

## 【海外不動産レポート】

## 世界の不動産市場で存在感が増す中国資本

2014年1月29日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部 副主任研究員 安田 明宏

## ＜要約・概要＞

- 中国資本が海外不動産市場で存在感を増してきている。海外投資に関する制度的改革、人民元高、外貨準備の運用の多様化などが進んでいるほか、中国国内の不動産市場における問題点やリスクが増大していることが背景にある。
- 海外の不動産に投資している中国国内の主体はデベロッパー、SWF、保険会社である。投資対象となる国・地域とアセットタイプは多様化している。
- 中国は圧倒的な資金力と行動力、スピードで海外に向かっている。グローバルな不動産市場に中国勢が加わることで、今後、国際的な競争にも拍車がかかるとみられる。

## 1. 中国企業が海外の不動産市場に向かう背景

最初に、中国資本が中国大陸以外の不動産市場に向かうようになった背景を確認する。ここでは、主な背景を、中国の全般的なものと同不動産市場に関係があるものに分けて整理する。

## (1) 中国全体における背景

## ① 「走出去」概念の浸透

中国政府は、改革開放路線にかじを切ったあと、少しずつ対外取引を認める体制に移った。もともと、対外取引は外資の導入に主眼が置かれていたため、対外投資に目立つ動きはほとんど見られなかった。1979年から2000年までの約20年間は、個別審査で少しずつ海外投資が広がっていった時期で、ルールの整備は現在ほど進んでいなかった。

第10次五カ年計画(2001年～2005年)で、海外に進出する意味の「走出去」が重点分野となり、対外投資のルールが整備されはじめた。2003年からは、対外直接投資の統計も発表されるようになった。外資の導入と並行して海外投資が本格化し、2000年代後半からは加速傾向が強まっている。

第11次五カ年計画(2006年～2010年)から輸出産業の振興に対する見直しがはじまり、第12次五カ年計画(2011年～2015年)では投資と輸出による成長から消費と内需がけん引する経済発展が強調された。

2013年11月に開催された第18期中央委員会第3回総会(三中総会)では、企業の登記や投資に関する行政手続きの簡略化が方針として示された。その後、中国企業の海外投資に関して、従来の「認可制」から「届出制」に移行することも発表されている<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 新華網「発改委副主任：一般性境外投資項目將由核准制逐步改為備案制」(2013年12月3日付)、  
[http://news.xinhuanet.com/fortune/2013-12/03/c\\_118403472.htm](http://news.xinhuanet.com/fortune/2013-12/03/c_118403472.htm) (2014年1月7日確認)

② 世界貿易機関(WTO)加盟

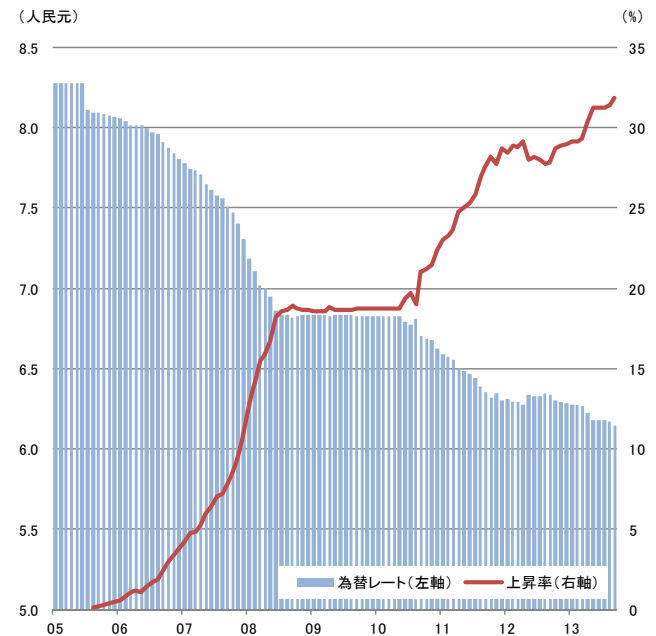
2001年のWTO加盟により、中国は国際的なルールにしたがった政策や法整備を進めることになった。このころまでに、中国は「世界の工場」としての地位を確立し、中国国内企業は国際的な取引が飛躍的に増加していたが、今後は、さらなる世界規模での競争に参加することになるとの認識を広める契機となった。

③ 人民元の切り上げと国際化

2005年7月、人民元が管理フロート制に移行し、切り上げがはじまった。切り上げを発表した時点で1米ドル=8.11人民元だったのが、2013年9月末時点で6.15人民元となり、この間に31.9%上昇した。人民元高は、海外の資産に対する割安感を与えている。

これに加え、人民元の国際化も加速している。香港では2004年から人民元預金の取り扱いがはじまり、2007年には人民元建ての債券の発行も認められている。2009年には、中国5都市で人民元による貿易決済が試験的にはじまり、このあとも国際化の進展が続いている。2013年9月に発表された上海自由貿易試験区の設置により、これまで厳しい規制が敷かれていた人民元による資本取引が緩和される見込みである。

図表1 人民元レート(対米ドル)



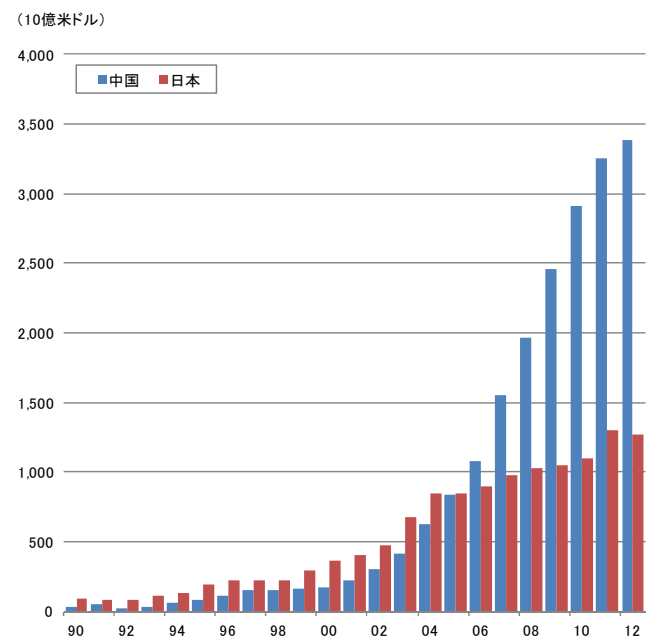
出所) 中国人民銀行の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

