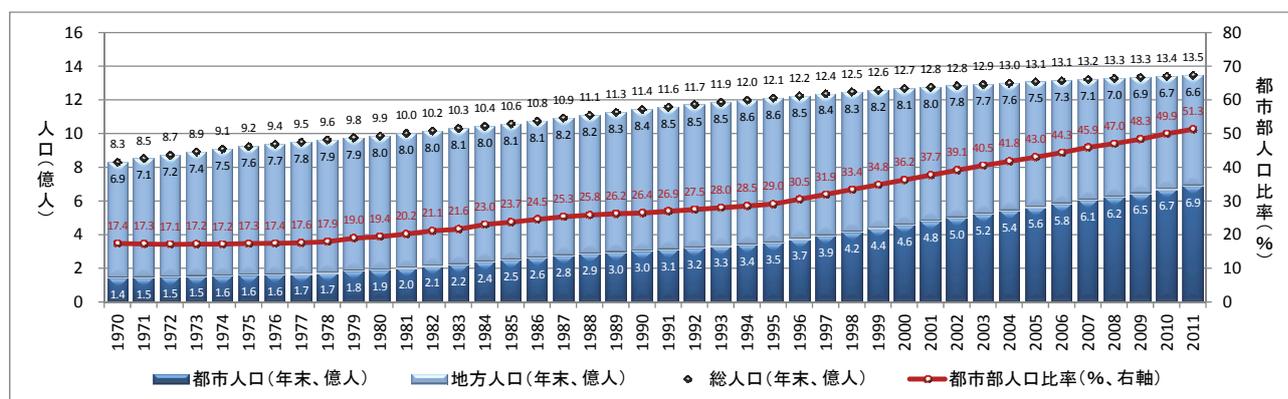


6—中国（上海）

1 | 住宅市場の動向

- 中国の住宅市場は、圧倒的な人口規模と都市部の人口比率によって支配されていると言っても過言ではない。住宅市場の混沌は、人口自然増と世帯形成のみならず、かつて盲流と言われたように、職を求めて地方から都市部に移動する大規模な人口流によって大きな影響を受けてきた。
- 1970年時点で総人口8.3億人、都市部人口比率17.4%であったものが、40年経過後の2011年になると、総人口13.5億人（伸び率62.4%）、都市部人口比率51.3%（都市部人口伸び率379%）という状況になっていることから、背後にある地方部から都市部への人口移動がいかに大規模であったかがわかる。

図表 II 2-6-1 総人口と都市部人口の長期的推移



(資料) 中華人民共和国国家统计局

- 中国国家统计局による最新かつ世界最大規模の2010年センサスでは、中国本土の総人口は、13.33億人、総世帯数は4.18億世帯である。
- ただし、過去の世帯数の統計値には、最新センサスやセンサス調査間の推定世帯数とも不整合な点が見られる。2006年から2011年の総世帯数(中国統計年報、抽出推定値)の推移をみても、人口以上に世帯数の把握は中国全域では非常に難しい課題であることがわかる(図表 II 2-6-2)。

図表 II 2-6-2 総世帯数の推移

(単位:千世帯)

	家族世帯数	共同世帯数	総世帯数
2006年	368,180	5,873	374,053
2007年	367,260	6,127	373,387
2008年	365,130	6,240	371,370
2009年	363,948	5,571	369,519
2010年	401,520	NA	NA
2011年	360,447	11,530	371,977

