

【海外拠点】山口銀行釜山支店、山口銀行青島支店、山口銀行大連支店、山口銀行香港駐在員事務所

【現地駐在】TTB 銀行(タイ・バンコク)、日本政策金融公庫バンコク駐在員事務所(タイ・バンコク)

HD 銀行(ベトナム・ホーチミン)、明倫国際法律事務所ホーチミンオフィス(ベトナム・ホーチミン)



## 【大連支店】

### 街歩きに見る大連の不動産事情について

#### 1. はじめに

中国では毎年 10 月 1 日は建国記念日として国慶節を制定しており、1 週間程度の連休期間があります。今年は 10 月 1 日から 7 日までの 7 日間が休日となりましたが、祝日前に大連市政府から新型コロナウイルス感染防止の為、市民は遼寧省を極力出ないようとの通知を受けました。また、一部の小学校では家族のうち一人でも遼寧省を出た場合、その家族は 48 時間以内に PCR 検査を義務付けられる等、行動制限が課されました。その為、大連市内で国慶節を過ごす市民も多く、筆者も街を見直すいい機会と捉え、街を散歩したり買い物をしたりして市内で時間を過ごしました。散歩の道すがら新旧大小様々な建物を見て、中国の不動産について考えたことから、今回は何かと話題の中国の不動産事情について、大連市内の不動産をもとにレポートしたいと思います。

#### 2. 大連市の街並みについて

大連市一帯は元々小さな漁村でしたが、19 世紀後半に帝政ロシアの租借地となった辺りから街造りがスタートしました。その為、ヨーロッパ風の建物や煉瓦造りの洒落た建造物が多く残っています。大連賓館（旧大和ホテル）やロシア街入口にある東清鉄道汽船会社旧跡は日本に所縁のある建物で、ノスタルジックな感情を抱かせてくれます。街には未だ当時の路面電車も走っており、歩くだけでタイムスリップしたような感覚になります。

#### 【 大連市内の近代建築 】



ロシア街入口にある東清鉄道汽船会社旧跡。北九州市門司港にある大連友好記念館は当該建物を複製し建築された  
【筆者撮影】



旧大和ホテルの大連賓館は 2019 年末に営業を再開  
【筆者撮影】



中国銀行大連市支店はかつての旧横浜正金銀行跡  
【筆者撮影】

街を歩いていて感じるのは路面店の空きテナントが多いことです。ビルの入居率も決して高いとは言えない状況で、その象徴的なものが皮肉にも大連市のランドマークである大連国際貿易センタービルです。同ビルは長い歴史を持つ古い文化ビジネスエリア、友好広場、天津街に位置する地上 86 階、369.6m の超高層ビルですが、2002 年 7 月に着工してから現在に至るまで未だ入居者がありません。同ビルは 2007 年、資本問題によりプロジェクトが中断し、その後、新しい所有者に譲渡され 2010 年 7 月に再開しました。2020 年 1 月末、主要検査が完了し今年からようやく入居の募集が行われています。



大連国際貿易センタービルはオフィス、ホテル、マンションとして利用される予定  
【筆者撮影】

場所を移して、市中心部から車で 5 分程度離れた所に閑静な住宅街（南山路）があります。戦前、日本人が多く住んでいた街と言われますが、現在は別荘地となっています。中国では住居はマンション、戸建ては別荘、との位置づけで南山路一帯には多くの戸建てが残っています。当時の戸建ては今も健在で、高いもので 18,500 千元（約 320 百万円）のものもあります。

また大連市内で不動産開発と言えば、東港地区が盛んで現在も多くの物件が建設中です。日系企業においても、オリックスが手がける商業複合ビルが 2022 年秋以降に開業予定であり、今後ますますの発展が期待されています。



