

**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

日本の不動産、中国系投資家に人気**台湾・香港の投資家、中国の物件を手じまい****■ 日本の不動産、中国系投資家に人気**

台湾と香港の中国系の個人投資家が日本の不動産に注目し始めており、見学ツアーなどに多くの人が参加し購入実績も増加、不動産仲介会社の海外顧客の中で存在感を増している。

台湾や香港の投資家が中国の物件を手じまいし、資金を日本に振り向ける動きが広がっている。

高利回りを期待

台湾や香港では地場不動産の価格高騰で投資のチャンスが減少しており、投資先だった中国も従来のような利回りは期待できないため、不動産価格上昇が見込める日本に投資資金を移す動きが増えている。

日本では4～6%程度の純利回りを狙える物件が多いとされるが、純利回りが1～3%程度の台湾や香港と比べると投資家の目には「宝の山」に映る。

東急リバブルによると同社の海外顧客への仲介件数は7割以上を台湾が占め、香港、シンガポールも多く、不動産の高騰で利回りが低迷している国・地域だ。

もともと富裕層が多いほか、台湾では複数の銀行が日本に支店があり、投資家に対する不動産購入ローンの審査をしやすいことも影響しているという。

円安が後押し

一方、日本は「失われた20年」以来、長く不動産市況が低迷したが、ここにきて20年の東京夏季五輪の開催決定もあり、高利回りを見込める投資先としてにわかに注目され始めた。

円安の進行で2年前に比べると25%ほど割安に購入できることも海外の投資家には大きな魅力だ。

台湾の仲介最大手、信義房屋は13年に前年比2.6倍の450件の日本の物件を仲介し、金額も同3.6倍の305億円に急増した。14年も台湾の投資家は積極的で、「台湾の仲介総額は業界全体で500億～600億円は堅い」との声もある。

香港のJPハウジングは、今年7月に日本の不動産約70件を仲介している。

■ 中国人民銀、2千億元を銀行に供給

中国メディアなどによると、中国人民銀行(中央銀行)は週明けにも地方銀行など複数の中堅銀行向けに計2千億元(約3兆5千億円)の資金を供給する。

人民銀は9月にも臨時貸出制度(SLF)と呼ばれる枠組みを使って大手国有5行に計5千億元を供給した。中国政府は銀行の貸し出し余力を増し、減速感が強まる景気を下支えさせる狙いがある。

報道によると、今回の資金供給は約20行を対象にしているとみられ、人民銀が今年から導入を試行している担保付き補完貸し出し(PSL)と呼ぶ手法を使う可能性があるという。

定例の公開市場操作(オペ)と異なり、不定期、非公開で特定の銀行に資金を流す仕組みだが、期間など詳細は明らかになっていない。

■ 中国経済、景気減速不動産不振続く

7～9月期の実質国内総生産(GDP)成長率が前年同期比で7.3%と5年半ぶりの低い伸びにとどまり、経済大国、中国の景気減速が鮮明になってきた。

だが構造改革を重視する中国政府は大型景気対策の発動には慎重で、来年の成長目標を今年の7.5%前後から7%に引き下げることも視野に入れ始めた。

景気にブレーキをかけたのは不動産市場の冷え込みで、1～9月の住宅販売額は前年同期比で1割減。

販売不振と在庫増が新規投資を鈍らせ、同時期の不動産開発投資は12.5%増と、1～6月に比べ伸びが1.6ポイント縮小した。

それでも中国政府は大型の景気対策に慎重な姿勢を保っているが、背景には雇用の安定があるという。

国家統計局によると、1～9月の都市部の新規就業者数は1千万人で、すでに今年の政府目標を達成した。経済規模が大きくなり、物流業などサービス業も拡大したため、成長速度が落ちても雇用は吸収できるとの指摘は多く、インフレのない持続的な安定成長への軟着陸を探っている。



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

■ 転換期を迎えた「家電王国」日本？

日本の家電・電子大手のソニーはこのほど、スマートフォン(多機能携帯電話)やテレビなどの消費電子製品の売上が低迷を続けているため、来年3月までの2014年度には2300億円の損失が出る見込みであると発表した。これに先だって、ソニーはパーソナルコンピュータ(PC)事業を売却し、テレビ事業を分社化し、従業員を1万人削減したのに続いてさらに5千人を削減、今年度は08年からの7年間で6回目の巨額赤字になるとしている。

