

特集 ① 理事インタビュー

② 日本華僑不動産協会が東京で設立

ブルーオーシャン戦略で差別化を図る 華僑団体の歴史の空白を埋める

隔月刊

東洋投資

Toyo
Investment
Bimonthly

2022/8

創刊号

不動産市場

- リスクヘッジと付加価値が
外資の日本不動産市場への呼び水に
- 間もなくハイシーズンを迎える
日本の不動産市場
- 日本の「悪い円安」が
高品質・低価格の資産を生む
- 高齢化した
マンションに優しさを



一般社団法人日本華僑不動産協会 会報誌



日本華僑不動産協会

会員募集中

Member recruitment

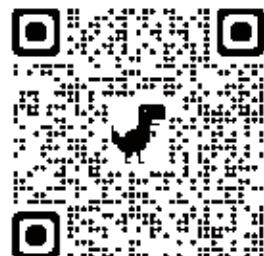


日本華僑不動産協会事務局

詳しくはコチラ

TEL: 03-5797-8633

E-mail : swj@ocreaj.jp





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
www.firststep-jp.com

創刊のご挨拶



6 **野村昌弘**
(一社)日本華僑不動産協会会長

祝辞



7 **海瀬和彦**
シーアドバンス(株)社長



8 **施盛大**
(株)三和社長



8 **豊原明**
(株)名校教育グループ社長



9 **蔣豊**
『人民日報海外版日本月刊』編集長

理事インタビュー



10 **黒沢智久**
(株)FIRST STEP社長
ブルーオーシャン戦略で差別化を図る



12 **王偉**
東渡ジャパン(株)社長
高度な専門性とローカライゼーション
戦略で日本の不動産市場を活性化



14 **石川港**
大誠術社長
弛まぬ努力によって事業を盤石に

日本華僑不動産協会



18 **日本華僑不動産協会が東京で設立
華僑団体の歴史の空白を埋める**



20 **逆境の中、躍進する日本華僑不動産協会が
東京で忘年会を開催**

Contents

ホットニュース

- 24 リスクヘッジと付加価値が外資の日本不動産市場への呼び水に
- 26 間もなくハイシーズンを迎える日本の不動産市場
- 28 日本の「悪い円安」が、高品質・低価格の資産を生む
- 29 高齢化したマンションに優しさを
- 32 新技術でサービスロボットの発展を推進
無人サービスに「人情味」を

- 34 中国の経済規模 2000 兆円は何を意味するのか
- 35 中国の富裕層は何を消費しているか
- 36 不動産税改革テスト事業を実施へ
- 40 新型コロナで海外不動産市場が価格上昇ラッシュに
- 42 スマートシティ建設が次の段階へ

- 44 中国が発行する「デジタル人民元」とは何か
- 48 生産や暮らしをよりスマートにする新インフラ整備
- 50 住宅を購入する女性が急増中
- 52 外国人による不動産と車の購入が可能に
- 54 中国中産階級はなぜ「焦っている」のか





創刊のご挨拶



読者の皆様がこの雑誌のページを開いたそのときから、『東洋投資』は皆様のパートナーとして、共に歩み始めます。皆様と出会えたご縁を大切に、長いお付き合いになることを願っております。

歴史を振り返ると不思議な景色が見えてきます。日本の大学の文系分野には「東洋史」という課程がありますが、それは「中国史」や、中国史を中心とした北東アジア史の代名詞です。つまり、日本ではかつて中国を「東洋」と称していたのです。

逆に、かつて近代の中国社会では日本から輸入した人力車を「東洋車」と呼んでいました。つまり、「東洋」とは中国古代の地理的概念であり、多くの場合日本を指していました。

日中両国はそれぞれ共通の「東洋」という名称を相手に対して用いていたのです。これは世界的にも珍しいことです。しかし、それは日中経済、文化交流の一つの証左であり、地政学上の共感点とみなすこともできるでしょう。

現代の歩みに目を向けると、1972年の日中国交正常化以降、特に中国の1980年代の改革開放政策以来、日本の経済界は積極的に中国に投資し、中国の改革開放の推進役となっただけではなく、経済的利益も得ました。

21世紀に入ってからは中国経済の発展に伴い、中国の経済界が日本市場に投資を始め、中国を「世界の工場」から「世界の市場」へと成長させると同時に、日本とともに日中関係史上未曾有のウインウインの局面へと向かっています。

これまでの交流の歴史を振り返ると、日中両国はまさに「和すれば共に栄え、争えば共に傷つく」という関係にあると言えます。

日中関係が次の50年に入ろうというこの重要な時期に、私たちは『東洋投資』を創刊いたします。

その目的は、日中両国の経済交流、金融の往来、相互投資をさらに積極的かつ確実に推進し、民間の視点、企業家の立場から、多方面で多角的に日中両国関係をレベルアップさせ、さらに製造業も大きく進歩させることを願っております。

現在、日中両国は世界第2、第3の経済大国であり、両国はさらに深く、さらに広く提携していかなければなりません。

投資はリスクとチャンスが併存するビジネスですが、これまで中国に進出した2万8000社以上の日本企業と、日本在住の100万人を超える華僑華人は体験と認識を共有しています。彼らの歩んできた道のりは、投資の過程の中で、いかにリスクを避け、いかにチャンスを掴むかが重要であると私たちに教えてくれています。

そうした中、多くのビジネス雑誌がしのぎを削る中で、ある種の責任感、使命感を感じ、『東洋投資』という華麗な花を咲かせたいと願ったのです。

『東洋投資』はその高いスタンス、広い視野によって、日中両国の投資政策、環境、市場をマクロの観点から分析、解説するだけでなく、さまざまな投資案件を通して、ミクロの観点から日中両国の有志の方々の新しい投資プロジェクトを紹介、宣伝、育成したいと考えています。

読者の皆様にとって、視界が大きく開け、実用的だと感じていただけるように、そして実際に投資の意欲が湧くような雑誌になれば幸いです。

『東洋投資』は皆様のパートナーとして、これから共に歩んでいきたいと願っています。

本誌発行人 **野村昌弘**



祝 辞



シーアドバンス株式会社
代表取締役社長

海瀬 和彦

この度は、日本華僑不動産協会会報誌「東洋投資」の発刊、心よりお慶び申し上げます。

不動産業界をはじめ、さまざまな業界でご活躍の日本華僑不動産協会役員・会員の皆様の献身と多大な努力の積み重ねにより、今回「東洋投資」が発刊となったことは、大変意義深いことであり、今後の良好な日中関係および不動産業界の発展に寄与するものと確信しております。

日本華僑不動産協会の皆様に、深甚なる敬意を表します。

今回の会報誌発刊を皮切りに、今後の協会の活動は、不動産に関わる情報提供、研究、研修、コンサルティングや支援及びセミナー開催などの充実はもちろん、不動産相談所の設置や出版物の刊行、WEBおよびアプリの開発なども視野に入れていると伺っております。

公益の増進のために日々尽力されている理事の皆様の精力的な活動に感服しております。

日本への不動産投資はCOVID-19拡大の対策により経済が停滞するなかでも注目度は高く、ポストコロナを見据えた長期投資の観点からも、希望価格を上回る取引が増えております。

日本の不動産投資市場に対する海外投資家の関心は依然として高く、海外投資家を選んだアジア太平洋地域のもっとも魅力的な都市として、東京が3年連続で1位、さらに日本の地方都市が8位、大阪が10位にランクインした実績も、日本の不動産に対する安心感が現れています。

関心の高まる日本の不動産市場で、日本華僑不動産協会の活動はよりいっそう価値を増していくでしょう。

中国と日本の安定した友好関係、経済協力なくして、公益の増進はありません。

今後、さらに勢いを加速させ、不動産業界をいっそう進展させる協会役員・会員の皆様の活躍を大いに期待申し上げます。

わたくしも微力ながら、日本華僑不動産協会の皆様と共に日中関係の強化拡大、不動産業界の発展に寄与できるよう、精進してまいります。

終わりに、日本華僑不動産協会のますますのご発展と、会員の皆さまのご活躍、ご健勝を祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。



祝 辞



株式会社 三和
代表取締役社長

施 盛大

この度は、日本華僑不動産協会会報誌『東洋投資』の発刊を迎えられたことを心よりお祝い申し上げます。

日本華僑不動産協会は、華僑の仲間同士で不動産相談所の設置、セミナーの開催、出版物の発行、PR 活動等を精力的に行ってまいりました。

すでに遠い昔の思い出になってしまいましたが、私が日本へ来たのは30年ほど前でした。あの頃は、トイレさえも買えず、今になって、東京に自宅と自社ビルを持てるようになるとは思いませんでした。

世界四大都市(ロンドン、ニューヨーク、パリと東京)として、我々が住んでいる東京は、世界最大級の人口を有し、上海やシンガポールなどと並ぶ国際的な大都市に成長しています。

交通の面でも東京は、全国の鉄道網、道路網、航空路の一大中心地となっています。先ごろ、日本不動産研究所は「不動研住宅価格指数」を発表しました。それによると、首都圏の住宅価格指数は21カ月連続で上昇しています。都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の再開発をみれば、東京及び首都圏の不動産市場の未来は期待が持てます。

今後は、日本華僑不動産協会の監事として、同協会の発展に寄与できますよう努めてまいります。最後に、日本華僑不動産協会の一層のご発展と皆様方のご活躍を祈念致しまして、お祝いの言葉とさせていただきます。



株式会社名校教育グループ
代表取締役

豊原 明

この度は、一般社団法人日本華僑不動産協会会報誌の創刊を迎えられましたことを心よりお祝い申し上げます。

会員の皆様の絶え間ない御努力の賜物でもあり、偉大な成果です。当会報誌において、独自の視点で、タイムリーな情報を届けてくれる『東洋投資』は当協会にとっても貴重な存在です。これからも『東洋投資』らしいレポートを楽しみにしています。

私の本業は教育業になりますので、人の能力をどのように最大限に引き出すかを常に考えています。不動産業は国民生活と産業活動の基盤を支える基幹産業であり、良質な新築住宅の供給と既存住宅の円滑な流通は、国民の豊かな暮らしを実現するために不可欠です。

情報通信技術が発展し、社会がどんなにハイテク化しても、人の成し遂げることが大切であり、人自体が資産であることは、これからも変わらないと思います。業界全体で輝かしい未来を持つ人材を確保し、育てていくことがもっと必要かもしれません。これからも今までの経験を活かし、当協会の発展に微力を尽くすことができれば幸いです。

末筆になりますが、今後とも日本における不動産業の文化をリードし続ける雑誌として、2000号、3000号の発刊に向けた益々のご活躍をお祈り申し上げます。

祝 辞



『人民日報海外版日本月刊』
編集長

蔣 豊

日本華僑不動産協会が『東洋投資』を創刊し、中日両国の経済交流に新風を吹き込み、両国の不動産業界に新しいパワーを注入するという喜ばしいニュースを聞きました。本当におめでとうございます。『人民日報海外版日本月刊』を代表し、謹んでお祝いを申し上げます。

日本華僑不動産協会は新型コロナウイルス感染症拡大期に設立されました。その厳しい時期に、日本華僑不動産協会は積極的に感染防止に取り組み、華僑華人の生命安全を守り、真剣に組織を立ち上げ、日本の華僑華人団体の中でも未曾有の存在である日本華僑不動産協会を創設したのです。

同協会は、日本の華僑華人の不撓不屈の信念と、困難に立ち向かう精神を持ち、ピンチをチャンスに変える力や、危機の中で生き抜き、新たな発展の道を開拓する強いメンタリティーを持っています。

日本華僑不動産協会は設立以来、新しいプラットフォームとネットワークの構築に力を注ぎ、華僑華人社会が直面する様々な不動産の課題に対し、「プラットフォーム」と「ネットワーク」を結びつけ、新しいリソースを開拓し、専門的なサポートを提供してきました。

そして、在日華僑華人のために「不動産投資で留学」、「賃借人から所有者へ、所有者から家主へ」、「賃貸から購入へ、一棟購入から多棟投資へ」などのプランを提供し、日本社会に華僑華人の不動産市場の大きな変化とポテンシャルを示しました。

このたび日本華僑不動産協会が創刊する『東洋投資』が、不動産をきっかけとして、中日両国の経済交流、不動産業の交流を推進し、また華僑華人の再投資における創業と事業拡大、事業振興を促進することを願っております。

この雑誌は日本における百花繚乱の投資雑誌の中でも新しくユニークな一冊となるだけでなく、中日両国の投資交流における新しい指針となることでしょう。

日本語には、事業には情熱だけではなく持続力も必要だという意味の「石の上にも三年」ということわざがあります。私たちは『東洋投資』が在日華僑華人や日本の人々と中国の人々に向けて、不動産業を堅固なよりどころとして、新しい投資のチャンスを開拓し続け、「人類運命共同体」路線の上で自身の役割を発揮していくことを期待しています。

