

HS ニュースレター

秋季号の内容：中国不動産経済特集

大連市不動産視察ツアー・レポート

最近の外資系による日本への不動産投資

寄稿論文：「ニーハオ、日本」、「中国、2011年は安定成長」

地方都市も開発ラッシュの続く中国

大連市不動産視察ツアー・レポート

中 国大連市に9月19～22日の間行ってきました。今回の視察の目的は、日本の不動産鑑定士が中国の不動産評価ビジネスへ関与できる可能性を探ることと、依然として高成長が続いている中国の不動産市況を直に肌で感じてみたかったからです。

一日目は、大連市の北西にある長興島臨界工業区を視察しました。2005年に着工し、現在も凄い勢いで造成と建設が進められています。今は大連から車で1時間半ほどですが、いずれは海上高速道路を作って約40分でアクセスできるようになります。工事費の大半は中国政府が拠出しているとのこと。

二日目は、大連市中心部に分譲中の大規模マンションの一室を見ました。面積は98㎡で、総額186万円(約2400万円)。中国人の平均年収約55万円からすれば相当に高いですが、日本人から見れば概ね手頃な価格だと思いました。

三日目は、中国での不動産評価ビジネス

スを行うためにどうしても必要な提携相手を探すために、知人鑑定士の紹介で大連市の不動産鑑定事務所の代表者と面談しました。マンションの評価例を見せてもらいましたが、相当に内容が薄いものでした。日本の鑑定評価制度との違いを感じました。

四日目は、午前中に市内中心部を見て回りましたが、至る所で大規模なビルやマンションが建設中でした。中国では約30年経つと壊してまた新しい建物を建築すること。よって、建物の仕様・施工の質もそういうレベルになってしまうようです。

今回の大連不動産視察ツアーでは、現在の中国経済の勢いをひしひしと感じてきました。尖閣諸島問題などもありましたが、ビジネスパートナーとしては欠くことのできない国だと思います。政治的な問題はあにせよ、友好的に取り組んでいけばビジネスチャンスは大いに開けると思います。——飯窪光隆(HS研究会幹事)

(以上は報告の抜粋で、全文は以下のブログに掲載されています——編集者)

<http://hstock.blog90.fc2.com/>



大連駅と雄大な中国の空

ハートストック研究会とは

「ハートストック研究会」は、モノのストックだけでなくハート(心)のストックを豊かにするにはどうしたらいいかを追求する人たちの集まりで、誰でも入会できます。

東京や地方、さらには世界各国の生活や仕事の問題を、土地や住宅といったモノのストックのあり方から、人の考え方や気持ちといったハートのストックのあり方まで議論して、自らの心を豊かにすることを目的としています。

最近の外資系による日本への不動産投資 田中祥司

債権投資の動きとしては、7月25日の新聞で、米国系投資ファンド大手のブラックストーン・ジャパンがモルガンスタンレーの不動産貸付債権約1000億円を購入と発表されました。ブラックストーンは、米国ではKKRと並ぶ買収ファンドの大手で、いよいよ真打ち登場かという感じです。

デフォルトしたナリコースローン、CMBSが昨年来急増していますが、これを積極的に買っているのが、米国系日本法人のフォートレスとエリオットです。またドイツ証券も、それなりに案件を買っているようです。今後は、これにブラックストーンが加わる展開になりそうです。

実物不動産への投資については、今年に入って、シンガポールの上場リートであるメープルツリーの動きが活発ですが、国内に関しては伊藤忠商事がしっかり握っているというのが、不動産業界情報です。

香港の投資家HKRが、キャピタルゲイン狙いで賃貸マンションを買っており、ラサール(米国)も良い条件のファイナンスをバックに結構色々仕入れていきます。さらに、8月にはモルスタのファンドが久しぶりに買い手として登場し、AM社(ドイツ)なども都内で積極的に動いています。

(以上は投稿の抜粋で、全文は以下を参照ください)
<http://hstock.blog90.fc2.com/>

寄稿論文1:「ニーハオ、日本」

趙霞 (信盛諮詢有限公司・副總經理)

日本政府の中国人富裕層と中間層に対する個人旅行ビザ発給が緩和されて以来、多くの中国人観光客が自由に来日することが可能になり、通訳ガイドのニーズも多くなった。今まで約30組のVIPグループを案内したが、半数は家族と友人との小グループでの旅行、四分の一が商用を兼ねてであり、残りは美容整形の手術のためであった。

来日前の彼らの日本に対する印象は特に悪いというものでもないが、好感を持つほどのものでもなかった。要するに日本に対するイメージが希薄なのである。しかし、来日すると数日で日本に対する高感度が急上昇する。点数で表わすと何と98点で、マイナスは不吉な鳥であるカラスの多さとレストランの狭さである。好感されているのは、澄んだ青空、空気や水が清浄、美味しい食べ物、マナーやサービスの良さ、街が清潔、秩序を守り治安が良いなどである。

