

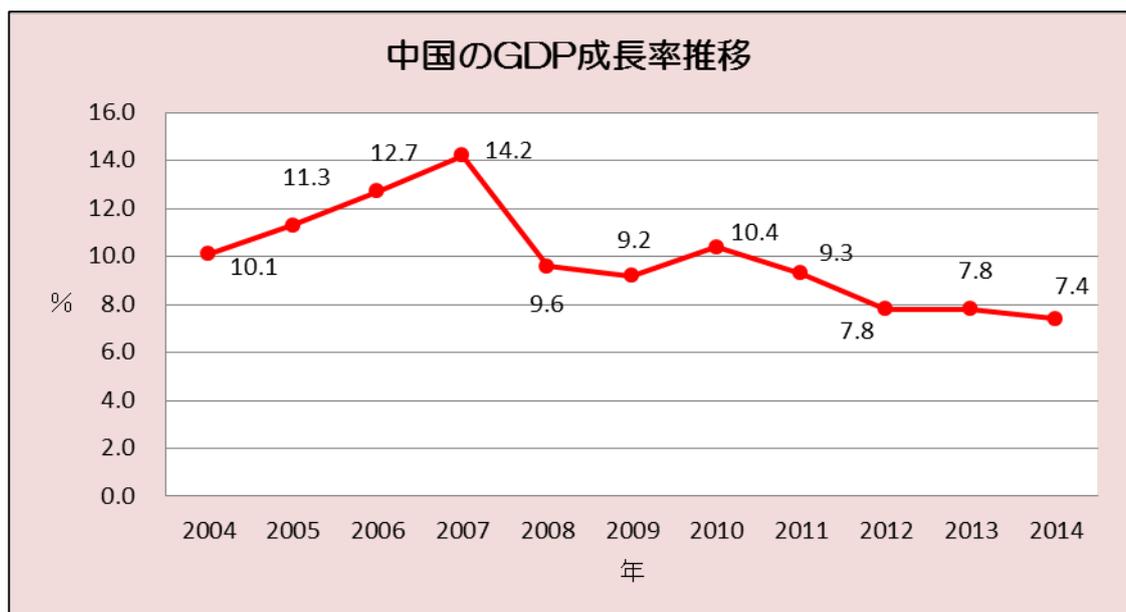
## 北京不動産市場調査レポート(2015年6月)

株式会社 GREC

### ■ 経済概況

中国の2014年通年のGDP成長率は+7.4%であり、1999年以来の低い水準となった。また、2015年1~3月期の実質GDP成長率も前年同期比+7.0%にとどまり、2014年10~12月期の+7.3%を0.3ポイント下回った。12四半期連続でなんとか7%台を維持しているものの、リーマンショック後の2009年1~3月期(+6.6%)以来の低い伸び率となっている。

工業生産は落ち込み、輸出・輸入も減少傾向にあり、景気減速の様子はより鮮明となっている。特に輸出入の減速は内需の後退が続いていることが大きな要因である。2015年3月に開催された全国人民代表大会では、中国の2015年経済成長率目標が+7.0%に引き下げられ、「中国の経済状況が『新常态』に入った」と位置付けられた。新常态とは「ニューノーマル」の中国語訳で、高度成長から安定成長に移行する中国経済の現況を意味する用語であり、一般的には量的な側面が重視された高度成長モデルから質や効率性が重視された安定成長モデルへの転換等の特徴があげられている。



