

週刊メール情報
厳選・中国ビジネス

中国最大級のプロ集団「土業・net」による日系企業支援
「土業・net」メールマガジン
内田総研・Group (投資顧問・会計服務・ネットワーク)

●中国税務・法務・会計支援 ●日本企業の中国進出支援 ●日中企業のM&A支援 ●中国医療ビジネス支援 ●中国でのネット販売支援

中国マネー360億円、日本不動産に 投資価値、北京・上海の住宅価格より格安

■ 中国マネー360億円、日本不動産に

日本における海外マネーの流入は現在、不動産市場でも存在感を増し、中国を含む国際投資家が日本の不動産市場において大きな興味を示している。みずほ系の不動産シンクタンク「都市未来総合研究所」が最近まとめたデータによると、2014年、外国人投資家の日本不動産取得額が9777億円に達するなど、「日本不動産買収ブーム」が巻き起こっている。

中国富裕層による日本不動産投資も

外国人投資家は、東京の中心地にある多くの高級物件を買収しており、日本不動産市場に占める外国人取引比率も20%に達した。例えば、米国のブラックストーン・グループが、東京の住宅約5000戸を1900億円超で買収した。また、中国の復星集団が日本たばこ産業の複合施設「品川シーサイドフォレスト」のオフィスビル3棟を約700億円でそれぞれ買収した。その他、米国、フランス、ドイツの投資家が、東京の品川や新宿、中野などのオフィスビルや総合商業施設を買収している。特筆すべきは、中国の富裕層が存在感を高めている点で、過去1年間で少なくとも中国の個人資本360億円が日本の不動産市場に流れ込んでいる。

日本不動産人気の理由

日本の不動産市場に外資が流入する理由としては、大都市で不動産価格が底を打ち、今後上がる可能性があるため、投資価値が増していることが挙げられる。近年、日本全国の地価の下落幅が縮小しており、東京、名古屋、大阪の三都市の商業用地や住宅用の価格はいずれも上昇し、東京のオフィスビルの空室率も5%にまで低下している。日本の不動産は、全体的に大きな上昇の余地を残しており、現在の為替で計算すると、東京のほとんどの普通住宅の価格は北京や上海のそれ以下となっている。2020年には、東京オリンピックも控えており、外国投資家は、東京の不動産価格は上昇する可能性が高いと判断しているようだ。

■ サイゼリヤ、中国投資効果で増益に

サイゼリヤの株価が7年2カ月ぶりの高値圏にあり、20日には一時2019円の昨年来高値を付けた。サイゼリヤは昨年4月の消費増税に際してとった「価格据え置き戦略」が裏目に出て、2014年8月期連結決算では3割近い営業減益を計上していた。最近も円安の逆風下、チーズやワインなど輸入食材の高騰に苦しんでいたが、中国で展開したサイゼリヤ中国が好調で、グループ全体の収益に貢献した。今月13日の14年9～11月期の決算発表で、営業利益は12億7900万円と前年同期比6割強の大幅増益になった。「せいぜい小幅増益」と見る市場関係者も少なくなかっただけに、予想を裏切る好決算を受け翌日の株価は一時16%高と値を飛ばした。日本国内の事業については苦戦の構図は変わっておらず、既存店の客数、客単価とも減っている。サイゼリヤの中国名「薩莉亜」は、03年の初進出以来、上海市や広州市を中心に200店以上を展開するまでに成長、昨年11月末時点の全店舗数約1300店のうち海外店舗は約240店、その殆どが中国にあり、会社全体の半分の営業利益を稼ぎだしている。