④ 外貨準備高の増加

世界銀行によると、2012年末時点の中国の外貨準備高は3.39兆米ドルで、2位の日本の1.27兆米ドルを大幅に上回って世界一の水準となっている。2005年7月以降、急速な人民元の切り上げを回避するために人民元売り・米ドル買いを続け、緩やかな上昇となるように誘導している。これは、中国国内の資産価値の急上昇を招く理由にもなっている。また、外貨準備の多くが米国債として保有されているといわれており、人民元高による為替差損が生じる危惧がある。

積み上がった外貨準備と人民元の運用を多様化する必要があることから、海外市場を利用する動きが広がっている。

図表2 中国における外貨準備高



出所) 世界銀行の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

(2) 不動産市場における背景

① 「キャピタルゲイン」偏重の是正

近年、中国国内の不動産価格は、一時的な調整を

経ながらも上昇基調が続いてきた。中国国内の不動産市場における利益の源泉はキャピタルゲインだった<sup>2</sup>。

過去、高い水準の経済成長と都市部への人口流入が続き、実需が堅調に推移してきたことから、デベロッパーは「開発すれば売れる」状況を享受できた。中国人の不動産保有に対するセンチメントが強かったことも大きな助けとなった。機関投資家にとっても、不動産はキャピタルゲインを狙う市場であり、市場での価格動向を見ながら売却のタイミングを見計らってきた。海外投資家にとっては、人民元の切り上げ動向による為替差益も注目すべき点だった。

不動産価格の上昇が続いた結果、過去のキャピタルゲイン中心の投資に限界が来ているとの認識が広がってきている。過去の二ケタ成長時代から中成長時代にシフトする中で、投資家はキャピタルゲインを利益の源泉とする投資に対して慎重になってきた。

## ② 「低イールド」な市場

中国の不動産市場は、キャピタルゲインを得る市場として位置づけられてきた。そのため、まず、住宅については、賃貸市場が発達していない。中国では、「住宅は借りるものではなく購入するもの」という認識が強い。賃貸住宅市場でのニーズは、一時的な居住先を求める中国人や外国人駐在員が中心である。市場規模が小さいことから、大幅な賃料上昇が見られない。そのため、住宅価格の上昇に合わせてイールドが漸次下落する構造になっている。長期にわたる継続的な賃貸ニーズを確保するのが難しく、安定的なインカムゲインを得る投資としては向いていない市場である。オペレーション能力の高いサービスアパートやホテルが投資対象になる程度である。

オフィスや商業施設については、一定水準のイールドは確保されている。DTZによると、2013年第3四半期の上海におけるオフィス(全体)のイールドは5.77%、商業施設(南京西路)は4.33%である。もっとも、貸出基準金利(5年以上)は2013年7月以降、6.55%で推移しており、借入を利用した投資の場合、必ずしも有利になるとは限らない。また、国債利回りや定期預金金利とのギャップも大きいとはいえ、無理に賃貸収入を狙う投資をする必要性がない。

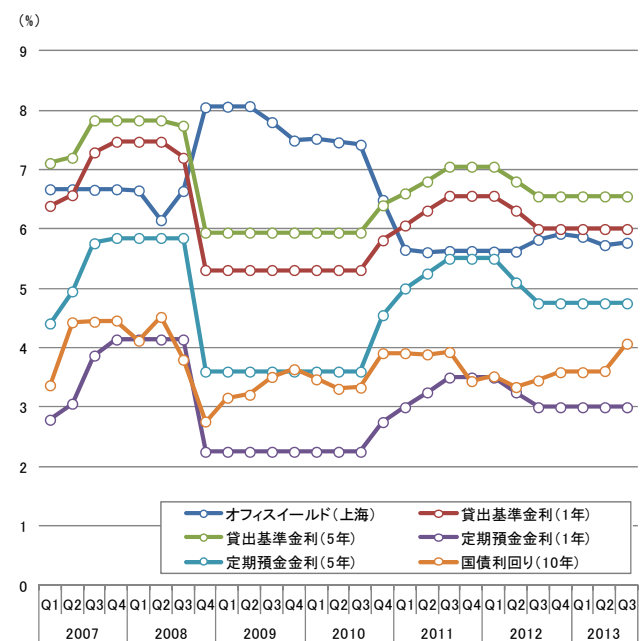
二ケタ成長に支えられた市場は過去のものとなり、今後は、安定した利益を生み出す投資が必要との認識が広がってきている。

## ③ 将来的な人口減少

これまで不動産需要を支えてきた人口の構造的変化が問題になってきた。国家統計局によると、2012年に中国の生産年齢人口(15歳から59歳)が初めて減少に転じている。人口ボーナスの終了が明確になってきており、将来的な不動産需要に影響が出る可能性が高まっている。さらに、一人っ子政策の影響から、近い将来、全体的な人口減少も起きると予測されている。

将来的な需要の先細りが見える中、需要が確保されるのは人口流入が続く一級・二級都市やその近郊のみで、そ

図表3 オフィスイールド(上海)と各種金利



出所)DTZ Research、中国人民銀行、全国銀行間同業拆借中心の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

