

「不動産バブル崩壊」との報道が相次ぐ中国不動産市場。その実情を見るため広東省 深圳を訪問しました。

香港に隣接する深圳 羅湖地区は証券取引所もある金融街で、高層ビルが数えきれないほどあります。その中でも、深圳一の高さを誇る京基100は2011年に開業した地上98建ての超高層ビルで、高級ブランドを取り扱うショッピングモール、高級ホテル（セントレジス）なども入っています。ビルは多くの人で賑わっており、一部で報道されているような入居者のいない「鬼城（ゴーストタウン）」とは全く無縁のように思えました。

香港在住の当社中国株ポートフォリオ・マネジャーによると、「中国は広い。不動産在庫の急増による価格下落が深刻な場所（特に地方）があることは事実。深圳のような大都市は、住民の所得の伸びが高く、人口も増加しているため不動産需要はある。不動産会社もどこで、どのような事業を展開しているかで、経営状況が全く異なる。在庫増で借入が増え苦しい会社がある一方、販売が堅調で借入が減っている会社もある。」とのことでした。

悪いニュースが多い中国不動産市場ですが、不動産会社を個別に見ると悪くない会社もあるようです。「人の行く裏道に道あり花の山」と言われるよう不人気なものにも意外な投資チャンスがあるかも知れません。



98階建てのビル「京基100」



ビル1階にはお洒落なスタバ

## 中国 広東省 深圳ってどんなところ？！

深圳は香港に隣接する大都市。1980年に経済特区に指定されて以来、海外からの投資を呼び込み製造業が発展。近年ではIT関連の企業も多く中国のシリコンバレーとも呼ばれている。中国本土の大都市の中でも所得が高いことで有名。

本資料は、情報提供を目的としてゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社(以下「弊社」といいます。)が作成した資料であり、特定の金融商品の推奨(有価証券の取得の勧誘)を目的とするものではありません。本資料に記載された過去のデータは将来の結果を保証するものではありません。本資料は、弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成されていますが、弊社がその正確性・完全性を保証するものではありません。本資料に記載された市場の見通し等は、本資料作成時点での弊社の見解であり、将来の動向や結果を保証するものではありません。また、将来予告なしに変更する場合があります。個別企業あるいは個別銘柄についての言及は、あくまで例示をもって理解を深めていただくためのものであり、当該個別銘柄の売買、ポートフォリオの構築、投資戦略の採用等を推奨あるいは勧誘するものではありません。本資料の一部または全部を、弊社の書面による事前承諾なく(Ⅰ)複製、写真複製、あるいはその他いかなる手段において複製すること、あるいは(Ⅱ)再配布することを禁じます。

<審査番号: 139113.OTHER.MED.OTU> © 2014 Goldman Sachs. All rights reserved.