

Retailing in the Twenty- Minute City

20分でどこにでも行ける都市：
香港の小売ビジネス



Retailing in the Twenty- Minute City



目次

はじめに	4
1 ダイナミックな市場	6
2 香港の基本情報	14
3 香港でビジネスをするメリット	18
4 グローバルなトレンドセッター	22
4.1 O2Oと小売り	22
4.2 ポップアップストア	23
4.3 小売業の継続的な拡大	23
5 香港での事業立ち上げ	24
5.1 賃借の選択肢	24
5.2 小売事業の立ち上げ	26
5.3 賃貸借契約の前に	26
6 香港の各地域	28
6.1 既存の地区	32
6.2 周辺の新興地区	48
6.3 今後の開発予定地	52
7 大湾区	56
8 おわりに	58

はじめに

本書は香港へ初めて進出したり、新たなエリアへの展開を検討したりしている小売業者に対し、様々な商機を紹介することを目的とし、以下の点についてまとめています。

- 香港のダイナミックな市場と、そこからもたらされる膨大な商機
- 利用できる店舗スペースのオプション
- 地域ごとの特徴
- 小売店舗の賃借を検討する際に知っておくべきこと
- 広東・香港・マカオ大湾区（大湾区）との繋がりがもたらす商機

本書は検討すべき多くの要素の中から、事業戦略を立てる際に役立つ情報を提供します。これに元、インベスト香港や専門アドバイザーとコンタクトを取り、香港でのビジネスを成功させるためのサポートを受けてください。

レジリエントな都市

世界がかつてない困難に直面する中で、香港は最もレジリエントな都市の1つであり続けています。地元消費者の強い需要や効率的なビジネス環境、そして大湾区がもたらす商機に支えられ、香港は小売業者がブランドを確立し、商品ラインナップを拡大する上で抜群のプラットフォームです。

賃料が5年ぶりの低水準にあり、様々なタイプの賃借の選択肢が増えた今、香港での小売戦略を立てる上で、これまでにはない絶好のタイミングと言えます。マクロ経済の見通しも良好で、今後数年間、香港の小売業界は急成長が見込まれています。

香港は効率的で世界有数のインフラを備え、非常にアクセスの良い都市として位置付けられており、そこでは消費者は中心業務地区（Central Business District）から20分以内¹に、ほとんどの買い物の目的地に辿り着くことができます。

¹ <https://www.colliers.com/en-hk/news/colliers-hong-kong-twenty-minute-city>



アジアにおける重要なポジション

アジアの中での香港の極めて重要な位置付けや、中国本土との繋がりから、各ブランドは香港を活用して商品を発売するチャンスに恵まれています。

香港の国際色豊かな人口、そして国際金融とビジネスの中心地としての地位を活かすことで、小売業者は販売を強化し、新しい商品やサービスが求められる地域で認知度を高めるチャンスが広がっています。香港の公用語は、英語と中国語です。海外経験のある人材も豊富です。

期待される中国本土と海外からの観光客の回帰

小売ブランドは地元香港だけでなく、海外から訪問する消費者をターゲットにするため香港に進出しています。近年、中国本土や海外からの観光客数は減少しましたが、今後数年で力強く回復することが見込まれ、観光客は香港の小売業者にとって重要な顧客であり続けるでしょう。

新興周辺地域

香港政府による各種の都市開発政策が、商工業や住宅、レクリエーションの各地域を活気付けることで強力な小売需要を生み出し、さらに、それらの新興地域をつなぐ交通網の拡張²が小売需要の創出を後押しするでしょう。

交通網拡張の詳細は
右記のQRコードをス
キャンしてご覧ください



ニュータウン創生政策の要となる大規模な住宅開発には、生活必需品から飲食店、エンターテインメントまでを提供する大型商業施設が必要とされます。

² Hong Kong Public Libraries, Leisure and Cultural Services Department



ダイナミックな 市場

香港のダイナミックな小売市場は、アジアでのブランドの立ち上げや事業の拡大における重要な場所です。

香港での成長だけでなく、中国本土や他のアジア地域への進出を目指す小売ブランドにとって、香港が持つ国際性やビジネスフレンドリーな環境、そして自由貿易港としての地位といった点は、香港の優位性を示す理由の一部でしかありません。

香港の小売売上高はコロナ前だった2018年の622億米ドルに対し、感染症対策の移動制限がある中でも2021年は453億米ドルと健闘しました。この数字は、厳しい経済環境にもかかわらず、香港の小売市場に回復力があることを示しています。

2021年の年間小売総売上高453億米ドルの内、主に好調だったのはスーパーマーケット、電化製品、宝飾品、時計および高級贈答品で、総額172億米ドルを占めました。

2018年は、中国本土からの観光客が194億米ドルを超える小売売上高に貢献しました（海外からの観光客によるショッピングの消費総額全体の90.7%に相当）。このうち、50億米ドルが化粧品に、32億米ドルが宝飾品と時計にそれぞれ消費され³、各小売セグメントの合計売上高の半分を占めました⁴。

2021年、小売の状況は一変し、好調な域内消費を背景に、スーパーマーケットを含む全小売店の売上高は2020年から2021年にかけて約34億米ドルの増加を記録しました。観光客に人気の小売セグメントも、域内消費の勢いが続く中、今後数ヶ月で回復するものと思われます。

³ A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2018, HKTB

⁴ 金額は、1米ドル=7.8香港ドルとして換算



2021年 香港の主要な小売セグメント別売上高



スーパーマーケット
68.7億米ドル



電化製品
53.75億米ドル



宝飾品、時計、高級贈答品
49.71億米ドル



百貨店
44.55億米ドル



衣料品、履物、関連商品
49.03億米ドル



医薬品・化粧品
28.41億米ドル

Source: Census and Statistics Department
備考: 小売価格は、1米ドル=7.8香港ドルとして換算

不動産会社Colliersの 早わかり:

2020年11月に香港に
オープンした広さ16,500
平方フィートの日本の百
貨店は、翌月には1,000
万米ドル超の売上を記録
しました。1平方フィートあ
たりの売上は608米ドルに
相当します。



香港の小売市場へ参入すべき主な理由

1. 小売文化とバラエティーの豊富さ

香港の消費者は高品質な商品求めます。市内には63,000以上の小売店⁵、⁶と28,000以上の飲食店⁷があり、消費者は世界中の商品や美食を楽しめます。

2. マーケティングやイベント、広告への洗練された支援

小売業者は自社製品の販売を成功させるための、様々なマーケティングサービスを利用できます。香港では約14,000人⁸が4,000社近い広告会社や市場調査会社⁹に勤務し、効果的なマーケティングプランと戦略を常に提案することができます。

- 香港のソーシャルメディアの普及率は人口の85.6%以上¹⁰
- 16歳から64歳のインターネットユーザーの44%がブランド検索にソーシャルメディアを利用（他の多くの国よりも高い割合¹¹）
- 2021年9月30日現在、94の日刊紙と451の定期刊行物が流通し、5つのローカルテレビ局と3つの放送局が放映中¹²、¹³。多くの国際通信社、国際読者向けの新聞、海外放送局などが香港に地域本部または代表事務所を展開。

3. 市場規模の大きさ

2021年の香港の小売売上高は約453億米ドル¹⁴で、そのほとんどが地元消費者によるものでした。

香港は、特に中国本土からのインバウンド観光が盛況でした。その復活が期待できる兆しがあります。入境再開に伴う人の流れは飲食業界、観光レジャー業界、そして特に小売業界に大きな利益をもたらすでしょう。高級ブランドや主要な大衆向けブランドは、コアなショッピングエリアに拠点を置くことで、こうした需要のメリットを享受できます。

⁵ Number of establishments, persons engaged and vacancies (other than those in the civil service) in the retail trade analysed by type of retail outlet (June 2022), Census and Statistics Department

⁶ 事業所とは、単一の所有権または支配権のもと、単一の物理的場所（工場、作業場、店舗やオフィスなど）で、1種類または主に1種類の経済活動に従事する経済単位と定義される(Census and Statistics Department)。

⁷ 2022年9月30日現在、Openrice

⁸ Quarterly Report of Employment and Vacancies Statistics (June 2022) by Census and Statistics Department

⁹ Quarterly Report of Employment and Vacancies Statistics (June 2022) by Census and Statistics Department

¹⁰ Digital 2021: Hong Kong, DataReportal, 9 February 2021

¹¹ Digital 2021: Hong Kong, We Are Social, 9 February 2021

¹² Hong Kong: The Facts, The Media, GovHK, November 2021

¹³ テレビチャンネルは無料テレビ番組サービス事業者3社と有料テレビ番組サービス事業者2社を指し、放送3チャンネルは政府出資の公共放送事業者1社と音声放送事業者2社を指す。

¹⁴ Retail sales by type of retail outlets in 2021 (Provisional figures), Census and Statistics Department

4. 効率的な通関手続き

香港の効率的な通関手続きは世界でもトップ10に入り¹⁵、商品を香港内外に流通させやすく、消費者の手元に早く届けられます。

5. 支払いが簡単

消費者は、香港で運用されている22種類のPOSシステムのいずれかを使って、瞬時に決済できます。多くの店舗では、人民元含む複数の通貨やデジタルウォレットによる支払いに対応しています。

早わかり:

2021年、香港の小売市場の回復は加速しました。全体の売上高は前年比8.1%増¹⁶、カード決済を利用した小売の取引件数と取引額はどちらも増加しました。



Source: Statistics of Payment Cards Issued in Hong Kong for Fourth Quarter 2021, Hong Kong Monetary Authority (HKMA)

¹⁵ Global Competitiveness Report, 2019, World Economic Forum

¹⁶ Total retail sales in 2021, Census and Statistics Department

Colliersの早わかり:

MTRの駅に直結するショッピングモールのスペースは、より高い賃料を見込んでください。MTRの駅の出入口に近いほど、人流が増えるからです。



Colliersのヒント:

香港の買い物客の多くは効率的なショッピング体験を求めます。僅か70平方フィートの販売店に3人も販売員が接客のため配置されているのを見かけられるでしょう。接客要員は十分に確保してください。

6. 安定した為替レート

1米ドル = 7.8香港ドルという連動為替相場制や、人民元の安定した為替レートにより、香港では観光客が高級品の価格を予測しやすく、また手頃だと感じています。

7. 免税

高い税率の奢侈（ぜいたく）税や物品サービス税（GST）がかかる他の国や地域、都市と異なり、香港は免税港であり、GSTや付加価値税（VAT）がないため、海外からの買い物客にとって非常に魅力的です。

8. 地下鉄ショッピング

香港では大半の人が公共交通機関を利用しています。そのため、地下鉄MTR（Mass Transit Railway）の主要駅が集まる地域に小売需要が集中しています。それら地域に行けば、通勤客やレジャー客は自分の好みのブランドや商品を素早く見つけることができます。ちなみに、2022年8月の1ヶ月間におけるMTRの利用回数は、約1億2,700万回でした¹⁷。

MTRの駅には計1,566店の店舗があり、面積は68,656平方メートルに及びます¹⁸。これら店舗には飲食店、スイーツ店、コンビニエンスストア、生活用品店、MTR利用者向けオンライン・ツー・オフライン（O2O）ショップなどが含まれます。

9. 小規模店舗も有効

香港は土地代が高いため、最小サイズの店舗で最大の成果を上げることが求められます。香港の消費者はスピードと利便性を重視するため、店舗のサイズよりも、欲しいものを効率的に買えることの方が重要になります。

10. 「No Fakes Pledge（コピー商品排除）」制度

香港には独特の小売文化に加え、知的財産局による「No Fakes Pledge」制度の下、本物の商品だけを販売するという確固たる取組みによって、海外や中国本土の買い物客を惹きつけています。また香港は不正がなく、ビジネスフレンドリーで高品質と評価しています。

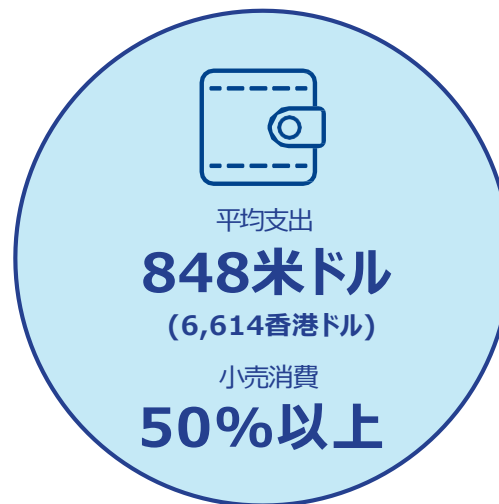
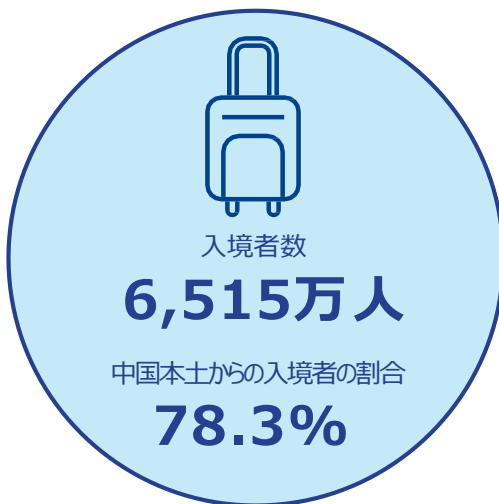
No Fakes Pledge
制度の詳細は右記の
QRコードをスキャンし
てご覧ください