南山路付近にはお洒落な建物がたくさんある  
【筆者撮影】



東港地区の建設中のオリックスビル  
【筆者撮影】

### 3. 不動産検索アプリと盛唐・小京都

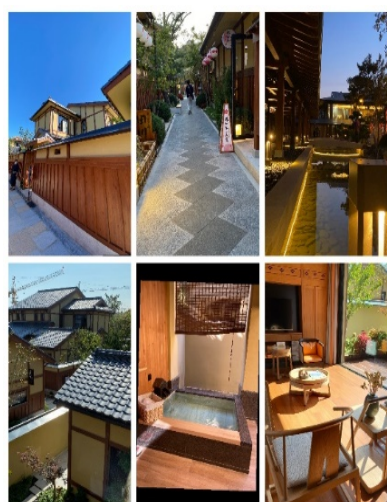
中国で不動産市況を調べる時にとても役に立つのが不動産検索アプリです。アプリでは新築物件や中古物件、賃貸物件の検索の他、海外投資物件までも手軽に検索することができます。このアプリを利用すると大連市が開発に注力している東港地区やハイテクパークの新築物件が高級であることや、同市は全体的に東高西低の市場であること等様々なこと

が分かります。このアプリはビッグデータを活用して、ここ数年の販売データを比較する機能まで備えており、中国のIT市場の実力を垣間見ることができます。

このアプリを利用してここ最近話題の「盛唐・小京都」を検索してみました。「盛唐・小京都」は日本風の街並みをイメージした商店街を配した「京都小町」が2021年8月に開業しましたが（現在は一時閉鎖中）、メインは別荘の販売です。価格は3,110千元～12,980千元（約53百万円～224百万円）ととても高額ですが、1,300戸中400戸以上が既に売れているとのこと。中には投資目的で3、4戸購入した富裕層もいます。別荘は日本人が監修した日本式の建築であることに加え、家電やサービスも日本製・日本様式を採用しており、これら日本品質にこだわった造りが人気の要因と考えられます。



不動産検索アプリ「安居客」の画面



盛唐・小京都の別荘地の写真  
【筆者撮影】



現在閉鎖中の京都小町の入り口  
【筆者撮影】

#### 4. 最後に

中国における不動産開発は投資目的の要素が強くあり、需要をはるかに超える供給物件が存在します。その為、テナントの空室率も高くなりがちです。新築の物件は転売目的であることが多く、物件そのものの価値や利便性は二の次となっていることがあります。その為、人の住んでいないゴーストタウンのようなマンション群が各地に存在します。

また、中国では土地の所有は認められておらず、利用者は地方政府から使用权を購入しています。都市開発は地方政府にとって多額の税収が見込めることから、地方政府は開発業者に様々な優遇措置を施し建設を後押しします。開発業者は優遇措置が目当てで見込みのない未開の土地にも建設を行うケースもあります。このように地方政府の開発業者への支援が不動産の乱開発を助長する一因と言えます。最近話題の恒大集団の経営問題はこうした業界構造が背景にあります。これはもはや一企業の問題ではなく中国社会全体に関わる、とても深刻かつ複雑な問題と言えます。

このような環境下、今後不動産市場において求められるのは規模ではなく、建築物そのものの価値や住宅サービスといったソフト面であると筆者は考えます。日本の持つ耐震技術や高度な施工管理は世界的に見ても一日の長があり、こういった日本の持つソフトパワーが今後、中国不動産市場を開拓する際のキーワードとなりそうです。

---

今回取り上げた中国不動産業界やコロナ禍といった要因を踏まえた上でも、中国約 14 億人の巨大な市場は非常に魅力があります。

山口フィナンシャルグループでは、現地の最新情報をお届けするとともに、日本にいながらにして自社商品の中国での販売を可能とする中国向け越境 EC プラットフォーム「Eddimall (エディモール)」を立ち上げ、中国への販路開拓を検討されているお客様のサポートを行っています。その他仕入先や製造委託先の探索、市場調査等個別のニーズへの対応も可能ですので、ご質問等ありましたらお気軽にご相談ください。

(山口銀行大連支店 田村 卓也)

【参考文献】

- ・大連中心裕景 HP : <http://xingzhiad.cn/hd/yjgjzx/>
- ・APP「安居客」
- ・大連国際貿易センターHP : [www.dlwtc.com](http://www.dlwtc.com)