

【 寄 稿 】

海外土地・不動産事情（7）

(財) 日本道路交通情報センター
監事 山邊 俊明

I. 短 信

◀ 1 ▶シンガポール

経済

エコノミストは2005年の成長率を4.3%へ下方修正

最近、シンガポール金融当局が行った22名に対する調査によると、シンガポールの2005年の経済成長率は、4.3%と下降する。エコノミストは、3ヶ月前に行われた同様な調査においては、5%と見込んでいた。下降の主たる要因は、アメリカ及び中国経済の急降下、依然とした石油の高値及び情報技術産業の厳しい下降である。2004年の年成長率の予測は、わずかに低下して、8.3%である。これは、政府の改定見直しの8-8.5%の範囲内にある。

観光収入は5,550億円に

予期せぬ事態がなければ、本年のシンガポールの観光収入は、5,550億円となり、観光客は、760万人となろうとYeo Cheow Tong運輸大臣は、表明した。シンガポールの2004年の1月から10月までの観光客数は、680万人であり、2002年を8%上回っている。

不動産市場は落ち着く可能性も

シンガポール・プロパティ・インデックス (SES) は、2004年5月から11月までに、26.2%上昇した。これは、ベンチマークであるStraits Timesインデックス (STI) の2003年の同期の上昇率15.5%を上回っている。しかし、2005年においても、この勢いを維持できるかどうか見守る必要がある。

不動産市場

不動産を買うよりもリートを買う方が得

リートは、シンガポールにおいて、伝統的な資産投資の魅力が減じさせつつある。住宅価格がすぐには上昇する見込みがなく、住宅の細々とした賃料及び低金利が続いている現在の環境は、ローカルな投資家の間にこうした見方を助長している。

Suntecリートへ多くの応募

Suntecリートへの反応は、大変なものであった。機関投資家に当てられた枠に対して、13.7倍の応募があった。これは、シンガポールにおける4上場資産信託の中で最高である。本リートは、2004年12月9日午後2時に取引を開始する予定である。

Fortuneリーートの配当は増加

シンガポールにおける初めての外資系資産信託会社であるFortuneリートは、2004年第3四半期において分配金を0.2%、5.1億円増加させた。香港のKong tycoon Li Ka-Shingが運用しているFortuneへの投資家は、1.08円の分配金を得る。これは、当初の見込み1.07円の1.5%増である。これにより、2004年の1月から9月までの期間において、分配金は、見込みに対して、3.40円、5.7%の増となる。Fortuneの年利回りは、11月11日の終値81円によれば、5.6%である。

MaybankがCapital Landと共同してリートを立ち上げ

The Star紙によれば、Malayan Bankingは、シンガポールのCapital Landと共同して、リートを立ち上げるための話し合いを行っている。「Capital Landは、資産に関連した活動においては、極めて強い企業である」と同紙には書かれている。「しかし、無類なものではない。こうしたことから、Maybankは、Capital Landと一緒に、長期的な戦略を持つようとしている」。同紙によれば、Maybankは、5ヶ月以上にわたって、リートを立ち上げる考えを暖めていたとのことである。

F&Nは、ショッピング・モールのリートを計画

リートの立ち上げに関するFraser及びNeaveの新たな関心は、収益に餓えた投資家にとって良い知らせである。「ショッピング・モールをリートもしくはこれに近いものに組み上げることが計画している」とF&Nグループの首脳であるHan Chengは、発言している。「成功は、タイミング、資金及び市場条件に係っている」。

マリーナ・スクエアーの大々的な改修

マリーナ・スクエアー・ショッピングモールは、77億円の改修工事が進行中であり、よりトレンドイナショッピング街を目指している。このモールには、多数のファッション、飲食等のテナントが入居した。マリーナ・スクエアー・ショッピングセンターの高級化のための工事は、1年前から始まっており、本年の第3四半期に完了する予定である。改修は、3期に分かれて行われており、第1期には、純賃貸可能面積11,000㎡が2ヶ月前に竣工しており、すべて入居済みである。第2期は、37,000㎡であり、現時点における入居率は、約80%となっており、本年前半に竣工する見込みである。

AscendasがMoretonビルを購入

Ascendasは、第2 Clementi Loopに所在する築8年のMoretonビルを購入したことを明らかにした。購入額は、明らかにされていない。このビルは、4階建てで、中2階があり、4階建ての通常の店舗ビルに隣接している。敷地面積は、23,534㎡、グロスの床面積は、35,683㎡である。入居しているテナントには、John Wiley & Sons (Asia)、Arrow Electronic Asiaが含まれる。

