

中国不動産事情（～桂林・上海）

平成 23 年 3 月 25 日

報告者：木村健人

同行者：(株)エステート軽井沢代表：木村 宏章

通 訳：木村 章人（北京語原文化大学卒業）

日 程：平成 23 年 3 月 16 日から 3 月 22 日（7 日間）

訪問先：桂林・上海

【 平成 23 年 3 月 16 日～3 月 18 日 桂林不動産事情調査 】

■ 东暉国际公馆售中心（東国際公館売中心、Donghui Chateau International Sales Center）訪問
（面会者の名前は個人情報の関係上伏せてあります）

桂林の不動産事情

- ・一般市民の大半は賃貸アパート（市営住宅）か分譲住宅に住み。そのうちの 95% はアパート住まい。
- ・市内の中心部は地盤が弱いため 6 ～ 7 階までの高さのアパートが多い
- ・分譲住宅の 7 階以下の建物にはエレベータがなく、8 階以上からエレベータがついている。
- ・桂林市内の分譲住宅は 1 m² 当たり約 8 万円（内装別）、2 LDK（70 m² ～ 110 m²）が多い
- ・桂林の人は湯船につかる習慣がなく、シャワーだけの住宅が多い
- ・初回購入者の頭金が 20 % から 30 % に引き上げられた（90 m² 以上の物件が対象）
- ・2010.4.15 より 2 軒目の住宅購入の頭金割合が 40 % から 50 % に引き上げられた（ローンは 10 年～30 年）
- ・2 軒目の住宅購入に適用する住宅ローン金利は、中国人民銀行（中央銀行）の基準金利の 1.1 倍以上にすることを銀行に義務付けた。現在は、信用リスクに応じて銀行が柔軟に金利を設定している
土地は政府（国の所有）。70 年リースで、個人財産として所有できるのは建物だけ

為替相場

1 万円＝768 元にプラス 1 回の交換につき手数料 50 元（上海空港でのレート）

3 万円分＝2254 元の交換

桂林の分譲住宅見学

- ・2 LDK、90 m²＝75 万円が最多数（内装の入ってない箱モノ、スケルトン渡しの状態）
- ・内装＝平均 12 万円かかる。（内装専門の中国人業者が多い、日本人の内装業者はまだいない）
- ・箱モノ+内装＝約 87 万円、加えて水道電気の契約費用合わせた合計：日本円で約 1200 万円
- ・各棟 100 軒の大型分譲で 20 棟ある（合計 2,000 軒）
- ・高級分譲住宅だが、ここの物件はローンなしの一括払いのみ（中国内にローンなしの業者は多い）
- ・この分譲住宅の購入者は 50% 以上を外国人に設定している（香港・台湾・マレーシア）
- ・この分譲住宅は建築中には売らず、箱モノを即引き渡せる完成物件でのみ販売
- ・箱モノのみの部屋は撮影可能、内装入れたモデルルームは撮影不可能であった。

**16、17、18#楼
A2-2户型**

2房2厅1卫 建筑面积: 95.99~96.42m²
套内面积: 62.45~62.83m²

户型特点:

- ★ 户型方正: 南北通透, 采光充足, 通风良好, 居住舒适。
- ★ 动静分区: 卧室、客厅、餐厅、厨房、卫生间、书房、阳台, 功能齐全, 布局合理。
- ★ 空间利用: 空间利用率高, 赠送面积多, 性价比高。
- ★ 配套设施: 周边配套齐全, 交通便利, 生活便利。