11. 多様な観光客層

香港は国際ビジネス都市および観光地として、世界各地からビジネスや交流に関わる消費を取り込んでいます。

海外からの訪問者数ランキングにおいて、香港は常にアジア太平洋地域で1位、世界では6位にランクインしています¹⁹。会議、研修旅行、国際会議および展示会（MICE）での入境者数は、2019年に入境者数全体の50%を超えました²⁰。2018年には、香港の入境者数は6,515万人を記録し、そのうち78.3%が中国本土からの訪問者でした。そのほぼ半数が宿泊し、1人当たり平均848米ドル（6,614香港ドル）を使いしましたが、その半分以上が小売店での消費でした²¹。これらの入境者は、旧正月、バレンタインデー、イースター、夏期休暇、新学期、クリスマス、新年など、1年を通して様々なショッピングテーマや祝祭を目的に来港します。



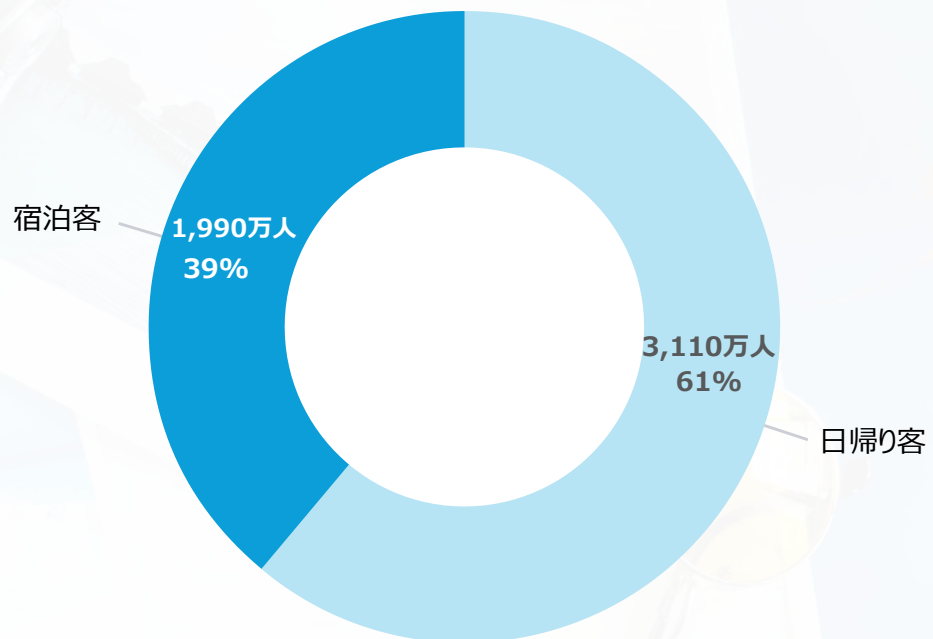
¹⁹ “Top 100 City Destinations 2018” report, UK-based market research company Euromonitor International

²⁰ A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2019, Partnetnet, HKTB

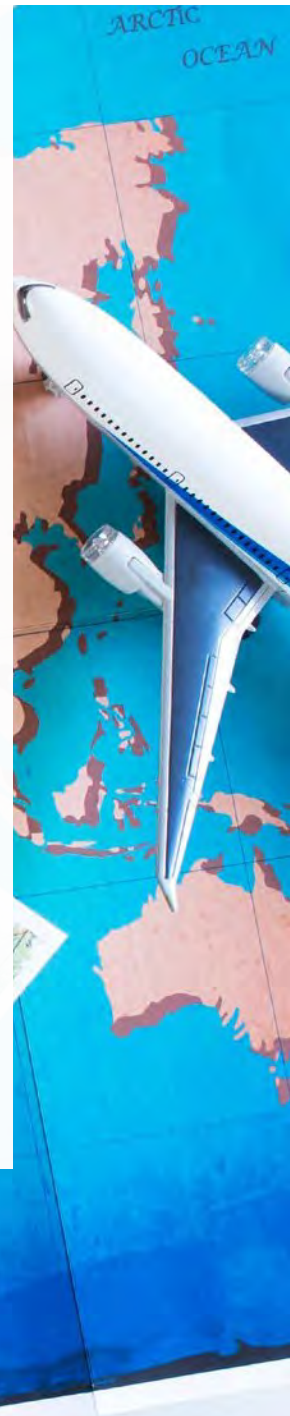
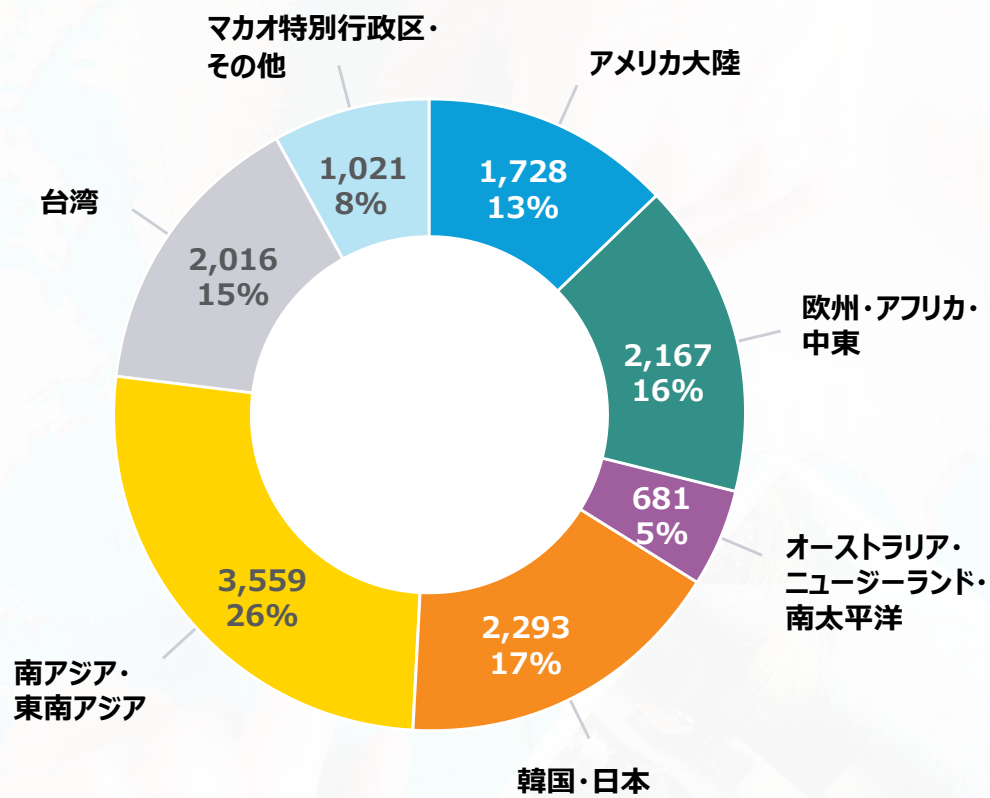
²¹ A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2019, Partnetnet, HKTB

2018年の主要市場（国・地域）別入境者数の構成を見ると、世界各国から来る多様な旅行者にとって、香港が魅力的であることがわかります。これは商品やサービスを販促するショーウィンドウとして香港を活用する小売業者にとって、有利に働いています。

2018年 中国からの入境者の種別²²



2018年 主要市場（国・地域）別入境者数の構成比（中国本土を除く）
（単位:千人）²³



²² A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2019, Partnetnet, HKTB

²³ A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2019, Partnetnet, HKTB

2

香港の基本情報

香港は香港島、九龍および新界で構成され、総面積は1,110平方キロメートルです。人口は740万人を超え²⁴、ショッピングやグルメを楽しむ人々にとって密度が高く、便利で高度に発展した都市です。

世界人口の半数が、中国本土の南東沿岸部に位置する香港まで飛行機で5時間以内の場所に住んでいることとなります。中国本土の40以上の都市を含め、香港は世界220の都市と空路で結ばれています²⁵。



面積1,110平方キロメートル
人口密度6,930人/km² ²⁶



超高密度都市
開発された土地は25%以下
陸地面積の40%は
カントリーパークと自然保護区²⁷

ユニークな小売環境

香港は世界の都市部で最も地下鉄の路線や駅の間にはショッピングモールが集中する都市で、500以上²⁸の超高層ビル²⁹が立ち並んでいます。これらのモールは、アジアで最も多く人が訪れる場所で、食事や買い物、人と会ったり娯楽を楽しんだり、大勢の人を呼び込んでいます。

香港の小売環境は、世界で最もコンパクトです。1平方キロメートルの土地に、賃借可能なモルスペースが平均で5,606平方メートルも存在することになります³⁰。こうした利便性のため、香港は世界で最もショッピングモールが密集し、最もダイナミックな小売市場の1つとなっています。

²⁴ 2021 Population Census in Hong Kong, the Census and Statistics Department

²⁵ Hong Kong International Airport Fact Sheet

²⁶ Hong Kong – the Facts, GovHK

²⁷ Hong Kong – the Facts, GovHK

²⁸ Council on Tall Buildings and Urban Habitat (3 January 2022)

²⁹ 超高層ビルとは、高さ150メートルを超える建物を指す (Council on Tall Buildings and Urban Habitat)。

³⁰ "How Hong Kong Became A 'City of Malls'"; <https://edition.cnn.com/style/article/hong-kong-shopping-malls/>, January 28 2020

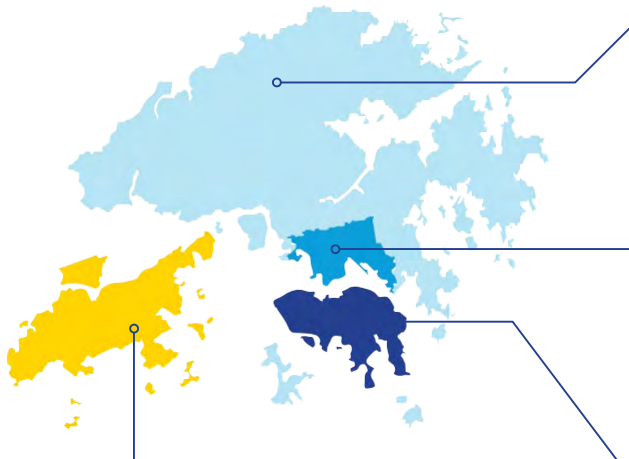


アジアの世界的都市

香港は密度の高い建築環境だけでなく、国際的な文化や活発な不動産市場としても、よく知られています。世界トップクラスのインフラ、簡易な通関や専門人材のプールにより、香港は望ましいビジネス拠点となっています。

香港は中国の中の特別行政区です。自由市場経済と独自の法制度を運用しています³¹。また国際金融および貿易の中心地であり、中国本土へのゲートウェイでもある香港は、小売業者がその周辺地域のどの都市に拠点を置か検討する際にも、有利なポジションにあります。

香港の地図と各地域の主な役割・活動



新界 (New Territories)

人口398万人
4,137人/km²*

将来的に**北部都会区 (Northern Metropolis)** は人口250万人を擁し、総面積30,000ヘクタールの総合都市を形成する見込み

九龍 (Kowloon)

人口223万人
47,557人/km²

1. **啓徳 (Kai Tak) 中心業務地区2 (CBD2)** の建設 - 香港島の中環 (Central) のCBD1を超える3,440万平方フィート超の最大商業地区に
2. 40ヘクタールを超える埋立地に**西九龍文化区 (West Kowloon Cultural District)** を整備し、世界的な芸術・文化の振興地区とする

ランタオ島 (Lantau Island)

人口18万3,000人#
1,125人/km²

ランタオ・トゥモロー・ビジョン (Lantau Tomorrow Vision) - 政府は約1,000ヘクタールの埋立地と交通インフラを含む人工島の計画立案と土木調査を実施中

香港島 (Hong Kong Island)

人口120万人
14,957人/km²

1. 初めて国際的に認められた**中環 (Central) のCBD1**

Source: Colliers, Census and Statistics Department, Civil Engineering and Development Department, Lands Department and Development Bureau and Policy Address

*統計局によると、諸島の人口は新界の人口密度計算に含まれる。

#数字は、香港の諸島の人口を指す。

³¹ 一国二制度; https://www.brandhk.gov.hk/uploads/brandhk/files/factsheets/Hong_Kong_Themes/One-country-two-systems-E.pdf