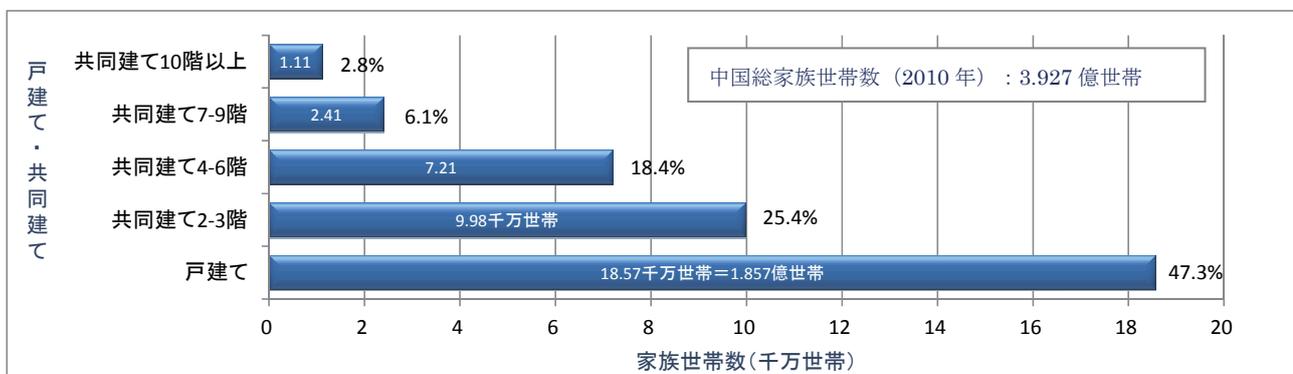
(資料) 中華人民共和国国家统计局

- この間の総世帯数(香港やマカオ、台湾を除く)の推移をみると(図表 II 2-6-2)、増え続けてきた人口とは別に総世帯数は2006年以降のように2009年まで減少している。2010年にはセンサスの結果が反映されていると考えられるが、推定データには共同世帯と総世帯数の統計値が掲載されていない他、2009年と2011年の推定結果は大きく食い違い説明できない状況にある。推定方法やサンプル、地域割りなど、統

計値は必ずしも現状を補足しきれていない可能性がある。家族世帯は補足できても、共同世帯数については、2009年と2011年の値が約倍になっていることから、十分に補足できず、総世帯数の増減に影響しているものと考えられる。

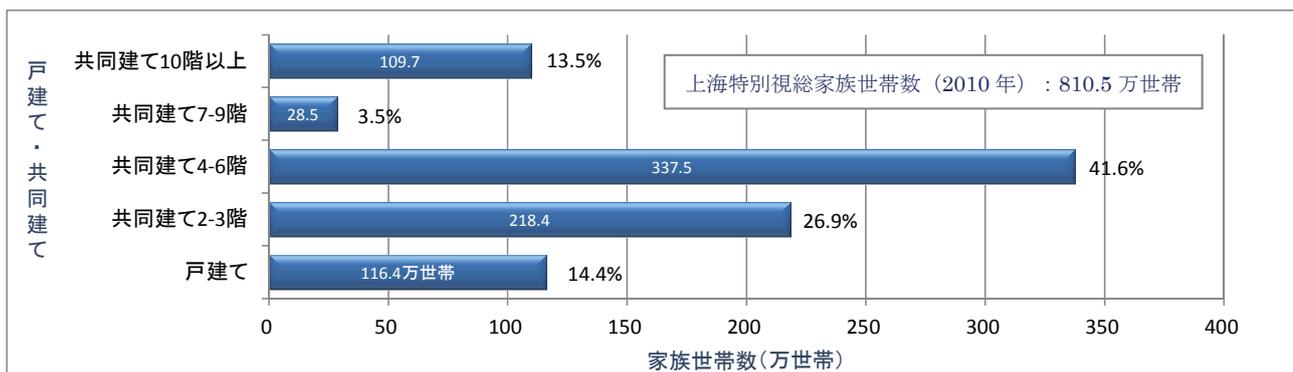
- こうした状況に加え、センサス等では住宅ストック戸数を明示的に示したデータがないため、これまで各国の分析で行ってきた広義の空家率による市場の逼迫度についてはみることができない。しかしながら、これだけの人口・世帯を抱える国全体市場の需給を、全国平均値を通じて精緻にみようとすることは、アメリカ以上に無理がある。全体としてみるならば、広大な国家と人口を有する中国においては、今後、相当数の住宅需要があり、それが国内人口移動により都市部に集中し、不動産需要を生むことは明らかである。
- 2010年センサスによる家族世帯と住宅との関連をみると、住宅の建て方別には、中国全土では「戸建て」の構成率が47.3%とほぼ半数を占め、階高数が増えると世帯数が減っていく状況にある(図表Ⅱ2-6-3)。
- 一方、今回現地調査を行った上海で最も多い住宅の建て方は、中国でも歴史ある商工・港湾都市である上海らしく、「共同建て 4-6階」の41.6%であり、「共同建て 2-3階」26.9%、「戸建て」14.4%、「共同建て 10階以上」が13.5%となっている。

図表Ⅱ2-6-3 住宅の建て方別家族世帯数の構成(中国全国)



(資料) 中华人民共和国国家统计局, 2010年センサス

図表Ⅱ2-6-4 住宅の建て方別家族世帯数の構成(上海特別市)



