

特集 理事・会員インタビュー

より良い住まいと生活を創造する

漢字文化圏のペインポイントに精通する建設設計事務所

不動産投資・管理会社にスマートソリューションを提供

隔月刊

# 東洋投資

Toyo Investment Bimonthly

2023 / 4

特別寄稿

# ビジネス界の スター



● 「日本の鶴岡」——湯沢町の人気はなぜ復活したのか

● 日本の若者が賃貸住宅を拒絶する理由

● 高騰し続ける日本の不動産価格は下がるのか

● 中国の預金残高が過去最高に不動産市場の不景気で支出減



# 日本華僑不動産協会

会員募集中

Member recruitment



日本華僑不動産協会事務局

詳しくはコチラ

TEL: 03-5797-8633

E-mail : swj@ocreaj.jp





# あすか信用組合

## Asuka Shinkumi Bank

### 住宅ローン

永住権のない外国籍の方専用

ご融資額：1億円以内  
 金 利：年1.25%（変動金利）  
 ご融資期間：35年以内  
 保 証 人：原則、1名  
 対象の方：組合員資格があり、ご融資時に  
 満20歳以上60歳以下の方

※連帯保証人がいない方は年1.45%となります。

### 住宅ローン

ご融資額：1億円以内  
 金 利：年0.95%（変動金利）  
 ご融資期間：35年以内  
 保 証 人：原則、1名  
 対象の方：組合員資格があり、ご融資時に  
 満20歳以上60歳以下の方

※連帯保証人がいない方は年1.15%となります。

### 不動産投資ローン

ご融資額：3億円以内  
 金 利：年1.8%～2.8%（変動金利）  
 ご融資期間：35年以内  
 保 証 人：不要  
 対象の方：組合員資格のある、法人または  
 個人（事業主）の方

### 不動産フリーローン

資金使途は原則、自由

ご融資額：3億円以内  
 金 利：年2.8%～3.5%（変動金利）  
 ご融資期間：30年以内  
 保 証 人：不要  
 対象の方：組合員資格のある、法人または  
 個人（事業主）の方

※資金使途の確認により、お取扱いできない場合もございます。

その他の詳細、個別相談は下記店舗までお問い合わせください

#### Tokyo

#### 本店営業部

新宿区歌舞伎町2-32-9

☎03-3208-5101

#### 上野支店

台東区上野1-18-1

☎03-3832-5141

#### 恵比寿支店

渋谷区恵比寿4-27-6

☎03-5798-2551

#### 立川支店

立川市曙町1-25-12

☎042-522-5131

#### 錦糸町支店(仮店舗)※

台東区上野1-18-1 3F

☎03-6756-8421

#### 池袋支店

豊島区東池袋1-22-1

☎03-3983-5241

#### 足立支店

足立区梅島1-13-3

☎03-3849-5111

#### 蒲田支店

大田区西蒲田7-7-7

☎03-3733-5101

#### Saitama

#### 大宮支店

さいたま市大宮区宮町1-114-1

☎048-638-3540

※錦糸町支店は建替えのため、当分の間仮店舗として「上野支店の3階」に移転のうえ、営業しております。

※お申込みにあたり、当組合所定の審査をさせていただきます。なお、審査の結果、ご希望に添えない場合もございます。すべての商品について上記の他、諸条件がございます。また、融資対象物件に当組合を第1順位とする（根）抵当権を設定させていただきます。

※組合員資格：当組合の営業地域にお住まい、もしくはお勤めの個人の方、また当組合の営業地域内に事業所をお持ちの法人・個人事業主の方。  
 営業地域：東京都、埼玉県、北海道、青森県、秋田県、岩手県、宮城県、福島県、山形県

※個人（事業主）の方の場合は日本国籍の方、外国籍で永住権をお持ちの方、または定住者の方が対象となります。なお、定住者の方につきましては、在留資格の種類他により、ご利用いただけない場合がございます。

あすか信用組合 検索

## 巻頭言 | FOREWORD

6

**野村 昌弘** (一社)日本華僑不動産協会会長  
**「幸福」を追求するビジネスを**



理事・会員インタビュー | DIRECTORS & MEMBERS INTERVIEW



**山田 麗華** JTMホールディングス株式会社取締役社長  
より良い住まいと生活を創造する

8



**程 旭** 株式会社ファーレンハイト共同創業者  
漢字文化圏のペインポイントに精通する建設設計事務所

10



**武藤 理恵** 株式会社天時情報システム代表取締役社長  
不動産投資・管理会社にスマートソリューションを提供

12

# Contents

## 特別寄稿 | SPECIAL CONTRIBUTION

- 16 **1 イーロン・マスク——絶対主義の成功**
- 26 **2 中国製造業、五枚の切り札**
- 34 **3 今後 10 年に向けた中国の不動産改革**



## ホットニュース | HOT NEWS

- 40 「日本の鶴崗」—湯沢町の人気はなぜ復活したのか
- 42 東日本大震災から 12 年、日本で高層マンションが人気
- 44 日本の若者が賃貸住宅を拒絶する理由
- 48 中国人よ、それでも日本で家を買っても住まないのか
- 50 高騰し続ける日本の不動産価格は下がるのか
- 52 世界長者番付、LVMH のアルノー CEO がマスク CEO を超えトップに
- 53 中国の預金残高が過去最高に不動産市場の不景気で支出減
- 54 中国の遺言者が若年化、内容は不動産が最多
- 55 中国企業が年俸 1 億 6 千万円出しても欲しい人材とは  
ESG が事業発展の新たな方向性



# 「幸福」を追求する ビジネスを



(一社) 日本華僑不動産協会会長  
野村昌弘

会社を大きくできるかどうかは「運」次第である。ビジネスがうまくいくかどうかは「能力」次第である。ビジネスで「幸福」を追求することこそ肝要である。かつては、大人同士で「幸福」について語ることを、子どもじみたことと思っていたが、今、その考えは変わった。

財界有力者の急死、企業への立ち入り調査、上場企業の株式保有をめぐる争い……ビジネスの世界は「幸福」とは縁遠いように見える。

傍から見ると、企業家はきらびやかに映る。しかし、起業の苦しみを味わった者にしか本当のことは分からない。今日、中国では多くの企業経営者がかつてないほどの財を成しているが、彼らは同様に困惑もし、その多くは、自身の幸福度指数は年々低下していると感じている。企業経営者は富は創造しても、幸福は生み出せていないということであろう。

会社を大きくするために、自己の尊厳を損ねてまで役人に迎合し、金銭や贈答品を贈り、終日「政商」に興じる。人間としての尊厳を捨て去って、幸福と言えるのだろうか。

会社を大きくするために、体を顧みることなく、夜更かしをし、飲酒をし、享楽にふけり、1日のうちに複数の都市を飛び回り、体調がすぐれなくてもやり過ごし、病気を患っていても放置する。体を壊してしまって、幸福と言えるのだろうか。

会社を大きくするために、法を犯し、借金取りに怯える生活は幸福と言えるのだろうか、

多くの人は、企業経営者が真の幸福を理解する道は、ふたつしかないと考えている。ひとつは、重い病を経験すること。もうひとつは法の裁きを受けて牢に繋がれることである。

いずれも決死の覚悟が必要であり、苦い経験を経てはじめて自由と健康が幸福の条件であることに気付くのである。われわれは一生のうちに、自身でその答えを見出さねばならない。

今日、華人企業家は、その能力と才覚によって、事業を大きくグローバル展開するようになった。しかし、人間性に対する認識においては大きく後れをとっている。貪欲を理想とし、欺瞞を知恵と履き違え、負債を美德とし、仕事を人生と考える者が余りに多い。成功は時として毒にもなる。健康を害し、魂を浸食し、生きることの意味を見失わせてしまう。

欲望はモチベーションであり、幸福は個人が感じ取るものである。欲望は人間性に左右され、幸福は信念から生まれる。世俗的な外見に惑わされず、真の幸福を知る企業家が優れた企業家である。

ある人は言った。「会社を大きくできるかどうかは『運』次第であり、ビジネスがうまくいくかどうかは『能力』次第である。ビジネスで『幸福』を追求することこそ肝要である」と。

企業の規模に囚われるべきではない。大事なものは幸福感をもてるかどうかである。より良い生活を送るためのビジネスであり、永遠にビジネスを続けていくことなどあり得ない。道理は至ってシンプルである。

# T&K 株式会社では OA 機器を通じて、 お客様の業務を効率的に！

## 経費削減のスペシャリスト集団 オフィスの経費削減ならここで解決



- ・OA機器の販売
- ・電気工事
- ・エアコン設備販売及び取り付け工事
- ・オフィス内装、回線、LED 工事
- ・その他オフィス備品販売、設置
- ・防犯設備
- ・セキュリティシステム
- ・介護設備のご提案、販売
- ・その他事業内容：飲食業店



 KYOCERA



T & K 株式会社  
Company Profile

RIZING ZEPHYR



T&K 株式会社は、福岡のプロバスケットチーム  
「ライジングゼファーフクオカ」  
を応援しています。

## すべて T&K にお任せください！

お問い合わせ

T&K グループ 092-406-9975 <https://tandk-f.com>

【営業所】・福岡本社 ・熊本営業所 ・北九州営業所 ・長崎営業所 ・大阪営業所 ・四国営業所 ・東京出張所  
【グループ会社】・タモツ電設株式会社 ・T&K ペイント株式会社 ・T&K 通信サービス株式会社 ・T&K アセット株式会社

山田麗華

JTMホールディングス株式会社取締役社長

YAMADA REIKA

# より良い住まいと生活を創造する



山田麗華は在日華人社会では、堅実なビジネスマンとして知られ、日本のビジネス界でも、名の知れた人物である。山田麗華が率いるJTMホールディングス株式会社は、常に日本市場を開拓し、旅行事業、販売業、飲食業、製造業、バス事業、電子商取引、ホテル経営等の多くの分野で目覚ましい業績を上げてきた。JTMホールディングスは、2021年に不動産業界にも参入した。記者は好奇心の赴くままに、華々しく活躍する山田麗華社長を取材した。

## グループ企業で 産業の相互補完を図る

一定規模まで成長すると、余剰資金を成長産業に再投資し、その恩恵にあずかろうとする企業もある。資金、労働力は潮流のように流れ、素早く参

入し素早く撤退する。また、独自のスタイルで成長し、資源の優位性を最大化し、長期的な市場追跡調査と入念な準備を行い、徐々に事業範囲を拡大する企業もある。山田麗華と彼女の率いるJTMホールディングスは、間違いなく后者である。

香港出身の山田麗華は、東南アジアの中国語圏に独自のネットワークをもつ。2000年に、中国大陸を主な市場とするカモメツーリスト株式会社を設立し、JTMホールディングスの主力事業としてきた。また、JTMホールディングスの傘下には、東南アジアと欧米の華人向けにサービスを提供する旅行社——ドリーム・ジャパン株式会社がある。2つの旅行社は長年にわたり、その優れたサービスによって、大中華圏で高い評価と固定客を獲得し、累計の顧客数は50万人を超える。

これら富裕層の顧客は、高い消費力を備え、彼らは世界各地で巨大なネットワークを形成している。日本のリゾート物件に関する問い合わせが多く寄せられるようになり、山田麗華は2021年に、不動産会社を立ち上げ、不動産開発、不動産賃貸、マンション管理事業に参入した。

先進国の中でも、日本の不動産価格は比較的安く、治安も良い。さまざまな側面から見て、不動産の投資収益率が高い日本が最良の選択肢であると考えて間違いない。一方で、高齢化社会に突入した日本には、相続人のいない不動産資源が多く存在する。大きな潜在力を秘めた日本市場は、力あるデベロッパーが再開発に携わり、土地の価値を高め、持続可能な発展を速やかに実現すべきである。それが、山田麗華が日本の不動産を有望視する大きな要因である。

## 中国語圏に絶え間なく 人気リゾートを発信

2019年、JTMホールディングスが運営するホテルベイガルズが、関西国際空港エリアにオープンした。当ホテルは240の客室を擁し、宿泊及び長期滞在が可能である。また、風光



明媚な静岡県御前崎の、海と空に抱かれたリゾートホテル——御前崎グランドホテルも高い評価を得ている。JTMホールディングスはさらに、好立地にハード・ソフト両面が充実したホテル——大阪グランドホテル、大阪グランドホテル別館、長島ビジネスホテルを運営している。

コロナ禍以降、山田麗華は一部の資金と人員をリゾートホテル開発に投入し、好立地物件に入札し、観光事業の開発、サービスのアップグレードに注力してきた。日本の精神、文化の象徴である富士山は、不動産デベロッパーにとって憧れの聖地である。先ごろ、競争入札を勝ち抜いた山田麗華は、デベロッパーとして、富士山エリアの2つの好立地区画を手にし、現在、順調に建設を進めている。2つの区画は、それぞれ静岡県と山梨県に位置する。一つは箱根地域で、富士山を望む山と川に囲まれた5万㎡の土地に、温泉、アクティビティ、ホテル、ヴィラが一体となった統合型リゾートを建設中である。もう一つは、河口湖に隣接した1万㎡の土地に、リゾートホテルを建設中で、本年下半期、竣工・開業の予定である。

住むのに最も適した地域はと尋ねると、山田麗華は的確に答えた。「生活環境も文化的背景も異なるお客様に、最も適した物件をお薦めすること



が、不動産会社のあるべき姿です。単純に投資を考えるのであれば、世界的に見ても地価が高いことで知られる東京・中央区銀座は、容易に資金を回収し、利潤を出すことができます。また、華僑華人が多く居住する川口エリアは、生活の利便性と立地条件に優れ、居住地としてはうってつけです。豊島区役所の思い切った改革によって輝きを放ち続ける池袋地域も、同じく注目の投資スポットです」。

### 富裕層向けに ハイクオリティな ライフプランを提案

東南アジア全域に顧客をもち、世界中にビジネスパートナーをもつJTMホールディングスは、傘下に12のグループ企業を擁する「着実に成長するグループ会社」と言ってよい。JTMホールディングスは、富裕層向けに効率的

Technologyが加わった。「再生医療」として注目を集める幹細胞治療は、近年、国際医療の最前線を行く重要な研究開発分野であり、がん等の難治性疾患の治療に希望をもたらしている。グループの取締役社長として巨大な商船の舵を取る山田麗華は、顧客の生活の質を内面から向上させ、住み良い社会の建設に身を投じている。

「稲盛和夫先生については多くの人が語っていますので、私がここで話すのも野暮というものでしょう」。山田麗華のユーモアで距離間は一気に縮まった。彼女は読者に稲盛和夫先生の『心。』と『生き方』の二冊の著書を薦めてくれた。「ビジネスは、事の軽重をわきまえ、大きなことに集中し、小さなことは手放すことだ——稲盛和夫先生から伝授された『成功の秘訣』です」。

### 取材後記

鮮やかに光り輝く月を覆い隠すことはできない。山田麗華は、まだ成功には程遠いと繰り返し謙遜する。日本華僑不動産協会は、在日華僑華人にチャンスとプラットフォームを提供する目的で設立された。彼女は仲間に自身の経験を語る。「成功の鍵は、目標を掲げたら、簡単に諦めないことです。それを首尾一貫してやり抜くことです」。