Nathan Court及びその隣接地の売却

Nathan Court及びその隣接地が16億円、27万円/㎡で売却された。Nathan Courtには、1,700㎡の敷地に4階建ての16棟のアパートメントが建設され、隣接する敷地の面積は、450㎡である。両敷地を合わせれば、50戸単位のアパートメントが建設可能である。購入価格に基づけば、新規のプロジェクトの損益分岐点は、49万円/㎡と推定される。

The Berthは2日で50戸以上が成約

入り江に立地するThe Berthは、強く関心を引き寄せ、2日間で50戸以上が成約された。The Berthでは、一般公開が始まったばかりである。Ho Beeは、100戸以上を平均価格538,000円/㎡で売り出した。「ちょうど最初の2日で50戸以上を売った」とHo Beeの会長であるChua Tian Pohは、言っている。Chuaは、外装をさらに充実した24戸の2ブロックを549,000円/㎡を超える価格で売り出すことを考えていると述べた。(Singapore Property Market Monitor: December 6, 2004の抄訳)

《2》香港

経済

香港経済はもっとも自由

The Heritage Foundationは、11年連続して、香港経済を世界でもっとも自由であると選出した。また、ビジネス活動にとっても人気が高い。2004年には、Invest Hong Kongは、香港に進出するかあるいは拡大を考えている外国企業205社（2003年の44%増）に対して支援を行った。これは、最高記録である。これらのプロジェクトによって、3,000人以上の雇用が創出されたが、これらの企業は、次の2年間において更に4,600人の雇用を生み出すことを計画している。

経済は引き続き堅調

経済全般の情勢は、引き続き安定している。11月には、失業率は、6.7%と変わらず、一方、消費者物価指数は、前年に対して、0.2%の上昇となっている。小売販売額は、前年比6.8%増と上昇が続いている。

好調なサービス業

統計局によれば、第3四半期の通信を除いたサービス業の売上額は、すべての部門で前年に比して増加している。全サービス業の内、ホテル及び運輸がそれぞれ26.5%、23.4%増と高い。これは、観光部門が力強く成長しているためであり、ホテル・ルーム及び航空に対して強い需要をもたらしている。

不動産市場

2004年は過去最大の取引量

2004年は、1997年以降で不動産取引量が最高の年となった。2004年における土地の登記を伴った売却及び購入契約件数は、123,480、前年比41%増である。その内の81% (100,630) は、住宅系である。

長期の休日を前にして、販売活動は、低水準

長期の休日を前にして、市場が季節的に閑散となることから、デベロッパーは、待ちの姿勢をとっており、住宅市場は、低水準となった。しかし、多くの名が売れたプロジェクトは、すでに建設工事が行われており、1月には、販売に出される。例えば、Kennedy TownのThe Merton、Sheung Shuiの Noble Hillは、新年の休日後に売り出される。

都市再開発局のChinese Estateへの認可

都市再開発局は、Chinese EstatesにReclamation StreetとArran Streetのジャンクションに所在する敷地の建設を認可した。このプロジェクトは、4,800㎡の規模である。

広範な根強い投資需要

投資市場は、引き続き活発である。オフィスの床及び優良なショッピング街の商業ビルの一棟買いが主である。TsimhatsuiのKowloonホテルは、260億円で取引された。Swire PropertiesもQuary BayのPCCW Towerを302億円で購入する仮契約を結んだRichly Leader Limitedの株式持分を20%取得すると言明している。

オフィスの強い成約の年

2004年のAクラスのオフィスの成約面積は、30万㎡であった。2003年は、18万㎡である。2004年は、2000年以降で最高の年となった。これには、既にコミットされていた5万㎡が含まれている。12月には、賃貸市場は、季節的に緩慢となり、取引は、低水準と

なっている。しかし、経済のより強い成長及びこれに対応する雇用者の増加を見込んで、床面積の拡大の例が増加している。

Hunghom Peninsulaの解体は取りやめ

Sun Hung Properties及びNWS Holdingsは、Hunghom Peninsulaの解体計画を取りやめ、改修及び再構成に向けた解決策を精査しているところである。これは、おそらく、デベロッパーに対して、短期間の内に利益をあげ、3、4年にわたる投資リスクを回避することを認めることになるであろう。

(Hong Kong Property Market Monitor:December 2004, Jones Lang LaSalleの抄訳)

《3》中国、北京及び上海

①中国

小売市場の開放が進展

海外投資家による商業部門への投資に対する中国商業省の2004年12月12日付けの行政措置により、中国市場への海外小売商の制限は、さらに緩和された。その内容は、次の通りである：