(資料) 中华人民共和国国家统计局, 2010年センサス

- 2010年センサスによる家族世帯(居住世帯)の住宅所有形態別の分布状況、構成率をみると、全国の持家率は自己建築持家世帯が2,447万世帯と多く、その他を含め85.39%に達している。しかし、大都市である上海では借家率42.09%、北京では39.73%と様子が一転している。
- 上海と北京では公共住宅を購入した比率が各々14.28%と17.57%と高く、従来はこうした公共賃貸住宅が存在し、大都市部の借家率は70%以上であったことをうかがい知ることができる。都市部においては、集中してきた人口を受け止めるために、賃貸住宅が重要な役割を果たしていることがわかる。

図表 II 2-6-5 家族世帯の住宅所有形態別構成率 (単位:世帯、%)

		全 国	上 海	北 京
借家	低所得者用の賃貸住宅	569,511	16,628	9,586
	その他の賃貸住宅	4,121,744	304,306	213,902
	その他	1,044,912	20,217	36,833
持家	自己建築持家	24,469,158	98,049	108,408
	物産住宅を購入	4,454,150	203,534	118,548
	中古住宅を購入	1,071,625	49,492	20,620
	アフォーダブル住宅を購入	856,922	2,500	32,181
	公共住宅を購入	2,682,950	115,758	115,100
家族世帯数の合計		39,270,972	810,484	655,178
		全 国	上 海	北 京
借家	低所得者用の賃貸住宅	1.45%	2.05%	1.46%
	その他の賃貸住宅	10.50%	37.55%	32.65%
	その他	2.66%	2.49%	5.62%
借家率		14.61%	42.09%	39.73%
持家	自己建築持家	62.31%	12.10%	16.55%
	物産住宅を購入	11.34%	25.11%	18.09%
	中古住宅を購入	2.73%	6.11%	3.15%
	アフォーダブル住宅を購入	2.18%	0.31%	4.91%
	公共住宅を購入	6.83%	14.28%	17.57%
持家率		85.39%	57.91%	60.27%
合計		100.00%	100.00%	100.00%

(注) 物産住宅とは建売分譲住宅、アフォーダブル住宅は一定の公的支援を得た公共住宅と市場価格住宅の間に位置する低中位所得世帯向け住宅。

(資料) 中华人民共和国国家统计局, 2010年センサス

- 家族世帯が住む住宅の築年別の分布を、戸数・部屋数・床面積(m²)別、全国・上海・北京でみると、いずれの場合も1980年以降の建築分が88~93%を占め、中国では1980年以降の市場経済に向けた改革を通じて、多くの住宅建設が行われたことがわかる。特に床面積割合は80年代、90年代、2000年代と増えており、住宅の質的水準の改善が急速に進んだことがうかがわれる。