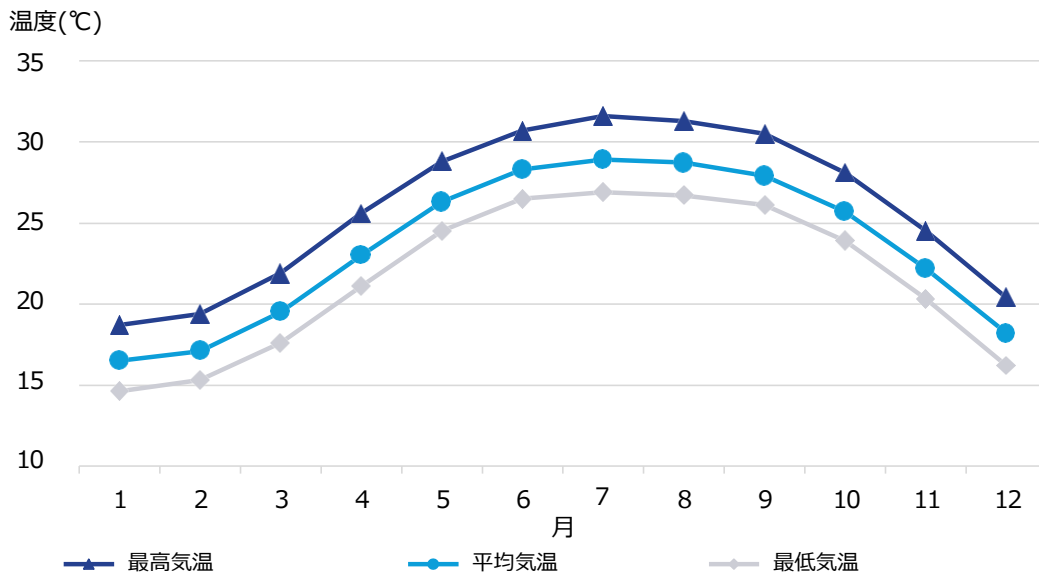
香港の気候

気候は、人々が1年の中の様々な時期に、屋外で何をしたいと思うか、そして何が実際にできるかに影響を与えます。一方、小売業者は季節の違いを利用して商品ラインナップを調整し、年間を通じて商品への需要を生み出すことができます。

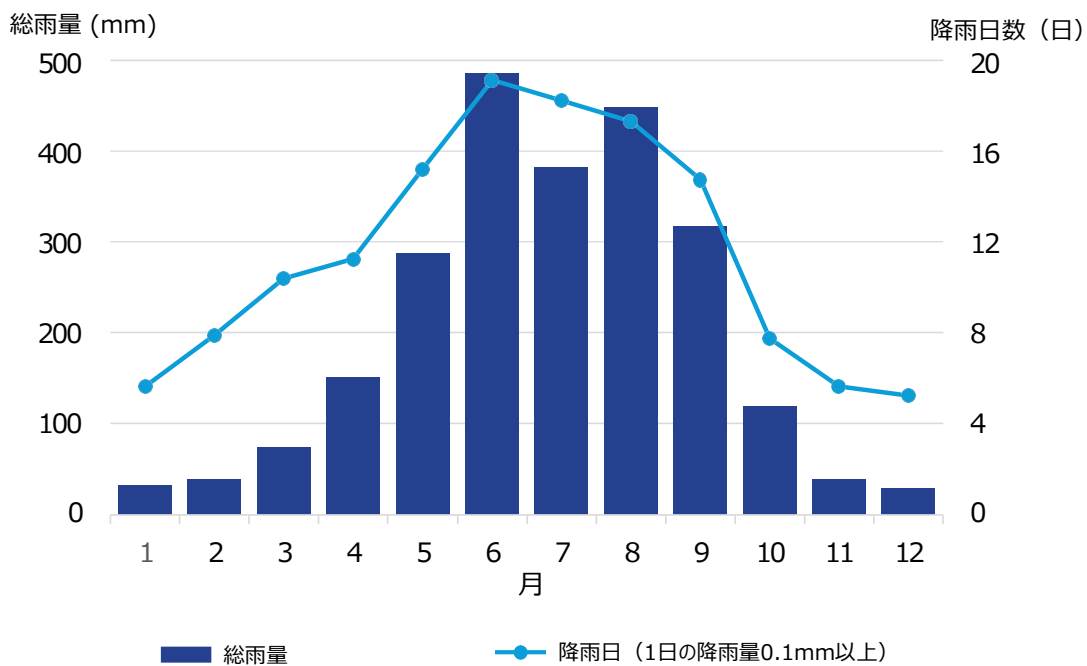
香港の気候は亜熱帯です。1月と2月は曇りがちで、気温は10℃を下回ることもありますが、通常それは2週間以上は続きません。3月と4月は湿度が高くなることもあるものの、穏やかな気候です。5月から8月は高温多湿で、時々にかか雨や雷雨があります。午後の気温は31℃を超えることが多いです。

降雨量の約80%が、5月から9月にかけて降ります。通常は6月と8月に最も雨が多く、1月と12月は最も乾燥しています³²。7月と9月は熱帯低気圧（台風）の影響を最も受けやすい時期です。11月と12月は心地よい風が吹き、日照時間が長く、気温も快適です。

1991-2020年の最高気温、平均気温、最低気温の月別平均値³³ (°C)



1991-2020年の月別平均降雨量



³² <https://www.hko.gov.hk/en/cis/climahk.htm>

³³ https://www.hko.gov.hk/en/cis/normal/1991_2020/normals.htm

3

香港でビジネス をするメリット

香港市場のダイナミックさに加え、小売業者が香港でビジネスを展開するメリットには、以下の点が挙げられます。

世界で最も自由な経済の1つ

香港は2022年も世界で最も自由な経済として評価され³⁴、モノと資本の流れを守るオープンな経済を実現しています。

ゼロ関税

香港では酒類、タバコ、炭化水素油およびメチルアルコールの4品目にのみ物品税が課税されます³⁵。輸入品には関税がかからず、物品サービス税（GST）や付加価値税（VAT）もありません。

- 2021年の輸入額は7,120億米ドル³⁶
- 2021年の貿易取引総額は1兆3,820億米ドル³⁷

非課税一覧³⁸



売上税・
VAT/GST



キャピタルゲイン
税



投資にかかる
源泉徴収税



相続税



国際課税



ワイン税

シンプルな税制と強固な金融インフラ

香港は独自の税制を持ち、低税率かつシンプルです。課税対象は事業所得、給与および不動産のみです³⁹。世界の大手銀行100行のうち、70行が香港に拠点⁴⁰を置いています。

³⁴ Economic Freedom of the World 2022 Annual Report, Fraser Institute, 2022

³⁵ Types and Duty Rates; https://www.customs.gov.hk/en/trade_facilitation/dutiable/types/

³⁶ Trade and Industry Department

³⁷ Trade and Industry Department

³⁸ Low, Simple and Competitive Tax System, InvestHK

³⁹ Inland Revenue Department

⁴⁰ Banking; <https://www.hkma.gov.hk/eng/key-functions/banking/>

安定した通貨⁴¹と資本移動の自由

1983年以来、香港は1米ドル=7.8香港ドルという連動為替相場制をとっています。そのため、世界の主要通貨に対する対外的価値が安定し、貿易と金融の中心地としての香港の役割を支えています。

グローバル企業にとっての地域本部機能

国際金融ハブとしての実績から、香港には外国企業や中国本土企業が多数進出し、その多くは香港に地域本部を置いています。

- 2021年に香港には1,457の地域本部、2,483の地域事務所、5,109の現地事務所⁴²
- 2022年9月30日現在の認可銀行数は156行⁴³

言語⁴⁴

高度な技術を有する人材の80%以上が英語と中国語を読み書きし、国際ビジネスの中心地としての香港の役割を一層強化しています。

効率的な通関

2021年の香港の航空貨物取扱量は500万トンで、これは香港の対外貿易総額の42%にあたる4兆3,400億香港ドル（5,564億米ドル）に相当します。輸出入航空貨物の集荷は、輸出に15分、輸入に30分しかかかりません⁴⁵。このように効率的な通関システムとインフラのおかげで、小売業者は輸送遅延の可能性を最小限に抑えながら、自信を持って商品の到着予定日を顧客に提示することができます。

地域ハブを超えた役割

香港はその域内、中国本土、そして世界各地との間で、人とモノの効率的な移動を実現する統合型交通網を発達させてきました。

⁴¹ Hong Kong's Linked Exchange Rate System, HKMA

⁴² Report on 2021 Annual Survey of Companies in Hong Kong with Parent Companies Located outside Hong Kong, Census and Statistics Department (2021)

⁴³ List of Authorized Institutions and Local Representative Offices under the Supervision of the HKMA, 30 September 2022

⁴⁴ Use of Language by Hong Kong Population, Census and Statistics Department (2016); 最新の関連情報は2016年のデータからのみ取得可能

⁴⁵ 香港国際空港

Colliersのヒント:

小売業者が店舗の賃借を検討する際には、同時に優良な物流サービスプロバイダーの手配も検討すべきです。



「クモの巣」のように広がるMTR

香港の地下鉄は世界で最も効率的な交通システムの1つで、毎日1,000万人以上の乗客が利用し⁴⁶、ほぼ2分おきに列車が走っています。すべての地下鉄の駅は他の交通網と接続し、香港居民や観光客を市内各地へ迅速に輸送しています。

MTR早わかり⁴⁷:

- 99駅
- 12路線
- 営業距離271km
- 70の駅で5Gサービスが利用可能
- LEDスクリーンやデジタルパネルなど広告ユニットが42,792枠

MTRの詳細は右記
のQRコードをスキャン
してご覧ください



香港経由のスピーディーな貨物輸送

香港の一般道路と高速道路網を利用した商品輸送は、迅速かつ効率的です。香港には複数の出入境管理所と多くの道路トンネルがあり、小売業者は商品を速やかに輸送するために、数多くの倉庫オプションの中から最適な業者を選ぶことができます。

道路網システムには、主に以下のような特徴があります⁴⁸:

- 香港と中国本土の間には6つの陸上出入境管理所があり、製品や輸入品の移動の便が良い
- 海底トンネルや高速道路が整備され、香港内のあらゆる場所に製品を配送可能
- ランプアップ構造の先端ロジスティクス倉庫が15棟あり、コールドストレージ、物流や倉庫などで一流のサービスを提供

⁴⁶ 2021年9月現在のデータ、MTR Corporation Limited official website

⁴⁷ Our Network; MTR Corporation Limited Interim Report 2022

⁴⁸ Logistics Industry in Hong Kong, Hong Kong Trade Development Council (HKTDCC)

航空ハブとしての香港

香港は年間入境者数、航空輸送量ともに常に高い水準にあります。数々の受賞歴もある香港国際空港は、2018年は世界で最も取扱量が多い航空貨物ゲートウェイ、そして世界で4番目に利用者が多い国際旅客空港でした⁴⁹。

- 旅客数7,460万人以上
- フライト数428,000便
- 世界220都市以上に就航する約120社の航空会社

香港は、各国と独自に航空協定（ASA）を締結することができ、航空旅客事業や貨物事業の柔軟な拡大が可能です。香港には、協定を締結した国が67ヶ国あります。「一帯一路」周辺の140ヶ国のうち、約50ヶ国とASAを締結しています⁵⁰。

2024年には第3滑走路の運用が始まる予定で、香港国際空港の輸送能力はさらに向上し、年間最大1億人の旅客と900万トンの貨物を取り扱えるようになります⁵¹。

第3滑走路システム
の詳細は右記のQR
コードをスキャンして
ご覧ください



⁴⁹ Air Traffic Statistics in 2018, Civil Aviation Department

⁵⁰ International Aviation Hub, 2021 Policy Address (October 2021)

⁵¹ International Aviation Hub, 2021 Policy Address (October 2021)

4

グローバルな トレンドセッター

4.1 O2Oと小売

オンライン・ツー・オフライン（O2O）コマースは、オンラインから実店舗に潜在顧客を呼び込み、購入してもらうビジネス戦略です。Instagramや電子メール、デジタル広告から実店舗に集客します⁵²。

Eコマースは世界中で急成長していますが、O2O企業の多くは、来店客へのブランド訴求に高い効果を発揮するのは実店舗だと感じています。その理由として、以下が挙げられます。

- より良いブランド体験の提供において、ターゲット顧客に集中できる
- 既存顧客との繋がりを強化できる

2021年、無店舗型小売業のネット通販の売上額は、前年比29.7%増でした⁵³。

一例として、香港のあるEコマースプラットフォームは、顧客がオンラインで食料品を注文できる「ワンストップショップ」のプラットフォームを提供しています。2020年から2021年にかけて、需要の急増により出店数は68店から93店に、利用者数は68万1,000人から84万5,000人に増加しました。同社の注文ベースでの流通取引総額は、2020年から2021年の間に7億5,000万米ドルから8億3,000万米ドルへと、11.1%増加しました。O2Oショッピングを利用する購入者が増えたことが、この成長の最大の要因でした。