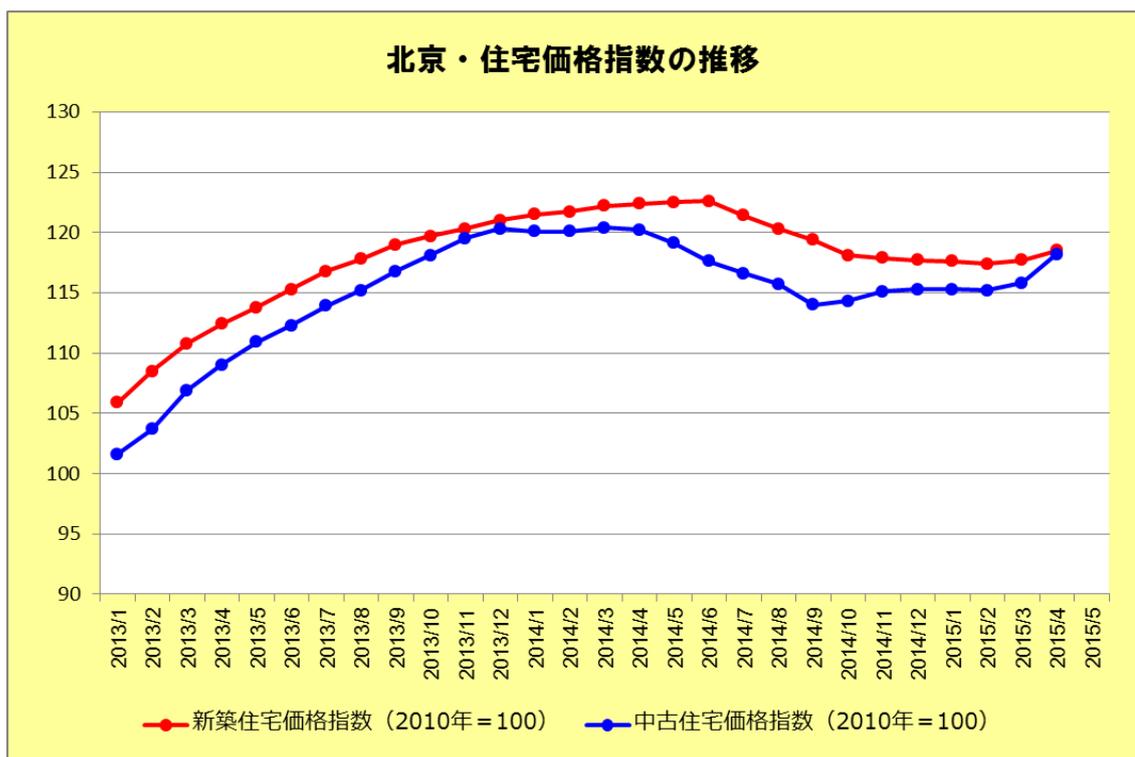
データ出所：IMF 発表値及び中国政府発表値

内需後退の一因となったのは2013年2月からの不動産価格抑制策である。キャピタルゲイン課税強化、購入要件の厳格化などの「新国五条」と呼ばれる政策が打ち出され、住宅需要は急速に縮小し、2014年に入ってからは住宅価格も下落し、不動産開発も落ち込んだ。

そこで、内需の低迷、とりわけ住宅販売の低迷を受けて中国金融当局はローン金利の引き下げなど金融緩和政策を開始している。今後不動産部門を中心に若干の持ち直しが期待されるが、長期的に回復が持続するかどうかは疑問視されている。

## ■ 住宅用不動産市場の動向

中国国家统计局 (National Bureau of Statistics of China) の発表データによると、2013年1月から最新2015年4月までの北京の新築住宅価格指数及び中古住宅価格指数の推移は以下のグラフの通りである。



これによると、新築住宅は2014年6月を、中古住宅は2014年3月をピークに下落に転じており、同年秋頃からは総じて落ち着いた推移を示している。但し、最新の2015年4月では再び上昇を記録している。

過熱する不動産への投機と住宅価格の高騰に対し、国民からは住宅価格の引き下げを求める声が強かったことを受けて、中国政府は2013年2月に不動産価格抑制策である「新

国五条」を決定し、同年4月から導入した。具体的にはキャピタルゲインに対する課税(税率20%)、2戸目購入住宅に対する貸し出し金利の引き上げ等である。この新国五条は、2011年1月の「新国八条」以来の大規模な不動産価格抑制政策となった。その結果、需要は減退し、バブル状態だった不動産市場は徐々に勢いを失い、分譲価格を下げる不動産開発業者も見られるなど、住宅価格は徐々に下がり始めた。

