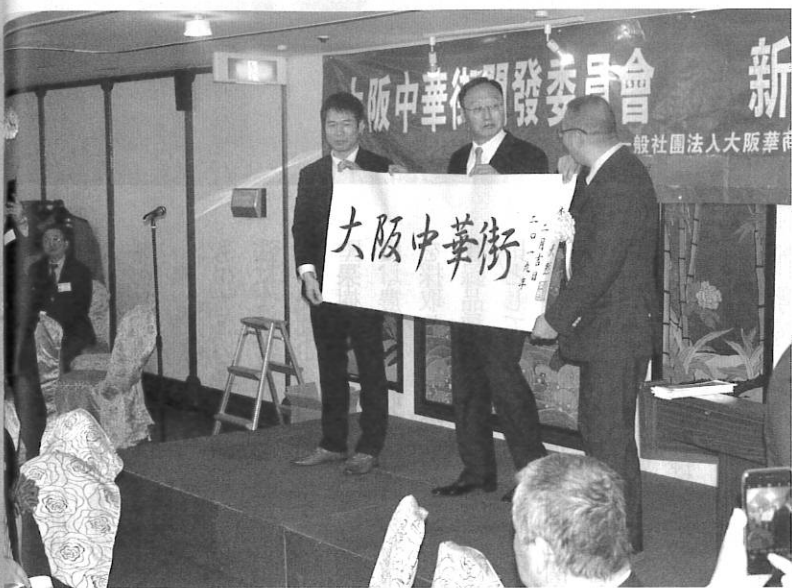


# 都市部不動産も侵食する「中国マネー」

中国を背景に持つ外資の日本国内の不動産買収は水源林や国境離島、防衛施設周辺と、目立たぬ場所から静かに進められてきた。リゾート地やソーラー発電用地へと大胆に広がっているが、ここにきて都市部での中国人による不動産買収が問題視されている。

最近、動きが顕著なのは「元寇」の舞台となった博多湾に面したエリアだ。

福岡ヤフオクドームにも程近い福岡市の沿岸部、百道浜では中国マネーによる不動産買収の動きがたえない。登記をとつても日本人の名義を使っているケースが多く、全貌の把握は難しい。しかし、ある情報源を基に中国人に買収されたエリアを歩いてみると、細い路地を立ち



「共生」とは言えない動きがじわりと広がる(西成の中華街構想の発表、大阪市、2019年2月)

入り禁止の鎖や看板でふさいで、進入できなくなっているところもある。

こうした買収の動きは市内の志

賀島や、福岡市と隣接して博多湾に臨む新宮町、糸島市でも確認されているのだ。そして「実質的に中国人が保有する一軒家が民泊に利用されているケースも少なくない」(地元関係者という。最近では福岡県にも中国人観光客が多く訪れているが、はたして地元にとりだけの効果があるのか疑問だと語るのは博多の商店主だ。

「賑わう免税店や旅行会社などはほとんどが中国系で、日本企業が儲かるわけではない。不動産買収後には、民泊利用の一軒家のように中国系ホテルなどが建つことが予想される。中国人に街を侵食され、雰囲気が変わるのが単純に不気味だ」

## 共生せずに「租界」づくり

国境付近の離島や防衛施設周辺の不動産を中国人が買うことは国防の観点から望ましくないことは

物件が中国人によって押さえられていることがわかる。シャッター商店街と化していたここに中国人が経営する「カラオケ居酒屋」なる店が増え始めたのは最近になってから。その数は百五十軒にも達し、商店街はもはや異彩を放っている。

