

1. はじめに

（一財）日本不動産研究所が2016年11月29日に公表した「国際不動産価格賃料指数」（2016年10月現在）の調査結果によれば、「北京」・「上海」の住宅価格は他の北東アジアの主要都市と比較して、桁違いの上昇率を示した（図表Ⅰ）。昨年の中国の住宅市場を振り返ると、特に新築住宅の分譲市場は近年稀に見る活況を呈した。

本稿では、昨年、空前の活況を呈した中国のマンション価格と今後の見通しについて紹介したい。

図表Ⅰ 日中韓台の住宅価格変動率(対前年比)

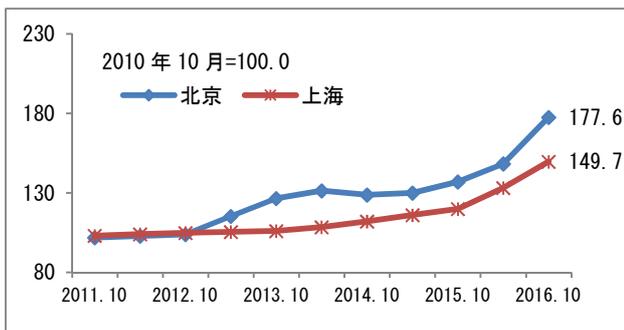
東京	ソウル	北京	上海	香港	台北
4.1%	3.6%	29.6%	24.9%	-3.2%	-8.0%

（資料）日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」（2016年10月）（※）  
 （※）調査対象物件の新築想定価格等を評価し、これを指数化。

2. 北京と上海のマンション価格の動き

図表Ⅱは前述の「国際不動産価格賃料指数」のうち「北京」と「上海」のマンション価格指数である。この指数によると、両市共に2010年10月以降、基本的に上昇基調で推移し、特に2015年後半以降は、価格上昇のペースが急激に強まった。

図表Ⅱ 北京・上海のマンション価格指数



（資料）日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」

中国のマンション価格は2008年のリーマンショック後、中国当局の経済対策により2013年まで価格高騰が続き、2013年後半には住宅価格高騰の社会問題化を懸念した当局の規制強化があった（2件目購入制限などのいわゆる限購令）。その後、当局は景気刺激・経済活性化のため、2014年後半からは規制緩和に転じ、これを受け、元々不動産

への選好性の高い消費者の需要は改善し、マーケットは好転回復した。特に「北京」「上海」は、土地の新規供給が少なく在庫量は徐々に減少し、需給が逼迫したため、2016年まで住宅価格は著しく上昇した。なお、2016年の新築分譲住宅の成約量は、北京が約5.8万戸（前年は約8.4万戸）、上海が約10.8万戸（前年は約12万戸）で、2016年は供給不足などから前年と比較すると成約量に減少傾向があるものの、日本全体の分譲マンションの新規供給が約9.2万戸（首都圏は約4.9万戸）であることを鑑みると、両市の住宅市場の大きさには驚愕させられる。



（※）高級住宅が建ち並ぶ上海浦東「商城路」地区（左手奥は上海タワー）

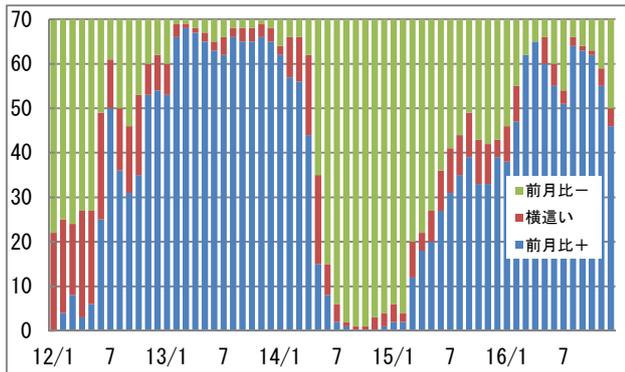
3. 中国70大都市の住宅価格推移

このように中国を代表する2大都市は、空前の活況を示したが他の都市はどのような動きを示したのだろうか。図表Ⅲは、中国国家统计局が発表する「70大都市の住宅価格の動向」。日本でも多くのメディアや経済誌等が紹介しており馴染みのある統計である。この70大都市には「北京」「上海」などの1線級都市のほか、「南京」「蘇州」などの2線級都市、「洛陽」「揚州」などの3線級都市なども含まれるため、中国の全体的な住宅マーケットの傾向を掴む上では有用である。図表Ⅲは「70大都市の住宅価格の動向」について、前月比との価格変動が上昇（+）・横ばい・下落（-）の各都市数をカウントしたものである。