- ・海外資本による商業企業の実設の認可
- ・海外資本による小売業を営む企業に対する立地の制約の解除
- ・最低資本金額の会社法に定める規制との合致。即ち、最低資本金額を小売業にあつては、1,000万元から30万元に、卸売業にあつては、6,000万元から50万元に引き下げ

さらに、中国の消費者がさほど束縛されてはいないと海外の小売業者は、感じているところから、この分野における企業活動が増大すると期待できよう。

Italy Classico Italiaが2店舗をオープン

Artioli、Avon Celli、Salfran、Hemo、Tio Cosmaを含む13のブランド企業から構成されているItaly Classico Italiaは、次の2年間に二つの店舗を開設すると表明した。1号店は、1月上海に、2号店は、北京に2006年に開店することとされている。両店は、中国企業のThree on the Bundとジョイント・ベンチャーを組むことになろう。この企業は、レストラン、コーヒー・ショップ、アート・ギャラリー、高級衣料店等を有している。

②北京

外国銀行の元取り扱いの認可

12月11日に、中国は、外国銀行に対し、18の都市において、元を取り扱うことを許可した。これには、昆明、厦門、西安、北京が含まれる。世界貿易機関の規則に完全に従うためには、2006年末までに、地理的な立地制限がなくなっていなければならない。8行が12月の早期に申請書を中国銀行規制委員会（CBRC）に提出した。これには、HSBC、Standard Chartered Bank、東京三菱銀行、Citibankが含まれる。12月28日に、HSBCが第1号として認可され、北京に支店を設置した。HSBCは、中国に最も多い支店を持つ外国銀行であり、既に、8都市で営業している。Standard Chartered Bankが第2号である。中国では、24の外国銀行が営業を行っているが、12月の末までに、2行が認可を得るものと期待されている。さらに、オフィスの取引への融資が拡大されることが期待できよう。

AEGON—CNOOCが北京で免許を取得

50/50のジョイント・ベンチャーであるAEGON—CNOOCは、12月6日に北京で生命保険の取り扱い免許を取得した。このグループは、2003年5月に、上海に本部を開いており、最近、北京のオリエンタル・プラザに、1,500㎡のオフィスを賃借した。この企業は、顧客に対して、保険及び貯蓄商品を提供することになる。中国の世界貿易機関の規則の履行及び外国企業への保険部門の開放により、他の保険業者も中国での活動を拡大するものと期待される。

世界最大のショッピング・センターが開店

北京ゴールデン・リソース・ショッピング・モールは、西4号環状道路と3号環状道路の間に位置するHaidian地区で、開業した。このプロジェクトは、中流の消費者層を目指したものであり、二期に分けて開発された。第一期は、2004年10月末に完了しており、床面積は、55万㎡である。第二期は、2005年に完了し、床面積は、13万㎡である。600以上の店舗が入居し、レストラン、自動車ショー・ルーム、アイス・スケート・リンク、ルフトハンザ・ショッピング・センター、映画館等が営業している。このセンターは、ローカルなブランドと国際的なブランドが混合しており、飲食店及びファッションでは、Esprit、Giordano、Sheng Hui Schoes、Ying Feng等が店を出している。

③上海

電力供給が依然として問題

上海電力供給会社は、8,000の企業に対して、ピーク時の電力使用を減少させるため、生産を週末または夜間にシフトするよう、定期的に依頼している。夏には、約7,000の企業が主として空調に使用される電力の増加を埋め合わせるために、生産をシフトするよう求められた。伝えられるところによると、このシフトは、3月まで続くとのことである。

第3回の公開土地競売

12月の初めに、上海政府は、42件の土地を公開競売した。全面積の89%が住宅用である。71%に当たる30件の土地が購入された。これは、2004年における3回目の公開競売である。全体の68%は、外環道の外側にある。区画の建物の密集度は、平均で2.2であり、昨年平均1.07をかなり上回っている。土地の利用権移転価格は、103万元/667㎡から200万元/667㎡と顕著に上昇した。

マクドナルドが中国の本拠を上海に移転

12月13日に、マクドナルドは、2005年に中国の本拠地を香港から上海に移転させる計画を発表した。この移転は、中国の消費者との関係をより密なものとするとともに、本拠と地方の店舗との連絡をより良好なものとするを目的としている。伝え聞くところによれば、現在、中国本土には、マクドナルドの店舗が620あり、投資総額は、520億円のぼっている。中国は、消費者のポテンシャルの巨大さの故に、魅力的な市場であり続けている。

Icon Building が建設再開

数年間延期された後に、上海世界金融センターの建設が再開された。101階建てのこのビルは、世界で最も高いビルの一つとなるが、その進展は、上海のオフィス部門の成功が続いていることを確認するものである。敷地の所在は、Lujiazuiである。高さが492m、床面積は、377,300㎡にのぼる。ビルの建設は、森ビル株式会社が行っており、総投資額は、1,150億円になると報告されている。(China Property Market Monitor: December 2004, Jones Lang LaSalleの抄訳)