■ 日本、中国人のビザ発給要件緩和

外務省は6日、昨年11月に発表した中国人に対する査証(ビザ)発給要件の緩和について発表、1月19日から運用を開始した。有効期間中に何度も訪日できる数次査証の個人観光客への発給は、これまで沖縄県か岩手、宮城、福島、東北3県に1泊するのが要件だったが、「相当な高所得者」に限って訪問先に関係なく有効期限5年のビザを発給することとなった。沖縄と東北3県の訪問者へのビザ発給の経済力の要件も緩和し、「十分な経済力を有する」という要件を満たした人なら、その人がいなくても家族の渡航を認める。商用目的の人や文化・知識人のビザ発給は、日本への渡航歴の要件を廃止し、日本側の身元保証書などの書類の要件も省略した。



中国最大級のプロ集団「土業.net」による日系企業支援
「土業.net」メールマガジン
内田総研・Group (投資顧問・会計サービス・ネットワーク)

●中国税務・法務・会計支援 ●日本企業の中国進出支援 ●日中企業のM&A支援 ●中国医療ビジネス支援 ●中国でのネット販売支援

■ 訪日客急増、2015年 1500万人超に

日本政府観光局(JNTO)は20日、2014年に日本を訪れた外国人旅客が前年より29%多い1341万人、買物や宿泊に使った金は2兆円を超えたと発表した。日本政府は15年の旅客数を1500万人以上と予測、20年の2千万人目標の達成が現実味を帯びてきた。1年で約300万人増えたけん引役は中国人旅客で、14年は83%増の241万人だった。外国人旅客の国内消費の総額は2兆305億円、増加率は43%と外国人旅客の伸び率(29%)を上回る。昨年10月、消費税免除となる品目が日用品や飲食料にも広がり、購入単価を押し上げた。中国人の購入額は総額の4分の1を超える約5600億円だった。外国人旅客による消費は国内総生産(GDP)統計で輸出に計上され、活発な買い物は旅行サービスの海外輸出にあたる。貿易統計によると、旅行消費額2兆円はメガネやレンズなどの「科学光学機器」の輸出額2.3兆円とほぼ肩を並べるといふ。訪日客が増える一方、日本人の出国者数は3%減り1690万人だった。この結果、14年の旅行収支の赤字は11月までで1399億円にとどまった。今年は中国向けに短期滞在査証(ビザ)の発給要件を緩めたり、地方の商店街で免税手続きを受けやすしたりするが、観光立国への歩みは道半ばだ。

■ 外国人の在留資格緩和、投資促す

日本政府は日本で起業したい外国人が在留資格をとりやすくする。これまでは日本で事業を始める法人が登記されている必要があったが、これからは定款など事業を始めようとしていることを証明する書類があれば資格を認めるようにするという。外国人が起業しやすい環境を整え、日本への投資を促すのが狙いで、4月から適用される。今の制度では、起業を目指す外国人が在留資格を得るには法人の登記が必要になるが、在留資格を取得した上で住民票をつくらなければ登記はできない。日本に協力者がいれば登記を済ませてもらって在留資格を取得できるが、外国人が1人で登記手続きをするのは事実上困難だった。日本政府は起業を目指す外国人に4カ月の在留を認め、更新時の審査で法人設立など事業の前進が確認できれば、さらに長期間の在留を認めるという。

■ 日本の対中直接投資、最大の落込

中国商務部によると、日本の対中直接投資額(実行ベース)は2014年に前年比38.8%減の43億3千万ドル(約5040億円)となり、統計が比較可能な1985年以降で最大の落ち込みを記録したという。日中関係の悪化に人件費の高騰などが重なり、製造業を中心に投資を絞り込む動きが広がった。日本の対中投資が前年実績を下回るのは4.3%減った13年に続いて2年連続で、下落率は天安門事件の影響で投資が急減した89年(35%減)を上回り「過去最大級」といふ。日本企業による対中投資は契約件数ベースでも減少傾向にあり、投資実行額は15年も低迷するとの見方は多い。ただ足元では対中事業の強化に動く企業も増えつつある。日東電工は15日、山東省青島で中国初となる研究開発センターを開所した。環境や農業など中国が産業振興に力を入れる最先端分野を開拓するためだ。「中国は売上高の3割を占める最重要市場だ。経済の構造変化で商機は広がる」と同社の高崎秀雄社長は説明している。また中国事業に力を入れているイオンは昨年12月、湖北省武漢に内陸初の大型店を開くなど、消費関連企業の進出も活発になっている。

