

中国賃貸住宅市場の発展状況

中国政府は住宅の「商品化」に注力してきたため、賃貸住宅市場の育成が大幅に遅れていた。また、住宅価格が高騰している中、賃貸利回りよりキャピタルゲイン（売却益）が大きく、需要者（住宅の購入者）は賃貸より売却を選択するインセンティブが働き、供給側（不動産業者）は賃貸より分譲を優先したため、全体的に賃貸住宅の供給が不足しているだけでなく、管理やサービス付きの一般賃貸住宅がなかった。

2010年前、管理付きの賃貸住宅は概ね外資系の高級サービスアパートメントのみであった。2010年以降、改革開放後に生まれた世代（90年代に生まれた）が社会に進出することによって賃貸住宅需要が一気に高まり、管理やサービス付きの一般賃貸住宅が誕生し、賃貸住宅市場が形成された。

（1）揺籃期（2010-2012年）

改革開放後に生まれ、裕福な環境で育てられた世代が社会進出し、彼らは良い住環境を求め、管理やサービスが付く賃貸住宅の需要が高まり、若者向けの賃貸運営業者が誕生した。集中型賃貸住宅は「魔方」、「you+」、「未来城」などがあげられる。分散型賃貸住宅は「自如」、「青客」、「優客逸家」などがあげられる。

（2）萌芽期（2013-2015年）

2013年以降、人口が集中している大都市では住宅価格の高騰や住宅購入制限などにより、賃貸住宅の需要はさらに高まった。機関投資家も賃貸住宅市場に注目しはじめ、従来の「魔方」、「青客」、「優客逸家」などに投資しただけではなく、新たな運営業者にも投資し、2014年に「小螺趣租」、「城家公寓」、「微家公寓」などの賃貸住宅運営業者が誕生した（表1）。

表1 2014年成立した賃貸住宅の運営業者（一部）

運営業者(ブランド名)	成立時期	成立都市
キノコ公寓	2014年1月	上海
寓見	2014年3月	上海
城家公寓	2014年11月	上海
巢(窩)趣公寓	2014年11月	広州
漫果公寓	2014年3月	杭州
蜗居	2014年11月	杭州
小螺趣租	2014年11月	深セン
可遇	2014年6月	武漢
Warm+公寓	2014年12月	深セン
微家公寓	2014年12月	深セン
水滴公寓	2014年5月	上海

資料：链家研究院

2015年はさらなる資金が賃貸住宅市場へ流れ込んだ（表2）。また、万科、保利、绿城などの大手不動産開発業者も賃貸住宅市場に参入し始めた。

表2 2015年賃貸住宅運営業者への投資（一部）

運営業者(ブランド名)	投資金額	日本円換算	投資ラウンド
青客	1.8億人民元	30.2億円	ステージB
YOU+	3000万人民元	5億円	ステージB
魔方公寓	2億米ドル	224.5億円	ステージB
キノコ公寓	3000万米ドル	33.7億円	ステージB
安心公寓	7000万人民元	11.7億円	ステージA
函数公寓	950万人民元	1.6億円	ステージA
Color公寓	1600万人民元	2.7億円	ステージA
可遇公寓	1000万人民元	1.7億円	ステージA
UCNEST優辰公寓	620万人民元	1億円	スタートアップ
貝客公寓	2000万人民元	3.4億円	ステージA
水滴公寓	5000万人民元	8.4億円	ステージA
Warm+公寓	数千万人民元	金額未公表	ステージA
卵殼公寓	数千万人民元		ステージA

資料：链家研究院

（3）成長期（2016年以降）

2016年6月に国务院弁公庁から賃貸住宅証券化の促進を明確にした「意見」が出されたため、中国賃貸住宅市場がこの追い風に乗って急成長した。链家研究院の調査結果によると、2016年末まで、中国国内の賃貸住宅運営業者は1,000社以上、賃貸住宅の管理物件数も約200万部屋に増加した。賃貸住宅市場における年間賃料収入は約1兆人民元にも上る。

また、2017年7月に土地資源部など9部門は改めて賃貸住宅証券化の促進に言及した「通知」を発表した。こうした背景の下、2017年から賃貸住宅を原資産とする類REITが誕生した。賃貸住宅市場は形成されてからこのように凄まじい勢いで成長している。

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

