

## 上海不動産市場調査レポート(2016年12月)

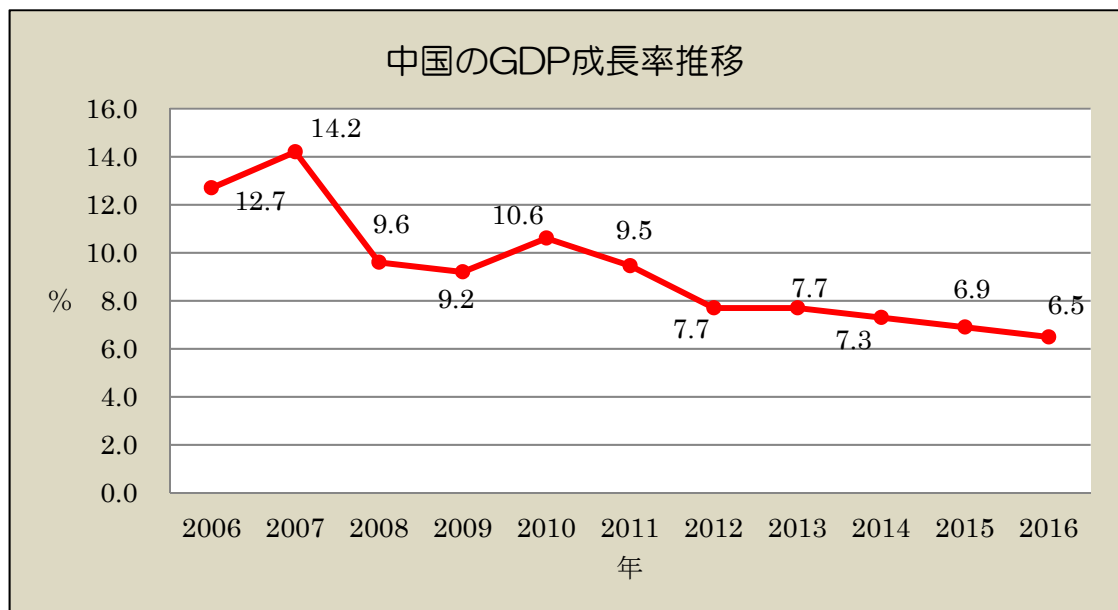
UDアセットバリュエーション株式会社

## ■ 経済概況

中国国家統計局の発表によると、2016年7～9月期の実質GDP成長率は+6.7%で、政府の2016年目標値「6.5～7.0%」の範囲内におさまった。これでGDP成長率は3期連続で同じ水準を維持した。中国の経済は2012年から減速が続いているが、その程度は緩やかで、成長率は6%台を維持している。

中国経済を長年支えてきた輸出は減少が続いており、民間部門は後退している。しかしながら公共投資と不動産部門が下支えをしており、成長率は政府目標値を維持する結果となった。個人消費も比較的好調で、鉄鋼や石炭などの材料生産も公共事業に伴って若干回復している。10～12月期のGDP成長率も同水準と予測されており、その結果2016年通期の成長率も+6.7%の見込みである。

