

## 北京市と上海市における大手不動産仲介業者の市場占有率

今回は北京市と上海市における大手不動産仲介業者の市場占有率について紹介する。北京市では、鏈家房地產仲介の昨年の成約量（129,757戸）と市場占有率（47.7%）が圧倒的に大きく、ほぼ独占状態である。

### 1、仲介業者の浸透率

住宅流通市場の規模が大きくなるにつれ、不動産仲介業者を介して取引を行う浸透率も上昇してきている。北京市と上海市の中古住宅成約における仲介業者の浸透率は、図1で示したように、2011年を除いて全体的には80%以上であり、2015年以降はさらに高く、85%を上回っている。

中国では中古住宅を「二手房（住宅）」と言う。文字通り、一度でも所有者が変わった物件は中古住宅と認識されることが一般的であり、法律上での明確な定義はない。また、中古住宅を取引契約する場合には所在地域の住宅管理局の「住宅取引システム」に登録しなければならない。物件情報、取引金額だけではなく、仲介業者を介する場合には仲介業者の情報も記入する必要がある。従って、下記の図表は「住宅取引システム」の登録情報に基づいて集計したものである。

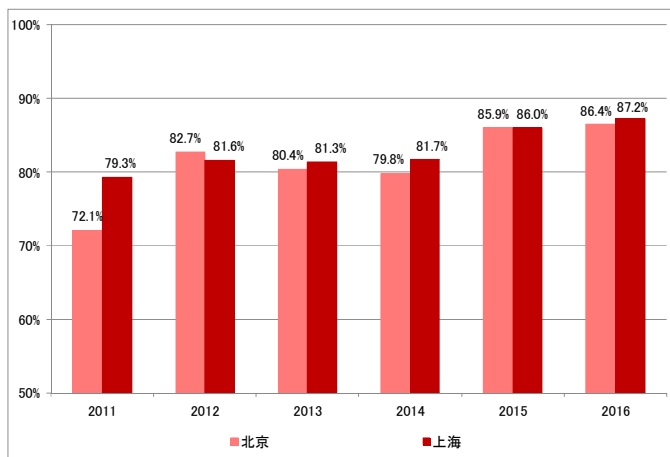


図1 北京市と上海市における不動産仲介業者の浸透率

資料：鏈家網（北京）科技有限公司鏈家研究院

### 2、大手不動産仲介業者の市場占有状況

表1と表2で示した2016年の北京市と上海市におけるTOP10の仲介業者の成約量と市場占有率をみると、北京市では、鏈家房地產仲介の成約量（129,757戸）と市場占有率（47.7%）が圧倒的に大きく、ほぼ独

占状態である。2番目の我愛我家の市場占有率は10.94%しかなく、業者間の格差が大きい。上海市では、鏈家房地產仲介は2013年に進出し、2015年に上海の最大手仲介業者である徳佑房地產仲介を吸収合併し、市場占有率が増加したものの、市場占有率は15%程度に留まっている。2番目の中原地产の市場占有率は5.08%程度である。

表1 TOP10不動産仲介業者の成約量と市場占有率(北京市)

	業者名	成約量(戸)	市場占有率
1	鏈家房地產仲介(北京)	129,757	47.70%
2	我愛我家(北京)	29,754	10.94%
3	麦田	10,336	3.80%
4	房天下(北京)	8,879	3.26%
5	愛屋吉屋(北京)	5,209	1.91%
6	華熙	4,823	1.77%
7	金色時光	3,456	1.27%
8	易合	2,059	0.76%
9	中原地产(北京)	1,938	0.71%
10	興商	1,567	0.58%

表2 TOP10不動産仲介業者の成約量と市場占有率(上海市)

	業者名	成約量(戸)	市場占有率
1	鏈家房地產仲介(上海)	56,553	14.99%
2	中原地产(上海)	19,162	5.08%
3	志遠房地產	11,858	3.14%
4	太平洋	11,716	3.11%
5	房天下(上海)	11,256	2.98%
6	房多多	10,338	2.74%
7	我愛我家(上海)	8,525	2.26%
8	愛屋吉屋(上海)	7,109	1.88%
9	易居房地產	5,122	1.36%
10	春翔房地產	4,738	1.26%

資料：雲房データ研究センター

注：中国の不動産仲介業についてさらに知りたい方は『不動産研究』Vol. 59 No. 3に掲載した論文「中国の不動産流通業の実態に関する研究」をご参照ください。

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