『東洋投資』が号を重ねて刊行され、在日華僑華人の良き師、良き友となり、生活と事業のパートナーとなることを願っております。

黒沢智久 株式会社FIRST STEP取締役社長
KUROSAWA TOMOHISA

ブルーオーシャン戦略で 差別化を図る

イギリスの大学を卒業後、アジア各地で実務経験をもつ黒沢智久氏は、若くして多彩で輝かしい経歴を持つ。来日して6年にも満たないが、閉鎖的な日本の不動産業界を開拓し、彼の率いる企業は市場の重要なシェアを占めていることに驚いた。

ブルーオーシャン戦略で 差別化を図る

育ってきた環境から、多様な言語が堪能な黒沢智久氏は、アメリカ、アジアの各地で働く機会を得た。「妻が日本好きで、行ってみたいと言いました」。

経済学の専門知識をもつ彼は、正確かつタイムリーに日本経済を捉えることができた。

日本の不動産市場はすでに成熟しており、日本に来て間もない外国人が、利益の少ないマーケットで戦っても勝ち目はない。彼は、明確なポジショニング、安定した顧客市場、外国人の多様なニーズを勘案して、英語圏の外国人の潜在市場を開拓することにした。

2020年、新型コロナウイルス感染

症が世界中で猛威を振るう中、株式会社 FIRST STEP を創業した。従業員の国籍はトルコ、フィリピン、中国、ベトナム、モロッコと様々で、さながら小さな国連である。顧客は主に、外国人で、顧客のニーズに応じてカスタマイズされたサービスを提供する。

黒沢智久によって確立された「英語圏のみ」というポジショニングと差別化戦略によって、株式会社 FIRST STEP は2年余りの間に、在日外国人向けに不動産を賃貸・売買する日本屈指の不動産仲介会社へと成長を遂げた。

プラットフォームと 仲間の重要性を実感

「2017年以降、日本の不動産価格は明らかに高騰しています。2021年の世界規模での金融緩和、今年に入ってからの石油や食料品など重要な生活物資の継続的な値上がりによって、日本の不動産価格はさらに上昇するでしょう。また、最近の円相場は1999年以来の最低水準まで下落しており、日本の不動産価格を継続的に上昇させる強力なインセンティブに

なるでしょう」と黒沢智久は、今後の日本の不動産市場を論理的、専門的に展望する。世界の多くの先進国の中でも、日本の不動産は長期保有に有利なことが見て取れる。一部の発展途上国と比較しても、日本の不動産の平均単価は安いといえる。それは、業界が総じて日本の不動産市場を楽観視している要因でもある。一般社団法人日本華僑不動産協会に加盟して初めて、華僑同胞の情熱とプラットフォームの力を感じたという。社団法人の各種活動への参画や運営には多くの時間とエネルギーを必要とするが、「前人種樹、後人乗涼（前人の苦勞なくして後進の育成は得られない）」を旨とする彼は、ためらうことなく幹事長の重責を引き受けた。

先ごろ、日本政府は宅建業法を一





部改正し、不動産取引の電子契約が可能となった。これを追い風に、日本華僑不動産協会の力を借りて渉外活動を展開し、日本の大手銀行と融資契約を結び、大手デベロッパーと緊密な関係を築くことを目下の重点業務としている。

株式会社FIRST STEPの経営モデルは、世界経済と緊密にリンクした典型例である。在日華人や中国人投資家が所有する物件は、在日の不動産会社を介して日本に住む欧米の顧客に賃貸・売却される。中国経済は日本のプラットフォームを通じて、欧米の市場と密接にリンクしているのである。

「在日外国人の不動産市場には大きな潜在力があります。『独りで楽し

むのは皆で楽しむのに及ばない』と言います。より多くの志ある人たちと協力し助け合って、ウインウインの提携ができればと思っています」。黒沢智久の心からの願いである。

住まい選びは ライフスタイルを選ぶこと

多くの不動産案件を手掛けてきた彼に、最も好きな地域はどこかと尋ねると、ためらうことなく自身が居を構える多摩地域だと答えた。

取材中、黒沢智久は、自身が最近読んでいるCassie Carstensの『The World Needs A Father』について語ってくれた。本書は子どもの成長に

父親が与える影響、父親が家庭で果たす責任、結婚生活における夫の役割等を論じている。家庭と仕事のバランスをとり、親子の時間をつくるのが、彼の仕事の原動力のひとつになっている。

更に、身をもって理想のライフスタイルを実践するだけでなく、この「家庭を大事にする文化」を株式会社FIRST STEPの企業文化とするべく努めている。彼は、将来、従業員たちが独立し、それぞれに店舗を持つことを望んでいる。人助けを美德とする社長の夢が早く実現することを願っている。

王偉 東渡ジャパン株式会社代表取締役

WANG WEI

高度な専門性とローカライゼーション戦略で日本の不動産市場を活性化



東京・港区の超高層オフィスビル「城山トラストタワー」の事務所内で、東渡ジャパン株式会社の王偉代表取締役は、日本での不動産投資で突出した成果を上げるプロフェッショナル集団について語ってくれた。

彗星のごとく現れた才能、一躍注目を集める

2012年、一橋大学を卒業した王偉は、日本の四大総合不動産会社のひとつである東急不動産に新卒総合職で初めて採用された外国籍社員として入社し、市街地再開発事業、不動産ファンド運用業務等に携わった。幸先の良いスタートを切り、確固たるキャリアの基盤を築いた。2017年には、安邦保険集団の日本法人に転職し、当時世間を騒がせたブラックストーンの日本全国の賃貸

マンション221棟のポートフォリオを安邦保険集団が取得するというセンセーショナルな出来事を経験。3年後、王偉はこのポートフォリオを約3000億円で売却するプロジェクトに参画し成功させた。この取引額はリーマンショック後の日本の不動産市場で最大規模であった。

2020年、コロナウイルスのパンデミックの中で、王偉は安邦保険集団を去り、東渡ジャパンのトップに就いた。東渡ジャパンは、中国・上海に拠点を置く総合不動産会社「東渡国際集団」が出資する日本法人で、2017年に設立され、不動産の開発・投資、M & A等の投資事業を展開している。

王偉は東渡ジャパン入社後、数少ないチームメンバーを率いて、有望な不動産案件に投資し利益を上げ、1年で赤字経営を黒字化、3期連続の増収増益を達成した。入社後の2年間で一棟収益レジデンスを中心に8物件に投資し、その内の5物件は売却を完了、IRR（内部収益率）の平均は35%と高いパフォーマンスを達成している。特に、浅草と名古屋のレジデンス案件は僅か1年で大

手米系ファンドに売却し、業界で一躍注目される契機となった。

コア・コンピタンスの基盤は人的資源

「東渡ジャパンは不動産投資に関する高度な専門性と知見という武器で積極的に事業を展開してきた。日本の不動産市場はコロナ禍によりホテル・商業施設・オフィスは大きく影響を受けたが、住居系への影響は限定的だ。また、日本の不動産情報の充実度・透明性まだまだ低いことから、隠れた優良物件や割安に放置された物件を見極める投資機会が多く、我々のようなオポチュニスティック系プレーヤーにとって、魅力のある市場だと考えている」。

王偉が率いる東渡ジャパンは日本市場の開拓をスピーディーに行うことができた。そのひとつの鍵は「ローカライゼーション戦略」である。「不動産業界は情報の非対称性を伴うドメスティックな業界であることから、不動産会社のコア・コンピタンスの基盤は人的資源である。独自のソーシング戦略を持ち、不動産価

値の向上や収益を継続的に確保できて、優れたローカルチームを擁することが、不動産会社が競争力を維持し強化していく上で極めて重要だ」。「プロジェクトを進める上で、集めた情報をすばやく分析して迅速な意思決定に役立っている。臨機応変な対応と意思決定の速さという中国企業の強みを活かして案件化に繋げることが、ビジネスを成功に導くポイントではないだろうか」。

お互いの強みを補完し ウインウインを実現

日本市場にフォーカスしてきた東渡ジャパンが、この度、日本華僑不動産協会に加入したきっかけは次のような理由からである。「私を含め東渡ジャパンのメンバーは、日本国内で豊富な投資ノウハウとグローバルな機関投資家との間で長年培った強固なネットワークを有しているが、中国国内においては投資家等のネットワークを持っていない。一方、日本華僑不動産協会の理事各位は、中国と日本の両方に幅広い人脈と商脈を持っていることから、協会をプラットフォームとすることで、これらの資源の相互補完が可能になる」。



王偉はさらに、「自身が日本のトップクラスの不動産会社で蓄積してきた、ファンド投資や不動産開発の経験を協会と共有し、良好な互恵関係を築いていきたい」と語った。

今年は中日国交正常化50周年に当た



ることから、話題は自然に中日関係へと移った。「中国は日本企業が最も多く海外支店を置く国であり、日本最大の貿易相手国だ。また、中日両国には2000年以上にわたる経済・文化交流の歴史があり、食文化や文字の起源を共有している。今後、中日両国は理解と交流を深め、ウインウインの新局面を拓いていくことは間違いない」。王偉は中日関係の次の50年を楽観視している。

当事者意識で自信を培う

取材中、王偉は何度も「自分はまだ発展途上の段階にある」と謙遜しつつ、ここまでやってこられたのは、母親の影響が大きいと話す。母親は中国の小児科専門医であり、常に患者のために力を尽くす、「当事者意識」を持って社会に関わる姿勢を尊敬し大きな影響を受けた存在である。「自主性を持たず、言われた仕事を淡々とこなす従業員ばかりでは、組織としての競争力を保つことができない。強い組織づくりには、

従業員一人ひとりが当事者意識を持ちながら仕事に向き合い、最大限のパフォーマンスを発揮することが必要不可欠なのだ」。

彼は、モルガン・スタンレー証券の経済調査部長であったロバート・フェルドマン著『一流アナリストの7つ道具』を薦めてくれた。金融業に携わる者には示唆を与え、金融に関する知見を広げたいと願う初心者にとっても有益な一書である。

取材後記

東渡ジャパンは近々、年間売上高が100億円に達し、5年乃至10年で株式上場を果たす。「ブラックストーンのビジネスモデルを参考にし、全世界の華人向けのグローバルな不動産ファンドのプラットフォームを作り上げたい」。王偉の中、長期戦略は明確である。東渡ジャパンの発展を祈るとともに、5年後、10年後に再び取材に訪れることを楽しみにしている。

石川港 大誠有限会社代表取締役
ISHIKAWA MINATO

弛まぬ努力によって 事業を盤石に

来日して22年、創業して15年になる大誠有限会社の石川港代表取締役は、日本華僑不動産協会の中ではベテランであり、2000年以降の中国資本の海外進出と在日華僑華人の地位向上を間近に見てきた証人であり、当事者でもある。

海外華僑は安定的発展を 遂げる中国経済の受益者

21世紀を迎えて新たな扉が開かれると、国内で安定した生活を送っていた石川港にも、海の向こうの日本で生活してみたいという考えをもつようになった。日本社会に根を下ろそうと、当初は食費を切り詰める生活を送っていたが、7年目を迎える頃には経済的な余裕も生まれ、不動産仲介業を始めた。

「しかし、ビジネスが軌道に乗ったのは2010年以降です。日本で中国人相手に不動産業を営む経営者は皆、祖国の経済発展の恩恵を受けてきたと言っても過言ではありません」。2000年に石川港が来日した頃は、在日華人の多くは飲食業やサービス業に従事していたという。今で

は、彼らの在留資格は留学、技術、投資へと移行し、職業も多岐にわたり、社会的地位も向上している。

中国の総合的国力の向上に伴って、中国人の出国熱にも拍車がかかり、国内外の華人の眼は一衣帯水の日本に向けられ、民宿、飲食、観光サービスの業界で商機を探った。そして、時勢に乗る形で、在日華人による不動産会社が活況を呈すようになった。

投資家の投資熱は 容易には衰えない

大誠有限会社は現在70名以上の従業員を擁し、関東全域で不動産の賃貸、売買、委託管理を展開する不動産仲介会社である。

「お得意様が新しいお客様を紹介してくれます」。お得意様を大事にしてきたことで、ここまで着実に成長してくることができたのだという。保守的な日本の不動産業界において、個人事業主や外資系不動産会社が信頼を勝ち取り、協力を得ることは非常に難しい。「特別な秘訣はありません。地道にコツコツと誠意

をもってお客様に対応することです」。

「取引額が100万円であろうと10億円であろうと、われわれは分け隔てなく誠心誠意お客様に接し、高効率で質の高いサービスを提供しています」。顧客は鏡であり、大誠有限会社の良い企業イメージをより多くの顧客に見せてくれることによって、新たな顧客を開拓するのである。

中日国交正常化50周年を迎えた本年、日本社会は徐々に日常を取り戻しつつあり、日本政府も円安を追い風に観光と消費を刺激したいとしている。「コロナ禍収束後、中国人の海外旅行ブームや投資ブームは復活するのだろうか」との論調に対して、石川港の見解は客観的かつ冷静である。中国経済は着実に成長を続けており、中国人投資家の海外市場へ投資熱は、特定の国際的な出来事や一握りの否定的な言論に左右されるものではないと話す。「マクロ環境の変化が個人に与える影響は微々たるものです」。「一方で、日本の不動産価格は依然として低調で、世界の各国・地域、特に先進国と比較しても、日本の不動産市場は大きな可能性を秘めていると言えるでしょう」。



