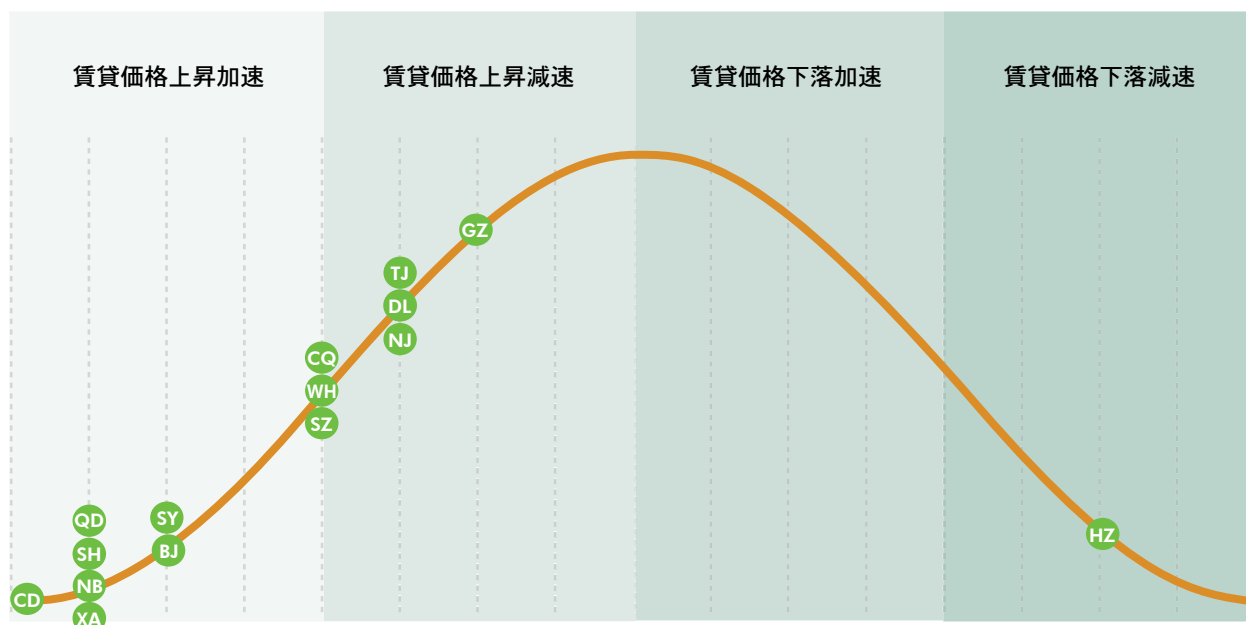


地票制度がもたらす最大の利点は、都市のデベロッパーの前払い資金を利用して農村の土地開発に融資保障を行うことである。成都が地票に対して付加した強制的条件（重慶は一時的に強制的条件を付けなかったが、今後導入される可能性は大きい）により、この制度が実践・検証を通してさらに普及した場合、今後の農村土地整理資金は顕著に、しかも持続可能な形で増加すると見込まれる。これにより、土地供給量が増加すると同時に、耕地面積は厳格に保護されるというウィン・ウィンの局面を迎える可能性もある。

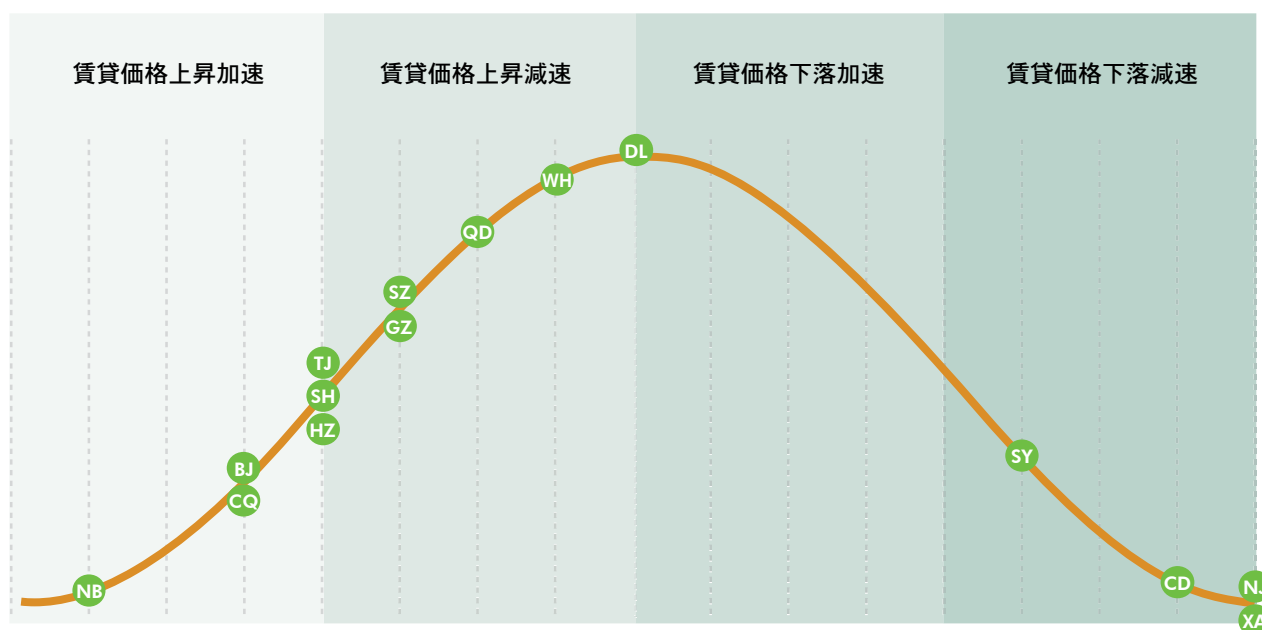
このようにデベロッパーからみると、地票制度は短期的には利害が共存している。地票を獲得する過程において前期段階に投入される、人材・物資・時間的コストは明らかに増加する一方で、デベロッパーの資金準備や関連する意思決定の過程はより複雑になる。地票やその保証金は利息を考慮していないうえ譲渡できないので、前期段階の資金コストは上昇する。また、デベロッパーは地票を買ったからと言って必ずしも土地の使用権を得ることできるとは限らないため、一定のリスクが存在する。しかし一方で、特に重慶マーケットについては、地票制度はデベロッパーに自主的に土地供給計画以外の土地を探し収用する機会を与えており、デベロッパーは土地取得という点では一定程度の主体性・自主性を享受している。

上述の影響は外資系デベロッパーやまだ成都・重慶に参入していないデベロッパーに対していっそう顕著である。外資の中国国内への資金流入の過程はより複雑であるうえ、すでに成都・重慶に参入しているデベロッパーはマーケットに対する理解や準備作業を終えているため、マーケットの研究や参入分野において優位な位置を占めるのは当然である。成都と重慶の地票制度は異なり、成都地票の強制的条件の影響は、成都で短期間のうちに土地獲得を考えているデベロッパーに対してさらに大きくなるであろう。しかし、重慶地票も政府の土地収用にとって代わられ、成都と同様の強制的条件が付随する可能性もある。