落日を迎える日本の家電メーカー

かつて一世を風びした日本の代表的家電メーカーが、ここ数年は相次いで経営に苦しんでいる。「日本の家電」は世界の伝統的家電産業の中で最高レベル、最優秀、最高の保証の代名詞だったが、近い将来には、世界の家電大手の中に日本のメーカーの姿がみられなくなると予想している専門家もいる。日本の家電メーカーは戦略決定で誤りを犯した、タイミングに恵まれなかった、インターネット技術の急速な発展や国際経済・産業局面の変化に遭遇した、後発組の米国・韓国・中国などの家電メーカーに全面的に挟み撃ちされた、などさまざまな要因を抱えている。

インターネット、スマホの普及

インターネットの高速化と次々に現れた動画視聴サイトによって、高額なデジタルビデオレコーダーを買う意味が根本的になくなってしまい、消費者も以前のような消費意欲をもたなくなってしまっている。コンピュータとインターネットの普及、高性能のスマートフォンの出現が、日本の家電メーカーの得意としていた携帯音楽プレーヤー、コンパクトデジタルカメラ、ゲーム機に巨大なダメージを与えている。日本メーカーのこれらの消費電子製品の売上は年々減少し、営業成績も悪化を続けた。韓国、大陸部、台湾地区などの家電メーカーは後発組の利点と安価な労働力を武器に各分野で攻勢をかけ、米国のアップル社も技術的優位とブランドの強みを利用して日本の家電メーカーを挟撃した。家電製品はすでに「赤字の元凶」であり、日本メーカーは家電事業を縮小して、脱家電化への営業展開を図っている。

■ 「天猫国際」、ネットで完成車販売

米テスラモーターズはこのほど、ショッピングモール「天猫」(Tmall)で完成車の販売を試験的に行うとともに、天猫の「ダブル11」(独身の日)イベントに参加することを明らかにした。米テスラモーターズが中国市場で公式サイトでなく、第三者ルートを通じて完成車の販売を行うのは今回が初めてのケースとなる。天猫との協力を通じ、テスラは数量限定の「Model S」を天猫プラットフォームで販売、購入者はアリババ(阿里巴巴)のオンライン投資商品「余额宝」に5万元(1元は約17.5円)を凍結して前払金に当て、車両引渡しが行われる都市のテスラスポットで残額を支払えば、最速5日で車両を受け取ることができる。また前払金には余额宝への金利が支払われ、車両引渡し都市は北京、上海、杭州、成都、深圳になる。

■ 中国、アジアインフラ投資銀行設立

オーストラリアのホッキー財務相は20日、中国が設立を目指す国際金融機関アジアインフラ投資銀行(AIIB)への参加について「前向きに検討している。週内に創設準備に関する覚書に署名する」と語った。また11月に豪州で開催する20カ国・地域(G20)首脳会議で、世界経済の成長底上げに向けた構造改革策やインフラ投資について協議することを明らかにした。AIIBに関する覚書には法的拘束力がなく、「参加の最終決断はまだ下していない」が、新銀行のガバナンス(組織統治)や融資案件の透明性の確保を巡って今後、中国と協議するという。既存のアジア開発銀行(ADB)を主導し、AIIBと距離を置く日本に対しては「日豪が満足できる水準のガバナンスが実現した場合にのみ、参加するのは良いことだ」と同調を呼び掛けた。一方で、「アジア太平洋域内で力強い経済を建設する機会に参入したい」と自国企業の商機拡大を追求する姿勢もにじませた。G20首脳会議を巡っては、「参加各国は追加の経済改革策や資金の手当てなどを発表できるだろう」との見通しを示した。会議の主要議題として金融規制のほか、今後10年間で「80兆ドル(約8600兆円)」に達するという世界のインフラ投資需要を挙げた。

内田総研・Groupは、(株)日本M&Aセンター(東証1部上場)及び(株)サンフロンティア不動産(東証1部上場)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



- ・東証一部上場企業
- ・日本最大級不動産仲介企業
- ・購入資産の収益管理
- ・購入資金の調達支援

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・律師・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