

## 上海からのRNN

李 斌(前 当社研修生、上海不動産鑑定士)

### 2004年上海不動産市場の視点

#### (1) 環状線と地下鉄は不動産の地域区分の新しい参考

行政区の所属だけで、不動産地域の区分を判断するのは不十分ですが、簡単有効な区分方法は必要です。都市交通の発展は伝統的な地区区分法を潰しました。上海ではたくさんの開発会社や住宅を買う人が環状線と地下鉄を不動産の価値を計る根拠にしています。

現在、上海は内環状線の内部、内環状線と中環状線の間、中環状線と外環状線の間、外環状線の外部というように不動産価格も内から外まで4つの価格帯になっています。今年新しく販売される分譲住宅は4つの価格帯 10,000元以上、8,000元帯、6,000元帯と6,000元以下(m<sup>2</sup>当たり)です。

地下鉄とモノレール交通の大発展により、市民は便利になり、沿線の不動産の値段にも火がつき、地下鉄5号線が開通してから物件はだいぶ値上がりしています。地下鉄は市民の重要な交通手段になり、駅も商業施設を配置するときに重要なものになりました。地下鉄の交差点は地域不動産の発展性を示します。例えば人民広場、東方路、中山公園、上海駅など。今後もまた多くの地下鉄の交差点、静安寺、中山公園などが注目されるでしょう。

#### (2) 郊外住宅と都心部住宅の熱い市場

中国では全国的に、農村の都市化の進むスピードは加速していますが、上海の郊外のスピードはもっと速い。市と区に分譲住宅地の開発、住宅構造の変化、産業基地をベースにして発展する中型都市、また上海の3環状10射線、11本の地下鉄計画などは郊外の都市化により基本構想から投資建設段階に入っています。

ある人が北京と上海のことを比較しました。北京の人の通勤半径は毎日20キロで、上海の人は5キロしかないということです。

増え続ける上海の人口は都心部から郊外へ移動しています。都心より郊外を好む新上海人が増えています。よい環境と交通が便利な郊外住宅は多くの人々の住宅購入の標的になっています。



豫園商城の外側にある天裕百貨店  
～高級品が多い～

逆に、都心部の容積率、開発量と建物の高さが制限されたため、住宅価額、土地価格も値上がりは必然の方向です。それでも経営者、企業役員、外資系企業の管理職など高収入グループは引き続き上海都心に入って、中心地区の住宅は足りない状況になるはず

#### (3) 開発資金の増大と会社等の連合

開発会社はこれまで土地を単独で持ち、各々単独に開発してきましたが、これからは

連合して、不動産市場に参入する時期に入っています。開発会社だけではなく、代理会社、仲介会社まで、提携または連合する傾向を明らかにしています。

以前は銀行から資金を借りたくなかった開発会社ですが、現在は180度転回しています。原因は土地公開入札制度により、土地資金の必要量が大幅に上がったことです。開発会社は銀行に資金の援助をもらいたいと考え、同時に、先を読める会社は戦略的な提携や協力を手を出しました。例えば、南都不動産会社は海外の投資資金ファンドと協力して、これから強い資金力で土地市場に進出するつもりです。土地の公開入札市場、公開入札制度は中小不動産会社を連合するよう促しています。同時に、代理会社間の競争は激しくなりました。データによれば上海の仲介会社は1万社に近く、たくさん問題があります。仲介会社の条件を厳しくして、仲介市場のルールをまとめることは近年仲介業界の大きな課題です。大手仲介会社が中小会社を吸収合併するのは今年から増え続けると思います。

#### (4) ホテルタイプの都心小型マンション

3年前、小型マンション(ホテルサービス付き)の検討会がありました。それ以来上海での小型マンションの投資、開発は熱くなりました。

小型マンションのニーズは10万戸ぐらいです。現在はニーズを満たす量に近づいています。

また小型マンションの賃貸市場のパフォーマンスは予想よりよくなく、純投資リターン率は5%以下の例が少なくないです。



南京東路  
~上海で最も賑やかな通り~

普通の小型住宅と比べると、ホテル式小型マンションの見通しは楽観的ではない。権利の分割、建物管理費問題、高い管理費用は投資者の投資リターンを低め、また建物修理費用は3から5年ごとに一回発生します。金額が大きいですから、積み立て修理資金はすぐなくなります、足りないなら、各オーナーが分担することになります。

当然、すべての物件がだめになるわけではなく、立地がよい、品質がよい、景観がよいの大型物件はよい見通しです。

#### (5) 都市の再開発に伴う旧住民の移動問題

旧住民の移動問題は2003年の熱い問題になっています。現地政府と開発推進する不動産開発会社対旧住民の対立がメインです、開発する公共投資は地方政府の財政能力を超えました、政府は多数の公共または開発会社のため、移動させる旧住民の利益を犠牲にしました。しかし、現在政府は低収入の市民の住宅問題を解決する余裕はないのが実情です。

都市再開発に伴う旧住民に対する移転補償門などについては次の機会にレポートします。

#### レポート注釈

1元 15円

上海市の普通勤労者年収 平均1人 1.5万元/年位  
世帯(共稼ぎが大半のため)あたり概ね3万元/年

但し、外資系企業従業員 3.6 万元～10 万元 / 年

外資系中堅管理職 30 万元位

マンション分譲価額には内装費用は含まれず、購入者負担である。  
概ね分譲価額の 25～30%がかかる。