優良オフィス賃貸価格サイクル

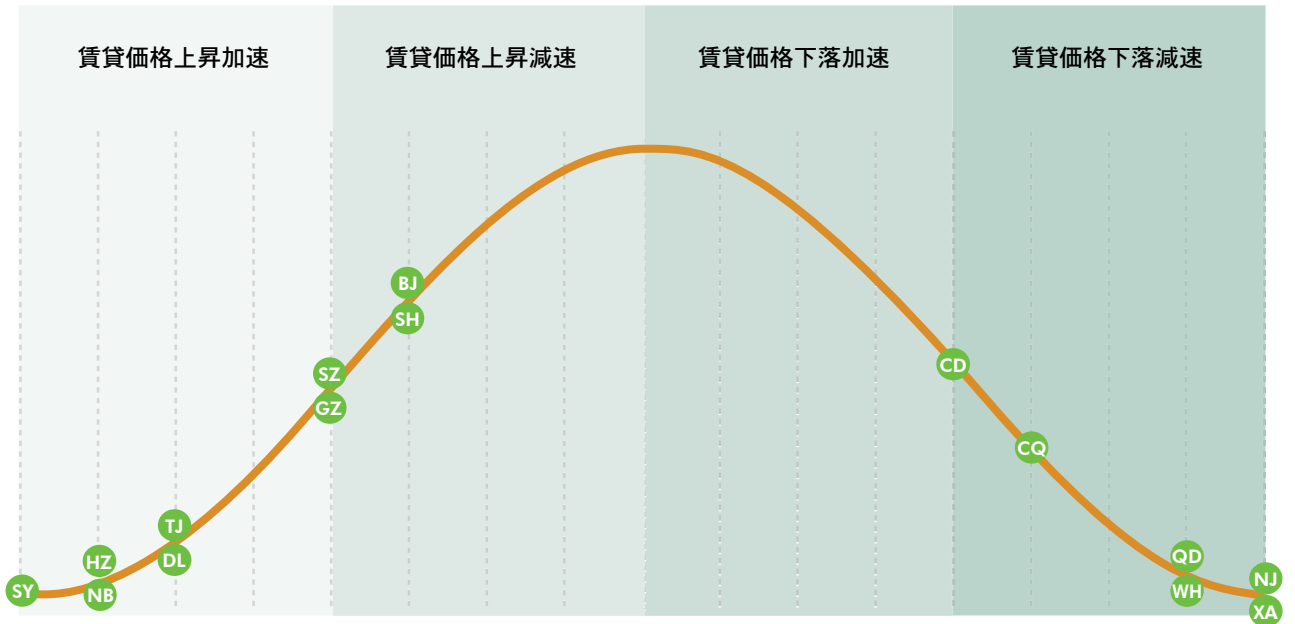


高級住宅賃貸価格サイクル

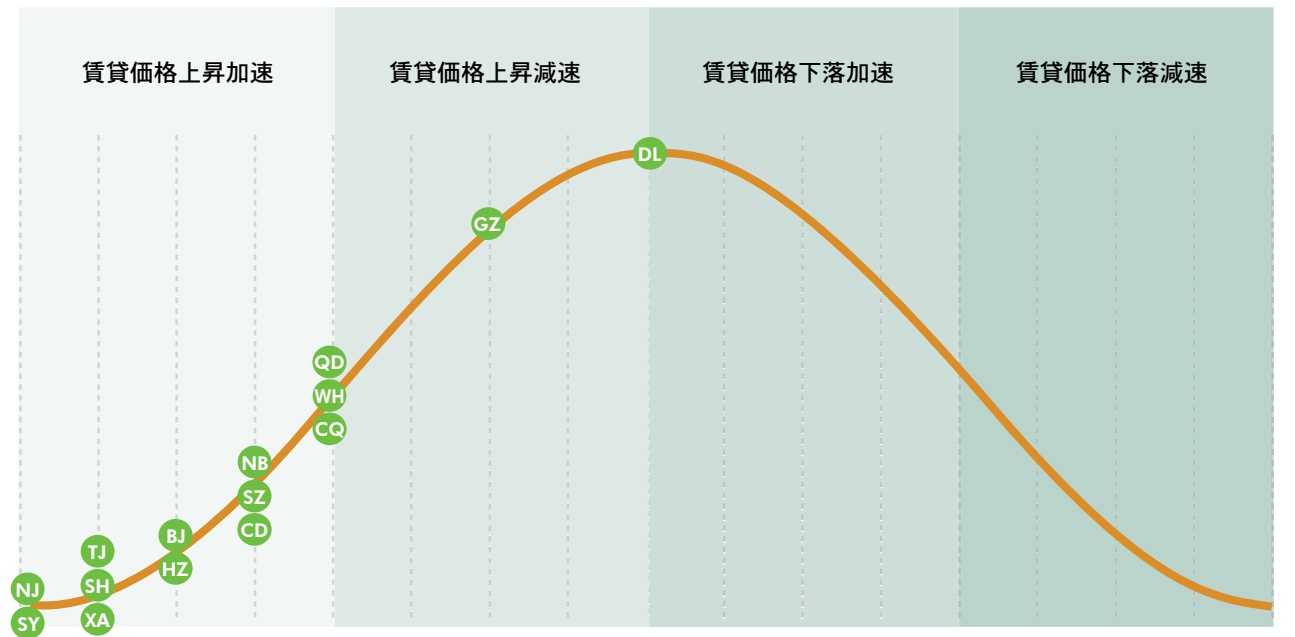


BJ北京 TJ天津 DL大連 SY瀋陽 QD青島 SH上海 NJ南京 HZ杭州 NB寧波 GZ広州 SZ深圳 CD成都 CQ重慶 WH武漢 XA西安

優良商業施設賃貸価格サイクル

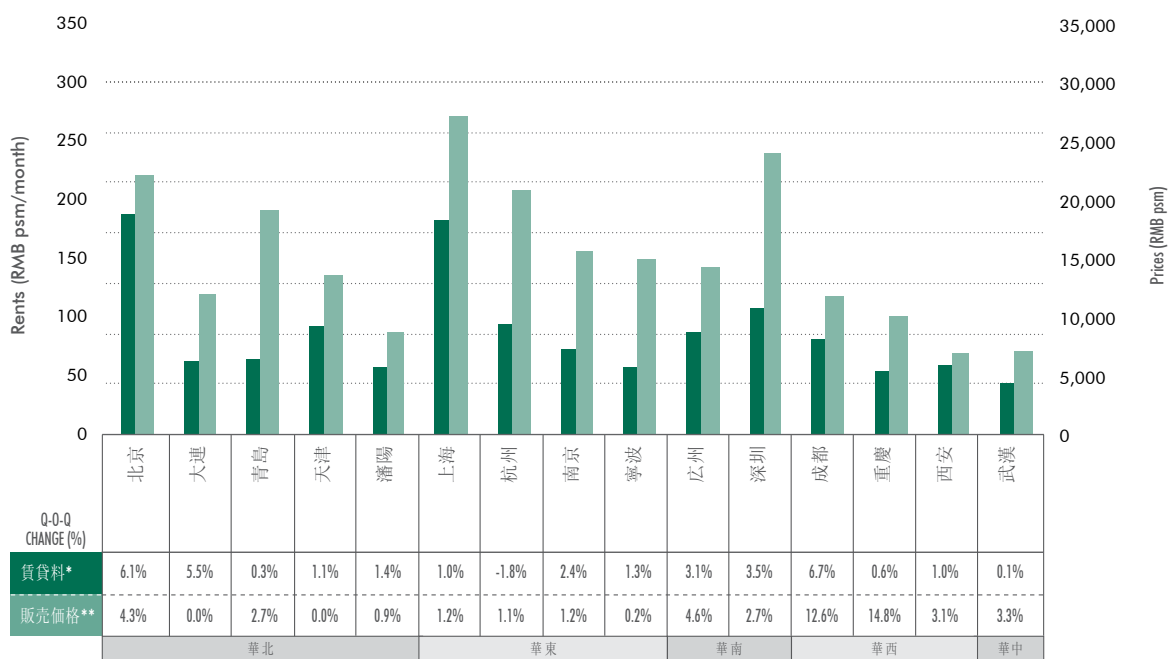


物流施設賃貸価格サイクル

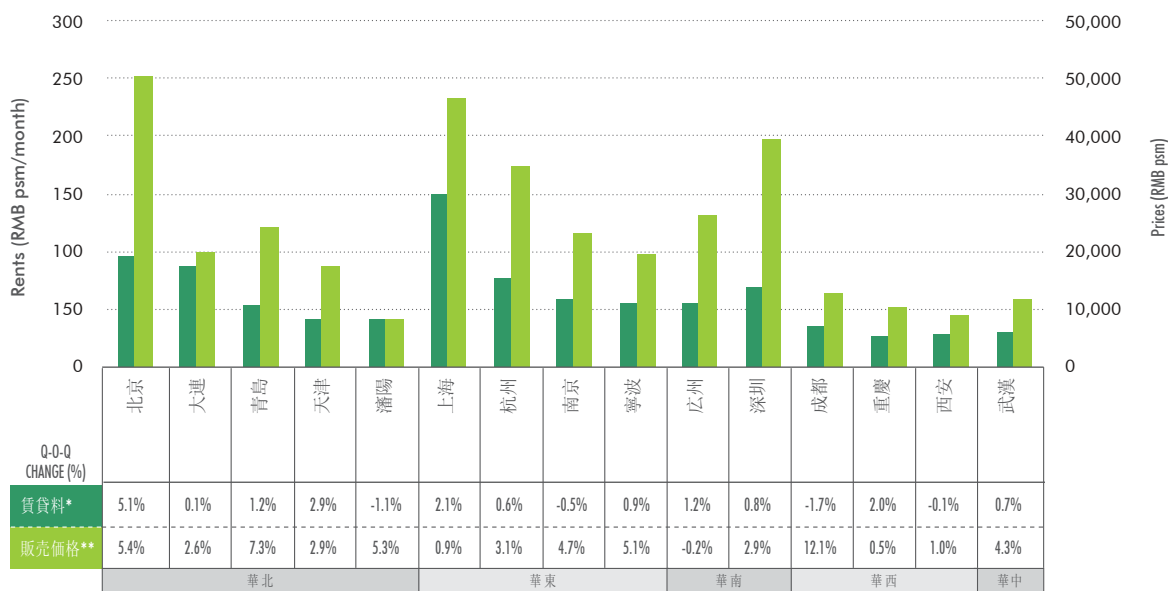


BJ北京 TJ天津 DL大連 SY瀋陽 QD青島 SH上海 NJ南京 HZ杭州 NB寧波 GZ広州 SZ深圳 CD成都 CQ重慶 WH武漢 XA西安

優良オフィス賃貸価格/販売価格



高級住宅賃貸価格/販売価格



* On gross floor area basis, excluding management fees
 ** On gross floor area basis

優良商業施設賃貸価格



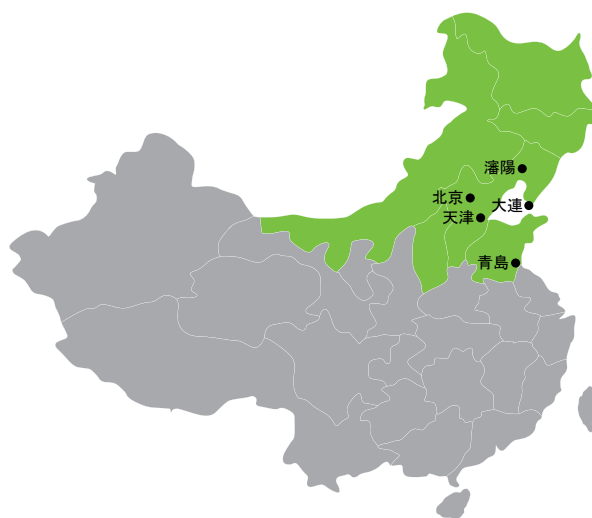
物流施設賃貸価格



On net floor basis, excluding management fees
 * On gross floor basis, excluding management fees

華北地区

根強い需要に押され、オフィスマーケットの賃貸価格は全体的に上昇した。また、北京、大連、青島で優良オフィス物件が竣工したことにより、さらに選択肢が増えた。この新規供給物件の増加はマーケットに衝撃を与えることなく、青島オフィスマーケットの空室率がやや上昇しただけで、その他の都市の空室率は引き続き下落した。政府の不動産調整政策が北京や大連のハイエンド住宅マーケットに与えた影響は大きくなく、両都市のハイエンド住宅の成約件数は前四半期と比べ下落したが、その他の都市に対する影響は相対的に弱かった。ハイエンド住宅賃貸マーケットはそれぞれ異なりを見せ、北京、天津、青島の賃貸価格は上昇し、大連は横ばい、瀋陽は下落した。



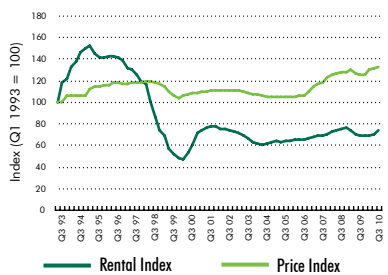
小売業売上高の上昇に牽引され、優良商業施設に対するマーケットの需要は増加した。瀋陽は短期的にストックが急速に増加し、需要が同じペースで増加しなかったため空室率が上昇し、その他4都市はマーケットの需要が徐々に回復してきたため空室率は下落した。物流施設マーケットでは、需要の増加に刺激され、賃貸価格は全体的に上昇した。

当四半期賃料変化					
	北京	大連	青島	天津	瀋陽
優良オフィス市場	↑	↑	↑	↑	↑
高級住宅市場	↑	↑	↑	↑	↓
優良商業施設市場	↑	↑	↓	↑	↑
物流施設市場	↑	↑	↑	↑	→

北京

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	5-10%	5%	0-5%	10%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↓	

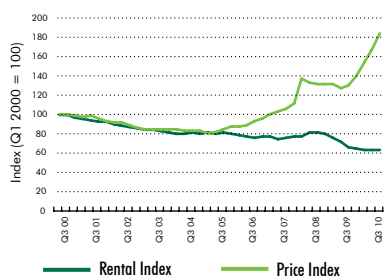
北京優良オフィス市場



マーケットの回復のペースは速かった。需要の増加を受けて賃貸価格が著しく上昇し、空室率は引き続き下落した。マーケットの関心を集めたチャイナワールドトレードセンタービル3期がついに竣工し、12万m²がマーケットに供給された。また、新規契約が191,405m²となったことで、空室率は前四半期比1.2ポイントと小幅に下落し、15.4%となった。平均募集賃料は同6.1%上昇し、は217.9元/m²/月となった。マーケットは著しい反発を見せ、IT、金融、コンサルタント、製造、エネルギー業界の需要が上昇し、全体の新規契約水準は2007年ピーク時の水準まで回復し、マーケットはすでに金融危機以前の景気に戻ったことを示した。マーケットへの新規物件供給不足のため、金融街や中関村エリアの空室率は比較的低い水準となり、両エリアとも賃貸価格は引き続き上昇した。金融街の賃貸価格の上げ幅は8.6%を記録し、募集賃料は268.2元/m²/月で、各ビジネスエリアのトップとなった。

来期は5物件の竣工で33.7万m²の供給が見込まれており、これにより短期的な空室率の上昇が予想される。そのうち4物件30.1万m²はCBDに位置するため同エリアは短期的に供給圧力にさらされるであろう。また、金融街はすでに5四半期連続で新規物件が供給されていないが、来期は1物件が竣工する見込みで、これにより同地域の供給不足は一時的に緩和するものと思われる。

北京高級住宅市場

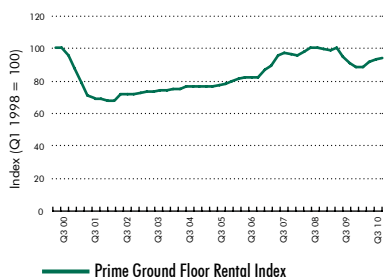


不動産マーケットの新たな調整措置はすでに高級マンション販売マーケットに大きな影響を与えている。2件目の住宅購入時の頭金の割合引上げや3件目の住宅購入者への貸付を停止する貸付政策は、高級マンション販売マーケットの需要を効果的に抑制し、全体の成約件数は減少した。このような状況の下、一部の高級マンション物件のデベロッパーは今後のマーケットに対し慎重な見方を示したため、新規売し物件数の大幅な増加は見られず、すでに販売されている物件価格の上げ幅も限られたものだった。マーケット全体は閑散としていたが、釣魚台七号や霞公府のような好立地・高品質な高級物件は、数は少ないが依然として高値がついていた。高級マンションの平均募集販売価格は前四半期比5.4%上昇し、50,574元/m²となり、上げ幅は縮小した。

高級住宅の賃貸マーケットは例年どおりの繁忙期を迎えた。家族を伴って北京へ赴任する外国人駐在員は、子供の入学に備えて秋季学期が始まる前に北京に到着するというプランを立てることが多いため、この時期はマーケットが活気づく。また最近では、外国人のビザ取得がやや緩やかになったことで、多国籍企業が外国人スタッフを北京へ派遣しやすくなっており、このことが高級住宅賃貸マーケットに大きな需要をもたらしている。強い需要に押され、高級マンションの平均賃貸価格は同5.1%上昇の95.5元/m²/月となり、全体の空室率も下落した。

