

## 上海不動産市場調査レポート(2022年11月)

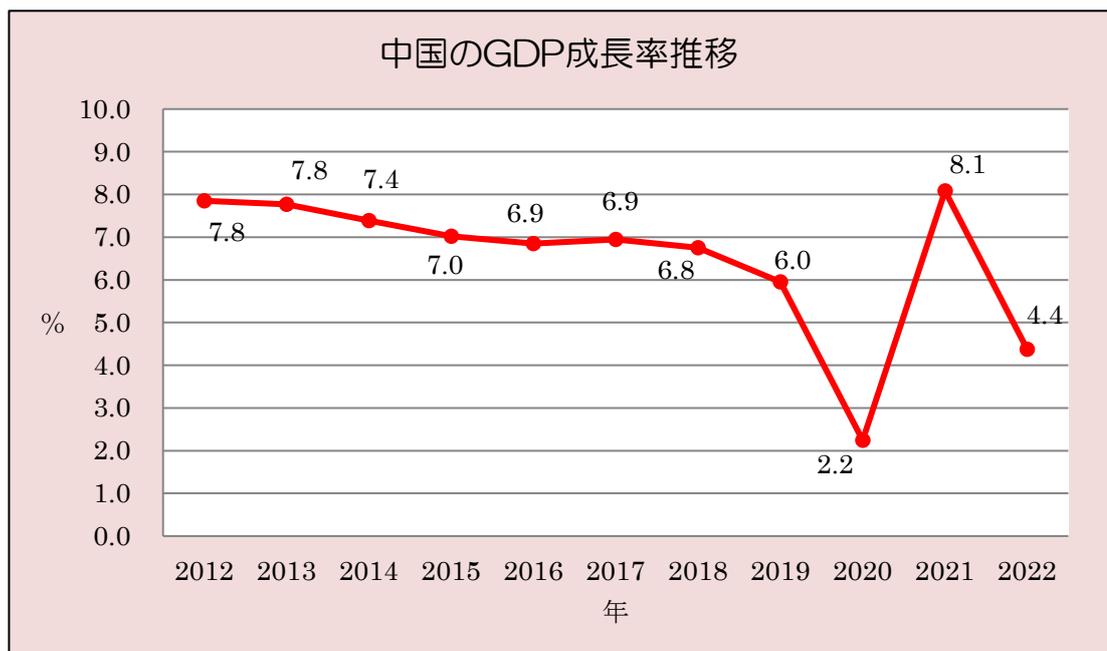
UDアセットバリュエーション株式会社

## ■ 経済概況

中国国家统计局が10月24日に発表した2022年7~9月期の実質GDP成長率は、+3.9%で、前期(4~6月期)の+0.4%から持ち直した。上海でのロックダウン(都市封鎖)による前期の景気悪化の反動によるもので、地方政府のインフラ投資などが伸びたことで予想以上の回復を示したが、年間の成長率は政府目標の+5.5%前後を大幅に下回ると予想されている。

中国では新型コロナウイルス対策である厳しいロックダウンや行動制限が断続的に続いており、経済活動の妨げとなっている。そのため工場建設などの投資、鉱工業生産などは伸びを示しているが、飲食店を中心に消費・小売総額は伸び悩んでいる。また不動産開発投資も低調に推移している。

