

中国での不動産購入にかかわる事情

朴 恵子

＜中国での不動産購入に関わる事情＞

中国人が結婚する際、新郎がマンションなど結婚後の新居を購入するという習慣があることをご存じですか？日本ではそのような習慣はないと思いますが、中国では結婚の必要条件として一般化しています。もちろん住宅を購入しないまま結婚するカップルがいないわけではありませんが、送り出す新婦側は安定した結婚生活の意味としても、住宅の購入を求める風潮にあります。

購入を検討する場合、新郎新婦双方の出勤

に便利なエリアや数十年後（もしくは十数年後）の売却に有利なエリアを選び、物件を探します。当然、そのような物件の住宅価格は高く、負担も大きくなります。

報道によると、2017年12月の大連市における新築物件の平均単価は、前年同期比約10%増の13,584元（237,720円）/㎡だったといえます。2017年、大連市の民間企業に勤務する従業員の平均収入が年間で80,253元（1,404,428円）※1だったことを考えると、大きな買い物になります。

年	大連市		上海市		全国	
	商品住宅販売面積 (万平米)	商品住宅販売額 (億元)	商品住宅販売面積 (万平米)	商品住宅販売額 (億元)	商品住宅販売面積 (万平米)	商品住宅販売額 (億元)
2015	596.7	519.8	2,009.2	4,319.9	112,406	72,753
2016	656.6	596.9	2,019.8	5,233.3	137,540	99,064
2017	758.2	759.6	1,341.6	3,336.1	114,789	75,148

出所：国家統計局及び各地域の統計局より、椋葉コンサルティングが作成

＜中国の不動産市場と住宅ローン＞

今年3月に行われた第13回全国人民代表大会「政府活動報告」の中で、李克強首相は2018年の不動産市場について、「安定かつ健全な発展」を促進し、手ごろな価格の住宅を提供することや賃貸市場の発展を重視していくことを明言しています。中国国内では不動産価格の高騰から不動産販売購入規制が導入されました。住宅ローンの借り入れについても、一定の規制を設けています。

大連市の場合、自身の居住目的とした初めての購入物件に対する金融機関からの借入について、90㎡以上の建築面積であれば、購入金額の3割以上の頭金を払い込むことを求められます。また住宅積立金制度※2の加入者は住宅積立金貸付を受けることができますが、この場合にも頭金として2割以上を払い込むことを条件としています。

＜中国の内装事情＞

中国の不動産は、スケルトン（構造体）で販売されることが多く、購入者が設備や内装の工事を行います。購入者が自由自在に設計することも可能であるため、内装に使用されるトイレや浴室、台所の設備、部品などは好きなメーカーや海外ブランドの製品を使用することができます。ただし、内装工事には多少時間がかかることから、実際に住み始めるのは半年後や1年後になってしまうこともあります。

大連市での内装工事費用の相場について、水道配管や電気配線、床材や壁材の貼付け、防水加工など基礎工事にかかる費用（資材費含まず）は、平米あたり300元（5,250円）～500元（8,750円）程度となっています。



左上：天井内装工事
左下：動物柄の床材
上：他インテリア工事

1970年代の中国においては、「自転車」、「ミシン」、「ラジオ」、「時計」が「結婚四大件」（四大件：代表的な4つの物）と呼ばれていました。時代が変わり、2000年代に入ると、結婚四大件は「家」、「車」、「株」、「保険」だったり、「携帯電話」、「パソコン」、「車」、「住宅」などといわれているようです。

結婚は、パートナーの人生を背負うだけでなく、大きな財産を抱えることになります。

※1 出所：大連市市統計局データ。

※2 住宅積立金制度：

政府機関や企業などの従業員が加入する制度。社会保険と同様、企業と従業員個人が負担。