北京

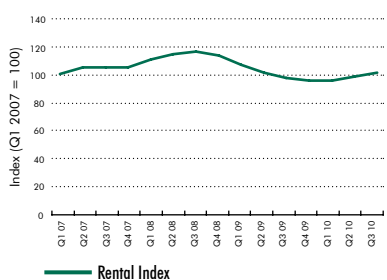
北京優良商業施設市場



前四半期に続き、新規物件が大量にオープンし、店舗の拡張も多く見られた。太陽宮パークソングショッピングセンター、都匯天地、首地大溪谷、大鐘時寺HQ尚客百貨がオープンし、237,090m²が新たに供給された。現在、新規物件は全体的に空室率が高いものの、銀泰中心や豊聯広場内のいくつかの物件は積極的に出店テナントの入れ替え等を行うことで、現在のマーケットの熾烈な競争に対応している。高まる需要に押され、一部物件の空室率は大幅に下落し始めた。今期末、全体の空室率は前四半期比1.2ポイント下落の9.6%となった。高級品小売業は2年間の低迷を経て拡大を開始し、LV、Tiffany、Dior、Hugo Bossなどのブランドが新店舗をオープンさせた。電気製品の販売代理店はノキアやブラックベリーを含む携帯電話の小売旗艦店の設立を通して消費者を取り込んだ。マーケットの需要は着実に増加し、1階物件の平均賃貸価格は前四半期比0.9%上昇の32.4元/m²/日となった。

来期は新規物件4件393,000m²がマーケット入りする予定である。オーナーは引き続き入居募集の大きな圧力にさらされるが、マーケット全体の上昇傾向やオープン物件の予約状況が楽観できるものであることを考慮すると、空室率は引き続き反落するであろう。

北京物流施設市場



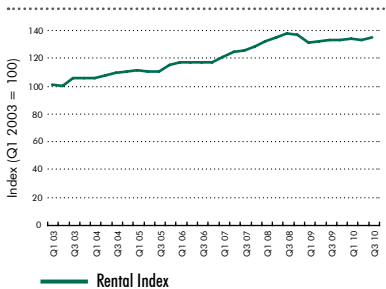
過去3四半期において、第二次産業の成長ペースは引き続き第三次産業を越え、強力な需要増加と新規供給物件が引き続き不足している影響を受け、工業物件の空室率は著しく下落し、賃貸価格は引き続き上昇した。主要優良物流倉庫施設はすでに全物件借り上げられている状態に近づき、賃貸価格は前四半期比2.4%上昇し、28元/m²/月となった。3PL企業を除いて、製造業の需要は著しく増加した。英国Woolhouse公司や孩思樂はGLプロパティーズ北京空港物流パークにそれぞれ6,000m²を借り上げ、百川はAMB北京空港物流センターに6,000m²を借り上げた。工業・工場施設および研究開発用施設の賃貸価格はそれぞれ同0.3%、2.1%上昇し38.4元/m²/月、96.9元/m²/月となった。北京市政府が投資を誘致したため、工業用地の平均価格は小幅に反落し、同2%下落の1,384元/m²となった。

来期は2件の優良物流施設と、工業パークエリアに6件の研究開発用施設が新たに増加し、現在の供給不足状態が多少緩和される見込みである。しかし現在、マーケットには積極的に工業物件を探している借主が多数いるため、限りある新規物件の供給では拡大し続けるマーケットの需要を満たすことは難しく、賃貸価格水準は引き続き上昇するであろう。特に、北京空港物流基地や北京電子城のような一部の人気エリアでは、この傾向にさらに拍車がかかるであろう。

天津

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	3-5%	3-5%	0%	3-5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↑	

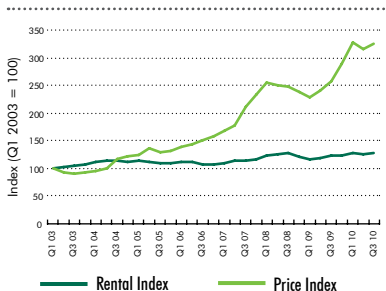
天津優良オフィス市場



マーケットは安定した成長を見せ、平均賃貸価格は前四半期比1.1%上昇し、106.5元/m²/月となった。新規供給物件がなかったため、平均空室率は同2.1ポイント下落し18.1%となった。賃貸マーケットは活況を呈し、天凱投資有限公司は泰達大厦に1,200m²を借り上げ、中建国際建設公司是ハイエンドオフィスエリアの南京路にある津匯広場二号に780m²を借り上げた。

来期は濱海新区に2件の新規物件、延べ床面積170,000m²が市場に供給されるため、平均空室率は上昇する見込みである。

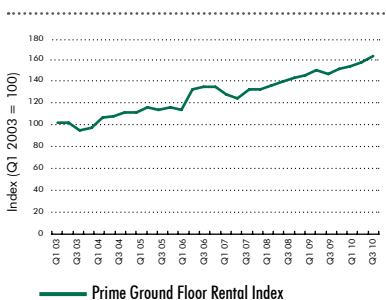
天津高級住宅市場



販売マーケットは実需に基づく需要がやや回復し、引き続き厳しい貸付政策が続いたことから、投機的需要は依然として弱かった。平均価格はやや回復し、高級マンションおよび別荘の平均価格は前四半期と比べそれぞれ2.9%、0.5%上昇し、17,449元/m²、20,227元/m²となった。

賃貸マーケットは好況を見せ、高級マンション、別荘、サービスアパートメントの賃貸価格はそれぞれ、前四半期比2.9%、1.3%、0.9%上昇し、40.6元/m²/月、56.5元/m²/月、201.1元/m²/月となった。西駅や家堡などの人気エリアの開発促進を受けて、老城廂や濱海新区の賃貸価格もペースを上げて上昇している。

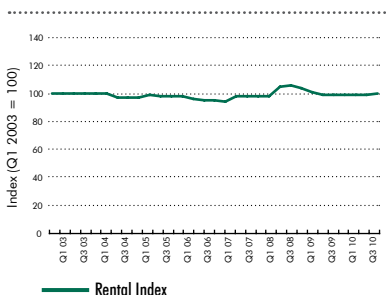
天津優良商業施設市場



H&Mが楽賓百貨に天津一号店をオープンさせたように、海外ブランドの参入の拡大により、マーケットは引き続き上昇し、1階物件の平均賃貸価格は前四半期比3.8%上昇し、21.8元/m²/日となった。新たな供給物件がなく、需要が引き続き旺盛だったため、空室率は同0.8ポイント下落し17.2%となった。

年末までに、新たに延べ床面積365,000m²がマーケット入りし供給ピークが到来する見込みで、空室率は上昇し、賃貸価格も大きな圧力にさらされるであろう。

天津物流施設市場



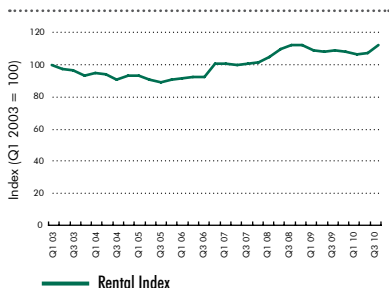
天津や濱海新区の立地への需要拡大や建設ラッシュに後押しされ、ますます多くの製造業、国際貿易企業、ハイテク企業が天津マーケットに参入していることが、物流施設に対する大きな需要を生み出している。この好調な需要を受けて、物流施設の賃貸価格は前四半期比1.1%上昇し、26.5元/m²/月となった。工業用地価格は同0.1%上昇の447元/m²となった。

来期は工業・物流系不動産に対するグローバル金融危機の影響はさらに弱まり、物流施設の賃貸価格は需要の増加に押され安定して上昇するものと思われる。

大連

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	3-5%	-2-0%	5%	0%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↓	

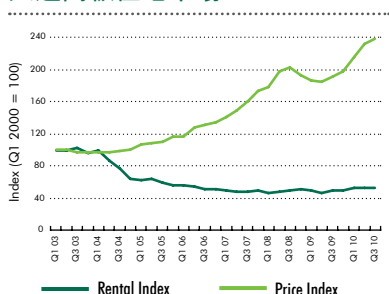
大連優良オフィス市場



マーケットは活発な動きを見せ、星海湾金融ビジネスエリアに位置する初のグレードAオフィスビル、期貨大厦が正式に引き渡され、105,000m²がマーケット入りした。高額な賃貸価格の新規物件がマーケット入りしたことを受けて、平均賃貸価格は前四半期比5.5%上昇の71.9元/m²/月となった。中国国内の金融機関、不動産、サービス業などの企業のスペースの拡大が需要回復の主な原動力となっている。空室率は同0.6ポイント下落し、15.2%となった。

年末に、星海湾に位置する諾徳大厦が竣工予定で、同物件がマーケット入りすれば、空室率はやや上昇するものと見込まれる。

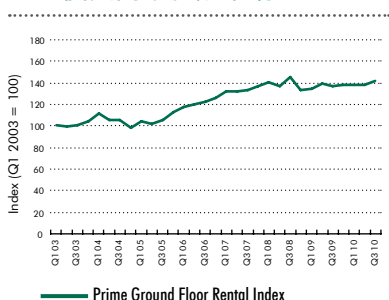
大連高級住宅市場



中央政府のマクロ調整政策が一部の投資需要を抑制したことにより、成約件数は下落した。しかし、一部の有名デベロッパーが割引販売したものの、価格は依然として小幅に上昇した。緑城深藍センターや頤和星海一期が相次いでオープンし、新規販売物件は1,398ユニットとなり、高級マンション価格は前四半期比2.6%上昇し、20,057元/m²となった。

賃貸マーケットは比較的安定しており、高級マンションの平均募集賃料は同0.1%上昇の87元/m²/月となった。

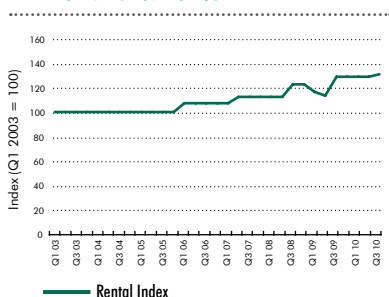
大連優良商業施設市場



中央政府のマクロ調整政策が一部の投資需要を抑制したことにより、成約件数は下落した。しかし、一部の有名デベロッパーが割引販売したものの、価格は依然として小幅に上昇した。緑城深藍センターや頤和星海一期が相次いでオープンし、新規販売物件は1,398ユニットとなり、高級マンション価格は前四半期比2.6%上昇し、20,057元/m²となった。

賃貸マーケットは比較的安定しており、高級マンションの平均募集賃料は同0.1%上昇の87元/m²/月となった。

大連物流施設市場



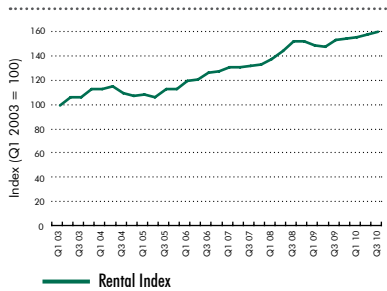
工業物件マーケットは回復傾向にあり、物流施設の賃貸価格は前四半期比1.6%上昇し、20.8元/m²/月となった。全体の工業用地価格は493元/m²を維持した。長興島臨港工業エリアや開発エリアにあるセントラル工業エリアの用地取引が活発であった。

今後、工業物件マーケットの需要は研究開発用施設が引っ張る形で回復を続けると思われるが、ストックは十分にあるため、賃貸価格は短期的には安定を維持するであろう。

瀋陽

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	3-5%	-2-0%	0-2%	0-2%
今後六ヶ月の空室率の動き	↓		↓	

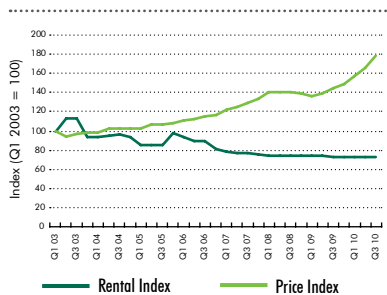
瀋陽優良オフィス市場



マーケットは活況を呈し、賃貸価格は前四半期比1.4%上昇し、67.5元/m²/月となった。新規物件の供給がなく、需要が依然として旺盛だったことから、空室率は著しく改善され、同4.7ポイント下落し、17%となった。賃貸マーケットは安定的な傾向にもとづき緩やかな上昇傾向を呈している。