项目地址: 桂林望山路29号(体育中心对面)
联系电话: 5838868, 5838878

东晖国际公馆

置业计划表

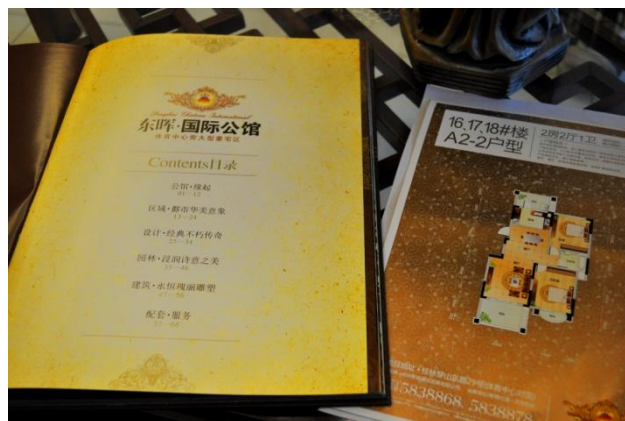
东晖国际公馆
Donghui International Residence

先生/女士 _____ 年 月 日

内 容	计划一	计划二
房 号		
户 型		
建筑面积(m ²)		
建筑单价(元/m ²)		
套内面积(m ²)		
总 价(元)		
付款方式		
一次性付款优惠		
折后单价(元/m ²)		
折后总价(元)		
银行按揭贷款优惠		
折后单价(元/m ²)		
折后总价(元)		
首付款 _____ % (元)		
贷款额 _____ % (元)		
月供(元)		
年月供(元)		
相关费用		
契 税(元)		(普通住宅按房屋总价的1.5%; 首次购买90m ² 以下套90m ² 按房屋总价的1%; 144m ² 以上套144m ² 按房屋总价的3%; 门面按房屋总价的3%)
房屋公共维修资金(元)		按所拥有物业建筑面积分摊(含住宅和非住宅, 设电梯的商品房70元/m ² , 未设电梯的商品房50元/m ²)
燃气费开户费: 2800元/户		有线电视入网费: 336元/户
办证费用(产权证): 暂定800元/户, 按政府部门规定执行		可抵扣物业费: 1800元/户
以上费用合计(元)		水电基础设施费: 免

注: 买受人签订《商品房买卖合同》时一次性付清以上费用。以上所标示的金额均为人民币, 价格如有调整恕不另行通知。

置业顾问: _____ 联系电话: 5838868, 5838878





■桂林山水凤凰城（桂林山水鳳凰城、桂林の空港付近）訪問
（面会者の名前は個人情報の関係上伏せてあります）

桂林郊外の戸建住宅を見学

戸建物件 336 戸の建売

例；3 階建、土地：約 470 m²、1 階床面積：約 100 m²、バルコニー：約 70 m²、床総面積：約 300 m²
ローン可能。初めて家を持つ場合：30%の頭金、2 軒目以降の購入：50%の頭金
一軒あたり本体価格 200 万元+内装 30 万元～50 万元（日本円で 2800 万円+700 万円＝3500 万円）



MCC Central City

商業ビル内のテナント、または百貨店入口、駅入口で物産展やイベントを行って富裕層にアピール。



街中の不動産業者調査

- ・高層ビルなどに入っている不動産業者は販売総代理店もしくはデベロッパーが多い。
- ・上海ではビルに入っている不動産業者は土日は休みの会社が多い。
- ・錦江飯店（JinJian Hotel）から淮海中路を東へ進んだ商業地には街の不動産屋はない。
- ・地下鉄 1 号線でホテルより南西へ。陝西南路（Shanxi Rd(s））から徐家匯站(Xujiahui S)へ
そこから 1 駅分の距離を歩くと、小規模な不動産屋を多数見かける（上海体育館站まで）
特に 東 2421 斜土路 Xietu Rd. 西 2431 の辺りに乱立。



上海の不動産会社訪問（1）

上海伊諾威不動産諮詢有限公司（10：30～11：30）

（面会者の名前は個人情報の関係上伏せてあります）



- ・賃貸メインの会社で売買は少ない。ニトリが北海道で中国人向けの住宅販売した事は知らなかった。
- ・最近の中国人は景気がよく、家・車・犬（トイプードルなどの血統書つき）を持つ事が金持ちのステータスになりつつある。
- ・中国人の日本に対する認識は各地域ごとというより一つの「日本」という捉え方である。
東京や沖縄など一部を除いては地方の名前も都道府県も分からない（福島なども地理分からない）
- ・中国人の大型連休の春節は2月14日から約一週間、国慶節は10月1日から7日までの1週間
2010年は北京で、『国务院令による2010年祝祭日配置に関する通知』に基づき、
9月18日（土）から10月10日（日）までの間に、旧暦の8月15日を祝う「中秋節」（3日間）と、
建国記念日（10月1日）を祝う「国慶節」（7日間）などを含めた合計12日間の祝祭日を設けた。
- ・日本ゴールデンコースというのがある、成田から東京の浅草、アキバなどを巡って富士山、そこから京都、大阪を経て、関西空港から帰国というのが人気。9月の尖閣諸島問題で全てもろに影響を受けた。
- ・チェルノブイリなどの原発事故が起きると海水汚染を恐れて塩の買い占めに走った人もいた。
今回の福島原発でも塩がかなり売れたらしいが中国は国内西側に塩の湖があり、国民30年分はある。
- ・上海万博の影響で地下鉄が増え、街がきれいに整備された。
- ・日本の物産展は北海道だけでなく大分、沖縄など日本各地から来ている。
- ・長野の不動産物件を売りたいなら、まず長野県の物産展をやり、長野県の認知度をあげる必要がある。
- ・日本人向けのフリーペーパーへ広告出すなら20cm×20cmか、少し小さいサイズで1回5000円ほど。
朝7:30～8:30ごろに駅などで配布してる「?泰（ちんたい）」というフリーペーパーに不動産情報あり。