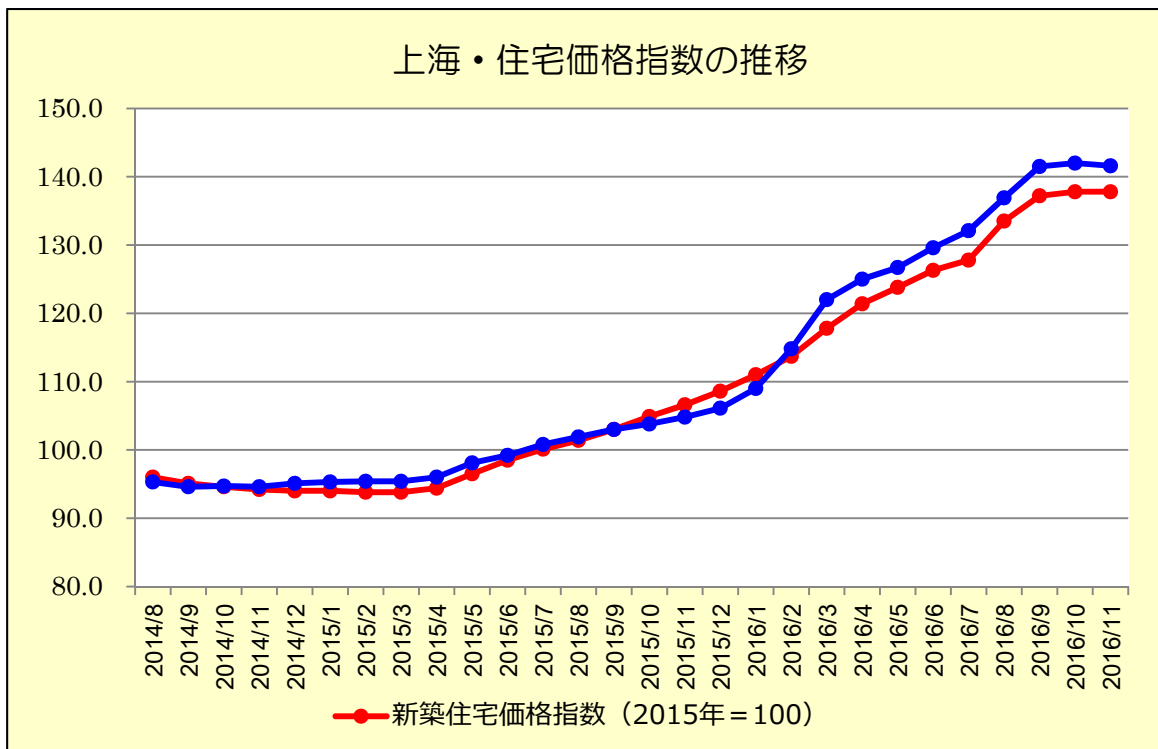
しかし、景気を下支えしている不動産部門については市場が過熱気味であり、バブル崩壊によって経済が急激に悪化する可能性が心配されており、中国経済の先行き不透明感は強い。



データ出所：IMF 発表値（2016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、2014年8月から最新2016年11月までの上海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。



上海の住宅価格は、2014年春をピークに下落に転じたが、その後2014年10月～2015年3月を底として再び上昇を始めた。新築住宅は2016年10・11月に137.8ポイント(2015年=100.0)、中古住宅は2016年10月に142.0ポイントの過去最高値を記録している。

中国では、2013年2月に過熱する不動産投機・住宅価格高騰への対策として、キャピタルゲインに対する課税や2戸目購入住宅に対する貸し出し金利の引き上げ等の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。その結果、不動産需要は減退し、住宅価格は徐々に下がり始めた。

しかし、中国経済の後退が鮮明になる中、中央政府・地方政府はすぐさま不動産市場の刺激策を施した。中国人民銀行は、長らく6.0%であった中国の政策金利(中国人民銀行・1年物貸出基準金利)を2014年11月に5.60%に下げ、以後も2015年10月までに合計5回の利下げを行って4.35%とした。また、2015年4月には住宅ローン規制緩和策として、2戸目の購入住宅向けの頭金比率を6～7割から4割程度へと引き下げ、不動産取引の際に支払う営業税の免除条件も緩和(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。

その結果、上海などの大都市における不動産市場は回復し、取引価格は高騰した。住宅価格指数を見ても、底値となった2014年第4四半期～2015年第1四半期に比べて新築、中古ともに2016年11月期には約1.5倍の水準となっている。

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地方政府が再び導入した。上海市ではいち早く2016年3月に、2戸目以降の購入住宅に対する融資の頭金比率を50～70%に引き上げ、購入条件として上海市への納税等期間を2年から5年以上へと強化する施策が導入されている。これらの再度の規制強化によって、住宅の販売戸数や新規の開発計画は減少している様である。

現在、不動産市場の活況は中国経済を下支えしていることから、急激な不動産市場の冷え込みが発生すれば経済への悪影響が非常に大きくなる点を懸念する声が多く聞かれる。一方で、融資条件が依然として緩いことから、住宅価格の顕著な下落は起きないという予測も一部で見られる。いずれにせよ不動産市場は中国経済全般と同様に先行き不透明感が強いと言える。