<sup>2</sup> 中国では、市場で流通する不動産として、分譲住宅のほか、分譲オフィスや分譲商業施設も一般的に見られる。

れ以外では「開発しても売れない」可能性がある。実際に、三級・四級都市の中には、需要の見通しが立たない中で開発だけが先行している都市が出てきており、在庫の積み上がりが大きくなっている。企業間の過当競争も進むとみられ、中国国内のみに投資するリスクを考えるようになってきている。

④ 政策変動リスクと融資環境

住宅市場では、過熱抑制策とテコ入れ策が繰り返し施行されてきた。過去、多くのデベロッパーが手がけた開発の中心は住宅であり、住宅市場は常に政策変動リスクにさらされてきた。住宅価格のボラティリティが高まり、「開発すれば売れる」住宅に偏った展開から多様化させる必要性が出ている。

不動産開発に対する融資の監視体制も強化されてきている。2013年中ごろから注目が集まったシャドーバンキングは、中国国内における融資環境のひずみを露呈するものになり、不動産開発における資金調達に対する懸念が広がった。最近では、海外での資金調達も見られる。海外に目を向ける契機にもなっている。

2. 海外に向かうデベロッパー・機関投資家

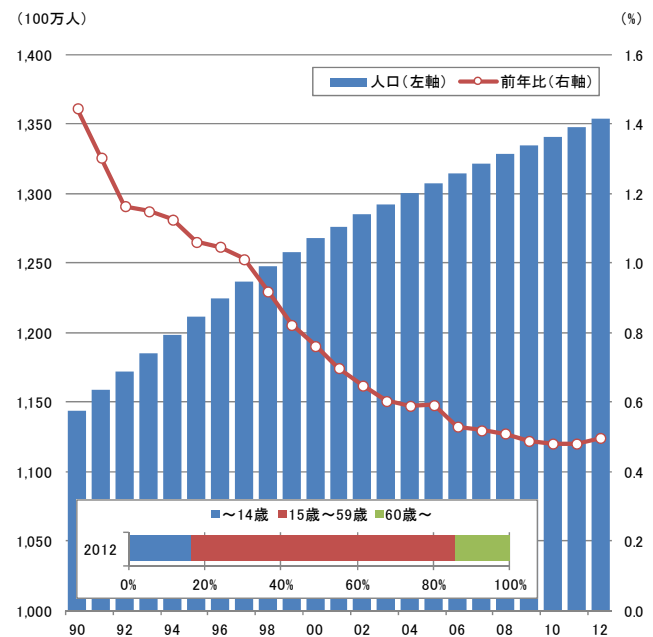
実際に海外不動産に投資する中国国内の主体は、デベロッパー、政府系ファンド(SWF)、保険会社である<sup>3</sup>。ここでは、前述の背景から、それぞれが置かれた状況について概説したい。

(1) デベロッパー

中国における不動産開発投資は、増加の一途をたどっている。これまで、不動産開発は、中国の高い経済成長を支える一翼を担ってきた。2012年の不動産開発投資額は7兆1,804億元で、名目GDPの13.8%を占めた。不動産開発投資の増加率は、経済成長率より高い水準で推移している。

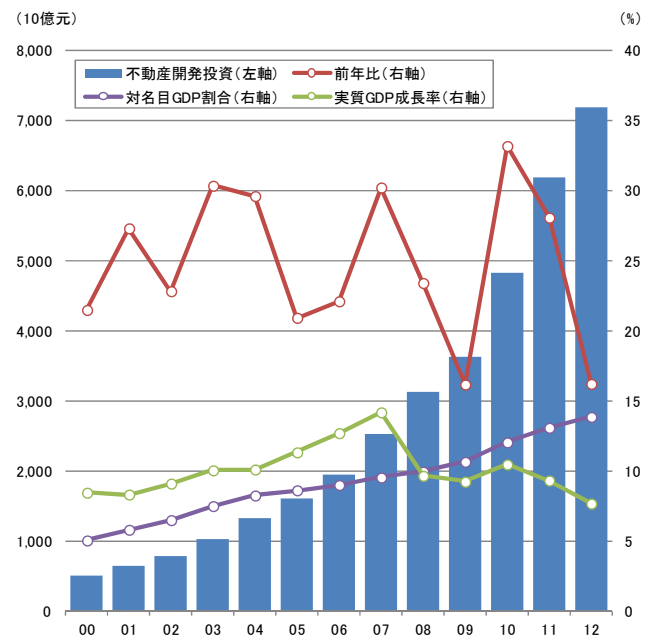
中国国内のデベロッパーは、国内外の強い投資・購入意欲に支えられながら不動産開発規模を拡大してきた。とり

図表4 中国における人口と生産年齢人口



出所) 国家统计局の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表5 中国における不動産開発投資



出所) 国家统计局の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

<sup>3</sup> 中国国内の銀行については、自社使用目的の不動産のみ購入可能で、投資目的での不動産取得は認められていない。年金基金については、不動産投資は認められていない。今後、緩和される可能性は十分に考えられる。また、個人投資家については、稿を改めたい。

わけ、住宅開発においては、厚い実需を形成する一次取得者に支えられている。地方政府にとって、土地から得られる収入は重要な財源であり<sup>4</sup>、不動産開発が積極的に進められてきた。銀行や信託会社なども積極的に融資し、長期にわたって「開発すれば売れる」状況が続いた。高水準の経済成長や所得の向上などを背景に、ビジネスを支えるオフィスや商業施設の開発も進んでいった。

過熱傾向が強まるたびに、中央政府を中心にさまざまな不動産関連の政策が発表されてきた。結果、開発や販売のタイミングがずれると売れ行きと利益に大きな影響が出るようになってきた。デベロッパーとしては、中国国内での政策変動リスクを本格的に考えざるをえなくなっている。