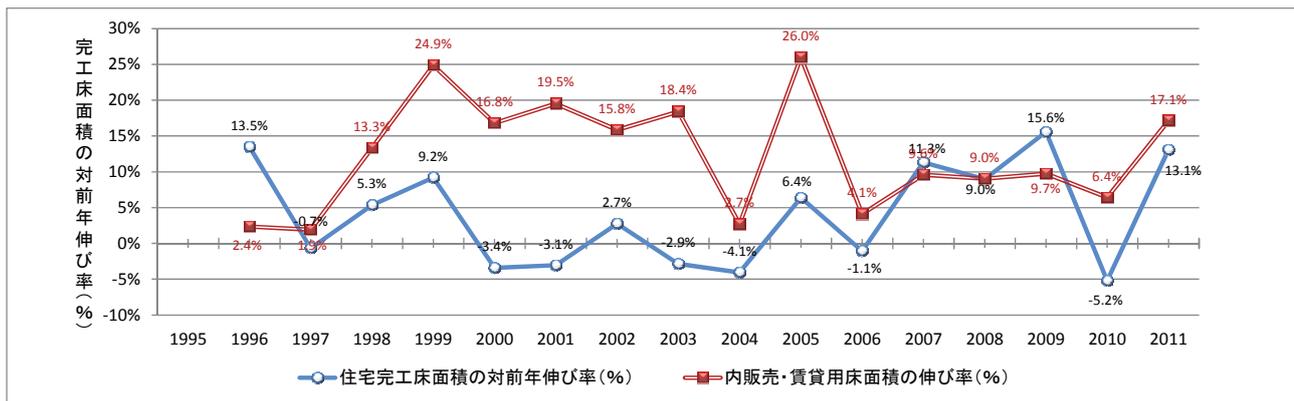
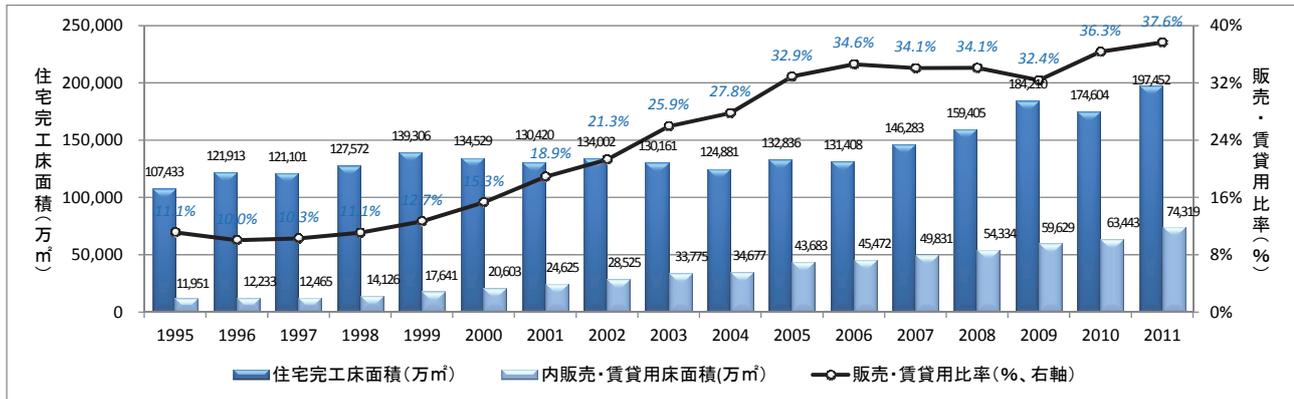
図表 II 2-6-6 築年別の住宅戸数・部屋数・床面積 (単位:戸数、部屋数、m²)

		全 国	上 海	北 京	全 国	上 海	北 京
		統計数			構成率 (%)		
1949年以前	戸数	479,305	34,159	7,913	1.22%	4.21%	1.21%
	部屋数	1,158,404	45,845	14,758	0.91%	2.72%	0.94%
	床面積 (m ²)	32,314,176	990,988	253,401	0.82%	1.76%	0.52%
1949-1959年	戸数	367,848	14,665	13,829	0.94%	1.81%	2.11%
	部屋数	909,066	19,762	25,229	0.72%	1.17%	1.61%
	床面積 (m ²)	24,907,040	495,150	559,766	0.63%	0.88%	1.16%
1960-1969年	戸数	931,808	10,541	12,683	2.37%	1.30%	1.94%
	部屋数	2,477,751	15,319	26,952	1.95%	0.91%	1.72%
	床面積 (m ²)	67,670,582	359,658	608,402	1.72%	0.64%	1.26%
1970-1979年	戸数	2,840,999	29,184	35,520	7.23%	3.60%	5.42%
	部屋数	7,977,279	52,252	90,251	6.29%	3.10%	5.75%
	床面積 (m ²)	217,793,239	1,383,389	2,104,823	5.55%	2.45%	4.35%
1980-1989年	戸数	8,210,106	172,504	135,322	20.91%	21.28%	20.65%
	部屋数	24,920,267	375,398	352,414	19.65%	22.30%	22.45%
	床面積 (m ²)	715,854,259	11,029,067	9,119,112	18.24%	19.55%	18.86%
1990-1999年	戸数	13,032,845	283,029	182,140	33.19%	34.92%	27.80%
	部屋数	43,183,978	612,997	439,258	34.05%	36.42%	27.98%
	床面積 (m ²)	1,338,265,997	20,465,724	13,345,097	34.10%	36.29%	27.60%
2000-2010年	戸数	13,408,061	266,402	267,771	34.14%	32.87%	40.87%
	部屋数	46,182,007	561,602	620,951	36.42%	33.37%	39.56%
	床面積 (m ²)	1,527,633,611	21,678,081	22,357,156	38.93%	38.43%	46.24%
合 計	戸数	39,270,972	810,484	655,178	100.00%	100.00%	100.00%
	部屋数	126,808,752	1,683,175	1,569,813	100.00%	100.00%	100.00%
	床面積 (m ²)	3,924,438,904	56,402,057	48,347,757	100.00%	100.00%	100.00%
1980年以降 建設分	戸数	39,270,972	810,484	655,178	88.24%	89.07%	89.32%
	部屋数	126,808,752	1,683,175	1,569,813	90.12%	92.09%	89.99%
	床面積 (m ²)	3,924,438,904	56,402,057	48,347,757	91.27%	94.27%	92.71%