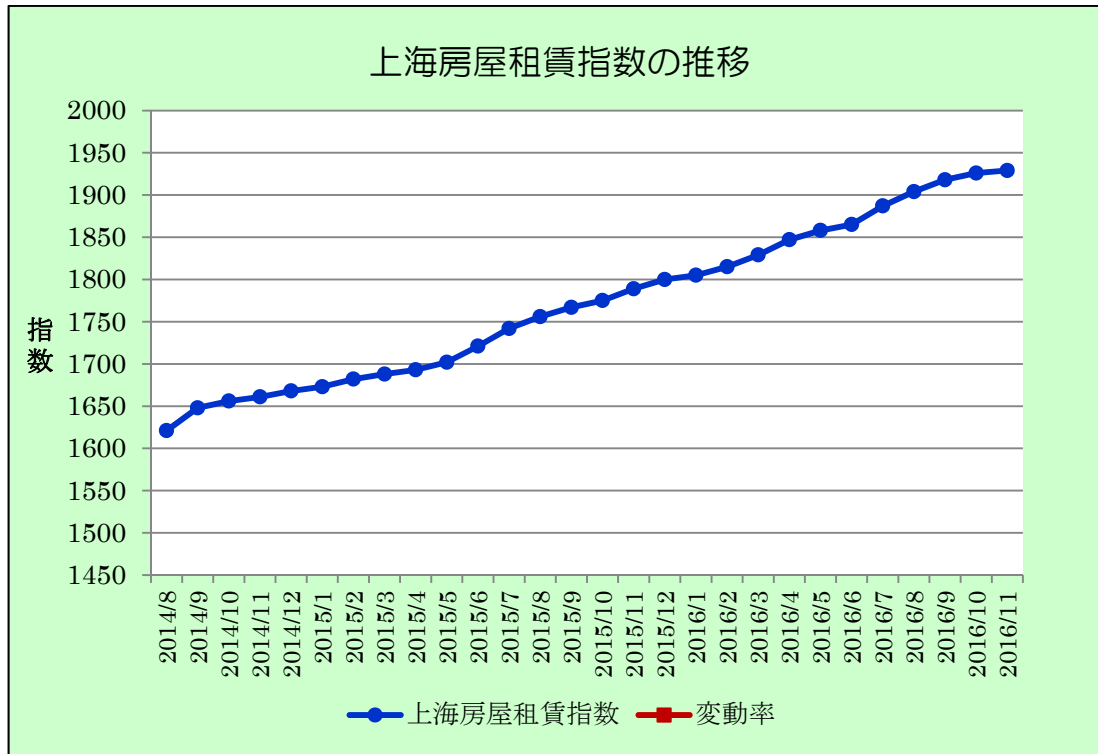


現在、上海のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で 35,000～100,000 元／㎡（約 590,000～1,700,000 円／㎡。1 元＝16.9 円として計算）程度の価格水準となっており、中でも人気の高い住宅街（浦東、徐家匯、中山公園、静安、虹橋・古北等）では 60,000～100,000 元／㎡（約 1,000,000～1,700,000 円）が中心的な価格帯となっている。

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
浦東	张江汤臣豪园	浦東新区晨晖路	78.00 m <sup>2</sup>	2007	6,600,000 元 (84,615 元／m <sup>2</sup> )
浦東	东方城市花园	浦東新区东方路	118.00 m <sup>2</sup>	2005	8,600,000 元 (72,881 元／m <sup>2</sup> )
徐家匯	尚汇豪庭	徐匯区华石路	96.00 m <sup>2</sup>	2014	9,800,000 元 (102,083 元／m <sup>2</sup> )
徐家匯	泰德花苑	徐匯区裕德路	111.00 m <sup>2</sup>	1999	9,700,000 元 (87,387 元／m <sup>2</sup> )
徐家匯	尊园	徐匯区漕溪北路	114.00 m <sup>2</sup>	2003	11,000,000 元 (96,491 元／m <sup>2</sup> )
静安	上海壹街区	静安区凤阳路	135.00 m <sup>2</sup>	2004	13,000,000 元 (96,296 元／m <sup>2</sup> )
静安	达安花园	静安区长寿路	89.00 m <sup>2</sup>	2002	7,920,000 元 (88,989 元／m <sup>2</sup> )
静安	永昌大厦	静安区余姚路	78.00 m <sup>2</sup>	1998	5,600,000 元 (71,795 元／m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	巴黎花园	長寧区荣华东道	113.00 m <sup>2</sup>	1997	8,000,000 元 (70,796 元／m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	鹿特丹花园	長寧区荣华东道	114.00 m <sup>2</sup>	1995	8,200,000 元 (71,930 元／m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	强生古北花园	長寧区黄金城道	126.00 m <sup>2</sup>	2007	11,000,000 元 (87,302 元／m <sup>2</sup> )