また、一級・二級都市の中心部では、開発余地が少なくなってきたり、土地所有権の譲渡額が高騰しているため、資金力のあるデベロッパーのみが参加できる市場になってきている。老朽化が進んだ不動産における立ち退きは、権利関係の複雑さやコストの増大などからなかなか進まない場合もある。開発のチャンスは将来性が懸念される郊外あるいは三級・四級都市に移っており、好条件を求めるデベロッパーは、海外での開発を視野に入れるようになってきている。

## (2) 政府系ファンド(SWF)

現在、中国の政府系ファンド(SWF)は4つ存在する。Sovereign Wealth Fund Instituteによると、2013年12月時点の受託資産残高は、2007年設立の中国投資有限責任公司(CIC)が5,752億米ドル、2000年設立の国家社会保障基金(NSSF)が1,606億米ドル、1997年設立の中国国家外為管理局(SAFE)が5,679億米ドル(推定)、2007年設立の中非発展基金有限公司が50億米ドルとなっている。合計1兆3,087億米ドルで、中国のSWFは世界最大規模となっている。

SWFの設立の背景には、中国が「世界の工場」としての地位を得た結果、世界最大規模まで成長した外貨準備の為替リスクが増大したことや、主要国(特に米国)の国債購入だけでは投資効率が低く、外貨準備の投資効率を高めるために投資を多様化させる必要性が出てきたことなどがあげられる。

2007年のCIC設立は、大きな話題となった。中国政府がこれまでの外資導入路線に加えて、対外投資に本腰を入れていくというアピールとなった。これ以降、CICとSAFEは本格的に対外投資を開始し、海外不動産の取得に動きは始めている<sup>5</sup>。

## (3) 保険会社

近年、保険市場の拡大により、保険料収入の増加が続いている。保険は中国国内で暮らす人びとに対して生活の安定をもたらすものであり、保険市場の信用失墜は社会不安につながる。中国政府は、保険会社の運用利回りの確保は重要な課題として認識している。

過去、中国の保険会社に対して投資制限が敷かれていたが、少しずつ緩和の方向に動いている。2003年以降、中国国内の保険会社が香港で上場し、外貨での運用ニーズが高まった。2007年、中国国内の保険会社は、総資産の15%までを海外投資に振り回せることができるようになった。2010年8月、不動産への投資が解禁され、2012年10月には合計45カ国への投資が認められるようになった。執筆時点では、総資産比で最大15%まで海外不動産へ

<sup>4</sup> 中国においては、すべての土地は国有地あるいは農民集団所有地である。所有権の売買はできないため、土地使用権の売買で流動化させる(農民集団所有地では、土地使用権の譲渡が認められていないため、収用して国有地に変更する必要がある)。

<sup>5</sup> NSSFについては、海外投資は可能であるが、不動産への直接投資は認められていない。今後、緩和される可能性は十分に考えられる。



投資できるようになっている。CBRE によると、2012年の中国国内における保険会社の総資産は1.2兆米ドルで、このうち144億米ドルが海外の不動産に向かう可能性があるとしている<sup>6</sup>。

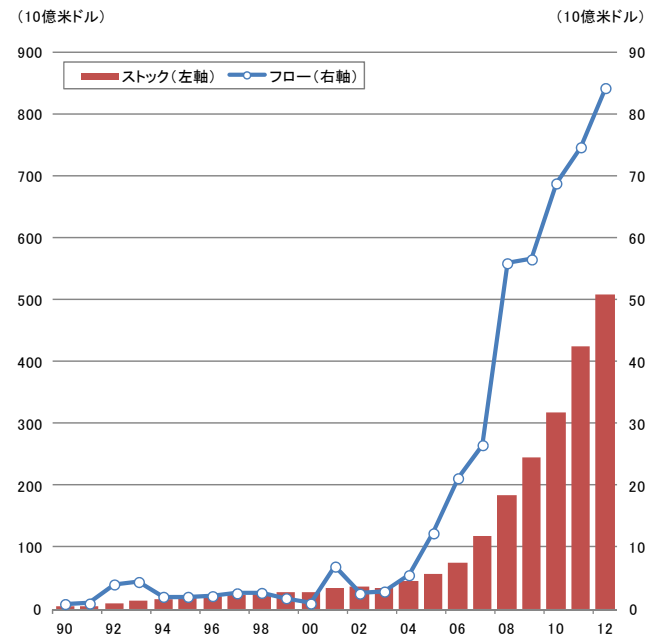
### 3. 中国からの対外直接投資の動向

#### (1) 全般の動向

中国からの対外直接投資は、2000年代後半から加率的に増大している。国連貿易開発会議(UNCTAD)によると、2012年までの中国からの対外直接投資(ストック)は5,090億米ドル、世界第13位となっている。米国の10分の1程度、日本の半分程度の水準で、ストックベースで見ると、規模的に大きくなったとはいえない。しかし、フローベースで見ると、2012年は、中国は第3位で842億米ドル、米国の4分の1の水準まで拡大している。

中国商務部、国家統計局および国家外貨管理局によると、中国からの対外直接投資は、全体の68.5%がアジアにストックされている。近年は、アジア以外での投資も少しずつ増えており、2009年をピーク(75.5%)に、アジア向けの投資の割合は漸減している。