(資料) 中华人民共和国国家统计局, 2010年センサス

- 住宅完工床面積は経済状況に応じて変動しながら、2000年代中頃から増加基調にある。2010年には一時的に米国金融危機の影響を受け縮小したが、2011年には19.7億㎡と2009年を上回った(図表Ⅱ2-6-7)。2010年のセンサスでは平均世帯人員が3.1人、世帯人員当たり平均床面積は31.4㎡であるから、平均戸当たり面積を97.34㎡とすると、2011年の完工戸数は大凡2,000万戸の水準ということになる。
- 販売・賃貸用床面積の比率は徐々に高まる傾向にあり、2011年は37.6%となった。したがって、持家の自己建築比率はその差の62.4%ということとなる。

図表Ⅱ2-6-7 住宅完工床面積と対前年伸び率の推移



(資料) 中华人民共和国国家统计局

- 地域的な住宅投資環境をみるために、開発事業者が販売する集合住宅完工棟数に占める高級コンド・アパート棟数の比率をみたところ、上海特別市は全国の省・特別市・自治区の中でも最も高い。海南特区は過去25年間で経済・貿易規模が49倍になったと言われており、上海とともに、従来から成長期待が高い。

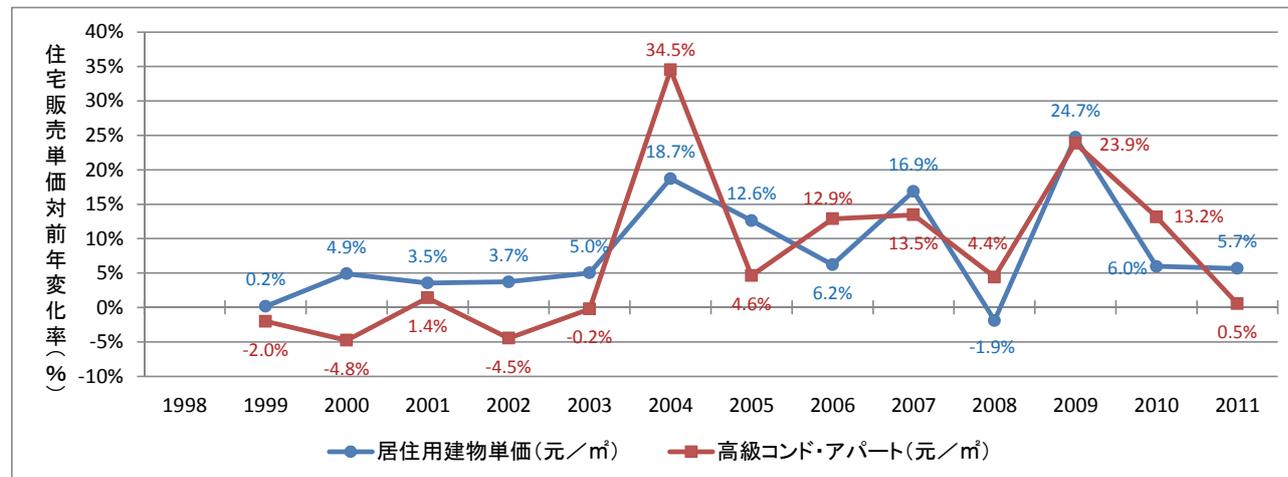
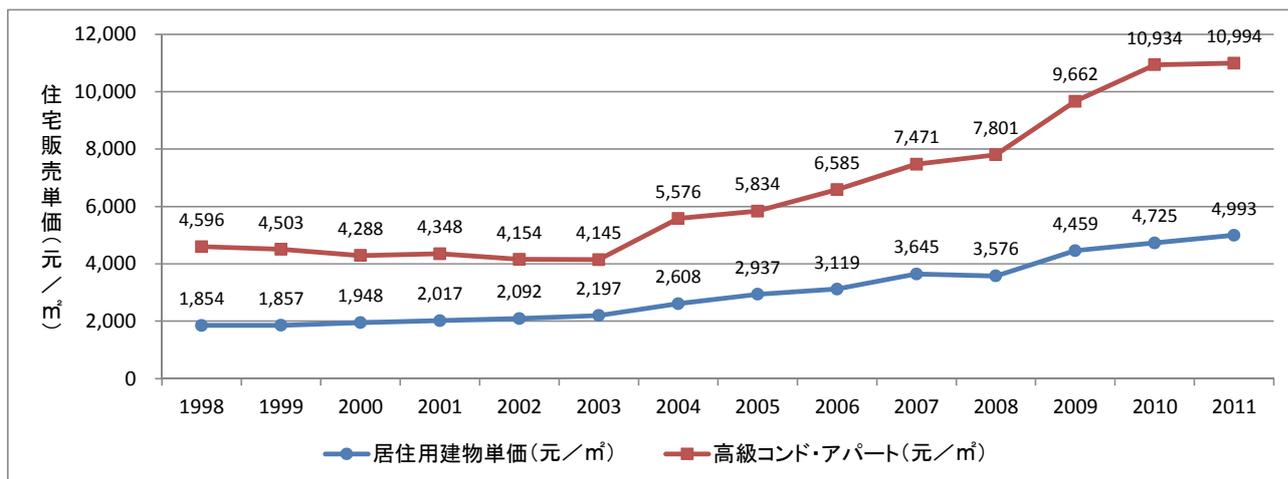
図表Ⅱ2-6-8 集合住宅完工棟数に占める高級コンド・アパート棟数(2010年)

