

中国不動産仲介市場の発展過程

前回の鏈家 (Lianjia) の北京億元倶楽部員へのインタビューの内容を読んだ方から中国不動産仲介市場の発展、市場の規模、大手仲介業者などについて紹介してほしいという要請があった。そこで、中国不動産仲介市場の発展過程、市場の規模、大手仲介業者などについて今回から3回に分けて紹介する。

中国では住宅流通市場は形成されてから約30年ほどしか経っておらず、まだ発展途上にある。発展過程は大きく創始(芽生え)段階、初期発展段階、中期発展段階、急速発展段階の4つに分けることができる。

1、創始(芽生え)段階(1985-1991年)

1985年頃、中国各地の地方政府により、不動産取引センターなど国家機関の性質を持つ機構が設立された。深セン市では、1988年12月に中国初の不動産仲介業者が誕生し、1991年には11社までに増加した。

2、初期発展段階(1992-2000年)

1992年、国務院は「不動産産業の発展問題に関する通知」を発表した。この「通知」では、不動産市場の発展の一環として不動産流通市場の育成や不動産仲介業者などの創立の必要性が強調された。続いて1994年に「都市不動産管理法」が施行され、不動産仲介業務の合法的な地位が確立された。

1998年には都市住宅制度改革により従来の住宅分配制度から個人による持家制度への転換が進展し、民間の住宅購入需要が急激に顕在化してきた。加えて、都市住民の可処分所得の向上、住宅ローンの普及なども、住宅取得を促す要因となった。中国住宅市場の急激な発展に伴って中古住宅市場も成長した。中国不動産仲介学会のデータによると2000年における全国不動産仲介業者数は2.5万社である。

3、中期発展段階(2001~2008年)

2001年以降、分譲住宅の販売量は着実に増加した。しかし、この時期から分譲住宅の空室率が目立つようになってきた。2003年に分譲住宅の空室面積は1億㎡を突破した。それを解決するために各省、市は国が打ち出した一連の政策を積極的に実行して売れ残り住宅の在庫を減らした。これによって住宅の仲介市場が次第に活性化し、一般消費者も徐々に仲介業者を受け

入れるようになってきた。

4、急速発展段階(2009年~)

新築住宅の建築が一巡したことや、不動産価格の上昇に伴う再開発コストも大幅に上昇したため、北京市のような大都市では、郊外は新築分譲住宅が多く、都市内の販売物件はほとんどが中古住宅である。表1をみると、2009年以降、不動産流通市場は急速に発展していることが分かる。そのため、2011年に中国最初の不動産取引行為のみの規則規範である「不動産取引管理弁法」が施行された。

表1 北京市における中古と新築の住宅成約戸数

	中古住宅の成約戸数	新築住宅の成約戸数	中古と新築の比
2008	69,166	79,658	0.9
2009	266,854	184,593	1.4
2010	196,547	111,895	1.8
2011	121,515	80,199	1.5
2012	143,630	120,384	1.2
2013	162,762	107,740	1.5
2014	104,434	78,423	1.3
2015	196,665	103,889	1.9
2016	269,223	121,332	2.2

出所：鏈家(Lianjia)研究院

しかし、前述のように、中国不動産仲介業における主要な法規は「都市不動産管理法」、「不動産取引管理弁法」と主管部門の規則や地方政府の規定しかなく、市場の発展に比べ法整備は遅れている。また、後追いつ的に法を整備しているため、法律も関係規定もまだ不十分な部分が多い。従って、不動産流通市場の発展に伴い、このような問題点も顕在化になっている。今後、不動産流通市場の健全な発展のため、統一した法整備を整えることが不可欠である。

一般財団法人 日本不動産研究所
研究部 兼 国際部
主任研究員 曹 雲珍