図表6 中国からの対外直接投資



出所) UNCTAD の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表7 世界の対外直接投資

ストック			フロー		
順位	国/地域	1980~2012年	順位	国/地域	2012年
1	米国	5,191.1	1	米国	328.9
2	英国	1,808.2	2	日本	122.6
3	ドイツ	1,547.2	3	中国	84.2
4	フランス	1,496.8	4	香港	84.0
5	香港	1,309.8	5	英国	71.4
6	スイス	1,129.4	6	ドイツ	66.9
7	日本	1,054.9	7	カナダ	53.9
8	ベルギー	1,037.8	8	ロシア	51.1
9	オランダ	975.6	9	スイス	44.3
10	カナダ	715.1	10	英領バージン諸島	42.4
11	スペイン	627.2	11	フランス	37.2
12	イタリア	565.1	12	スウェーデン	33.4
13	中国	509.0	13	韓国	33.0
14	英領バージン諸島	433.6	14	イタリア	30.4
15	オーストラリア	424.5	15	メキシコ	25.6
16	ロシア	413.2	16	シンガポール	23.1
17	スウェーデン	406.9	17	チリ	21.1
18	シンガポール	401.4	18	ノルウェー	20.8
19	アイルランド	357.6	19	アイルランド	19.0
20	ブラジル	232.8	20	ルクセンブルグ	17.3

単位: 10億米ドル

出所) UNCTAD の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

<sup>6</sup> CBRE, "An Expanding Horizon: Chinese Capital Tapping into Overseas Real Estate Markets," 2013

国・地域別に見ると、香港への投資が圧倒的に多い。アジアにおける対外投資の大部分は香港にストックされている。統計が発表されている 2003 年以降、タックスヘイブンを中心とする対外直接投資が目立ち、香港、ケイマン諸島および英領バージン諸島が上位 3 位を占めてきた。タックスヘイブンへの直接投資については、中国の外資優遇制度を狙って、中国国内に迂回(うかい)投資として戻ってきている場合もあるといわれている。

投資分野別に見ると、リース・ビジネスサービス分野への投資がもっとも多い。2012 年単年では、リース・ビジネスサービス分野<sup>7</sup>で 267.4 億米ドル、全体の 30.5%を占めている。続いて、採鉱分野で 135.4 億米ドル、卸売・小売で 130.5 億米ドルとなっている。ストックベースでもリース・ビジネスサービス分野がもっとも多く、全体の 33.0%を占めている。

不動産分野は、2012 年単年の対外直接投資は 20.2 億米ドルで、前年比 2.2%増だった。ストックベースの対外不動産直接投資は 95.8 億米ドル、同 6.6%増だった。近年、安定的に海外への投資が続いている。

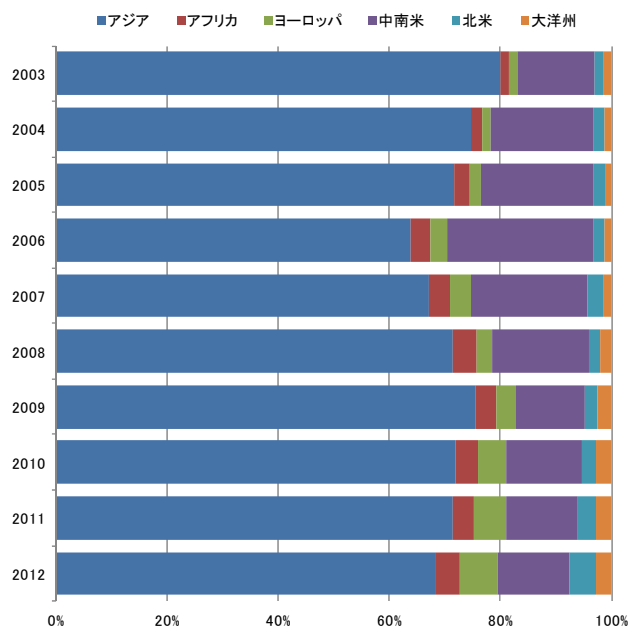
図表 8 中国からの国・地域別対外直接投資(フロー)

順位	2010年		2011年		2012年	
1	香港	38,505.2	香港	35,654.8	香港	51,238.4
2	英領バージン諸島	6,119.8	英領バージン諸島	6,208.3	米国	4,047.9
3	ケイマン諸島	3,496.1	ケイマン諸島	4,936.5	カザフスタン	2,996.0
4	ルクセンブルグ	3,207.2	フランス	3,482.3	英国	2,774.7
5	オーストラリア	1,701.7	シンガポール	3,269.0	英領バージン諸島	2,239.3
6	スウェーデン	1,367.2	オーストラリア	3,165.3	オーストラリア	2,173.0
7	米国	1,308.3	米国	1,811.4	ベネズエラ	1,541.8
8	カナダ	1,142.3	英国	1,419.7	シンガポール	1,518.8
9	シンガポール	1,118.5	ルクセンブルグ	1,265.0	インドネシア	1,361.3
10	ミャンマー	875.6	スーダン	911.9	ルクセンブルグ	1,133.0

単位: 100 万米ドル

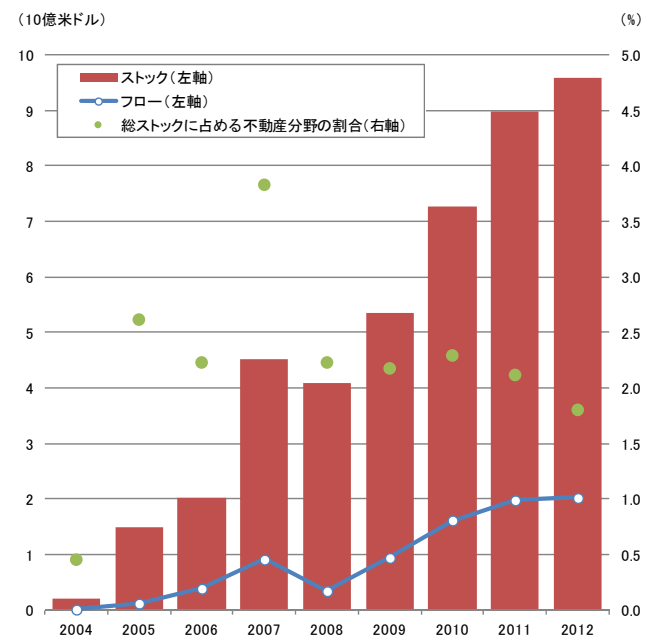
出所) 中国商務部、国家統計局、国家外貨管理局の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 9 中国からの大陸別対外直接投資(ストック)



