

北京不動産市場調査レポート(2018年6月)

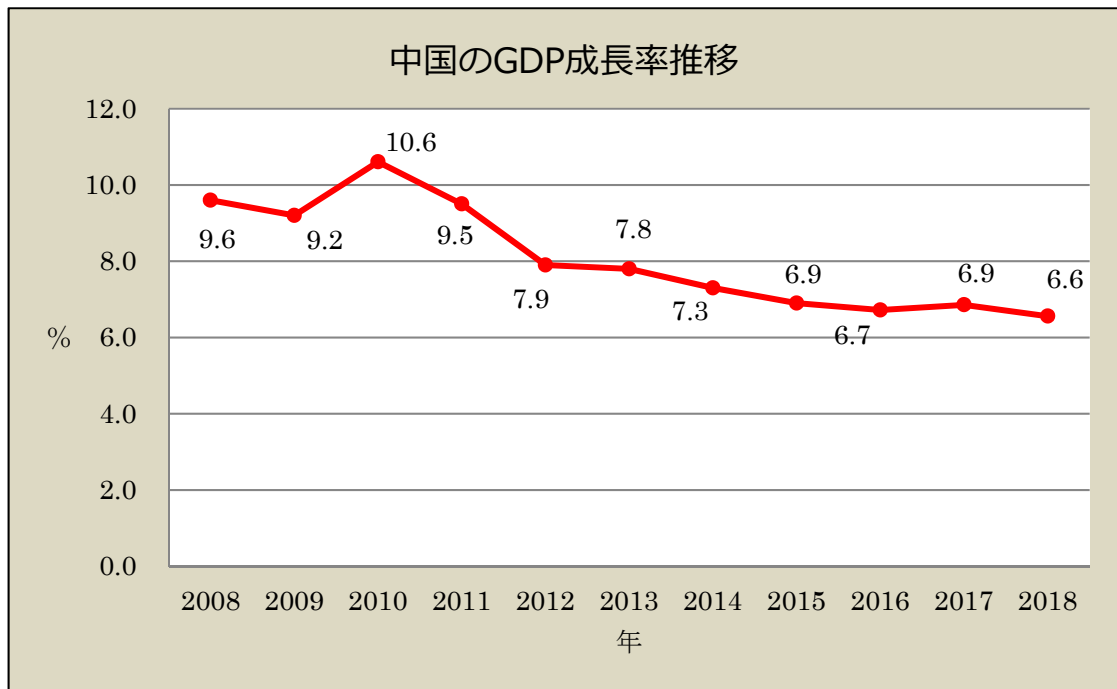
UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

中国国家统计局の発表によると、2018年1~3月期の実質GDP成長率（前年同期比）は+6.8%で、政府の2018年目標値「6.5%程度」を上回った。

中国経済は堅調に推移しており、国内消費は好調、不動産投資も価格高騰抑制の施策が実施される中でも底堅く、輸出も順調に伸びている。そのため、2017年通期の成長率は+6.9%となり、予想値の+6.5%を超え、前年の+6.7%に比べても大きな率を記録した。成長率が前年より拡大したのは7年ぶりとなる。今年に入ってから、賃金が上昇し、それに伴って消費者需要が力強く、経済は好調となっている。

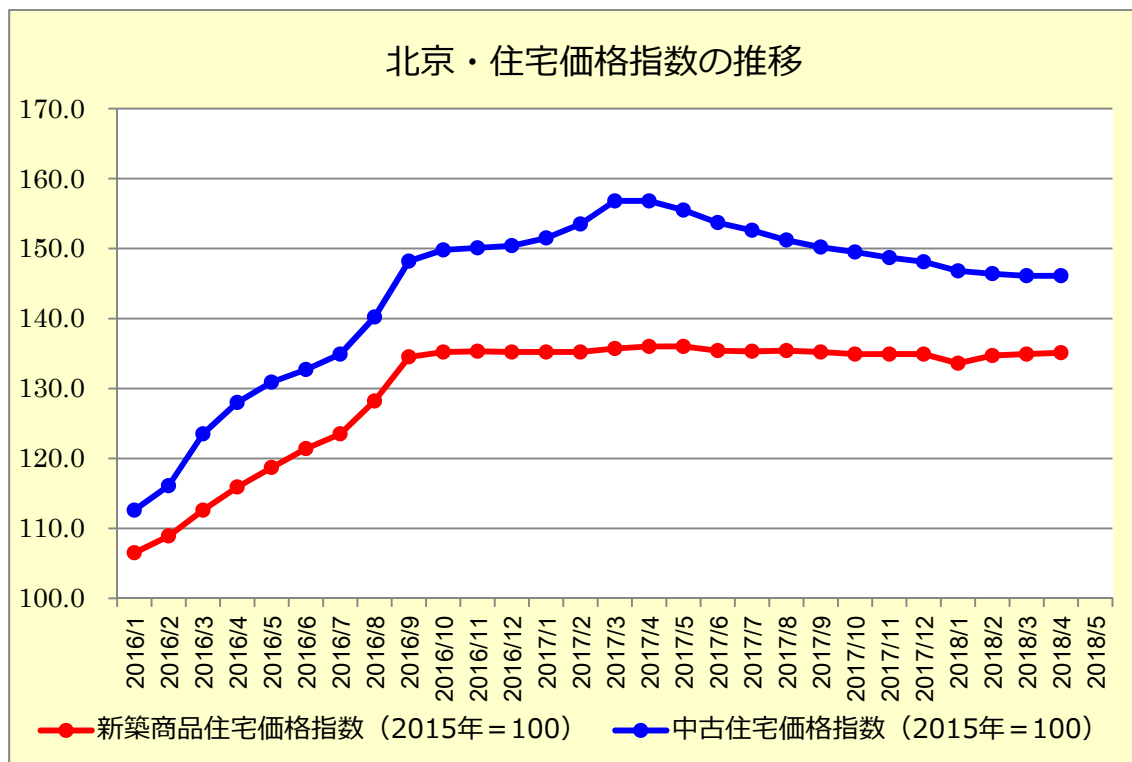
中国の対米貿易黒字が拡大する中、米トランプ大統領が中国の輸出に対する規制を強化する可能性があり、マイナス要因も見受けられるが、概ね明るい材料が多く、今年の中国経済は堅調さを維持するとの予測が主流となっている。