不動産の市況は中国経済全体にも大きな影響を与えるため、経済後退が鮮明になる中、中央政府・地方政府は早速不動産市場の刺激策に打って出た。まず中国人民銀行は、利下げを実行。中国の政策金利は中国人民銀行・1年物貸出基準金利であるが、長らく6.0%だったところ2014年11月に5.60%、2015年3月に5.35%、5月には5.10%へと利下げを実施した。また、2015年4月には住宅ローン規制緩和策として、2戸目購入住宅向けの頭金比率を60%から40%へと引き下げ、不動産取引の際に支払う営業税の免除条件を緩和(住宅保有期間5年以上から2年以上へ)するなどの策が講じられた。



中国人民銀行

その結果、北京などの大都市においては、不動産市場に回復の気運が感じられる。前述の通り、最新2015年4月の住宅価格指数は上昇しており、取引件数も増加しているとのことである。

しかし、住宅価格は依然として庶民からすると手の届かない高水準であること、経済全体が低調であること等により、長期的に回復が持続するかどうかは疑問視されている。



現在、北京のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で 35,000～70,000 元／ $m^2$ （約 690,000～1,390,000 円／ $m^2$ 。1 元＝19.8 円として計算）程度の水準が中心的な価格帯となっている（朝陽区、東城区、海淀区、石景山区など）。

最近の公寓（マンション）物件を見てみると、以下の様な募集広告が出ている。

地区	物件名	住所	面積	築年 (年)	販売価格
朝陽	鳳凰城一期	朝阳区三元桥	107.00 $m^2$	2001	5,600,000 元 (52,336 元／ $m^2$ )
朝陽	太陽星城水星园	朝阳区三元桥	104.00 $m^2$	2004	6,500,000 元 (62,500 元／ $m^2$ )
朝陽	UHN 国际村	朝阳区西坝河	116.00 $m^2$	2005	6,800,000 元 (58,621 元／ $m^2$ )
朝陽	冠城大通・瀾石	朝阳区三元桥	110.00 $m^2$	2013	7,200,000 元 (65,455 元／ $m^2$ )
東城	綠景苑	东城区广渠门	120.00 $m^2$	2003	6,700,000 元 (55,833 元／ $m^2$ )
東城	水上華城	东城区夕照寺街	108.00 $m^2$	2004	6,500,000 元 (60,185 元／ $m^2$ )
東城	左安漪园	东城区左安门	113.00 $m^2$	2007	5,000,000 元 (44,248 元／ $m^2$ )
海淀	恩濟花园	海淀区万寿路	99.00 $m^2$	2006	5,500,000 元 (55,556 元／ $m^2$ )
海淀	世紀城金夕园	海淀区长春桥北	91.00 $m^2$	2002	4,800,000 元 (52,747 元／ $m^2$ )
石景山	遠洋山水	石景山区玉泉路	105.00 $m^2$	2003	4,600,000 元 (43,810 元／ $m^2$ )
石景山	融景城	石景山区蓮石路	117.00 $m^2$	2011	4,300,000 元 (36,752 元／ $m^2$ )

新築物件では 70,000 元／ $m^2$ 程度が平均的な価格水準であり、100,000 元／ $m^2$ を超える高額物件も未だ見られる。2015 年 1 月に分譲が開始された「海潤紫玉公館」（所在地：海淀区北洼路）を例として見ると、現在の販売価格は開始時から 4～5%程度下落して 68,000 元／ $m^2$ 程度となっている（面積 130～210  $m^2$ 程度）。

また、北京の賃貸物件の賃料水準は、中心区で月額 45～90 元/㎡（約 890～1,800 円/㎡）程度が中心となっており、中国の大手不動産会社 Centaline Property 社による北京市全域の中古賃貸物件平均賃料も 2015 年 5 月で 60.9 元/㎡・月、中心区で 66.5 元/㎡・月の数値が発表されている。