これを一挙に中華街にしようというのだから、日本人経営者が不安に感じるのも無理はない。地元古株商店主が語る。

「横浜や神戸のような歴史的背景を持たない人工的な中華街をつくらせるところで、中国人が溢れかえるだけだろう」

また、中国人経営者は知らぬ間にこのころと変わっていくため、「商店街」としてまとまった運営ができるのかどうかさえ怪しいという問題も抱える。

古都京都の中心部での侵食ぶりも著しい。すでに「通り一本買い」と呼ばれるものが数年前から始まっている。

これは京都の伝統的な町家(木造長屋造り)が通り一本単位、つまりある筋に面した十軒ほどがまとめて買収されるものだ。その後

町家はゲストハウスにリノベーションされ、中国のSNS微信(WeChat)で集客をして、支払いはアリペイという電子決済で済ませてしまう。さらにゲストハウスの前には中国人が運転する白タクが横付けされて、こちらでも日本円での決済は行われず、地元が潤うことはない。

京都では西成と異なり、表向きは伝統ある京の町家の趣を残している。しかし、ゲストハウスの貸し手も借り手も中国人。人民元で完結する通りが京の街に増殖しているというわけだ。

## 首都圏でもじわりと広がる

こうしたゲストハウスは「収益物件」として売買されることが多いが、オーナーが中国人だった場合、その売却益への課税がどこまでされているかも不透明だ。そもそも外国人が保有する物件の固定資産税徴収率は低い。国の徴収権が及ばず脱税がまかり通っているのであれば、そのエリアは一種の「租界」であり、リベラル派が語る「共生」ともかけ離れたものである。

気になる動きは、首都圏でも見られる。場所は神奈川県港町の横須賀市。昨年初め、六千坪以上の敷地に立つ「シヨップ・プラザ横須賀」の経営権が香港資本へ移った。取得したのはAPL(アジア・パシフィック・ランド)で、英領ヴァージン諸島で登記された会社だ。昨年中に大規模な建て替え工事が始まり、今年中にインバウンドを当て込んだ商業施設群に生まれ変わる。

問題視されているのはその立地だ。米海軍の中核施設に近接すること、わずか十メートルほど。原子力空母ロナルド・レーガンや原子力潜水艦スクラントンが出入りする基地の付け根に位置し、米軍基地の隣には海上自衛隊の司令部もあるのだ。

この間、首都圏の高層マンションは、東京の湾岸エリアを中心に値上がり期待から外国人投資家も参入してきたが、トラブルの芽が懸念されはじめている。

「当初は投資用と思われていたが、いまだに保有し続けている中国人が意外に多い」

こう語るのは不動産業界関係者。

明らかだ。一方で、この間に都市部不動産市場に流入する中国マネーに関しては注意が払われてこなかった。「市場価格での正当な取引なのだからいいだろう」という正論が聞こえてきそうだが、福岡で懸念されているように、中国人は街の空気や文化を変えて本国同様の「リトルチャイナ」をつくらうとする。

典型的なのが大阪市の西成だ。ドヤ街で有名なあいりん地区の東側に位置する商店街を中華街にしようという計画が昨春、突如として浮上した。横浜や神戸のように入り口に中華門を立てて一帯を観光地化しようというもので、日本人商店主の間に戸惑いが広がった。計画を立てたのは約四十人の中国人経営者からなる「大阪華商会」という団体。この商店街で不動産業を営む中国人らが中心になったものだが、すでに商店街の多くの

五輪イヤイをピークに不動産が暴落するなどというのは幻想で、今後も価格はある程度維持されている。中国人はこうしたタワーマンションを「安定資産」として保有していくとみられる。

そうした物件では規約で禁止されている民泊に利用されるケースがあり、取り締まりの効果は不透明だ。

「修繕積立金の滞納や、大規模修繕の際の合意形成などについても問題が生じるだろう」

前出不動産業界関係者はこう警鐘を鳴らす。

「日本人だってバブル時代に世界中の不動産を買ったではないか」

こうした言葉が聞こえてきそうだが、少し的外れだ。たしかにバブル時代に日本マネーが米国の不動産を買った批判を浴びたことはある。しかし日本人が買ったニューヨークのロックフェラーセンターが、日本人で埋め尽くされた上に日本円しか流通しなくなっただけというわけではない。

中国人による都市部侵食は今後も続く。その先にどんな摩擦や問題が生じるかは未知数だ。