来期はSK大廈と華強広場が竣工予定である。この2物件の竣工でマーケットにオフィス面積84,895m²が提供されることから、空室率は一時的にやや上昇するが、賃貸価格は中期的には上昇傾向を維持するものと見込まれる。

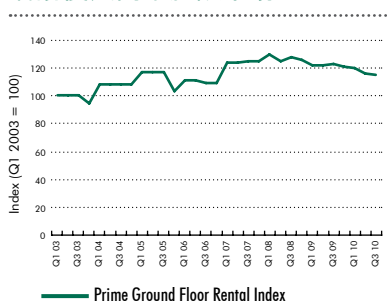
瀋陽高級住宅市場



高級住宅価格の動きは、その他の主要都市より大幅に遅れているため、依然として安定している。一方で、地下鉄開通が近づくにつれて、地下鉄周辺の住宅が注目を集め、取引がやや増加した。これを受けて、高級マンションの平均販売価格は前四半期比5.3%上昇し、8,151元/m²となった。

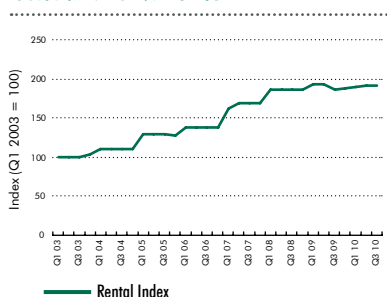
高級マンションの賃貸価格は下落し、同1.1%下落の40.7元/m²/月となった。賃貸マーケットは依然として低迷しており、短期間で価格が著しく上昇する可能性は小さい。

瀋陽優良商業施設市場



マーケットは依然として活発で、中街恒隆広場と鉄西万達商業広場の2件の大型ショッピングセンターが竣工、オープンし、中街ビジネスと鉄西エリアにそれぞれ190,300m²と164,000m²が新たに供給された。また、中興商業大廈の大規模な改装とそれに伴う休業、瀋陽東舜百貨の撤退により、空室率は前四半期比5.3ポイント上昇の25.7%となった。1階物件の賃貸価格は同3.2%上昇し、21.9元/m²/日となった。

瀋陽物流施設市場



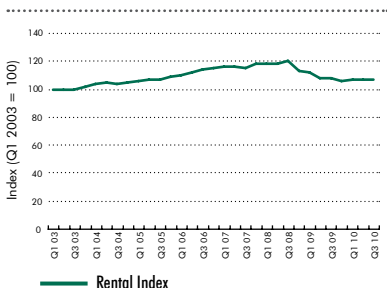
政府は奨励政策を強化したが、工業の回復ペースは依然として緩やかであった。工業パークエリアの工業用地の平均募集販売価格は前四半期と同じ水準の313元/m²を維持し、昨年同期と比べ2.2%とやや上昇した。

物流施設の賃貸価格は安定を維持し、19.3元/m²/月となった。今後数カ月以内にマーケットは回復する見込みである。

青島

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-2%	0-3%	0-2%	3-5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↑	

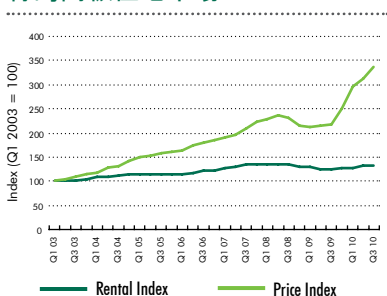
青島優良オフィス市場



マーケットは引き続き回復傾向にあり、募集賃料は前四半期比0.3%上昇し、75.8元/m²/月となった。新たに85,000m²が供給されたため、空室率は同0.3ポイント上昇し、13.5%となった。賃貸マーケットは依然として活発で、そのうち中国石油が海爾路の新築物件24,140m²を借り上げた。

年末には、青島の最高層ビルとなる万邦センター、延べ床面積87,000m²を含む約170,000m²が新たにマーケット入りする予定で、供給ピークの到来を受けて、来期の空室率は反発するであろう。

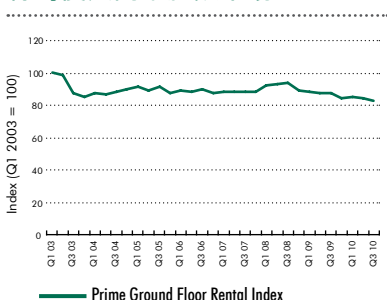
青島高級住宅市場



マクロ調整政策のさらなる引締めがなかったことから、自宅用住宅の需要の回復がマーケットのボリュームと価格を共に上昇させたため、高級マンションの平均募集販売価格は前四半期比7.3%上昇の24,118元/m²となった。

ハイエンドマンションの賃貸マーケットは回復を維持し、賃貸価格は同1.2%上昇し、53.4元/m²/月となった。上実海上海や麦島金岸等、嶗山区でハイエンド住宅物件が供給されたため、同区のマーケットはマーケット全体より好調であった。

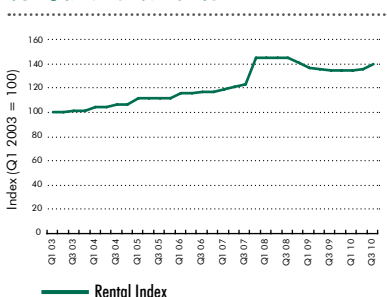
青島優良商業施設市場



香格里拉センターがオープンし、トニースタジオ等がテナントとして入居した。5,866m²のストックがマーケット入りしたことや新規供給物件の賃貸価格が低かったことが、マーケット全体の平均賃貸価格を引き下げ、1階物件の賃貸価格は前四半期比1.1%下落の23元/m²/日となった。空室率は0.5ポイント下落し10.5%となった。

来期は63,600m²の新規物件が供給される予定で、青島マーケットへ参入するさらに多くの新ブランドを吸引し、消費を促進させることが期待されている。すでに、采蝶軒が凱悦センターに営業面積約1,500m²をオープンさせることが決定している。

青島物流施設市場

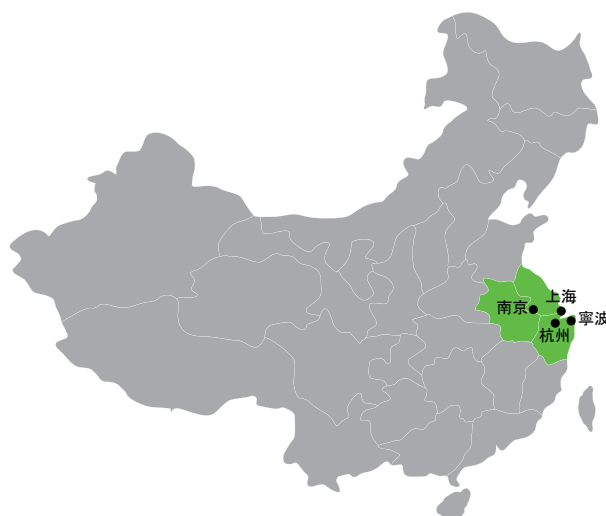


製造業や海外貿易の継続的回復の刺激を受けて、工業物件マーケットは強い上昇傾向を示し、物流倉庫施設の平均募集賃料は前四半期比3.4%上昇し、11.4元/m²/月となった。また、大部分の土地取引が城陽区や菜西工業パークエリア内に集中し、主要工業パークの土地価格は安定を維持し、327元/m²となった。

工業施設賃貸価格、特に物流倉庫施設の賃貸価格は来期も引き続き上昇するであろう。十分な供給があるため、工業土地価格も安定を維持するものと予測される。

華東地区

経済成長がオフィスマーケットの成約を積極的に後押しした一方で、マーケットの供給ピークも次々と到来した。上海・南京・杭州では新たなオフィスビルの竣工があった。杭州では競争の激化により賃貸価格水準がやや下落した。南京では新規に供給されたグレードBオフィスの賃貸価格水準が比較的高かったため、オフィスビルマーケット全体の賃貸価格水準が上昇した。杭州・南京の空室率はいずれもやや上昇した。新調整政策の効果は次第に弱まり、特に杭州や寧波等の民間経済の活発なエリアにおいて、高級住宅販売件数は前期に大幅に減少した後徐々に反発した。投資ムードの回復が著しかったことから、高級住宅価格は再び上昇し、賃貸価格も引き続き安定している。



万博効果を受けて、上海小売業のハイペースな成長は各企業の業績を強力に後押しした。新規物件はすでにほぼ供給されていることから、商業施設の賃貸価格や入居率は良い方向へ動いている。一方、夏季は小売閑散期のため、二級都市の消費・小売は相対的に弱くなり、南京マーケットの賃貸価格は下落した。輸出の迅速な回復の影響を受け、華東地域における物流施設の賃貸価格水準は加速的に回復した。

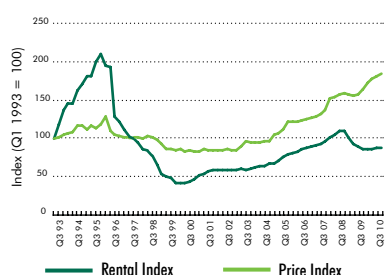
当四半期賃料変化

	上海	杭州	南京	寧波
優良オフィス市場	↑	↓	↑	↑
高級住宅市場	↑	↑	↓	↑
優良商業施設市場	↑	↑	↓	↑
物流施設市場	↑	↑	→	↑

上海

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-5%	0-5%	3-5%	3-5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↓	

上海優良オフィス市場



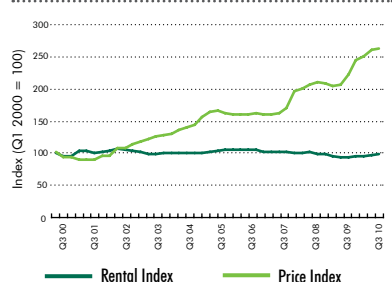
マーケットは引き続き安定し穏やかな回復傾向にあった。市全体の平均募集賃料は三四半期連続で上昇し、前四半期比1%上昇の212元/m²/月となった。浦西・浦東地区の平均賃貸価格はそれぞれ1.6%、0.1%上昇した。長寧区の万宝国際広場、盧湾区の新富港一号、浦東の宏嘉大厦、黄浦名人商業大厦の4物件がマーケット入りし、累計新規供給面積は172,230m²となった。

賃貸マーケットは活発で、ほとんどすべての業界で成約があった。CBREがフォローした賃貸成約の中で、専門サービス業、製造業、金融業の借主の需要が最大であったが、貿易、IT、その他のサービス業の借主による成約も少なくなかった。なかでも多かったのは、借主が現在の比較的低い賃貸価格水準の物件から新築物件やすでにマーケットに供給されている高品質オフィス物件に移動するケースである。例えば、中倫法律事務所は中銀大厦から国際金融センター2号へ移り、2,500m²を借り上げた。また、Haysは淮海路から南京西路の新ランドマーク・徳豊広場へ移転した。空室率は2ポイント下落し、11.8%となった。

今後6か月間は、グローバル経済が当面の回復軌道を維持するという前提で、90万m²以上の新規ストックが見込まれ、オフィス賃貸価格は引き続き安定を維持し、急激な上昇はないであろう。約1/3の新規供給物件はすでに大部分が借り上げられたり買い上げられたりしている。

浦西は浦東に比べさらに強いパフォーマンスを見せるため、今後6か月以内は新規供給物件の70%以上は浦東に集中するであろう。

上海高級住宅市場

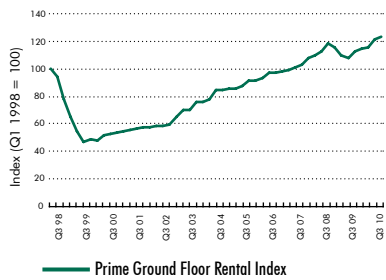


上海では地方調整政策細則は発表されなかったが、需要・供給とも大半は依然として慎重な様子見態度を維持した。平均募集賃料は前四半期比0.9%上昇し46,452元/m²となった。供給面からみると、新規ストックは前四半期と比べ同じで、楊浦新江湾城エリアの九龍崙壘園は初めて195ユニットを売り出し、徐匯濱江エリアの尚海湾豪庭は162ユニット、盧湾区の永業マンション二期も116ユニットを再び売り出した。成約面では、価格が三万元以上の高級マンションの成約件数は依然として低い伸びで、そのうち相対的に活発な物件は、新たにオープンした物件やすでに販売されている物件の新棟が主で、いずれも中心エリアの住宅物件である。