で安全性の高いオールラウンドな資産配分を行い、アフターコロナにその巨大なポテンシャルを解き放つ。

先ごろ、JTMホールディングスに、幹細胞の研究開発を行う株式会社 Japan Cell

程旭

株式会社ファーレンハイト共同創業者

CHENG XU

# 漢字文化圏のペインポイントに 精通する建設設計事務所

自然の風景と深い人文が調和した三浦半島は、近代以降、日本人のレジャースポット或いは避暑地として親しまれてきた。相模湾でのエクストリームスポーツや鎌倉幕府の歴史的遺産、さらには時間が経つほどに新鮮さと味わい深さを増す古い建築物は、人びとを引き付けてやまない。先ごろ、三浦半島に事務所を構える株式会社ファーレンハイトを訪ね、共同創業者である程旭氏に、生活空間に変革をもたらし、デザイン言語を駆使した革新的な発想について話をうかがった。

## クライアントのニーズに ワンストップで応える

産業能率大学の経営デザインコースを卒業後、広告業界に進み、10年近く設計の仕事に携わってきた程旭は、その後、中日間を行き来しながら、主にイベントデザインを担当してきた。その間、幅広い人脈を築き、中日両国のデザイン業界で経験を積んできた。

前例のない疫病の流行が人びとの生活を一変させた。リモートテクノロジー、在宅勤務、時差出勤……全く



新しい生活スタイルや価値観が絶え間なく生まれ、居住空間の差別化、カスタマイズ、スマート化が進むにつれ、さまざまな可能性が生まれた。2021年、程旭は2人の日本人のエキスパートと共に株式会社ファーレンハイトを設立した。2人のパートナーのうちの1人は30年の経験をもつ木工大工で、1人は新進気鋭のアーティストである。商品開発、建築、設計と、3人のそれぞれの強みを発揮し、補完し合う。

近年、中国の富裕層が日本の別荘の購入に成功したという話は枚挙に暇がない。中には一棟買いつける投資家もいる。民宿や分譲マンションを事業計画に沿って建設・リフォームす

る設計士には、地域社会に対する深い理解と、正確にトレンドを掴む能力が必要とされる。商品開発、建築、設計の3つを手掛けるファーレンハイトは、開発、設計、施工、リフォームをワンストップサービスで行うことができる。さらに、日本の建設業界に豊富な資源をもつファーレンハイトは、上流及び下流の関連企業と堅固なパートナーシップを構築し、創業からわずか2年で、完成させたプロジェクトは神奈川県全域に及んでいる。

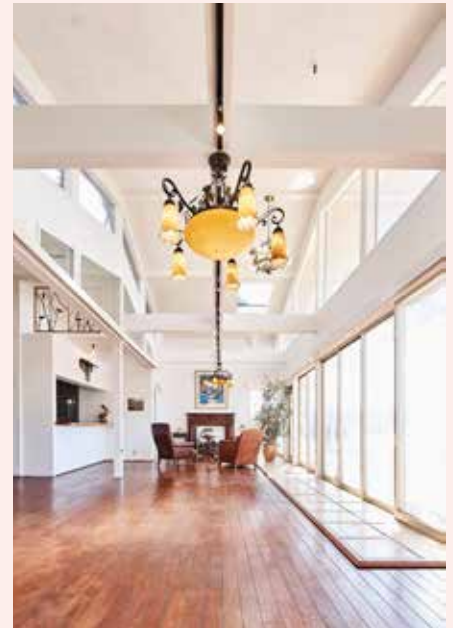
彼は専門的視点から、日本建築における壁内結露の制御法や、寒暖差による不快感を軽減する天然素材の特許技術等について語ってくれた。程旭はさらに、漢字文化圏、即ち、農耕文明の影響が色濃い東アジア、東南アジアの国々では、「帰田園居」（故郷の田園に帰る）への憧れが強く、市場には「新田園主義」に基づく、住まいに対する大きな潜在需要があると同時に、「新農村」建設の推進により、日本国内では土地転用の規制が緩和され、日本の先進的な建築技術は「新田園主義」に答え得る住宅建設を可能にするであろうと指摘した。

## 住まいに 新たな命を吹き込む

大胆な発想と堅実な仕事、程旭の創業理念である。彼は大学で学んだ専門知識が財産になっていると言う。「ビジネスデザイン」とは、その名の通り、ビジネスとデザインの2つの分野であり、「デザイン」は会社を立ち上げる際の剣となり、「ビジネス」は事業を拡大する際の盾となっていると言う。

「今の若者は、お気に入りのインテリア家具に惜しみなくお金を使い、大事にします」。居住空間のアップグレードや住宅機能の充実に対するデザインコンセプトが淡泊であってはならない。彼らのチームは、施工に際して、クライアントの個性やバックグラウンドを踏まえた上で、クライアントと共に成長できる住まいを設計することを心掛けている。古い建物に魂を吹き込み、古い家具をよみがえらせるファーレンハイトは、日本のクライアントから高い評価を得ており、人びとは彼らのチームを「廃棄物を生まれ変わらせる達人」と呼ぶ。

春には河津桜を愛で、夏はサーフボードに興じ、秋は海に映る月を眺め、冬は温泉に浸かる。自身が居住する三浦半島について語る程旭の言葉には喜びが溢れ、その場にいる人たちをも幸せな気持ちにする。デザ



イン性と独創性に富んだ住まいづくりに情熱を傾ける程旭は、日本華僑不動産協会の仲間たちに、是非、三浦半島に足を運び、「DIY」の楽しさを実際に体験し、設計や建築について語らって欲しいと話した。

相模湾に沿って伊豆半島に目をやると、レジャー施設や別荘に適した多くの土地資源がある。しかし、程旭は、日本の不動産に注目している中国の投資家に警鐘を鳴らす。「投資を決める際には必ず、大きな衝突を避けるため、その地域のルールや風俗習慣を理解し、地域コミュニティの理解を得る必要があります」。

### 日中の伝統的美意識を融合

休暇になると、程旭は著名な漢文学者であった故・白川静氏の著書『文字逍遥』を手に取り読み返すのだと言う。中国と日本は同じ漢字文化圏でありながら、同一の現象や空気感に対する理解や認識が異なる。この違いを理解してはじめて、中日の異なる美意識が生むマーケットの反応を的確に予測することが可能になる。

程旭は、当代の画家であり、美学者である蔣勳の言葉や振る舞いが醸し出す落ち着いた品格、そのデザイ

ンや人間性から多くを学んでいると言う。中国と日本の教育を受けた程旭は、それぞれの美意識を深く理解する故に、双方のニーズや問題点を容易に察知し、クライアントの複雑で多様な要望に応えることができるのである。

近年、中国の浙江省や江蘇省では、新しいスタイルの中国庭園が注目を集めている。伝統的な中国庭園に、日本などの施工技術を施して快適性を追求し、「田園」「レジャー」「禅意」などのデザインコンセプトによって、中日の文化の融合を実現している。程旭は、多文化共生と建築業の国際化が進む今日においては、美意識の違いや審美的価値観の多様性を尊重し、伝統的美意識を把握することが肝要だと考えている。

### 取材後記

優秀な設計会社が多く存在する日本には、世界的に有名な大手設計会社だけでなく、創業100年を超える老舗企業も珍しくない。クライアントのニーズや課題を正確に把握するファーレンハイトは、競合他社と一線を画している。彼らは、寛容性、多様性、主体性を体して、三浦海岸の朝日を迎える。



武藤理恵

株式会社天時情報システム代表取締役社長

MUTO RIE

# 不動産投資・管理会社に スマートソリューションを提供

日本社会で高い評価を得ている株式会社天時情報システムは、常にソフトウェア開発、システム開発の分野をリードし、多くの業界・企業にデジタル技術を提供している。最近では、ITを活用したスマートハウスがライフスタイルに変革をもたらし、華僑華人の不動産業者の間でも注目を集めるようになった。先ごろ、株式会社天時情報システムを訪ね、武藤理恵代表取締役社長に、不動産投資・管理会社にスマートソリューションを提案し、入居者にパーソナライズ、カスタマイズされた生活をj提供する理由及び現状と展望をうかがった。

## 『24OFFICE.WORK』でシェアリングエコノミーを活性化

武藤理恵が不動産業界に足を踏み入れたのは、10数年前のことだ。リーマンショック後、日本の不動産価格は下落を続け、間もなく底を打つと判断した彼女は、思い切って、東京都中央区の銀座に隣接する一棟のオフィスビルをローンで購入した。その後、オフィスビルの市場価格は安定的に上昇を続け、日本で不動産事業を展開するための基盤を築いた。その後も相次いで数棟のマンションを購入し、

個人で不動産賃貸・管理企業を立ち上げ、イノベーション企業をj経営する傍ら、日本の安定した賃貸収入で利益を上げている。

2006年に設立された天時情報システムは、リーマンショックによる経済危機も東日本大震災後の混乱も乗り越え、武藤理恵は、日本における華人女性企業家の成功モデルとなった。長引くコロナ禍で世界経済が大きく落ち込む中、彼女は再び大きく打って出た。先ず、新たな試みとして、所有する商業用入居ビルの1階部分を、オープンオフィス『24OFFICE.WORK』に改装した。1970年代に生まれたシェ



アリングエコノミーを本格的に大衆の生活に広め、ベンチャー企業を支援している。

2020年1月にサービスを開始した『24OFFICE.WORK』は、オフィスエリア、会議室、休憩スペース及び各種メディア機器を完備している。24時間利用可能で、最先端の顔認証システムによって入室を管理する。リモートワーク、オンライン会議、オフライン交流等、多様なニーズに対応する。

礼金も敷金も必要なく、わずか5万円の入会金で法人会員登録ができる。交通至便のスペースをシェアし、より安全で、より快適で、人に優しいスマートサービスを提供する。IT技術を駆使したシェアリングエコノミーによって、武藤理恵はコロナ禍のもやを突き抜け、美しい上昇曲線を描き始めたのである。

## 自社開発の顔認証システム で双方の權益を守る

システム開発、ソフトウェア開発とカスタマイズを主力業務とする株式会社天時情報システムは、17年の刻苦奮励を経て、130名の従業員を擁する中堅企業に成長し、金融、物流、商社など各種業界の有名企業と安定



した協力関係を構築している。常に時代の先を行く武藤理恵は、2019年に顔認証システムを開発し、徐々に日本社会に普及させていった。

コロナ禍、日本政府は感染防止対策として、時差出勤やリモートワークを企業に呼びかけた。天時情報システムが開発した顔認証システムは、企業の差し迫ったハード面のニーズに応え、大きな旋風を巻き起こした。

現在、国際間の交流・協力は、コロナ禍前の状態に回復しつつあり、訪日観光は記録を更新することが期待され、訪日観光客の宿の需要も高まるであろう。多くの不動産管理会社が採用する顔認証システムは、ホテルや旅館でも重宝されるに違いない。

分かりやすく言えば、顔認証登録すれば、宿泊客は自由に入室でき、オーナー側は鍵の受け渡しに煩わされなくなるばかりか、メールボックスや玄関ドアのパスワードを変更する手間もなくなり、安全性と快適性が担保される。

さらに、顔認証システムに内蔵されたカメラ機能により、周囲の不審者を撮影・記録し、宿泊客の安全を守ることができ、特に、人の出入りの激しいホテル・旅館の管理に適している。本稿執筆時点で、多くの華僑華人投資家が、天時情報システムが開発した顔認証システムに関心を示している。

### ロボット事業で スマートライフを創出

武藤理恵は次のように話す。今、中国の若者の家庭では、「ティエンマオジンリン(天猫精霊)」と発すればスマート家電が反応し、「ハイ、シャオドウ(小度)」と声をかけると、AIが子どもやペットの世話をしてくれ、生活に小さな彩を添えているという。ここから、武藤理恵は大きなインスピレーションを得た。——テクノロジーでスマート生活をアシストし、調和ある住み良い社会を創造することが、天時情報システムの強みを活かした成長の道ではないのかと。

2022年7月、常に高みを目指す武藤理恵は、世界的なテクノロジー企業として知られる上海高仙自動化科技发展有限公司の日本支社と提携を結び、ロボットの研究・開発及び普及を天時情報システムの三大主力事業の一つに組み入れた。不動産管理会社は、ロボット掃除機によって人手不足を解消し、潜在的な安全上の問題や死角の問題を克服し、業務の効率化

を図ることができる。モノのインターネット技術の向上に伴い、ロボットが担い得る業務はますます多くなるであろう。武藤理恵は、今後、ロボット事業で不動産業界に貢献し、より多くの華僑華人不動産業従事者と共に、明るい未来を築きたいと願っている。

記者が成功の秘訣について尋ねると、武藤理恵は謙遜して首を振りながら、目を輝かせ、父親のことを語ってくれた。周囲にビジネスを経験した知人はいなかったが、数学の教師であった父親は、知らず知らずのうちに論理的思考の大切さを教え、困難に直面した時、体系的、包括的に問題を分析し、正しい選択ができるように導いてくれたのだと言う。「事を起こすに当たっては堅実、果敢であるべきであり、最初の一步を踏み出した時点で、半分できたも同然である」——これは、父親が武藤理恵に残した貴重な教えであり、後継者と共有したい企業家精神である。

### 取材後記

ピンチに遭う度にチャンスを見出し、従業員130人の未来を背負い、高齢の両親を支え、子どもたちを育て上げ、経営者、娘、母親といくつもの役割を担う武藤理恵は、「家」のあるべき姿を完璧に体現するとともに、人生の無限の可能性を教えている。



# 関東の家を再発見



箱根別荘



関東・リゾート地稀少物件多数

不動産投資・売買・管理なら



スキーリゾート



ゴルフクラブ



伊豆旅館



和風豪邸



おかげさまで  
創業十二年

東京都中央区日本橋人形町3-1-16  
JPhouse日本橋ビル  
Tel: 03-6661-2155



SOLUTION TO YOUR NEEDS

# 株式会社FIRST STEP



Real Estate Business  
不動産業務  
(売買・賃貸)



English Speaking Staff  
英語専門家  
(軍人賃貸)



Property Management  
物件管理  
(代理・賃貸)



Online Contract  
電子契約  
(360°VR)

Strive to provide outstanding investment Advisory Services for all English speakers