データ出所：IMF 発表値（2018年は予想値）

■ 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、2016年1月から最新2018年4月までの北京の新築商品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。



北京の新築商品住宅（新築建売分譲住宅）の価格は、2016年10月に上昇傾向がおさまり、以後は135ポイント前後（2015年=100.0）でほぼ横這いが続いている。また、中古住宅も同じ2016年10月頃から上昇傾向が鈍化し、2017年3・4月をピーク（156.8ポイント）として下落に転じており、最新の2018年4月はピーク時に比べて-6.8%の146.1ポイントとなっている。

中国では激しい住宅価格高騰の対策として、2013年に「新国五条」なる不動産価格抑制策を導入したが、中国経済の後退を懸念した政府がすぐさま不動産市場の刺激策への転換に踏み切り、住宅価格は顕著な下落をすることなく上昇傾向へと戻った。

しかし、市場が過熱する中、2016年10月頃から頭金比率引き上げなどの販売規制を各地方政府が再び導入した。北京市でも2016年9月に、1戸目の購入住宅に対する融資の頭金比率を35%に、2戸目のそれを50%に引き上げるという購入条件を厳しくする施策が導入された。また、北京市は2017年3月17日に更に厳しい制限として、2戸目の購入住宅に対する融資の頭金比率を60%に引き上げるとともに、住宅ローンの期間も25年に

短縮した（いわゆる「3・17新政」）。

これらの規制強化によって、住宅の新規供給は減少し、販売量は大幅に減少している。中古住宅は取引件数のみならず価格の下落も顕著で、物件によっては2017年春頃のピーク時に比べて10%以上下がっている様である。一方、新規分譲住宅の価格は、上昇こそしていないが、明確な下落傾向にはなっていない。これは、労働賃金の水準が上昇したことにより市民の購買力が依然として高いためであり、価格はほぼ横這いで推移している。

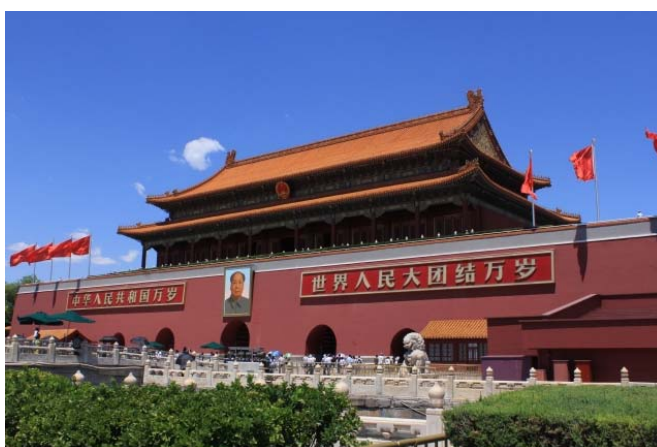
政府は、今後の住宅政策として、公的賃貸住宅の供給やスラム化した家屋の改築等を行う方針を示しており、これらの住宅供給量の増加に伴って中古住宅価格の下落は続く可能性があるが、中堅以上の所得者層の購買力は強いことから、新築住宅価格については今後も安定して推移するとの見方が主流となっている。