中国人観光客の目的の一つは買い物で、中には値札を見ずに一日にブランドの靴や財布など合計150万円を買った客がいた。また百円ショップで、2万3000円もまとめ買いする客もいれば、日本の化粧品を100万円も買った母と娘の客

もいた。

その中で、私が一番関心を持つのは歴史の授業で日中戦争を学ぶ中学生やまだ偏見を持たない小学生や幼稚園児が中国と比べてどのように日本を見るかということである。

あるVIPの8歳になるお嬢さんのエピソードが興味深い。一家が京都の高級料亭で食事をしたときの話しであるが、女将を始めスタッフの伝統の中にも優しさのある持て成しに言葉は分からなくても、料理の味以上の感銘を受けた。帰道にいつもはお転婆でお行儀のあまり良くないそのお嬢さんが急に淑やかな受け応えをするのを目の当たりにして母親はびっくりすると同時に感動した。「何年掛けていくら教育してもマナーが良くならない娘が僅か一週間の日本旅行で急に態度が変わったとは・・・」その母親の驚きの弁である。

このお嬢さんは日本の良さに心を打たれ、日本にずっと住みたい、日本人になりたいと言っていたようである。上海に戻ってからのこと、交通ルールを守らない車に向かって、「私の日本では車はいつも人に道を譲るのよ」と思わず言ったとのことである。

寄稿論文2:「中国経済、2011年は安定成長」

奥住金衛

4兆元に及ぶ巨額な財政支出と金融の超緩和によって、中国経済はリーマン・ショック後の世界金融不況から逸早くV字回復を遂げた。2010年4～6月期まで3四半期連続の二桁成長を続け、減速感が出てきたが、通年では9%を超える成長が可能であろう。

さて2011年だが、このまま減速を続けて政策目標の8%成長を下回るのだろうか。現時点での見方は8～9%の“安定成長”の可能性が高いというのが多数派である。

まず固定資産投資、中でも今回の急回復のエースだった不動産投資は、財政支出の効果が剥落するのに加えて不動産バブルの懸念があり、政府の調整が続くため減速を免れない。

次に輸出であるが、米国、EU共に低成長が続き需要の回復は難しい上に、元高と工賃の上昇が続いてコスト競争力が相対的に弱まるので期待はできない。それに伴い、輸

出型製造業には生産余剰が生じるため設備投資も減速するだろう。

唯一期待が持てるのが国内需要である。一部の食料品の価格に上昇が見られるが、物価は3%台と安定しており、所得の増加が続いているので底堅い。しかし、内需の内部を見ると構造的な変化が起きていることが分かる。輸出産業と資産バブルに依存する東部沿海地域の消費は下押しするのに対して、経済発展のポテンシャルが高く、資本の移動が続く内陸部は雇用も増大し賃金水準の上昇も続いているので消費は拡大している。

結論は、固定資産投資と輸出は前年度よりも減速し、金融の適度な緩和は続くものの財政支出の追加は考えられないので、堅調な内陸の国内消費に支えられた成長となる。二桁成長は無理としても、「保八」といわれる8%台の安定成長が続くということである。

地方都市も開発ラッシュ続く中国

寺沢秀文

9月22～26日と、仕事絡みではないものの、旧満州開拓地への慰霊・交流の旅へと行ってきた。経由地の黒竜江省都・ハルビン市に都合2泊したが、人口980万人という同市、2年ぶりの訪問であるも前回同様、すさまじい程の建設ラッシュが続いていた。

中国の底知れぬパワーの一つとして、一省で一国規模にも相当する各省がそれぞれに発展段階が異なり、仮に北京・上海等の大都市部で経済が停滞したとしても、地方の省では激しい消費欲、開発意欲が継続し、結果として中国全体としての発展基調を支え続けるという経済構造があることを実感した。バブルの到来も崩壊もほぼ全国一律で到来する日本とは異なり、発展基調維持見通しに強気な中国人の理由の一つがそこにある。

また、この5月には関東甲信地区の不動産鑑定士約20人を連れて大連・上海の不動産視察訪中を実施したが、ここでも建設ラッシュを目の当たりにした。大連では地元・中国側の土地評価師(土地のみを評価するのが土地評価師で、土地建物の両方を評価するのは不動産評価師)の団体との合同セミナーを開催し、いずれの評価師も「中国の不動産開発の前途は極めて明るい」と断言していたが、今後その通りで展開していくのか、中国不動産の前途については今後も注目していきたいところである。

HS ニュースレター

月4回発行
ハートストック研究会
発行人・宮尾尊弘

住宅や土地といったモノやストックだけでなく、人の考え方や気持ちといったハート(心)のストックを豊かにするための研究会のブログ:
<http://hstock.blog90.fc2.com/>

ハートストック研究会・事務局
幹事: 飯窪光隆
会計: 田淵千代子
顧問: 二木憲一