本社  
東京都渋谷区千駄ヶ谷5-16-14  
ワコー代々木ビル 2&3F

03-6380-5689

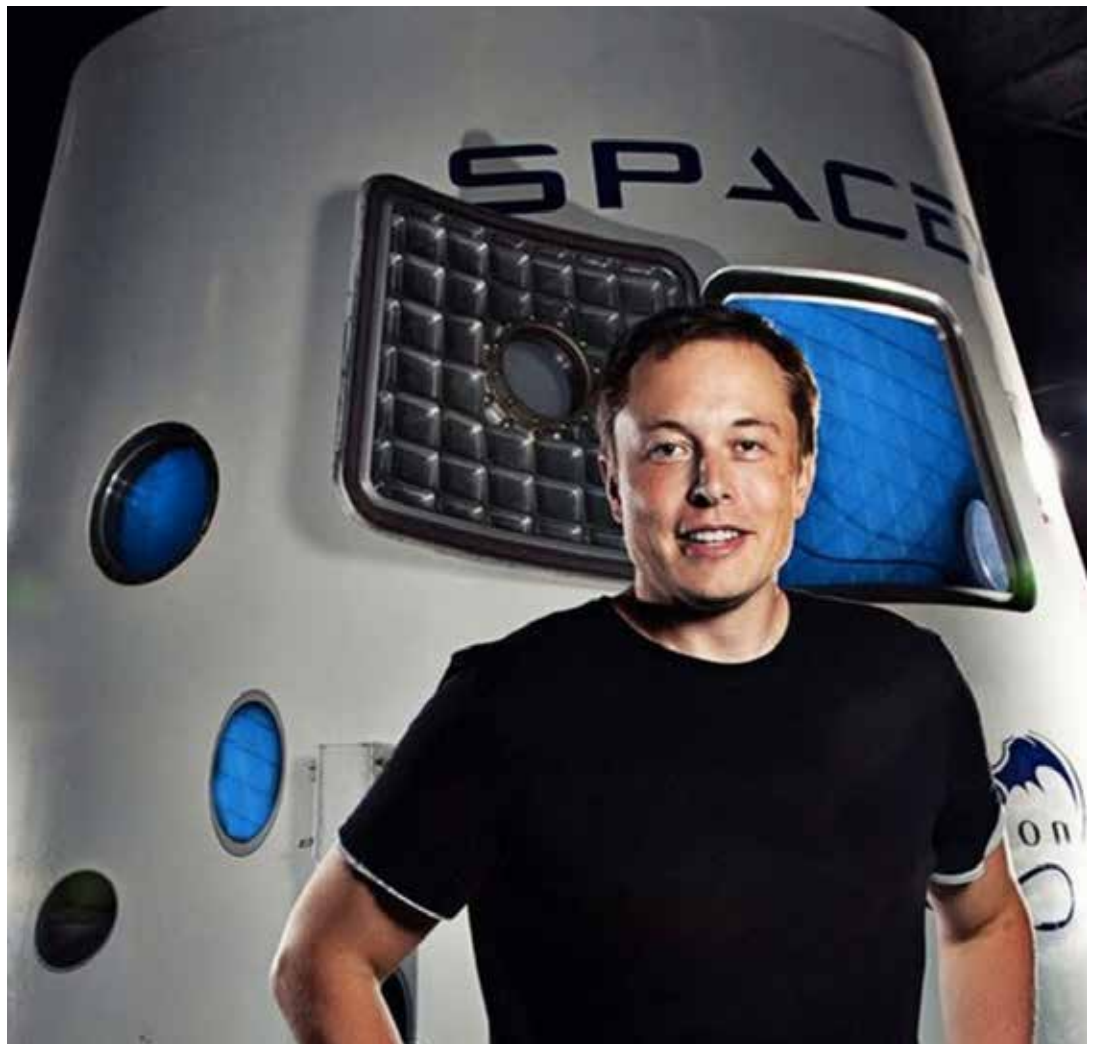
e-mail: [sales@firststep-jp.com](mailto:sales@firststep-jp.com)  
[www.firststep-jp.com](http://www.firststep-jp.com)

1

# イーロン・マスク

# 絶対主義の成功

文／特約記者 千軍



イーロン・マスクの元の妻ジャスティンは、「極端な成功は極端な性格から生まれるけれど、それは他の多くのものの犠牲の上に成り立っているのです」とマスクについて語った。

マスクは自分の起業家としてのキャリアを「ガラスを食べ、地獄の底をのぞき込むようだ」と表現したことがある。時間管理に関して、彼は徹底的に独裁主義者であり、すべてがパーフェクトに流れる前提で可能な最短スケジュールを組み、それからチーム全員を正確に表にはめ込み、戦いを前に進めるという決意で各プロジェクトを確実に完成させていく。

1999年、マスクがX.comを率いてオンライン決済サービス市場をコンフィニティ社と争っていたとき、彼は社員に「僕は1日23時間働くから、君たちは20時間働かなければならない」と告げた。また、テスラ社が危機に陥

ったとき、彼は社員に対し、週末も働くこと、プロジェクトが終わるまではデスクの下で眠ることさえも要求した。そして、もし彼が誰かを解雇したいと思ったら、すぐにそれを実行し、決してお互いの時間を浪費することはなかった。

例えばマスクに対し、「期限内にはあなたの指示に応えられない」と言ったなら、彼は即座に「君はもうこのプロジェクトから外れてくれ。今からは私が君のやるべき仕事を全て引き継ぐ」と告げるだろう。

マスクには、「世界を変えたい、歴史を変えたい。だから私の足を引っ張りたくないのなら、それはやめておけ」という思いがある。ほとんどの人にとって、イーロン・マスクのような人物は雲の上の人すぎるのだ。

Zip 2、X.com、スペースX、テスラと、マスクの創業は誰も手を出さない分野をターゲ



ットにしており、どれも輝かしい成果を上げている。しかし、周囲の人々にとってマスクは恐るべき「暴君」なのである。

彼はいくつかの突出した大事業に取り組もうとしており、それを実現するために一般人の世界には入らないので、結局他人から見れば超変人ではない。彼は世間のことや人の心がよくわからないし、家族との関係もうまくいかない。人と喧嘩ばかりしているのだ。ひどい不眠、精神的疲労、神経過敏に悩まされ、2番目の妻は彼が突然死するのではないかと恐れたほどであった。彼はよく深夜に一人きりで孤独感や挫折感、魂の叫びなどに悩まされ、失読症や注意欠陥障害などの諸症状まで現れるという。

マスクをよく知る人は、彼が会話の途中で突然立ち止まり、相手の目をまっすぐに見つめ、長い沈黙の後、周囲の空気が凍りついたところで突然、「僕は狂ってるかな？」と聞くのを見たことがある。ほとんどの人は、その質問にすぐに対応できない。しかし、実は彼は自問しているにすぎないのだ。

## 「クーデター」

2000年9月、カリフォルニア州パロアルトにかつてあったバー、「Fanny

and Alexander」で、シリコンバレーの歴史上最も悪名高い「クーデター」が起きていた。

X.comの中心的なスタッフが集まり、「いかに自分たちのボスであり、会社の創業者であるイーロン・マスクを倒すか」というテーマでブレインストーミングをおこなっていたのである。

そのときマスクはそれにまったく気づかないまま、新妻のジャスティンとともにシドニーに向かう飛行機の中にいた。彼を迎えたのは甘いハネムーンではなかった。飛行機が着陸したとき自分が別の創業者にCEOを交代させられたという電話を受けたのである。

マスクは、すぐに新婚旅行を切り上げてパロアルトに戻り、あらゆる手を尽くして決定をひるがえそうと取締役会を説得したが、すでに遅かった。チーム全体がコントロール不能に陥っており、マスクは会社の顧問という名誉職に退かざるを得なかった。

1995年、インターネットが人間の世界に大きな変革をもたらすと考えたマスクは、スタンフォード大学を休学し、弟とZip2を立ち上げた。この会社は、中国の百度地図に口コミサイトを加えたような、都市ナビゲーションとレストランガイドのインターネット



企業である。

マスクが9歳の時に両親が離婚すると、母親は兄弟を連れてカナダに移り住んだが、一時はかなり困窮し、家族4人で狭い家に住んでいたため、会社を立ち上げて最初の3カ月間、マスクと弟は会社で生活し、近くのYMCAでシャワーを浴びていたという。

一家の経済状況が完全に好転したのは1999年、Zip2が3億ドルで買収され、28歳のマスクが2200万ドルの分け前を手にした時だった。この頃にはマスクはすでにその派手な一面を見せており、その年アメリカに7台しか輸入されなかったマクラーレンF1マシンを購入し、残りの資金をすべてX.comにつぎ込んでいた。

X.comはマスクの2番目の会社で、彼を含む4人のパートナー全員が、従来の銀行は時代遅れで、インターネットの時代にはビジネスは銀行を完全に迂回できると考えていた。

彼のアイデアは中国のアリペイに似ていたが、アリペイ誕生よりも5年早かった。しかし、すぐにパートナー同士の衝突が起こり、そのうちの1人がスタッフの大半を連れて去ったため、マスクは空っぽの会社に取り残された。マスクは必死でベンチャー投資家を探すことを余儀なくされたが、投資家には「会社には人材が残っていない」と認めざるを得なかった。

まさにマスクが万策尽きかけたとき、





セコイアキャピタルの著名な投資家マイケル・モリッツが手を差し伸べてくれた。また、この時、コンフィニティという会社もオンライン決済システムを開発し、X.comの最大のライバルとなっていた。

最終的には、両社は合併の道を選んだが、合併後には両社の製品理念や企業文化、経営スタイルが合わず、チームの間にも壁ができ仲違いするようになった。投資家から従業員まで全員が、マスクのリーダーシップに疑問を抱き、内紛は避けられないものとなった。マスクは渋々CEOを退任し、社名もPayPalに変更された。

しかしマスクは会社を離れなかった。努力は最終的に報われた。2002年7月、PayPalはeBayに15億ドルで買収され、マスクには約2億5000万ドル、税引き後1億8000万ドルが入った。2001年の9.11テロにバブル経済の崩壊が重なり、世界経済は沈み込んでいたが、インターネット業界では、仲間の「クーデター」によって追放されたマスクが思わぬハッピーエンドを迎えていた。

## 宇宙の夢

有名な『イーロン・マスク 未来を創る男』の著者であるアシュリー・バンスは、マスクの成長経路を「非線形」と表現している。また、彼はタイムトラベラーのようにこの世界に降り立ち、人類が到達しうる未知の領域をわれわれに示しているようなものだと述べている。実際、南アフリカに生まれ、幼いころにいじめに遭ったマスクは、読書を通じて内面から世界を知り、再構築させた。10代の頃、彼はニーチェとショーペンハウアーを読みあさった

が、彼らの悲観主義的な傾向は、10代の若者にとっては明らかに重すぎた。

やがてマスクはダグラス・アダムスの『銀河ヒッチハイク・ガイド』に出会った。この本がマスクの根本的な考えを変え、新しい世界への扉を開いてくれたのである。

「私にとっては小さな一歩だが、人類にとっては大きな一歩だ」。これはマスクの幼少時のヒーローで、月面に初めて降り立ったアームストロングの言葉だが、マスクは自分のヒーローのようにいつか宇宙を征服し、人類の偉大さの目撃者となることを夢見た。

若くして成功者となると、自分できないことはないという錯覚に陥る。30歳になったマスクは火星を植民地化するという幼い頃の夢を叶えることを決意した。しかし、アームストロングは彼のことをあまりよく思っていない。マスクを傲慢な男としか見ていなかったようだ。

2002年、ラスベガスのハードロック・カフェでは、アルコールとテクノミュージック、そして女性たちの叫び声のなかで、皆がPayPalの株式上場を祝っていたが、マスクはただ一人、皆から





見えないような隅に座り、薄暗い灯りの下で古くボロボロのソ連のロケット製造マニュアルをめくっていた。

宇宙への投資はリスクが極めて高かった。火星を植民地化するという目標に向けて、マスクは巨額な投資をおこなった。回収できるロケットを研究開発するスペースX、電気自動車のテスラ、太陽光発電を利用するソーラーシティ。マスクの頭の中には、完全な青写真がある。スペースXは火星への人間の輸送を担い、ソーラーシティは火星で人間が生活するためのエネルギーを提供するために太陽エネルギーを電気に変換する役割、テスラは火星での人間の移動と輸送という困難な課題を担っている。マスクは「幸運」にも、すぐに莫大な財産の使い道に悩む必要がなくなったことに気づいた……宇宙への投資により、まるでシュレッターに放り込むように、資金は一瞬にしてなくなり、億万長者からあっという間に借金生活状態になってしまったのだ。2008年8月2日、ファルコン1が打ち上げられたが、第1段ロケットと第2段ロケットが分離した際に衝突し、ロケットの頭部とエンジンが破壊された。これが3度目のファルコン1

打ち上げ失敗となり、マスクは資金を使い果たした。

そして2012年、マスクは憧れのアームストロングの死を知り、子供のように泣いたという。結局、彼は自分のヒーローが活着している間に自身の力を証明できなかった。

## 新世界挑戦への代価

マスクが先見性を持つリーダーであることは間違いないが、傲慢で、やや気が小さいところがあり、他人への軽蔑を公然と発言する。ビル・ゲイツが長距離移動用の電気自動車をあまり評価していないときには、「電気自動車をわかっていない」とツイッターで嘲笑し、ベゾスのブルーオリジンを馬鹿にしてスペースXのパクリだと言

い、アマゾン独占企業と叩く。

また、AI会議のために中国を訪れたとき、ジャック・マーはいつものように温かく元気の出るような話題を提供しようとしたが、マスクは破壊的なトークを返したただけだった。

スペースXが登場する前は、どんなにクレイジーな起業家でも安易に航空宇宙分野に進出する勇気はなかっただろうし、特に自前のロケットを作るなどということはまさに狂気の沙汰だっただろう。

強大なボーイング社でさえ、数回の打ち上げ失敗には耐えられなかった。しかし、マスクはそのような「凡人たち」は相手にしなかった。2002年6月、Paypalの売却で資金を得るとすぐに、マスクはスペースXに1億ドルを投入





し、オールスターのチームを編成した。

幼少期からSF映画の影響を受けていたマスクは、最初のロケットを『スター・ウォーズ』のミレニアム・ファルコンに敬意を表してファルコン1と名付け、最初の打ち上げを2003年11月に設定した。

何も無いところからロケット打ち上げまで、わずか15か月しか時間を設定しなかった。彼には、普通の人間には持ち得ないIQ155という優れた知能、ハヤブサのような洞察力、そして毎週100～120時間時間仕事をするエネルギーがあったからだ。

2年4か月遅れの2006年3月24日、ファルコン1は発射されたが25秒後にロケットは墜落した。2007年3月15日、ファルコン1は再度打ち上げられたが、それも5分後に爆発した。2008年8月、Falcon 1は3度目の打ち上げを行ったが、また失敗した。

2008年前後に、マスクがバカにしていたインターネットの同業者たちが、世界に壮大な新時代を到来させた。

アマゾン電子書籍リーダー「Kindle」を発売し、読書にデジタル化革命を起こした。

SNSは、長年のコミュニケーションの方法を根本から変え、フェイスブックは世界のトップ3のウェブサイトの1つになった。アップルはiPhoneを発売し、人々の生活にスマートフォンが登場したことで、モバイルインターネットの発展が急加速した。

その一方で、マスクの人生は三重苦に直面していた。スペースXは絶望的な状況に陥り、最後の打ち上げを支えるだけの資金しかなくなった。当時の妻ジャスティンは再び離婚を持ち出し、世間に対してマスクを非難し続けていた。テスラの研究開発費は大赤字となり、もう投資家は誰も資金提供しようとしなかった。マスクは世間から忘れ去られようとしていた。

## 栄光と悲哀

マスクの人生は、光に溢れたものというより、むしろ失敗の連続である。

その中でも、2008年は間違いなく最悪の年だった。その年、スペースXとテスラがともに絶体絶命の危機に陥ったが、マスクはどちらか1社を救う程度の資金しか残っておらず、彼は選択を迫られていた。