出所) 中国商務部、国家統計局、国家外貨管理局の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 10 中国からの不動産分野の対外直接投資



出所) 中国商務部、国家統計局、国家外貨管理局の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

<sup>7</sup> リース・ビジネスサービス分野の内訳は発表されていないが、統計の定義では、主として株式購入のための投資とされる。

(2) デベロッパー・機関投資家による対外直接投資の動向

中国商務部などは、対外直接投資の不動産分野につき、どの国や地域に投資しているかを発表していない。また、タックスヘイブン経由の再投資がどの国や地域に向かっているのか、海外の不動産開発企業の株式取得や不動産に投資するファンドへの投資などは統計のどの分野に入るのか不明である。そのため、実際の実取引ベースの数字を見る必要がある。ここでは、中国のデベロッパーと機関投資家の投資対象都市とアセットタイプについて概観したい。

① 投資対象国・地域とアセットタイプ

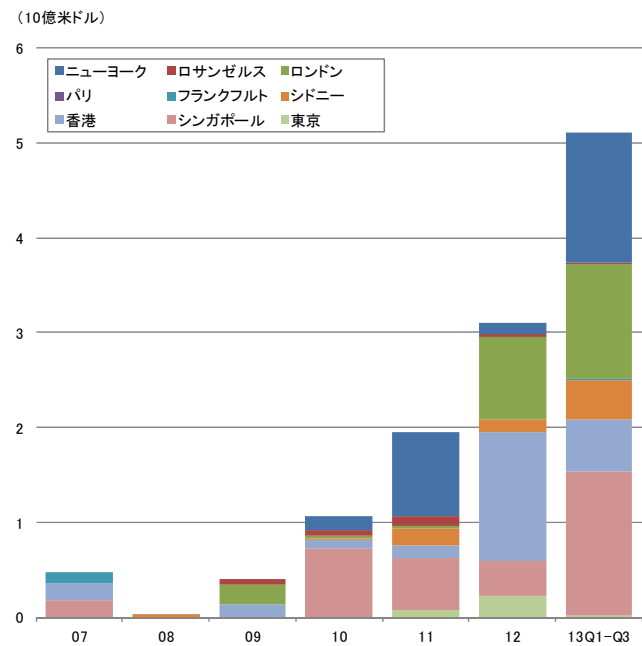
Real Capital Analytics のデータから算出したところ、中国拠点の投資家による9都市(ニューヨーク、ロサンゼルス、ロンドン、パリ、フランクフルト、シドニー、香港、シンガポール、東京)へのクロスボーダー投資額は、世界的な金融危機の影響を受けた2008年をのぞいて、増加傾向にある。2013年第1四半期から第3四半期の投資額は51.1億米ドルだった(1件あたり1,000万米ドル以上の取引。以下同じ)。

2007年はフランクフルト、香港およびシンガポールへのクロスボーダー投資が見られた。2009年はロンドンとロサンゼルスへの投資に広がり、2010年はニューヨーク、シドニー、2011年は東京へさらに投資範囲が拡大している。クロスボーダー投資総額も年々増加傾向が続いており、2013年第1四半期から第3四半期は、欧州拠点の投資家に匹敵する規模まで成長している。

2013年第1四半期から第3四半期までの欧州拠点の投資家による11都市(上記9都市に加えて上海、北京)へのクロスボーダー取引額は53.8億米ドルであるが、欧州に匹敵する規模まで成長している。

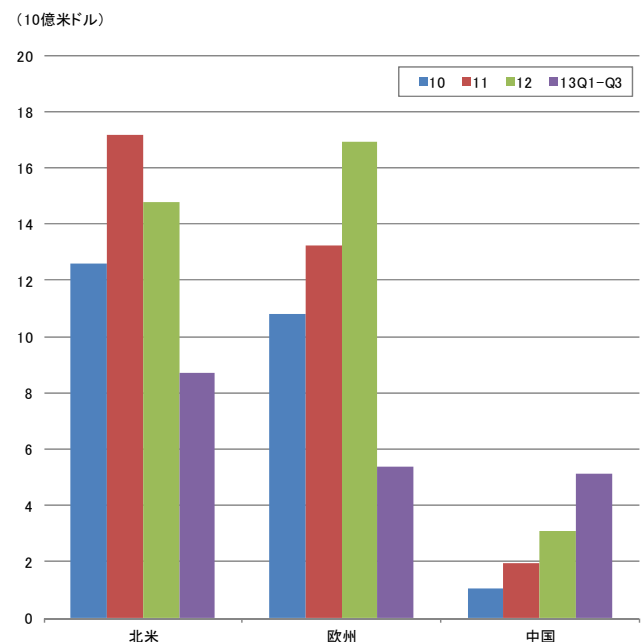
中国拠点の投資家による9都市へのクロスボーダー投資の総額(2007年から2013年第3四半期まで)は、シンガポールがもっとも多い33.4億米ドルとなっている。続いて、ニューヨークが25.3億米ドル、香港が24.6億米ドル、ロンドンが23.5億米ドルで拮抗している。また、アセットタイプ別に見ると、同期のオフィスへのクロスボーダー取引が全体の55.7%を占めているが、開発用

図表 11 中国拠点の投資家による9都市へのクロスボーダー取引



出所) Real Capital Analytics の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 12 北米、欧州、中国拠点の投資家によるクロスボーダー取引



注: 北米および欧州はニューヨーク、ロサンゼルス、ロンドン、パリ、フランクフルト、シドニー、香港、シンガポール、上海、北京、東京の11都市、中国は上海、北京をのぞいた9都市

出所) Real Capital Analytics の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



