

中国不動産
「投資」レポート

不動産投資の「決定」スピード

近年、中国の不動産市場は、政策や金利引き上げなどの影響を受けながらも、好況を呈している。過熱感に対する警戒感はおさまらないが、好況の流れに乗ろうと中国不動産市場への進出を検討している日系の機関投資家も多い。本稿では、不動産投資のスピード面における課題について考える。

スピードとスケールが共存

不動産市場を過熱化傾向に導いているのは、中国人の巨大な住宅需要と、内外機関投資家による不動産投資である。竣工前にすべての物件が完売になるのは当たり前で、高い利回りが期待できる優良投資物件は、常に機関投資家が虎視眈々と狙っている。また、最近の株式市場の活況から、株式市場で得た利益を不動産投資に回す動きも活発化しはじめた。投資対象が少ない中国において、株式市場と不動産市場では、資金が環流するケースもある。いうまでもなく、人民元の切り上げ

も大きな影響を与えている。

中国の不動産市場は、プロジェクトひとつとっても、日本とは比べものにならないくらい大規模なものが開発され、建設スピードも日本人が想像する以上に速い。たとえるならば、巨人が猛スピードで走り続けているようなものである。

「逃がした魚は大きい」

これまでの中国の不動産投資の流れを見てみると、中国国内資本、海外華僑・華人資本に続いて、欧米資本が入り、そのあとにようやく日系資本がお見えする。日系の機関投資家が投資決定を下すころには、すでに優良案件はほとんど残っておらず、隙間を縫うかたちで物件の争奪がなされることになる。

欧米投資筋による買収劇は「電光石火」。写真は昨年、モルガン・スタンレーがキャピタル・ランドより32億円で買収した明天広場(上海)

また、日系資本が中国の不動産に投資しようと考えているときに、横やりが入ってそのまま奪われるということもある。中国の投資家の場合、いったん決定が下されると、一気に投資が進んでいく。決断から実行までの時間が短いのである。欧米の

投資家の場合も、現地法人に決定権があるケースが多く、自国とのやりとりの手間が少ない。

したがって、市場のスピード感に追いつけなくなってきた日系の投資家が突出することになる。日本側のスピードが遅く、判断待ちで動けなかったり、現地法人が日本側への説明に苦勞を強いられたりするケースも多いと聞く。結果として、せっかくの優良物件に対する投資のチャンスを見逃してしまう。「逃がした魚は大きい」という言葉が日系の投資家には当てはまる。

もともと、国内に投資家がいなかったため、海外投資家による不動産への投資を呼び込む方法がとられるベトナムでは、日系投資家のスピードが見劣りすることはない。同国では不動産投資案件が極端に少なく、せっかくな投資できそうな案件が見つかったとしても、政府の対応が非常に遅く、日系の投資家から、これをとがめる声があがっている。(ただし、投資環境の整備が進み、いずれは日本側のスピードに追いつく可能性がある)

スピードの「波」に乗る

不動産市場の過熱感依然として収まっておらず、この先、どのような政策が発表されるかも不透明な状態である。ある日突然、できることができなくなる可能性があるので中国不動産市場である。はっきりとした投資目的や投資規模、投資戦略を持つておらず、「中国の不動産市場に投資すれば儲かる」という漠然とした考えだけで中国にやってきては、市場に呑みこまれるだけである。

逆にいえば、不動産市場を現場レベルで経験感覚として捉え、スピードの波に乗って不動産投資を考える投資家にとってはチャンスといえる。猛スピードで走り続ける中国不動産市場の波に乗れる投資家は数少ない。現在、日中間のスピード感の違いを乗り越える新たな決断スキームが求められているといえるのではなからうか。

(筆者プロフィール)
安田明宏氏
ベターハウス投資顧問事業部(市場調査研究担当)主任研究員
名古屋大学大学院文学部研究科博士課程単位取得満期退学。インドネシア・スラバヤ国立大学大学院国家教育研究科博士課程留学。専攻は文化人類学。
E-mail: yasuda@betterhouse.jp

DATA

百特豪世房地產諮詢(上海)有限公司
上海市長樂路801号華爾登廣場203室
TEL: (021) 5404-5318
URL: <http://www.bhinvesting.jp/>