しかし、マスクにとって、テスラとスペースXのどちらかを選ぶということは絶対にありえなかった。彼は、自身に残されたすべてを投入した。当時、「Truth About Cars（自動車をめぐる真実）」というサイトには「テスラの死の時計」という欄が設けられ、テスラがいかにして滅亡するかという記事が1日に50本もメディアに登場していた。

ニューヨークタイムズのカメラの前で、中年太りのマスクは、衰弱し疲労困憊した様子で泣きながら、「長い間よく眠れていない、社会生活もできず友人もいない、自己否定と自信喪失のまさに死のサイクルに陥っている」「自分は役に立たないような気がするし、自分はもうすぐ終わるように感じる」と語った。

ロケットや自動車は非常に高価なビジネスで、産業生態は静的であり、長年にわたって大きなブレークスルーがなかった。百年以上の試行錯誤を経て、燃料自動車のコスト、技術、安全性、インフラはすでに成熟しており、そこからあえて巨額の投資をして、目に見える成果のないプロジェクトに踏





み出そうとする企業はない。

比較してみると、燃料電池の技術は極めて「未熟」であった。テスラのある社員が試しにロードスターに搭載する20個の電池を束ねて発火実験をしたところ、ロケットのように激しく爆発した。ロードスターにはそのような発火すると危険な電池が7000個も搭載される。技術の未熟さは、コストの増加を招いた。8万5000ドルで予約販売されるテスラのロードスターのコストは20万ドルかかり、生産すればするほど赤字となった。

マスクは、自らの手で問題を解決し、大局をコントロールしようと決意した。高圧的なマネジメントと厳しい仕事量で、テスラはすぐに離職者が相次ぐようになった。マスクへのプレッシャーはますます巨大になり、彼はストレスで、コーヒーを会議テーブルの上に吐いてしまったほどだった。

悲劇はしばしば続けてやってくるものだ。リーマンショックが全米を襲った2008年、スペースXのファルコン1

は3度目の打ち上げに失敗した。マスクはマクラーレンのスポーツカーなどの資産を売却し、全財産を封鎖、ジャスティンの実家の地下室に引っ越す計画まで立てた。しかし、運命はマスクにそのチャンスすら与えなかった。その年の6月、ジャスティンと彼は離婚手続きをした。これでマスクは義父の家の地下室にさえ入れなくなってし

まった。しかし幸いにも、マスクは奇跡の逆転をしたのである。

2008年9月28日、4回目のファルコン1打ち上げがついに成功し、スペースXはNASAから10億ドル以上の資金を獲得した。2012年、スペースXの宇宙船ドラゴンは、民間企業として初めて国際宇宙ステーションに資材を届けた。2016年、2度の失敗を経て、ファルコン9は海上での回収に成功した。

2021年1月7日、テスラ株は1日で8%急上昇し、マスクの資産は1850億ドルを突破、フォーブスのリアルタイムの富豪番付でベゾスを抜き、世界一の金持ちとなった。

その日、マスクはSNSに、「不思議なものだ」、「さて、仕事に戻るか…」と投稿し、この仕事中毒者が、自分がすでに世界一裕福であることを忘れてしまったのかと皆が思った矢先に、マスクは突然SNSで質問を投げかけた。「ところで、何か良いアイデアがあれば教えてもらいたいのだが、これらのお金を寄付して、本当の意味で変化をもたらすにはどうしたら良いだ





千尋商事株式会社  
CHIHIRO

## 事業内容

- ・ 不動産投資
- ・ 不動産仲介
- ・ 不動産管理
- ・ 投資経営移民

住所 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場2丁目8-1-3F

TEL 03-5972-1911

MAIL [info@chihirosyouji.co.jp](mailto:info@chihirosyouji.co.jp)

URL <https://chihirosyouji.co.jp>



房地产买卖 | 投资经营 | 租赁管理

我们的事业理念在于和所有的投资者共同创造财富

分享喜悦



Japan Travel Management Holdings

JTMホールディングス株式会社

## 会社概要

JTMホールディングス株式会社は、20年以上の歴史を持つ総合グループ企業です。事業範囲は、不動産事業、ホテル事業、観光事業、生産事業、旅客自動車運送事業、物産販売事業、通信販売事業、チェーンレストラン経営、ドラッグストアのチェーン化、フードデリバリープラットフォームなどが含まれます。

さらなる飛躍を求め、新たな可能性にチャレンジし、初心を忘れず、また利用したい!そんなお客様の声を目指して日々努力し、チャレンジしていきたいと思っております。



Japan Travel Management Holdings

株式会社不動産

# 頭金0でもマイホームは買えます

## 賃貸/売買/投資移民/物件管理



香港料理・焼味・飲茶



アジア物産店

## 加盟募集中



会社ホームページ

## JTMホールディングス株式会社

東京オフィス：  
東京都新宿区四谷4-28-4 YKBエンサインビル 2階  
TEL : 03-6273-1818 FAX : 03-6380-1156

本社営業所：  
大阪府泉南郡田尻町りんくろポート北5-6  
TEL : 072-479-3800 (代) FAX : 072-479-3801

東京営業所：  
東京都新宿区高田馬場3-5-5 ACN高田馬場ビル2階  
TEL : 03-5358-9767 FAX : 03-5358-9790



加盟wechat問い合わせ  
Tel:080-4462-6768



ろうか。

人々はすぐに2018年にマスクがSNSで発表した「資金計画」を思い出した。「私はお金の半分を地球上の問題解決に使い、残りの半分で火星に自己循環型の都市を建設する……そこにはあらゆる生物が住むことができる……万が一、地球が小惑星に衝突して、われわれが恐竜のように絶滅の危機に直面したり、第三次世界大戦が始まって自滅したりしたときのために」。当時、この発言は単なるホラだと思われていた。

2018年、テスラは何年も赤字が続く中——米国の上場企業上位100社には空売り残高ランキングがあるが、テスラは株式公開以来、常にその1位を維持していた。マスクは恒常的に給料の未配、倒産まであと数日という苦境に立たされていた。一部メディアやSNSではテスラに「危篤通知」を出し、テスラの寿命は3~6か月しかないと予想していた。テスラは毎月400万ド

ルを食い潰し、マスクはテスラの既存投資家からさらに2000万ドルを調達する必要があったが、あと一歩というところで実現できなかった。

資金調達が完了した日、テスラの帳簿上の流動資金はわずか数十万ドルしかなく、数時間遅かったら破産を宣言していたかもしれない。しかし、2019年にはテスラの上海工場が稼働し、中国の改革開放以来初の100%外資の自動車企業となり、中国の超高効率のサプライチェーンと巨大な市場容量に対抗して、テスラは復讐するかのように成長を遂げた。納車が始まるとすぐに、中国の電気自動車販売台数ナンバーワンとなり、やがて燃料車を次々に追い抜いて、すべての完成車の中でトップの販売台数となった。

## 天才と悪魔

世界一の富豪の玉座に一時的ではあるが上り詰めたことのほか、マスクが2021年に生み出した爆発的なニュ

ースといえば、ビットコインを1万ドルも下落させたコメントではないだろうか。

北京時間2021年5月13日未明、マスクはSNSで、テスラがビットコイン決済の受け入れを停止すると発表した。そしてこれは、テスラがビットコイン決済を受け入れると発表してから2カ月も経っていなかった。

3月24日、テスラの米国サイトではテスラ車の購入はビットコインでの支払いに対応していた。このニュースは暗号通貨市場に大きな衝撃を与えた。ビットコインの価格は急速に下がり、短時間で1万ドル以上下落した。Bitcoin Homeのデータによると、5月13日に30万人以上が破綻し、40億ドル以上が煙のように消え、多くの人の富豪になる夢が崩れ去った。実際、車やロケットを作るだけでなく、マスクはここ数年、暗号通貨の世界でも支持者を増やしてきたというのに。

ある人は彼を「刈り取り屋（少数の株主が個人投資家の投資を“刈り取る”



こと)」と呼び、ある人は詐欺師と呼び、またある人はパイオニアと呼ぶが、そんなことはどうでもいいのだ。世界は強者を信じており、批判されることと何かをなすことで、本体が矛盾するということはない。マスクは「第一原理」の忠実な信奉者なのである。

「第一原理」とは、世の中の既成の法則を捨て、核となる目標を出発点として、最終結果の周囲にあるあらゆる障害を排除することだ。マスクの世界では、行動は目的のためのものだ。彼には既成ルールへの配慮や世界の普遍的な価値観への懸念もないため、より破壊的なイノベーション力を持っている。

人類の発展の歴史を見ても、突破と構築を伴わない壮大な進歩がある

だろうか。アメリカで新型コロナの流行が最高潮に達した頃は同盟国であるヨーロッパでさえ、米国人に門戸を閉ざし、アメリカ政府は圧力をかけられ、ついに自宅隔離を開始し、テスラの工場も閉鎖・休業に追い込まれてしまった。

しかし、これはテスラが生産能力を上げなければならない重要な時期だった。そこでマスクは迷わずトランプ大統領の側につき、流行は恐れるべきものではなく、感染者の数は著しく過大に報告されていると論じた。2020年3月、マスクはツイッターで、遅くとも4月末には米国で感染者ゼロを達成するとまで予言した。しかし、実際には新型コロナウイルスは変化し続け、感染者数は増え続け、現在でも完全には終息していない。



実は、マスクが善悪を無視し、白黒を逆転させてわめいた目的は非常にシンプルだった。テスラは生産を止められず、米国工場をすぐに操業再開しなければならなかったのだ。

マスクは、疫病や核爆発、彗星の衝突といった大災害によって地球が滅亡すると確信しているため、火星への人類移住に驚くべき執着を見せている。しかし、地球が本当に疫病に直面し、人類が事実上の大災害に直面したとき、彼は再び客観的証拠には目をつぶるだろう。なんとも皮肉な話だ！これがマスクであり、目標が最優先なのである。原則は譲歩し、価値観は歪められ、客観的な状況は無視される。これこそが、マスクの独特なところであり「魅力」の所在でもある。

世界が世俗で合意された軌道の上を走り、誰もが同じモデルに押し込められると、かつて存在した野心や原始的な衝動はすべて消えてしまう。

現実の残酷さに直接立ち向かい、自分の限界に挑戦し、突破していける人は、往々にして最も冷酷な人間だ。最も革新的な人は、往々にして最も破壊的でもある。彼らは、天才と悪魔の混合物であり、最も中毒性を持つ。マスクのような人は、千回愛されるか、一万回嫌われるものなのだ。

(参考：『イーロン・マスク 未来を創る男』)



## 中国製造業、五枚の切り札

記者／千軍 馬勝



近年、アメリカをはじめとする各国は、中国に対して「中国からの投資の引き上げ」、「産業チェーンの脱中国化」、「デカップリング（両国経済の切り離し）論」などの考えを打ち出している。これに対し、中国は集中力を維持し、安定的に発展を図り、イノベーションによって活路を見出し、開放によって市場を開拓し、そして国内の力を高め、広く友人を作り、世界の産業チェーンの再構築のなかでチャンスをつかむべく努力しなければならない。

### 産業チェーンの米国への回帰には5つの困難がある

第一の面は、市場が資源配置の最も効果的な手段であるということだ。

デカップリングや製造業の国外移転は、市場の法則に合わせたものではなく、一部の政治家の主観的な考えにすぎない。現在のグローバルな水平分業の産業チェーン配置やサプライチェーン構造は、市場化によって自由な流動性が最適化された配置であ

り、新型コロナ禍の前には比較的安定していた。新型コロナ発生後はこの安定性は崩れたが、多国籍企業は生産要素を世界で再配置する際、さらに効率、効果、コストに注意を払うようになった。新型コロナ禍がもたらした産業チェーンの調整は必然的に市場の法則に沿ったものとなり、一部の政治家の意向で移転することはないだろう。

米国などの外資系企業が中国から撤退すれば、生産拠点の移転や米国やその他の国での新たな生産拠点の建設、産業チェーンの新たなパートナー探しが必要となる。そのプロセスは、これらの企業にとってコストの上昇を招き、簡単には克服できない困難



が伴うだろう。それは以下の5つの分野に現れる。

### 1 産業チェーンの再構築に必要な資本の確保が難しい

多くの企業はキャッシュフローが極めて緊迫しており、自力で工場再建のための投資ができる製造業企業は少ない。米国が撤退・移転した工場を支援するといっても、実際には移転費用を補助する程度で、そうした企業の投資を全額補助することは難しい。また資本市場は、企業業績の低下によって、こうした移転企業への融資能力を失っている。よって、政治的な目的のためだけに、企業が資本チェーンを断ち切ったり、倒産するリスクまで負うのは不合理であり、それを実行する企業はほとんどないだろう。

### 2 産業再建を支える産業クラスターの構築が難しい

ある企業が米国に戻る場合、それは単に一つのトップ企業の移転にとどまらず、産業チェーンに連なる企業群がそれに続く必要がある。このように製造業が細かく分業化されている市場環境では、製造業のトップ企業には通常数百の関連企業があるが、その関連企業のほとんどが米国に移転することができず、元来の関連企業を失えば移転先での企業の産業チェーンは断裂してしまうので製造コストは急上昇する。これも市場ルールにそぐわない。トランプ前大統領が3年前にアップルのクックCEOに生産拠点を中国から米国に戻すよう要請したのに対し、クックCEOがそれは不可能だとはつき

り繰り返し述べたのは、この点を考慮したためである。新型コロナが流行する前の3年前に移転しなかったのだから、アフターコロナの現状で移転しようとしても、さらに難しい。

### 3 製造業就業者のコストと質の両立が難しい

製造企業のグローバルな立地の選定には、現地の労働コストだけでなく、労働者の質も考慮する必要がある。中国の製造業就業者と比べると、欧米の件費は高く、東南アジアの件費は安い。労働者の基本的な資質は中国よりも低い。中国では40年来の工業化と情報化を経て、工業労働者の資質が向上し、同時にコスト面でも比較的優位に立つようになった。また中国では農村部を含め、若者における高校・中学卒業者の比率が90%に達しており、この点でも中国の教育面での資質は良好といえる。

### 4 米国の経済構造が製造業の成長を制約している

ある産業を成長させるためには、政府の意向だけでなく、金融構造、経

済構造、産業構造など、その国の経済基盤を考慮する必要がある。米国の産業構造の80%以上は金融業を含む第三次産業であり、第二次産業の生産は全体の13.5%に過ぎない。

つまり、工業製品は輸入に大きく依存しており、その産業構造は製造業の成長には不向きである。金融面でも工業製品の輸入が多いからこそ、輸入の決済でドルを世界中にばらまき、世界で通貨発行益を得ることができるのだ。そういう意味では、もし米国が単独で大規模な製造業に乗り出せば、世界的な覇権通貨としての基軸通貨ドルの地位が影響を受けるだろう。

### 5 製造業発展のためのインフラも配置が難しい

一般に、米国のインフラはまだ優位性を保っているものの、これらの設備は第三次産業が発達した都市部の人々を対象としていることが多く、工業のための鉄道、港湾、情報ネットワークや工業地区に必要なインフラは、不完全かつ不備なものになってしまっている。