香港は、今後も「実店舗を伴うショッピングの中心地」であり続けると見込まれています。EコマースのプラットフォームであるShoptlineが発表したホワイトペーパーは、この傾向を裏付けており、同プラットフォームへの香港の出店者の半数以上がすでに実店舗を持ち、5分の1以上（21.6%）が将来的に実店舗の設立を計画しているとのこと。同様に、出店者の20%は長期計画の一環として、ポップアップストアの出店などO2Oに注力するとしています。

Colliersのヒント:

クリック&コレクトサービスの利点として、小売店は顧客に便利なピックアップサービスを提供してオンラインで収益を上げる一方、この収益を家主に配分しなくてもよいという点が挙げられます。

⁵² <https://en.shopify.hk/enterprise/o2o-online-to-offline-commerce>

⁵³ Retail sales by type of retail outlets in 2021 (Provisional figures), Census and Statistics Department

4.2 ポップアップストア

ポップアップストア戦略は、香港の小売業者が集客にどのような工夫をしてきたかを示す良い例です。

ほとんどのショッピングモールや繁華街には、ポップアップストアのスペースがあります。小売業者は、ターゲットにした消費者と同じタイプの消費者が利用するショッピングモールの商品やテナントの構成を調べることで、理想的な場所を選ぶことができます。繁華街でのポップアップストアは、家主がより柔軟な条件と賃料交渉を受け入れられるかどうかによって左右されるでしょう。

ポップアップストアはブランドの認知度を高め、新鮮で魅力的なイメージを新規および既存の顧客に与えます。ラグジュアリー、ファッション、ライフスタイル、アート、おもちゃとフィギュア、アスレジャーなどのブランドと、商品のあらゆるコラボレーションやコレクションは、そのプロモーションとローンチ戦略においてポップアップストアを活用しています。家主はこうしたポップアップストアを、次のように活用できます。

- 既存の催事場や商用フリースペースの有効活用
- 新しい取引や商品、採算性の試行
- 期待値を高め、ショッピングモールやアウトレットへの新たな集客と集客の安定化
- 販売スペースが不足している既存の小売店への追加スペースの提供

4.3 小売業の継続的な拡大

2021年を通じ、多くのスマートテクノロジー関連のブランドが香港での存在感を高めました。あるIT周辺機器の販売業者は、2020年から2022年半ばまでに8店舗をオープンしました。香港のミレニアル世代（一般的に26歳から40歳まで）の7人に1人が、スマートテクノロジー製品を所有しています。

ケーススタディ1



日本のある専門小売店ブランドは、2019年に香港に1号店をオープンし、その後さらに8店舗をオープンしました。同ブランドの親会社による2021年6月30日決算の発表では、アジア地域における総収益の約40%（1億9,050万米ドル）を香港で得たとのこと。この目覚ましい成長は、同社の事業戦略における香港の重要性を示しています。消費者が海外製品を非常に好むこと、その購買力が、この小売店ブランドの香港での成功の原動力となっています。

ケーススタディ2



フランスのあるスポーツ用品店ブランドは、銅鑼湾（Causeway Bay）と旺角（Mong Kok）に初出店して以降、中心地区と周辺地区にさらに8店舗を展開し、順調にそのプレゼンスを拡大しました。2019年から2021年にかけて、香港での小売店面積を約95,000平方フィート増床しています。

5

香港での 事業立ち上げ



香港の安定し成熟したビジネス環境は、小売事業を始めやすくしています。

このセクションでは、小売事業者が香港に初出店する際の店舗賃借の選択肢と方法を紹介します。賃貸借契約時の注意点を含め、賃借プロセスのあらゆる要素を理解することが重要です。

5.1 賃借の選択肢

小売店が香港で店舗を賃借する場合、ショッピングモールか繁華街の路面店のいずれかを選びます。その際は、商品やテナントの構成、価格帯、ターゲット顧客、そして自身のブランド力などを考慮して決定します。それぞれの特徴およびメリットとデメリットは、以下のとおりです。

繁華街の路面店とショッピングモールの特徴：

	繁華街の路面店	VS	ショッピングモール
家主のタイプ	デベロッパーやファンド、地主オーナー一族などが重要小売地区内にあるほとんどの一等地の路面店を所有		高級ショッピングモールは通常、ファンドや大手デベロッパーが所有
賃料	常に基本賃料に基づく		高級ショッピングモールは基本賃料か歩合賃料のいずれか高い方を適用
デザイン	通常、ファサードや店先のデザイン、看板のサイズなどを極めて柔軟に決めることが許される		小売店は店先や看板のデザインについて厳格なガイドラインに従うよう家主から求められる



メリットとデメリット:

繁華街の路面店

メリット

- 過去の事業実績などを問われないため、若いブランドでも入居可能。スペースを確保できるかどうかは、純粋に空きがあるかどうかと予算次第
- 旗艦店の場合、ブランドリコールに繋がるようなインパクトのある外観を演出可能
- 個人で、実店舗で買い物したい客にとって便利
- ショッピングモールに比べ、格段に廉価な管理費
- 店の前の歩道の利用や、専用駐車場の確保が可能な物件もある
- 店の入口で商品在庫の納品や積み下ろしも可能
- ブランドの独自性が高まり、競合他社による顧客奪取を回避
- 営業時間を自由に設定可能

デメリット

- 出店先スペースの競争が激しい
- 近隣の空き店舗状況やテナントミックスを確実に把握することが難しい
- マーケティングやプロモーションの計画をすべて自社管理する必要がある
- 建築物の使用に関する法律に要注意。大半の建築工事は認可が必要で、専門家のアドバイスを要することがある
- 水道・電気・ガスなどの供給が安定的かつ十分か確認する必要がある
- 建物が古く、補修工事や技術作業が必要な場合がある


ショッピングモール

- 娯楽施設やアメニティ、飲食店に加え、場合によっては駐車場も完備され、グループ客や家族連れ、スタッフにとっても便利
- マーケティング上の正確なポジショニングやゾーニング、商品やテナントの構成により、近隣店舗や顧客の予測や把握が常に可能
- マーケティング活動やアンカーテナントによる安定的かつ高い集客力
- セキュリティ、テナント、物件の高度な管理
- 施設内での頻繁なマーケティングやプロモーションイベント
- 比較的一定で、交渉可能な賃料水準
- 水道・電気・ガスなどの安定供給
- 有力な家主やデベロッパーの場合、テナント空室率が低い
- 優れた屋内環境により、特に台風シーズンや高温多湿の天候下でも客足を確保

VS

- 管理費が高額
- 店舗への商品在庫の納品や配送にかかる費用が高額
- 他のテナントとの競合が不可避
- 一般的に、しっかりとした過去の事業実績や、事業運営における知名度などが入居審査で求められる
- テナントの店舗設計や内装に関する計画をデベロッパーが事前に「承認」する必要があるため、家主との合意にも時間がかかることがある

繁華街の路面店は店の存在感をアピールできるため、賃料など出店において他に検討すべき課題がさらにあつたとしても、多くの小売店は路面店の高い賃料をマーケティング費用と考えて出店を決断します。香港に初進出する小売店にとって、インパクトのあるブランド認知を生み出したい場合も、繁華街の路面店は有力な選択肢となります。



Colliersのヒント:
関連ライセンスを取得したり、有限責任や低税率の恩恵を享受したりするため、できる限り早く香港に法人を登記しましょう。



Colliersのヒント:
店舗の在庫管理には、倉庫の確保や物流パートナーとの連携が不可欠です。倉庫や物流業者が拠点を置く便利な立地の工業地区が多数存在します。

5.2 小売事業の立ち上げ

香港には不動産会社、法律事務所や会計事務所など、専門サービス企業の強力なエコシステムがあり、出店先の確保を含め、事業立ち上げのあらゆる側面についてアドバイスと管理サービスを提供しています。

物件に関連する専門サービスには、マーケットマッピング、調査、交渉、与信チェック、建築コンプライアンス、契約関連業務などがあります。不動産会社は顧客の事業戦略に合わせ、最適な立地、賃料、規模などを提案します。

香港には26万2,600人の小売業従事者を含め、多言語対応可能で経験豊富な販売員や管理職者が極めて多く存在し、進出企業の事業運営における戦力になっています⁵⁴。

もう1つの重要な側面は、商品の保管です。便利な倉庫を見つけて在庫管理を行えば、事業運営に役立ちます。

5.3 賃貸借契約の前に

店舗の賃貸借が決まると、家主とテナント契約を締結する必要があります。通常は、初回の契約期間が2年間または3年間です。香港に初めて進出した企業が注意すべき具体的な点は、以下の通りです。

法的文書

テナント契約書は、香港の法律の下、安全かつ法的拘束力のある文書で、通常は英語と、香港のもう1つの公用語である中国語で作成されます。契約書には両当事者の権利と義務が規定されます。テナント契約書には以下が記載されます。

- 施設の用途と制限事項
- 契約期間、契約開始日、契約終了日、更新オプションの有無
- 賃料、管理費、土地使用税などの支払条件
- 敷金は通常賃料の3ヶ月分、管理費および土地使用税を保証金として先に支払い、加えて賃料の1ヶ月分を「先払い」する

賃料および管理費（ある場合）の調整と見直しについての諸条件

- 物件維持管理責任
- 公的賠償責任保険
- 水道光熱費や関連する預託金
- その他の支払い
- 賃料の変更オプションまたは賃料の見直し
- 解約条項

⁵⁴ Number of employed persons by industry and occupation (Second Quarter 2021), Census and Statistics Department

ショッピングモールでの賃貸借契約

ショッピングモール内の店舗を賃借する場合、様々なメリットとデメリットがあります。P.25の表内の記載事項に加え、注意すべき点は以下の通りです。

個別ルールと内装ガイドライン

- 改装にあたっての内装やデザインレイアウトの承認
- プロモーション費用（預託金と経常費）
- 物件とテナント管理の慣行

繁華街路面店の賃貸借契約

繁華街の路面店を賃借する場合、通常はショッピングモールに比べて管理費が安くなりますが、以下の点などに注意が必要な場合もあります。

- 家主は長期的な不動産投資家か、あるいは短期的な投機家か（更新条件に影響する可能性あり）
- 所有権の形態（賃貸借契約の安定性を判断するため）
- 建物が古い場合の構造的または技術的な問題点
- 事業運営を支える水道、電気、ガスなどの供給が一貫して安定しており、かつ十分であること
- 建物や施設の利用規定と、これを遵守した事業運営に必要な認可の有無
- 係争防止のため、無許可の建築工事を行わないこと

家主との交渉

香港の家主は希望賃料を提示し、テナント側からの金額提示も求めます。家主の提示には、賃料、フリーレント期間、契約期間、管理費、土地使用税などの租税公課、プロモーション費用（ある場合）が含まれ、通常は最近の市場取引、小売販売実績、人流、商品やテナントミックス、人口動態などに基づいて決定されます。

需要の高い物件については、家主側の希望賃料に近い金額を受け入れる必要があるでしょうが、通常、家賃交渉は複数回に亘り行われます。

小売店の賃料は基本賃料と、合意した売上高の基準値に達すると適用される歩合賃料との組み合わせです。基本賃料は様々な要素によって決まりますが、主に物件や立地の人気度によります。歩合賃料は売上と来店者数などによります。

Colliersのヒント:

解約条項には通知期間、違約金、手数料などが含まれます。

テナントが解約条項を行使する場合、人や所有物を残さずに退去しなければなりません。家主の都合で解約する場合は、家主側が各種の負担をする形になるでしょう。



Colliersのヒント:

香港の亜熱帯気候は降雨量が多く、高温多湿のため、特に夏場は交通の便が良く、空調の効いたショッピングモールが人気です。



6



香港の各地域



A map of Hong Kong and its surrounding islands. Two specific locations are highlighted with dashed circles and callout boxes. The first is Tuen Mun, marked with a blue circle. The second is the Hong Kong International Airport (HKG), marked with a green circle. Other islands shown include Tai O, Yi O San Tsuen, and Guishan. The map also shows parts of the mainland coast with labels like 'strict', 'p Bay -', and 'zhen Bay'.

