

香港国家安全法の不動産市況への影響

※当資料は「アジアリサーチセンター」のレポートを基に作成しています。

アジアリート

「香港国家安全法とは？」

→中国が香港への関与を強め、社会安定を図るための
厳罰付き法制度。

ポイント：社会安定のために香港国家安全法が成立

- **中国全人代常務委員会は6月30日、香港国家安全法を法制化しました。**2019年6月以降、香港で抗議デモ活動の暴力化が進んだため、中国共産党は2019年10月31日に閉幕した四中全会で、香港への統制を強化するために、法制度を確立する方針を決定しました。香港国家安全法はこの方針を具体化したものです。
- **香港国家安全法は、取り締まり対象の行為を、①国家分裂、②政府転覆、③テロ行為、④外部勢力との結託の4つに分類し、すべての領域で最高刑罰を無期懲役に設定しました。**香港の既存の法律における最高刑罰が無期懲役であることを考えると、香港国家安全法による処罰の厳しさがよくわかります。

図表でチェック！

【香港国家安全法成立の経緯】

2019年7月1日	デモ隊が香港立法会に不法侵入し占拠。
7月21日	中国政府の出先機関である香港連絡弁公室を襲撃し、中国の国章を黒色ペンキで汚した。
7月24日	中国の国防部が記者会見で、香港政府からの要請があれば香港駐屯の人民解放軍を出動させると言及。
9月9日	美心集團の創業者の娘、伍淑清がジュネーブの国連人権理事会で香港のデモ隊を批判。その後、美心集團が委託経営している飲食店がデモ隊の標的となる。
11月19日	中国国務院が香港警務処長（警察トップ）に鄧炳強氏を任命。
11月17～28日	香港理工大学に、デモ隊勇武派（武闘派）の幹部が集結したとの情報を受け、鄧炳強・警務処長の指揮下で、警察の機動隊がデモ隊と激しく衝突。デモ隊勇武派の幹部を多数逮捕。
2020年5月22日	全人代で、李克強首相が、香港国家安全法の制定を提案。
6月30日	全人代常務委員会が、香港国家安全法案を法制化。

（出所）各種報道を基に三井住友DSアセットマネジメント作成

「香港国家安全法による不動産市況への影響は？」

→抗議デモの影響で弱含んだ香港の不動産市況は、
香港国家安全法により持ち直しへ。

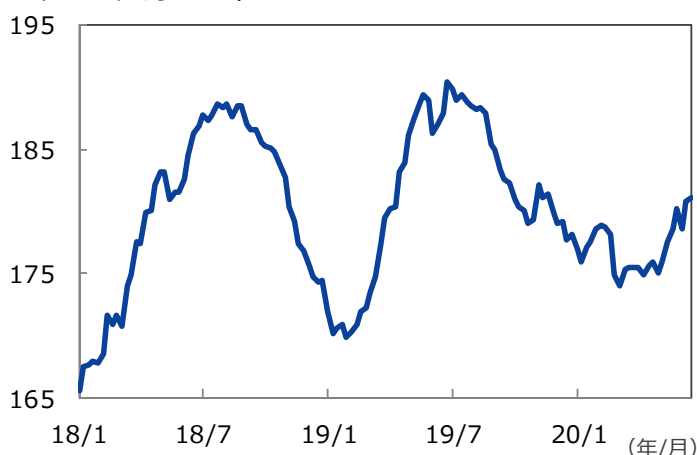
ポイント：「不動産市況にプラス、オフィス賃料は21年1-3月期には持ち直しへ」

- 中国共産党によれば、香港国家安全法の狙いは、一国二制度を整備し、社会の安定を維持することです。この法律が6月30日に施行され、香港で抗議デモを企画したり参加したりすることが難しくなりました。結果として暴力的な抗議デモは減少すると見られます。暴力的な抗議デモが抑制されれば、**社会安定、経済回復の観点から香港の不動産市況にプラスに働く**と判断します。中古住宅市況は4月以降反発しています。
- 香港のオフィス賃料と実質GDPの関係を見ると、オフィス賃料は実質GDPよりも1～2四半期遅れて変動する傾向があるようです。香港域内では新型コロナウイルス感染者は低水準で抑制されており、7-9月期には中国本土・香港間の入境規制が緩和されると予想します。**香港国家安全法で社会が安定し、中国本土からの観光客が戻り始めれば、香港経済は年後半にも持ち直しに向かうと見込まれます。実体経済の回復に遅れて、オフィス賃料も2021年1-3月期には持ち直しに向かう**と考えられます。

図表でチェック！

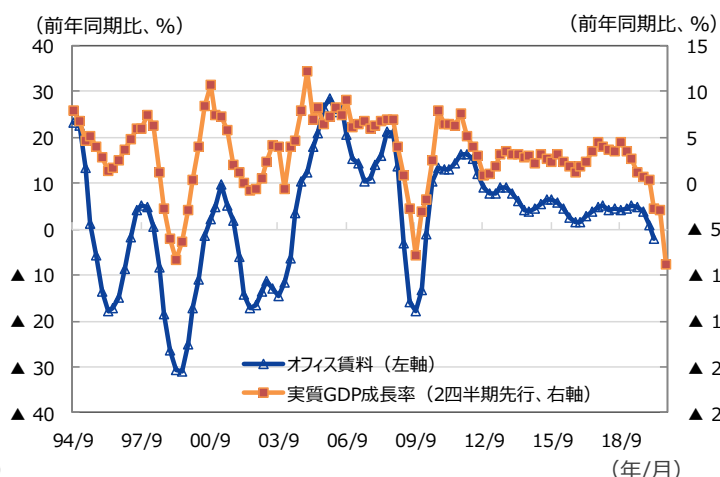
【香港の中古住宅指数（週次）】

(1997年7月 = 100)



(注) データは2018年1月第1週から2020年6月第4週。
(出所) CEICのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

【香港の実質GDP成長率とオフィス賃料】



(注) データは1994年7-9月期～2020年7-9月期
(GDP成長率は2四半期先行)。
(出所) CEICのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

「中長期的な香港の不動産の見通しは？」

→香港が中国最大の金融センターとして存続する可能性は高く、不動産市況は安定へ。

ポイント：「中長期的な不動産市況は安定へ」

- 各種メディアでは、香港国家安全法を取り上げるにあたって、中国共産党による香港への関与強化を強調しがちですが、**中長期的に、香港の中国化は避けられない流れと思われます。民主的な香港を望んでいた富裕者層の一部は香港から出ていくこともあるでしょうが、同時に中国本土からは新たな富裕者層が香港に移住してくるでしょう。同様に、外国企業が香港のビジネスを縮小したり、撤退することもあるでしょうが、同時に中国本土企業が香港のビジネスを拡大したり、新規に進出することもあるでしょう。香港が中国最大の金融センターとして存続する可能性は高く、不動産市況についても中国本土から新たな需要が生まれることで、中長期的にも大崩れる可能性は低いと考えます。**

【重要な注意事項】

- 当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。
- 当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。
- 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績および将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。

作成基準日：2020年7月1日