短期間でそれらの設備を建設する



には、政府や企業による大量の投資が必要であり、それも実現不可能である。例えば米国の通信設備は、現在開発中の5G基地局を含め、4Gでも3Gでも大都市では問題ないが、郊外---いわゆる「工業地帯」では、通信能力が非常に低い。というのは、米国の通信会社は民間企業なので、通信の密度が高くない、消費や販売が少ない場所には投資したがる。よって、米国全体の4G基地局の数は40万強であり、それに対して中国は460万と、米国は中国とほぼ同じ面積であるにもかかわらず、インフラは脆弱といえる。

総じて言えば、世界の産業チェーンの再編は、欧米の一部の政治家が望むような中国からのデカップリングではなく、むしろ市場の法則のもとで統合されていく方向、より多様化し、弾性化する方向で進むと思われる。

中国は世界の産業チェーンの中で極めて重要な位置を占めており、中国の製造業の優位性は世界の産業界から認められている。整った工業体系と完備された産業インフラだけでなく、



付帯設備も揃っていて包括的コストが低いという強みがあり、世界の産業チェーンの変革をサポートできる基盤もある。

また、中国本土には巨大な市場があり、この数十年間に中国に投資した外資系企業の製品の70%以上が中国市場で販売され、残りの30%は外資系企業が輸出用に生産している。つまり、中国からの撤退は、これらの外資系企業にとって中国での70%の市場シェアを失うことに等しいのだ。これも世界の産業チェーンが中国に留まるための決定的な要素となっている。

第二の面は、過去20年間の世界の製造業の発展によって、世界の産業チ

ェーンの分業構造が形成されたことである。

しかし、この分業化によって産業チェーンのリンクが増え、輸送距離が長くなりすぎたため、物流コストの高騰や輸送時間の超過が生じ、グローバルな産業チェーンが断絶するリスクが高まっている。自然災害や新型コロナの流行など、世界的な危機が発生した場合、産業チェーンのバランスの崩壊を招き、世界の製造業に壊滅的な打撃をもたらすことになる。

このような脆弱性を前にして、アフターコロナにおける産業チェーンの再構築の最も合理的な方向は、このような産業の分業がアジア、アフリカ、ヨーロッパ、アメリカ大陸のある地域で垂直統合型の産業クラスターに集結できるようにすることだ。産業クラスターとは、グローバルな水平分業だけでなく、一定地域内の垂直統合の両方を実現する生産関係であり、グローバルな産業チェーンのリスクに対するレジリエンスを高める方法である。

産業クラスターの構築には、グローバルな優良企業を一定の産業基盤を持つ地域に集合させることが必要であり、製品からの収益は依然として参加国の企業で共有されるため、国際的な分業も必要だ。

モルガン・スタンレーのレポートでは、実際に産業チェーンの意思決定者や多国籍企業家に話を聞いた結果、今回の危機は米中貿易戦争以来の産業チェーン移転の流れを鈍らせることになる指摘しており、これは非常に重要である。米中貿易戦争中、つまり新型コロナの流行前は貿易摩擦に後押しされ一部企業が中国から移転したが、新型コロナ流行下ではこの移転





需要が鈍化、あるいは停止さえしたのである。

その理由は主に2つある。まず、移転は新たな投資を意味するが、世界的な不況のなかでは、誰も再投資をしたがらない。アフターコロナの欧米の経済回復には2年以上かかると言われている。中国以外の中南米、東欧、東南アジアの新興市場も弱点と高いリスクを抱えており、新型コロナ、為替、債務などの要素が連鎖反応を引き起こし、市場リスクを高める危険性をはらむ。

その結果、多国籍企業にとって、今後しばらくは移転に伴う新たな資本支出よりも、現金の保持と投資の削減が非常に重要となる。モルガン・スタンレーの調査によると、新型コロナ流行

前に中国以外の国での新工場への投資や自国での自動化の拡大を予定していた企業の中には、当面こうした計画を先延ばしにしているところもあるという。今回の世界的な産業再編は、単なる移転ではない。高度な生産力開発のニーズや世界各地で構築されたインフラ、ビジネス環境などの生産要素に基づき、構造的な配置の組み替えを進め、またこれに基づいて産業クラスターを統合する産業構造へと刷新しているのである。

## 中国製造業の産業クラスターの強みに代わるものはない

TMT（国際協力によって建設中の

超大型光学赤外線望遠鏡）の産業チェーンを例にとると、中国がアフターコロナの業務再開の中で示した管理能力が、他の新興国の製造業に対する優位性をさらに証明したという点で、大手グローバル企業の認識はほぼ一致している。中国は新型コロナによる都市封鎖から2カ月余りで感染拡大をコントロールし、赤、黄、緑のコード技術の応用、体温、マスク、食堂の仕切りなどの公衆衛生管理、そして従業員の協力度合いのいずれにおいても、現在生産停止や供給の混乱が起きている東南アジアなど他の移転先候補よりはるかに優れている。

また多国籍企業の調査結果では、新型コロナの流行が、次のフェーズでクラウドサービス、IoT、リモートサービスなどのデジタルインフラに重点を置くよう産業界を促していることが明らかになっている。中国は運よく5G、データセンター、産業用インターネットなどのデジタルインフラの構築が加速しており、中国の将来のインフラは弱まるどころか強化されつつある。

中国の製造業企業にとっては、現在の産業チェーンの遮断や輸出入発注の減少による生産停止は、新型コロナの影響が大きく、いわゆるデカッ



# 和泉社

W a i z u m i s h a

別墅地產開發 買賣租賃

大阪 輕井澤

千金易得，良“居”难求  
漫山遍野的星光 午夜的虫鸣 院里的蒲扇





# 株式会社 華森社

投資 · 置業 · 移民

收益:回報率高于市場平均水平,且具有巨大升值空間

精準:準確定位客戶需求,定制專屬收益套餐

資源:大阪最大規模房產中介,持有專任物件及私密物件No.1



TEL:06-6567-8099(代表)FAX:06-6567-8199  
〒542-0073 大阪府大阪市中央区日本橋1丁目3-6



プリングや撤退とはあまり関係がないことを認識すべきである。

中国企業は、グローバルな産業チェーンの配置の方向性を見直し、産業クラスター発展のためのインフラの強化を継続し、新技術に基づく産業エコロジーを組み立て、伝統産業のデジタル化変革を推進している。より多くの優良グローバル企業を中国の産業クラスターに誘致し、さらなる開放によって「脱中国化」に対抗しているのだ。

中国の人口、天然資源、GDP水準は、中国自身の市場が巨大であり、あらゆる産業分野で新技術に基づく市場スペースが十分にあることを決定づけている。例えば、エネルギー分野では、中国は毎年約4億5千万トンの石油を輸入し、2億トン以上を国内生産しており、総消費量は6億トンを超えている。中国の経済成長に伴い、エネルギー需要が増加の一途をたどれば、今後は7億トン、8億トン、9億トンと増えていくかもしれない。もし増加した分をすべて輸入に頼れば、輸

入量は年間4億5千万トン、6億5千万トン、7億5千万トンと増えていくが、そのようなエネルギー構成は安全ではない。実は、中国は世界で最も豊富な石炭埋蔵量を有しており、年間の石炭生産能力は50億トン、実際の石炭生産量は現在の在庫調整圧力の中でも38億トン～40億トンとなっている。つまり、石炭エネルギーは豊富であるが、放置されている状態だ。石炭を石油に代替させるのであれば、化学工業原料として成長の余地があるが、石炭は石油よりも深刻な公害をもたらすと、誰もが思っている。では、石炭をクリーンに利用するための技術はどのように研究開発されているのだろうか。クリーン技術という前提で、どのように石炭のガス化、石炭の石油化、石炭化学工業の開発を進めるのだろうか。例えば、寧夏自治区の神華集団は、石炭のガス化、石炭の石油化に取り組んでおり、そのレベルは一流で、世界の先進レベルに達している。

このような企業はもっと増えてもいいはずだ。もし中国が10億トンの石炭を使い、石炭化学工業、石炭の石油化、石炭のガス化に取り組めば、



原油の需要を1億トンから2億トン以上節約できるかもしれない。

そしてまた、2019年6月の時点で中国では100人あたり17.9台の自動車を保有しており、一般的に100人あたり30台の自動車を保有している先進諸国と比較すると、特に新エネルギー車の普及や自動車製品自体のデジタルプラットフォーム化の変革など、自動車産業には大きな成長の余地があり、また中国の都市インフラ整備を大きく牽引できる。

新型コロナの流行期に、アリババや京東などの電子商取引企業が売上高を落とさず、逆に増やしたことは、ネット市場が従来の伝統的な市場とは大きく異なることをよく示している。新型コロナ流行期にネット市場は、物理的な孤立による取引の障壁を部分的に回避できた。よって、中国の越境ECプラットフォームはその強みをさらに発揮し、各国市場に対するサービス力を強化し、特に「一帯一路」沿線の国々の越境ECプラットフォームへの参加を支援したことで、中国の輸出入量を増やしたのである。

以下のように判断できるだろう。今から10年後、世界全体の物資の貿易取引量の3分の1は伝統的な貿易、3

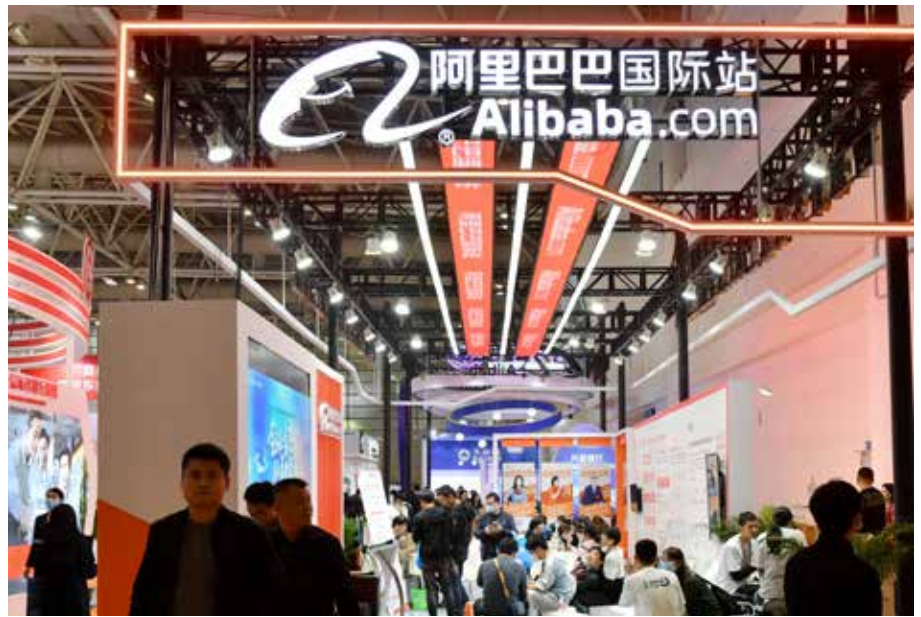




分の1は過去数十年で形成された加工貿易、そして3分の1はクロスボーダーの電子商取引となる。つまり、越境ECの可能性は非常に大きい。

また、中国の電子商取引は世界で最も発達していると言っても過言ではないが、これらの電子商取引の80%以上は国内取引であり、国際取引はアリババの売上量全体の10%程度にすぎない。アリババの国内売上総額はアマゾンを大きく上回っているものの、アマゾンのオンラインプラットフォームにおける国際貿易量はアリババの4倍以上だ。これは中国の越境ECのビジネス展開が十分でないことを示しており、この部分を開拓していくことで貿易市場の拡大にもつながるだろう。2019年の中国の輸出入総額は4兆6000億ドルで、そのうち輸出がほぼ2兆6000億ドル、輸入が2兆1000億ドルとなっている。一面では、輸出入取引が世界最大であり、輸出額も世界最大であるため、貿易摩擦が発生しやすいといえる。

アメリカは世界一の輸入国であり、中国の輸入額はそれよりも5千億ドル少ない。関税を引き下げ、輸入を拡



大することで2兆1000億ドルの輸入額を徐々に2兆6000億ドルまで引き上げれば、世界一の輸入国となる。これは世界一の輸出国となるよりも重要なことである。その理由は以下のとおりである。

第一に、他国との貿易摩擦を減らすことができる。誰もが世界最大の輸入国として注目し、競って提携するようになるので、より多くのグローバルな貿易パートナーを得ることができる。輸入国は相手国にとっては生活の糧であり、中国にとってより良い貿易パー

トナーとなるはずだ。

第二に、輸入大国の通貨は、多くの分野で商品の価格決定力を持ちやすくなる。

第三に、輸入大国の通貨は世界貿易においても機能通貨に格上げされ、国際決済通貨へと変わる。

第四に、輸入大国になると国境を越えた人民元による貿易決済が進み、輸入品の一部について人民元で直接支払えるようになる。これにより輸出入の過程でさらに外貨収支のバランスも取れる。

第五に、輸入の増加は、一般消費者の消費構造の変化を牽引し、製造業の産業構造や工業の構造の高度化への調整も促すことになる。

結論として、グローバルな産業チェーンの新構築に関わる過程では、市場がポイントになるが、産業チェーンが特に重要となる。企業経営環境の国際化、法治化、市場化が不可欠となる。



3

# 今後10年に向けた中国の不動産改革

文／記者 馬勝



過去20年間の中国の不動産取引高の伸びとは、どのようなものであったのだろうか。

1998年から1999年の新築住宅の年間取引高は、ようやく1億㎡に達した程度であった。その後、1998年から2008年の10年で6倍に増えた。2007年の年間取引は7億㎡近くに達したが、2008年は、世界金融危機の影響を受けて6億㎡まで減少した。2012年前後には、6億㎡から12億㎡に倍増し、2012年から2018年にかけて、さらに5億㎡増え、17億㎡に達した。では、今後10数年は、どう推移していくのか。17億㎡を維持するのか、それとも5年、10年ごとに倍増を続



け、30億㎡、34億㎡に達するのだろうか。

## 不動産の市場規模は縮小

今後10年ほどで、中国の新築不動産の年間取引額が倍増することは考えにくく、毎年少しずつ縮小するか、ゼロ成長或いはマイナス成長が見込まれる。その後は10億㎡まで減少し、40%ほど下降することが見込まれる。過去20年間で、中国の不動産取引額が4倍にまで増えた要因として、4点が挙げられよう。

1点目に都市化である。過去20年間で、中国の都市化率は26ポイント上昇している。都市への人口集中は、出稼ぎ労働者の流入や、小都市から中都市、大都市、超大都市への人口移動によって起こり、都市規模の拡大によって不動産業界は活況を呈した。

2点目に、旧市街地の解体と再開発である。都市規模の拡大に伴い、道路や商業施設の建設のために、一部の工業用地や住宅用地は取り壊され、都市の再開発が進み、新築住宅がよく売れた。

