



中国不動産投資・視察旅行

4月8日～4月11日の4日間社長と私で中国北京への不動産投資ツアーへ参加して参りました。ツアー本来の目的は北京のマンションを購入してインカム(賃料収入)を得ながら、5～10年後に売却してキャピタル(売却益)を得ようという物ですが、私供の目的はツアーに参加される不動産投資の分野で著名な方々と4日間行動をともにし、貴重な意見及び情報を得るといふ所に重点を置いて参加しました。それとあわせて現在世界的に注目を浴びている北京の高度成長を直に見てみたいという思いもありました。

4月8日に北京へ到着した日は気温が29℃もあり観測史上最高気温との事でした。その後も25℃前後の日が続き好天に恵まれました。私は中国への訪問は今回が初めてでしたので、TVや新聞などでは経済成長の情報は得ていましたが、正直これほどまでの発展をとげているとは思いませんでしたので今まで私の頭の中にあつた中国観は一変しました。中国というと自転車というイメージがありましたが、それ以上に車の数が多く道路も片側4車線あるにも関わらず大渋滞していました。これは昨年のSARSの影響が強く、バスや地下鉄の使用をさける形で車を購入する人が増えた為だとの事でした。



市内の再開発もどんどん進んでいて古い国営高層住宅を取りにわし、2000ユニット前後のマンションが数十ヶ所以上場所で建築されていました。中国は基本的に土地建物は全て国有で、マンション分譲の場合所有権を買うのではなく70年前後の使用権を買うという形態になっているとの事です。

立退き～解体までの時間も国有の為とてもスピーディーに進められ、立退きに反対しても警察が介入して強制的に出

されてしまうそうです。もちろん立退料は国から支払われますが、東京の六本木ヒルズのように30年近くかけて再開発をする事などではなく、立退～新築まで大体1～2年で完了してしまうとの事でした。このあたりも経済の発展に大きな影響を及ぼしていると考えられます。それと何と言いましても人口が多く労働力が無限に近く供給される為低い人件費が安定して保証されているのが中国の一番の強みだと感じました。しかし、工事現場等も見学しましたが、仕事は雑で特に安全管理に関しては何の対策も講じられていない様子でした。現地のガイドに訪ねた所、中国では人口が多い為人間の命が安いのでしかたがないとの事でした。

3日目には不動産フェアが開催されている会場へ足を運びました。このフェアは新築マンションの展示会といった感じで、100社を超える開発業者がさかんにマンション購入をすすめていました。(ちなみに北京市内には一戸建はほとんどありません)土曜日という事もあり、会場は沢山の来場でごった返していました。しかし、購入を希望する方の4割位が投資目的という事を聞いて日本のバブルを思い出し多少の危機感を持ちました。



今回は物件の視察等で観光はほとんどできませんでしたが、気候や食事等日本人に合っているので時間があればプライベートで再度訪れたいと思います。

統括部長 佐藤 浩次

1分間 実践経営 テーマ 『成功』

成功できる人と成功できない人の違いは1つです。それは成功する人は良い習慣を良に付けている人で、成功しない人は習慣に出来ない人です。
 良いことを積極的に習慣化することです。例えば「毎日1万歩歩く。」
 「毎日5時に起き午前中に仕事をやってしまう。」
 「常にあるべき姿をイメージする。」
 「朝はリンゴと人参のジュースを飲む。」
 「絶対積極を身につける。」
 習慣は第二の天性です (経営コンサルタント 飯塚保人)



株式会社

いわき土地建物

