

第四章

住

総論：中国の不動産事情

中国の「不動産購入熱」は非常に高い。自分の住宅はもとより、投資用として2軒目、3軒目と複数物件を購入するケースも多い。不動産購入は冷めやらず、各都市で大規模に進行している再開発プロジェクトによって、不動産価格も値上がりが続いている。

また、近年は地下鉄建設が不動産価格を刺激している。地下鉄は中心部と郊外をつなぐ役割をなし、生活エリアを徐々に拡大させ、新たな商圈を生む土台ともなる。地下鉄建設による郊外の新たな街の計画が、不動産開発を呼び、そこに新たな購入者が集まり、さらに価格上昇が進んでいく、というサイクルなのである。

近年はこうした過熱した不動産投資に歯止めを掛けるため、中国政府が不動産購入を抑制する政策を打ち出してはいるが、目立った効果がないのが実情だ。

一般の消費者、どのような時に不動産を購入するのか。

最も多いのは、結婚する際に、不動産物件を購入するケース。夫婦の新居となる物件は「婚房」と呼ばれ、若い世代が高額な不動産を購入するのはかなりのプレッシャーだ。両親の支援で購入するケースも多いが、生活を切り詰めて返済に充てる「房奴」や、こうした束縛から自由であるため不動産購入をしないで結婚する「裸婚」なども流行語となるほど不動産問題は深刻だ。

もう一つは「学区房」の購入。「学区房」とは、教育レベルの高い名門学校(小中学校)の通学区に指定されているエリアの物件のことである。中国では、子供に早い段階から良質な受験教育を受けさせようと、義務教育であっても名門校に入れさせようとする。しかし、義務教育は基本的に日本と同様、その戸籍所在地(現住所)の学校に行くことが決められている。もし学区をまたいで通学する場合は、「択校費」という追加費用を学校側に支払わなくてはならない。このルールは、上海においては2011年を最後に廃止されたが、多くの都市で依然残っており、学区を跨ぐ面倒を避けるために「学区房」を購入するのである。名門学校の通学区内に物件を購入すると、家族はそのエリアに戸籍を移すことができ、面倒な手続きなどなく、学校へ入学できるのである。

そしてもう一つが「投資」目的の購入だ。物件購入後、価格が上昇するのを待って転売するのである。いまだに価格上昇が続いている中国では、多くの投資者が「銀行に貯金するよりも確実な利益が得られる」として、手元資金を不動産へと「替えて」いる。今回の調査でも上海や杭州で、複数の投資物件を所有している消費者も多かった。

不動産の所有(産権)には、「70年」という期限が設けられていたり、面積の表示が実面積で使用可能な面積でなかったりするなど、中国の不動産事情は日本との相違も大きい。価格も高く住宅ローンを抱える消費者もおり、住宅問題は現代中国人の生活レベルに大きな影響を与えている。

4-1-1 上海市住宅の分譲・賃貸平均価格

行政区	分譲(元/㎡)	賃貸(元/月/㎡)
盧湾区	45,796	97.4
静安区	44,727	89.9
黄浦区	39,928	71.3
長寧区	38,734	79.0
徐匯区	35,948	63.7
浦東新区	28,819	50.1
虹口区	28,636	55.2
楊浦区	27,235	49.5
普陀区	26,707	53.4
閘北区	26,285	53.1
閔行区	22,412	44.1
宝山区	18,888	33.6
青浦区	18,479	36.5
松江区	16,776	29.1
嘉定区	14,715	28.4
奉賢区	12,296	20.3
金山区	9,191	17.3
崇明区	7,003	14.6



グループインタビューの声

静安区	公共施設が充実。住民のレベルが高い。
浦東新区	広い面積の物件が多い。また空気もいい。地下鉄交通も便利、都心からも離れている。
徐匯区	交通便利。教育や医療の機関も充実
普陀区	環境がよく道も広いし、交通も便利

全体の平均価格で「2万5000元/㎡」を超えている上海市。静安区や徐匯区などの中心部はもちろん、今後は近郊・郊外でもさらに開発が進み、ニュータウンが形成されていくと予想されている。

(価格は2013年2月の平均価格)

ホームページ「城市房産」
(<http://www.cityhouse.cn/city.html>)より

各エリア住宅物件平均価格

南京

4-1-2 南京市住宅の分譲・賃貸平均価格

行政区	分譲(元/㎡)	賃貸(元/月/㎡)
鼓楼区	21,266	41.4
建邺区	19,904	40.0
玄武区	18,489	40.8
白下区	18,163	39.9
秦淮区	16,870	35.2
下関区	15,251	29.1
雨花台区	14,601	26.7
棲霞区	13,474	29.7
江寧区	11,584	24.5
浦口区	8,730	16.6
六合区	6,822	15.2
高淳県	6,758	14.1
溧水県	6,551	10.9