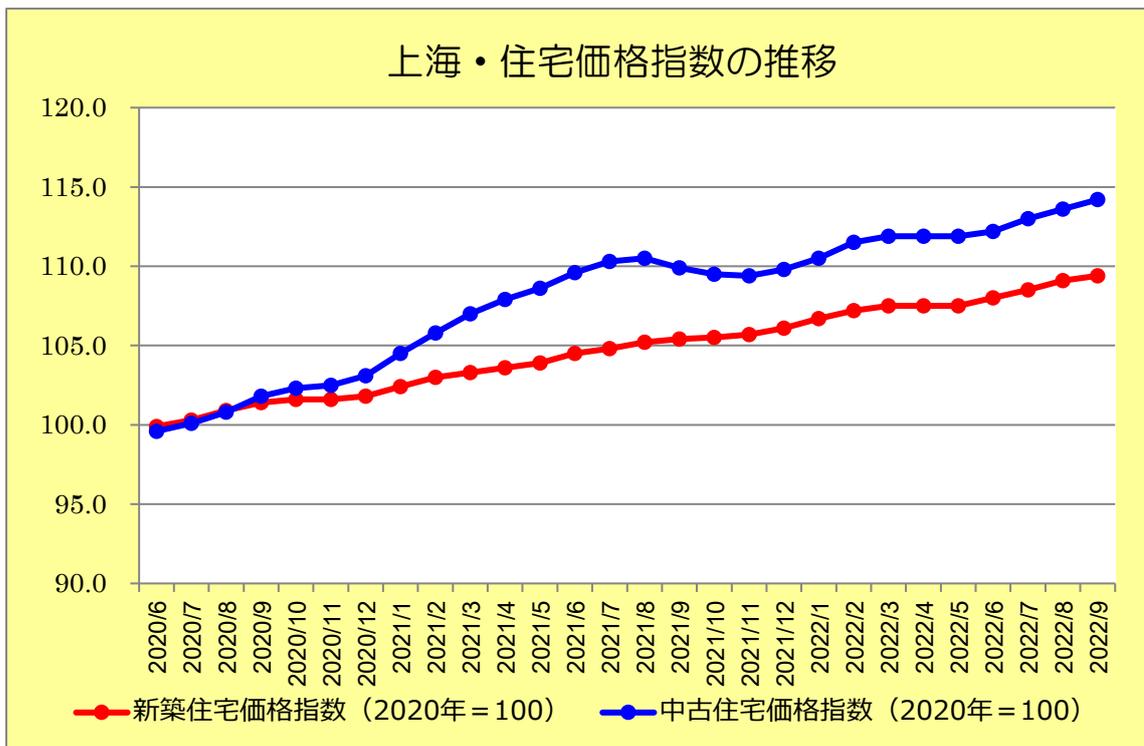
これら行動規制に加え、世界経済後退のリスクも相俟って、中国の2022年の経済成長は政府目標を大きく下回り、3%台にとどまる可能性が指摘されている。



データ出所：IMF 発表値（2022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、2020年6月から最新2022年9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 (2020年=100)。



上海では新型コロナウイルスの感染拡大の初期である2020年1~3月には不動産の取引が殆どなかったことから指数は横這いとなっていたが、その後は住宅需要が回復し、緩やかに上昇が続いている。最新の新築住宅の価格指数は109.4で、前年同月比で+3.8%の上昇、中古住宅の価格指数は114.2で、前年同月比で+3.9%の上昇となった。その結果、コロナ禍となった2019年12月以降の約3年間で、新築住宅は約12%、中古住宅は約18%価格水準が上昇したことになる。

全般的に物件価格が高いことから、新築住宅よりも廉価な中古住宅がより多く求められること等から、新築よりも中古住宅の価格指数の上昇幅の方が大きい傾向が見られる。また、市場が過熱気味となることもあるため、その反動で中古住宅の価格指数は下落するケースが見られる (2021年9~10月頃など)。

上海では、オミクロン株の感染拡大により2022年3月28日から5月31日にかけてロックダウン (都市封鎖) が行われた。この時期、住宅の取引量も大幅に減少し、また新

規開発プロジェクトもストップした。未完成の住宅については、住宅ローンの支払いを拒否する者も発生したと言われている（一般に中国では完成前に売却され、購入者はローン支払いを開始する）。この約2ヶ月間は住宅価格指数も新築、中古ともに横這い推移となっている。

不動産投資・開発の低迷は経済への影響が大きかったが、その後は不動産の建設工事も再開され、取引量も回復している。住宅価格指数も再び上昇し始め、現在に至っている。

しかし、ロックダウンの影響は大きく、年間での取引量は低い水準となる予想がなされている。また、再度の感染拡大も懸念されており、需要者は依然として慎重であり、本格的な住宅用不動産の市場回復は2023年以降になると言われている。