◀ 4 ▶ ソウル

経済

韓国銀行は現在のコール・レートを維持

韓国銀行 (BOK) は、経済の下降が2005年半ばまで続くと見込んでいる。BOKは、8月及び11月のレート引き下げが具体的な効果を見せていないことから、コール・レートを現在の3.25%の水準で維持し、2005年の上期に経済を再活性化しようと考えている。BOKは、またGDPの成長率が2005年の上期は、3.4%、下期は、4.4%になると見通している。

消費者の心理は過去最低

Samsung経済調査機構 (SERI) によれば、韓国の消費者心理は、過去75ヶ月間で最低となっている。これは、建設産業の不振及び石油価格の上昇によるものである。消費者心理インデックスは、12月には、39.3へ低下した。インデックスが50以下であることは、悲観的心理が楽観的心理を上回っている状態である。

サービス産業の売り上げ減

国立統計局 (NSO) は、内需のバロメーターであるサービス産業の売り上げが6ヶ月連続して減少していると発表した。前年比で、1.7%の減少である。注目すべきことは、政府が土地投機を抑制するための努力を払っている間に、不動産業の売り上げが9.4%減少していることである。

不動産市場

新しい海外投資複合体の指定

商工業・エネルギー省 (MoCIE) は、Kumi、Ochang、Yeosu及びHyunkokに位置する6の産業複合体を新「海外投資複合体」として指定した。これは、主として、先導的なIT企業の吸引をねらったものである。指定された複合体における海外投資は、向こう5年間で1,570億円にのぼると期待されている。

Gyeonggiは、R&D投資を誘引

多国籍企業のためのR&DセンターがGyeonggiのBundang地区に設立される。12億円が既にセンター内で投資されており、7,587坪の5階建てオフィスに入居することになっている。これらの施設は、外国企業にとって手ごろな賃料で提供される。

住宅取得税の引き上げ

金融・住宅省 (MoFe) は、公正な市場価格を反映させるため、課税資産価格の引き上げを計画しており、これにより、民間住宅に課せられる取得税は、3倍になることもあり得ると公表した。政府は、2005年の5月までに、新たな課税資産価格を現在の標準である30%に対して、市場価格の70-90%へ引き上げるとしている。税当局は、資産登記税を含め、不動産に係る税を算出する際には、新しい標準額を用いることになろう。

不動産投資法 (REICA) の改正

建設・交通省 (MoCT) は、改正REICAが2005年5月に施行されるとの声明を行った。新REICAにより、リートファンドの内、開発プロジェクトに投資できる比率が100%になる。現行法では、規制により30%である。改正法は、最低資本金を51億円へと半減させる。

オフィス投資型の最初のファンド

オフィスビルに投資する初めてのファンドがまもなく設立される。Maps Investment Managementは、Dongwon Securityビルを40億円で買い取り、Maps Real Estate Fund #5に追加し、市場に出すための準備が行われている。新しいファンドは、5年以上の保有期間で平均8.1%の利回りを得ることを目標としている。

住宅価格の下落が続く

Kookmin銀行によれば、11月の住宅価格インデックスは、前月比で0.4%低下したが、これで下落は、6ヶ月連続した。価格の下落は、Kwangju及びUlsan Metropolitan citiesを除いた都市のほとんどで生じている。Chonsei value indexも11月は、前月に比較して、0.8%の下落となった。価格インデックスと異なり、Chonsei value indexは、首都圏全域で下落している。

韓国住宅金融株式会社 (KHFC) は住宅ローンの上限を引き上げ

KHFCが住宅ローンの上限を3,100万円に引き上げることにより、住宅購入者の需要が増加すると思われる。ソウルでの住宅・アパートメントの価格は、ほとんどが3,100万円を超えていることから、ローンの

現在の上限2,000万円は、低すぎる。このため、政府は、住宅市場を再活性化させるために、住宅ローンの上限の引き上げを決定したのである。

(Seoul Property Market Monitor December 20, 2004 Jones Lang LaSalleの抄訳)

《5》ヨーロッパのオフィス市場

・西ヨーロッパの優良オフィス賃料インデックスは、主としてロンドンのウエスト・エンドにおける19%の上昇による2004年第2四半期の1.9%の上昇に続いて、2004年第3四半期には、予期されたように0.3%下落した。しかし、前年比では、-0.7%（第2四半期では、-2.3%）であり、2002年の-9.7%がピークである。賃料は、2001年以後16.5%低下したことになる。第4四半期には、小幅ではあるが、更なる下落が見込まれる。リヨン（3.2%）、ベルリン（-2.4%）及びミュンヘン（-1.8%）を除いて、多くの都市では、賃料が安定している。