# 中国のマンション価格動向と今後の行方

不動研（上海）投資諮詢有限公司  
 董事總經理 粕谷 孝治（不動産鑑定士）

図表Ⅲ 70 大中都市の住宅価格の動向



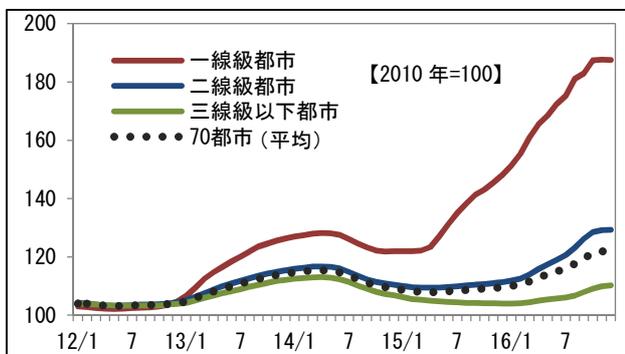
(資料) 中国国家统计局

中国 70 大中都市のマンション価格は前述の「北京」「上海」と同じく、当局の規制強化により、2014 年に一時「横ばい」都市数が増えたが、2015 年に入ると 2、3 線級都市においても住宅ローンに係る規制緩和などが影響し、消費者の購入マインドが好転した。直近の 2016 年 12 月は上昇した都市数は 46 都市で同年 8 月の 64 都市と比較すると減少しやや価格調整局面に入ってきた感はあるが、全体としては住宅価格は堅調に推移している。

## 4. 都市等級別・圏域別に異なる住宅価格の動き

一方、70 大中都市をクラス別（1 線級、2 線級、3 線級以下）で見ると、2015 年は住宅価格が全国的に上昇傾向となったが、中でも 1 線級都市は 70 大中都市の平均と比較して上昇幅は大きく、かつ、長期にわたっており、中国でも大都市と中小都市との二極化の兆候も出始めている（図表Ⅳ参照）。

図表Ⅳ 都市の等級別の住宅価格の動向

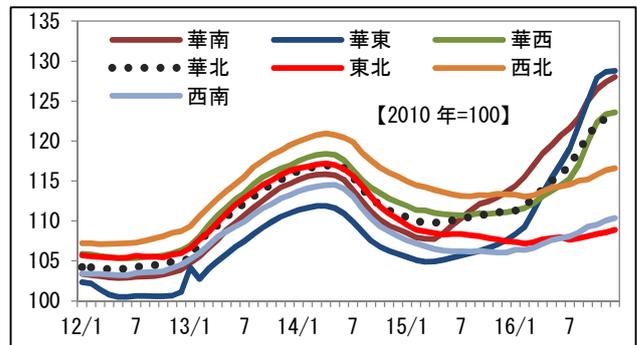


(資料) 中国国家统计局

なお、これを地方圏域別で住宅価格動向をみると、特に遼寧省などの東北部は経済の不振のほか

旧来型産業などへの依存度が高いことが影響し、住宅価格の伸びは小さい（図表Ⅴ参照）。

図表Ⅴ 地方圏域別の住宅価格の動向



(資料) 中国国家统计局

## 5. 2017 年の見通し

2015、16 年と成約量が多かった 1、2 線級都市は既に在庫量が少なく今後の新規供給も限られることから、今後の見通しに関して中国現地では楽観的な見方が多い。さらに、最近では土地の払下価格が販売価格を上回るエリアもあり、住宅価格はさらに上昇するとの指摘もある。消費者がこうした新価格に追随できるかは当面注視していく必要がある。一方、3、4 線級都市には依然として在庫を多く抱えた都市も多く、当局の政策課題ともなっている。このように中国全体で見ると都市ランクや圏域によって市場動向が異なることに注意が必要である。今年秋には共産党全国代表大会が予定され国政の安定運営が必須となり、また市場が政府のコントロールが効く「官製市場」という側面もある点を勘案すれば、2017 年の住宅市場は大きく崩れることはないというのが、中国現地の多くの見方である。ただ、トランプ政権下での米中関係や中国経済の先行きなどの不透明要因もあり、今後の動向に注目する必要がある。

〔粕谷 孝治（不動産鑑定士）〕

日本不動産研究所・中国現地法人のご紹介

名称：不動研（上海）投資諮詢有限公司  
 住所：〒200040  
 上海市静安区南京西路 1601 号越洋広場 38F  
 電話：+86(21)6137-3281