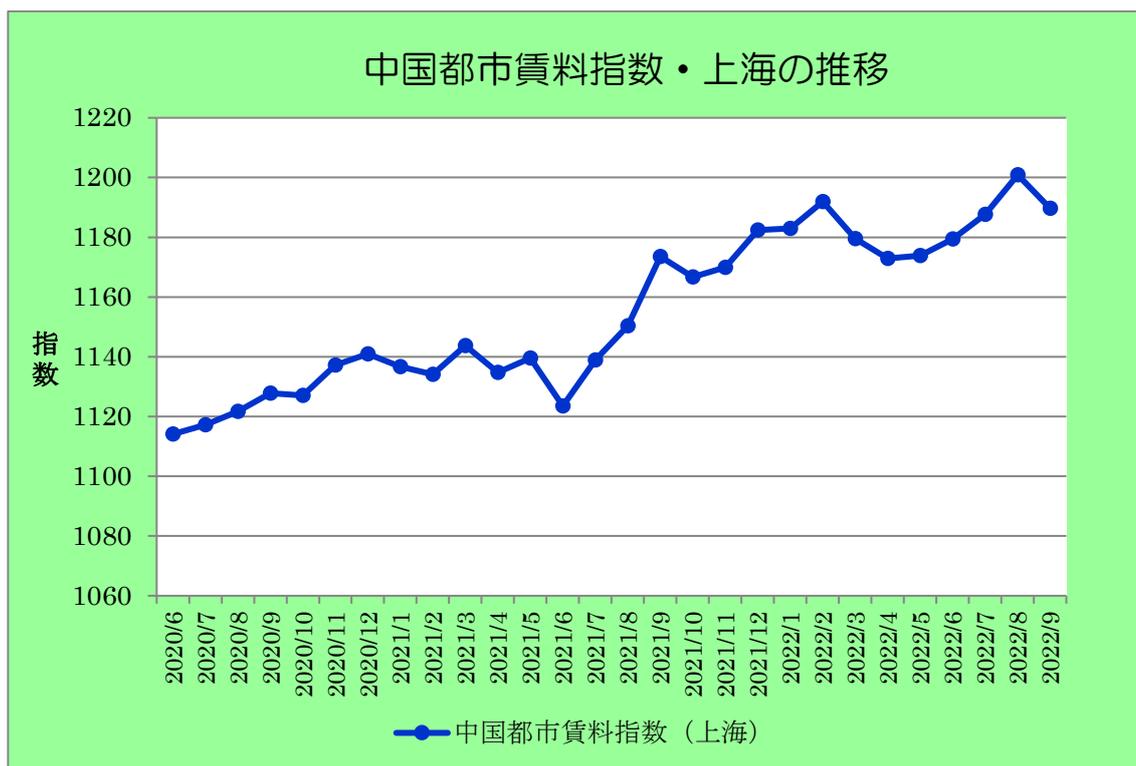


現在、上海のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で55,000～150,000元/㎡（約1,080,000～3,000,000円/㎡。1元=19.7円として計算）程度の価格水準となっており、中でも人気の高い住宅街（浦東、徐家匯、中山公園、静安、虹橋・古北等）では90,000～150,000元/㎡（約1,800,000～3,000,000円）が中心的な価格帯となっている。

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	92.26 m <sup>2</sup>	2006	12,800,000 元 (138,738 元/m <sup>2</sup> )
浦東	东方城市花园	浦東新区东方路	122.16 m <sup>2</sup>	2005	12,350,000 元 (101,097 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	尚汇豪庭	徐匯区华石路	95.65 m <sup>2</sup>	2015	17,600,000 元 (184,004 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	泰德花苑	徐匯区裕德路	111.77 m <sup>2</sup>	1999	12,500,000 元 (111,837 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	尊园	徐匯区漕溪北路	100.93 m <sup>2</sup>	2003	14,800,000 元 (146,636 元/m <sup>2</sup> )
静安	上海壹街区	静安区凤阳路	77.42 m <sup>2</sup>	2004	12,000,000 元 (154,999 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安花园	静安区长寿路	121.11 m <sup>2</sup>	2001	13,540,000 元 (111,799 元/m <sup>2</sup> )
静安	永昌大厦	静安区余姚路	111.45 m <sup>2</sup>	1998	10,480,000 元 (94,033 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	巴黎花园	長寧区荣华东道	118.90 m <sup>2</sup>	1997	10,700,000 元 (89,992 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	鹿特丹花园	長寧区荣华东道	118.06 m <sup>2</sup>	1995	11,100,000 元 (94,020 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	强生古北花园	長寧区黄金城道	136.19 m <sup>2</sup>	2007	15,500,000 元 (113,812 元/m <sup>2</sup> )