・賃貸面積は、前四半期比では、21%減少しているが、2004年の1月から9月までの期間では、前年同期比では、18%増となっている。

・ヨーロッパの平均空室率は、第2四半期の9.6%から、9.8%へと高まった。空室率は、アムステルダム、バルセロナ、ベルリン、ブリュッセル、フランクフルト、リヨン、ミラノ、ミュンヘン、ロッテルダム、ハーグ及びユトレヒトの11都市で上昇した。一方、ダブリン、デュッセルドルフ、エディンバラ、ハンブルク、ロンドン、ルクセンブルク、マドリード、パリ及びストックホルムの9都市では、低下している。2004年末の平均空室率は、10%と見込まれ、2005年末には低下すると考えられる。

・中部・東部ヨーロッパ及びロシアでは、ブダペスト、モスクワ、プラハ及びワルシャワにおいて、優良賃料は、四半期を通じて安定している。中部・東部ヨーロッパでは、需要が3四半期連続して低下しているが、2004年1-9月で見ると、前年同期比で36%増加している。四半期では、この地域の空室率は、10.2%から10.1%とわずかな上昇となっている。

(European Office Property Clock, Q3 2004 Jones Lang LaSalleの抄訳)

《6》セントラル・ロンドンのオフィス市場

成約

・第3四半期の成約は、249,800㎡で、第2四半期とほぼ同じである。今期では、ウエスト・ランド及びドックランドで成約が増加している。これに対して、シティは、171,000㎡から103,000㎡へと減少した。ウエスト・ランドの成約は、114,000㎡と、過去4年間で最高である。

供給

・セントラル・ロンドンの空室率は、第3四半期には、10.6%から10.1%へと低下した。2003年末がピークであり、11.3%である。ウエスト・エンドでは、計31,270㎡の開発が始まっている。しかし、シティでは、新たな投機的開発は、始まっていない。シティでは、投機的な開発は、現在、88,000㎡を下回っており、過去10年間で最低となっている。ドック・ランドは、開発の最終段階にあり、投機的な30,420㎡の面積を有するBarclayの新HQビルが竣工した。

・Aクラスビルの供給は、ストック全体に対し6.2%のシェアを維持しており、今のところ、ピークであった2003年末の6.6%から顕著な低下を見せてはいない。

賃料

・賃料水準は、全般的に安定している。ウエスト・エンドの核に位置するオフィスでは、16.1万円/㎡及び17.2万円/㎡の取引が行われ、一方、Sloane Streetでは、14万円/㎡の取引が行われている。これらは、Knightsbridge/Belgraviaでのここ数年間での最高値となっている。

・シティでは、Juxon Houseの最上階が10.7万円/㎡で取引された。シティの優良賃料は、10.3万円/㎡程度であると考えられる。良質なAクラスビルの賃料は、全般的に、9.1万円/㎡から9.7万円/㎡の間にある。

投資

・投資額は、4,950億円で、第2四半期の4,930億円とほぼ同額である。第3四半期では、シティでの投資額が3,530億円にのぼった。四半期の投資額が3,000億円を上回ったのは、記録によれば、過去4回しかない。ウエスト・ランドでは、1,420億円の投資があった。2004年の3四半期における投資額は、6,100

億円に達しているが、これは、既に過去の年間計を上回っている。

・シティでは、8件の取引があった。機関投資家、不動産業者及び個人投資家の投資熱は、衰えを見せず、

開発に対する関心が強まっている。

(Central London Market Report, Jones Lang LaSalleの抄訳)

II. 資料

1. 不動産の環境リスク及び住宅資産の価値

Dr Addae-Dapaah
(シンガポール)

過去10年間、環境リスクが政治、経済、投資及び金融の分野において、ホットな話題になっている。公衆衛生への危険に加えて、環境リスクは、経済に悪影響を及ぼす可能性があり、これによって、ある土地への投資の見通しに影響を及ぼす。不動産に関しては、環境リスクがその市場価値を引き下げることがあり得る。復旧のための直接・間接的な費用を要し、環境汚染の「傷跡 (stigma)」が付いて回るからである。この傷跡は、環境に関する不確実性及び資産価値のリスクに対して、悪影響をもたらす。

傷跡には、二種類がある:「残留物質」及び「近接性」。残留物質によるものは、公衆の法的リスク及び毒性のリスクを避ける要求であり、一方、近接性によるものは、資産が汚染された土地に近接していることから生ずるマイナス要因である。