賃貸マーケットも引き続き上昇傾向を維持しており、高級マンションの平均賃貸価格は同2.1%上昇し、148.3元/m²/月となった。賃貸需要の上昇により空室率は引き続き下落し、特に浦東新区や黄浦区では、成約が相次ぎ、空室率がそれぞれ5%下落した。

上海

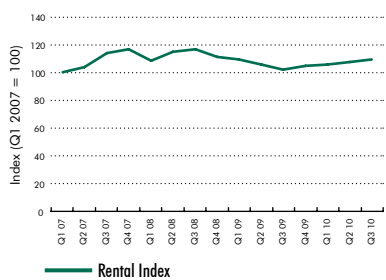
上海優良商業施設市場



マーケットは上昇傾向にあり、1階物件の賃貸価格は前四半期比1.4%とやや上昇した。新天地三期や羅斯福（もとの外灘27号）がマーケット入りし、44,127㎡の新規物件が供給された。Agnes b.の新天地三期での旗艦店やRolexの羅斯福での店舗約1,000㎡など、一部の国際ブランドが早くもこれらの新規物件に出店を決めた。マーケット全体の空室率は0.1ポイントとやや上昇の7.2%となった。実際、マーケットの需要は依然として底堅く、国際ブランドの小売業は上海マーケットへの参入、開拓を進めるなど、依然として積極的である。MCMは香港広場に店舗をオープンし、国際金融センターデパートにはBvlgariやDiorなどの多くのブランドが入居した。スワロフスキーはフェアモント和平飯店に旗艦店300㎡をオープンさせ、Oleスーパーも港匯広場に3,500㎡の店舗をオープンさせた。

年末までに118,812㎡の新規供給が見込まれている。現在の新規契約状況からみると、空室率に大きな動きはなく、募集賃料は小幅に上昇するであろう。

上海物流施設市場



マーケットは積極的な雰囲気が続き、賃貸価格指数は前四半期比1.5%上昇した。良好なマーケットは主に安定的なマクロ経済の循環によるものである。関税輸出入総額は3月から安定した上昇を維持し、今期各月の工業総生産額も安定を維持した。工業用地平均価格は前四半期と比べ横ばいの1,425元/㎡であったが、新規物件が供給されたため7月から上昇し始めた。7、8月は、第2四半期に譲渡された数より86%多い、合計81カ所の工業用地が譲渡された。

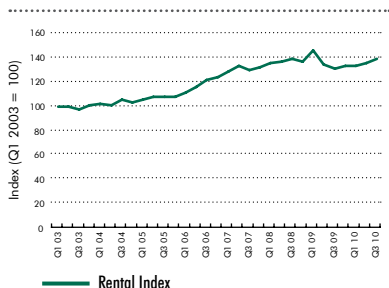
主要工業パークエリアの工場施設の平均賃貸価格は前四半期比4.5%上昇し、24.3元/㎡/月となった。金橋や康橋のような従来の工業パークエリアや、松江や青浦のような一部の新興製造業エリアの過去数期における工場施設の賃貸価格の上昇はさらに顕著となった。同時に、倉庫施設の賃貸価格も同1%上昇し27.3元/㎡/月となった。特に宝山区では、需要の増加によりエリア内の倉庫施設の賃貸価格が10%前後上昇した。ビジネスエリアの平均賃貸価格は同0.8%上昇し95.1元/㎡/月となり、マーケット全体の空室率は4.2ポイント下落した。漕河涇や張江エリアは依然として成約量の多いホットなエリアである。

来期は人民元切上げが中国工業の継続的回復にいくらかのマイナス影響を与えるであろう。しかし上海では、虹橋交通中枢の運営が大虹橋エリアの発展、特に物流施設やビジネスエリアのマーケットにおいて、新たなチャンスをもたらすであろう。同時に、今後数カ月は物流マーケットの需要の増加や空室面積の減少により倉庫施設の賃貸価格の上昇が促進されるであろう。

南京

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	3-5%	0-2%	3-5%	0-5%
今後六ヶ月の空室率の動き	➡		⬆	

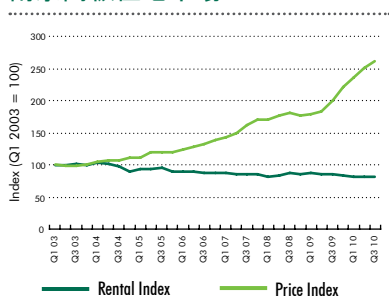
南京優良オフィス市場



マーケットは活発で、平均賃貸価格は前四半期比2.4%上昇し、85.7元/m²/月となった。新街口の南京センターや河西の新地センターが正式に引き渡され、167,000m²のグレードAオフィスがマーケットに供給された。このため、全体の空室率は同5.9ポイント上昇し、23.8%となった。税収優遇政策の影響を受け、テナントが河西新城への移転を始めたが、このうち金融系企業の移転が多かった。例えば、河西の新地センターにはHSBC、AIA、チャブ保険等の重要テナントが入居した。

来期は新たに60,000m²が供給される予定で、空室率は依然高い水準で推移する見込みである。

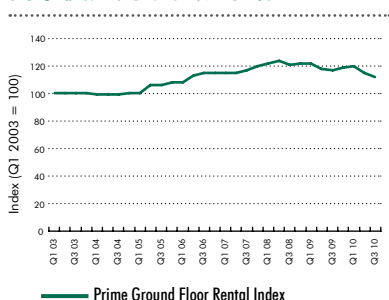
南京高級住宅市場



不動産調整政策による緊縮効果は徐々に弱まり、マーケットは今期後半に再び活発になり、ボリューム、価格共に上昇した。平均募集販売価格は前四半期比4.7%上昇し、23,251元/m²となった。今期、南京市は地方予約販売監督管理条例を発表したが、高級住宅に対する影響は限られるであろう。

平均賃貸価格は安定を維持し、同0.5%とわずかに下落し、57.9元/m²/月となった。新街口エリアのマンション賃貸価格は引き続き上昇が見られたが、古いマンションや地下鉄の駅から離れたマンションの価格は下落した。

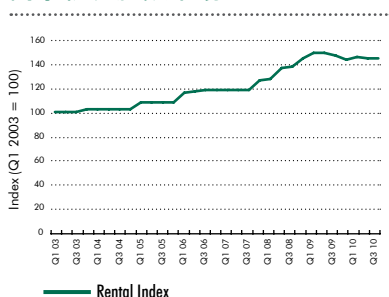
南京優良商業施設市場



今年1~8月の社会消費財小売総額は前年同期と比べ18%の増加を維持したが、夏季は百貨店業界の伝統的な販売閑散期であることから、1階物件の平均賃貸価格は、前四半期比2.6%下落し、32.3元/m²/日となった。マーケット全体の空室率は前四半期の水準を維持し変化はなかった。

来期は南京国際広場と德基広場2期の2つの主要物件を含む160,000m²が新たにマーケット入りする予定である。来期は新規供給物件は多いが、予約契約締結済みのスペースも多いことから、全体の空室率の上昇は緩やかになるものと見込まれる。

南京物流施設市場



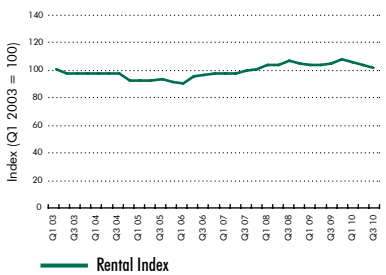
今年1~8月の市工業生産総額が前年同期比で30.6%上昇したことにより、工業工場施設の平均賃貸価格は0.5%反発し11.5元/m²/月となった。倉庫物流施設の賃貸価格も安定し、11.5元/m²/月を維持した。都市経済のハイペースな回復とインフラ改善に押され、工業用地価格は同5.5%上昇の356/m²元となった。

短期的な需要は安定し、地価も一定期間内は安定を維持すると思われる。

杭州

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0%	0-3%	5%	0-5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↓	

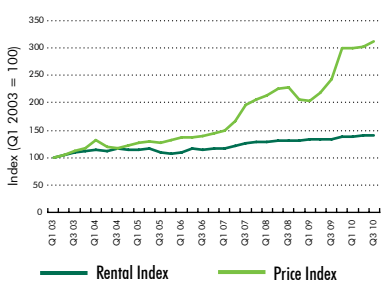
杭州優良オフィス市場



銭江新城に2つのグレードBオフィス、127,400m²が新規に供給された。供給量増加の圧力を受けて、賃貸価格は3期連続で下落した。金融分野やその他のサービス業界の需要がやや高まったが、新規物件賃貸価格の低さがマーケットの平均賃貸価格を1.8%下落させ、110.1元/m²/月となった。空室率は1.7ポイント上昇し、17.2%となった。

来期は銭江新城の2物件が正式に引き渡され、144,872m²がマーケット入りする予定である。供給は引き続き増加するため、今後数カ月の空室率は上昇する見込みで、特に銭江新城で顕著になるであろう。

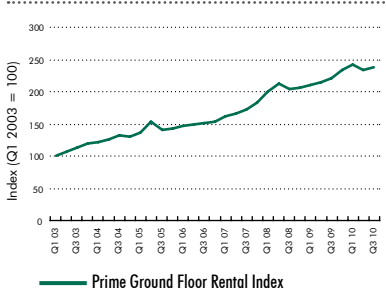
杭州高級住宅市場



押さえ込まれた前期の投資需要は徐々に回復し、ハイエンド住宅マーケットの販売件数は前四半期と比べ上昇したが、成約件数は前年同期と比べると依然として大幅に下落している。しかし、この分野の需要は流動性が激しく、都市インフラが引き続き改善され、都市発展に対する期待が高級住宅への需要を依然として強くしているのも事実である。実際、市中心部の豪邸の希少性は広く認識されているため、高級マンション販売価格は前四半期比1.2%上昇の34,941元/m²となった。

高級マンションの賃貸価格は引き続き安定して上昇し、同0.5%上昇の76.2元/m²/月となった。

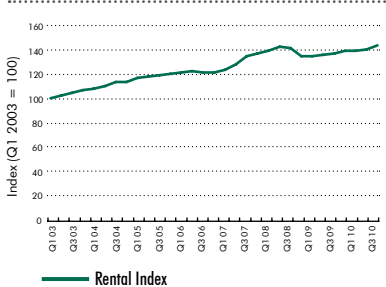
杭州優良商業施設市場



浙江省マーケットの強い消費力に牽引され、マーケットは引き続き上昇傾向を呈した。賃貸価格は下げ止まり反発し、1階物件の賃貸価格は前四半期比1.9%上昇し、27.4元/m²/日となった。新規供給物件はなかったが、相応しい物件を求めるブランドは依然として多かった。前期にマーケット入りしたランドマーク物件・万像城の入居率が次第に高まるにつれ、空室率は同0.2ポイントと小幅に下落し、1.6%となった。

来期は新たに2万m²がマーケット入りする予定である。需要の強さから今後一定期間は賃貸価格に大きな成長ポテンシャルが期待される。

杭州物流施設市場

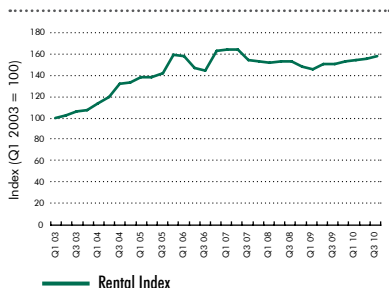


杭州市が発表した複数の優遇政策が経済を刺激し、多くの企業の入居を取り込んだことが、一部の国家レベル開発エリアの工業用地価格を引き続き上昇させ、平均価格は前四半期比1.4%上昇し、360元/m²となった。工業物件の需要が上昇したことにより、物流施設の賃貸価格は同1.8%上昇し、12.4元/m²/月となった。強い需要や供給に限りがあることから工業物件の賃貸価格や土地価格は来期も引き続き上昇する見込みである。

