


米不動産市況支える中国人は賢い投資家か  ニューヨーク 伴百江

2013/6/14 18:00

日本経済新聞 電子版

中国人による米不動産投資が加速している。とくにニューヨークやロサンゼルスといった主要都市のオフィスビルや集合住宅を高額で購入する例が相次いでいる。米不動産市況の底上げに中国人の購入が大きく貢献しているとの見方も多く、この新興投資家の動向に米不動産関係者が注目している。

先ごろ、娘が大学に入学したら住ませようとマンハッタンに高級コンドミニアムを購入した中国人女性の話が米不動産業界誌に掲載されて話題になった。注目を集めたのは娘の年齢がまだ2歳であることに加え、購入した物件の金額が650万ドル（約6億5000万円）という高額な点だ。

この話は「新興成り金」（米不動産業界紙）の中国人が米国、その中でもニューヨークの不動産市況の将来にかなり強気であることを物語っている。6億円は極端な例としても1億円クラスのコンドミニアムを購入する中国人がこの1、2年で目立って増えているという。全米不動産協会（NAR）によると、昨年1年間に中国人が購入した米不動産は総額90億ドルとカナダ人に次いで2位となった。外国人投資家による米不動産購入額の11%を中国人が占めた。

中国人の米不動産投資が加速している背景についてNARは「中国本土の不動産投資の規制強化や中国元の上昇、裕福な中国人子弟の米国留学が

増えていること」などをあげている。

ニューヨークの不動産会社大手プルデンシャル・ダグラス・エリマンのエグゼクティブ・バイスプレジデント、ドリー・レンズ氏は米経済テレビCNBCのインタビューで、「最近の不動産の買い手の半分は中国人になった」と語っている。「中国人は物件の情報収集能力に優れ、極めて不動産売買に慣れている」と指摘する。

中国人がニューヨークの不動産市況の底上げに一役買っているのは間違いない。不動産ブローカーの間でも中国人の買い手獲得に躍起で、中国人のためのサービス拡充にエネルギーを惜しまない。その1つが「風水」だ。風水に従って家の間取りの方角などを重視する中国人のために、風水鑑定の専門家を雇ったり、中国流に縁起の悪い数字の階にあるコンドミニアムの販売はあえて避けたりするというのはからいだ。「中国人投資家を満足させるためには必要不可欠なサービス」（レンズ氏）という。

NARも不動産ブローカー向けに「中国人投資の波に乗ろう」と題して、中国人の顧客との接し方などをウェブサイトで教示している。「あなたは億万長者か。給料はいくらもらっているのか」といった米国人からみたらありえないブローカーへの質問にも「中国人はブローカーの信頼性を問うている」ので誠意をもって答えるようアドバイスしている。

イタリア系米国人で不動産会社ビバルディ・リアルエステート社長のグイド・ポンピリ氏はこれまで顧客の大半が欧州か中南米の外国人だったが、この1、2年で中国人が一気に増えたという。同氏によると、中国人がニューヨークで購入するコンドミニアムの価格は平均175万ドル～250万ドル。「家の窓から水の流れが見えるのは繁栄につながると考える中国人

はイーストリバーやハドソンリバーを見下ろせる高級コンドミニアムを好む傾向にある」という。ニューヨーク湾を望むダウタウンのバッテリーパークの物件は中国人にとくに人気だ。

中国人が米国で住宅を購入する場合、投資に対して本国の規制が厳しいこともあり、投資物件というよりも実際に住む目的で購入する例が大半という。大学に留学する子供のためにマンハッタンに住居としてコンドミニアムを購入する親というのが典型的な中国人の住宅購入例だ。

ポンピリ氏から興味深い話を聞いた。中国からニューヨークの大学に留学することになった21歳の男子学生が故郷の親から50万ドルを授かった。大学の授業料や下宿代に使うようにいわれたお金をこの学生は、ブロンクスのアパート5戸の購入費に充てた。一戸9万ドルのアパートを5戸購入し、月1200ドルの家賃で賃貸すれば、管理費を差し引いても大学の授業料を十分まかなえる収益を確保でき、しかも物件を所有することができる。

大学時代に友達とアパート経営を始めたのを皮切りに後にオフィスビルを次々に購入して巨万の富を築いた米不動産王のサミュエル・ゼル氏をほうふつとさせるエピソードだ。折しもマンハッタンの有名オフィスビルであるGMビルの所有権の40%を中国人投資家が10億ドルで購入したことが話題になった。また、米メディア報道によると、中国政府の外貨準備金を運用するファンドがニューヨークに事務所を設立して不動産投資を検討しているという。

商業不動産物件の巨額売買も、政府による米不動産投資も、留学生のアパート購入も、不動産投資に燃える中国人投資家のアニマルスピリットを

反映しているようだ。

中国人の不動産投資熱に脚光が集まるのに伴い、テレビニュースなどが「お金をばらまく中国人から何を学ぶべきか」といったテーマで特集を組む番組も目立つ。米議会でも今年になって中国による米国への直接投資について識者から意見を聞く公聴会が6回も開催された。不動産投資をはじめとした中国人による米国への直接投資の加速が良い意味でも悪い意味でも米国人の関心を引きつけているのは間違いない。

米不動産業界関係者の間では「金融危機後の下落した不動産価格は底打ちし、今後50年続くブル相場の入り口に立った」と業界のプロパガンダめいた楽観論を披露する向きも目立つ。これが間違っていなければ不動産投資にかけて中国人は、1980年代に高値でマンハッタンの不動産物件を購入してその後の価値下落で損失を被った日本企業よりもはるかに賢い投資家ということになるはずだが。

Copyright © 2013 Nikkei Inc. All rights reserved.

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。