ここでは、汚染された土地が近接していることによる環境及びアメニティの悪化が住宅資産 (Jurong West地区の公共住宅、民間アパートメント及びマンション) に及ぼす影響に焦点を当てる。二つの点について述べる。第1は、Jurong West地区における住宅資産と汚染をもたらした工業用地との間の価格と距離の関係である。第2は、工業用地を中心とする同距離圏内にある住宅資産に対する環境リスクの影響の度合いである。

本稿では、2002年第3四半期において取引された公共住宅651件及び2002年第1四半期から第3四半期に取引された民間アパートメント233件に対して、

ヘドニック分析を行った。その結果、取引価格が工業用地からの距離と正の相関関係を有し、公共住宅及び民間アパートメントの価格は、工業用地から1km遠くなることによって、それぞれ平均して、\$ 13, 040 (63万円)、\$ 31, 974 (204万円) だけ高くなる。言い換えれば、1km工業用地に近づくことにより、平均して、\$ 13, 040、\$ 31, 974下落するのである。

しかし、価格と距離の関係は、単調ではない。公共住宅の価値に対する環境リスクは、工業用地の3km圏 (- \$ 14, 857) よりも2km圏 (- \$ 28, 410) の方が強い。環境リスクは、2km圏及び3km圏において、公共住宅の価格をそれぞれ、\$ 28, 410、\$ 14, 857だけ引き下げているのである。3km圏外の公共住宅は、環境リスクによる影響を受けていないが、他方で、1km圏内は、そこに住宅が立地していないことにより、緩衝帯になっている。同様に、3km圏の民間アパートは、環境リスクの結果として、価格が\$ 13, 235引き下げられている。4km圏の民間アパートは、環境リスクの影響を受けていないが、他方で、5km圏では、\$ 52, 171のプレミアムが付いている。

以下の表に、分析の結果を示す。

表 汚染源からの距離と住宅価格

距離要因	回帰係数	
	公共住宅	民間アパート
距離	13, 040	31, 974

2km圏	-28, 410	n. a
3km圏	-14, 857	-13, 225
4km圏	-	n. a

5km圏	-	52, 171
------	---	---------

(Environmental Risk and the Value of Residential, シンガポール国立大学不動産学科報, January 2004の抄訳)

2. 不動産サービスのグローバル化及びその輸出 シンガポールの展望

Kwang Heng Lee

1. 序論

しばしば、不動産業は、ローカルな産業であると言われる。しかし、収益が魅力的であるか又は多国籍企業が移転するに際して強い競争力を持っているような所では、国境を越えて移動する資本及び投資の割合が増加してきている。

最近20年において、アセアンは、東南アジアにおけるアメリカ及びイギリスの資産コンサルタント業者のグローバル化を経験してきた。シンガポールにおいては、次の国際的な企業が活動している：CB Richard Ellis, Collier Jardine, Jonnes Lang La Salle, Chesterton Knight Frank。新しいところでは, Cushman Wakefield Hampton internationalが挙げられる。

世界経済は、変化を続けている。経済の牽引車が移り、経済の発展が国々の間において移り変わっている。東南アジアにおいては、多くのローカルな企業がその発展のために、ローカルな枠を超える試みが必要であると認識している。ローカルな企業にとっては、グローバル化を図ることが必要になってくる。シンガポールでは、政府により、グローバル化が支援されており、多くの企業にとっては、グローバル化が生き残り及び成長のための戦略である。シンガポールにおいても、資産サービス業者の多くがグローバルな展望を必要としている。

2. 不動産サービス (Real Estate Service)

世界経済における動因の移り変わりに加え、急速な技術進歩によって、「旧」経済は、「新」経済に取って代わられる。これは、ビジネスの環境及び提供される

サービスにインパクトを与えた。不動産サービスにもこの影響が見られる。「旧」経済における不動産サービスは、主として、次のようにまとめられる：

1. 資産 (property) の売買
2. 資産の賃貸借
3. 資産の管理
4. 資産に係るコンサルティング

「新」経済においては、不動産サービス業は、投資家または資産保有者に対して、資産に係る問題の全面的な解決法を提供する。これには、以下の業務が含まれる。

1. ファシリティの管理
2. 資産の管理
3. 売買、賃貸借及び評価等の不動産に係るコンサルティング
4. 競争の優位性を求めて国境を越えて活動する顧客に対する不動産サービス