また「時代扱」という中国人向けの新聞の折り込み広告として不動産情報あり。

終了後 AM11:25 にビル出る → 水城路駅 10 番線（各 4 元） → 陝西南路（6 つ目） 11:50

→ タクシー12 元 → 11:57 ホテルへ

上海の不動産会社訪問（2）

天晟不動産（13：30～14：30）

（面会者の名前は個人情報の関係上伏せてあります）



- ・シンガポール、インドネシア、マレーシアの投資用海外リゾート住宅の販売代理業務を行っている。
- ・中国人が日本で物件を買うためにはローンが組めない、税務上の手続き困難などの問題点あるが需要はある。日本よりローンを組みやすい海外への投資が今のところ多い。
- ・中国人の富裕層は日本人よりも投資に関心が高く、投資がうまい様だ。
- ・住友林業が1億円ほどの木造の戸建物件を中国郊外に作り、高級戸建住宅として販売している。今は3期目で30棟ほどある。また、住林はアメリカの会社など複数会社と提携し計画を進めている。
- ・日本の物件を中国人に売るなら信用のおける弁護士と仲介業者が必要になる。
- ・中国マネーの海外持ち出しには制限がある（年間5万ドル）、香港の銀行経由で持っていくことも可能だが、その場合は為替変動による差額が発生してしまうので面倒。
- ・北海道には中国から新千歳空港までの直行便があり、ニトリの分譲地は日本のコンサルティング会社が開発したと聞いている
- ・中国でも近じか、固定資産税が導入されたり、投資目的の不動産購入には様々な規制がかかってくる傾向のある。今からの投資は利回りはかなり難しくなる。

上海の不動産会社訪問（3）

上海达満投資有限公司（15：00～16：00）

黄浦区福州路318号 高騰大厦ビル 1605室（南京东路駅 2号線か10号線、福州路と山东路の交差点）

（面会者の名前は個人情報の関係上伏せてあります）



- ・本業は投資会社であるが、北海道物産展の展開は今回が初めてである
- ・北海道展はニトリの映画の影響があったから、特に宣伝の必要性がなく成功に至った
- ・北海道には中国にない、大自然や温泉が有り魅力的である。
- ・北海道のニセコは英語だけで何不自由なく生活できる唯一のリゾート地として外国人に浸透。
- ・糸井さんは北海道方面のツアーを専門に行っている。その客は糸井さんの顧客として囲い込んでいるため、北海道に関しては客を他の企業などに紹介することはしていない。
- ・北海道の観光地では中国語対応しており、多くの地域で中国語スタッフを置いている。
- ・北海道の温泉リゾートツアーの計画があったが、地震の影響で中止になった。
- ・ある中国人は北海道の温泉旅館を気に入り、13 億円ほどの旅館まるごと別荘として購入した。
- ・上海で自分の会社の PR などをしたければ上海人同士のネットワークに入ると手っ取り早い。
- ・上海に住んでいる人など人脈があるといい。富裕層や有名人などが気にいればさらにいい。
- ・かつて「ひさみつ」というデパートの中庭で雑誌 Ageha のモデルを用いたプロモをした。
- ・日本のガールズコレクションをやっている大沼さんと上海版ガールズコレクションも企画中。
- ・中国でも最近はクリスマスが広がって来ている。またウェディングツアーも人気で、大手デパートの広場でウェディング写真のプロモーションをしているのを見かけた。
- ・最近ではアメリカ・オーストラリア人が移住先として人気。オーストラリアは福祉関係が整っている。
- ・日系不動産業者はあっても内装業者は中国系ばかりで日本企業はない。日本の基準が中国のモノと合わないこともあり、材料の輸入ルート等も問題があるように聞く。

軽井沢の問題点、改善点

いきなり認知度の低い地域の不動産の紹介をしてもまず相手にされない。

軽井沢は日本人には知られていても中国では認知度 0 に近いので、まずは観光 PR の必要性ある。

富裕層を連れ行くツアーイベントを企画し、軽井沢に連れて来て観光させ将来の客へつなげるといい。
 これからの可能性としては温泉を中心として周囲に別荘地を作る案、レイクニュータウンの再開発。
 星野やがチャイナマネーを取り入れようとし中国人客を2割増やす目標を掲げている。
 これを受けて軽井沢でもこれから行政などを含めて中国語スタッフが増える可能性高い。
 聖パブロ教会の特徴として結婚1年後に幸せかどうか報告する慣習がある。
 ウェディング関係で人気集められる可能性は高い。(田中さんの姉も軽井沢で式を挙げたらしい)