3点目に、住宅の質が向上したことである。中国では1980年代以降、農村ではレンガ造



り、都市部では鉄筋コンクリート造りの家が建てられるようになった。レンガ造りの家は通常15年から20年で建て替える必要があり、初期の頃の鉄筋コンクリート住宅は、セメントや鉄筋の質が悪く、構造的にも劣っていたため、30年前後で解体・建て替えの必要があった。

4点目に、一人当たりの住宅床面積が広がったことである。1990年の中国の一人当たりの住宅床面積は、わずか6㎡であった。2000年の都市部での一人当たりの住宅床面積は、わずか10数㎡であったが、現在では40㎡に達している。人びとが広い家への憧れを抱くようになったことがうかがえる。

## 住宅価格の今後の見通し

今後10数年間、不動産価格は上昇も下降もせず安定し、平均成長率はGDP成長率を下回るであろう。1998年の、全国の都市部における新築住宅の1㎡当たりの平均取引価格は2000元であったが、2018年の全国平均価格は8000元にまで上昇した。

同一都市で比較した場合、東部地域も西部地域も二倍以上に高騰している。

成都を例に挙げれば、市街地の平均住宅価格は、2000年は1000元ほどであったが、2017年には10000元を超え、8倍以上になった。北京、上海、深圳、広州、南京、杭州等の人気の一線都市の住宅価格は、8倍にはね上がり、10倍以上に高騰した地域もあった。一部の一線都市は、30年、40年分の世帯収入をしても手の届かない額である。中国の住宅価格

の対収入比は世界で最も高い。この10数年間で、中国の住宅価格と不動産開発は歩調を合わせるようにして、5年で倍、10年で4倍、17、8年で8倍になっている。要因として、大要、次の3点が挙げられよう。

1点目に、需要と供給の関係である。過去20年、中国では不動産の供給不足が続いた。一人当たりの住宅床面積が10㎡から20、30、40㎡へと拡大していったことも、それを物語っている。市場の強いニーズに呼応して住宅の建設が進んだが、それでも供給が追いつかず、不動産価格の高騰が続いた。

ここ数年の住宅価格の高騰は、インフレによるものである。

3点目に、外的要因、為替レート、国際購買力、さらには世界経済危機が挙げられる。中国の経済成長は、外資の流入や中国不動産への投資によるところが大きい。不動産の需給バランスについては、一部地域ではまだ供給が需要に追いついていないが、総体的に見て、供給不足は解消され、供給過剰の段階に入っている。供給不足によって住宅価格は上昇したが、



供給不足は解消され、価格上昇の牽引力は弱まっている。

## 土地供給モデル

過去には、随所で現状にそぐわない土地供給が行われ、中小都市に多く供給されていたが、実情、中小都市の土地需要は低かった。われわれには一種の都市規模恐怖症なるものが存在し、小都市に対して「離土不離郷」（土地＜農業＞から離れても故郷を離れない）を期待する向きがある。そうしたことから、中小都市への支援については、人口が500万人を超えると制限がかけられ、1000万人を超えると打ち切られる。こうした土地供給政策に準じて、大都市であるほど、そして人口が多いほど、また住宅建設の需要が大きい地域ほど供給不足が生じ、当然、地価は高騰する。

土地の供給が不足すれば地価は上昇する。一般的に、建築面積1㎡当たりの地価は、その地域の分譲住宅価



格の3分の1である。建築面積1㎡の地価が1万元であれば、住宅価格は1㎡あたり3~4万元ということになる。従って、住宅価格をコントロールするには、地価をコントロールすることが重要であり、住宅価格が高騰している都市に対して土地供給を拡大する必要がある。

今後10数年は、不動産政策の転換に伴い、「産業は計画に従い、人口は産業に従い、土地は人口と産業に従

う」との原則に則った土地供給が行われるであろう。つまり、人口が1000万に達した時点でどれだけ、2000万に達した時点でどれだけと、実情に沿った土地供給を行うということである。それによって、中小都市への過剰供給や、大都市の土地の逼迫といった矛盾は解消され、西部地域の人口200~300万の小都市に、500~600㎡もの土地を供給するという事態はなくなるであろう。





翻って、人口が2000万人を超える大都市の中には、整備済み市街区はわずか1000km<sup>2</sup>ほどしかなく、地価が異常に高くなっている都市もある。今後10数年は、都市計画に準じて、人口や産業に沿った土地供給を行うことで、土地不足による都市部の異常な地価高騰や産業発展の障害を回避できるであろう。

世界的に見て、都市化とは耕作地を増やすプロセスであるが、中国の耕作地はこの40年減少を続けている。中国の多くの経済学者や行政官は、都市化による耕作地の減少は免れないと考えているため、用地の縮小を迫られることも、地価が高騰を続けるひとつの要因になっている。

諸外国の200年にわたる都市化のプロセスにおいて、耕作地は減少するどころか、むしろ増加したのはなぜなのか。農村では、耕作地に加えて建設用地を所有するのが一般的で、農村における一人当たりの専有面積は250~300m<sup>2</sup>である。

都市部では高層ビルによって機能が集約化されているため、都市部の人

口一人当たりの建設用地および都市化用地は、ヨーロッパもアメリカも中国も、等しく100m<sup>2</sup>である。

こうした状況下で、1億人が都市部に移動すると、理論上は、農村の建設用地は250億~300億m<sup>2</sup>減少し、都市部では100億m<sup>2</sup>の用地が新たに必要になり、最終的に1万km<sup>2</sup>以上の耕地が生まれることになる。

そう考えると、都市化のプロセスは、農村の耕地及び国全体の耕地を増やすプロセスということになる。この40



年、中国はなぜそうはならなかったのか。それは、農民は、都市では工場働き、郷土では農地を所有し、双方で土地を占有しているためである。

1人当たり100m<sup>2</sup>の用地を確保しようとする、3億の出稼ぎ労働者が都市部に住むことになれば、新たに3万km<sup>2</sup>の用地が必要になる。ところが、出稼ぎ労働者は都市部に移った後も、農村にも300m<sup>2</sup>の土地を占有していることから、都市化のプロセスで、耕地は減少する一方で増加することはないという特殊な現象が起きている。

中国の耕地は、世界の耕地の9%を占め、人口は世界の人口の20%を占めている。一人当たりの耕地面積で見ると、世界のその40%であり、土地の供給は十分とはいえない。都市化を進める一方で、耕地をこれ以上減らすことがあってはならない。それは死守すべきボトムラインである。

以上述べたことから、今後10年、中国の住宅価格は大都市では微増し、中小都市は下降線をたどることが予想される。



5問免除を目指して、  
合格率をアップしましょう！



2023年度 宅地建物取引士試験受験者向け

# 宅建登録講習

定価 ~~¥18,000~~ のところ、特別割引いたします！

割引 ¥11,000 (税込)

お問い合わせ



一般社団法人 日本華僑不動産協会

TEL : 03-5797-8633

Mail : [swj@ocrea.jp](mailto:swj@ocrea.jp)

WeChat ID: Taisei0001

日本語・中国語対応しています。



あすか信用組合  
Asuka Shinkumi Bank

融資に関するセミナー **無料**

≡ 5/15(月)に開催 ≡

主催：日本華僑不動産協会

<https://ocrea.jp/>

日本華僑不動産協会

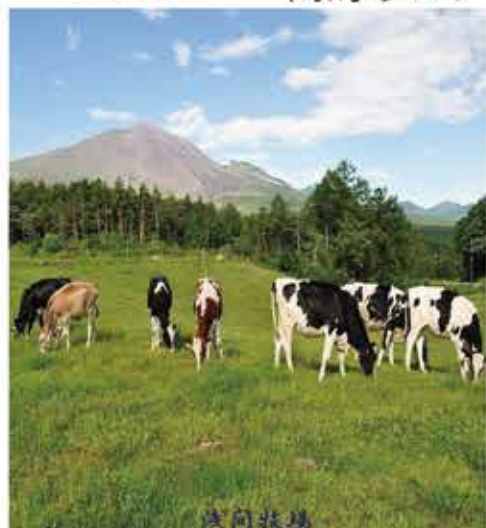


# HOSHIKAWA RESORT 星川リゾート北軽井沢

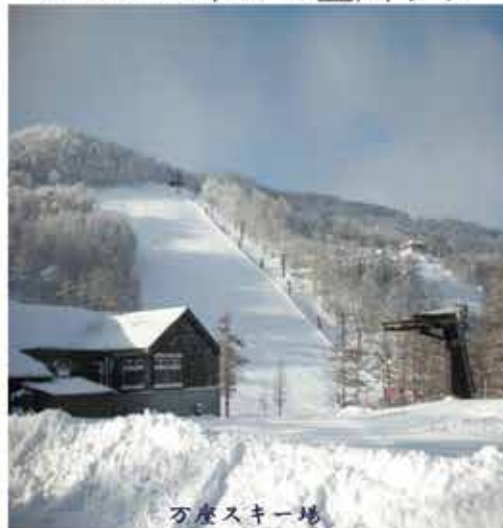


好評  
分譲中

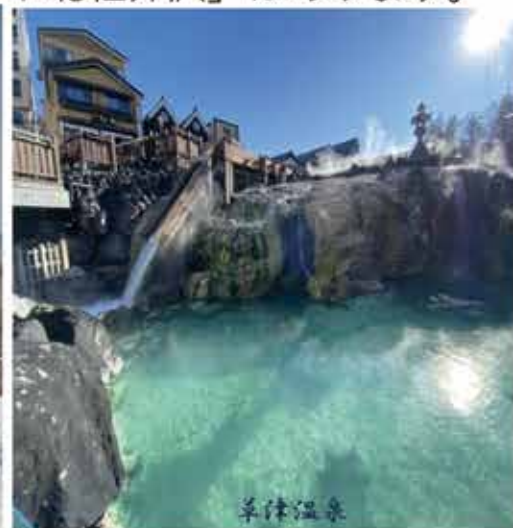
浅間山の裾野に広がる原生林に囲まれた大自然、高原の爽やかな気候、緑の木々から差し込む美しい光、ゆったりとした空気に包まれた圧倒的なロケーションの中に「星川リゾート北軽井沢」があります。



浅間牧場



万座スキー場



羊津温泉



LDK



LDK



メイン画像



大成不動産ホールディングス株式会社

<http://taisei-group.life/>

お問い合わせ



TEL 03-5545-5867

# 「日本の鶴崗」—湯沢町の人気はなぜ復活したのか

文／記者 劉若曦



ここ数年、「鶴崗」という地名がネット上を騒がせ、それに伴い中国・黒竜江省にも注目が集まっている。理由は、とてつもなく安い住宅価格にある。鶴崗で高級マンションとされる320㎡の広々としたフラットは10数万元（1元は約20円）で手に入る。2～3万元の一般的なマンションは鶴崗市内のそこかしこに存在する。

住宅価格がややもすれば数百万円にもなる時代である。大都市で奮闘する多くの若者はこう漏らす。「競争をやめて寝そべっていよう。都会の生活は合わない。田舎に帰りたい!」と。「鶴崗で家を買う」はホットワードになり、鶴崗で家を購入した若者たちが、優雅な生活を動画にアップして話題を呼び、多くのファンを惹きつけている。





## バブル期の負の遺産

実は、日本にも同様の地域が存在する。新潟県南魚沼郡湯沢町である。住宅価格が安いことから、冗談めかして「日本の鶴岡」と呼ばれている。湯沢町は、かつては有名な観光地であった。

バブル経済の絶頂期にあった1980年代、日本人の生活水準は向上し、1987年11月、馬場康夫監督の映画『私をスキーに連れてって』が封切られると、消費欲の旺盛な日本人の間でスキー熱が沸き起こった。ひとと冬の間には600万人が押し寄せ、東京に住む若者は、冬になると当たり前のように、2度3度と湯沢にスキーに出掛けた。

湯沢は降雪期間が長いだけでなく、降雪量も多く、温泉もある。ところが、バブル経済の崩壊とスキー人口の減少に伴い、現地のマンション価格は暴落し、「湯沢町がゴーストタウンに」と、度々報じられてきた。

『東洋経済オンライン』（2019年5月5日配信）には、「バブル時代は、東京の郊外型マンションと同水準の価格だった新潟県湯沢町のリゾートマンション。しかし、30年前の勢いは今や見る影もない」と報じられている。

かつて3000～5000万円した高級マンションは、資産価値がほぼゼロに近い10万円程度にまで暴落し、携帯電話1台分の値打すらなく、バブル期の負の遺産——「負動産」とさえ言われるようになった。

## マンション人気が再燃

ところが最近になって、湯沢町のマンション人気が再燃しているというのだ。ANNニュースが今年の2月に報じたところによると、コロナ禍以降、湯沢町のマンション価格が一部で20倍近く高騰しているという。

マンションを管理するエンゼルグループの富士岡翔太氏によると、新型コロナ禍以降、中長期でワーケーション目的での利用が増えているという。

ワーケーションとは、「work（仕事）」と「vacation（休暇）」を組み合わせた造語で、職場や自宅ではなく、リゾート地などで働きながら余暇を楽しむという行為を指す。

新潟・湯沢町の高級リゾートマンションは、大浴場や共有施設も充実しており、普通のマンションより魅力を感じる人がだんだん増え、今年の賃貸契約はすでに去年の二倍近くにもなるという。

コロナ禍でリモートワークが推奨さ

れるようになったことで、リゾート地で働きながら休暇を過ごす若者が増え、こうした彼らの行動が現地のマンション価格の高騰を牽引していると見られている。

## 民泊ビジネスを取り入れる

状況を一変させているもう一つの要因は、近年世界中で普及している民泊ビジネスを取り入れたことである。富士岡氏によると、オーナーがマンションを購入し、民泊の管理会社が借り上げて運営しながら、オーナーが売り上げと連動した賃料を受け取る仕組みだという。

現在、湯沢町には民泊を受け入れているリゾートマンションが2棟あり、合わせて130室のうち50室が民泊用に運営されている。1月の稼働率は80%に達し、売上は前年より倍増しているとのことだ。

かつて1室10万円にまで下落した物件が、200万円近くに跳ね上がったものもある。当時これらの物件を購入したオーナーも、20倍になるとは想像もしなかったであろう。

日本の不動産は世界的に見ても安定性が高く、観光産業の下支えもあって、「日本の鶴岡」のコロナ禍以降の不動産価格の回復は、必然の結果とも言える。生まれ変わった湯沢町は、もはや「日本の鶴岡」ではない。



高齢になると、低層階もしくは庭付きの平屋の方が安心だという声をよく耳にする。

住まいの第一条件は安全である。手抜き工事さえなければ、手すりによりかかりながら遠くを眺めたり、ロマンチックに星を眺めたりと、高層マンションに住む魅力は一言では言い表せない。

日本の高層マンションは、高い耐震技術と質の高いサービスで、ステイタスの象徴になっている。高層階用と低層階用に分けられたエレベーターが、住民のステイタスや経済力を無言のうちに明かしている。日本のテレビドラマ『砂の塔』で、2階に

住む主婦は貴婦人との井戸端会議で、「夫が高所恐怖症」と偽り、高層階に手が届かない現実をひた隠し、人間の醜い虚栄心が描かれている。

これまで、高層マンションは日本経済の中心である東京、大阪、名古屋の三大都市圏に集中していたように思われたが、最近では、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市に代表される政令指定都市に勢いが見られる。