屯門 (Tuen Mun)

香港国際空港
第3滑走路



Shenzhen

Yantian District

Kop Tong

北部都会区 (Northern Metropolis)

馬鞍山 (Ma On Shan)

Kai Kung Leng

沙田 (Shatin)

元朗 (Yuen Long)

新蒲崗 (San Po Kong) &
九龍灣 (Kowloon Bay)

Wong Chuk
Yeung

Sai Kung

西九龍
(West Kowloon)

觀塘
(Kwun Tong)

啓德 (Kai Tak)

北角 (North Point) &
鰂魚涌 (Quarry Bay)

Kowloon

Tseung Kwan O

Hong Kong

堅尼地城
(Kennedy Town)

黃竹坑
(Wong Chuk Hang)

Sok Kwu Wan

Mui Wo

Colliersのヒント：

賃料は比較的高めですが、膨大な量の人流によって、小売店は巨額の売上を期待できます。

小売業者は、香港の中心的なショッピングエリアのいずれかに1号店をオープンしようとするのが多く、香港島の銅鑼湾（コーズウェイベイ）と中環（セントラル）、九龍の尖沙咀（チムサーチョイ）と旺角（モンコック）などが候補地に挙げられます。この1号店を足掛かりに、他のエリアやショッピングモールへ店舗網を拡大することがより容易になります。

上記のエリアは、その周辺地域も含め、常に数多くの観光客や仕事の人、香港市民などで溢れかえっています。常に最新の消費者ニーズに合わせて変化することで、小売業者にとってこれらのエリアは理想的なロケーションになっています。また同時に、これらのエリアは観光の中心地でもあります。

香港の主要ショッピングエリア







6.1 既存の商業地区

6.1.1 中環 (Central) ビジネス地区

概要

中環 (Central) は、香港初の中心業務地区 (CBD) で、大手国際銀行、金融サービス企業や専門サービス業者の本拠地となっています。これらの企業は、高い対価を支払ってでもここにオフィスを構え名声を得ようとします。

中環には、グレードAのオフィスビルが120棟以上あります。中でも象徴的な2つのビルは、72階建ての中銀大廈 (Bank of China Tower) と高さ1,362フィートの国際金融中心・第二期 (Two International Finance Centre: Two ifc) です。最も有名な高級ショッピングモールに、Landmarkと国際金融中心 (International Finance Centre: ifc mall) があります。主なショッピング街には、皇后大道中 (Queen's Road Central) と徳輔道中 (Des Voeux Road Central) があります。

中環の主な商業施設



- MTR駅出口
- 高度商業地域
- 準高度商業地域
- 歩道橋
- 高架歩道
- 既存の主要開発地
- 開発予定地
- 主要商業施設
- 主要ホテル施設

中環周辺

中環（Central）の真上、半山（Mid-Levels）の住宅街方面には、中環街市（Central Market）、PMQ（Police Married Quarters）、大館（Tai Kwun）といった豊かな歴史と文化が息づく三角地帯があり、観光客や地元客で賑わっています。中環と半山の間は、些利街（Sherry Street）にある世界有数の長さのエスカレーターで素早く移動できます。

ここからほど近くには、SOHO（South of Hollywood Road）のエンターテインメントゾーンがあり、この中に蘭桂坊（Lan Kwai Fong）、雲咸街（Wyndham Street）、擺花街（Lyndhurst Terrace）や石畳で有名な石板街（Pottinger Street）があります。バーやレストランが軒を連ね、昼夜を問わず地元客や外国人客を迎えます。

中環周辺には、中環海濱活動空間（Central Harbourfront Event Space）や摩天輪（Observation Wheel（観覧車））、香港で最も古い公園である動物園（Zoological and Botanical Gardens）などの見どころがあります。

中環の人口統計⁵⁵

主要データ

労働環境

- グレードA商業ビルは120棟以上、床面積は正味1,440万平方フィート以上
- 中西区（Central and Western District）の旺盛な労働人口は24万人以上、そのうち15万人は金融・保険・その他専門職

住宅開発

- 中西区の居住人口は約24万人
- 17,000人以上が東半山区（Mid-Levels East）に居住し、その半数以上が月収5,150米ドル以上⁵⁶
- 中半山（Mid-Levels Central）に140を超える住宅団地

観光

- 2018年の香港の宿泊客2,930万人のうち10%以上が蘭桂坊とSOHOに滞在
- 55以上のホテル、9,340室が利用可
- 例年、1日平均11,000人の宿泊観光客が来訪

中環には、様々な価格帯と顧客層を持つ飲食店が1,400以上あり⁵⁷、多種多様な人々にサービスを提供しています。役員ランチミーティングの会場を探している人も、クライアントに会いに行く途中で軽食をとりたい人も、場所選びに困ることはありません。

⁵⁵ Colliers, Census and Statistics Department (2021) and HKTB

⁵⁶ Census and Statistics Department (2016)、最新の関連情報は2016年のデータからのみ取得可能

⁵⁷ 2022年2月末現在、Openrice

中環とその周辺のアクセス

交通ハブである中環は、バス、1904年から運行しているトラム⁵⁸、1898年に運航を開始したフェリー⁵⁹、そしてMTRによって香港各地に簡単にアクセスできる優れたインフラを備えています。MTR中環駅は、機場快線（Airport Express）を含む4つの鉄道路線と接続し、わずか24分⁶⁰で香港国際空港（HKIA）に到着できます。最近完成した沙田至中環線（Sha Tin to Central Link）第2期により、新界へのアクセスが向上します。

金鐘（Admiralty）、中環、上環（Sheung Wan）に広がる歩道橋網、中環高架歩道（Central Elevated Walkway）は、毎日約8万人の歩行者が利用しています⁶¹。皇后大道中（Queen's Road Central）の起点から北へ向かうルートは、中環街市（Central Market）やグレードA商業ビル群を通り、ハーバーフロントと天星碼頭（Star Ferry Pier）との行き来に利用されます。SOHOを通り、半山区に向かって南へ行くと、中環と山頂（The Peak）の間にある住宅地にたどり着きます。

歴史ある中環街市（Central Market）、元創方（PMQ）、大館（Tai Kwun）の三角地帯

概要

中環街市 ⁶²	1939年に建てられたバウハウス様式の建物には、新鮮な農産物や地元のサービスを提供する街市（wet market）がありましたが、2003年に営業を終了しました。2021年9月、全く新しいリテールエンタテインメント体験と観光地を提供するPlayground for Allとして再オープンしました。
PMQ ⁶³	Police Married Quartersは1951年に建てられた既婚者用警察宿舎でした。その後、地元組織と連携した非営利の社会的企業に運営権が渡り、デザインとアートを紹介する施設として運営されています。店舗、デザイナーズマンション、起業家向けマンション、飲食店などが入っています。
大館 ⁶⁴	香港賽馬會（Hong Kong Jockey Club）と香港特別行政区政府が共同で、前中央裁判司署（former Central Magistracy）、香港中区警署（Central Police Station of Hong Kong）と域多利監獄（Victoria Prison）を改修し、非営利で運営しています。現在は商業施設やエンターテインメント施設として利用されている他、この地の植民地時代の歴史を描き、香港の芸術、遺産、文化やライフスタイルを紹介する博物館を併設しています。

⁵⁸ HK Tramways official website

⁵⁹ スターフェリーカンパニーが会社になって以降（Star Ferry official website）

⁶⁰ Hong Kong Airport official website

⁶¹ Transport Department Survey, 2016

⁶² Central Market official website

⁶³ PMQ official website

⁶⁴ Tai Kwun official website

中環の小売商機

あらゆる消費者が中環を訪れるため、どのような小売店にとっても魅力的な地域となっています。高収入の専門職、駐在員、旅行者や香港居民が、仕事、観光、教養や落ち着いたナイトライフに利用しています。ホームリビング・ライフスタイル製品、宝飾品、高級品、日用品など、どのような製品を販売する場合でも、中環では常にぴったりの消費者が見つかります。

多様で国際的な人口構成から、中環周辺の小売店のリースは非常に活発で、小売業者は積極的に店舗を確保しようと競い合っています。中環の主な商機は、以下の通りです。

1. LandmarkとIFCのショッピングモール
2. ラグジュアリーブランド向けの高度商業地域
3. ライフスタイルと飲食店向けの準高度商業地域
4. 周辺地域のアート志向のニッチな小売店やエンターテインメント施設

中環の将来性

既存のインフラと商店街に加え、2023年から2027年にかけて完成予定の複数の商業開発が、中環の小売シーンにプラスに働くでしょう。最も重要な開発プロジェクトは、以下の通りです。

1. The Henderson (2023年)⁶⁵

ザハ・ハディド (Zaha Hadid) 建築事務所が設計したThe Hendersonは、高さ190mの36階建て商業ビルです。世界的に有名なオークションハウスであるChristie'sは、2021年7月、ギャラリースペース、オークションルーム、オフィスからなるアジア太平洋本部をここに移転すると発表しました⁶⁶。

2. 長江集団中心II (Cheung Kong Center II) (2023年)⁶⁷

41階建てのグレードAオフィスビルは、近隣のThe Hendersonの開発とともに、中環の中心部を金鐘 (Admiralty) 方面にシフトさせ、2つの地区間の歩行者の流れを大きくします。

3. 中環新海濱三号用地 (New Central Harbourfront Site 3) (2027-2032年)⁶⁸

広さ160万平方フィートを超えるオフィスと店舗スペース、その他コミュニティエリアを含む大型商業施設で、ハーバーフロントと中環を結び、IFCやLandmarkのショッピングモールとともに小売りのスーパー三角地帯を形成します。

⁶⁵ The Henderson, Henderson Land Development Company Limited official website

⁶⁶ Christie's announces new Asia Pacific headquarters at 'The Henderson' in Hong Kong Opening in 2024; <https://www.christies.com/features/Christies-New-Asia-Pacific-Headquarters-at-The-Henderson-11781-1.aspx>

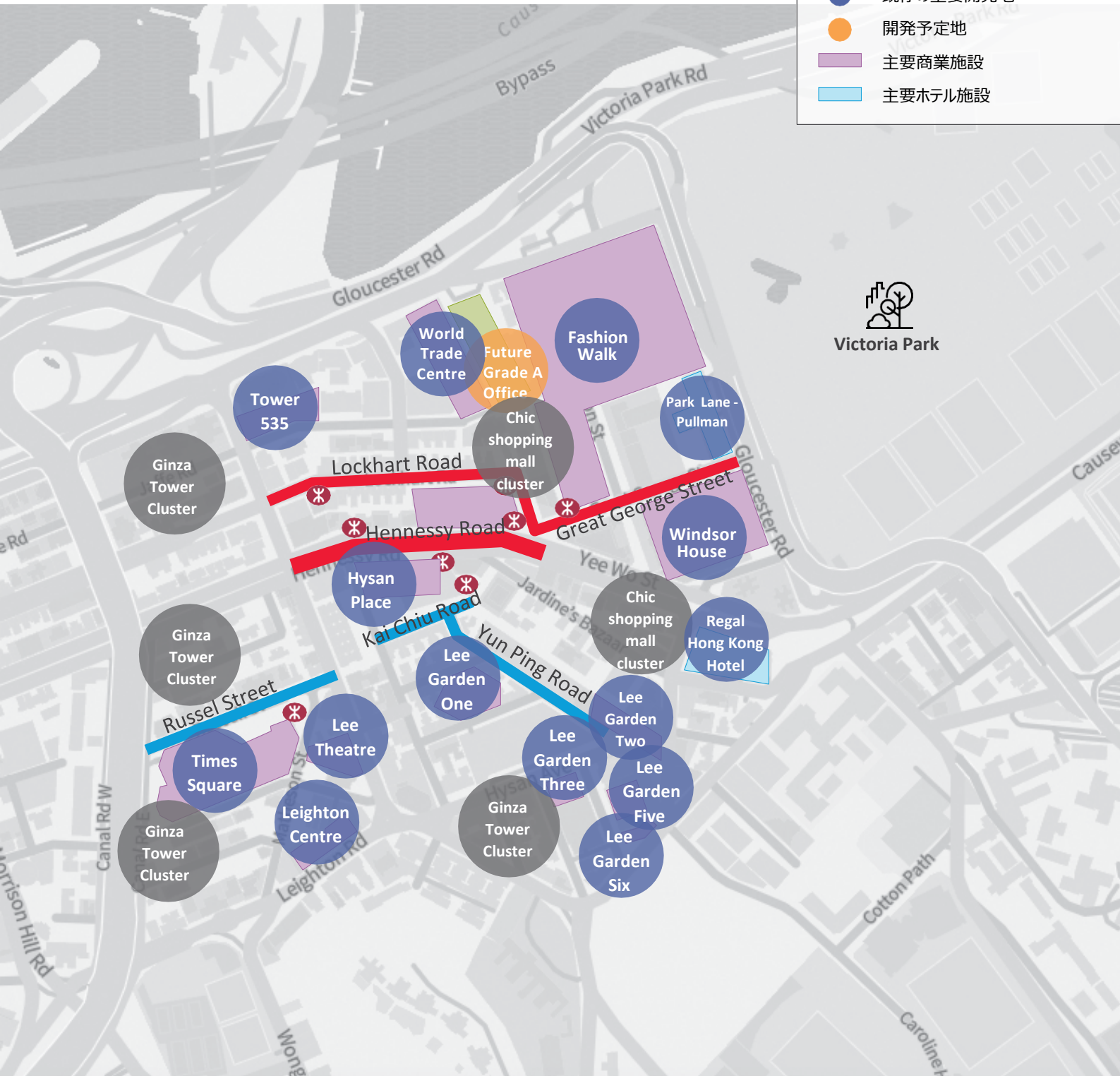
⁶⁷ Hello, Cheung Kong Center 2.0; <https://www.ejinsight.com/eji/article/id/1907082/20180803-Hello-Cheung-Kong-Center-2-0>