グループインタビューの声

雨花台区の軟件大道	会社の近くで、環境が良い
学区不動産であればどこでもよい	
雨花台区の板橋新城、金地自在城	施設が充実、緑化もされている

南京市では、郊外の雨花台区の人気の高まっており、物件価格面でも中心部に引けをとらない。そのため、今後の物件価格も上昇が予想されている。

(価格は2013年2月の平均価格)

ホームページ「城市房産」
(<http://www.cityhouse.cn/city.html>)より

エリア物件の平均価格

蘇州

4-1-3 蘇州市住宅の分譲・賃貸平均価格

行政区	分譲(元/㎡)	賃貸(元/月/㎡)
工業園区	12,816	30.1
滄浪区	11,895	27.0
平江区	11,664	27.9
常熟市	11,381	27.7
金閶区	11,324	27.4
高新区(虎丘)	10,247	28.8
呉中区	10,038	23.6
張家港市	9,928	26.6
相城区	9,003	22.6
太倉市	7,686	22.0
呉江区	7,618	20.6
昆山市	7,393	19.2



百度地図を元に作成

グループインタビューの声

平湖区	交通が便利、商業施設が集中
新海	良い学校がそろっている
工業園区	空気がいい
滄浪区	比較的好い学区房がそろっている
金閶区	商業施設が集中、両親の家にも近い

蘇州では、新しく整備された園区と新区が高い人気を誇るが、なかでも園区の金鷄湖周辺の物件は、新たに整備されたエリアで高級マンションも多く湖が近いことから、多くの消費者の注目を集めている。

(価格は2013年2月の平均価格)
ホームページ「城市房産」

(<http://www.cityhouse.cn/city.html>)より

エリア物件の平均価格

無錫

4-1-4 無錫市住宅の分譲・賃貸平均価格

行政区	分譲(元/m ²)	賃貸(元/月/m ²)
濱湖区	8,389	21.8
崇安区	8,342	24.9
江陰市	8,249	21.2
南長区	8,230	22.8
宜興市	8,062	20.3
北塘区	7,585	21.9
錫山区	6,812	18.1
惠山区	6,391	16.2



グループインタビューの声

濱湖区	環境が良く、地下鉄なども便利。静かに住める。空気がいい。居住区全体の環境がとても理想的。
崇安区/南長区	崇安区はにぎやかで生活も便利。南長区は生活施設が充実。

江南エリアでは不動産価格が比較的低い無錫では「6,000元/m²~8,000元/m²」の価格帯が主流。ただし、太湖周辺ではリゾート開発も進んでおり、今後は市中心部以外に、濱湖区の物件が注目されている。

(価格は2013年2月の平均価格)

エリア物件の平均価格

杭州

4-1-5 杭州市住宅の分譲・賃貸平均価格

行政区	分譲(元/㎡)	賃貸(元/月/㎡)
上城区	26,501	47.3
西湖区	24,883	40.8
下城区	23,492	47.0
拱墅区	19,383	37.1
濱江区	18,565	31.6
江干区	18,547	33.8
蕭山区	14,642	30.1
富陽市	10,951	18.8
余杭区	10,728	22.2
建德市	9,069	18.3
臨安市	7,031	18.3
桐廬県	---	29.6



グループインタビューの声

上城区	華やかで学校も多い。呉山のふもとで風水がいい。
錢江新区	買い物にも便利で、万象城の地下駐車場も便利。
西湖区	九溪玫瑰園という物件はクオリティが高いらしく、興味がある。
江干区	寧波への高速道路にも近く便利。

江南エリアでは、上海に次ぐほどの消費能力を持つ杭州。中心部西湖の畔の物件が人気だが、同時に錢江新区といったニュータウン物件も注目されている。

(価格は2013年2月の平均価格)

ホームページ「城市房産」

(<http://www.cityhouse.cn/city.html>)より

エリア物件の平均価格

寧波

4-1-6 寧波市住宅の分譲・賃貸平均価格

行政区	分譲(元/m ²)	賃貸(元/月/m ²)
江東区	16,524	35.5
海曙区	16,210	32.5
江北区	15,676	34.0
鄞州区	15,302	34.0
慈溪市	12,171	26.8
余姚市	11,926	23.5
奉化市	10,139	20.1
寧海県	9,452	47.5
鎮海区	8,963	22.9
北侖区	8,749	22.6



グループインタビューの声

江東区	成熟したエリアで色々な施設が充実している。
鄞州区	雅戈爾の物件が好き。緑化もきちんとしている。
江東区と鄞州区の境界	新たなエリアと成熟したエリアで、それぞれのいい部分を利 用したい。

