

# 中国の土地は国所有で70年間借地、所有権を求めて世界へ

(株)エヌ・ケイ・リミテッド 代表取締役 海老根 宏氏



## 1. 動機

この視察ツアーを知ったきっかけは、千代田中央ゴルフ会でした。

平成22年5月に、港区支部から千代田中央支部に移転して、初めに参加させていただいた会が7月のゴルフ会でした。第283回と相当歴史のある重みのあるゴルフ会と聞き、緊張して参加させていただきました。結果は押して知るべし。

しかし、その後のパーティーにて、先輩方が多い中、和気あいあいとした雰囲気の楽しそうな会であり、今後も参加出来そうだなと思っていたところ、玉井支部長から中国上海視察ツアーのお話が出て、しかも、単なる旅行目的ではなく、実のあるビジネスツアーを目指しているとのお話を聞き、すぐその気になった次第です。行くからには、気合を入れて行きたいとその時から思い始めました。そして、自分の中国の経験を生かし、少しでもビジネスに、会のためになればと思いました。ビジネス面においても積極的な支部だなと感じた次第です。

## 2. 目的 & 観察

上海視察ツアーとして行くわけですから、ビジネスに繋がることを目的としているのは当然ですね！ 私なりに、ただ単なる視察ツアーにしたくは無いので、私なりに準備をして行くつもりでした。

まず、①中国語を話せる者を連れて行くこと⇒7年来のビジネスの友であり、日本国籍を持つ者を同行させる。これは、中国事情を知ることがビジネスの基本であり、言葉の壁が重要であるとの認識によります。それと、日本のことを探る中

国人とビジネスをしないとビジネスにななりません。

②自分の得意とするマンションの企画及び建築コンサルに繋がるデベロップメント事業の分析ができる視察にすること。こちらは、上海のマンション事情をよく分析することが出来ました。

郊外地区で4カ所の販売現場、開発現場及びモデルルームと浦東の上海一の高級マンションを見ることが出来ました。朝から大雨で、どんな視察になることやらと思いつつ出発しました。まず、最初の皇都花園にてハプニング！ 我々一行の人数の多さから、約束をしていたにも拘らず、ドタキャン。さすが中国！ 販売現場に入り、周りを見ただけで退散。

そして、2カ所目から視察本番開始。貝尚湾、九里徳、虹桥首都の順番でした。

まず、その規模の大きさにビックリ！ こちらも、さすが中国。しかも、販売現場＆工事現場なのだが、工事現場の中のモデルルームにまたビックリ！ そして、どうしたらこのような雑な工事が出来るのか？ 7年前から少しも進歩していないような現場でした。

(1) 足場が未だに竹を使用。いくら竹が豊富とは言え…。

(2) 戸境壁に鉄筋も入っていないブロックを使用。おそらく大陸的発想で、地震が無いのを前提にした、構造計算なのだと思う。

(3) そして、部屋内部の仕切りもブロックでの壁。厚さが20cmもある。

(4) とにかく、何も無い地区での開発、一斉に立退きをかけた開発現場等、そのやり方はまさに社会主義国、共産党一党独裁政権だからできることですね。

(5) デザイン性は、欧米のデザイナー＆設計家等を使って

いるのでそこそこではありますが、なにせ施工技術が？？？ なので、本当に仕上がりも最悪でした。日本の入り込む余地は多分にあると確信しました。

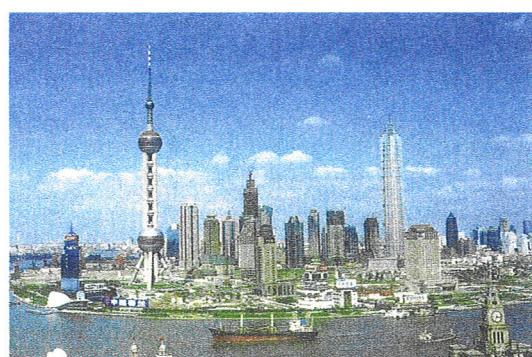
最後に、浦東地区の高級マンションを視察しました。

日本で言う億ションですが、渋留地区に建つ渋留ツインパークスのイメージをしていただければと思います。なにせ、価格も20億円ということで、価格もビッグ！ 面積は598m<sup>2</sup> (180.89坪)、坪単価約1,100万円。タワーマンションのワンフロアで、最上階、ペントハウスの下のフロアだったと思います。360度パノラマで、バンド地区から、浦東地区から、上海万博会場と、その眺めは圧巻でした！

監視の厳しいエントランスから中に入り、専用エレベーターで部屋へ、専用エレベーターが2基、メイド用エレベーターは別(メイドの待機ルームも別)。4ベッドルーム(すべて、バス&トイレ付き)、2ダイニングルーム、1キッチン&ダイニングルームとホテルをイメージしたような調度品で、すべてが相当な高級メーカーで固められていました。色合いは、白黒を基調としたシックなイメージでした。

これだけのもので悪いはずが無いですよね、やっぱり！

ただし、中国では、土地はすべて国からの借地です。建物のみの権利、日本で言う定期借地権です。作られてから70年



## 3. 結果

以上、私は視察を中心にレポート作成をしてみました。その他にも、リニアモーターカーに初乗車や、上海雑技団、2日目は豫園、上海ビルズ、そして、3時間待ちの上海万博(中国館のみ)等、充実しておりました。

食事は日に日に美味しくなっていき、最後がメインでしたね。地元の方々との

交流をかねた懇親会でのクライマックス、本当にご苦労様でした。

支部長の視察旅行におけるスローガンもすべて達成できたと思いつつ、私なりに思いをめぐらせてみました。

千代田中央支部に移り、初めての参加で、皆様には良くしていただき、本当にありがとうございました。

の使用権ですね。それで、土地の所有権を求めて、日本を始め世界へ出て行き始めたのでしょうかね？ これは、いつ取り上げられるか分からない国の権力に対する防衛本能でしょうね！ やっぱり、日本が良いですね。投資をするにも…。