一方、住宅用不動産の賃料動向を見ると、上海易居房地產研究院が発表した中国都市賃料指数・上海市の推移は次のグラフの通りとなっており、売買価格と同じく上昇傾向が続いている。2022年9月の指数は1189.7であり、前年同月比で+1.4%、2020年9月の1127.8に比べると+5.5%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 110～170 元/m<sup>2</sup>（約 2,100～3,300 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>	2005	14,500 元 (132 元/m <sup>2</sup> )
浦東	大唐盛世花园	浦東新区白杨路	96.16 m <sup>2</sup>	2003	13,000 元 (135 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	天际花园	徐匯区南丹东路	177.10 m <sup>2</sup>	2001	25,000 元 (141 元/m <sup>2</sup> )
徐家匯	虹桥乐庭	徐匯区虹桥路	181.89 m <sup>2</sup>	2007	37,800 元 (208 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安花园	静安区长寿路	101.89 m <sup>2</sup>	2001	13,500 元 (132 元/m <sup>2</sup> )
静安	达安锦园	静安区新丰路	103.73 m <sup>2</sup>	2008	18,000 元 (174 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	嘉年华庭	長寧区黄金城道	90.19 m <sup>2</sup>	2005	13,000 元 (144 元/m <sup>2</sup> )
虹橋・古北	圣美邸	長寧区宋园路	147.00 m <sup>2</sup>	2006	16,000 元 (109 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、2019年に入った頃からやや軟調となっている。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が、ビルの供給が多いことから競争も激しく、浦東地区の高品等ビル等には人気が集中しているものの他の地区での市場は停滞気味である。上海全体としてはコロナ前でオフィスの空室率は10%を超えており、賃料水準も下落傾向にあった。

コロナ禍に入ってからには経済が低迷し、需要も更に弱含んだため市場はより低調となった。但し、特にAグレードの新規供給が抑えられたことから調整が進み、ここに来て空室率は改善する傾向にある。2022年3月28日からのロックダウンにより再び低迷し、ほぼ解除された6月以降は回復しつつあるが、需要は年末まで低迷すると言われている。

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5～18元/㎡・日（約2,900～10,600円/㎡・月。1元=19.7円として計算）、静安・長寧地区で4～10元/㎡・日（約2,300～5,900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	370 ㎡	2008	14.0 元/㎡・日
浦東	上海国金中心	1,520 ㎡	2009	16.0 元/㎡・日
浦東	时代金融中心	950 ㎡	2007	10.0 元/㎡・日
浦東	东亚银行大厦	2,000 ㎡	2008	8.0 元/㎡・日
浦東	宝安大厦	376 ㎡	2001	4.5 元/㎡・日
黄浦	廖创兴金融中心	1,655 ㎡	2008	8.0 元/㎡・日
黄浦	都市总部大楼	570 ㎡	2005	10.0 元/㎡・日
黄浦	永新广场	260 ㎡	1996	6.5 元/㎡・日
黄浦	亚洲大厦	127 ㎡	2007	7.3 元/㎡・日
静安	上海商城	336 ㎡	1990	11.0 元/㎡・日
静安	晶晶中心	450 ㎡	2015	7.5 元/㎡・日
長寧	长宁来福士广场	522 ㎡	2015	8.8 元/㎡・日
長寧	长峰中心	180 ㎡	2001	4.5 元/㎡・日



UD アセットバリュエーション株式会社