

上海のマンション事情

1. はじめに

北京オリンピックを目前に控えた中国では、膨大な貿易黒字から生み出されたマネーによる株式や不動産の売買が活発です。経済成長に伴い個人所得も増加しているとはいえ、世界的な原材料・食糧価格の高騰による物価上昇は中国も例外ではなく、一般の家計は厳しい状況下にあります。

中国では、日本以上に不動産の所有志向が強く、特に上海では、『マンション(マイホーム)を所有していない男性は結婚が難しい』と言われるほど切実な問題でもあります(女性が結婚相手に求める3条件は、「高収入」「高学歴」「家持ち」です)。今回は上海のマンション事情についてご紹介いたします。



大規模開発が続く上海の金融・貿易エリア

【上海市全体図】

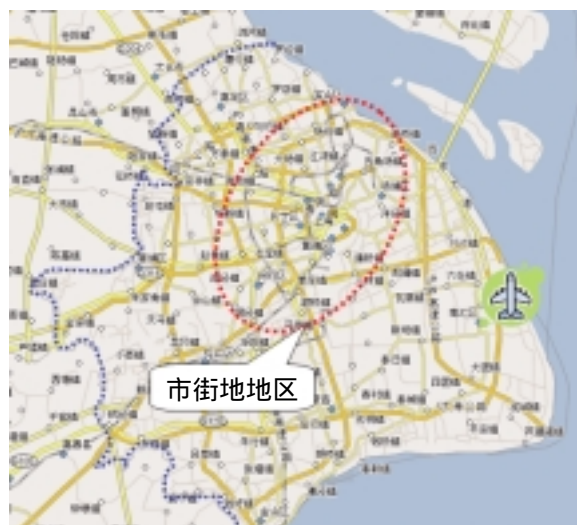


表1 上海市の主要統計推移

	戸籍人口 (万人)	GDP (兆円)	一人当たり GDP (千円)	一人当たり 可処分所得 (千円)	消費者物価指数 (CPI) (%)	新築住宅価格 騰落率 (%)
1990年	1,283	1.2	92	33	6.3	-
2000年	1,322	7.2	543	176	2.5	-
2003年	1,342	10.0	750	223	0.1	21.4
2004年	1,352	12.3	899	250	2.2	15.8
2005年	1,360	13.7	1,013	280	1.0	9.2
2006年	1,368	15.5	1,178	310	1.2	-3.2
2007年	1,378	18.0	-	354	2.4	3.1
2008年3月	-	-	-	-	↑7.2	-

(1元=15円にて算出)

(出所)上海統計年鑑、JETRO 資料より作成

2. 上海の概況

上海市の面積は、大分県とほぼ同じ約6,300km²あり、また戸籍人口は、東京都とほぼ同じ約1,300万人にも上ります(常住人口は1,800万人超)。中国でも市街地は一般に、都市の中心部に位置していますが、特に上海は地震が非常に少ないということもあり、高層ビル・マンションが中心部に密集しています。上海市民にとって、「中心」に住むことが一種のステータスとなるため、居住希望は必然的に中心部に集中します。

3. 不動産の仕組み

中国には日本と異なる不動産の仕組みがあります。例えば、土地の私的所有権が認められていない代わりに、土地使用権の売買が認められています。日本に例えると、定期借地権に近い権利になります。土地使用権は用途別に借地期間が定められており、住居用マンション用地の場合、70年です(商業ビル・工業用地は50年)。借地期間が満了すると、借主は原則として土地上の建物を取り壊した上で国へ返還しなければなりません(延長申請をすることもできます)。

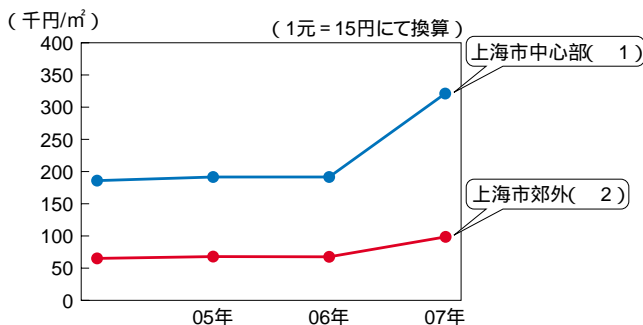
また、販売の際に表示される広さを実質面積(専有



建設中のマンション群(日本人が多く居住する地区)

面積)ではなく、建築面積で表すのが一般的です。建築面積はいわゆる壁心での計算に近く、建築面積100㎡のマンションの場合、実質面積(専有面積)は60~70㎡程度となります。上海市中心部の新築マンションの平均販売価格は、1㎡あたり30万円を超えています(表