一方、住宅用不動産の賃料動向を見ると、上海房屋租賃指数事務室（上海房屋租賃指数办公室）が発表した上海房屋租賃指数の推移は次のグラフの通りとなっており、住宅価格ほどではないものの安定した上昇傾向が続いている。2016年11月の指数は1929であり、2015年1月の1673に比べると+15%程度のプラスの水準となっている。



現在の上海の賃貸物件の賃料水準は、中心住宅街（浦東、徐家匯、中山公園、静安、虹橋・古北等）で月額 100～130 元/m<sup>2</sup>（約 1,700～2,200 円/m<sup>2</sup>）程度が中心となっている。

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	住所	面積	築年 (年)	募集賃料 (月額)
浦東	城市艺术季	浦東新区柳杉路	110.00 m <sup>2</sup>	2006	13,000 元 (118 元/m <sup>2</sup> )
浦東	大唐盛世花园	浦東新区白杨路	96.00 m <sup>2</sup>	2003	11,800 元 (123 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	天际花园	徐匯区南丹东路	115.00 m <sup>2</sup>	2001	14,000 元 (122 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	虹桥乐庭	徐匯区虹桥路	108.00 m <sup>2</sup>	2004	12,000 元 (111 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安花园	静安区长寿路	99.00 m <sup>2</sup>	2001	11,000 元 (111 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安锦园	静安区新丰路	98.00 m <sup>2</sup>	2008	10,500 元 (107 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	嘉年华庭	長寧区黄金城道	114.00 m <sup>2</sup>	2005	14,000 元 (123 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	圣美邸	長寧区宋园路	111.00 m <sup>2</sup>	2006	15,000 元 (135 元/m <sup>2</sup> )

## ■ 商業用不動産市場の動向

上海のオフィス賃貸市場は、中国経済が低調であるにも係わらず概ね好調を維持している。オフィス需要は景気後退を背景にやや軟調になりつつあるものの、上海は巨大経済都市としての地位が高いことから商業用不動産の実需は安定感を維持している。但し、2016年の後半には香港兴业中心一座（HKRI Centre One、延床面積約110,000㎡）などの大規模オフィスの供給が進んだことから空室率はやや拡大し、賃料水準も上昇傾向が鈍化した。

現在の上海のオフィス（A、Bグレード）の賃料水準は、浦東・黄浦地区で5～15元/㎡・日（約2,600～7,700円/㎡・月。1元=16.9円として計算）、静安・長寧地区で3～8元/㎡・日（約1,500～4,100円/㎡・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
浦東	环球金融中心	505 ㎡	2008	11.8 元/㎡・日
浦東	上海国金中心	700 ㎡	2009	11.0 元/㎡・日
浦東	时代金融中心	1,300 ㎡	2007	9.8 元/㎡・日
浦東	东亚银行大厦	600 ㎡	2008	12.0 元/㎡・日
浦東	上海信息大楼	690 ㎡	2001	5.0 元/㎡・日
浦東	宝安大厦	400 ㎡	2003	4.8 元/㎡・日
黄浦	廖创兴金融中心	680 ㎡	2006	8.5 元/㎡・日
黄浦	都市总部大楼	660 ㎡	2005	9.0 元/㎡・日
黄浦	永新广场	1,000 ㎡	1996	7.0 元/㎡・日
黄浦	东银大厦	300 ㎡	2001	4.0 元/㎡・日
黄浦	亚洲大厦	850 ㎡	2007	6.5 元/㎡・日
静安	上海商城	500 ㎡	1990	7.0 元/㎡・日
静安	博爱大厦	500 ㎡	2001	6.0 元/㎡・日
長寧	上海国际贸易中心	300 ㎡	1996	5.5 元/㎡・日
長寧	长峰中心	200 ㎡	2001	5.5 元/㎡・日



UD アセットバリュエーション株式会社