地(17.2%)やホテル(11.0%)も堅調に積み上がっている。

## ② 積極的なデベロッパー・機関投資家

実際の投資事例を見ると、2012年以降、中国企業による海外進出が急速に増えている(11ページ)。この中で、もっとも目立つのは緑地集団と中国投資有限責任公司(CIC)である。前者が不動産デベロッパーを、後者が機関投資家をそれぞれ代表しているといえるだろう<sup>8</sup>。

緑地集団は、1992年に設立された国有の不動産開発企業である。中国各地でさまざまなアセットタイプの開発実績があり、2012年の売上高は2,450億人民元、総資産は2,350億人民元となっている<sup>9</sup>。

近年、同社は、中国国内での開発に加え、急速に海外に目を向けるようになった。2011年末の韓国での健康医療都市事業、2012年末のドイツでのホテル事業、2013年以降は米国、オーストラリア、タイに進出先が広がっている。投資対象のエリアやアセットタイプの選好に偏りはなく、成熟国から新興国、開発からリノベーションまで幅広い。

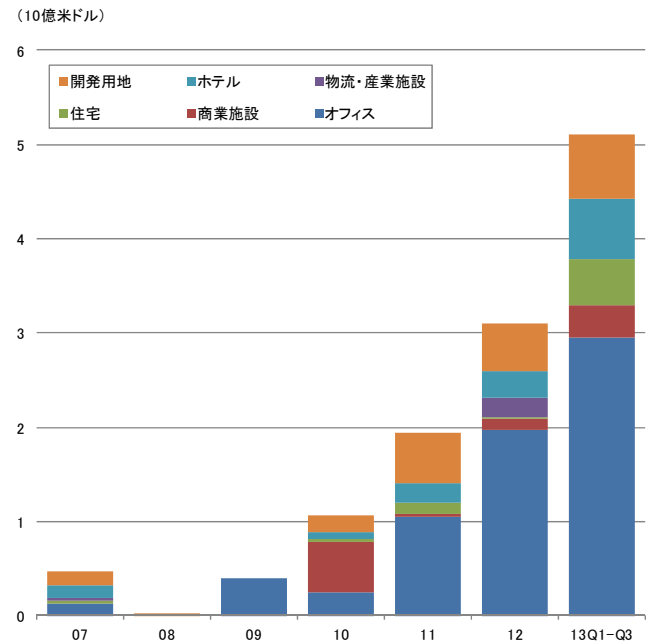
2013年の途中、同社は、中国国外への投資額を当初予定の100億人民元から200億人民元まで引き上げる見通しを表明した<sup>10</sup>。積極的に海外での投資・開発の機会を見つけて、中国国外でのプレゼンスを獲得しようとする姿勢がうかがえる。

政府系ファンドのCICは、設立当初は株式や債券などの伝統的なアセットクラスでの運用が中心だったが、徐々に投資範囲を拡大している。CICは、海外投資をはじめた古株に当たり、中国企業が中国国外の不動産に投資する呼び水になっている。

CICの不動産分野における主な投資は、2009年のオーストラリアのグッドマン・グループ(不動産投資信託大手)への出資、2011年の日本の物流不動産への投資、2013年のオーストラリアおよび英国のオフィス購入である。成熟国での安定的な投資対象が選ばれている。

緑地集団およびCIC以外では、広東省の不動産デベロッパーである万科企業や富力地産、碧桂园がシンガポールやマレーシアで住宅を中心とする開発を進めているほか、SOHO中国や復星国際は米国のオフィスに投資している。近年、海外不動産への投資が可能になった保険会社では、中国平安保険が英国のオフィスに投資している。さらに、政府系ファンドでは、中国国家外為管理局(SAFE)による米国の不動産ファンドや英国のオフィスへの投資が見られる。

図表 13 中国拠点の投資家による9都市へのクロスボーダー取引(アセットタイプ別)



出所)Real Capital Analytics の資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

<sup>8</sup> 緑地集団は国有の企業であり、CICは政府系ファンドである点に注目すると、海外での不動産開発や投資については、中国政府の意向が反映されていると解することもできる。すなわち、中国政府として経済的紐帯を強化したい国や地域に投資を向かわせていると考えられることができるだろう。

<sup>9</sup> 新華網「緑地香港助力全球化 2018年目標銷售額超500億」(2013年8月31日付)、[http://news.xinhuanet.com/house/hz/2013-08-31/c\\_117169582.htm](http://news.xinhuanet.com/house/hz/2013-08-31/c_117169582.htm) (2014年1月7日確認)

<sup>10</sup> 第一財經「緑地集団：年内新增海外投資100億元」(2013年7月4日付)、<http://www.yicai.com/news/2013/07/2833120.html> (2014年1月7日確認)

中国資本による海外不動産への投資は、欧米や日本、香港やシンガポールなどに比べて歴史が浅い。しかし、その投資判断スピードと資金規模で、「チャイナマネー」の存在感は着実に強まっている。

今後、中国資本は、圧倒的な資金力をもってグローバルな競争に本格参入すると予測される。中国では、資本取引に厳しい制限が敷かれているが、この自由化が進むと、世界の不動産市場におけるマネーフローに大きな影響を与えることになる。本稿で取り上げたようなメジャープレイヤー以外が本格的に海外不動産への投資を検討するようになれば、投資する国・地域やアセットタイプにもさらなる多様性が出てくるだろう。