自身のニーズに合った物件を

一般の人が家を購入する際のアドバイスを請うと、石川港は荒川区や北区を薦める。「家を選ぶ際には、費用対効果を総合的に考慮することが大事です。周りの意見はあまり気にしない方がよいと思います。高級住宅地に家を持ったからと言って、華やかな生活が送れるわけではありません。実情にそぐわない付帯設備で予算をオーバーする恐れもあります」。

日本華僑不動産協会は、企業会員及び個人に力を与え、中日の経済交流のプラットフォームを構築し、国

内外の華僑華人の交流の場が創出し、在日華僑華人の発展史に新たな記録を刻み、華人社会の空白を埋めた。「日本華僑不動産協会に加入することで、資源を共有することができます」。石川港は具体的な事例を紹介してくれた。協会理事組織の中には、賃貸保証を専門に扱う企業があり、他の理事企業が金融ライセンスを申請する際、的確な情報提供によって、回り道をせず効率的に事を進めることができるのだという。

石川港は言う。「協会は非営利団体であり、運営・維持には膨大な時間とエネルギー、財力が必要であり、任重くして道遠しです」。

「常に道半ばです」。今後の展望に

ついて尋ねると、石川港は笑顔で答えた。「遠大な計画を論じるのではなく、堅実に一つひとつの仕事を作り遂げ、すべてのお客様に満足していただくことです」。

石川港は、余暇には在日華人文筆家たちと親交を結び、中国文学サロンにも頻りに足を運ぶという。彼は在日華人作家・亦夫の新著である長編小説『咬你』を強く薦めてくれた。犬の目線で社会や人情を観察した、幻想的で風刺のきいた作品である。一途に前進する企業家の、自由奔放で機知に富んだ暮らしぶりを垣間見た思いがした。

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

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





日本華僑不動産協会が東京で設立 華僑団体の歴史の空白を埋める

文・撮影／王亜図



家が「狭すぎる」「仮住まい」など、数千年の中国の文明の歴史において、家を表す「うかんむり」の下の空間に人々は深く複雑な感情を抱いてきた。軒先があり、人がいて、ようやく「家」という概念が完成するのだ。中国人の家に対する感情は、決して鉄筋コンクリートやレンガだけで語り尽くせはしない。

百年前に海を越えて生活の糧を求めた「老華僑」の先達から、改革開放政策後に日本に渡ってきた「新華僑」の後輩まで、一代一代、華僑華人は異国の地を開拓し、努力して自身の「家業」を設立した。

業界基準のため、長期的発展のため、相互扶助のため、日本の華僑華人はさまざまな種類の協会と同郷会を設立し、それらは多種多様ではあるが、華僑華人と感情的にも物質的にも関係のある「家」関係の協会はなかったのである。

2021年10月8日、特別な業界の設立セレモニー「日本華僑不動産協会設立発表会兼2021年日本不動産投資フォーラム」が、東京・赤坂プリンス クラシックハウスで開催された。

本部が東京都港区赤坂にある日本華

僑不動産協会の設立は、業界基準のために進路を明示し、また華僑華人の発展の歴史の空白を埋めるものであり、ランドマークや座標軸の意義と価値を残すものである。

公平、開放、提携、ウィンウィンの業界の協会設立は、市場の規範化というミクロな役割だけでなく、国際間の不動産産業を強化し、建築や金融などの関連産業の交流、社会の成長を推進するというマクロ的意義をも持つ。

株式会社三和代表取締役社長の施盛大監事、株式会社名校教育グループ代表取締役の豊原明監事、株式会社日本新華僑通信社の呉曉榮代表取締役、華森社の郝文龍会長、誠品国際株式会社の金山千晶会長、三井住友信託銀行、大京不動産などの来賓もこの設立セレモニーに出席した。『人民日報海外版日本月刊』編集長の蔣豊がセレモニーの司会を務めた。

セレモニーではまず、日本華僑不動産協会会長である、大成不動産ホールディングスの野村昌弘代表取締役が登壇し、この在日華僑華人の歴史に残る一里塚である協会設立を厳かに宣言した。



続いて、協会の副会長である豊臣商事株式会社の西園寺優真代表取締役社長が以下のような祝辞を述べた。

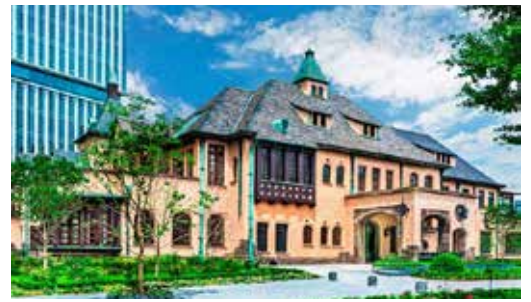
中国人は賢く、眼力がありスマートで根性もあるが、ブルーオーシャンを見つけるたびに、蜂の巣のように群がって悪性の競争を引き起こしやすく、もともと繁盛していた業界もダメにしやすい。新型コロナの感染拡大で、国際間の人と物の流れが停滞していたなか、在日華人の不動産投資が逆に高騰したことは、華人の日本社会の安定性と持続可能な発展性に対する信頼性を示しただけでなく、中華の子供たちの祖国復興と富強に対する堅固な意志と心からの忠誠を体現したものだ。

続けて、大成不動産ホールディングスの野村昌弘代表取締役、鏈家地産日本支社の胡灝社長、大誠不動産の石川港代表取締役、『人民日報海外版日本月刊』編集長の蔣豊が日本の不動産の成長トレンドについて討論を行い、「2021年日本不動産投資フォーラム」に珠玉の言葉を残した。

「日本では、住宅購入はアフターサービスの製品だ」、「日本では、住宅購入は財産の継承を考慮して、不動産信託サービスがトレンドである」、「日本では華僑華人が賃借人を経て不動産の持ち主になり、さらに自身の不動産を貸して大家になる三段階式の発展段階を経ている。これは海外華僑華人グループが日本社会に根を下ろしていることを意味し、この良好なトレンドを守る必要がある」、「日本では、不動産購入は一種の金融投資であり、この投資を実行する前に、長期の収益か短期の収益かの合理的分析と予測を行わなければならない、投資が回収できるだけではなく、収益があげられることを確保する」。

頭脳が激震し、金科玉条が頻発する不動産フォーラムは、華僑華人の不動産投資の誤りを指摘し、思考をクリアにしてくれ、来場者たちを大いに満足させた。

株式会社三和の施盛大社長が来場した来賓に向けて乾杯の音頭を取



った。彼はユーモアたっぷりに、自身が最初に不動産を購入して1300万円のローンを組むときに手が震えたというエピソードを紹介し、今ではほぼ毎月不動産を購入するという楽しみがあると述べ、ここから華僑企業家の創業、起業、事業開拓の発展の道筋を浮かび上がらせた。

赤坂プリンス クラシックハウスは百年近い歴史を持つ欧風建築であり、美しい花壇や、青銅製の装飾品が散在し、すべてが建築と富、建築とサービス、建築と地位の関係をはっきり示している。主催者側の会場の選択には深い意図があるのではないだろうか。

偶然にも、10月7日の夜10時41分、首都圏ではマグニチュード6.1の地震が起きた。華僑華人が多く暮らす埼玉、千葉は震度が大きかった。同様に、設立された華人の不動産協会は日本の不動産市場を揺るがすことだろう。

新しい協会、新しい場所、新しい基準、新しい気概。中国の復興富強に伴い、華僑華人同胞の国際市場における役割はさらに重要になってくる。それらの好材料のすべてが、新型コロナ禍下で生まれた日本華僑不動産協会が、その足腰を鍛え、大きな屋根を作り、活力を高揚させ、華僑華人同胞に報いる助けとなるだろう。



野村昌弘
日本華僑不動産協会会長



石川港
大誠不動産社長



施盛大
株式会社三和社長



2021年日本不動産投資フォーラム



逆境の中、躍進する日本華僑不動産協会が東京で忘年会を開催

文・撮影／王亜園



2021年、錦織のようなアカギの街路樹と銀色に輝く三日月が美しい12月10日夕、東京の赤坂プリンス クラシックハウスで、日本で最も若い華僑団体、一般社団法人日本華僑不動産協会の忘年会の幕がゆっくりと上がった。

日本で不動産業を営む華僑華人が、自発的に忘年会や懇親会を開くことは珍しいことではないが、赤坂プリンス クラシックハウスで行われた忘年会には特別な意義があった。一般社団法人日本華僑不動産協会は、2カ月前にこの場所で産声を上げ、日本の華僑団体の空白を埋めるとともに、日本で不動産業に従事する華僑華人の拠り所となる「家」の誕生が告げられたのである。業界団体の設立によって、実効性と公平な規範が担保され、理解を深め情報を交換するためのプラットフォームが確立され、相互扶助のもとでの発展が保障されたのである。この日の忘年会は、これまでの

成果を総括するとともに、今後を展望する集いとなった。本誌編集長の蔣豊が進行役を務めた。

はじめに、日本華僑不動産協会の会長を務める大成不動産ホールディングスの野村昌弘代表取締役があいさつし、来賓ならびに中日各界の友人に対し、協会および業界への多方面にわたる支援に謝意を述べ、「涅槃」という言葉でスピーチの核心を語った。「2年近く続くコロナ禍は、社会の各界に甚大な打撃を与えました。しかし、日本で不動産業に従事する華僑華人がこうして一堂に会して、拳を固く握り、逆境の中、日本の不動産市場に出陣して一里塚を打ち立て、再び甦ったのです（鳳凰涅槃）」。

野村昌弘会長はさらに、会員企業へのサービス向上と情報交換の充実を図るため、日本華僑不動産協会は設立後、日本全国の会員企業を網羅して、主要な不動産の登録と取引システムを提供し、瞬時の情報交換を可能にするとともに、各種保険と金融サービスを継ぎ目なくリンクさせ、華僑華人企業の発展に重要な役割を果たし、華僑華人の住まいの充実に確かなサービスを提供していると語った。

協会の幹事長を務めるFIRST STEPの黒沢智久取締役が次のようにあいさつし





た。「理事の皆様は心を一つに団結し、協会の発展のために中心的役割を果たしてこられました。新しい年も引き続き、協会が橋渡し役を担い、指導的役割を果たし、不動産業界のイノベーションを促進し、海外の華僑華人の発展を後押しし、国家のイメージアップのために、さらなる成果を打ち立てていくことを望んでいます」。

日本華僑不動産協会の設立と発展には、日本の政財界も大きな関心を寄せ注視している。鳩山由紀夫元首相は祝電を寄せ、協会がコロナ禍に屈することなく発展を遂げていることを称え、協会のさらなる活躍に期待を寄せた。衆議院議員で、全国旅行業協会の会長を務める二階俊博氏はメッセージの中で、日本華僑不動産協会の忘年会の開催を祝福し、中日両国人民が民間交流を一層進め、両国の友誼が促進、強化されるよう望



んだ。
その後、忘年会は会員間の交流の時間へと移った。協会の主要責任者および会員と中日の各界代表による記念撮影の後、株式会社三和社長で協会の監事を務める施盛大氏が乾杯の音頭をとった。氏は列席のゲストに贈るため、赤地に中国国旗をかたどったマスクを持参し、会場全体を「チャイナレッド」に染め、来る年の全参加者の事業の大発展を祈念した。

猛将が一瞬にして美女に変わる。中国伝統芸能の絶技「変面」が忘年会の会場に花を添えた。獅子舞が躍如としてゲストの近くまでやって来て、遊び戯れ、満場の喝采を浴びた。孫悟空が帽子に着けたキジの尾羽を揺らしながらステージに上がり、銅鑼や太鼓、胡弓が奏でるリズムに合わせて、手にした如意棒をよどみなく振り、行く手を阻む妖怪変化を一掃す

る。上品で抑揚のある箏の演奏が披露され、美しい東洋の音律がゲストを魅了した。多彩なパフォーマンスと活発な交流が繰り広げられ、会場の熱いムードが冷めることはなかった。

日本華僑不動産協会の忘年会は大盛況のうちに幕を下ろした。参加者一同で乾杯し、虎年の到来を楽しみに、「猛虎下山、2022年にまたお会いしましょう!」と歓声を上げ、再会を約し合った。



～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-コ-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

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



リスクヘッジと付加価値が外資の 日本不動産市場への呼び水に

文／顔丹丹

6月21日の為替相場における円安は市場の不安を裏付けている。最低ではないものの安値を更新した。ドル/円相場はさらに下落し、一時、136円から136.4円を推移した。

円相場が136円台に下落したのは、1998年10月以来24年ぶりである。これに対して日本銀行は金利をコントロールする姿勢を示し、円売りの流れは今後も続くとしている。

6月19日は米国の祝日「ジュンテーンズ」で、21日、米国の株式市場が再開されると、投資家たちが再び円売りドル買いに走ったことで、円相場のさらなる下落を呼び、24年ぶりの安値となった。

現況においては、円を売ることが最良の投資手段となっているようだ。多くの外国人投資家が現下の円安のメリットを享受している。円は円高のピーク時と比較して40%下落している。結果、軽食から自動車に至るまで、キャッシュ決済のできる店舗には大勢の外国人が押し寄せ、再び爆買いブームが巻き起こる。