寧波

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-5%	5%	5%	5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↓		→	

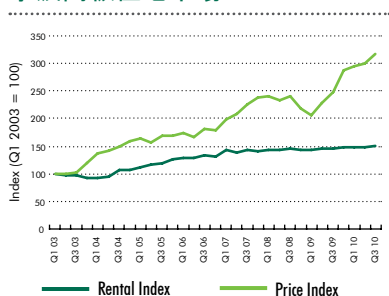
寧波優良オフィス市場



金融サービス業界や物流業界の強い需要を受けて賃貸マーケットは引き続き上昇傾向にあり、前四半期比と比べ1.3%上昇し、66.8元/m²/月となった。空室率は基本的に安定しており、19%であった。グレードBオフィス、37,937m²が新たに市場に供給されたため、価格はハイペースで上昇した。

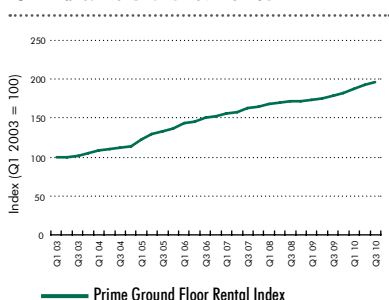
来期は江東や海曙エリアで約55,000m²の新規物件がマーケット入りする予定である。市中心エリアでは供給物件が限られているため、空室率は比較的低い水準が維持されるであろう。鄞州や東部ビジネスエリアでは大量の新規物件が供給される予定で、著しい競争の圧力に直面するであろう。

寧波高級住宅市場



自家用住宅の需要が回復したことにより、高級住宅の成約件数は前四半期より反発した。価格は引き続き上昇傾向を維持し、高級マンション平均価格は前四半期比5.1%上昇の19,520元/m²となった。都市開発の推進を受けて、鄞州等のエリアの発展が好感され、住宅マーケットの上げ幅はその他のエリアを上回った。高級住宅賃貸マーケットは引き続き上昇傾向にあり、平均賃貸価格は同0.9ポイント上昇し、54.4元/m²/月となった。

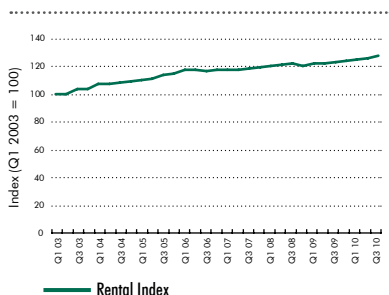
寧波優良商業施設市場



寧波マーケットの販売ポテンシャルは巨大で、高級ブランドを始めとした多くのブランドが相応しい物件を求めてマーケットに参入した。このため賃貸価格も引き続き上昇傾向にあり、1階物件の平均賃貸価格は前四半期比1.6%上昇し、23.3元/m²/日となった。現在、市場は供給不足で、前四半期末と同じく入居率はほぼ飽和状態にある。

来期には新規物件7万m²がマーケット入りする予定であるが、これまでの供給不足状態を考慮すれば、マーケットに対する影響はないであろう。

寧波物流施設市場



今年1~8月の間に輸出入はたびたび新記録を打ち立て、寧波港は成長ペースが最も速い港となった。ハイペースな貿易発展が物流業界の上昇を強力に刺激したことが、物流施設の賃貸価格を上昇させ、前四半期比1.5%上昇の13.7元/m²/月となった。賃貸マーケットが旺盛であることが工業用地価格の上昇につながり、平均価格は同2.8%上昇し、471元/m²/となった。工業物流施設の賃貸価格や土地価格は今後も引き続き上昇するであろう。

華南地区

旺盛な需要が引き続き広州・深圳の優良不動産マーケットをサポートした。両都市の優良オフィスマーケットの賃貸価格は適度な上げ幅となり、グレードAオフィスは好調であった。また、各マーケットで同時に125,000m²以上の新規物件が供給されたが、マーケット入りする前から好調な賃貸予約率を叩き出した。深圳では一部の新しいショッピングセンターの高い入居率と需要の強さから募集価格が上がり、優良商業施設の1階物件の賃貸価格は5.5%上昇した。広州の優良商業施設は供給不足から、過去3カ月間賃貸価格が高位で推移した。来期はアジア大会の前に新規物件が供給される予定で、需給矛盾の緩和や安定した賃貸価格水準が見込まれる。

広州の豪邸マーケットは依然として調整政策のマイナス影響を受けているが、深圳の新築豪邸販売マーケットはすでに反発を始め、マンションや別荘の販売価格はすべて上昇している。賃貸マーケットでは、マネージメントクラスの外国人のサービスアパートメントへの居住需要が引き続き増加している。両都市の物流施設賃貸価格は、製造業企業からの需要を受け、一定の上げ幅を記録した。



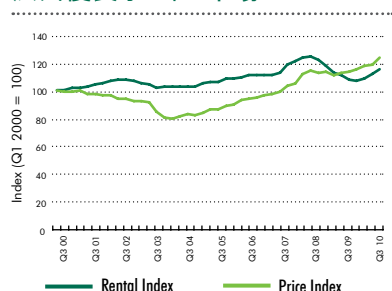
当四半期賃料変化

	広州	深圳
優良オフィス市場	↑	↑
高級住宅市場	↑	↑
優良商業施設市場	↑	↑
物流施設市場	↑	↑

広州

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-5%	0-5%	0-5%	5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↑	

広州優良オフィス市場



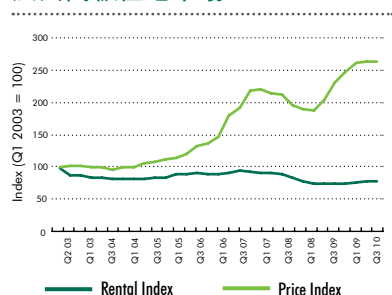
マーケットの発展傾向は良好で、賃貸マーケットは引き続き活発な状態であった。全体の賃貸価格は安定した上昇を維持し、前四半期比3.1%上昇の100.2元/m²/月となった。

天河区に2件のグレードAオフィスが竣工し、新たに面積126,000m²がマーケット入りした。そのうち、CBDの珠江新城区の高徳置地広場二期は、PwC（プライスウォーターハウスクーパース）や広東発展銀行が大面積を借り上げるなど、竣工時にはすでに85%の賃貸予約率を獲得していた。

需要が旺盛で、市全体の新規契約面積は125,636m²に達した。また、新規供給物件があったにもかかわらず空室率は下落し、0.3ポイント下落の13.4%となった。主な賃貸成約は、交通銀行による広州国際金融センター1,200m²の賃貸予約、ワトソンズによる越秀区の珠江国際大廈約7,000m²の借上げである。地元デベロッパー恒大地産は珠江新城の建設中の佳兆業センター（面積約87,600m²）を購入し、一部を同企業の本部とする計画を立てている。

アジア大会期間は市全体で工事が停止し、建設工事の進展やテナントの改装計画に影響を与えるため、マーケットの賃貸価格の動きは緩やかであった。この傾向はアジア大会が終了するまで続く見込みで、来期の賃貸価格の上げ幅は緩やかになるであろう。

広州高級住宅市場



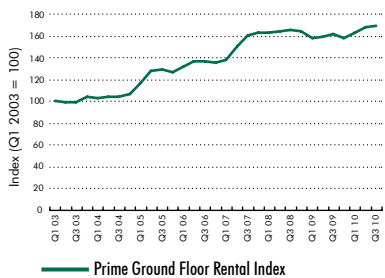
賃貸価格の上昇傾向は減速し、マーケットは安定した。高級マンションの賃貸価格は前四半期比1.2%上昇の55.3元/m²/月となり、上げ幅は2%縮小した。サービスアパートメントの賃貸価格は1.5%上昇の151.1元/m²/月となった。なかでも天河区のサービスアパートメントの賃貸状況は良好で、一部の賃貸価格水準の上昇により、エリア内の平均賃貸価格は3.1%上昇し、全体のマーケットより速いペースとなった。

今年次々と発表されたマクロ調整政策の影響を受けて住宅販売ペースは減速し、高級住宅販売価格は安定に向かった。新築高級マンション販売価格は5四半期連続した上昇が止まり、平均価格は同0.2%下落の26,354元/m²となった。高級別荘の供給は限られており、販売価格は同1.7%上昇し、平均価格は30,500元/m²となった。

白雲区の新湖翡翠谷メゾネットタイプや越秀区の蘭亭環濠の予約販売がスタートした。香港のデベロッパー新世界不動産開発による新湖翡翠谷は、メゾネットタイプを27,000元/m²で販売する予定であるが、ニーズは非常に高い。その他、面積20,000m²を超える天河区北部の万菱匯君臨国際マンションは、18,000元/m²で売り出し、速いペースで新規契約を増加させている。

広州

広州優良商業施設市場

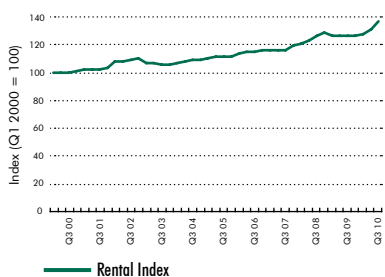


マーケットは全体的に安定しており、1階物件の賃貸価格は前四半期比0.9%とわずかに上昇し、50.1元/m²/日となった。新規供給物件はなかったが、各大型ショッピングセンターは引き続き積極的に新たなテナントを吸収し、空室面積を減少させたため、全体の空室率は同0.6ポイント下落し10.2%となった。

小売業は広州マーケットでの拡大を強く望んでいるが、比較すると国際ブランドが各大型優良商業施設に歓迎されている。天河城広場は華南地域で初の独立店舗となる国際化粧品ブランドM.A.C.の受入れに成功し、同エリアの正佳広場では広州で2番目の店舗となる国際ファッションブランドH&Mがオープンした。このほかに、一部の大型ショッピング施設では新たなニーズの発掘を目指し、テナントや商品の差別化を追求した。例えば、正佳広場は子供用品売場を設け、子供服や玩具を専門に販売し、娯楽施設も併設している。友誼百貨は広州世界貿易センタービルの中2階から3階に20,000m²に及ぶメンズ館を開設している。

来期は広州白雲万達広場とゲート5モールの合計190,000m²がマーケット入りする予定である。この2つの大型ショッピングセンターは白雲エリア内の新興小売ビジネスエリアの白雲新城に位置する。来期供給される新規物件は小売業にさらに多くの選択肢を与え、マーケットは需給双方で旺盛な局面を迎え、全体の賃貸価格水準は安定する見込みである。

広州物流施設市場



需要は旺盛で、賃貸価格は上昇し、上げ幅は前四半期とほぼ同水準で、前四半期比3.6%上昇の26.3元/m²/月となった。過去3四半期、優良物流施設の賃貸価格の累計上げ幅は7.8%に達した。工場施設と研究開発施設は前四半期に続き、賃貸価格の上げ幅はそれぞれ2.3%、4.5%となった後、工場施設物件の賃貸価格の上昇は緩やかになり、前四半期と比べ0.4%とわずかに上昇し、研究開発施設は前四半期と比べ横ばいであった。

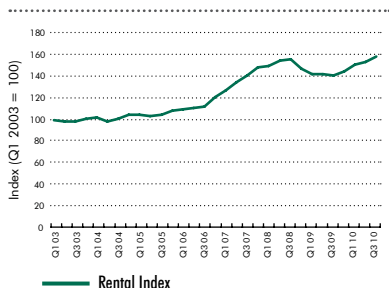
前四半期に投入された安博広州開発区配送センターは、製造業者2社がそれぞれ3,000m²と6,000m²の倉庫施設を借り上げるという大口の成約があった。製造業の需要は旺盛で、新規契約のペースも速いため、空室面積も著しく減少している。そのため選択の余地が限られており、賃貸価格は上昇し続ける圧力に直面している。