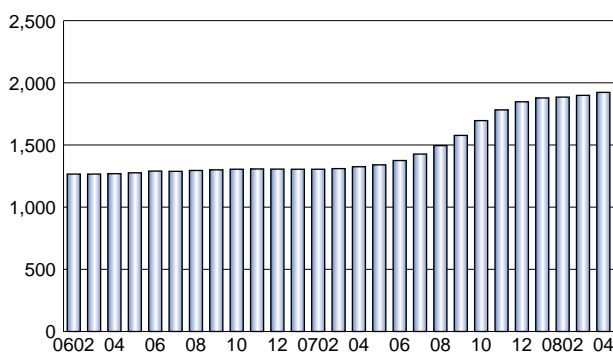
表2【不動産売出価格推移表】



- 1...黄浦区、静安区、徐汇区、长宁区、浦东新区など中心区
- 2...松江区、嘉定区、南汇区、青浦区、奉贤区、金山区、崇明县

(出所) 各銀均値ほか資料より作成

表3【中房上海指数(上海の不動産価格動向を示す代表的指数)】



(出所) 上海市房地產估价師協会ホームページより作成

2参照)ので、1㎡30万円の場合、建築面積100㎡の販売価格は3千万円となります(専有面積が60~70㎡程度)。

さらに、しっかりとした躯体工事の物件とそうでない物件の価格差が2倍以上にもなることがあります。

4. 住宅バブル抑制策の導入

近年の急激な不動産価格・株価の上昇に伴い、世界からは『中国はバブルの懸念がある』と指摘されています。実際、過剰流動性(いわゆるカネ余り現象)の発生による投資マネーの流入により、上海でも一般市民が中心

部で新築マンションを購入することは難しい状況となりました。

そこで中国政府は、住宅バブルを抑え込み、国民の間で正常な不動産取引が進むよう、昨年からの住宅の需要と供給の両面での施策を実施しています。具体的には、建築面積140㎡以上の大型物件に対する不動産取得税の増税、竣工・引渡し前物件の転売規制、購入後1年以内の転売に対する課税、ローン金利の引き上げ、セカンドハウス購入時における頭金の引き上げなど、加熱する投資の抑制に努めています。

その結果、上海の不動産価格の高騰はやや沈静化(高止まり)してきましたが、過剰流動性はいまだ解消しておらず、今後も不動産株、不動産株...と堂々巡りとなる可能性も指摘されています。

5. 内装工事事情

中国のマンション購入には独特な慣習が存在します。一部の高額物件を除き、販売価格には内装工事代金が含まれておらず、新築物件は「スケルトン渡し」(内装工事が施されていない状態での引渡し)が一般的です。したがってマンション購入者が予算に応じて内装の段取りをすることになります。

マンション購入者は、内装工事を業者に一括発注することは少なく、自らがホームセンターで建材を購入



郊外に多数存在するホームセンター

します。それから、施工業者(地方からの出稼ぎ労働者が多い)に工事を依頼し、購入者自身が現場監督となって陣頭指揮を執ることもよく見受けられます。これは、工事費の節約とともに工事業者に対するリスク回避(手抜き工事の防止、建材の横領防止など)を行うためです。

このような事情から、需要の高い上海のホームセンターや建材店では、床材やクロス、トイレ、風呂、ドアなど日本よりも品揃えが充実しており、しかも一般家庭では手の届かない高価な輸入品も数多く展示されています。

住宅需要の旺盛な上海では、内装工業者が乱立し、外資系企業も多数進出しています。高い利益率が見込めるとあって、日本企業の中国進出は1995年頃か



ホームセンターで販売される多様な床材

ら始まり、2001年頃に進出のピークを迎えました。当時は下請けとなるローカル業者の質や信頼レベルが低く、さまざまな問題が露呈しました。現在では、受注競争の激化に加え、ローカル業者のレベルにもばらつきが出て、淘汰が進んでいます。今後は、工事内容や予算によって外資系とローカル業者の使い分けが進むことでしょう。

6. 今後の展望

上海では、2010年の上海万博に向けて地下鉄工事が急ピッチで進められており、地下鉄が郊外にまで延伸されるにつれ、不動産価格の安い郊外での不動産開発も広がってきています。市民の目も、マンション購入が難しい中心部から、徐々に郊外の新興住宅地に移ってきています。

一般に、一人あたりGDPが1万米ドルを超えると生活スタイルが一変すると言われています。都市部と農村部の所得格差が拡大する中国の一人あたりGDPは2千米ドル程度ですが(日本は3.4万米ドル)、上海などの沿岸部では、すでに1万米ドルの水準に達しています。今後、上海などでは消費に対する欲求が飛躍的に高まるものと予想され、生活基盤である住居に対しても高い価値と機能性を期待する可能性は高まることでしょう。市民はマンションに安全性と機能性を求めるようになりつつあり、工事中・入居後ともに施工責任・保証が明示されている物件でなければ購入しないなどといった風潮が定着してくることも考えられます。