上海の不動産会社訪問 (4)

百特豪世房地產諮詢 (上海) 有限公司 (16:30~17:30)

黄浦区福州路318号 高騰大厦ビル 1605室 (南京东路駅 2号線か10号線、福州路と山东路の交差点)
 (面会者の名前は個人情報の関係上伏せてあります)



提供海外房地产投资必要的整体解决方案

- ・ 介绍有升值前景资产的国家地区及房地产
- ・ 从投资咨询到售后服务, 中、日语对应



● 投资房产介绍

根据个人投资者的不同需求推荐合适的房地产
 Stasia Capital 不断地开拓海外房地产投资项目
 即使投资者不了解海外房地产, 我公司的专业人员也会耐心地为您进行指导



● 买入手续、贷款申请

Stasia Capital 提供您购房相关的支持
 即使投资者不懂外语, 我公司的专业人员也会耐心地向您一一解释说明
 对于办理购房, 亦能随时接受有购房贷款要求的客户的咨询



● 物业管理

接受投资者所投资的房地产管理
 和当地相关企业携手对投资的房地产进行资产管理
 定期的情况汇报, 使投资者安心



● 出售手续

个人投资者的房地产出售也请放心地交给 Stasia Capital
 和买入一样, 我公司的专业人员将提供房地产出售指导

● 开办投资讲座

定期召开以中国人和日本人为主的海外房地产投资讲座, 介绍投资物件
 及当地最新情报
 同时, 欢迎随时来洽谈相关海外投资讲座事宜
 从场地布置、讲师安排到演讲内容的选定, 我们全方位策划对应



● 房地产视察旅行企划

通过房地产视察旅行令投资者更身临其境地了解投资物业的地理位置、状况
 全程安排用车和住宿, 提供高效率的现场物件考察



海外房地产投资专业网站

www.stasia-capital.com



www.stasiacapital.com

www.betterhouse.jp



海外不動産投資に必要なトータルソリューションを提供

- ・ 将来的に資産価値が上がる見込みの国・地域を中心に投資不動産をご紹介
- ・ お問い合わせからアフターフォローまで、すべて日本語で対応



● 投資不動産のご紹介

投資家の皆様の投資クライテリアに見合った物件をご紹介します。
 Stasia Capitalは、順次、海外の投資不動産案件を発掘し、皆様にご紹介いたします。
 海外不動産について知識がない場合も、弊社コンサルタントが丁寧に海外不動産投資の
 ガイダンスをおこないます。



● 購入手続き、ローン申請

Stasia Capitalは、購入にかかる一連の手続きをサポートいたします。
 外国語がわからなくても、弊社コンサルタントが日本語で丁寧に説明いたします。
 ローンを引いて投資する場合も、随時ご相談承っております。



● プロパティマネジメント

個人投資家の皆様が投資された不動産の管理をお引き受けいたします。
 お客様にかかわって、弊社コンサルタントが現地提携企業とともに投資した不動産の管理を
 いたします。
 管理状況のレポートをおこない、お客様に安心していただける体制を整えております。



● 売却手続き

保有不動産の売却も、Stasia Capitalにお任せください。
 購入と同様、弊社コンサルタントがお客様の不動産売却のお手伝いをいたします。

● 投資セミナーの開催

日本人および中国人向けの海外不動産投資を中心とするセミナーを開催し、投資物件から
 現地の最新情報まで幅広くお届けいたします。
 また、海外不動産に関するセミナーの企画についてもご相談ください。
 場所の手配から講師の派遣、講演内容の企画まで、幅広く対応させていただきます。



● 不動産視察ツアーの企画

不動産に投資するにあたり、実際に現地でロケーションや物件を確認したいという方々に、
 不動産視察ツアーを企画しております。
 現地での不動産物件の視察アレンジ、移動手段やホテルの手配をおこない、効率のよい
 不動産視察ツアーを企画・実施いたします。