目に見える賑やかなショッピング以外にも、活況を呈する大きな市場がある。日本の不動産市場である。

日本の不動産市場は、水面下でゆっくりと成長してきた市場であり、急激な円安で一気に好況に転ずることも、建築資材の高騰で急に冷え込む



こともない。一般の買い物とは異なり、不動産取引は長期的取引であり、コロナ禍の影響も少ない。

2021年、日本は防疫対策として先進国の中でも最も厳しい入国制限政策を講じた。昨年のビザ発給数は僅か9万件にとどまり、これはピーク時の1%に当たり、1999年以降で過去最低であった。

こうした状況下、日本の日用品の消費も低迷している。ところが、外資ファンドによる日本の不動産投資は依然として活発である。

事業用不動産サービス会社の世界

最大手CBREが行った調査によると、2021年の海外投資家による日本の不動産購買額は約1.1兆円で、3年連続で1兆円を突破した。海外投資家が全体の取引額の1/3を占め、日本の不動産の主要な買い手となっている。

この背景には、内的及び外的要因がある。海外から巨額の投資が日本の不動産市場に向かう要因として、グローバルマネーの膨張がある。

英国のリサーチ会社プレキンの統計によると、2021年の不動産ファンドの融資額は総額で1660億ドルに達し、前年比10%超であった。



大手ファンドは依然として欧米が主体であるが、欧米市場での不動産取引が飽和状態になると、投資先はアジア・太平洋地域へとシフトした。

ファンドが日本の不動産市場に流入する外因として、日本の不動産の開発規模が大きいこと、貸出金利が低いこと、加えて日本の建築物が先進的かつ高品質であること、法規及びサービスが整っていることが挙げられる。これらすべてが投資家たちのリスクヘッジ要素になっている。

各国に散在する個人投資家は、現在もこれからも、日本の不動産購入

に際しては当然、上述のリスクヘッジ要素を考慮に入れるであろう。現在の円安は、一つの付加価値的要素に過ぎない。

急激な円安が、超低金利と日本の新築不動産の付加価値と重なり、「買えば必ず儲かる」絶対の保証はないにせよ、「収益率の向上」に議論の余地はない。

日本で生活する華僑華人にとっても、日本への投資を考える同胞にとっても、「不動産の購入」は日本に定住する上では最良の方法であり、先ず選ぶべき投資手段であろう。

『宅地建物取引業法』改正案が2022年5月18日に施行され、手続きのデジタル化、電子化が進み、従来の紙ベースでの署名・押印が不要となった。今後、高額な印紙税を納める必要もなくなり、遠隔地や異国にいながらにして不動産取引ができるようになった。

「天時地利人和（天の時と地の利、そして人の和があつてこそ大事は成し遂げられる）。日本の不動産市場は、コロナ禍を超えて収穫の秋に向かおうとしている。

間もなくハイシーズンを迎える 日本の不動産市場

文／喬宇軒



安心の住まいを得ることは、日本で奮闘する華僑華人の最大の願いである。賃貸にするのか購入するのか、自身と家族の安住のスタイルを決めることは、多くの華僑華人にとっての「一大イベント」である。

日本の若者は家の購入には慎重である。「バブル経済の後遺症」と分析する人もいる。1990年代、日本では不動産バブルの崩壊によって、不動産価格は暴落し、多くの家庭が経済

的に立ち行かなくなった。30年経った今も、日本の若者は家を購入することに慎重な姿勢を崩さない。日本経済は緩やかに回復し、バブル経済の暗い影は払拭されつつある。日本の若者が家を持ちたがらないのは、過去の出来事が尾を引いているのではなく、現下の事情がそうさせているのである。

日本では住宅の転売に高い税金と手数料が課せられ、空室を前提とし

た取り引きが行われる。そのため、成約すれば引越しや大型家具・家電の処分に多額の費用がかかる。多くの若者は、転職、結婚、出産等の不安定要素を抱え、家を購入すると、勤務地や家族構成、経済状況の変化に対応できないという現実的な問題が発生する。

ところが、若者の住宅購入に対する消極的な態度とは対照的に、日本の不動産市場は活況を呈している。

不動産経済研究所が2022年4月18日に発表した、2021年度の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の新築住宅の平均価格は6360万円（約318万人民元）で、前期比で6.1%増、1990年度のパブル期以来、31年振りに最高値を更新した。

その要因のひとつに、都心の1億円以上のマンション、いわゆる「億ション」が全体を押し上げていることが考えられる。発売戸数は前期比13.2%増の3万2872戸で、首都圏の発売戸数は2年連続で前年を上回った。発売戸数も成約戸数も市況は好調である。

客観的データによると、日本における主要な不動産購入者は、家庭を持ちたいと思っている若者ではなく、一定の収入と能力をもつ日本人の若者及び海外投資家である。これは、日本政府のマイナス金利政策とも無関係ではない。

三井住友信託銀行が2021年に20歳から64歳までの住宅購入者1万人を対象に行った調査によると、「頭金ゼロ」で住宅ローンを申請した人の割合が3割を占めた。それには3つの要因が考えられる。即ち、新築住宅の価格が高止まりしていること、住宅ローンの低金利が維持されていること、住宅ローン減税の延長である。

コロナ禍によって日本経済は冷え込み、不動産市場を活性化させるために、日本政府は住宅ローン控除を10年間



から13年間に延長した。さらに、多くの銀行が変動金利を0.5%以下としており、収入が安定していれば頭金を用意する必要がなくなり、ローン返済の重圧も軽減される。また、大手企業がテレワークを推奨したことで、経済的に余裕のある家庭は、テレワークに適した家を求めて住み替えを考えるようになった。こうしたニーズの変化によって、中古住宅市場の取り引きが活発化している。

そして、何といても、円安が海外投資家の不動産インバウンド投資への直接的な追い風になっている。不動産経済研究所の松田忠司主任研究員は「ウクライナ危機によって建築資材価格が高騰しており、早ければ今年の秋にはその影響が出るだろう」と指摘する。そうすると、日本の不動産市場は間もなくハイシーズンを迎えることになる。また、入国制限の緩和によって、海外投資家が直接不動産取り引きを行うようになり、優良物件が供給不足に陥ることも考えられる。従って、家を持ちたいと考えている在日華僑華人は、条件が満たされているのであれば、今が「買い時」だろう。



あなたの会社のDX化、顔認証で実現しませんか？

顔がカギになる



天時情報システムのクラウドソリューションはお客様のニーズにあったサービスをお選びいただけます。



顔認証+アプリケーションで企業のDXを推進します！
顔認証で従業員の勤怠管理（シフト制対応）が可能。

Ten-tech Cloud

株式会社天時情報システム
☎ 03(5913)7230
✉ secureface@ten-ji.co.jp

日本の「悪い円安」が、 高品質・低価格の資産を生む

文／黄亜南



今年の東京の梅雨入りは例年より早く、円安も加速している。3月の円相場は1ドル115円台を維持していたが、その後、急速に円安が進み、6月13日には135円台まで下落し、24年前の1998年6月以来の円安ドル高水準である。

1998年の円安はアジア通貨危機によるもので、日本もその余波を免れなかった。日本長期信用銀行の破綻がさらに金融不安に拍車をかけた。ところが、今回の円安は日本国内に起因するものではない。米国のFRS (Federal Reserve System: 連邦準備制度) が、インフレ抑制のために利上げを続けた結果生まれた日米間の金利格差が主たる原因である。従って、日本国内の経済運営に大きな影響はない。

当然、急激な円安は日本経済に多くの影響を及ぼしている。今年4月の物価上昇率は2.1%で、国民は明らかに物価高を肌で感じている。しかし、日本の金融当局はこの局面を楽観視しているようだ。なぜなら、「アベノミクス」で目標に掲げながら実現することができなかった数字だからだ。つまり、日本銀行は円安に介入しない可能性が高いと言える。従って、円相場はこのまま低空飛行を続けるであろう。

日本の対外貿易への依存度が大幅に低下することで、円安の影響はより顕著になり、多くの企業で収益は悪化するだろう。日本企業は設備投資を控えるようになり、従業員の収入増は望めない。当然、日本人の消費者心理にも影響し、生活必需品以外

の贅沢品及び住宅等の大口消費は減速するであろう。

円安は長期国債の利上げをもたらし、一時、10年国債の長期金利は0.25%に達し、日本銀行が設定していた上限を超えた。国債金利の上昇は、必然的に住宅ローン金利の上昇をもたらす。これら貸出利率の上昇幅は決して大きくはないが、国民の収入増が見込めない状況下、脆弱な消費者心理に打撃を与えかねない。日本人の消費者心理の脆弱さゆえ、ここ数年、日本の物価は「アベノミクス」が掲げた数値目標を達成できていなかった。日本の住宅ローンの超低金利は不動産取り引きを一定程度後押しする。皆が住宅の購入に消極的態度をとるならば、日本の不動産価格はある程度下落する可能性がある。ローンを組む必要のない購入者にはありがたい話である。

日本は、円安が経済を後押しする時代とは、とうの昔に決別している。今年の円安を日本では「悪い円安」と呼んでいる。円安による輸出のプラス面は薄れ、国民の購買力を減退させるからだ。これらの要因によって購買力が落ちれば、必然的に高額商品の価格上昇は抑制されるであろう。結果、日本には高品質・低価格の資産が増えることが予想される。

三十数年となった日本の生活で感じるのは、日本社会は新しい物事に対して極めて敏感で、高い関心を示す社会だということだ。中国では「高齢社会」だが、日本では「高齢化社会」と呼ばれる。還暦を過ぎた私にとって、心理的には「高齢」に対する共感が「老齢」に対する共感を遙かに上回っている。

1980年代、私は『中国青年』誌に勤務していた。転職を試みたのだ

「高齢化社会」だけでなく、築40～50年たった老朽マンションに「高齢化マンション」という名前も付けた。以前、中国ではマンションの寿命は25年とされていたが、それに比べれば築40～50年のマンションは確かに「高齢化マンション」となるだろう。

今、日本の「高齢化マンション」には新しい問題が出てきた。それは住民の中に認知症の高齢者が増えてきたことだ。大手マンション管理会社

という。「認知症の管理人」対「認知症の居住者」という局面となっているマンションもあるのだ。その場を頭の中で想像してみると、何とも複雑な気持ちになる。

現在、「高齢化社会」の日本では「高齢化マンション」の認知症居住者への対応問題の解決に着手し始めたところだ。指定日以外にゴミ出しをした居住者に対し、管理人は「注意」のメモを貼るが、日本語の「注意」には厳しいイメージがあり、高齢の居住者はメモを見ると恐怖を感じてしまい、ゴミ出しをしなくなり部屋にゴミがあふれてしまうケースもある。そこで、管理人は、そのような高齢者に対して優しくゴミ出しの日を伝えたり、部屋までゴミを回収していく場合すらあるという。

これまで、日本のマンションの管理規約では、管理人は部屋の解錠はできなかったが、現在では居住者の立ち合いのもとで、管理人が部屋の解錠ができるとい

う新しい規約も作られている。一部の「高齢化マンション」では「認知症高齢者対応規則」も作られており、相談窓口を開設したり、緊急連絡用の電話を設置したり、さらに認知症高齢者の家族と直接連絡を取れるようにしているところもある。

高齢者の認知症の正式な病名は「アルツハイマー型認知症」だ。この認知症患者が増え続ける「高齢化社会」には、さらに温かさ、優しさが必要である。優しさがあれば具体的な施策を用いる上でも成果が期待できる。日本の「高齢化マンション」は今まさにそのような方向に動いているところだ。その努力のプロセスと得られた成果は日本だけのものにせず、人類運命共同体の共通財産としなければならぬ。

高齢化した マンションに優しさを

文／蔣豊



が、もう少しのところで『中国老年』誌に行きそびれた。日本に私費留学するチャンスを得たため、『中国老年』誌の「青年編集者」になり損ねたのだ。しかし、日本には今に至っても全国レベルの『日本老年』誌は発行されていない。

話は戻るが、新しい物事に名前をつけるのが好きな日本人は、最近「高

「大和ライフネクスト」の管理人に対するアンケートによると、回答者の約30%がマンション内に認知症の居住者がいると答えている。

興味深いことに、日本のマンション管理人は定年退職後に再就職した人が多く、セカンドステージでの活躍を期したものの、寄る年波には勝てず自身も認知症となってしまう人もいる



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





株式会社 華森社

投資 · 置業 · 移民

收益: 回報率高於市場平均水平, 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



ある海外メディアは、先ごろ閉幕した2022年北京冬季五輪はさながらロボットをテーマにしたアニメ映画「WALL・E／ウォーリー」の実写版のようだったと評した。

なぜなら冬季五輪選手村から各競技会場に至るまで、防疫パトロールロボットやガイドロボット、配膳ロボット、消毒ロボットなど、スマートでクールな各種サービスロボットが会場の中でも外でも、忙しく立ち働いていたからだ。

