

## 第45回：不謹慎な不動産広告

中国の英字紙チャイナデイリーの最近報道によると、大手会計事務所 KPMG が世界の500企業を対象にアンケート調査を実施し、政治安定度、経済成長率、治安状況等を評価基準として「世界で最も魅力的な都市」ランキングを発表した。得票率42%でトップに輝いたのはロンドン。成る程と頷いたそこまでは良いのだが、第2位に上海、3位は香港、4位パリ、5位北京と続き、ベスト5に中国の三都市がランク入りしてしまった。むかしの中国を知る者から見れば驚天動地の椿事である。情けないことに日本勢はランク外。北京や上海に長く駐在し、香港に頻繁に出入りしてきた筆者から見れば、むかしの中国といえば、遊びにやってくる観光客は「上海に暮らせて羨ましいですね・・・」などと心にもないお世辞で誉めてくれるが、駐在員は決して褒めない「住まねば都」の地だった。明石の菅公ではないが、駅長驚くなかれ時は変改す、一栄一落これ春秋なのだろうか。

いま上海において内外の富裕層が最も住みたいと考えている場所が、マロニエの街路樹が美しい市の中心部(のやや南西部)に位置する徐匯区、街でいえば徐家匯(Xu Jiahui)である。戦前はフランス租界と呼ばれ、蒋介石や宋子文をはじめとする特権階級や列強の資本家たちが豪勢な邸宅を構えていた。たとえば、徐匯区の東平路に位置するSasha's(薩莎西餐)というレストラン。むかし宋ファミリーの家長であった宋子文が妹の宋美齡が蒋介石に嫁いた記念にプレゼントした邸宅だそうだが、租界時代の重厚な面影を残しつつ、いまはお洒落なカフェに生まれ変わり、上海の若いカップルたちが集い庭園のテラスでビールを飲みながら楽しそうに語り合っている。筆者は上海時代に出張者をここに案内し、カップルたちを横目で睨みながらビールを飲んだものだった。

明治33年、夏目漱石が横浜を発ちロンドン留学に向かった際に上海に立ち寄り、上海の壮麗な建築物に吃驚し「家屋宏壮、横浜などの比にあらず」と日記に書き残している。その上海が建国後は社会主義の街に生まれ変わった。むかしの建造物の多くは残されたが、個人の屋敷はオフィスやホテルに変わり、都市部の住民の大半はアパート暮らしの身となった。戦前に蒋介石たちが住んでいた旧豪邸に住むことになった人たちもいるのだが、豪邸に4人家族で住めたわけではない。一部屋に一世帯として、都合10数世帯、人数にして50数名が昔の大屋敷の洋間、寝室、馬小屋、メイドルーム等に分かれてダンゴ状態で暮らせば、これは共同アパートというよりは貧民窟のほうが真実に近いだろう。戦前の高級住宅に居を構えながら、バス・トイレにキッチンが共用という奇妙奇天烈な住まいだったのである。しかし改革開放の時代に入り、これまでほぼ無料で住めた官舎を全て払い下げる代わりに、今後は住民の事情に応じ、家を買うか借りるかという選択肢しかない「住宅改革」が着々と進み、中国人も金さえあれば、もしくは銀行がローンを出してくれば別墅(ビラ)と呼ばれる一戸建ての高級住宅に住むことが可能となった。

数年前、上海の大手デベロッパーが徐匯区の住宅地を地上げして高級一戸建て住宅を売り出したことが

---

最終ページに重要なお知らせ「注意事項」がありますので必ずお読みください。

あった。値段は忘れたが邦貨 2 - 3億円の販売価格だったと思う。ところがこの不動産会社、張り切りすぎて新聞広告に「租界時代のエキゾチックな面影を今に留める高級住宅地」と謳ったのがいけなかった。日本人からみれば別に抵抗感のない広告コピーだが、「租界」という比喩はタブーである。租界とは中国人から見れば半殖民地としての屈辱の歴史に他ならない。これを知った上海市政府の怒るまいことが、具体的処分は忘れたが、その不動産会社は当局より大目玉を食ってしまった。中国も革命や政治闘争が全てに優先する重苦しい時代が終わり、住みやすい国になったものだが、それでもこの国では言っていることと悪いことがまだ残っているのである。