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60,000～120,000元/㎡（約1,030,000～2,060,000円/㎡。1元=17.2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	太阳星城火星园	朝阳区太阳宫	97.69 m ²	2011	11,800,000 元 (120,790 元/m ²)
朝陽	万方阿波罗计划	朝阳区太阳宫	76.78 m ²	2003	7,200,000 元 (93,774 元/m ²)
朝陽	UHN 国际村	朝阳区西坝河	68.91 m ²	2001	6,650,000 元 (96,503 元/m ²)
朝陽	凤凰城三期	朝阳区三元桥	83.81 m ²	2007	9,300,000 元 (110,965 元/m ²)
東城	绿景苑	东城区广渠门	78.33 m ²	1999	7,600,000 元 (97,025 元/m ²)
東城	水上华城	东城区夕照寺街	83.62 m ²	2004	8,100,000 元 (96,867 元/m ²)
東城	左安漪园	东城区左安门	108.44 m ²	2004	11,000,000 元 (101,439 元/m ²)
海淀	恩济花园	海淀区万寿路	103.00 m ²	1998	9,750,000 元 (94,660 元/m ²)
海淀	世纪城三期金夕园	海淀区长春桥北	90.22 m ²	2003	8,550,000 元 (94,768 元/m ²)
石景山	远洋山水	石景山区玉泉路	76.87 m ²	2008	4,900,000 元 (63,744 元/m ²)
石景山	融景城	石景山区莲石路	86.79 m ²	2012	5,800,000 元 (66,828 元/m ²)



一方、北京の住宅の賃貸市場は好調が続いている。3・17 新政による住宅売買規制強化によって、需要が賃貸物件へと流れる傾向も見られ、賃金上昇による消費力の向上とも相俟って賃貸市場は活発化しており、賃料は緩やかに上昇している。

現在の北京の賃貸物件の賃料水準は、中心区で月額 70～150 元/㎡（約 1,200～2,600 円/㎡）程度が中心となっており、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	富力城 B 区	朝阳区双井桥	97.73 m ²	2003	15,000 元 (153 元/㎡)
朝陽	太阳星城水星园	朝阳区三元桥	94.33 m ²	2005	13,000 元 (138 元/㎡)
東城	新世界家园	东城区崇文门	106.00 m ²	2002	14,000 元 (132 元/㎡)
東城	幸福北里	东城区培新街	81.71 m ²	2001	12,000 元 (147 元/㎡)
海淀	阳春光华	海淀区小南庄	107.12 m ²	2001	17,800 元 (166 元/㎡)
海淀	光大花园	海淀区泉宗路	86.46 m ²	2000	12,000 元 (139 元/㎡)
石景山	远洋山水	石景山区玉泉路	100.20 m ²	2008	10,200 元 (102 元/㎡)
石景山	金谷香郡	石景山区五里坨	130.33 m ²	2012	10,000 元 (77 元/㎡)

■ 商業用不動産市場の動向

北京のオフィス賃貸市場は好調を維持している。中国経済は安定成長が続いていることを背景として、オフィス需要は依然として増加傾向にあり、特に北京では中国の首都である好条件もあって金融、IT 産業、ハイテク産業や専門サービス関連の実需が力強く拡大している。そのため賃貸市場は活発で、賃料水準は緩やかな上昇傾向となっている。また、北京市内ではオフィスビルの新規供給も進んでいるが（大型ビルとしては中航資本大厦（朝陽区）、晋商联合大厦（豊台区）など）、それを吸収する需要があるため、空室率も低い水準で推移している。

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11～20元/m²・日（約5,700～10,500円/m²・月。1元=17.2円として計算）、金融街以外の西城区や東城区で7～13元/m²・日（約3,600～6,800円/m²・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	国際企業大廈	780 m ²	1996	18.0 元/m ² ・日
金融街	遠洋大廈	913 m ²	2000	18.0 元/m ² ・日
金融街	長安興融中心	600 m ²	2006	18.0 元/m ² ・日
金融街	大成大廈	634 m ²	2003	11.0 元/m ² ・日
金融街	遠洋大廈	946 m ²	2000	16.0 元/m ² ・日
西城	環球財訊中心	505 m ²	2008	13.0 元/m ² ・日
西城	西環廣場	1,050 m ²	2005	9.0 元/m ² ・日
西城	莊勝廣場	1,060 m ²	1998	7.0 元/m ² ・日
西城	富卓大廈	689 m ²	2004	7.0 元/m ² ・日
東城	光華長安大廈	340 m ²	1996	11.0 元/m ² ・日
東城	恒基中心	760 m ²	1997	7.0 元/m ² ・日
東城	南新倉大廈	577 m ²	2005	9.0 元/m ² ・日
東城	歌華大廈	640 m ²	2006	7.0 元/m ² ・日

中国経済は好調であり、依然として北京では金融、IT 関連等のオフィス需要は伸びて行くものと予測される。新規供給も多く見込まれていることから、オフィスの空室率の上昇の可能性も指摘されているものの、それを吸収する需要は十分に期待できるという見方が主流であり、空室率と賃料は今後も安定して推移するものと予測される。



UD アセットバリュエーション株式会社