海外不動産投資専門サイト

www.stasiacapital.net



www.stasiacapital.com

特に気に入った物件がある人だけツアーに申し込みをしてもらい、その後物件を見て回る。

- 販売会の集客広告が高く費用がかかり、時には販売会の総額の半分ほどかかることもある。雑費多い。
- 中国の一般新聞紙の広告は名刺2～3枚ほどのサイズで白黒印刷の朝刊で載せて30万円～40万円ほど費用がかかった。中国で新聞紙を出すには中国での営業許可証がないと信用してもらえず載せられないため、日本企業が中国で広告を出したい場合に代理することもある。
- 新聞広告載せたときは自社の別部門の人が留学フェアの説明会を行い、そのすぐ隣で販売会を行ったため、販売会の日時まで半日しかないのに50人ほど集まったこともある。
- 3月5日にも浅草両国ワンルームの新築マンションの販売会を行った。
- 販売会ツアーの依頼はコミッションが成約金額の3%。翻訳費用、渡航費用など必ず実費がかかるものは別途いただく。通訳が中心であり、飛行機代、ホテル代はツアー客が持つ。
- まだ突発的な企画で頻度も少ないため販売会ツアーの具体的な価格表などはまとめていない。
- 2011年3月25日から東京ツアー予定だったが地震の影響で中国人の帰国ラッシュもありキャンセル。
- 東京、大阪など都心ならいいが、都心から離れるとブランド力をつけるまでが大変。
- 中国国内で十分なブランド力があるならベターハウスが企画、旅行者とタイアップして中国内説明会と販売会ツアーを行うことは可能。けれどブランド力がないとまず人は集まらないと予想。

売り方・PRの仕方

口コミ

- 中国内で影響力のある有力者とコネがあり一緒にPRをする、または実際に購入してもらって口コミなどで魅力が広がるのを待つというのがブランド力をつける手っ取り早い方法。
- ブランド力をつけるには留学経験がある、日本で仕事している、日本のものが好き、何度も旅行をしている人など日本の外国人口座を持っている、日本に由縁のある中国人がまず興味を持つかが大切。

広告

- もし中国人向けに広告を出したいのであればベターハウスの中国人向けのWEBサイト内に軽井沢用の専用サイトを作るのが早く安く長期間できる。もちろんSEO対策が必要なのでその費用もかかる。
- 中国にフリーペーパーはたくさん出ているけれどおすすめしない。広告費でもっているため多く出回りますが、ターゲットである富裕層の人が集まる所に置いてある保証がなく、見られる可能性も低い。
- 不動産の広告を載せるなら日刊の新聞、よくて週刊誌。月刊誌だとさすがに対象物件が売れるかも。中国人の海外ウェディングも少しずつだけ増えている。

投資

- 中国人の不動産購入金額は様々だが投資物件として購入するのは3,000万円～5,000万円が多い。
- 必要なのは不動産以外の魅力、要素。不動産だけをいきなりPRしても投資物件としても魅力がない限り売れない。投資物件で賃貸利回りの保証ができる段階までいけばアピールできる。
- 自分が別荘として使用しない間に賃貸で貸し出しし、ローン返済できるほどの金額になれば可能。
- 最近HSBCが外国人向けに中国の国内不動産を購入するためのローンを出す発表をしたが、中国人が海外で物件購入するためではない。
- 中国人に受け入れられる流れは 不動産購入 → 代理管理 → 投資利回り → 売却 までの体制をしっかり整えること。
- 日本の不動産市場は賃貸でもっている。物件の価値は上がりにくいので投資目的での売買の魅力ない。

- 中国の投資家は日本人よりうまいので日本で売れ残っている魅力の欠けた物件を買うわけがない。
- ある企業と一緒に中国人向けに東京（駒澤？）の物件を中国で先行販売したが運悪く売れなかった。
しかし中国人を優遇する考え方は悪くない。

日本の不動産を購入する理由。メリット

- 日本に思い入れがある（留学したことある、仕事している、日本製品が好きなど）。
- 2005 年ごろから人民元の切り上げ政策があり、人民元の価値が下がった。
- 上海で投資目的の 2 件目以降の物件を購入するのが難しくなり、日本のほうが安く手に入る。

日本の不動産を購入したくない、できない理由。デメリット

- 日本の法規制の問題でローンが下りない。
- 不動産を購入したからといってビザの優遇措置などがない（個人旅行ビザで 1 カ月程度）。
- まだマレーシアなど東南アジアなどでビザやローンがおりやすく投資しやすい。
- 日本の赤字国債が世界の中でもトップクラスの悪さ。
- 地震、原発事故の影響もあり急いでやることはない（なぜか依頼者はみんな急いでいる）。

※【諮詢：シジュン】参考として他の機関や第三者に問い尋ねること。意見をきくこと。諮問。

【諮詢機関：シジュンキカン】旧憲法下、天皇がその大権を行使するにあたって意見を徴した機関。
枢密院・元老会議・元帥府など。

2011 年 3 月 16 日～22 日
株式会社エステート軽井沢