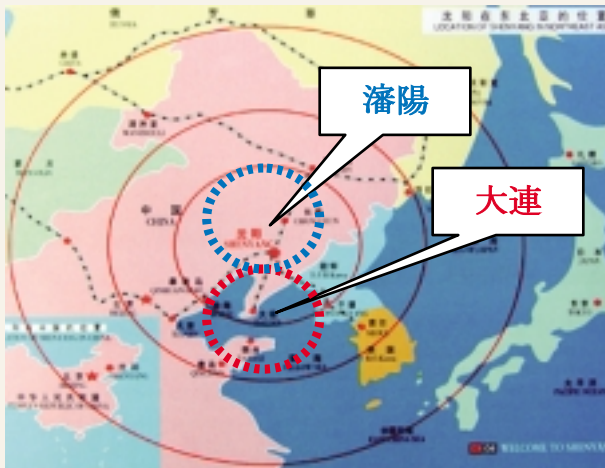
現在、中国政府は改革・開放政策で産み出されたひと握りの富裕層と、その他大勢の国民との間に起きている所得格差の是正を図るため、「和諧社会(皆が豊かになる調和のとれた社会)」の確立をスローガンとして掲げています。数々の難題を抱えながらも経済発展を続けてきた中国、とりわけその象徴である上海は、経済成長の継続と市民生活の基盤安定という難題をどのように克服していくか注目したいものです。

(守部 直文)



中国東北地区の代表都市「瀋陽」

人口約700万人を有する遼寧省の省都・瀋陽市は、古くから重工業が盛んな地域で、中国を代表する多くの国有企業が集積しています。瀋陽市は、2003年に中国政府が打ち出した「東北振興政策」()により多くの国有企業の再編・改革を成功させ、毎年二桁のGDP成長を背景に急速に近代都市へと変貌を遂げています。



遼寧省(瀋陽と大連の位置関係)

その瀋陽市に今年2月、日本の大手デパート伊勢丹がオープンし話題となっています。伊勢丹としては、中国国内では1993年の上海店を皮切りに、その後の天津、成都、済南に続く出店で、東北地区では初の進出となります。店舗内に食料品売り場を併設するのは、天津、成都と瀋陽の3店舗のみです。日本人の多い大連ではなく瀋陽に進

出した理由について、瀋陽伊勢丹の責任者は以下の3点を挙げていますのでご紹介いたします。

第一に、半島の先端に位置するため市場の広がり期待できない大連に比べ、瀋陽は東北地区の交通の要衝として、南の大連、西の北京、北の長春、ハルビンという主要都市との鉄道物流の中継点となっており、東北地区の物流拠点としての発展の可能性が高いことです。第二に、近年の急速な経済発展に伴い瀋陽の個人消費も高い伸びを示しており、大連と比べ「小売品」の消費が多いことです(下表参照)。伊勢丹の主なターゲット客層は、月収3~5千元(約4.5~7.5万円)のホワイトカラーのようです。第三は、瀋陽市の周辺100km圏内に7つの中堅都市があることです。瀋陽と周辺都市を合わせた人口は2,500万人を超えます。輸出加工型発展から高付加価値産業育成、内需拡大へと転換が進むにつれ、近い将来、周辺都市からマイカーで瀋陽を訪れる人の増加が見込まれます。

上海、北京などの大都市に比べれば購買力やマーケットの魅力という点ではまだ見劣りする瀋陽ですが、他社に先んじてビジネス展開することが、先行メリットや市場での優位性を確保することにもつながります。今後、周辺都市を含めた瀋陽の発展や海外企業の動向に注目していきたいものです。(長田 修一)

【瀋陽と大連の比較】

	GDP (億元)		社会消費品小売額 (億元)		一人当り年間平均 可処分所得 (元)	
	瀋陽市	大連市	瀋陽市	大連市	瀋陽市	大連市
2000年	1,067	1,111	566	489	5,850	6,861
2001年	1,174	1,236	624	534	6,386	7,418
2002年	1,326	1,406	695	592	7,050	8,200
2003年	1,502	1,633	722	569	7,961	9,101
2004年	1,773	1,850	809	645	8,924	10,378
2005年	2,084	2,152	915	732	10,098	11,994
2006年	2,483	2,570	1,049	839	11,651	13,350

(出所)瀋陽市、大連市各統計年鑑より作成



瀋陽伊勢丹

「東北振興政策」とは、2003年に中国政府が打ち出した東北三省(遼寧省、吉林省、黒龍江省)の主要産業である重化学工業を、外資導入により活性化させる計画です。積極的に外資を呼び込んだ結果、東北三省の大手国有企業468社は外資による合併・買収が進み、急速に競争力をつけ成長を遂げています。