

日本の不動産の「爆買い」について

2016年1月5日

2015年のユーキャン新語流行語大賞となった「爆買い」であるが、日本の不動産も中国資本によって爆買いされているという。昨年末（2015年12月2日）放送の[クローズアップ現代「東京を買う中国マネー～不動産爆買いと“投資移民”～」](#)（NHK）では、中国マネーによる、相対的に高利回りの東京の不動産への投資、日本への移住を目的とした不動産購入の過熱が特集された。放送の内容を要約すると以下のようなものである。

- ・ 2015年に入り、中国、香港、台湾の顧客からの購入の問い合わせが急増し、月100件に上る。（日本の不動産仲介業者）
- ・ 東京の不動産は利回りが高く、価格が上昇しているため、値上がり後に売却する。物件を見る必要はない。（上海の購入希望者）
- ・ 中国人の移民先の新たな選択肢として、日本が注目されている。日本の不動産購入をきっかけに、在留資格のひとつである「経営・管理ビザ」取得を目指すケースが増えている。（日本の不動産仲介業者）
- ・ 海外投資移民は、各国でも地域摩擦や価格の高騰という問題を引き起こしているが、多様な参加者が市場に参加し、それにより不動産価格が安定するという面を重要視すべき。（日本不動産研究所・慎明宏氏）
- ・ 現場サイドの感覚では、中国投資家の存在感が増しているが、具体的な投資金額については、統計データがないのが実情である。（同上）

上記のテレビ放送だけでなく、各メディアの報道にあるように、日本の不動産市場への中国をはじめとする海外マネーの流入が、不動産価格に多少なり影響を与えていることは事実であろう。一方で、日本の不動産市場に流入している中国資本の規模、日本の不動産売買高に占める中国資本の割合といった具体的な統計データはない。局所的に、個人の中国人投資家が購入したマンションの一室、商業ビル一棟の成約価格が高いというケースはあるかもしれないが、規模の大きい日本の不動産市場をマクロ全体で見て、中国マネー流入の影響で不動産価格が高騰していると判断するのは、早計であろう。

国土保全、防衛上の視点は別途の課題として、日本の不動産市場の国際化は歓迎すべきことである。中国をはじめとする海外の投資の増加が日本の不動産価格の高騰を招いていると憂慮するのではなく、世界的にみても低いとされる日本の不動産市場の「透明度」¹を向上させ、グローバルな不動産市場を構築することが重要な課題である。

（大越 利之）

¹ [「グローバル不動産透明度調査」\(JLL\)](#)