シンガポールにおいては、PREMAS International株式会社が以下の不動産サービスのすべてを提供している企業の一つである：

- ファシリティの管理
- 資産の管理
- エネルギー・センター
- 屋内空調
- コンサルティング・サービス：
資産 (asset) 管理、マーケティング代行サービス、評価、景観に関するコンサルティング、設計及び建築、空間利用計画の策定及びインテリア・デザイン
- 技術サービス
- 駐車場の管理及びコンサルティング

PREMAS Internationalは、シンガポールで育った不動産サービス業者であり、シンガポールにおける

最大の不動産サービス業者の一つである。

3. 不動産サービスのグローバル化

促進・抑制要素

不動産サービス業者がグローバルな戦略を有するに際して、促進要素及び抑制要素が存在する。シンガポールにおいては、抑制要素は、現地の資産市場の飽和及び競争の厳しさである。大企業は、諸経費が低い市場においては、小企業と肩を並べて競争する。今日では、300万の人口に対して、多くの不動産代理業、評価業及び資産管理会社が業務を行っている。

促進要素は、グローバルにビジネスを行い、不動産サービスを必要とする国内の顧客から生ずる。ビジネスを行うに際して、国境を越えた問題は、急速に進歩する技術の時代において、徐々に増加してきたからである。国内の諸事情及び様々な国々間におけるオフィスのつながりが強まっており、これが不動産サービスのグローバル化を推し進めている。この「新」経済においては、eメール、ビデオ会議及びインターネットが社会をつないでいるのである。

PREMAS International株式会社は、中国において仕事を始めた時には、上海のCapita Landグループに対して、資産管理及びマーケティングのサービスを提供していた。

競争上の優位性を持つ国は、グローバルなビジネスを引き付けるであろう。その業務が労働集約的な企業は、拠点を国内から中国及びインドに移してきた。Philips及びSeagateは、グローバル化を進めた多国籍企業の例である。

優れた不動産サービスを持たない国においては、進出の機会が広範であり、不動産サービス業が促進される。中国の世界への登場は、中国が共産主義社会から自由放任主義的な経済に傾いた社会主義社会へと移行したことによって、機会を開いたのである。

グローバル化の態様

現在、不動産サービスのグローバル化は、以下の形態の内の一つで行われている：

1. 複数の国にオフィスを持つ企業

これは、企業が改めて出発することを必要とする。企業の登記、オフィスに対する調査、設備が整ったオフィスの設立及び行政による支援が必要とされる。

2. 現地の企業と幾分かの持ち株率を有する企業とのジョイント・ベンチャー

これは、現地の市場に参入するための行動である。顧客は、主たる企業を相手とすることになり、この企業が評価を与えることができる。

3. 不動産業者による複数の国における不動産サービスのフランチャイズ化

各フランチャイズ社は、その国において独立して営業し、サービスに対する国際的な受注のネットワークに参画する。

フランチャイズ社は、Knight Frank、Colliers Jardine等の商標を用いることができる。

4. 不動産サービスの輸出のための最低限に必要な要素

こうしたすべてのグローバル化において、また、不動産サービスを輸出するためには、基本的な二つの要素が存在しなければならない：

1. 不動産サービスの供給における熟練有知識労働者の移動可能性 (mobility)
2. サービスの供給のための手順のシステム

有知識労働者の移動可能性

有知識労働者は、企業において熟練及び知識を有することにより、王冠を飾る宝石と呼ばれてきた。不動産サービスの供給において、技術的及び専門的な技能は、企業の競争力及び優位性にとって核である。不動産サービスの輸出には、発生の地である国から新しい市場を持った他国への競争力及び知識の移転が含まれる。企業における有知識労働者によって形成される核となる競争力は、グローバル化を目指す企業にとって、競争の優位性となるであろう。こうして、多くの場合、新しいビジネスを始め、技能及び知識を移転するためには、母国から新たな国へ有知識労働者を送り出さなければならない。PREMASは、新たに総合的な不動産サービスを開始するに際して、上海へシニア・マネージャーを派遣したのである。Cushman及びWakefieldの2社は、他国からスタッフをインド、中国及び韓国へ送り出さなければならなかった。

有知識労働者の国境を越えた移動可能性が重要であると考えられる。その移動可能性は、以下の要因によって影響を受ける：

1. 失業率の水準。現地の競争的労働市場及び若年労働者に対する定常的な需要は、中高年労働者にとって、他国における就業を考えるための一つの要因であろう。

2. 有知識労働者の母国への拘束。有知識労働者は、住宅ローン及び子弟の教育によって拘束されていることもある。こうして、彼らの拘束は、夫婦による倍の所得を要求することになる。配偶者に対して、移動は、その就業をあきらめさせるという結果をもたらす。シンガポールでは、50%以上の世帯が住宅、車及び子弟の教育費をまかなうために、共稼ぎを必要としている。移動の場合、妻は、就業を断念しなければならず、子弟は、異なる教育システムに順応しなければならぬ。こうして、そのための補填給付金が有知識労働者の移動の際に、十分魅力的なものでなければならぬことになる。

