

中国賃貸住宅の供給について

昨年の10月から連続3回に分けて「賃貸住宅市場の実態」、「土地制度改革」、「農村建設用地を活用した賃貸住宅の供給」と政府による賃貸住宅の基盤整備について解説した。今回は日本とは異なり、土地の私有が認められない中国ではどのように賃貸住宅を供給しているかについて解説する。

中国では日本と同様に賃貸住宅居住人口は大都市に集中している。中小都市にも賃貸住宅市場は存在しているが、規模は小さい。链家研究院（中国最大手仲介業者の研究機関）は賃貸住宅市場の規模が比較的大きい十大都市（北京、上海、広州、深セン、天津、成都、武漢、蘇州、南京、杭州）を対象に、賃貸住宅に関する調査を行った。

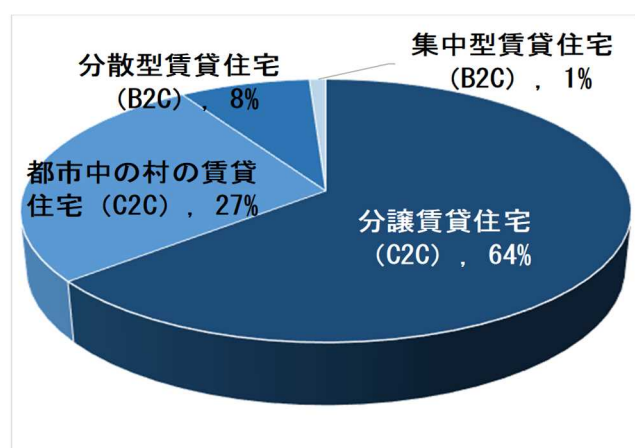


図1 全国十大都市の賃貸住宅の供給種類とその割合

資料：链家研究院「2017年中国賃貸住宅市場報告書」

調査結果によると、中国では賃貸住宅の供給方式によって分類すると大きく4つに分けられる。

1、分譲賃貸住宅：日本とほぼ同じであり、分譲住宅を購入した所有者が賃貸住宅として市場に出す物件を指す。概ね仲介業者や専門の賃貸住宅ネットなどを介して入居者を募集する。賃貸契約、賃料徴収、トラブル対応など全ては賃貸人（所有者）が行う。中国では分譲賃貸住宅の割合が大きく64%も占めている。

2、都市中の村の賃貸住宅：以前のコラムでも紹介したように、都市が拡大している中、一部は村として残っているため、土地も国有建設用地に転換せず、農村建設用地として保留する場合がある。外来人口の増加につれ、農民が農村建設用地に3階などの賃貸マンションを建てた物件を指す。ただし、都市計画の対象外

になっているため、インフラ整備が整っておらず、住宅の質も劣っている場合が多く、一般の分譲賃貸住宅より賃料が安い。

3、分散型賃貸住宅：日本でいえば、プロパティマネジメント会社かいは仲介業者が一般の分譲住宅を借り上げて、2LDKを3LDKに改修し、冷蔵庫、テレビなどの家電やベッドを設置し、シェアハウスに仕上げた物件を指す。現有の間取りから一つ部屋を増やすことから、n+1型賃貸住宅とも呼ばれる。北京や上海のような外来人口が集中している中、住宅価格の高騰につれ、賃料も高くなる地域では家賃負担を抑えるため、このような分散型賃貸住宅の需要が高い。

4、集中型賃貸住宅：1棟全体が賃貸住宅である物件（賃貸マンション）を指す。物件としては所有、借り上げ、委託の3つに分けられる。所有の場合は、私募ファンドによる所有や開発業者による所有などである。借り上げの場合は、工場やオフィスなどを10年～12年間借り上げて賃貸住宅に改修した上で運営するものである。委託の場合は、プロパティマネジメント会社が所有者から1棟全体の委託を受け、入居者の募集や賃料徴収、トラブル対応など全ての業務を行うものである。

2016年から中国政府は住宅市場の供給体系として分譲と賃貸を並行して推進していく方針を明確化し、積極的に遅れている賃貸住宅市場の環境整備、賃貸住宅供給の基盤整備に取り込んでおり、集中型賃貸住宅の供給はこれから増えると予測されている。

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