このように勢いを見せているロボットの大軍は、「サービスロボットが目に見えるほどのスピードで私たちの暮らしに溶け込み始めている」という事実を示していると言えるだろう。

サービスロボットの応用がますます盛んに

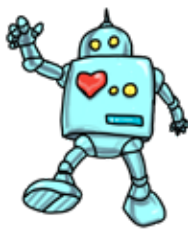
北京冬季五輪と北京冬季パラリンピックの開催期間中、五輪・パラメインメディアセンター（MMC）のスマートレストランが鳴り物入りでオープンし、各方面の注目を集めた。

ここにはロボットが一日中待機しており、プログラムの設定に従って、洋食や中国料理を調理したり、カクテルを作ったりするなど、全てのプロセスを人の力を借りずに自動で行っていた。

これらのロボットたちは役割分担が明確に分かれていたほか、スマートでスピーディといった特徴を備えており、北京五輪パラにおける最も重要な「ボランティア」の一員になった。

また2022年杭州アジア競技大会でも、非接触のロボットによるサービスが広く応用される見込みだ。

たとえばモバイル体温測定・防疫



新技術でサービス 無人サービスに



監督ロボットが、会場内の定められたルートに沿ってパトロールし、周囲の人の体温をスクリーニングし、基準の体温を超えている人を発見するとその人のところまで移動して通知するという働きをする。

また5G消毒ロボットは、柔軟に自動調整を行いながら、物体の形状を識別して、正確な位置を把握し、消毒作業やナビゲート、障害物の回避などを自動的に行う機能を実現するという。

無人サービスにも「人情味」を

ロボットは応用される環境によって、産業用ロボットとサービスロボットに大きく分けられる。

ここ数年、各種のサービスロボットがまるで雨後の筍のように次々と登場しており、車輪で動くロボットやスク

リーンを搭載したロボット、アームがついたロボット、トレーを持つロボットなどが登場している。

さらには、料理を運ぶ配膳ロボットや調理ロボット、接待ロボット、コーヒーロボットもあり、こうしたロボットが、スマート時代における「カンブリア爆発」のように一気に登場した。

これらのロボットたちが提供する無人サービスの中には、スマートデバイスが人の代わりにするものもあり、無人物流車両による荷物の配送のように、サービスにおける一つのプロセスを完了させている。

また、スマートデバイスを組み合わせたものもあり、無人カフェやスマート図書館などの無人化した消費シーンや娯楽シーンを構築している。

そこでロボットが提供する「無人サービス」が人に代わって消費者のニーズによりよく応えるにはどうすれば

ロボットの発展を推進 「人情味」を



よいか、すべての無人サービスプランが直面する共通の課題となっている。

そしてよりよい無人サービスを提供しようとした場合、スマートデバイスにも「人情味」が必要になっている。

たとえば、スマートレストランでは、早くも数年前から「サービス担当者なし、仕入れ担当者なし、調理師なし、レジ担当者なし」の「4つのなし」レストランがオープンし、またたく間に話題をさらった。

しかし、無人レストランの発展の勢いは企業側が当初思い描いていたほどではなく、閉店や業務停止のニュースが相次いで伝えられた。

「人とロボットの協業」を 加速的に推進

新型コロナウイルスが人工知能（AI）

をはじめとするデジタル化された新常态の訪れを加速させ、サービス業では「人とロボットの協業」が加速的に推進されている。

レストランでは、ロボットが反復するような単純作業を主に引き受け、料理が出てくる場所から客のいるテーブルまでを何度も往復する。

サービス担当者は料理をテーブルに置いたり、あいさつするなどのサービスに集中し、ロボットの配送作業を秩序よく設定する。

ホテルでは、フロントやコンシェルジュが配送ロボットと緊密に連携し、宿泊客の必需品を合理的に仕分けし、速やかに効率よく客室まで運ぶ。

このようにますます多くのサービスロボットがサービス業に登場し、これまでは工場の中に限られていた人とロボットの協業シーンが私たちの日常生活の中でもたびたび目にされる

ようになっており、私たちは今、デジタル化とスマート化が一層進んだ世界に足を踏み入れつつある。

ロボット産業の計画と 展開を加速

ロボットは「製造業の王冠のてっぺんにある真珠」などと呼ばれ、その研究開発や製造、応用は国の科学技術イノベーションの水準とハイレベル製造業の水準をおしはかる重要な指標になる。

次世代情報技術や新材料技術などがロボット技術との融合を加速させていることを背景に、ロボット産業の計画と展開を加速させるタイミングはまさに今だと言えることができるだろう。

中国ロボット産業は今、ミドル・ハイクラスに向かっている。第13次五カ年計画（2016－20年）期間中、中国ロボット産業の複合年間成長率は平均約15%になり、売上高は1000億元（約1兆9500億円）を突破した。

中国のロボット産業は部品から完成機まで、さらには集積応用までカバーする全産業チェーン体制をほぼ形成し、コア技術と鍵となる部品のイノベーションが秩序よく進められ、完成機を開発し大量製造する能力が持続的に向上している。

このほど、工業・情報化部など15の関係当局が、「第14次五カ年計画（2021－25年）期間のロボット産業発展計画」を共同で発表した。これは中国のロボット産業が自立自強で、飛躍的發展を遂げる戦略的チャンス時期を迎えたことを示している。

中国の経済規模2000兆円は 何を意味するのか

昨年、中国の経済規模は110兆元（約1991兆円）に達し、一人当たり国内総生産（GDP）は1万2000ドル（約137万4000円）を上回る見通しで、世界銀行の高所得国水準に近づいた。これは中国にとって何を意味しているのだろうか。

中国の一人当たりGDPが 世界平均を超える

1月17日に発表されたデータによると、21年の中国の経済規模は114兆4000万元（約2070兆6400億円）となり、110兆元（約1991兆円）の大台を突破し、年平均レートで米ドルに換算すると17兆7000万ドル（約2026兆6500億円）で世界2位となり、グローバル経済に占める割合は18%を超えるとみられる。

一人当たりGDPは8万976元（約146万5700円）、同じく米ドルに換算すると1万2551ドル（約143万7000円）になる。21年の世界の一人当たりGDPは約1万2100ドル（約138万5500円）だった。2021年の中国の一人当たりGDPは世界平均を超えた。

国家統計局の寧吉喆局長は、「これは確かに象徴的な出来事だ。この1年、中国の経済規模と一人当たりGDPの水準が高まり続けたことは、中国の総合的国力と社会生産力、人々の生活水準がさらに向上したことを意味し、中国の発展基盤がさらに



堅固になり、条件がさらに優れたものになり、原動力がさらに十分になったと同時に、世界の発展に中国として貢献したことも意味している」と述べた。

中国のGDPは2000兆円

寧局長の説明によれば、過去1年間に中国の名目GDPは101兆元（約2070兆6400億円）から約13兆元（約235兆円）増えて114兆元（約2063兆円）に達した。

この増加分を年平均レートで米ドル換算すると2兆ドル（約229兆円）になり、世界の主要エコノミーの1年間の経済規模に相当する数字だ。人民元高の要素を考慮して2年の経済規模をそれぞれドル換算すると、増加額は3兆ドル（約343兆5000億円）にも達する。

また、中国の全ての工業と製造業の生産額はすでに十数年連続で世界のトップにある。物品貿易と外貨準備高でも世界一位であり、サービス貿易、対外投資、国内消費市場規模は世界二位となっている。

社会生産力は世界トップ

また寧局長は、「中国の社会生産力がさらに上昇した。主要工業・農業製品の生産量は引き続き世界トップレベルだった。2021年の食糧生産量は6500億キログラム以上になり、穀物生産量は世界一だった。粗鋼生産量は10億3000万トン、発電量は8兆1000億kWhで、いずれも世界一だ」とも述べた。

国民の生活レベルを見ると、消費構造を反映するエンゲル指数が低下した。21年の中国のエンゲル係数は前年比0.4ポイント低下して29.8%になった。

寧局長はこれと同時に、「中国経済が急成長を保ったことが、世界の経済成長を牽引した。20年の世界経済はマイナス成長だったが、中国経済はプラス成長を遂げ、世界を牽引する役割が非常に目を引いた。21年の世界の経済成長に対する中国の経済成長の寄与度は25%前後に達するだろう」と指摘した。

中国の調査機関・胡潤研究院が2月8日に発表した「2020年方太・胡潤資産報告」によると、中国では資産額が600万元（約9780万円）を超える「富裕世帯」が初めて500万世帯を突破して、前年比1.4%増加した。

「富裕世帯」全体の資産総額は146兆元（約2380兆円）に達して、中国の国内総生産（GDP）の1.5倍になった。そのうち資産額1億元（約16億3000万円）以上の「超富裕世帯」の資産総額は94兆元（約1532兆円）で64%を占めた。

1位旅行、2位ぜいたく品 3位ヘルスケア

同報告によると、「富裕世帯」の主な消費分野では旅行が引き続きトップに立ち、2位から5位には日用ぜいたく品、ヘルスケア、娯楽、子どもの教育が並んだ。ヘルスケアは上昇傾向が続き、自動車消費ニーズも旺盛だ。

今後3年間に増やす予定の消費については、健康・保健関連がトップで46%を占め、2位は旅行（44%）、3位は子どもの教育（43%）で、この3つが「富裕世帯」がこれから消費を増やす予定の3大分野になった。

今後の購入予定を聞くと、自動車と答えた人が50%、腕時計が42%、ジュエリーが38%、服飾品が34%、アクセサリー類が31%だった。

中国の高級志向の消費者は世界のぜいたく品業界を明らかに推進しており、このことは過去1年間の動きからも明らかだ。中国の「富裕世帯」のぜいたく品志向は38%上昇した。

新型コロナウイルス感染症で海外旅行が制限される中、昨年は中国大陸部の高級品消費市場が目に見えて成長し、特に従来のぜいたく品市場が急速に成長して過去最高の増加率

中国の富裕層は 何を消費しているか



を達成し、レイ・ヴィトンを筆頭に、昨年第2四半期（4—6月）以降、世界中のほぼすべてのトップブランドの大陸部での売上高増加率が50%を超えた。

大陸部の高級品消費市場は現在、世界で3分の1のシェアを占め、5年後には50%に達する見込みだ。

また、このたびの新型冠状ウイル

ス感染症が「富裕世帯」に与えた最大の影響は、健康に対する意識の向上だ。

データをみると、「富裕世帯」の8割近くが「健康が人生の重要な目標」と答え、6割近くが「健康は人生の目標の重要性でトップ」と答え、以下、家族の愛情、資産、時間、事業が並んだ。

感染症以前に比べ、77%が「健康的な習慣をより重視するようになった」と答え、63%が「家族と一緒に時間をより大切にするようになった」と答えた。

また、感染症後は健康管理が「富裕世帯」の家庭生活上で最も重要なことになるとみられ、半数以上が「運動関連の支出を増やすつもり」とし、約3割が「ヘルスケア関連の支出を増やすつもり」とし、企業家の16%が「自分または家族のために保険に加入する」と答えた。

ビジネスジェットによる 移動ニーズの高まり

同報告によると、「富裕世帯」にとって引き続き旅行が最も人気のある娯楽スタイルだが、意欲は7ポイント低下した。グルメは読書を抜いて2位になり、3位は家族でのイベントとドライブだった。

このほか、2020年の胡潤中国富裕世帯消費価格指数（LCPI）によると、デラックス旅行の価格帯が昨年4.1%低下した後、今年は10.5%へと大幅に上昇し、主な原因として感染症下での渡航制限政策を受けて、国際便の航空券価格が急上昇し、なかなか手に入らなくなったことがある。

こうした背景の中、「富裕世帯」のビジネスジェットによる移動ニーズが高まり、中でもチャーター便業務の業績が特に目を引いた。



不動産税改革テスト事業を実施へ なぜ、誰から徴収するのか

第13期全国人民代表大会常務委員会第31回会議は10月23日、
国務院に権限を授与して一部地域で
不動産税の改革テスト事業を展開することを決定した。



なぜ徴収するのか

今年に入り、国家レベルで不動産税に対する意見がたびたび打ち出され、不動産税改革は待ったなしの段階に入っていた。

中国財政科学研究院の賈康研究員の分析によると、不動産を所有する段階で税負担が生じると、不動産市場の需給双方に影響を与え、常軌を逸した投機行動を抑制するとともに、その他の改革措置と合わせて『健全に発展

し長期的に効果を上げるメカニズム』を構築することにもつながる。

これは複数のプラス効果をもつ改革だ。不動産の長期的なメカニズムから共同富裕へ、さらには地方政府の職能転換の推進へ、不動産税には大きな期待が寄せられている。

一方で、不動産税改革は歴史的な高みに立って新時代における歴史的責任を果たすことになり、共同富裕の推進と第3次分配システムの持つべき機能の最適化・実現のプロセスで重要な役割を果たし、所得分配の調節と社会の公平の実現をよりよく進めるものである。

他方で、不動産税徴収は一定の期間ごとに課税対象を繰り返し評価できることを意味し、地方政府の職能転換、誠心誠意の公共サービス、現地の投資環境の最適化に、より効果的な財源建設との「内部調節メカニズム」をもたらすことにもなる。