工業用地価格は安定を維持し、市全体の平均価格は465元/m²であった。成約した工業用地の中で七カ所は国家レベルの工業パークエリアである広州開発エリア内に位置し、譲渡面積は154,000m²で、平均地価は600元/m²であった。その他に、韓国の食品生産企業であるオリオン社は、花都エリアに成約価格323元/m²で面積126,000m²の工場建設用地を確保した。

深圳

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	5%	0-5%	5%	5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↓	

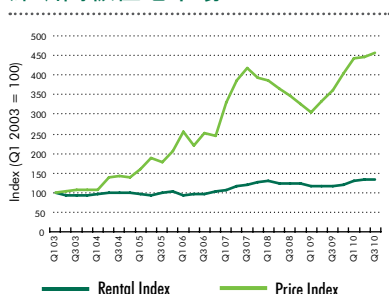
深圳優良オフィス市場



マーケットは依然として活発で、中国国内金融機関や多国籍企業の需要が主力となっている。平均賃貸価格は前四半期比3.5%上昇し、126.3元/m²/月となった。福田車公廟片区の東海ビジネスセンターが正式入居を開始し、グレードAオフィス99,500m²が新たに供給された。これ以前に、晨星証券や中国銀行がすでに10階オフィスの賃貸予約を行っている。期末の全体の空室率は前四半期と比べ横ばいの7.5%であった。

来期は福田センターエリアにおいてグレードAオフィス2棟、20万m²の引渡し計画されており、同エリアの空室率の上昇が予想される。

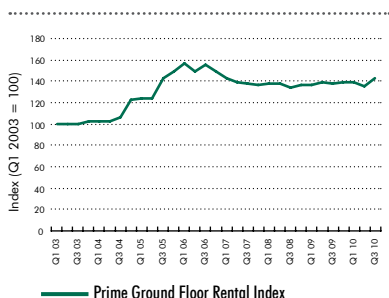
深圳高級住宅市場



調整措置が強化され、商品住宅販売マーケットはボリューム・価格共に著しい上昇を呈した。ハイエンドマンションの新築成約価格は前四半期比2.9%上昇し、39,500元/m²となった。京基天濤軒と菜蒙水榭山花園第四期の2件の別荘物件が予約販売を開始した。別荘の平均販売価格は同3.3%上昇し、79,444元/m²となった。

高級住宅の賃貸マーケットは引き続き安定した上昇傾向にあり、高級マンション賃貸価格は同0.8%上昇した。サービスアパートメントは強い需要を受けて賃貸価格が大きく上昇し、上げ幅は5%に達している。

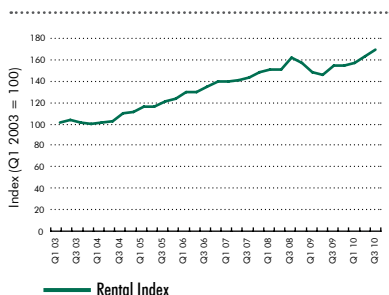
深圳優良商業施設市場



販売消費マーケットの強い需要により、三年以内にオープンした大型ショッピングセンターのほとんどで、賃貸価格は好調な上昇を記録した。ショッピングセンターの1階物件の平均賃貸価格は、前四半期比5.5%上昇し、24元/m²/日となった。新規ショッピングセンターのマーケット入りはなかったため、全体の空室率は同0.1ポイント下落し、8.8%となった。

羅湖区の大型都市総合物件である京基金融センターのビジネスエリア、KK Mallが10月末にプレオープンすることが発表された。これを受けて、羅湖エリアのストックは80,000m²増加することになる。

深圳物流施設市場



各業種の持続的な好況がマーケットを引き続き活発な状態に保ち、賃貸価格は良好な動きを見せ、前四半期と比べ3.9%上昇した。小売業や貿易の継続的な拡大が物流倉庫施設や工場施設に対する需要に連動した。外資系事務用品のサプライヤーであるステイプルズは、前海湾物流パークに3,500m²の倉庫施設を借り上げた。その他、ハイテク企業1社が宝安区に3,700m²の工場施設を借り上げた。

合計21カ所の工業用地が入札を経て譲渡されたが、その大部分は龍崗区や光明新区に位置している。現在全市の工業用地の平均価格は856元/m²を維持している。

中西部地区

過去2四半期に比べマーケットは安定し、業態グレードアップ需要がほぼすべてのマーケットで増加したことが賃料や価格のパフォーマンスを強力に支持した。地区内の4つの二級都市の優良オフィスマーケットは現在、転換期にあり、より高品質のオフィスがさらに多くのグレードアップ需要を取り込み、マーケットの主流となりつつある。金融業が現在のマーケットにおいて最も活発な借主・購入者の一つであり、特に重慶や成都のオフィス販売価格は著しい上昇を見せた。今期の新規供給物件は限られているが、来期は、重慶・成都・武漢いずれも小規模ながら供給のピークが現れるため、空室率は短期的には上昇するであろう。高級住宅の販売価格は依然として上昇傾向にあるが、これは主に中西部地区の住宅価格がその他のエリアと比べて相対的に低かったため、大きな増加余地があったということである。その他、一部のデベロッパーが土地コスト上昇の影響を受け、物件江のグレードアップによって多くの富裕層を取り込んだことも影響している。この現象は特に成都で顕著であった。



重慶・成都・武漢・西安の優良商業施設マーケットは閑散期に入り賃貸価格はわずかに下落をしたが、来期は武漢・重慶・成都では供給が著しく増加し、賃貸価格はさらなる圧力にさらされるであろう。注目すべき今後の新規供給物件は多くがショッピングセンターで、これらの都市の小売業のグレードアップモデルを反映している。供給の増加により、賃貸価格の動きはいっそう活発になり、さらに多くのブランドが重慶・成都・武漢エリアへの参入を選択することが見込まれる。しかしオーナー側から見ると、このような動きもショッピングセンタ

ーへのテナント誘致に対し、さらに多くの競争圧力をもたらすと言える。地元の消費や製造業が重慶・成都・武漢エリアに移転するのに伴い、工業物件賃貸価格は各都市において安定または上昇傾向を呈した。6月、重慶に两江新区が成立し、上海の浦東、天津の濱海に続く中国第三の新区となった。新区成立は地元不動産マーケットに良好な影響を与え始めており、新区内の工業物件やオフィス需要は次第に上昇傾向を呈している。

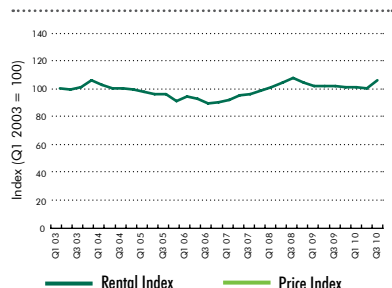
当四半期賃料変化

	成都	重慶	武漢	西安
優良オフィス市場	↑	↑	↑	↑
高級住宅市場	↓	↑	↑	↓
優良商業施設市場	↓	↓	↓	↓
物流施設市場	↑	↑	↑	↑

成都

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0%	0-3%	-3-0%	5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↑	

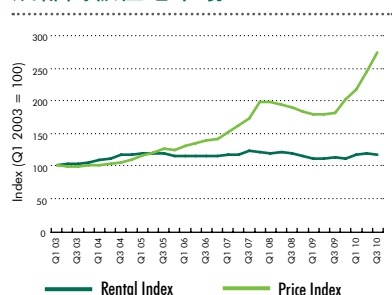
成都優良オフィス市場



マーケットはいくらか顕著な変化を見せ、供給・需要面では新たな発展傾向を見せると同時に、新たな増加の原動力を見せた。新規供給は同マーケットの新水準を代表する、仁恒置地広場と航天科技大厦のグレードAオフィス178,000m²であった。特に、仁恒置地広場は現時点で最高峰のオフィスビルとして知られており、募集賃料も最高額を記録している。現在、古いオフィスの借主の多くは移転を計画、検討しており、この動きに押されて新ビルの賃貸価格状況も比較的楽観できるものとなっている。

主な新規物件の動きに押され、平均賃貸価格は前四半期比6.7%上昇し、94.9元/m²/月となった。しかし、新規物件の供給は空室率の上昇を招き、同1.5ポイント上昇し、28.9%となった。しかし、既存物件の大半は安定しており、グレードアップ移転需要も依然としてマーケットの主流である。地下鉄一号線の開通がハイテク区の強みとなり、賃貸価格の動きは次第に活発になった。特に、一部の研究開発系企業は成都における人材資源面の優位を利用し、コストを抑えつつも研究開発規模の拡大を目指している。来期は161,000m²の物件がマーケット入りするため、全体の空室率は上昇し30%以上の水準になる可能性がある。

成都高級住宅市場

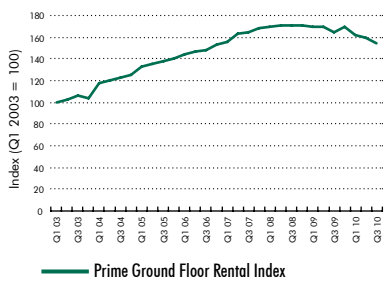


マーケットは引き続き拡大し、物件の数が増加するとともに、価格も次第に上昇した。多くのローエンド、ミドルエンド物件の価格がさらに大きな動きを見せ、これにより成約件数は多少上昇した。高級マンションの価格は前四半期比12.1%上昇し12,705元/m²となった。この急速な上昇の原因として、同市はその他の都市と比べ高級マンションの価格が低かったこと、地価の上昇に押され一部のデベロッパーが、内装済みの豪華マンションを提供するなどして物件の付加価値を高め、販売価格を上げたことが挙げられる。

富力や嘉里はデベロッパーから大きな期待を受けた高級物件で、地元デベロッパーの藍光も従来のスタイルから路線変更して初の高級住宅を販売開始した。9月末の地下鉄開通でハイテク区を中心とした沿線エリアが再び脚光を浴びるようになったが、価格は比較的安定している。賃貸マーケットは閑散期に入り、平均賃貸価格は同1.7%とわずかに下落し、35元/m²/月となった。

成都

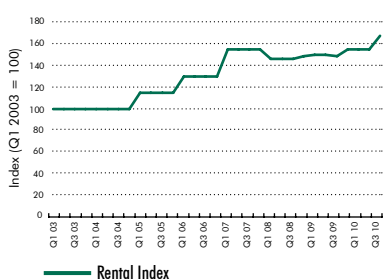
成都優良商業施設市場



小売業の閑散期に入り、1階物件の賃貸価格は前四半期比2.7%下落し、41.8元/m²/日となったが、マーケットはハイペースなグレードアップを伴う発展の途上にあるため、今後の供給物件の賃貸価格は徐々に活発な動きを見せるものと予想される。新規供給物件はなかったが、仁恒置地広場が第1四半期のプレオープン後に今期正式にオープンしたことが、全体の空室率を1.9ポイント下落させ、9.5%とした。ルイヴィトンが仁恒置地広場に中西部地区初の旗艦店、延べ床面積1,465m²をオープンさせた。

一連の新規物件は来期または来年初めにマーケット入りし、ショッピングセンターが大半を占めるため、賃貸価格の動きはさらに活発になるであろう。来期の新規供給物件は174,000m²に達する予定で、凱丹広場、群光広場、仁和春天百貨人東店二期が含まれる。このほか、富力天匯Mallと蘇寧広場の大型物件は、2011年初めにマーケット入りする見込みで、ますます多くの新規物件が供給されテナント誘致段階に入るため、賃貸価格の動きもいっそうの競争圧力にさらされるであろう。

成都物流施設市場



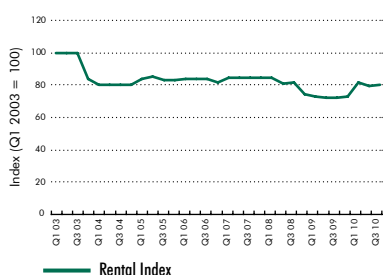
過去数期は供給が限られ、賃貸物件の選択肢は徐々に減少していったため、物件オーナーが楽観的な見通しを立て、平均賃貸価格は前四半期と比べ8.1%上昇し、19.5元/m²/月となった。工業用地の成約はなかったため、価格にも変化はなかった。宝湾の龍泉物流センター物件や新地航空物流パーク物件の二期および三期は、来期または2011年初めに竣工予定で、現在の供給不足を効果的に緩和すると期待されている。小売業や第三者物流の需要を受けて、予約賃貸状況は理想的であると言える。このため、今後の賃貸価格の動向も比較的楽観できる状態である。