⁶⁸ Tender awarded for Site 3 of New Central Harbourfront; <https://www.info.gov.hk/gia/general/202111/03/P2021110300605.htm>

6.1.2 銅鑼灣 (Causeway Bay) の主要ショッピングエリア

銅鑼灣の主な商業施設

-  MTR駅出口
-  高度商業地域
-  準高度商業地域
-  既存の主要開発地
-  開発予定地
-  主要商業施設
-  主要ホテル施設



概要

銅鑼灣（Causeway Bay）は、灣仔区（Wan Chai District）の一部で、香港の小売シーンの中心地と見なされています。目利きの買い物客は、新旧の建物が混在し、高級ブランドと個人商店が並ぶ空間で商品を見つけるチャンスを見逃しません。

老舗ブランドは、銅鑼灣のメインストリートやモールでのプレゼンスを示そうと、徒歩圏内に数店舗を構えることも珍しくありません。このエリアには1,200を超える飲食店やカフェがあり、一日中ショッピングシーンを盛り上げてくれます。

以下の表は、灣仔区⁶⁹の主な人口統計と情報をまとめたものです。

主要データ

労働環境

- 灣仔区の労働人口は、約96,000人

住宅開発

- 灣仔区全体で約167,000人が居住
- 約200の住宅団地

観光

- 灣仔区のホテルの客室数は、20,709室⁷⁰
- 宿泊客は、香港で最も人気のある5つのショッピングエリアに灣仔区を挙げている⁷¹

銅鑼灣での観光

定期開催されるイベントには多くの人々が訪れ、観光地としての評判も確立しています。

1. 跑馬地馬場（Happy Valley Racecourse）は、毎週水曜日の夜、世界的な名馬、騎手、調教師の活躍を見ようと熱狂的な観客を集めています。
2. 香港島最大の公園である維多利亞公園（Victoria Park）では、くつろいだり、友人と会ったり、体を動かしたりすることができます。古い樹木や様々な屋外スポーツ施設があります。毎年開催される花博をはじめ、旧正月の縁日など、多くの人々が訪れる公園です。

⁶⁹ Colliers, Census and Statistics Department (2021) and HKTB

⁷⁰ Hong Kong HKTB (2021年現在)

⁷¹ A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2018, Partnetnet, HKTB

銅鑼湾周辺のアクセス

銅鑼湾へのアクセスに困ることはありません。主要地区を結ぶバスやMTR銅鑼湾駅を利用し、各出口からショッピングスポットに行くことができます。

香港で愛されている ding-ding (トラム) も選択肢のひとつです。堅尼地城 (Kennedy Town) から筲箕湾 (Shau Kei Wan) まで、香港島の北岸を走り、銅鑼湾などの主要なショッピングエリアを結んでいます。

銅鑼湾の小売商機

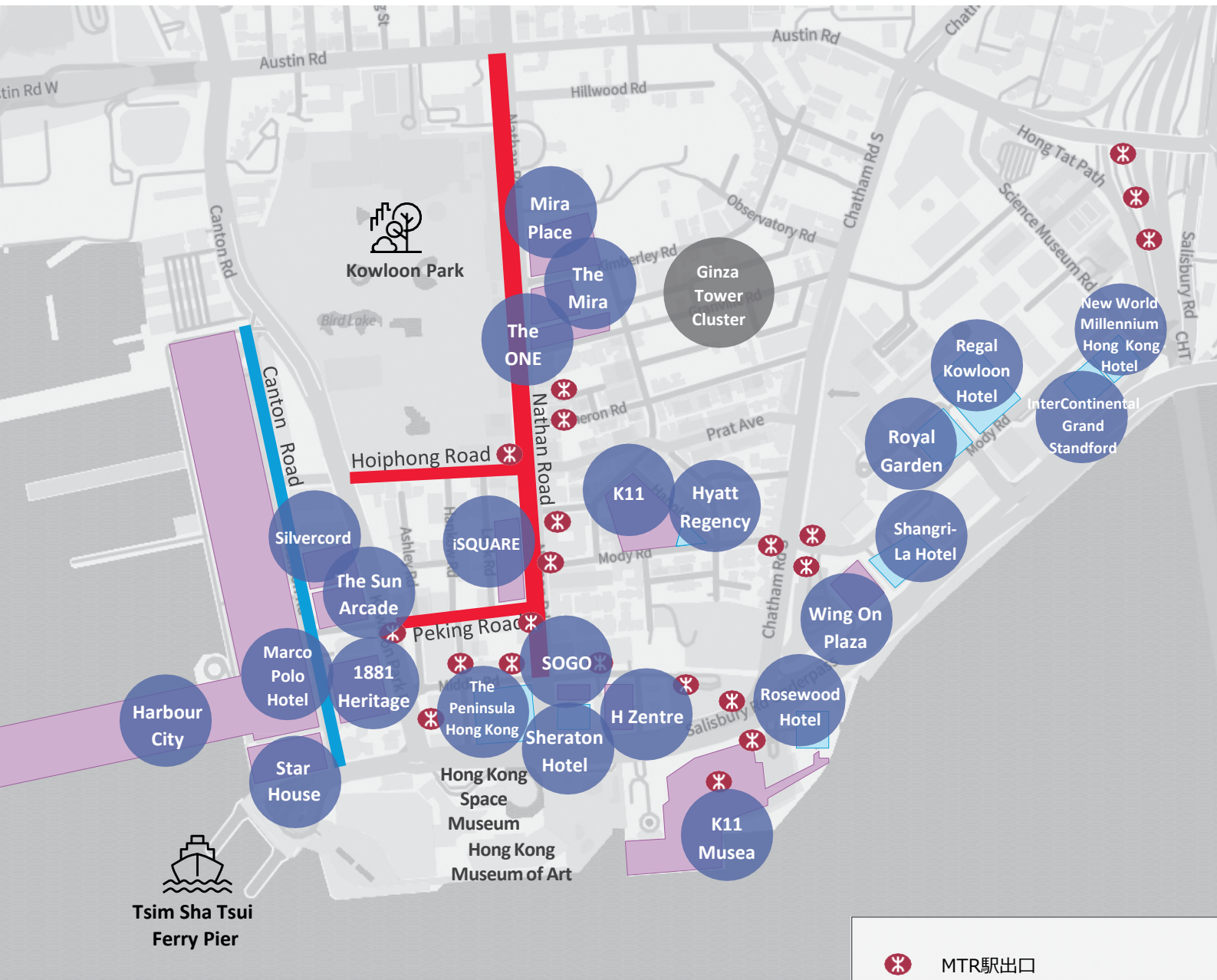
銅鑼湾には、10ヶ所以上的高级ショッピングモールが迷路のような通りでつながり、路面や高層階で様々なショッピングが楽しめます。大型ビルでは、ショッピングモールを含め、旗艦店型の店舗を展開できます。こうした店舗には、ファッション、ライフスタイル、スポーツ、ラグジュアリーのメジャーブランド向けの1階ワンフロア型、またはカーテンウォールのファサードを設けた複数フロア型（1階から3階まで）のものがあります。このため、銅鑼湾は香港に初出店するブランドにとって人気のロケーションです。多くの垂直型商業ビルは飲食店のライセンスを取得しており、新規の飲食店出店に便利な立地です。

銅鑼湾の将来性

午砲 (Noonday Gun) と銅鑼湾避風塘 (Causeway Bay Typhoon Shelter) を見下ろす怡東酒店 (Excelsior Hotel) 跡地には、今後数年間で広さ68万平方フィートの新たなグレードAオフィスが建設される予定です。世貿中心 (World Trade Centre) に隣接し、SOGO百貨店と歩行者専用道路でつながる新しい複合施設は、香港の重要な多機能ショッピングエリアとしての銅鑼湾の地位を高めるでしょう。

6.1.3 海外からの観光客や香港居民に人気の尖沙咀 (Tsim Sha Tsui)

尖沙咀の主な商業施設



-  MTR駅出口
-  高度商業地域
-  準高度商業地域
-  既存の主要開発地
-  開発予定地
-  主要商業施設
-  主要ホテル施設

概要

維多利亞港（Victoria Harbour）に面し、九龍半島の岬に位置する尖沙咀（Tsim Sha Tsui）は、電化製品、宝石や高級ファッションを選んだり、グルメ体験を楽しんだりする外国人観光客にとってははずせないエリアです。また、ウォーターフロントを歩いて世界最大級のイルミネーションショーを鑑賞したり、世界的に有名な香港のスカイラインを背景に記念写真を撮ったりと多様な体験ができます。

尖沙咀は、九龍の中核都市である油尖旺（Yau Tsim Mong）の一部であり、親しみを込めTSTとして知られています。九龍で初めて造られた道路であるNathan Road（彌敦道）が南北に走り、南は天星碼頭（Star Ferry Pier）から、北は界限街（Boundary Street）へつながっています。

1881 Heritageプロジェクト、香港半島酒店（The Peninsula Hotel）、旧九廣鐵路鐘樓（The Old Kowloon Canton Railway Clock Tower）、九龍公園（Kowloon Park）、廟街（Temple Street）、女人街（Ladies Market）、旺角（Mong Kok）の有名な西洋菜南街（Sai Ying Choi Street）など、観光客は千変万化の見どころや小売店に出会えます。

廣東道（Canton Road）は彌敦道と並行し、香港最大のショッピングモールである香港海港城（Harbour City）もここにあり。廣東道沿いには何軒かのホテルが点在し、尖沙咀区のショッピングの中心地であり、香港でブランドを立ち上げた小売店にとって重要なロケーションです。天星碼頭（Star Ferry Pier）と中港客運碼頭（China Hong Kong City Ferry）の間を南から北へ走る路上には、約210万平方フィート⁷²の広さに当たる小売店や飲食店があります。

東側には、ホテルや小売店が立ち並ぶ尖沙咀東（TST East）があり、観光客にとって充実したエリアです。観光客向けの小売店、レストランやスパを中心とした尖沙咀のエンターテインメントエリアとなっています。縦横に地下道が通っているため、アクセスも良く効率的ですが、地上からもアクセスできます。

⁷² Harbour City official website



Colliersのヒント：

アートや体験型の商品を提供する小売業者にとって、尖沙咀は域内の芸術施設と隣接しているため、外すことのできないロケーションです。



油尖旺（Yau Tsim Mong）の主要データと人口統計⁷³

主要データ

労働環境	<ul style="list-style-type: none"> 総床面積900万平方フィート以上のグレードA オフィススペース 労働人口の約31.2%が専門職であるのに対し、香港全体では27.5%⁷⁴
人口統計	<ul style="list-style-type: none"> 油尖旺に31万人以上が居住
観光	<ul style="list-style-type: none"> 約60のホテルが19,185室を提供⁷⁵ 2018年の香港の宿泊客2,900万人のうち、約45%が尖沙咀を来訪⁷⁶

九龍での文化活動

尖沙咀（TST）の西側、香港国際空港（HKIA）にアクセスするため作られた埋立地に、西九龍文化地区（West Kowloon Cultural District：WKCD）があります。美術館や文化・商業施設は、香港が世界的に認められた芸術と文化の中心地であるという地位を確固たるものにしていきます。

[西九龍文化街の詳細はこちらをご覧ください](#)



TSTでの観光

ホテルやサービス付きアパートメントも充実し、観光客はショッピング、食事、エンターテインメントやSNS映えする写真撮影のため、スムーズに街を移動できます。

観光客は、TSTを香港で最も人気のあるショッピングエリアとして評価しています。

⁷³ Colliers, Census and Statistics Department (2021) and HKTB

⁷⁴ Census and Statistics Department (2016); 最新の関連情報は2016年のデータからのみ取得可能

⁷⁵ HKTB (2021)

⁷⁶ HKTB (2021)

⁷⁶ A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2018, Partnernet, HKTB

尖沙咀（TST）周辺のアクセス

香港島の主要CBD（中心業務地区）である金鐘（Admiralty）と中環（Central）からTSTへは、以下のルートでアクセスできます。

1. スターフェリーで8～10分
2. MTR: 金鐘から維多利亞港（Victoria Harbour）を渡って5分
3. 西區海底隧道（Western Harbour Tunnel）を通過して自動車ですら15分

