チャイナレポート

第9回 中国の賃貸住宅市場の特徴

「家を買わないと結婚できない」という考えの中国人

入居者のほとんどは外国人か出稼ぎ労働者

私が見聞きする中では、中国の賃貸住宅市場は成熟しておらず、規模も大きいとはいえません。日本では、住宅を借りる行為は一般的ですが、中国では特殊と考えられています。統計で確認することはできませんが、日本より中国の方が持ち家比率は高いように思います。中国において賃貸住宅市場の規模が大きくならない最大の原因は、「住宅は借りて住むものではなく、買って住むもの」という根強い考えがあることです。「賃料を支払うぐらいなら購入した方がまし。賃借した住宅は自分のものにはならない」と考える中国人が多いのです。結婚を機に住宅を購入するケースも多く、家を持たないと結婚できないとまでいわれています。親が子女名義で住宅を購入するのも当たり前の世界です。現在のように、購入戸数制限が発表されると、親戚を総動員して住宅を購入していきます。

「持ち家に住む」のが当然という観念が強いので、住宅を借りる人の割合は少なくなります。賃貸住宅市場での需要は、外国人駐在員や留学生、転勤やプロジェクト、内装工事などで一時的な住まいが必要となる中国人、出稼ぎ農民工などに限定されます。もっとも、中国人の場合、長期で同じ場所で暮らすことになり、生活に慣れてくると住宅を購入することを考え始めます。高い経済成長率、所得の向上などを背景に、不動産価格が上昇してきたことから、不動産市場はキャピタルゲインを狙う投資市場の性格が強くなったことも原因のひとつでしょう。インカムゲインを生み出す土壌が形成されないまま不動産価格が上昇した結果、投資利回りがどんどん低下しています。住宅を「貸す」手間を考えると、「寝かせて」キャピタルゲインを得る方が楽という現象すら発生しているのです。

賃貸住宅市場の規模が小さいため、不動産仲介企業は賃貸仲介より売買仲介に力を入れます。高い住宅賃料予算を持つ外国人駐在員ならば、一定の仲介手数料が手に入りますが、それ以外は賃料が低いため、獲得できる仲介手数料も少なくなります。売買だと手間はかかりますが、確実にまとまった仲介手数料を入手できます。

今後、賃貸住宅市場が拡大する余地は少ないと考えられます。中国人の持ち家志向が変わることはありません。中国における賃貸住宅市場は、外国人や一部の中国人からの需要のみに支えられる、小規模な市場であり続けると思われます。

（毎月第4週掲載）

安田明宏　氏
ステイジア・キャピタル・ホールディング調査部　研究員
関西大学社会学部卒業、インドネシア・スラバヤ国立大学大学院博士課程留学、名古屋大学大学院文学研究科博士課程単位取得満期退学
2006年、ステイジア・キャピタル・ホールディング入社
URL　http://www.stasiacapital.com