	集合住宅フラット 完工棟数	内高級コンド・ アパート棟数	高級コンド・アパート棟 数比率
上海	154,830	20,298	13.11%
海南	50,028	5,872	11.74%
ウイグル自治区	110,876	7,580	6.84%
広東	405,551	23,721	5.85%
北京	133,039	4,533	3.41%
全国	7,219,163	155,923	2.16%

(資料) 中华人民共和国国家统计局, 2010年センサス

- 居住用建物や高級コンド・アパートの販売単価は経済状況に応じて変化してきたが(図表Ⅱ2-6-9)、2003年以降は概ね上昇基調が続いており、2003年と2011年の対比では、各々127.3%と165.2%の伸び率となっている。ただし、2010年から2011年にかけて、高級コンド・アパートの単価は横ばいとなっている。
- この背景には米国金融危機による世界的な金融不安による景気減速や国内インフレ懸念による昨年の金融引き締め策、9月の2件目以降の住宅購入にかかる住宅ローン抑制策、銀行における窓口規制などから、消費心理が冷え込んだ経緯がある。
- 1元16円で換算すると、75㎡程度の一般的な住宅価格は2011年単価で約600万円、100㎡のコンドミニアムでは1,760万円となる。

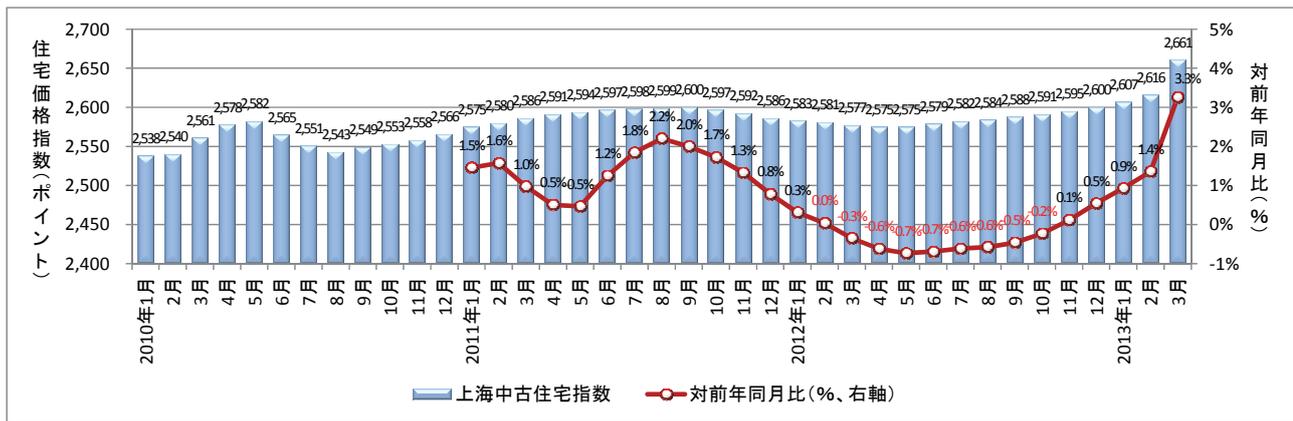
図表Ⅱ2-6-9 居住用建物販売単価と高級コンド・アパート単価の推移



(資料) 中华人民共和国国家统计局

- 今回の調査で訪問した上海における中古住宅指数の推移をみると、2012年はマイナス成長であったが(図表Ⅱ2-6-10)、マクロ経済の持ち直しと在庫調整が進み、2012年末から再び価格は上昇に転じている。しかし、2013年2月から3月にかけては、急な高騰が生じており、世界的な金融緩和状況の中、今後を見通すことが難しい状況にある。

図表 II 2-6-10 上海中古住宅指数の推移



(資料) 上海中古住宅指数事務所発行レポート。2002年1月に中国発の中古住宅価格指数として公表開始。

2 | 不動産に対する考え方

(1) 不動産投資と国民性

- 個人が住宅を所有することができることになったのは、約 20 年前からであり、当初、主に労働者が居住していた建物を、国が入居者に安価で与えたことが始まりである。これは、中国では土地の所有は国家に帰属し、私的な土地所有権が認められていない中で、大都市部において中国人民や企業に対し期限を定めた土地所有権の設定を試行的に認めたことにより住宅等の建築物を私的に建設・購入・所有できる制度的基盤が導入されたことによるものである。