香港北西部、新界（New Territory）、深圳からも、MTRの複数路線を利用しMTR TST駅にアクセスできます。

TSTの西側にある九龍（Kowloon）駅は、中環を始発駅とするHKIA行き機場快線（Airport Express）と東涌（Tung Chung）通勤線において、最初の停車駅です。九龍駅の上にはショッピングモール、圓方（The Elements）があり、さらにその上には住宅、ホテル、サービス付きアパートメントが立ち並びます。総面積1,000万平方フィートの広さを誇る開発事業は、世界一の高層ホテルの1つを手がけ、中国本土への新高速鉄道や西九龍文化地区にも接続しています。新興地域であるこの地区については、6.3.2で後述します。

TSTの小売商機

TSTのポイントは、観光客必見のショッピングエリアだけではありません。独自に確立したCBDを有しています。TSTに出店する小売業者は、多様かつ多数の人流から恩恵を受けることができます。この地区には、一流ホテルと一体化した高級ショッピングモールが充実し、地元の人々や観光客に人気の通りも数多くあります。

TSTの将来性

梳士巴利道（Salisbury Road）にある旧香港洲際酒店（InterContinental Hong Kong）は、ショッピングモールのK11 MUSEAと香港瑰麗酒店（Rosewood Hotel）の複合施設に併設されていますが、現在改装中です。香港麗晶酒店（Regent Hong Kong）として再オープンする予定で、旅行者にとって宿泊先が増えるとともに、TST全体の小売需要の推進役となることが期待されます。



地域で有名な小売店、飲食店、エンターテインメント施設

iSQUARE

iSQUAREは、彌敦道と北京道（Peking Road）の交差点にある31階建ての複合ビルです。各種交通機関で香港のどこからでもアクセスできます。56,000平方メートルのスペースに、有名な時計・宝飾品、ファッション・アクセサリ、美容・健康やライフスタイル・エンターテインメントのブランドが揃っています。また、スーパーマーケットや百貨店も併設しています。映画館は、香港最大のIMAX®シアターを含む、5つの大型シネプレックスがあります。iSQUAREには、多国籍の高級レストランも入っています。

SOGO

SOGOは、香港最大の日本式百貨店です。美容、家庭用品・ライフスタイル、電化製品、スポーツ・フィットネスや生鮮食品など幅広い店舗を揃え、地元香港の人々だけでなく、海外からの観光客も多く訪れます。TST店は彌敦道（Nathan Road）にあり、近くにはMTR、バス、ミニバスの停留所があります。

H Zentre

TSTの中間道（Middle Road）にあるH Zentreは、店舗、飲食やウェルネスを1つの建物に集約し、医療センターやクリニックの専門施設も入っています。また、MTRの複数の駅にアクセスしやすく、天星碼頭（Star Ferry Pier）や様々な観光・文化スポットからも遠くはありません。

6.1.4 地元消費者向けの旺角（Mong Kok）

旺角の主な商業施設





旺角（Mong Kok）は、広東語で「混み合った街角」を意味します。この地域が九龍で最も賑やかで密度が高い商業地区の1つであることを表しています。

明るいネオンサイン、歴史的建造物と近代的建造物が混在し、多くの露店街が地元の人々や観光客で賑わっています。

碧街（Pitt Street）、渡船街（Ferry Street）、界限街（Boundary Street）とMTR東鉄線（East Rail Line）に囲まれた旺角は、香港を代表する歴史あるショッピングエリアで、独特の雰囲気を持っています。

この地区で最も有名な小売店街であり、現在でも非常に活気と人気のあるのが、中価格帯の商品とサービスを幅広く提供する西洋菜街（Sai Ying Choi Street）と上海街（Shanghai Street）です。ライフスタイル、飲食店、医療美容などの店舗が際立っています。

旺角の人口統計の特徴⁷⁷

主要データ

労働環境	<ul style="list-style-type: none">総床面積110万平方フィート以上のグレードA オフィススペースサービス業中心の就労エリア
住宅開発	<ul style="list-style-type: none">地元居民の密度が高い地域
観光	<ul style="list-style-type: none">油麻地（Yau Ma Tei）と旺角の約46のホテルが7,457の客室を提供2018年の香港の宿泊客2,900万人のうち、約29%が旺角を来訪⁷⁸

⁷⁷ Colliers, Census and Statistics Department (2021) and HKTB

⁷⁸ Census and Statistics Department (2016); 最新の関連情報は2016年のデータからのみ取得可能

主な専門店街:

- 花墟道 (Flower Market)
- 金魚街 (Goldfish Market)
- 廟街 (Temple Street)
- 女人街 (Ladies' Market)
- 通菜街 (Tung Choi Street) の「スニーカー通り」

旺角のアクセス

旺角にはバス、タクシーやMTRなどの交通網が整備され、香港各地と結ばれています。

旺角での小売商機

特にミレニアル世代やZ世代をターゲットとする小売店は通常、朗豪坊 (Langham Place)、家樂坊 (Gala Place)、The ForestやT.O.Pでの商機を検討します。旺角はローカル色が強く、香港市場への初進出先としてよりも、他から展開してくるブランドが多くなっています。

若い地元の消費者をターゲットとする小売店にとって、旺角の街は地域の歩行者が多く、店舗拡大に最適な場所です。

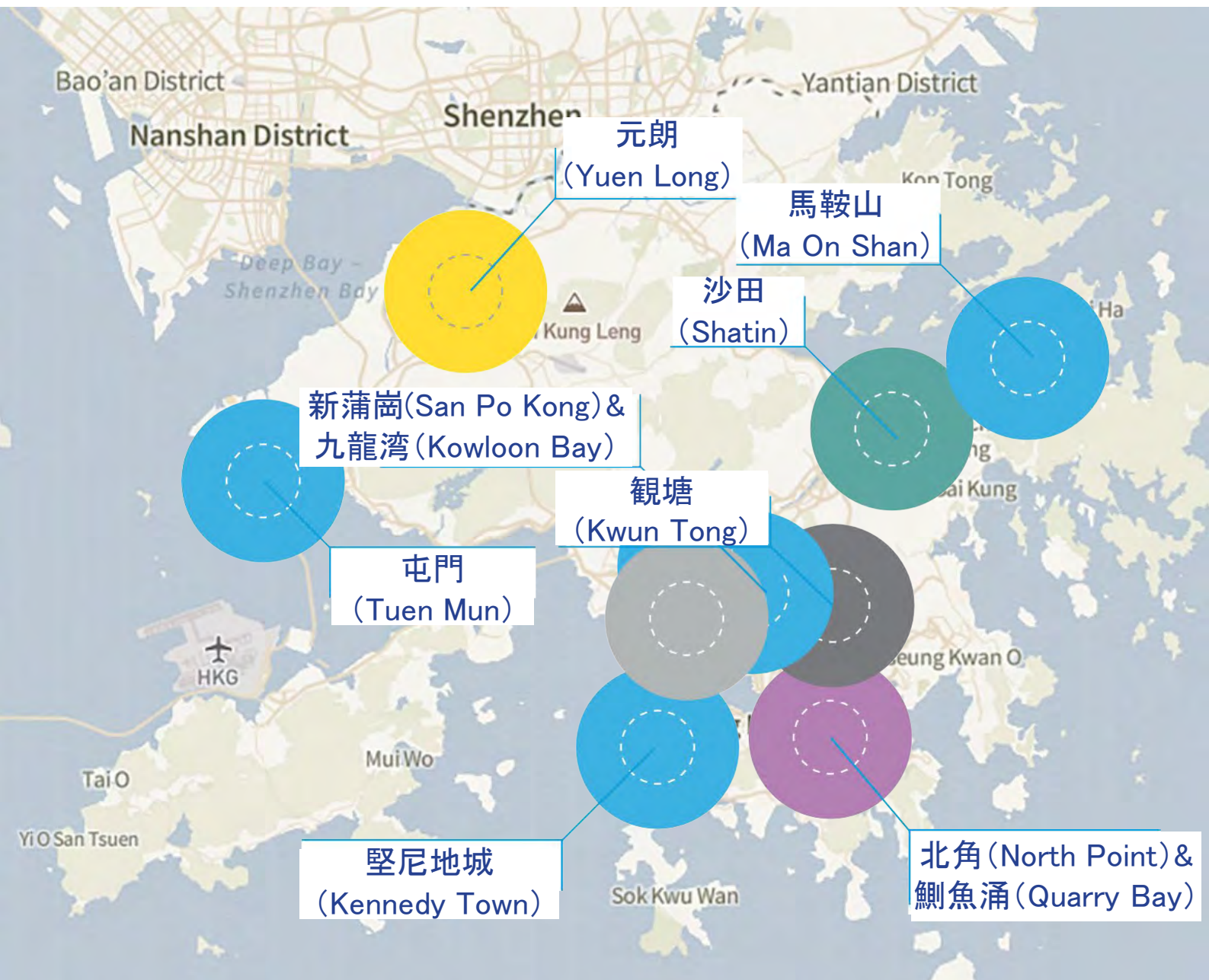
旺角の将来性 – 洗衣街 (Sai Yee Street) の再開発

彌敦道 (Nathan Road) の東側、洗衣街では大規模な再開発が行われています。130万平方フィートのフロア面積が計画されるこの複合施設は、MTR沙中線 (Shatin to Central Link) と接続し、香港島と新界からの集客が期待されます。洗衣街とWestern Waterfront との間の歩道橋は、T.O.Pと朗豪坊モールを経由する計画で、接続が向上し、小売の商機が高まると予想されます。

6.2 周辺の新興地域

前記の地区に加え、活発な都市再生と新規開発事業により、ホームリビング、ファストファッション、日用品、飲食店など、小売店やモールを持つ数々の新興地域への注目度が高まっています。

香港周辺の新興地区



6.2.1 北角 (North Point)

北角は、香港島の住宅地として建設された地区です。このエリアの魅力にまだ目を向けていない小売業者には必見です。ハーバーフロント沿いで住宅や商業施設の開発が進み、新たな労働人口が流入したことで、古びたエリアとされてきたこの地区の全体的な価値が見直されています。

6.2.2 鰂魚涌 (Quarry Bay)

北角から続く鰂魚涌は、かつて多く存在した製糖所と造船所の跡地から開発されたオフィス街が広がります。現在、鰂魚涌はそれ自体が分散化されたCBD（中心業務地区）として確立しており、専門サービスの利用者や中間所得層をターゲットとするブランドの重要な展開先でもあります。最近、中環湾仔繞道（Central-Wan Chai Bypass）や東区走廊（Island Eastern Corridor）が開通し、中環から短い時間でアクセスできるようになりました。

6.2.3 堅尼地城 (Kennedy Town)

10年に及ぶ再開発を経て、香港島の西端に位置し西營盤（Sai Ying Pun）と堅尼地城の間にあるエリアは現在、中高級住宅地になっています。中環CBDに近いため、若手の専門職、駐在員や家族連れに人気のエリアです。

ハーバーフロント再開発計画⁷⁹の継続により、公共スペースが増え、堅尼地城と鰂魚涌がつながり、小売店にとってますます多くの商機が生まれるでしょう。

6.2.4 新蒲崗 (San Po Kong)

継続的な再生計画によって、かつての工業地帯は製造業時代から新しい集合住宅地へと変わりました。準高度商業地域として台頭し、香港で事業拡大を目指す小売業者にとって格好の候補地となっています。

⁷⁹ Central & Western District; Home Affairs Department - Central and Western District (had.gov.hk)



6.2.5 九龍灣 (Kowloon Bay)

九龍灣は、九龍東 (Kowloon East) エリアで最も早くから再開発された地域の1つです。グレードAオフィス相当のスペースは総面積670万平方フィート⁸⁰で、觀塘区 (Kwun Tong District)の人口68万6,700人のうち10万人以上⁸¹、⁸²が、Megabox (店舗面積110万平方フィート⁸⁴) や徳福廣 (Telford Plaza) (93万平方フィート超⁸⁵) などの大型商業ビルを通行します。短中期的には、啓徳 (Kai Tak) の新規商業・住宅開発や九龍湾国際展貿中心 (Kowloon Bay International Trade & Exhibition Centre: KITEC) の大型商業施設への再開発 (最大総面積287万平方フィート) により、滞在人口、定住人口ともに増加し、九龍湾全体の小売・商業の将来性が高まると考えられます。

6.2.6 觀塘 (Kwun Tong)

九龍の東部に位置し、かつては密集した工業地帯でした。觀塘は、分散化されたCBD (中心業務地区) の1つとして、独自の小売商機やショールーム用商業スペースを提供しています。

6.2.7 屯門新城 (Tuen Mun New Town)

現在、この地区には50万人以上⁸⁵が居住し、小売サービスの需要が急増しています。香港国際空港へ接続する屯門赤鱗角隧道 (Tuen Mun-Chek Lap Kok Tunnel) などのインフラ事業やMTR屯馬線 (Tuen Ma Line) のおかげで、屯門 (Tuen Mun) や新界北部 (The Northern New Territories) との接続が大幅に強化され、この地区を訪れる人が増えました。

