

中国賃貸住宅の代表実例 — 「新派公寓 CBD 旗艦店」

昨年の10月からこのコラムで連続4回に分けて中国の賃貸住宅市場について解説した。賃貸住宅の実例を紹介してほしいという要請もあって、今回は昨年11月に中国で初めて民間賃貸住宅として「類REIT」の上場を実現し、話題になった「新派公寓 CBD 旗艦店」の事例を紹介する。

「新派公寓」(CYPA, China Young Professionals Apartments)はホワイトカラーに向けた賃貸住宅である。類REITとして上場したのは北京CBDに位置している「新派公寓 CBD 旗艦店」である。なお、中国の「類REIT」については次回に解説する予定である。

「新派公寓 CBD 旗艦店」は2013年8月に賽富不動産基金が地下3階、地上12階の森徳大廈を購入し、15㎡から140㎡まで14タイプに分けた100戸の賃貸住宅に改修した物件である。各部屋は独立のキッチンがあり、ベッド、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、レンジフード、クローゼット、下駄箱、ソファ等も設置されている(下記写真を参照)。1階はミニスポーツジム、ギャラリースペース等の共用施設として利用されている。中国では集中型賃貸住宅の共用施設の利用率が高く、賃貸運営会社は自社の特徴を出せるように共用施設の設計にはかなり力を入れている。

賃料をみると、中間層の1LDK(建築面積55㎡)の賃料は8,299元/月(約139,755円/月)である。なお、中国では賃料に管理費と共益費が含まれているのが一般的である。建築面積に75%かけて専用面積を換算

すると、賃料単価は3,388円/月・㎡となる。弊所が昨年9月に公表した東京都23区標準タイプ(40-80㎡)の賃料単価は3,292円/月・㎡であり、管理費と共益費が含まれていないので、単純に比較することはできないが、一つの目安として表示した。

実は、周辺の賃貸物件と比べてかなり高いにもかかわらず、約98%の稼働率を保持しており、3年以上の入居者は約3割も占めている。それは立地、環境、設計の良さだけでなく、新派式の4S(Smile 微笑、Sincere 誠実、Social ソーシャル、Share シェア)サービスの寄与度も高いと思われる。また、居住者の特徴として、高収入は勿論、留学経験者が約7割以上、女性も6割以上であることがあげられる。

「新派公寓 CBD 旗艦店」は「類REIT」としては勿論、提供しているサービスの面でも中国の賃貸住宅市場における代表事例であると言えるでしょう。

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



※写真は新派公寓より提供