誰から徴収するのか

今回のテストエリアでの不動産税徴収の対象は居住用の不動産と非居住用の不動産であり、法律に基づいて保有する農村の宅地とそれの上に立つ建築物は含まれない。土地の使用権者、不動産の所有権者は不動産税の納税者になる。

賈氏は、「これはつまり、農村の住宅を除き、各種の不動産は納税の対象になるということだが、不動産の種類によって徴収方法も変わってくる」と述べた。

2011年、上海市と重慶市で個人所有の住宅に対する「不動産税」の徴収が試行されたことがある。今回と異なるのは、上海では市民が2軒目に所有する物件のみ対象となった

こと、重慶では別荘と高級住宅のみ対象となったことなどだ。

これに対して賈氏は、「上海と重慶の試行の経験を総括し、長期的な視点で考えると、これからの不動産税課税対象は増えた分を対象にするだけでなくすでに存在する分も対象にしなければならない。積極的かつ慎重な姿勢で、柔軟に切り込み、社会の徴税プランに対する受け入れ可能性をそもそもの初めから考える必要がある」と分析する。

どの都市でテストするのか

先陣を切るのはどの都市になるのだろうか。賈氏は、「イノベーションの先端に行くモデルエリアが先行的にテストに参加することができ、その他の地域や全局的な関連改革によりよいケーススタディを提供することになる」との見方を示した。

賈氏は、「確実にと言えるのは、将来的に対象となるテストエリアを拡大する際は、税制度に一定の幅を持たせ、すべてのテストエリアに完全に一致したプランを採用することは求めないだろうということだ。また立法の軌道の上を一度通れば、全国を『画一的に処理』することはなくなり、各地方にそれぞれの状況に応じて、前後して、または個別に具体的な実施細則を制定するのを認めることになるだろう」と強調した。

西南財経大学財税学院の李建軍教授は、「テスト期間中、不動産税はテス

トエリアで複数の物件を所有する個人または世帯に直接影響を与えることになる。予想されるのは、不動産税徴収では減免設計が必要になることだ。たとえば1軒目に対する減税免税、免除の範囲などで減免設計がなされれば、実際のところ、1軒目の住宅ニーズを満たすために不動産を購入した世帯に対する実質的な影響はないだろう。不動産税改革テストと予測可能な段階的な全国での推進に伴って、不動産投資家の予想される収益と住宅への投資・投機のニーズが縮小するだろう」との見方を示した。

また賈氏は、「財政部、国家税務総局などの管理当局は全人代常務委員会からの権限授与に従い、不動産税テスト事業管理規定（案）を早急に起草するとともに、プロセスに従ってテストの各種準備作業を着実に進めることになるだろう」と述べた。



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





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

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



不動産売買 | 投資経営 | 賃貸管理

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

新型コロナウイルスで 海外不動産市場が 価格上昇ラッシュに



多くの国で、不動産価格の2けた上昇が今や「常態」になっている。関連機関の中には、「今回の世界的な『不動産市場の大ブレイク』はかつてない規模で、しかもこのような上昇傾向が来年まで続く可能性がある」との見方を示すところもある。

米国の不動産価格が 過去最高レベルに到達

第3四半期（7—9月）には、北米エリアの不動産市場で上昇傾向が続いた。関連の報告によると、米国の不動産価格はすでに過去最高レベルに到達した。8年にわたって価格上昇が続いているというのに、今回の市場の上昇傾向はさらに強いものとなっている。

超低金利と政府の大規模な経済活性化のための支出に後押しされて、米国では住宅の着工・建設が盛んだが、限られた供給量が販売を制約し、価格を押し上げることになったという。

21年7—9月期には、米国の季節調整後のS&Pケース・シラー住宅価格指数が13.41%に跳ね上がり、前年の5.63%から大幅に上昇し、さらに過去最高の前年同期比上昇率となった。

カナダでは、主要都市11カ所の住宅価格が2年間低下傾向にあったが、力強いニーズと経済見通しの改善により、再び力強い上昇に転じた。

21年7—9月期には、同11都市の実際の住宅価格は同12.34%上昇と大幅に上昇し、前年の上昇率6.17%を大幅に上回った。カナダの不動産販売量も最多記録を更新した。

欧州のモンテネグロの 不動産価格上昇幅は世界一

同報告によれば、21年7—9月期のグローバル住宅価格調査で最も力強い動きを見せた5つの市場は、モンテネグロ（32.4%上昇）、スウェー





デン（17.97%上昇）、オーストラリア（16.08%上昇）、オランダ（15.33%上昇）、プエルトリコ（14.56%）だった。

この5市場のうち3つは欧州にあり、21年7—9月期の欧州不動産市場は急速な上昇傾向を維持した。同報告の指摘によれば、同期の調査可能なデータがある29の欧州住宅市場のうち、26以上の市場で価格が上昇したという。

また同報告は、アジアの15の住宅市場のうち、7市場は21年7-9月期に前年同期より力強い動きを見せたと指摘。10市場は価格が上昇し、中でもパキスタン、韓国、日本、中国の価格上昇が目をつけたという。

韓国は同13.12%上昇し、19年ぶりに最高を更新した。日本の市場も明らかに上昇した。同期の既存マンションの平均価格は同10.12%上昇と力強い伸びを見せ、前年の3.97%上昇から大幅にアップした。

海外不動産市場が 価格上昇ラッシュに

居外IQI（Juwai IQI）グループの共同創業者で最高経営責任者（CEO）を務めるカシフ・アンサリ氏は、次のように指摘する。

「北米、オーストラリア、英国、ドイツの不動産市場は、新型コロナウイルス感染が拡大した

年には需要の急増と政府の支援により価格が上昇を続け、予想では上昇幅は鈍化するものの、今回の上昇傾向は来年も続く見込みだ。住宅アフォーダビリティがますます各国の注目の焦点になっている」。

今回の世界的な住宅価格上昇は主に新型コロナの影響によるものだ。

アンサリ氏は、「まず新型コロナが人々の住まいに対する見方を変えた。人々は住宅に対しより広い室内と室外の空間を求めるようになったため、住み替えや引っ越しが必要になった。また、住宅を持つ人は簡単に家を売らなくなった。あとで買えなくなるかもしれないからだ。さらに新型コロナで建築材料と建設作業者が不足し、新築住宅の供給が需要に追いつかなくなった。米国では、ミレニアル世代（現在25—40歳）も住宅購入の時期を迎えている。この世代の住宅保有率は上の世代よりも低く、彼らは米国不動産市場で硬直的需要を持った主な購入者になり、今後数年間は引き続き不動産購入ニーズを持ち続けるとみられる」と述べた。

アンサリ氏は、「不動産市場がずっとこのように上昇し続けることはもちろんあり得ない。ローン金利が引き上げられ、物件販売数が増えれば、今後数年間で需給は徐々に正常な状態に戻るだろう」との見方を示した。



デジタル化が後押し、大手テック企業が参入

スマートシティ建設が次の段階へ



次世代情報技術が支え、知識社会に向けた次世代イノベーション環境下での都市形態として、スマートシティが今、インダストリー4.0の担い手になりつつあり、「世界レベル」のスマートシティ競争がすでに始まっている。中国のスマートシティ建設はコンセプトの普及、政策による後押し、テスト事業・モデル運営の段階を経た後、一連の政策に支えられて、これから新たな段階に進もうとしている。

新型スマートシティ建設をデジタル化手段がサポート

最近発表された中国の第14次五カ年計画（2021－2025年）と2035年までの長期目標綱要は、デジタル化によって都市部・農村部の発展とガバナンスモデルのイノベーションを後押しし、運営効率と環境の快適さを全面的に向上させることを明確に

打ち出した。

レベル別・種類別に新型スマートシティ建設を推進し、モノのインターネット（IoT）のセンシング施設、通信システムなどを公共インフラの統一的計画・建設に組み込み、公共事業用の施設や建築などIoTの応用とスマート化改良を推進する。

都市情報モデルプラットフォームと運営管理サービスプラットフォームを整備し、都市のデータ資源システムを構築し、都市のデータプレーン建設を推進するという。

スマートシティ市場は巨大な商機を内包

クラウドコンピューティング、IoT、人工知能（AI）が相次いで新技術の注目点になるのに伴い、都市のスマート化が自然な流れになることは間違いない。また大都市病、社会的危

機、環境的脅威といった都市のガバナンスの問題点も、スマートシティによるソリューションの提供を至急必要としている。

テック企業にとって、スマートシティの市場が内包する非常に大きなチャンスにも魅力がある。

新型スマートシティ建設が国家戦略に格上げされると、各地でスマートシティ建設が絶えずペースを加速させるようになった。データを見ると、中国にはすでにスマートシティの建設を打ち出した、またはすでにスマートシティを建設中の都市が500カ所以上あり、世界で最も多い。中国のスマートシティ市場規模は、ここ数年は年平均30%以上の成長率を維持している。

工業・情報化部が中心になって発表した2020年の「デジタルツイン白書」では、2023年までに、中国の

新型スマートシティの市場規模は1兆3000億元（約22兆1000億円）に達すると指摘している。

スマートシティに テック企業が続々と注力

今や中国のスマートシティ建設は政府機関だけのプロジェクトではなく、さまざまな社会の力とさまざまな先進技術を融合させたスーパー産業チェーンを形成している。

大学院、大学、大手ソリューション企業、大手コンサルティング企業を中心としたスマートシティのグランドデザイン設計者だけでなく、具体的なスマートシティ建設・運営の分野においても、華為（ファーウェイ）、BAT（百度＜バイドゥ＞、阿里巴巴＜アリババ＞、騰訊＜テンセント＞）、京東などの「テクノロジー大手」や、中国電信や浪潮などの国有資本系プロバイダーを集結させた。

こうしたトップ企業がスマートシティ市場に相次いで参入したことから、中国のスマートシティ建設の起点の高さがうかがえるだけでなく、これが非常に大きなけん引の役割を果たすであろうこともうかがえる。

差別化進む スマートシティのルート

数年にわたるスマートシティ市場の

争奪戦の中で、大手企業は差別化されたスマートシティ戦略のルートを少しずつ構築してきた。たとえばテンセントのWeCity、ファーウェイのスマート都市体、前出の京東のスマートシティ操作システムやアリババのスマートブレンなどがある。

京東科技集団デジタルシティ部門の鄭宇総裁は、「現在、中国国内のスマートシティ及び関連の細分化された分野に参入する企業は主に3種類に分類される。情報化システムインテグレーション企業、クラウドサービスプロバイダー企業、各種の特定シーンにおける技術サービス企業だ」と述べた。

2019年から現在までに、京東のスマート都市業務は北京、上海、天津、雄安、南通、大同など数十ヶ所の都市と地域でさまざまな形態によって行われてきたという。

アリババクラウドでは、まず消費者サイド（C端）に焦点を当て、人々の感知力がより高く、効率向上をデジタルによって最も測りやすい交通ガバナンスの分野から着手した。

一方、政府サイド（G端）の効率向上については、傘下のスマートテレワークサービス「釘釘（Ding Talk）」のほうで主に取り組むというのがアリババクラウドの方針だ。

ファーウェイにとっては、スマート

シティはクラウド戦略を実施する重要な媒体だ。

昨年、「シティスマート体」の概念を打ち出し、「目、脳、手、脈」がそろい、全エリアが協同し、立体的に感知する、ディープラーニングの能力を備えたスマートシステムを構築することで、データを利用して業務のイノベーションを駆動し、「全シーン対応スマート」などの方法を通じて、国内の各大都市との協力を展開した。

すべての道はローマに通ず

このほかのテック企業もスマートシティへの取り組みを進めている。その多くはある特定業務のソリューションという「点」からスタートして、そこに各社独自の業務を加える形で展開している。

業界では、「スマートシティ市場に切り込むポイントはそれぞれに異なるが、『すべての道はローマに通ず』で、参入者の目的は非常に明確だ。それは人口ボーナスとフローによるメリットが徐々に消滅する現状の中、スマートシティという兆元レベルの大きな市場のパイを少しでも獲得するために努力するということだ」とされている。





まず「4+1」エリアで試行

中国が発行する 「デジタル人民元」とは何か

商務部はこのほど「サービス貿易革新発展試行の全面的深化に関する全体プラン」を通達し、デジタル人民元の今後の試行エリアを発表した。

北京・天津・河北、長江デルタ、粵港澳大湾区（広州、仏山、肇慶、深圳、東莞、惠州、珠海、中山、江門の9市と香港、澳門〈マカオ〉両特別行政区によって構成される都市圏）と中・西部の条件を満たした試行エリアで試行する。

すでに決まっている内部閉鎖型の試行実施エリアは「4+1」で、まず深圳、蘇州、雄安新区、成都と2022年冬季五輪会場で先行してテストが行われるという。

関係者によると、ネットで伝えられた北京、天津、上海など28カ所での

試行は、実はサービス貿易革新発展の全面的な深化の試行だ。深圳、蘇州、雄安新区、成都是それぞれ粵港澳大湾区、長江デルタ、北京・天津・河北、中・西部の代表であり、中国人民銀行（中央銀行）はこの4エリアでデジタル人民元の試行テストを展開しているという。