図表 14 中国資本による主なクロスボーダー取引事例

発表時期	国・地域	都市/エリア	買主	アセットタイプ	プロジェクト名	投資額
2009年6月	オーストラリア	-	中国投資有限責任公司 (CIC)	株式	グッドマン・グループ (不動産投資信託大手) の株式取得	17.8%分
2011年12月	韓国	済州島	緑地集団	総合都市開発	健康医療都市事業	1兆ウォン
2011年12月	日本	各地	中国投資有限責任公司 (CIC)	物流	物流施設15件	1,226億円
2012年3月	香港	-	中国建設銀行	オフィス	東匯18号	25億1,000万香港ドル
2012年4月	香港	-	中国路桥集団	オフィス	香港コンベンション & エキジションセンター (28階)	3億7,500万香港ドル
2012年5月	香港	-	中国農業銀行	オフィス	干諾道中50号	48億8000万香港ドル
2012年5月	香港	-	中国建設銀行	ホテル	香港帝盛酒店 (ドーセット・リージェンシー・ホテル)	8億香港ドル
2012年5月	香港	-	中国移动通信	オフィス	九龍貿易中心 (KCC) (4フロア)	10億香港ドル
2012年6月	ナイジェリア	ラゴス	中国鉄建	住宅	-	-
2012年7月	-	-	国家外為管理局 (SAFE)	ファンド	Blackstone Real Estate Partners VII	5億米ドル
2012年10月	米国	ニューヨーク	鑫苑置業	開発用地(住宅)	-	5,420万米ドル
2012年11月	英国	ロンドン	中国投資有限責任公司 (CIC)	オフィス	ウィンチェスター・ハウス	2.45億ポンド
2012年12月	ドイツ	フランクフルト	緑地集団	ホテル	鉅麗酒店 (ザ・キューブ・ホテル)	天津市、山東省済州市にあるホテル経営権との相互譲渡契約
2012年12月	マレーシア	ジョホール州	碧桂园	住宅	カンリーガーデン・ダンガベイ	9億リンギット
2013年1月	香港	-	万科企業	開発用地(住宅)	TW6プロジェクト	34億3,452万香港ドル (落札額)
2013年2月	米国	サンフランシスコ	万科企業	住宅	-	1.75億米ドル(出資)
2013年3月	英国	ロンドン	国家外為管理局 (SAFE)など	オフィス	Ropemaker Place	7.16億米ドル
2013年3月	オーストラリア	シドニー	緑地集団	オフィス、歴史的建造物	-	4.8億豪ドル
2013年4月	シンガポール	-	万科企業	マンション	-	1.36億シンガポールドル (権益30%分)
2013年5月	シンガポール	-	青建集団	マンション	アンカーベール・ホライズン	2.46億シンガポールドル
2013年5月	シンガポール	-	青建集団	マンション	ウッドランズ・アペニュー5	2.16億シンガポールドル
2013年6月	UAE	ドバイ	中国建築工程総公司	リゾート	バーム・アイランド	10億米ドル
2013年6月	英国	ロンドン	万達集団	複合施設(ホテル、住宅)	倫敦万達酒店 (ロンドン・ワンダ・ホテル)	7億ポンド
2013年6月	米国	ニューヨーク	SOHO中国など	オフィス	ゼネラル・モーターズ (GM)ビル	株式40%
2013年7月	イタリア	ミラノ	Prime Acquisition Corp (石家荘の投資家)	複数不動産のポートフォリオ	-	5240万ユーロ
2013年7月	英国	ロンドン	中国平安保険	オフィス	ロイズ・オブ・ロンドン本社ビル	2.6億ポンド
2013年7月	韓国	済州島	緑地集団	リゾート	ハルラ・ビレッジ(移民家)	-
2013年7月	米国	ロサンゼルス	緑地集団	複合施設 (ホテル、オフィス、SA、住宅)	-	10億米ドル
2013年8月	シンガポール	-	華彬集団	マンション	レインウッド・ハミルトン・スコツ	4億700万シンガポールドル
2013年8月	タイ	バンコク、パタヤ	緑地集団	複合施設 (マンション、商業施設、SA)	-	120億人民元
2013年10月	米国	ニューヨーク	緑地集団	住宅	-	権益70%分
2013年10月	米国	ニューヨーク	復星国際	オフィス	ワン・チェース・マンハッタン・プラザ	7.25億米ドル
2013年10月	米国	カリフォルニア州オークランド	北京次信控股集团	複合施設 (住宅、商業施設)	-	15億米ドル
2013年10月	マレーシア	クアラルンプール(カジャン)	碧桂园	住宅	-	-
2013年11月	英国	ロンドン	中国投資有限責任公司 (CIC)	オフィス	チズウィック・パーク	交渉中 (~8億ポンド)
2013年11月	韓国	済州島	緑地集団	複合施設 (SA、高級ホテル、娯楽施設)	-	60億人民元
2013年11月	ニュージーランド	カリカリベニンシュラ	上海中房置業	リゾート	ベッパーズ・キャリントン・リゾート	-
2013年11月	マレーシア	ジョホール州	富力地産	開発用地 (住宅、オフィス、ホテル、商業施設)	-	45億リンギット
2013年11月	南アフリカ	ヨハネスブルグ	上海証大房地產	複合施設 (住宅、商業施設)	-	10.6億南アランド
2013年12月	オーストラリア	シドニー	中国投資有限責任公司 (CIC)	オフィス	センテニアル・プラザ	3.05億豪ドル
2014年1月	英国	ロンドン	緑地集団	複合施設 (住宅、商業施設)	Ram Brewery再開発	6億ポンド
2014年1月	英国	ロンドン	緑地集団	住宅	カナリーワーフ開発	6億ポンド
2014年1月	韓国	済州島	新華聯不動産	リゾート	-	350億ウォン
2014年1月	マレーシア	ジョホール州	新華聯不動産	リゾート(住宅、商業施設)	-	1.55億リンギット

注: SA=サービスアパート

出所)各種公表・報道資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

**【本レポートに関するお問い合わせ】**

海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3F

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産及び金融商品を含む商品、サービス又は権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、又はこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点又は調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部又は一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者又は金融商品取引業者として、投資対象商品の価値又は価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。