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	住所	面積	築年 (年)	募集賃料 (月額)
朝陽	鳳凰城一期	朝阳区三元桥	166.00 m <sup>2</sup>	2001	13,500 元 (81 元/㎡)
朝陽	天创世缘	朝阳区大屯路	117.00 m <sup>2</sup>	2001	9,000 元 (77 元/㎡)
東城	新世界家园	东城区崇文门	96.00 m <sup>2</sup>	2003	9,000 元 (94 元/㎡)
東城	京城仁合	东城区广渠门	115.00 m <sup>2</sup>	2004	8,500 元 (74 元/㎡)
海淀	阳春光华	海淀区小南庄	128.00 m <sup>2</sup>	2002	12,000 元 (94 元/㎡)
海淀	汇新家园	海淀区万柳中路	104.00 m <sup>2</sup>	2001	8,000 元 (77 元/㎡)
石景山	远洋山水	石景山区玉泉路	110.00 m <sup>2</sup>	2003	6,500 元 (59 元/㎡)
石景山	融景城	石景山区莲石路	92.00 m <sup>2</sup>	2011	5,500 元 (60 元/㎡)

## ■ 商業用不動産市場の動向

北京のオフィス賃貸市場は、中国経済が足踏みしているにも係わらず好調を維持している。オフィス需要自体は景気後退を背景にやや軟調になりつつあるものの、IT 産業、精密機械、金融などの関連の実需は安定しているとともに、オフィス供給量が十分な上海と違って北京は供給が多くないことから、空室率は依然として低く、賃料水準も下がる気運は感じられない。

住宅売買市場の冷え込みに伴い、投資意欲も減退したため、2014 年の上旬～中旬にかけては北京のオフィス市場も若干足踏みした。しかし、需給バランスの安定が反映されてその後は落ち着いた状態となっている。

現在の北京のオフィス（A、Bグレード）の賃料水準は、西城区の金融街が最も高く 8～15 元/m<sup>2</sup>・日（約 4,800～9,100 円/m<sup>2</sup>・月。1 元=19.8 円として計算）、金融街以外の西城区や東城区で 6～12 元/m<sup>2</sup>・日（約 3,600～7,200 円/m<sup>2</sup>・月）の水準となっている。

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	築年 (年)	募集賃料
金融街	国际企业大厦	2,200 m <sup>2</sup>	1996	15.0 元/m <sup>2</sup> ・日
金融街	远洋大厦	1,225 m <sup>2</sup>	2000	18.0 元/m <sup>2</sup> ・日
金融街	长安兴融中心	642 m <sup>2</sup>	2006	11.5 元/m <sup>2</sup> ・日
金融街	大成大厦	370 m <sup>2</sup>	2003	7.8 元/m <sup>2</sup> ・日
金融街	远洋大厦	202 m <sup>2</sup>	2000	14.7 元/m <sup>2</sup> ・日
西城	环球财讯中心	900 m <sup>2</sup>	2008	14.0 元/m <sup>2</sup> ・日
西城	西环广场	1,380 m <sup>2</sup>	2005	9.0 元/m <sup>2</sup> ・日
西城	庄胜广场	358 m <sup>2</sup>	1998	8.5 元/m <sup>2</sup> ・日
西城	富卓大厦	409 m <sup>2</sup>	2004	7.5 元/m <sup>2</sup> ・日
東城	光华长安大厦	440 m <sup>2</sup>	1996	10.5 元/m <sup>2</sup> ・日
東城	恒基中心	650 m <sup>2</sup>	1997	7.0 元/m <sup>2</sup> ・日
東城	中粮广场	324 m <sup>2</sup>	2002	10.9 元/m <sup>2</sup> ・日
東城	南新仓商务大厦	343 m <sup>2</sup>	2005	8.5 元/m <sup>2</sup> ・日

中国経済は先行き不透明感が強いものの、依然として北京のオフィスは供給不足気味であることや、金融緩和政策の影響、好調な株式市場、更には AIIB（アジアインフラ投資銀行）の創設による海外資金の中国企業への流入なども期待されるなど、ポジティブな要因も見受けられ、今後の市場予測は難しい。



写真出所：北京銀泰中心 HP より

株式会社GREC