デジタル人民元とは何か

現在、多くの国が法定デジタル通貨の研究を進めているが、技術ロードマップ、運営システム、投入経路がそれぞれ異なる。

人民銀行の易剛総裁はかつて中国の法定デジタル通貨について、「人民銀行はデジタル通貨と電子決済ツールを結びつけて、一括した計画を打

ち出す予定だ。目標はデジタル通貨が一部の現金の代わりになることだ」と述べた。

つまり中国の法定デジタル通貨は、紙幣をデジタル化して現金に取って代わるものであり、「人民元をデジタル化したもの」ということだ。中国人民銀行デジタル通貨研究所の穆長春所長はこのほど、「デジタル通貨の機能と属性は紙幣と全く同じで、ただ形態がデジタル化しただけのことだ」と述べている。

易氏は、「現在、デジタル経済はグローバル経済の成長においてますます重要な駆動力となっている。法定デジタル通貨の研究開発と応用が進めば、人々のデジタル経済の環境下での法定通貨に対するニーズを効

率よく満たし、小売での決済の利便性、安全性、偽造防止のレベルを高め、中国のデジタル経済の急速発展を後押しする上でプラスになる」と説明した。

デジタル人民元の使い方

モバイル決済が私たちの日常生活に深く溶け込むにしたがって、デジタル人民元の利用シーンも珍しいものではなくなってきた。穆氏は利用シーンを次のように描写する。

「携帯電話にデジタル人民元のデジタルウォレットが入っていれば、ネットワークさえ不要だ。電話に電源が入っている状態で、携帯電話同士を『近づけて接触させる』だけで、一方のウォレットにあったデジタル通貨を、もう一方のウォレットに移動させることができる」。

これは今の非接触型決済手段に似ているが、違いもある。デジタル人民元は決済時に銀行口座と紐付ける必要がない。一方で、微信支付（WeChatペイ）や支付宝（アリペイ）の決済・振り込みはバックグラウンドで引き続き銀行カードとの紐付けが必要だ。

デジタル人民元とビットコインの違いは何か

人民銀行がデジタル通貨の研究を始めると発表した時には、多くの人がよく理解できず、人民銀行版の「ビットコイン」を発行するのだと考えた人もいた。

易氏がさきに明確に指摘したように、「デジタル人民元は開発作業において技術ロードマップを設定せず、市場での公平な競争でより優れたものを選べるようにし、ブロックチェーン技術を検討する可能性もあれば、既存の電子決済を基礎として進化した

新技術を採用する可能性もあり、市場の積極性と創造性を十分にかき立てることになる」という。

ここからわかるのは、ブロックチェーンはデジタル人民元の開発で検討される技術ロードマップではあるが、唯一の選択肢では決していないということだ。

ここ数年、ブロックチェーンが大量の企業や資本の参入を呼び込み、このことに関連した「暗号通貨」もホットワードになった。一方で、ビットコインを代表とする暗号化されたデジタル通貨は一定の熱心な支持者を獲得した。また一方で、ブロックチェーンの「看板」を掲げた違法な資金集めがしばしば発覚している。

このため、多くの専門家が、「デジタル通貨の未来は『投機行為』と切り離すことが必須だ」と率直に述べ、前出の穆氏も、『人民元は使うもので投機するものではない』との方針を堅持する必要がある」と強調した。ここからわかるのは、デジタル人民元は流通し使用するものであり、決して投機の対象となり金儲けのために使われるものではないということだ。

いつからデジタル人民元を使えるようになるか

人民銀行は2014年に法定デジタル通貨の研究をスタートした。2017

年末には、国务院の承認を経て、一部の實力ある商業銀行と関連機関を組織して共同でデジタル人民元システム（DC/EP）の研究を展開した。それではいつになればデジタル人民元の真の姿が明らかになるのだろうか。

人民銀行によれば、現在、デジタル人民元はグランドデザイン、標準の制定、機能の研究開発、連携調整テストなどの作業がほぼ完了しており、これから深圳、蘇州、雄安新区、成都と2022年冬季五輪会場で内部閉鎖型テストが行われる。順調にいけば、北京冬季五輪で全容の一端が明らかになるという。

デジタル通貨を実際に投入し使用するには、理論の信頼性、システムの安定性、機能の実用性、プロセスの利便性、シーンでの応用性、リスクのコントロール可能性を検証しなければならず、またマネーロンダリング対策、テロ資金調達対策、脱税対策といった監督管理の要求にも応えなければならず、一連の研究、テスト、評価、リスク対策などをクリアする必要がある。

このため、人民銀行もたびたび表明しているように、デジタル人民元にはまだ公開されたタイムテーブルはない。





情報コース

～社会の未来を創る力を身につける～

Python、JAVA、ゲーム制作、PHP とホームページ

目指せる職業

プログラマー、システムエンジニア (SE)、データベースエンジニア、ソフトウェア開発技術者など

専門学校東京経理総合学院



経理コース

～企業を、経済を導く力を身につける～

簿記2級・3級、企業研究分析、国際経済、会計

目指せる職業

税理士、経理・財務部門リーダー、経営管理スタッフ、金融関係スタッフなど

〒169-0073

東京都新宿区百人町1-5-6

TEL: 03-3209-1521

E-mail : sitc@shirahagi.ac.jp



海外航空券

各国ビザの申請

業務渡航・団体旅行全般

お任せください！



お申し込み・お問い合わせ

TEL 03-5812-8381 (10:00-18:00)

MAIL nono@ebuy.co.jp

株式会社正宏商事 観光庁長官登録旅行業第1871号
〒110-0005東京都台東区上野6-1-6-103室

HOSHIKAWA RESORT

星川リゾート北軽井沢



好評
中
譲
分

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。

すべての風景に、
住まう方の誇りと美意識が息づく。





生産や暮らしを よりスマートにする 新インフラ整備

「旅行に出かける前に（高速充電サービスサイトの）『e充電』アプリで経路ルートにあるすべての電気自動車（EV）の充電ポールを検索し、ルート沿線のどこでも充電には基本的に困らないことがわかり、エコ移動の『走行可能距離の不安』から解消された」。

浙江省麗水市に住む張慧敏さんはこのほど、新エネルギー自動車を運転して、300キロメートルほど離れた同省嘉興市の烏鎮へドライブ旅行をした。道々での充電体験は非常に満足できるものだったという。

スマート交通網の構築

新エネルギー車の充電ポール建設は新インフラ整備の重要な内容の1つとして、ますます多くの新エネルギー車オーナーに利便性を提供するとともに、スマート交通網の構築に向けてエコな原動力を提供している。

嘉興ではスマート交通、スマートエネルギーを代表とする「新インフラ整備」が科学技術のポテンシャルを産業

のエネルギーへ転化させつつあり、地域のイノベーション発展とモデル転換・バージョンアップを力強く支えている。

2019年に、中国の新エネルギー車生産販売量は120万台を超え、世界トップの座をキープし、新エネルギー車産業のスケールメリットも顕在化して、発展に向けた環境がますます好転した。

2020年4月16日には、国網浙江省電力有限公司が2020年の充電ポール建設新プランを発表し、2億5000万元（約37億8200万円）を超える投資と82件の重点ポール建設新プロジェクトを計画した。

公共交通、タクシー、オンライン配車など専用車の分野、団地の自家用車向け充電サービステストの分野をカバーし、充電ポールと電力網の協同運営を加速的に推進し、EV産業の急速で健全な発展にサービスを提供するものだ。

新エネルギー車充電ポール建設

嘉興・烏鎮では、新エネルギー車充電ポール建設が「相互接続」を目指すイン



ターネットの発展理念に組み込まれた。(烏鎮で行われた) 第6回世界インターネット大会の開幕に先立ち、烏鎮は5G自動運転による電気バスで「非接触決済」充電ポールを全国に先駆けて建設し、「5G+電力」の充電インフラ建設シーンにおける応用を刷新し、率先して60キロワットの5G公共交通専用充電ポールを2カ所建設し、路線バス4台が同時に充電できるようにした。

電気バスのIDを自動識別することで、簡単な操作ですぐ充電できるようになっている。

嘉興市では現在すでに新エネ車充電ポールが市内全域をカバーし、国網嘉興供电公司が率先して充電スタンド180カ所、充電ポール1326本を建設し、新エネ車の充電体験が全面的に向上してより便利で迅速になり、クリーンで高効率なグリーン都市交通網がほぼ完成した。

スマート倉庫システム推進

2020年に入り、嘉興供电公司ビッグデータ、モノのインターネット(IoT)、クラウドコンピューティングなどの技術を活用して、現代のスマートサプライチェーンの下でのスマー

ト倉庫システムを推進し、物資の作業モデルを全面的に革新し、在庫物資の有効利用率を高めた。

たとえば「スマート小倉庫」の応用では、電力の緊急修復作業に必要なケーブル、ケーブル付属物などの物資の実際にある数量に基づき、ケーブル自動仕分け装置などを利用して精密な仕分けをして出庫エリアに送り、準備する資材と実際に使用する資材とのマッチング度を高め、緊急修復用資材の準備にかかる時間を短縮している。

電力緊急修復作業員は現場の検証を終えると、携帯電話のアプリで修復に必要な資材を遠隔申請し、スマート倉庫に指令を出して資材が自動的に出庫されるようにし、最終的にコードを読み取って確認し資材の準備を終わらせる。これにより資材の入手にかかる時間が約70%短縮され、緊急修復のペースが40%向上した。

スマート倉庫と高効率の物流は仕分けのペースを速めただけでなく、人的資源の質向上と効率

上昇にもつながった。嘉興桐郷電力パークでは、無人搬送ロボット(AGV)が秩序よく貨物の運搬作業を進めている。

スマート倉庫の責任者である項勁堯さんの説明によると、「モバイル端末での遠隔コントロールにより、変圧器1台を倉庫で仕分け、出庫し、一時置き場に置くことが簡単にできるようになり、事前の物資調達作業がスムーズになった。これまでは4~5人が一緒に作業する必要があったが、今は作業員が1人いてバックグラウンドで遠隔操作すればよくなった」という。

新インフラ整備の急速な発展は、スマートな生産、スマートな暮らしの新たな情景を描き出している。





住宅を購入する女性が急増中

中国ではショッピングや旅行、車、マイホームの購入といった分野における女性の消費能力が高まっており、消費観念も大きく変化している。不動産住宅情報サイト・貝殻がこのほど発表した「2019年女性安居報告」によると、女性住宅購入者は近年最高数に達しており、一、二線都市では男性の住宅購入者とほぼ肩を並べている。では、なぜ住宅を購入する女性が増えているのだろうか。



2018年に同プラットフォームで行われた中古住宅の取引データを分析し、一、二線都市12都市における女性の住宅購入者を対象にアンケートを実施してまとめた貝殻の「2019年女性安居報告」によると、2018年における女性の住宅購入者は46.7%と、男性とほぼ肩を並べる勢いとなった。

年齢別に見ると、30歳以上50歳以下の独身の女性の住宅購入者が大部分を占め、その数は年々増加している。

都市別に見ると、一線都市の北京や深圳では、男女の住宅購入者の割合が約1:1となり、二線都市の鄭州や長沙、西安に至っては、アラフォー女性の住宅購入数が男性を大きく上回っている。

住宅購入する女性の資金源

統計によると、30歳以上の女性の住宅購入者の約45%が親の援助を受けていたのに対して、29%は自分で購入していた。

また一線または二線都市に関わらず、独身女性の3割以上がローンを組まない一括払いを選択しており、ここからも女性の経済力が高まっていることがはっきりとわかる。

女性客の対応の経験が豊富な不動産仲介会社・北京鏈家のスタッフ・丁さんは取材に対して、「経済力があるアラサー女性のクライアントが多く、起業している人もいれば、金融やITなど給料の高い業界で働いている人もおり、ほとんどが300～600万元（約4800～9600円）の住宅を選んでいる。親が一部を援助しているケースも多く、ほとんどは頭金を親が負担して、毎月のローンは自分で返済するという形だ」と説明した。

独身の若い女性の住宅購入意欲が高いほか、夫婦で住宅を購入する場合も、女性がますますその過程で重要な役割を果たすようになってきている。

複数の不動産仲介会社のスタッフは取材に対して、「家族揃って家を見に来た場合は、特に女性の意見によく耳を傾け、説得するように試みる必要がある。それは、家が売れるか売れないかのカギだ」との見方を示している。

女性の住宅購入者が増える理由

女性の社会的地位がますます高まっているのがその理由の一つ。住宅を購入する女性が増加していることは、女性の社会的地位が向上し続けていることを反映している。

中国社会科学院財経戦略研究院の住宅ビッグデータプロジェクトグループの鄒琳華グループ長は、「これは、社会の分業スタイルの変化と密接な関係がある。近年、中国の第三次産業の割合が高まっている。第三次産業は女性の就職に有利だ。また、大都市の第三次産業の割合は特に高く、それに伴い女性の社会的地位も高まっている。これは、一、二線都市で女性の住宅購入者が年々増加し、男性と肩を並べるほどになっている側面的な原因だ」と説明する。