■ 中国の不動産市況、大都市で持直し

中国景気を左右する不動産市況は北京や上海など一部の大都市では持ち直しの兆しが出てきており、2015年は地方都市との二極化が進みそうだ。年明け早々、北京では過去最高価格での土地の落札を意味する「地王」が誕生、国有企業による市南部の住宅用地の落札額は86億元を超えた。実際の販売時の価格は1平方メートル当たり6万円に達するとみられ、現在の相場より1割以上も高い。現地では古くからあった老朽家屋の撤去が進み、付近の地下鉄駅の周りには高層マンションが建設中だ。しかし、北京のような活況は全国でも例外で、地方都市では地元の不動産仲介業者が倒産し、町中にはシャッターを閉じた店舗がいくつも残されているという。中国の不動産在庫は過去2年で1.7倍に膨らみ、主要100都市の新築住宅の平均価格は14年12月まで8カ月連続で前月を下回っている。

内田総研・Groupは、(株)日本M&Aセンター(東証1部上場)及び一般社団法人相続税務支援協会の2社と提携し、中国の首都北京に「北京M&Aセンター」をオープンし、中国資産家による日本不動産への投資、日中企業のM&Aの構築支援等の業務を行っています。

日本M&Aセンター



- ・東証一部上場企業
- ・日本最大M&Aネットワーク
- ・業界別M&A支援体制
- ・成功報酬型の料金体系



- ・一般社団法人
- ・「税理士新聞」社の関連会社
- ・相続物件の売買
- ・全国職業会計人支援団体

内田総研・北京M&Aセンター



龍頭大廈



受付



オフィス



オフィス・ロビー



セミナー会場



会議室

内田総研・北京M&Aセンター

日本企業の中国進出支援

- 中国での会社設立、中国事業支援
- 中国での税務・法務・会計支援
- 特許権・商標権の取得、上場支援等

税務・法務・会計

- 税務・会計顧問、記帳代行
- 税務トラブルの解決処理
- 法務トラブルの解決処理

健康食品等の「セミナー販売」

- 中国全土での健康セミナー販売支援
- 全国に「老人大学」での販売支援
- 各地の病院と提携しての全国販売支援

フランチャイズ展開支援

- 中国での商業特許経営許可取得申請
- フランチャイズに関する経営戦略の構築
- 中国での販売、ブランド戦略の構築

M&Aセンター

- 中日韓企業のM&A支援
- 戦略的M&Aの構築支援
- 撤退M&Aの構築支援

中国での「医療ビジネス」支援

- 日本医療機関の中国での事業展開支援
- 日中医療機関の事業提携支援
- 日本へのメディカルツーリズム事業

株式公開コンサルティング

- 上場計画の立案、上場コンサルティング
- 企業診断、経営改善コンサルティング
- 上場を実現するための企業成長支援

ネット販売・受注代行

- 国際決済可能なネット販売
- 中国での受注代行サービス
- セミナー販売との並行可

中国での「環境・省エネ事業」

- 日本環境技術の中国での事業展開支援
- 日本省エネ技術の中国での事業展開支援
- 日本企業の中国でのM&A構築支援

税務師・弁護士・会計師等、中国最大級のプロ集団「士業・net」によるワンストップサービス



内田総研・Group

(www.uchida-chinatax.com)

北京事務所：北京市朝陽区南新園西路8号 龍頭大廈北棟2F
東京事務所：東京都足立区栗原4-6-11(内田会計事務所)

TEL (10)8735-9091
TEL (03)3898-1422

FAX (10)8735-9093
FAX (03)3898-1431