- その後、2003年3月の全国人民代表大会において中華人民共和国憲法が改正され、土地所有権を含む財産権を人民の基本的権利として保障するものとしたことにより、土地所有権制度が全国的に普及するようになった。そして、人民は買い替えて面積を増やすか、残余資金で不動産投資を行うかなどで財産形成をしてきた。上海市民は 2400 万人、子供は一人っ子政策のため、5 年後には減少傾向となる。
- 男子は住宅を持つことに執着、年収の 10 倍以上の不動産を買うこととなり、親、親戚から一部出資してもらい住宅ローンを返済していく。
- しばらくは中国の地方部から仕事を求めて人口流入が続くと判断されるが、日本と同様に高齢化が進むことが懸念されている。

(2) 土地所有関連制度

- 土地は国有または集団保有である。都市または県鎮の土地は国有であり、農村の土地は集団所有となる。
- 1990 年に都市国有土地所有権有償譲渡及び再譲渡暫定通達が発布され、国家は所有権と使用権を原則分離し、都市における国有土地の使用権について有償譲渡及び再譲渡を行う制度が確立された。有償的な譲渡で土地所有権を取得した者は、その土地について占有、使用、収益の権利をもっており、部分的な処分権も有している。使用権者は、その使用権を取得した土地に対して、契約に規定されている内容に従って、様々な開発を行うことができ、開発が終わった後は、その契約における土地所有期間内において、再譲渡や賃貸、抵当権の設定などを行うこともできる。土地所有権の期間は通常 50 年以内であるが、最も長いのは 70 年である。
- 現在の中国の都市では、90%以上の建物の所有権は国に属しており、個人所有の建物は 10%以下である。農村と異なり、中国の都市の住民はわずらかしか私有住宅に住んでいない。一部の大企業の職員と労働者は自分の企業所有の宿舎に住んでいるが、大部分の市民は賃貸借の形で、建物の所有者(国家)との間で居住契約を結んで、国家所有の建物に住んでいる。

3 | 住宅投資市場の現状

(1) 上海市場の概況と現地取引状況

- 上海における住宅売買の相場は、2004年と2012年とを比較し、8年間に2.9倍となっている。リーマンショック、上海万博後の反動で一時的に市況は下がったが、その後は上昇傾向にある。スタート上海の場合、昨年1年間で10件ほどの売買仲介実績がある。
- スタート上海では賃貸仲介業を主体としている。元付け会社はそのまま管理会社を担当し、所有者に代わり内装、オプション家具設置等を行う。仲介業者は客付け側となり、フィーは1ヵ月分である。賃貸契約期間は1年が主流である。賃料は上げ基調のため、賃料アップで継続契約するか、別の賃料据え置き物件(ランクを下げ)を改めて契約するか、どちらでも仲介業者の事業機会は発生している。
- 不動産コンサルティングでの業務報酬を別途受領することはない。
- 相続税対策のための不動産需要はない。