『地方自治法』には、政令指定都市の指定要件として、人口が50万人を超え、都市的形態、機能を備えていること、行政区の設置、区の事務処理をする体制が整っていることとし

ている。中国で言えば副省級都市がそれに相当するが、日本全国には20の政令指定都市がある。

国土交通省の統計によると、2021年の日本の三大都市圏の地価は前年並みで、札幌、仙台、福岡、広島の4つの政令市の地価は前年比4.2%増、2022年は前年比6.6%増であった。これら4市以外の地価はやや下落傾向にある。嗅覚の鋭いディベロッパーは、既に札幌、仙台等4都市で動きを始めている。

札幌を例に挙げると、JR札幌駅、地下鉄札幌駅、新札幌駅を起点として、高層ビルが次々と着工している。2023年完成予定の高層建築は全国

# 東日本大震災から12年、日本で高層マンションが人気

文／記者 王亜囡



で47棟あるが、そのうちの4棟が札幌の高層マンションである。この4棟の新築マンションの合計1156戸が、新たに不動産市場に参入する。

売れ行きが懸念されていたが、分譲開始の翌日には完売し、業界関係者から大きな注目を浴びた。購入者には、地元住民以外、首都圏や海外からの投資家も多く見られた。

地元住民によると、年間平均積雪量が5メートルにもなる札幌に住んでいると、冬季の屋根の雪下ろし、庭や玄関先の雪かきといった肉体労働

に煩わされ、戸別に暖を取ったり、冬と夏の寒暖差の下で玄関周りを修繕するという厄介な問題もあり、戸建てのメンテナンス費用はマンションよりも遥かに高くなり、高層マンションに人気が集まるのも頷けると言う。

日本でよく問題視されるのが地震である。日本社会には、地震が起きた時、慌てふためいて逃げるのは、日本に来て間もない外国人だという共通認識がある。日本人の同僚は携帯電話の地震警報をオフにして、泰然と仕事を続けていた。そのうち、在日中国人も、何事もなかったかのように物が散乱するのを眺めるようになった。日本の建物は耐震性に優れ、高層であるほど安全なのだ。

これは決して荒唐無稽な話ではない。日本が繰り返し地震を経験した末に生み出した成果なのである。日本は、関東大震災の翌年の1924年には、早くも耐震基準を法律に盛り込み、実際に施工に移している。日本の全ての建築物は「耐震、制震、免震」のいずれかの建築基準を満たすことが義務付けられている。高層ビルの建設に際しては、耐震性が高く、建物へのダメージが少ない、よりコストのかかる制震基準や免震基準をクリアする必要がある。つまり、地面と基礎の間にゴムの中間層を追加して地震のエネルギーを吸収するか、鉛、スチー



ル、ゴムによる摺動部分を形成し、地震のエネルギーを消散させるのである。

2023年完成予定の高層ビルのうち、3棟は宮城県仙台市に建設中の高層マンションである。これらの免震構造の高層マンションも、同様に売れ行きは好調である。2011年3月11日に発生した東日本大震災は、仙台の人びとに深い傷を残した。仙台市における高層マンション人気は、地震と密接に関係している。実際、マグニチュード9.1の東日本大震災が高層マンションに与えた損害はほとんどなく、死傷者の直接の原因は津波であった。

モノのインターネットの時代、データは瞬時に送られ、物は朝出荷すれば夕方には届き、サラリーマンにはリモートワークという選択肢が加わった。時代の最先端に行くテクノロジー企業は、空飛ぶ出勤を売りに、イノベーション人材を獲得する。東京圏の数億もするような高層マンションは、多くの中産階級にとって高嶺の花であるが、地方都市では、それも夢ではない。地方政令都市の高層マンション購入者のうち、年収が1000万円（約51万円）を超える家庭はわずか3分の1であった。逆に言えば、年収が1000万円以下の家庭が3分の2を占めているとい

うことである。さらには、年収500万円未満が14.5%、500～600万円が18.9%であった。因みに、日本で言う年収とは、税引き前の総支給額である。

日本のある不動産リサーチプラットフォームが、高層マンション購入者に満足度調査を行ったところ、「とても満足」が55.6%、「どちらかと言えば満足」が40.0%、「少し後悔している」が4.4%で、「不満」と答えた者は一人もいなかった。つまり、高層マンション購入者の95.6%が、自身の決断は正しかったと考えているのである。

かつては戸建てがもてはやされ、誰もが「小さな別荘」を買った。長く日本に住んで気づいたことは、日本の高層マンション住宅は、「家と土地を兼ね備えた」戸建てよりも遥かに高額だということだ。有名ディベロッパーが手掛けた高層マンションや一等地の高層マンションは、抽選に当たらなければ購入できない。

しかし、実際のところ、年収が25万円（約500万円）に満たない家庭が、耐震性に優れ、サービスが充実し、交通の便が良く、見晴らしの良い高層マンションを無理をして買っているのを目にすると、少し切ない気もする。



---

# 日本の若者が賃貸住宅 を拒絶する理由

---

文／記者 王亜囡

シェアリング・エコノミーと消費主義はシームレスにリンクしている。シェアリング・エコノミーによって、若者の生活空間は開放され、生活費は縮小し、より少ない支出でハイグレードな体験が可能になる。

自転車、車、充電ポスト……シェアリング・エコノミーはオフィスデスクやキッチンにまで拡大し、できないものはないように思える。

しかし、シェアできないものもある。家はそのひとつだ。

家は、物心両面のニーズを満たすもので、プライバシーにも関係してくる。ソーシャルディスタンスを大事にするアジアの国・日本では、若者の間で家を購入する傾向が強まっている。

総務省統計局は毎年、勤労者世帯の家計調査を行っているが、勤労者世帯を20代、30代、40代、50代、60代の5つの年齢層に分けて、この20年間のデータを比較した結果、20代から30代の若年層の持ち家率が驚くほど高いことがわかった。

2021年を例に挙げると、30代の勤労者世帯の持ち家率は64.3%で、57.7%が借入れを行っており、そのうち95%が住宅ローンに頼っている。(日本の場合、ローンの対象は土地と建物である)

20代のサラリーマン世帯に目を向けると、外的経済環境の変化が住宅購入意欲に、より濃く反映されていることが分かる。

2008年の世界金融危機によって、不動産は人びとにとって、一番のリスクヘッジとなった。この年の曲線グラフを見てみると、1年を通して高い数値を記録している。

日本政府が2014年4月から消費税を5%から8%へ引き上げることを発表すると、20代のサラリーマン世帯の住宅購入意欲を刺激し、2013年のこの年齢層の持ち家率は1.5倍に増えている。

消費税が8%から10%に引き上げられた2019年と、コロナ禍にあった2020年と2021年の20代のサラリーマン世帯の持ち家率も着実に上昇し、

34%で高止まりし、この年齢層の最高値を記録している。若者が再び、不動産をリスクヘッジとして考えることは間違いない。

日本生命が行った調査によると、20代～30代の男性の価値観は20年前と比べて一変し、接待費は大幅に減少し、20年前の半分になっている。

世間で言われる通り、バブル経済崩壊後の失われた10年に生まれた世代は、意外にも堅実で計画性をもっている。

原因があって結果がある。「失われた10年」の世代が、早くから甘んじてローンを背負う理由とは一体何であろうか。

近年、日本社会では「老後破産」が問題になっている。老後の年金不足が言われるようになって久しいが、70歳になる高齢者が職場の第一線に戻り、肉体労働も厭わないという現状を目の当たりにして、日本の若者は慌てふためき、資産配分の重要性に気付いたのである。持ち家によって、年金不足による困窮を和らげることができ、安定的なローン返済と引き換えに、心地よい住環境を得ることができる。

2022年は多事多難な年であった。コロナ禍と戦乱によって、世界経済は翻弄され続けた。食料品やエネルギー価格は高騰し、30年近く物価の



変動が見られなかった日本で、食料品、生活必需品、光熱費などの値上げが相次いだ。インフレが進めば、マンションの家賃も高くなる。日本の若者は、オーナーの為に働くことより、堅実に住宅ローンを払う道を選んだのだ。

数字がそれを証明している。30歳の日本人の不動産・住宅ローン平均額は、2009年が1962万円で、10年後の2019年は2522万円に増加している。日本ではこの10年、物価がほとんど上昇していないことも、不動産価格が安定している要因である。一人当たりのローン金額の増加は、日本の若者が家を借りるよりも買うことに積極的であることを示しているに過ぎない。

日本の若者が消費主義に走ることはない。彼らは、甘い誘惑を突き抜けて悟りを開いたのである。家は、いついかなる場所においても、かけがえのない「硬直的需要品」なのである。



～日本で働く魅力を世界へ～

人材不足なら東海にお任せを

労働者派遣事業許可証

派13-314043

有料職業紹介事業許可証

派13-ユ-310744

登録支援機関登録

19登-001896

東海株式会社

HP：<https://www.toukai-jpn.com>

ACCESS：東京都港区赤坂3-2-8 MAIL：m.iimura@toukai-jpn.com

TEL：03-5981-8716 FAX：03-5981-8717



DDI  
JAPAN CO.,LTD

**DREAM LIVING,**

**LIVING DREAMS.**

## 事業内容

- ・不動産投資事業
- ・不動産開発事業
- ・不動産仲介事業
- ・投資事業

## 東渡ジャパン株式会社

住所：東京都港区虎ノ門4-3-1  
城山トラストタワー15F

TEL: 03-5579-9779

MAIL: [info@ddi-japan.co.jp](mailto:info@ddi-japan.co.jp)



# 中国人よ、それでも日本で家を買っても住まないのか



日本ではついに「空き家税」導入が決定した。3月24日、松本剛総務相が京都市が打ち出した「空き家税」条例に同意し、日本で初めて正式に「空き家税」が導入されることになった。

## 2026年度から税負担1.5倍

この条例は、2022年3月の京都市議会定例会で可決されたが、「法定外普通税」にあたるため、実施するためには総務相の承認が必要であった。

共同通信によると、空き家税の正式名称は「非居住住宅利活用促進税」で、地方自治体が課税する法定外普通税である。京都市は条例成立後、2026年度から別荘や定住者のいない住宅、空き家に対して、その不動産価値や立地場所に

じて正式に課税する方針で、税負担は1.5倍になる見通しだ。

もちろん、京都市内のすべての空き家が空き家税を納める必要があるわけではなく、評価額が比較的低い家屋や、建物保全の対象となっている京町家などは課税されない。現在、空き家税の明確な算出方法は公表されていないが、市の試算では、倉庫として使われている築40年（60平方メートル）の建物の空き家税額は、年間約2万4000円になる見込みだ。



## 空き家のまま放置するのは 住宅資源の深刻な浪費

インターネット上では、京都市の空き家税の導入について様々な意見が上がっているが、どのような枠組みを導入するにせよ、空き家対策は必須である。なぜなら、空き家は京都の発展の足かせになっており、早急に対応しなければ京都はやがて「空っぽな街」になりかねないからだ。

これは決して大げさな話ではない。日本の古都である京都は、独特な風格を持つ観光地という強みがあり、近年は海外投資家から注目され、不動産も海外投資家に買い占められている。

「売買の自由」は、日本の不動産の利点の一つであり、外国人が京都で不動産を購入することは道理的には問題ない。しかし、新型コロナ禍の影響を受け、出入国の規制、航空便の減便、海外からの渡航者の減少により、大量の京都の不動産が購入された後、空き家のまま放置され、住宅資源の深刻な浪費を招いている。

さらに、京都の不動産が大量に購入されたことで、住宅価格も高騰し、若者はますます家を買えなくなっている。若者が家を買わないのなら、賃貸なら可能だろうか。

データによると、京都市内には約1万5000戸の空き家があるが、空き家が多いにもかかわらず、賃貸物件は少なく、若者は京都から「脱出」



して他の都市に住むことを選択せざるを得なくなっているという。

「人」は都市の活力を表すものであり、若者が京都から離れることは、京都の経済にとって決して良いことではない。「人」を引き留めるため、空き家に課税することで、住宅の所有者を京都に留める、または売却や賃貸を促すことで、不動産市場において中古住宅をより柔軟に流通させ、人が住みやすい環境を作ることができるかもしれない。

3月24日、門川大作京都市長もメディアに対し、「短期的な税収の増加のためではなく、住みたい人が住めるように地域を活性化することが目的」と強調した。

### 「住宅は住むもので 投機対象にしない」

空き家は都市を荒廃させる引き金になりつつあり、将来的には京都だけでなく全国で空き家税が導入され



るかもしれない。総務省が発表したデータによると、2018年現在、日本には約850万戸の空き家があり、全体の14%を占めています。野村総合研究所は、2038年には日本全国の空き家が2200万戸に達し、全体の31%以上を占めると予測している。

実は、先進国では空き家に課税することは珍しいことではない。例えば、バンクーバーでは2017年から空き家税を導入しており、主な住まいでない住宅や1年間に6カ月未満しか貸し出されていない住宅に対して課税している。また、空き家税は2017年の1%から2023年には5%に引き上げられた。

2017年12月、オーストラリア政府も海外居住者に対して空き家税を課す法案を可決した。オーストラリア政府は、一会計年度において、賃貸、自己居住、他者の居住などが行われず、6カ月以上空き家のまま活用されていない場合、海外居住者に対して空き家税を課している。

簡単に言えば、空き家税の導入は、「住宅は住むもので投機対象にしない」というテーマから切り離せないのである。人が住んでいる住宅こそが、街を元気にするのだ。

国土交通省は3月23日、最新の不動産公示価格を発表したが、2023年1月現在、東京、名古屋、大阪の3大都市圏の商業地の価格は大きく上昇している。その理由は二つある。

一つは内的要因だ。日本経済が新型コロナウイルス禍から徐々に回復するにつれ、新型コロナウイルス感染拡大時には遠隔地での在宅リモート勤務を選択したのに対し、だんだんと大都市圏に戻る人が増えており、主要な経済圏の

住宅需要やオフィス需要が大きく回復し、大都市圏の地価上昇に拍車をかけている。

一方、外的要因もある。歴史的な円安の進行によって、海外投資家の間に「日本に投資するのは今しかない」という緊迫感が生じ、日本の不動産市場に大量の海外資本が流入し続けたことで地価を押し上げ、それにつれて物件価格も月を追って上昇しているのだ。

株式会社東京カンテイが発表したデータによると、2023年2月の東京都心6区における中古マンションの平均希望売り出し価格（70平方メートル換算）は、1月に比べ73万円上昇し、1億38万円（約516万9000人民元）に達した。

この数字は、2023年初の1億円の台突破というだけでなく、20年ぶりに最高値を更新した。東京23区内の70平方メートルの中古マンション



# 高騰し続ける日本の不動産価格は下がるのか

最近の日本経済を取り巻く「二つの上昇と一つの下落」によって、一部の海外投資家は、2023年の日本の成長を様子見している。二つの上昇とは物価の上昇と不動産価格の上昇、一つの下落とは円安を指している。上昇と下落には切っても切れない関係があり、それが最も端的に表れているのが、円安が不動産価格を押し上げていることである。