新川科技イノベーションパーク物件の覚書が締結された。このパークエリアはハイテク区に位置し、スタートエリア10km²を含む総面積は35km²で、現代的な製造業・サービス業・生活様式を一カ所に集めた総合パークエリアとなる予定である。デルは成都に中国第二の製造・販売・サービス一休型運営センターを設立し、西部地区の迅速な発展をサポートする業務を行っていくと発表した。同センターはハイテク西区に位置し、2011年に操業を開始し、今後3,000人まで従業員を増やす予定である。

重慶

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-5%	5%	-5%	0-3%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↑	

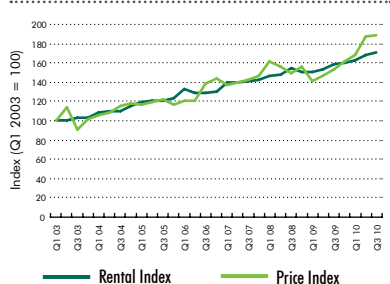
重慶優良オフィス市場



マーケットは安定を呈しており、平均賃貸価格は前四半期比0.6%と小幅に上昇し、62.2元/m²/月となった。マーケット入りする予定のグレードAオフィスの引渡しが遅れたため、新規物件の供給はなかった。サービス業や金融業のオフィスの拡大・移転を受けて、需要は旺盛であった。空室率は同0.1ポイントと小幅に下落し16.8%となり、その中でも観音橋エリアの空室率は比較的低い水準を維持した。

来期は約207,000m²の新規物件がマーケット入りする予定であるが、グレードAオフィス五棟中の二棟は企業の自社物件としてすでに販売されているため、空室率の上昇圧力は緩和されるであろう。

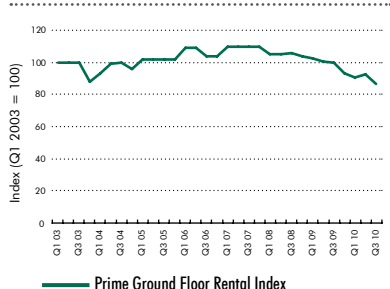
重慶高級住宅市場



重慶市が発表した新調整政策細則が厳格でなったことから、高級住宅販売マーケットは強気を維持した。マーケットが再び緩やかに上昇したことから、ハイエンドマンションの平均販売価格は前四半期比0.5%と小幅に上昇し、10,369元/m²となった。两江新区の設立も江北北部新区における成約を刺激した。

高級住宅賃貸マーケットの賃貸価格は同2%上昇し、27.4元/m²/月となった。新規物件が供給されず、一部の既存優良マンションに職住両用の傾向が現れたことから、解放碑中央ビジネスエリアや観音橋江北エリアでさらに需要が増加した。

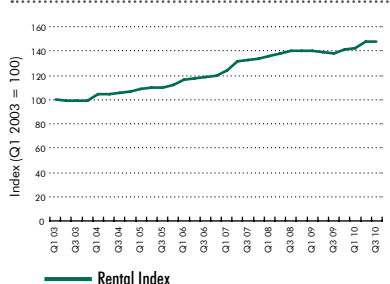
重慶優良商業施設市場



消費閑散期や一部ショッピングセンターの賃貸価格下落の影響を受けて、マーケットは一定の下落を見せ、1階物件の賃貸価格は前四半期比7.2%下落の23.4元/m²/日となった。解放碑にある高級品百貨店の美美百貨が改装のため休業した。解放碑エリアの空室率が大幅に上昇したため、マーケット全体の空室率は同3.6ポイント上昇し、14.3%となった。

来期の供給面積は30万m²を突破し、今年の供給ピークとなると同時に、賃貸価格のさらなる下落や空室率の上昇が見込まれる。

重慶物流施設市場



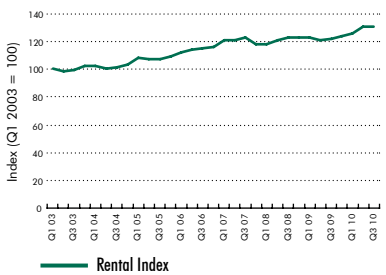
两江新区の正式な成立は多くの優遇政策をもたらすと同時に、マクロ経済環境を継続的に良い方向へ向かわせ、多くの工業企業が重慶マーケットに工場施設や物流施設を求めた。物流施設の平均賃貸価格は前四半期比0.4%上昇の14.1元/m²/月、工場施設の賃貸価格は2%上昇の12.5元/m²/月となった。

工業物流の需要は今後も増加を続け、さらに多くの物流専門会社がマーケットに参入するであろう。两江新区や沙坪壩西永工業パークは保税港の設立により、今後工業マーケットの人気エリアになるであろう。

武漢

	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-5%	0-3%	-3-0%	0-5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↑		↑	

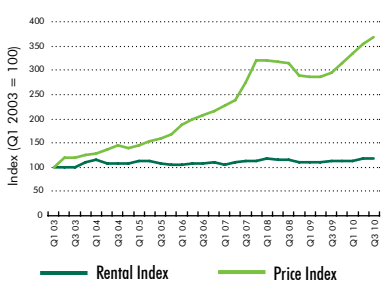
武漢優良オフィス市場



新規供給物件はなかったが金融系企業の需要が旺盛で、全体の空室率は前四半期と比べ0.8ポイント下落し13.5%となった。平均賃貸価格は同0.1%とやや上昇し、51.2元/m²/月となった。

来期は中部一の高層ビルである民生銀行ビルを含む130,000m²の新規物件がマーケット入りする予定で、全体の空室率が反発することが予想される。

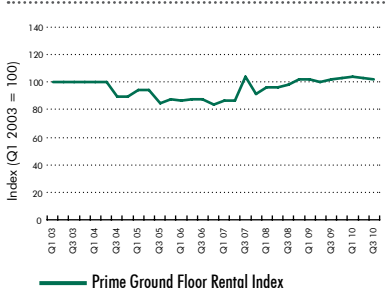
武漢高級住宅市場



調整政策が発表されたにもかかわらず、高級マンションの平均販売価格は引き続き上昇傾向を見せ、前四半期比4.3%上昇の11,833元/m²となったが、上げ幅は同1.8ポイント下落した。

高級マンションの平均賃貸価格は同0.7%上昇の30.3元/m²/月となった。行き届いた付帯施設と好立地に加え、旺盛な賃貸需要があったため、江漢エリアや江岸永リアの高級マンションの賃貸価格水準はマーケット全体より明らかに好調で、それぞれ32.7元/m²/月、35.5元/m²/月となった。

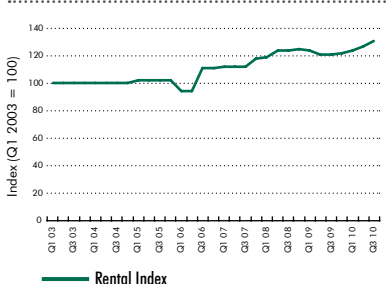
武漢優良商業施設市場



消費閑散期に入り、1階物件の平均賃貸価格は前四半期比0.7%とやや下落し、20.9元/m²/日となった。新規物件は供給されなかったことから、マーケット全体の空室率は同0.6ポイント下落の3.2%となった。

来期はビジネスエリア面積170,000m²の菱角湖万達広場を含む新規物件300,000m²がマーケット入りする予定で、空室率は反発し、平均賃貸価格はやや下落すると予想される。

武漢物流施設市場



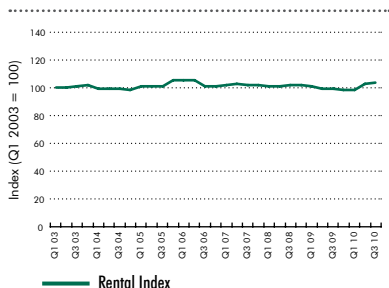
中国国内需要の交通・運輸の中核として、物流施設の需要が依然旺盛であったことから、平均賃貸価格は前四半期比3%上昇し、17.1元/m²/月となった。工業用地価格は同1.7%下落し、平均価格は523元/m²となった。

電子小売業や特急便会社の物流施設の需要は引き続き増加し、今後一定期間は賃貸価格水準は上昇を続けるであろう。

西安

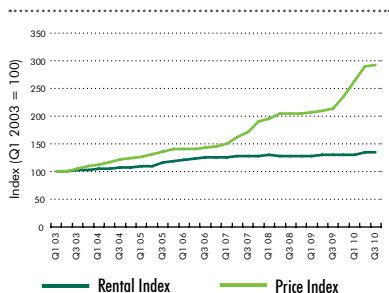
	優良オフィス市場	高級住宅市場	優良商業施設市場	物流施設市場
今後六ヶ月の賃貸価格の動き	0-3%	0-3%	5%	5%
今後六ヶ月の空室率の動き	↓		→	

西安優良オフィス市場



すでに3四半期連続で新規物件の供給がなかったが、大手・中堅デベロッパー、中国国内の大企業、金融機関、外資系企業の支店の需要は依然として安定していたため、全体の空室率は前四半期比2.6ポイント下落し、12.8%となった。賃貸価格は同1%上昇し、69.2元/m²/月となった。マーケットは全体として上昇傾向にあり、賃貸価格も上昇すると見込まれる。

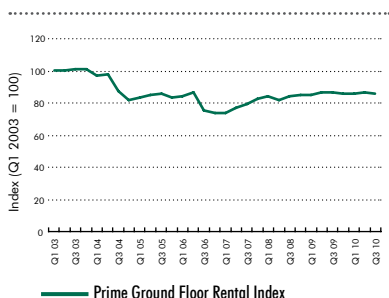
西安高級住宅市場



新政策が出された5月に続き、6、7月のハイエンド住宅販売価格も下落を呈していたが、8月に入って上昇した。現在、マーケットの見通しは重いですが、販売価格は前四半期比1%上昇し、8,963元/m²となった。緑地等の大手デベロッパーが次々とマーケットに参入し、高品質物件を武器に消費者のグレードアップ需要に迎合しており、今後のマーケットには大幅上昇のポテンシャルが潜んでいると言える。

また、「城中村（訳注：都市開発により都会の中に残された村落）」の再開発を受けて、賃貸マーケット需要が増加し、マーケット全体の上昇も高級住宅の賃貸の需要を牽引し、賃貸価格は一時的に前四半期と比べ横ばいの27.6元/m²/月となった。高級住宅マーケット販売価格は安定した状態を呈し、賃貸マーケットは上昇傾向を呈すると見込まれる。

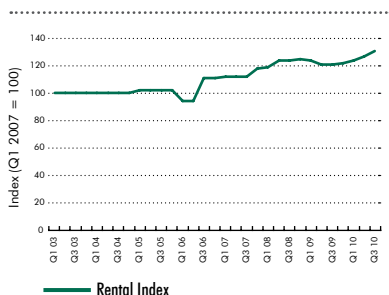
西安優良商業施設市場



夏季閑散期の販売業は一般的で、ハイエンド商業施設の1階物件の賃貸価格はやや反落し、前四半期比0.7%下落し、22.3元/m²/日となった。空室率は比較的安定しており、現在は4.3%である。

万達等のようなさらに多くのビジネスリーダーが民楽園ビジネスエリアに参入、展開するにつれ、この従来のビジネスエリアも徐々にグレードアップを遂げ、日増しに成熟した商業的色彩を増しており、再び消費者の注目を集めている。ビジネスエリアのグレードアップはマーケット全体の賃貸価格を着実に上昇させている。

西安物流施設市場



工場施設の平均賃貸価格は前四半期比1.1%上昇し、15.7元/m²/月となった。研究開発施設の賃貸価格は同0.9%上昇し、42.6元/m²/月となり、倉庫施設の賃貸価格は同0.9%上昇し、17.9元/m²/月となった。近年、ハネウェルがハイテク区への転入を発表したように、西安では工業投資が活発化しており、工業用地価格と工業施設賃貸価格は引き続き上昇傾向を呈する見込みである。