(2) 物件視察報告

① 市内一般状況

- 上海の宅建業者は、大通りに面する古いビル、マンションの1階に位置しており、窓ガラスに物件情報を掲示、間口は2~3間程度であり、日本の営業所と似ている。

■ 市内宅建業者



■ 賃貸物件情報



- 市内の低層マンション(3~7階)はエレベーターが無く、2階、3階、以降1、4、5、6、7階の順で価格が下がる。(日本と同じ)。20年前くらいに建築された物件は物干し竿を道路、通路側に伸ばし干している。超高層でもバルコニーに布団類を干していて日本ではありえない情景がみられる。20年超の低層集落は高層化に向け、地上げ、新築建物の建築が絶えない状況である。
- 2階~5階の建物はコンクリート造ではあるが、大きな地震にはとても耐えられないような建物ばかりである。

■ 大通り沿い5階建て・上部は住居で後ろはホテル



■ 大通り沿い2階建て連棟

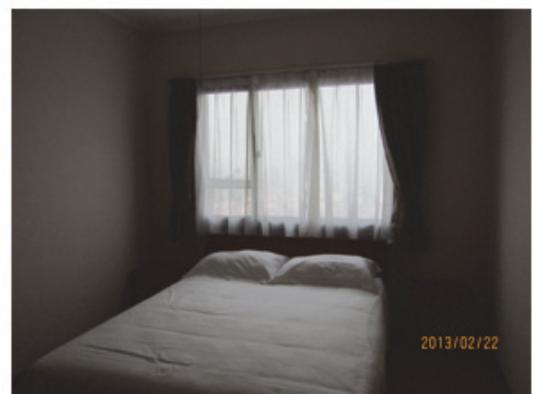
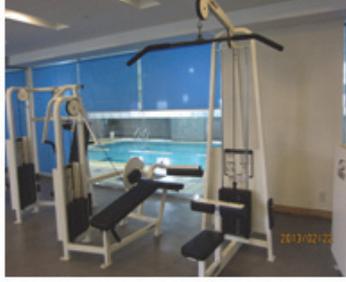


- 自転車はそれほど多くはなく、古い電動式が主流である。歩行者は信号を無視し、車道を歩き、横断歩道のある交差点でも車は止まらず、どこでも絶えずクラクションが鳴っている。全般的にマナーはよくない。
- 車の排気ガス、建設工事の粉塵、中国北部の大気汚染等の影響で上海滞在中は鳥の姿が見あたらない。植栽、広場・公園などはそれなりにあるが、経済成長が早く、環境汚染対策が後手に回っている。

② 視察物件1: 虹橋公萬(Rainbow Plaza)

- 上海市長寧区天山路 765-767号(Changfeng Park)、総戸数 277戸(1LDK:80戸、2LDK:156戸、3LDK:41戸)、構造は鉄筋コンクリート造、地下1階、地上22階(1-2共用部、3-22住居)の20階モデルルームを視察。竣工は1998年10月。
- 上海日本国総領事館近く、地下鉄駅徒歩1分のサービスアパートメント(SA)。日本人専用の家族向け賃貸住宅として使われている。敷地入り口、エントランスには警備員配置、小規模コンビニ、託児所、フィットネス、屋内プール、バスケットコートなどの室外運動施設等がある。家具・電化製品付き。室内はほぼ日本仕様。戸当たり面積は125㎡、2LDK。賃料は21,400元(1元16円として342,400円/月)。

■旧ゼネコンの(株)フジタが開発・現在は外資法人の所有運営



③視察物件2： 聖約輪名邸 26階部分空室 2005年建築

- 地下鉄駅徒歩2分の高層、低層棟、管理棟からなる一般個人所有マンション。古家具付き、未内装(入居前に借主から内装以外に家具、電化製品等の希望があり、契約内容に記載する)。賃料は1LDK、100㎡、10,000元(1元16円として16万円)。賃貸面積は専用部分と共用部分の合計(約7%が共用部分面積)。
- マンション入り口に管理員室、オートロックシステムがあるが、稼動しておらず、今は誰でも出入りできる。

大通り沿いは高層マンション、敷地内側は中高層マンション