の平均価格は6977万円に達し、東京に最も近い千葉県の平均価格は2829万円にとどまったものの、わずか1カ月で1.7%上昇し、値上がり幅が日本一となった。日本国内で唯一下落したのは埼玉県で下げ幅は0.4%だったが、それでも3000万円以上の平均価格を維持している。

しかし、その一方で取引の鈍化現象も徐々に現れている。株式会社東京カンテイの高橋雅之主任研究員は、「マンションの平均価格がこれほど高い上昇率を示している理由の一つをはずきりさせる必要がある。それは、千代田区の高額物件の出現だ。2022年に売り出された『ザ・パークハウス グラン 三番町26』の平均販売価格は3億円を超えており、これは新築マンションではあるにしても、日本の中古マンション取引市場に大きな影響を与えた。しかし、全体として価格はもう天井に近いと感じている」と指摘している。

また、本当の在庫量を示す中古マ

ンションの流通戸数から見ても、東京都心6区の実取引戸数は4023戸で前年比19%増と、全体的に取引は鈍化している。

新築住宅については、価格は6年連続で過去最高を更新しているものの、市場に出回る戸数は減少し続けている。

不動産会社は新規物件数を増やそうと努力しているが、日本の限られた土地面積と人口の極端な偏在によって適地の確保に苦慮しており、結果的に東京23区のような地域では、ますます「土一升に金一升」（1升の土を買うのに同量の金子を必要とすることで、地価が極度に高いことのとえ）という切迫感が生じてきている。

ここ数年続いている「戸数は減るが価格は上がる」というパターンは、国内の共働き世帯が支えているにせよ、海外の資金が支えているにせよ、2023年にターニングポイントを迎えるかもしれない。

前者は、物価上昇により家計の圧



迫感が増し、住宅購入や住み替えの予算が厳しくなり、住宅取引に対する熱意がある程度抑制される。

後者は、米国の銀行破綻の噂の表面化、金融市場の不透明感の増大、世界同時不況リスクへの警戒感の高まりなど国際経済環境の影響を受けており、これらの要因によって海外資本の不動産需要は減速している。

前述したように、日本の不動産価格について言えば、海外資本の流入が地価上昇の主な推進力となっているため、いったん外資が引き締めれば日本の地価のさらなる上昇は難しい。つまり、日本の住宅価格は落ち着く傾向にあり、すでに値下りしている埼玉県のように、一部地域では反落（上げ続けた相場が急に下がること）の兆しすら現れている。

日本に住んでいる華僑華人の皆さんは、もし住まいの購入や住み替えのニーズがあれば、事前に不動産仲介会社に連絡して物件情報を収集し、周辺地域の地価変動の動向にも注意を払い、価格が安定したら、一足先に住宅購入のチャンスを掴んでみてはいかがだろうか。



# 世界長者番付、LVMHのアルノーCEOがマスクCEOを超えトップに



## 中国の企業家1000人が資産総額10億ドル越え

中国の調査機関・胡潤研究院は今月23日、「2023胡潤世界富豪番付」を発表。「ぜいたく品界の帝王」と呼ばれる、フランスの高級ブランドグループ・LVMHモエ・ヘネシー・ルイ・ヴィトンのベルナール・アルノー最高経営責任者（CEO）が初めてトップに立った。

アルノーCEOは昨年から順位を2つ上げて、初めてトップとなった。その資産総額は3300億元（約6兆3030億円）増えて1兆3500億元（約25兆7850億円）となった。昨年トップだったテスラのイーロン・マスクCEOは2位に順位を下げ、資産総額は3200億元（約6兆1120億円）減って1兆元（約19兆1000億円）となった。資産が目減りしたのは主にテスラの時価総額が下がったからだ。

ぜいたく品のコレクションが好きなのも多いが、ベルナール・アルノー

CEOはぜいたく品ブランドの「コレクションマニア」。驚きの買収合併劇を次々と展開し、LV（ルイ・ヴィトン）やDior（ディオール）、Fendi（フェンディ）、Givenchy（ジバンシー）、BVLGARI（ブルガリ）といったブランドを傘下に収め、ぜいたく品市場の半分以上を牛耳るブランド帝国を築いている。

## 中国トップは飲料水最大手 2位テンセント 3位バイトダンス(TikTok)

今年、中国の企業家969人が資産総額10億ドル（約1305億円）を突破し、そのうち中国の飲料水最大手・農夫山泉の創始者・鍾睺眈氏（69）の資産総額が4%減の4650億元（約8兆8815億円）で、中国でトップ、世界で15位と、昨年と同じ順位をキープした。

中国で2位だったのは騰訊（テンセント）の馬化騰（52） 董事会主席兼CEOで、資産総額は25%減の

2600億元（約4兆9660億円）。世界の順位は昨年から3つ下がり31位だった。3位はバイトダンス（字節跳动）の創始者・張一鳴氏（40）で、資産総額は31%減の2500億元（約4兆7750億円）だった。世界の順位は昨年から11下がって、34位だった。

## もっとも稼いだ業界は 消費品と金融サービス業界

2022年最も稼いだのはどの業界だったのだろうか。番付において、資産総額が10億ドルを超えている起業家の人数を見ると、消費品と金融サービス業界が1位と2位で、医療健康が小売を上回って3位、食品飲料が不動産を超えて5位となっていた。資産総額を見ると、消費品、小売、金融業界が上位を占め、資産総額10億ドル以上の企業家の資産の4分の1以上を占めていた



# 中国の預金残高が過去最高に 不動産市場の不景気で支出減



中国人民銀行（中央銀行）が発表した統計によると、2022年、人民元建ての預金残高は前年比6兆5900億元（約129兆円）増の26兆2600億元（約509兆円）に達した。うち、住民預金残高は前年比7兆9400億元（約154兆円）増の17兆8400億元（約346兆円）に達した。

## 「必要以上の貯蓄」現象

2021年に2万人以上が回答したある調査によると、老後のための貯金が中国の若者（18歳から34歳まで）の間で日増しに重視されるようになっており、貯金率は2018年以来の最高を記録した。同世代の回答者の76%は、預金残高が増えた理由について、「緊急時対応のため」と答えた。

経済学界では、中国で現在、預金残高が急増している現象を、「必要以上の貯蓄」としている学者もいる。

中国人民大学の大学院常務副院長の陳彦斌氏は、「2022年に、住民の間で『必要以上の貯蓄』現象が発生したのは主に、住民の消費意欲が低

下したのに伴って貯蓄が増えたから」との見方を示した。

具体的には、▽新型コロナウイルスの影響で、オフライン消費シーンがかなり制約された▽不動産市場の景気が悪くなった▽銀行の資産運用商品の収益が減少した……といった原因で、住民の不動産購入や資産運用商品への支出が減り、予算残高が増加したと分析している。

上の世代の人々が将来のために貯金をしていたのに対して、90後（1990年代生まれ）や00後（2000年代生まれ）の多くは、将来により上手くお金を使うために貯金していると言えるだろう。

## 「痛みを伴わない貯金」法

さらに、若者らは「痛みを伴わない貯金」法を編み出している。それは、目標を高くせずに、毎回少しずつ、小まめに貯金して、いつの間にかお金が貯まっているという方法だ。若者は、「痛みを伴わない貯金」法を、「365日貯金法」、「木魚貯金法」などとネーミングし、ある程度お金が貯まってから好きな物を買っている。

「貯金にもセレモニー感が必要」と話す医薬品業界で働く白斐欣さんは、今年の預金残高の目標を5万元としており、電子版の「貯金計画（2023）」を作成し、36回に分けて貯金する計画を行い、52週間の預金目標額を設定している。

自分の生活費をうまく活用するために、張小雨さんは実店舗で服を買うことはほとんどなく、日用品の多くはネットで購入し、すぐに必要としない物は割引になるのを待って購入するという。

今年の春節（旧正月、1月22日）前に、莫星さんは貯金5万元（約100万円）の目標を達成。春節期間中に、それを両親のブライダル写真撮影や人間ドックに当てたという。

そして、連休が終わると、預金残高はまた4桁に戻っていた。それでも、両親がとてもうれしそうなのを見て、「必要なものばかり。自分で貯めたお金を使ったので、とても達成感がある」と充実感を漂わせていた。

# 中国の遺言者が若年化、 内容は不動産が最多



3月21日に発表された「2022中華遺言バンク白書」によると、遺言者の平均年齢が低下の一途をたどっているほか、30歳以下の遺言者が考える主なリスクは「財産の相続人が誰か分からないこと」で、その対策として遺言を作成していることが明らかになった。

「2022中華遺言バンク白書」は社会の観念が変化し続けていることを示している。ここ10年、遺言者の平



均年齢は77.43歳から年々低下して、今では68.13歳となっており、若年化が進んでいることが分かる。

2017年から、60歳以下の遺言者の数が年々増加しており、2022年の時点で、そのうちの29.74%が30代だった。

データを見てみると、中年・青年が作成する遺書の内容で最も多いのが不動産関係で98.01%となっている。次に多いのが銀行の預金で35.65%となっている。会社の株式の割合も目に見えて高まっている。

その他、「バーチャル財産」を遺書に含む中年・青年も増加している。2022年12月31日の時点で、中華遺

言バンクが預かったQQや仮想通貨、支付宝(アリペイ)、微信(WeChat)、ゲームなどのアカウントといったバーチャル財産が含まれる遺書は計458通だった。

「2022中華遺言バンク白書」の統計によると、30歳以下の遺言者が考える主なリスクは「財産の相続人が誰か分からないこと」で、その対策として遺言を作成している。

30代が主に考慮していることは、「財産の相続人が誰か分からないことを避ける」ことのほか、「家族の世話」だった。一方、50代の遺言者が考慮しているのは主に、「子供の結婚生活」だった。

上場企業、金融機関、コンサルティング会社、不動産会社の求人

## 中国企業が年俸1億6千万円出しても欲しい人材とは ESGが事業発展の新たな方向性



少し前から、ESG（環境、社会、ガバナンス）に関する高収入の求人情報が求人市場で話題的になっている。不動産業を含む多くの産業が、ESGを事業発展の中心となる新たな方向性で見なしている。

深圳市の不動産企業が最高850万円（約1億6235万円）の高収入でESGシニアマネージャー/ディレクターを募集しているとの情報が、このほど求人市場に伝わった。

複数の大手求人プラットフォームには、ESG人材の高収入求人の情報がたくさん出ており、上場企業、金融機関、コンサルティング会社、不動産会社の求人が多く、年収が100万

元（約1910万円）を超えるポジションの求人も少なくない。

高額を提示する企業には、ESGモデル転換の必要に迫られて高収入で人材をヘッドハンティングする上場企業も多い。

求人プラットフォームのスタッフの話では、「ESGの概念が広がり、監督管理サイドが企業にESG情報の開示を相次いで要求するようになったのにもない、情報公開をめぐる一連の業務が必要になり、ESG分野の人材ニーズが倍増した。しかし、本当に要求に合致する専門的な人材は実はそれほど多くはなく、高収入は一般的な現象というわけではない」という。

ある上場企業のESG分野関連業務担当者は取材に対し、「上場企業にとって、ESG分野の主な仕事は情報公開、評価管理、管理の向上などだ。『ダブルカーボン』の目標が打ち出されてから、企業のESG管理のニーズがさらに高まった。とりわけ決算発表シーズンには、ESGの仕事は特に忙しくなる」と語った。



# 株式会社YAK

## 日本投资置业领航者

YAK房产集团是一家集房产买卖，设计开发，资产规划，贷款提携，海外投资，宣传策划等为一体的综合性房产企业。与日本众多房产上下游企业建立了战略合作关系。在多年的实践过程中，构筑起了一套完善的经营管理体系，能够精准把握行业市场最新动态，提供业内最新商机与配套服务的同时，配合多家日本本土提携银行与金融机构，为您量身打造出最优质，最高效的置业方案，助您实现海外资产价值的最大化。



扫码了解YAK集团





# 株式会社

## フューチャーリーディング

### 業務内容

- ◆ 土地开发与买卖
- ◆ 不动产租赁管理
- ◆ 酒店（民宿）管理运营
- ◆ 日本身份规划
- ◆ 大项目投资

### 东京本社

ADD: 東京都荒川区西日暮里2-22-1  
ステーションプラザタワー502  
TEL: 03-6806-7972

### 东京支社 / 大阪支社

北京支社 / 上海支社 / 深圳支社 / 成都支社



Toyo  
Investment  
Bimonthly

2023  
4

#### 会 長

野村昌弘 大成不動産ホールディングス(株) 代表取締役

#### 理 事

黒沢智久 (株)FIRST STEP 取締役社長  
王 偉 東渡ジャパン(株) 代表取締役  
洪 韋 (株)YAK 執行取締役員  
黄 敬豪 和泉社不動産(株) 代表取締役  
金澤利一 (株)フューチャーリーディング 代表取締役  
宋 寅成 JPhouse(株) 代表取締役  
郝 文龍 (株)華森社 代表取締役  
范 明 千尋商事(株) 代表取締役  
劉 丞 (株)仁通 代表取締役  
山田麗華 JTMホールディングス(株) 取締役社長  
辛 宏宇 (株)GIC 代表取締役

#### 監 事

豊原 明 (株)名校教育グループ 代表取締役  
施 盛大 (株)三和 代表取締役社長

#### 顧 問

海瀬和彦 (株)大京穴吹不動産 元代表取締役社長

発行人 野村 昌弘

事務局 洪瑋伶 王采盈

#### 発行所

一般社団法人 日本華僑不動産協会  
〒107-0052  
東京都港区赤坂 3-2-8

#### お問い合わせ

TEL : 03-5797-8633 会員部  
TEL : 03-5797-9717 広告部  
FAX : 03-5981-8717  
URL : <https://ocreaaj.jp/>  
E-mail : [swj@ocreaaj.jp](mailto:swj@ocreaaj.jp)



一般社団法人 日本華僑不動産協会



<https://ocreaaj.jp>

ホームページ

ご覧ください!



WALKING WITH DREAMERS



CREATE THE FUTURE

GO!

株式会社仁通  
京都の老舗華人不動産

過去から現在、そして未来へと  
京都と世界をつなぐ架け橋

売買・賃貸・管理  
買取・査定



株式会社仁通

京都府京都市南区西九条池ノ内町18-1  
TEL : 075-682-7577  
FAX : 075-682-7588  
MAIL : INFO@RENTONG.CO.JP

2022

京都へ  
おいでやす



~美しい生活は住まいから~  
Wonderful life starts from living

# 保証は大成へ

家賃保証・医療保証・不動産ローン




家賃債務保証業登録

国土交通大臣 (1) 第90号

貸金業登録

関東財務局長 (1) 第01526号

 大成保証株式会社

〒107-0052 東京都港区赤坂3-2-8 VORT赤坂見附Ⅱ4F

TEL: 03-6230-9297

FAX: 03-6230-9519

〒550-0002 大阪府大阪市西区江戸堀 1-20-22 ウエスト船場503

TEL: 06-6449-3131

FAX: 06-6449-3132

〒901-2223 沖縄県宜野湾市大山6-3-3 三和ビル3F

TEL: 098-870-9310

FAX: 098-870-9311