いまこのコラムを書いている3月9日、北京の人民大会堂で日本の国会に相当する全人代が開催されており、中国政府の今年度の経済方針が世界の関心を呼んでいる。その中で最も注目されるのが金融緩和を継続するのか、それとも金融引き締めへ転じるのか、その方針によっては金融市場にも大きな影響を及ぼすことから内外の投資家の注目を集めている。結論として金融緩和継続に路線は落ち着くようだが、よく新聞や雑誌で報道されているのはインフレ懸念から、中国当局が金融引き締めへ転じるのではないかという見方である。ここで注意しなければならないのは、中国の消費者物価上昇率(CPI)に特段大きな問題は無いのである。今年1月のCPIは前年同月比1.5%の上昇と、むしろ市場予想を下回っているくらいである。3%程度のインフレは経済を活性化させる良薬と理解すべきであろう。政府が本当に心配しているのは、CPIに含まれない株式や不動産バブル、つまり「資産インフレ」なのである。中国政府が景気浮揚策として金融緩和を継続する中で、膨れ上がった上がった銀行融資が株式市場や不動産市場に密かに流れ込み、これがバブルを起こしているのではという懸念である。これは事実である。株式はともかく、不動産に銀行融資やアングラマネーが流れ込んでいるのは紛れもない事実である。株式市場だって、いまは投機資金が投入のタイミングを図っている状態にあり、これが流れ込めばマーケットは急騰するだろう。相場が上がるのは歓迎すべきことなのだが、投機資金は逃げ足も速いので油断はできない。

中国の不動産価格(都市部)は日本並み、GDPはドイツ並み、治安はアメリカ並み、個人所得はアフリカ並み、政治は北朝鮮並み、プライドだけは世界のトップレベルというジョークがあったが、そろそろこの辺の比喩の修正が必要な時期に差しかかりつつあるようだ。(了)

文中の見解は全て筆者の個人的意見である。

平成22年3月10日

---

最終ページに重要なお知らせ「注意事項」がありますので必ずお読みください。

2/3



東洋証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第121号  
日本証券業協会 加入  
本社所在地 〒104-8678 東京都中央区八丁堀 4-7-1 03-5117-1040

## ご投資にあたっての注意事項

### 手数料等およびリスクについて

#### 株式の手数料等およびリスクについて

- 国内株式の売買取引には、約定代金に対して最大 1.2075% (税込み) (約定代金が 260,869 円以下の場合、3,150 円 (税込み)) の手数料をいただきます。国内株式を募集、売出し等により取得いただく場合には、購入対価のみをお支払いいただきます。

国内株式は、株価の変動により、元本の損失が生じるおそれがあります。

- 外国株式等の売買取引には、売買金額 (現地における約定代金に現地委託手数料と税金等を買いの場合には加え、売りの場合には差し引いた額) に対して最大 0.8400% (税込み) の国内取次ぎ手数料をいただきます。外国の金融商品市場等における現地手数料や税金等は、その時々々の市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、本書面上その金額等をあらかじめ記載することはできません。

外国株式は、株価の変動および為替相場の変動等により、元本の損失が生じるおそれがあります。

#### 債券の手数料等およびリスクについて

- 非上場債券を募集、売出し等により取得いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。

債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、元本の損失を生じるおそれがあります。外国債券は、金利水準の変動等により価格が上下するほか、カントリーリスク及び為替相場の変動等により元本の損失が生じるおそれがあります。また、倒産等、発行会社の財務状態の悪化により元本の損失を生じるおそれがあります。

#### 投資信託の手数料等およびリスクについて

- 投資信託のお取引にあたっては、申込 (一部の投資信託は換金) 手数料をいただきます。投資信託の保有期間中に間接的に信託報酬をご負担いただきます。また、換金時に信託財産留保金を直接ご負担いただく場合があります。

投資信託は、個別の投資信託ごとに、ご負担いただく手数料等の費用やリスクの内容や性質が異なるため、本書面上その金額等をあらかじめ記載することはできません。

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とするため、当該金融商品市場における取引価格の変動や為替の変動等により基準価格が変動し、元本の損失が生じるおそれがあります。

#### 株価指数先物 株価指数オプション取引の手数料等およびリスクについて

- 株価指数先物取引には、約定代金に対し最大 0.0840% (税込み) の手数料をいただきます。また、所定の委託証拠金が必要となります。
- 株価指数オプション取引には、約定代金、または権利行使で発生する金額に対し最大 4.20% (税込み) (約定代金が 2,625 円に満たない場合は、2,625 円 (税込み)) の手数料をいただきます。また、所定の委託証拠金が必要となります。

株価指数先物 株価指数オプション取引は、対象とする株価指数の変動により、委託証拠金の額を上回る損失が生じるおそれがあります。

### ご投資にあたっての留意点

取引や商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、目論見書、等をよくお読みください。

---

最終ページに重要なお知らせ「注意事項」がありますので必ずお読みください。

3/3