・社会による支援のシステム。シンガポールにおいては、多くの夫婦がその親、義理の親、兄弟及び親戚のための支援を受けている。他国では、こうした支援は、なくなってしまうであろう。

シンガポールから中国への不動産サービスのグローバル化の経験により、多くの企業は、中国に企業を設立した上で、参入しなければならなかった。こうして、有知識労働者は、快適な状況から多くの不確実性のある状況へと追いやられなければならないのである。

サービス供給のためのシステム及び手順

資産管理サービスに関しては、グローバル化を目指す企業にとって、通常、システム及び手続きが競争力の核であり、競争において優位を得るための核心である。ISOの基準への適合、総合的品質計画、Malcolm Balridge賞によって、グローバル化を指向する企業は、強く支援される。

Malcolm Balridge賞は、以下の分野において、規定された水準に達した企業に対して、授与される：リーダーシップ、戦略計画、情報システムの管理、人的資源、顧客の満足度等。

5. 不動産サービスのグローバル化及び輸出への挑戦

現地の知識及び法令

より進んだ国においては、現地の市場に関する知識及び法令についての情報は、雑誌、書籍等の刊行物に

よって容易に得られる。遅れている国では、現地語で書かれた二次的な情報を得ることが困難である。情報収集は、かつてその国で働いた経験の有る者と当該国人による打ち合わせによらなければならない。

経済の発展につれて、法令が整備されつつある国においては、二次的な情報は、直ちに陳腐化してしまう。法令が整備されつつある場合には、その国に投資をした企業に対しても不確実性が存在する。

PREMASの経験では、上海又はローカルな金融制度の下において評価サービスを提供するためには、評価者は、国レベルでの経験を積み重ねなければならず、評価企業は、少なくとも5年以上の有資格者を擁しなければならぬ。不動産に関するコンサルタント業務を行う外国企業の多くは、こうした資格を持たず、その国において投資を行っている海外の顧客にサービスを提供できるに過ぎない。

政治の安定性

政治的に不安定な国又は労働市場が不安定な国では、機会と共に高いリスクが付きま

う。これらの国では、為替差損が利益に影響を与えかねない。母国への利益の送金が認められていない国もある。

文化の差

文化の差を考慮しなくてはならない。上海においては、雇用者に対して、企業が昼食を提供するか又は昼食手当てを提供するのが慣例である。こうした企業にとって付加的な費用を考慮しなければならない。インドにおいては、通常の勤務日が朝の8:30には始まらないのである。

国によっては、食事が異なることがある。母国と同じ食事を取るのには、割高になり得よう。ファースト・フードの価格は、上海でもシンガポールと同じである。海外在住の労働者は、新しい国の文化に適応することが重要である。

また、国によっては、意思の疎通の手段が英語ではないことがある。文書は、正確なテクニカル・タームによって翻訳される必要がある。現地の公式言語を習得する能力を有することが意思の疎通を容易にするのである。

恒常的な労働者の技能訓練及びその高度化

シンガポールよりも賃金が低い中国及びインドのような国において、ファシリティ管理及び資産管理サー

ビスを提供する時には、知識及び技能を移転するための母国の有知識労働者とともに、現地の人材を集めることが企業にとって、経済的であり、競争力を高めることになる。しかし、サービスの基準及び質を確保するためには、現地の労働者の技能訓練が必要である。スタッフが企業の本国において訓練を受けなければならないこともあろう。これは、海外に業務を拡張してきた中規模企業に対する挑戦となりうるであろう。

PREMASは、自社がビジネスを提供している国においては、これらの技能を高めるための訓練学校を設けている。自社では訓練施設を設けるための諸資源を持っていない企業は、PREMASの訓練施設が利用可能である。

6. 将来展望

大きな展開が「新」経済を推し進めている。情報が重要であり、インターネット及びデータベースの共有によって、グローバル化が可能となる。時間及び距離は、消滅する。地理的な距離は、言い訳にならない。世界が顧客、共同事業者及び競争相手である。時間は、問題にならない。発信及び回答が即時的に行われることが顧客から求められているのである。個人と企業は、電子的に連結している。24時間週7日の止むことのないサービスの始まりは、もう遠くない。これが仮想的なグローバル化を目指すのである。

(GLOBALISATION AND EXPORT OF REAL ESTATE SERVICES A SINGAPORE PERSPECTIVE、シンガポール不動産鑑定士協会発行Real Estate Related Articlesの抄訳)