⁸⁰ Colliers Research (March, 2022)

⁸¹ 2016 Population By-census Statistics, Census and Statistics Department (2016)

⁸² Population and household statistics analysed by District Council District 2020, Census and Statistics Department

⁸³ Megabox official website

⁸⁴ Telford Plaza official website

⁸⁵ Census and Statistics Department (2021)

6.2.8 馬鞍山 (Ma On Shan)

馬鞍山は近年、新界北部 (Northern New Territories) の新たなホットスポットとして注目されています。民間の中高層住宅開発地と補助金付き公営住宅があり、2021年の調査によると、人口は20万人を超えています⁸⁶。MTR屯馬線 (Tuen Ma Line) の開通と完成間近の新興住宅地により、このニュータウンの居住者は今後も増え、小売店や地元の飲食店にも強い需要が生まれるでしょう。

6.2.9 元朗 (Yuen Long)

過去数年間、新たな開発によって居住者が大きく増え、商機をねらう多くの小売店を惹きつけています。

6.2.10 沙田 (Shatin)

人口は69万人を超え⁸⁷、東鉄線 (East Rail Line) の沿線にあります。羅湖 (Lo Wu) や落馬洲 (Lok Ma Chau) の駅や中国本土の深圳 (Shenzhen) との出入境管理所 (BCP) へアクセスできます。中国本土からの旅行者や日帰りの買い物客に最も人気の目的地の1つとなっています。主な商業施設に新城市廣場 (Newtown Plaza) や連城廣場 (Citylink Plaza) があります。

⁸⁶ Table E2021H; 2021 population census - main table (new town) Census and Statistics Department

⁸⁷ Census and Statistics Department (2021)



6.3 今後の開発予定地

香港は、地域内外の買い物客を惹きつけるため新しい土地を継続的に開発しており、小売店の世界有数の展開先として名声を高めています。香港のデベロッパーは、2025年末までに500万平方フィートを超える高級小売スペースを完成させる予定です。

小売店の成功には、これらの地域でタイミングよく空きスペースを交渉することが必須となるでしょう。今後の開発予定地域を以下に示します。

香港で予定されている大型プロジェクトと地区



6.3.1 第3滑走路 – 11 SKIES

新世界発展有限公司（New World Development）の11 SKIESプロジェクト⁸⁸は、HKIAの拡張工事の一部です。広さ266万平方フィートの規模は、香港最大の小売（医療・美容施設を含む）、ダイニング、エンターテインメントのハブとなり、本土の消費者をターゲットにしたい業者や外国人消費者をターゲットにする本土のブランドに商機をもたらします。11 SKIESは、2022年から段階的にオープンする予定です。屯門至赤鱗角連接路（Tuen Mun-Chek Lap Kok Link）上にあるこの地区は、港珠澳大橋（Hong Kong-Zhuhai-Macao Bridge）を経由して、大湾区（GBA）西部に接続されます。11 SKIESは、昨年7,150万人を記録した香港国際空港の多くの旅客と、大湾区⁸⁹に居住する8,600万人の恩恵を受けられるでしょう。

6.3.2 西九龍文化地区（West Kowloon Cultural District）⁹⁰

芸術文化の発展を促すため、香港政府はTSTに西九龍文化地区（WKCD）を建設しました。この大型プロジェクトは40ヘクタール以上の埋立地にまたがり、面積800万平方フィートを超えるオフィス、店舗、オープンスペースや芸術・文化施設を提供します。アジア初の世界的現代視覚文化美術館であるM+や、北京の故宮博物院（Palace Museum）からの貴重な美術品を900点以上展示する香港故宮文化博物館（Hong Kong Palace Museum）、そしてハーバーフロントのプロムナードエリアがあります。このエリアは、香港で最も人気のある観光地としてのTSTの地位を高め、歩いて訪れる人も増えるでしょう。政府は、総床面積の20%までをリテール・ダイニング・エンターテインメント（RDE）として開発することを認めています。

ますます多様化する労働人口、香港居民、観光客がWKCDを活気づけるでしょう。WKCDは、機場快線（The Airport Express Line）の九龍駅（Kowloon Station）と広深港高速鉄道（Guangzhou-Shenzhen-Hong Kong Express Rail Link:XRL）の西九龍駅（West Kowloon Station）に接続し、海外や本土からの観光客が到来します。同鉄道は、香港と本土の58の駅を乗り換えなしで結んでいます。

⁸⁸ Game-Changing Retailtainment Destination; <https://www.11-skies.com/>

⁸⁹ <http://www.asiaworld-expo.com/en-us/visiting/around-awe/skycity/>

⁹⁰ Town Planning Board

WKCDは、高密度なビジネスエリアを形成していくでしょう。既存の住宅団地の一部と、広さ約100万平方フィートの小売スペースを提供する大型高級ショッピングモール、圓方（The Elements）は、将来的にRDEとして開発され、小売の相乗効果を引き出し、小売商の新しい中心地となる予定です。このような総合開発により、地域の定住人口と滞在人口が増加することは間違いないでしょう⁹¹。

6.3.3 黄竹坑（Wong Chuk Hang）⁹²

香港島南部に位置する黄竹坑（Wong Chuk Hang）は、香港政府による活性化・都市化政策により、新興地区と位置づけられています。その取り組みには、テーマパークである海洋公園（Ocean Park）のリゾートレジャー施設としての再整備、水上樂園（Water World）の開業、古い産業建物の商業施設への転用による商業地区の形成、MTR黄竹坑駅の住宅開発などが挙げられます。

こうした商業・観光開発により、地域の定住人口、滞在人口ともに大きく増加し、開発中の50万平方フィートを超える店舗スペースを利用できる小売業者に新たな商機をもたらすでしょう。

⁹¹ Colliers – Residential developments include The Harbourside, The Arch, The Waterfront, The Cullinan and Sorrento.

⁹² MTR Corporation, Ocean Park official websites

6.3.4 啓徳 (Kai Tak)

啓徳の旧国際空港跡地は、九龍東 (Kowloon East) のCBD2を大きく占めるエリアです。新しいオフィスビル、啓徳体育園 (Kai Tak Sports Park)、啓徳郵輪碼頭 (Kai Tak Cruise Terminal)、跑道公園 (Runway Park) 観塘海濱花園 (Kwun Tong Promenade) などの新規開発とインフラ整備により生まれ変わりつつあります。啓徳体育園は2024年にオープンする予定です。メインスタジアムは最大5万人の観客を収容し、ラグビーの旗艦イベントである香港セブンスの会場となる予定です。

啓徳開発の詳細はこちらをご覧ください



6.3.5 北部都会区 (Northern Metropolis)

本土の都市、深圳と隣接するこのエリアは、成長、持続可能性や住みやすさを考え、ゼロから計画された新しい都市です。居住人口は250万人以上を見込み、香港のもう一つの長期大型プロジェクトであるランタオ・トゥモロー・ビジョン (Lantau Tomorrow Vision) の埋立てにより実現する計画です。政府は、2022/23年度予算から1,000億香港ドル (128億米ドル) を計上し、土地、住宅、交通に関するインフラ整備を進めます⁹³。

北部都会区発展策略の詳細はこちらをご覧ください



⁹³ https://www.budget.gov.hk/2022/eng/pdf/Budget22-23_Eng_Leaflet.pdf



大湾区

香港と大湾区の統合と地域経済の発展を支えられ、特にイノベーションとテクノロジー分野における越境協力関係が強化されると考えられます。香港はその専門サービス業をテコに、人、モノ、資本、情報の自由な流れのための国際的ゲートウェイとなっています。

大湾区は、香港とマカオの2つの特別行政区と、広東省の広州（Guangzhou）、深圳（Shenzhen）、珠海（Zhuhai）、仏山（Foshan）、惠州（Huizhou）、東莞（Dongguan）、中山（Zhongshan）、江門（Jiangmen）と肇慶（Zhaoqing）の9つの自治体からなります。中国発展の青写真の中でも重要な戦略とされ、イノベーション主導の発展や改革開放への取組みに大きな意味を持っています。大湾区は、以下を目指しています。

- 広東、香港とマカオの連携をさらに深め、3地域の複合的な利点を十分に活用する。
- 地域内の深い統合を進化させる。
- 生活、就労や旅行にとって国際色ある最高のベイエリアに発展させることを視野に、調和のとれた広域的経済開発を促進する⁹⁴。

大湾区の概要⁹⁵



域内GDP

**1兆6,680億米ドル
(2020年)**



人口

**8,600万人
(2020年)**



土地面積

56,000km²

大湾区の詳細はこちらを
ご覧ください



香港のビジネス活動を活性化するため、香港国際空港では主要な適格航空貨物事業者と税関を統合電子データ交換（EDI）で接続し、通関手続きを迅速化しています。

これにより以下が可能となります。

- 混載貨物航空運送状のレベルまで、あらゆる種類の貨物を対象とした到着前通関
- 優先荷送機能とデフォルト制約コードの自動割り当ての提供
- 認可サービスプロバイダーによる中国本土への越境保税運送サービスの提供

こうした効率的な通関手続きは、香港内や中国本土との間で商品を移動させる小売業者にとって利点です。香港での小売り事業の設立が簡単でサポートが充実しているというだけでなく、小売業者が大湾区に便利にアクセスできるということになります。

香港国際空港の詳細は
こちらをご覧ください





おわりに



香港は、小売業者にとって今後5年でブランドを確立し、商品ラインアップを拡大する絶好の場です。

香港の小売市場が中長期的に大きなポテンシャルを秘めている背景には、次のようなものが挙げられます。

- 持続性のある地域の消費者需要
- 効率的なビジネス環境
- 大湾区に存在する商機

香港では、賃料が5年ぶりの低水準にあり、テナントにとって選択肢も広く、消費者は新たなショッピング体験に関心があるため、小売戦略を立てるのにこれほど良いタイミングはありません。

また、急速な周辺地域開発により需要が高まっています。交通網の発達に伴う新興住宅地の拡大が、特に飲食店、エンターテインメント、エレクトロニクスの各分野にとって小売需要の強固な基盤となっています。

香港は、インフラ、施設、交通網を継続的に充実させています。さらに、「香港2030+ビジョンと戦略」に基づく北部都会区や大湾区の開発といった政府の強力なイニシアティブは、小売業者の進出に長期的な商機をもたらします。

小売業者は、活気あふれる香港市場に参入するこのチャンスを逃す手はありません。

詳しくは、インベスト香港 (enq@InvestHK.gov.hk)までお問い合わせください。



インベスト香港について

香港投資推進局（インベスト香港）は、香港特別行政区政府の一部局です。対内直接投資の推進や、海外・中国本土の企業による香港での設立・進出支援を行っています。同局の使命は、香港の経済発展にとって戦略的に重要な対内直接投資を誘致し、維持することにあります。開局以来、世界中の何千社にも及ぶ企業に対し、香港での設立や進出を支援してきました。

インベスト香港は、どのような業務においても、情熱、誠実さ、プロ意識、顧客サービス、ビジネスフレンドリー、迅速な対応というコアバリューを実践しています。アジア太平洋地域、ヨーロッパ、中東、南北アメリカの主要ビジネス都市にスタッフや担当者を配置し、ターゲットとなる市場の開拓に努めています。

インベスト香港の世界ネットワーク

本局
香港

米州

リマ

メキシコシティ

ニューヨーク

リオデジャネイロ

サンフランシスコ

サンティアゴ

トロント

アジア太平洋地域

バンコク

北京

成都

広州

ジャカルタ

ムンバイ

大阪

ソウル

上海

シンガポール

シドニー

東京

武漢

欧州・中東

アルマティ

ベルリン

ブリュッセル

ドバイ

ヨーテボリ

イスタンブール

エルサレム

ロンドン

ミラノ

モスクワ

オスロ

パリ



Invest**HK**

About Colliers

Colliers is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 62 countries, our 17,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 27 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of 20% for shareholders. With annual revenues of \$4.3 Bn and more than \$77 Bn of assets under management, Colliers maximises the potential of property and real assets to accelerate the success of our clients, our investors and our people. Learn more at corporate.colliers.com, [Twitter@Colliers](https://twitter.com/Colliers) or [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers)

colliers.com

The information contained in this publication is for general reference only. While every effort has been made to keep information current and accurate, Invest-HK is not liable for any errors in, omissions from, or misstatements or misrepresentations (whether express or implied) concerning any such information, and does not have or accept any liability, obligation and responsibility whatsoever for any loss, destruction or damage (including without limitation consequential loss, destruction or damage) however arising from or in respect of any use or misuse of or reliance on the information. You are responsible for making your own assessment of all information contained in this publication and shall verify such information by making reference and obtaining independent advice before acting upon it. There is no implied endorsement of any material or recommendation of a company or service provider over another. This publication is the copyrighted property of Invest Hong Kong. © 2022. All rights reserved.

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.