女性が経済的に一層自立するようになってきているというのもその理由の一つ。

中国国務院発展研究センター市場経済研究所の任興洲元所長は、「女性が中国の消費市場の主力軍と重要な成長ポイントとなっている。2019年、中国における女性の消費市場の規模は、前年比で大幅に拡大し、約

5兆元（約80兆226億円）に達すると予想されている」とする。

中国のこの動向は、世界、特に先進国の動向とほぼ一致している。世界的に見ても、ショッピングや旅行、車、住宅の購入などの分野で、女性が存在感を一層高めている。

米金融大手・バンク・オブ・アメリカ・メリルリンチが最近発表した報告によると、現在、女性の財産を貯めるペースが男性の1.5倍に達しており、2020年には、世界の女性が保有する金融資産は計72兆ドル（約7953兆1200億円）と、10年に比べて2倍に達すると見込まれている。

その他、同報告は、「企業の女性に対する待遇が一層改善されれば、世界経済の今後6年の成長の3分の1に寄与するだろう」と予測している。住宅を購入する女性が増加していることは、女性の経済力と消費能力が向上していることの表れだ。

経済力が向上すれば、住宅を購入するというのが、重要な選択肢の一つになる。鄒グループ長は、「マイホームがあれば、安心感が増すと同時に、それは一種の投資でもあり、価格の上昇を期待できる」と分析している。



北京市で対外開放の新政策 外国人による 不動産と車の購入が可能に

このほど北京市は「北京市人民政府の対外開放を拡大し、外資利用レベルの向上に関する意見」（以下、「意見」）を打ち出した。

「意見」ではインターネット・情報サービス、文化教育サービスなどの6大重点分野における外資の参入制限の緩和をさらに進めるとしており、外商投資企業による文化・娯楽産業が集中する特定エリアでの劇場や運営会社、娯楽施設などの投資・設立が可能になるほか、投資比率の制限を設けず、外商投資企業が北京で営利目的の介護養老機関などを設立することを奨励し、条件を満たす外国籍人材の不動産購入や自動車ナンバーの取得、自動車の購入を認めている。

外資による娯楽施設の投資・設立可能に

「意見」では対外開放の度合いをさらに拡大して強め、科学技術サービスやインターネット・情報サービス、文化教育サービス、金融サービス、ビジネス・観光サービス、健康医療サービスという6大重点分野における外資の参入制限の緩和をさらに推し進めることを打ち出している。

そして生産性を備えたサービス業分野において、外商投資企業による航空運輸の営業代理業務が可能となるほか、外商投資企業が建築デザイン

企業設立する際の資質要求を緩和し、外国籍技術スタッフの比率要求を取り消す。

また、投資企業や人材仲介機関の外資参入の敷居をさらに下げ、より多くの外資法人の銀行や保険会社を誘致して北京で発展させ、合資証券会社の発展をサポートしていく。

生活向けサービス業分野においては、北京国家音楽産業基地と中国北京出版創意産業パーク、北京国家デジタル出版基地という特定エリアにおいて、外商投資企業が映像製品の制作業務に投資することを許可し、外商投資企業による文化・娯楽産業が集



中する特定エリアでの劇場や運営会社、娯楽施設などの投資・設立が可能になるほか、投資比率の制限を設けないとしている。

また、外商投資企業が観光業や商業性を備えた景勝地（観光スポット）の開発と建設への参加、旅行商品と施設への投資を奨励する。

中国国内で合法的に設立した外国機関や外商投資企業が関連法律法規に基づき、北京で外国籍の子女向けの学校を開校させることをサポートし、条件を満たす海外の薬品研究が北京で臨床テストを展開することを許可し、外商投資企業が北京で営利目的の介護養老機関や医療介護サービス機関、コミュニティ介護サービスセンター、専門介護サービス機構などを設立することを奨励し、多元的な老人介護サービスを提供させていく。

外商投資企業がインフラ建設参加をサポート

「意見」では外資との連携を最適化し、多国籍企業のエリア本部の北京における発展をサポートする。

首都の都市戦略の位置づけに適した多国籍企業のエリア本部が北京に入居することをサポートし、多国籍企業のエリア本部が都市の公共サービス施設やインフラ設備の建設、政府の調達プロジェクトに参加することをサポートする。

また、外商投資企業が北京に研究開発センターを立ち上げ、ポストドクター科学研究ワークステーションの設立申請を行うことをサポートする。

さらに生物医薬などの重点分野における研究開発に必要な特殊物品の輸出入審査手続きも簡素化していく。

同時に、外商投資企業の集積回路と新エネルギースマート自動車、人工知能（AI）などのハイテク産業へ



の投資を奨励していく。

「三城一区（中関村科学城・怀柔科学城・未来科学城の3カ所と北京亦庄経済技術開発区）」と北京副都心センター、中心業務地区（CBD）、金融街といった機能エリアにおける外資の利用レベルを向上させていく。また北京経済技術開発区の投資管理権限を十分に提供し、開発区における外資の積極的な産業発展の展開に活用していくことをサポートし、産業のモデル転換と高度化を促進していく。

さらに外商投資企業は特許経営スタイルにより、同市のインフラ建設に参加することをサポートしていく。

条件を満たす外国人の不動産と車の購入可能に

「意見」では優れたビジネス環境を打ち出していくため、外商投資企業の手続きフローを簡素化していくとしている。整ったビジネス環境評価指標システムを制定し、第三者機構による各エリアのビジネス環境に対し定期的にアセスメントを実施し、知的財産権訴訟センターを建設することで、企業に法律コンサルティングと権利保護サポートサービスを提供していく。

また「意見」では、外国籍人材のサポートレベルの向上も打ち出してお

り、外国籍人材の出入国の簡便化、北京市の外国人出入国サービス窓口の配置の更なる最適化を進め、外国籍人材の永久居留証や長期ビザ、口岸ビザなどの手続きをより便利なものにしていく。

さらに、外国籍人材の社会保険の切り替えや継続メカニズムを模索し、外国籍人材の北京市・天津市・河北省のエリア内における社会保険の連携を可能にしていく。

そして雇用先が国の規定に基づき、外国籍の管理職などの人材に対し、養老保険（年金制度）を立ち上げることを奨励していく。

また外国籍人材の生活サービスを向上させるため、外国籍人材を対象とした政務サービスと社会サービスを一体化させた専用ウェブサイトを立ち上げる。

条件を満たす外国籍人材の子女の住居近くの学校への入学をサポートしていくほか、住居への補償に力を入れ、条件を満たす外国籍人材は北京市での住居用不動産購入と財産権利書の登記手続きが可能となる。

また条件を満たす外国籍人材は普通乗用車と新エネルギー車の購入とナンバー申請が可能となる。



中国中産階級はなぜ「焦っている」のか

時代が発展すると、ややゆとりある暮らしを意味する「小康」という言葉は人々の視野から消えていき、「中産階級」が新時代のトレンドワードになった。中産階級の暮らしはどのようなものだろうか。各種の報告から浮かび上がってくるのは、相当の収入と立派な仕事がありながら、不安と焦りに駆られて生きる中産階級の人々の姿だった。

中産階級は仕事や家庭、子どもの教育、資産価値の上昇などいろいろなことで焦っている。蘇寧金融研究院の専門家は、「中産階級は社会の中で最も焦っている人々であり、焦りは経済が発展すると必ず通らなければならない段階であって、過度に恐れる必要はない」と話す。

「焦り」は中産階級集団の顔

年収がどれくらいあれば中産階級といえるのだろうか。国家統計局が発表した調査結果では、6万～50万元（約99万～827万円）が中国の都市部中所得層の世帯年収の標準になる（平均世帯人員を3人とする）。

より幅広い見方をすると、中産階

級は頭脳労働に従事する人が大半で、主に給与や報酬で生活しており、一般的に教育水準が高く、専門的知識や高い職業能力を備え、世帯の消費能力もそれなりに高い。経済的地位、政治的地位、社会的・文化的地位も高く、今の社会では中間レベルにいる人々ということができる。

異なる見方をする人もいる。就

職情報サイト・智聯招聘が発表した「2017年中国ニュー中産階級調査報告」によると、年収10万～50万元（約165万～827万円）の人々がニュー中産階級と定義されるという。

中産階級にはどのような特徴があるだろうか。英国誌「エコノミスト」の報道では、「中国の中産階級は世界で最も焦っている人々」だ。

智聯招聘の報告では、ニュー中産階級の3分の1が焦りを感じ、うっかりするとうつ病になる可能性があり、「いつも焦っている」と「時々焦っている」を合わせると、95%にもなるという。

同報告から容易にうかがえるのは、中産階級には現状に対する明確な認識と未来に対する限りない迷いがあり、相当の収入や立派な仕事が喜びと慰めを与えてはくれるものの、不安と焦りがキリキリと心を悩ませてしまうということだ。

時間 to 焦る

同報告によると、中産階級の半分以上が残業を当たり前のことと考えており、残業時間が増えると子どもと遊ぶ時間はもとより消費する時間さえなくなる。

同研究院の江瀚特約研究員は、「時間への焦りが、中産階級が最初に感じる焦りだ。時間が大量に奪われてしまうと、心理状態に影響することもあり、ひいては世帯全体も焦りの気持ちに包まれたりする」との見方を示す。

教育 to 焦る

江研究員は、「中産階級は若いときに教育や努力を重ねて現在の暮らしを手に入れた人たちなので、『経路依存症』になり、次世代にも同じや

り方を引き継ぐことを求める。資産は継承できるが、ソフトパワーは継承できない。中産階級は子どもの教育に気力と財力を惜しまず投入するが、教育に対して焦りすぎたり重要視しすぎたりしてうまくいかなくなっているのたうち回り、果ては家族の仲が悪くなったり、親子関係が壊れたりするケースも少なくない」と話す。

資産運用 to 焦る

統計をみると、中国の中産階級の収入の93%は給与で、失業すれば瞬く間に苦境に陥ることになる。そこで資産の価値を高めたいと焦るのが普通のことになる。インフレが世界の中産階級を苦しめている。

中国の中産階級の特殊性がどこにあるかという点、住宅に対する見方にある。住宅は硬直的需要だが、価格が他の消費財に比べて10数倍から数十倍も高く、購入制限や賃貸制限もあり、中産階級が最も強く焦りを感じるものとなっている。

支出 to 焦る

江研究員は、「中産階級は表面的には家も車もあって、相当の暮らしを

しているように見えるが、不動産ローン、自動車ローン、クレジットカードの支払いをすると、毎月の収入はほとんど残らないという人が大半だ」と分析する。

また江研究員は、「多くの場合、中産階級の焦りは往々にして社会保障システムがまだ不完全であることに由来し、多くの人が自分の将来を心配する。実際、焦りは中国の経済発展プロセスにおけるごく当たり前の現象であり、米国や欧州などの発達したエコノミーはどことも焦りを経験している。特に経済の成長ペースのギアチェンジ期やモデル転換・バージョンアップ期には、こうした焦りの気持ちがさらに顕在化する。焦りの現象がみられる場合、重視しなくてはならないが、過度に恐れる必要はない。各世帯で不労所得を増やす方法を考えるなど、世帯自身が変わる必要がある。また社会全体で学習意欲や競争意識が高まり、世帯資産の構成がより多様になり、ひいては世帯のリスク対抗力が高まるよう後押しする必要もある」と話す。



RE:BORN

SOLA学園

沖縄医療工学院

2023
SCHOOL GUIDE

- 臨床工学科
- 救急救命学科
- 柔道整復学科
- スポーツ健康学科
- 医療事務学科
- 臨床検査学科 2023年新設

新しくなろう
自分も、未来も



USE TIME TO VERIFY QUALITY AND CONSCIENCE TO ACHIEVE CONFIDENCE

大誠至真 大利至誠

大誠不動産

用时间验证品质 以良心成就信心

TAISEI大誠不動産は共に創る。共に生きる
大誠不動産は人、町、暮らしの価値共創一員として
社会に新しい価値を築いて参ります。
東京都知事（3）第94233号



大誠不動産

租赁・开发・投资・私人订制

〒110-0005

Add: 東京都台東区上野7-11-6 上野中央ビル8F

TEL:03-6908-7886

FAX: 03-5830-7806

大誠至真 大利至誠

Toyo
Investment
Bimonthly

創刊号
2022
8

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
石川 港 大誠(有) 代表取締役
西園寺優真 豊臣商事(株) 取締役社長
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

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 シーアドバンス(株) 代表取締役社長

発行人 野村 昌弘
事務局 飯村 美里

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 8F

お問い合わせ

TEL : 03-5797-8633
FAX : 03-5981-8717
URL : <https://ocreaaj.jp/>
E-mail : 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

開設いたしました!



WALKING WITH DREAMERS



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

CREATE THE FUTURE

GO!

2022

京都へ

おいでやす



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 アセンブリー赤坂 8F
TEL: 03-5797-8633 (代表) FAX: 03-5981-8717

～美しい生活は住まいから～

Wonderful life starts from living

家賃保証は大成へ

保証業務提携先募集中




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

 大成賃貸保証株式会社

〒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 1-8-22フォーラムスクエアビル6F

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