天一商圈に加え、万達やアウトレットなど、新たな商業施設も増えている寧波。中心部の鄞州区はもちろんだが、市政府機能が移転予定の江東区が注目されており、物件価格も上昇している。
(価格は2013年2月の平均価格)

ホームページ「城市房産」

(<http://www.cityhouse.cn/city.html>)より **82**

エリア物件の平均価格

合肥

4-1-7 合肥市住宅分譲・賃貸平均価格

エリア	分譲(元/㎡)	賃貸(元/月/㎡)
政務区	7,416	17.9
蜀山区	7,102	20.3
包河区	6,914	20.2
高新区	6,826	18.0
濱湖新区	6,813	17.2
廬陽区	6,775	19.4
新站区	6,297	18.8
瑤海区	6,158	15.6
経開区	5,929	16.3



グループインタビューの声

蜀山区	学区房が多い。緑化がなされている
政務区	学区房が多い。
北城エリア	自然環境がよく、物件の緑化率も高い
元一小区	緑化環境や物業管理などが非常にいい

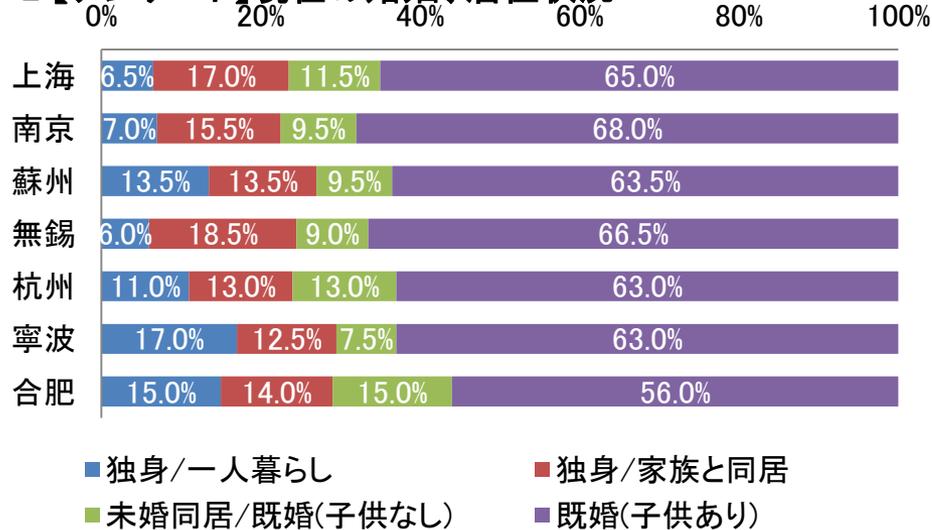
現在開発が進む合肥市、その物件価格は約「6,000元/㎡」程度と、上海などに比べるとはるかに安い。大規模な開発が進む市政府を中心とした政治・文化一体型のニュータウン「政務新区」が注目されている。

(価格は2013年2月の平均価格)

ホームページ「城市房産」
(<http://www.cityhouse.cn/city.html>)より

現在の居住空間について

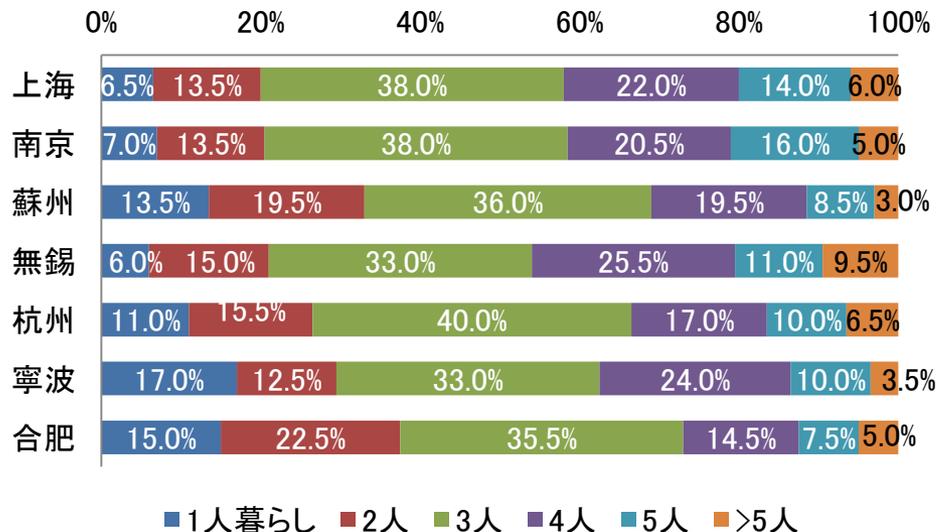
4-2【アンケート】現在の婚姻、居住状況



左は今回のインターネットアンケート調査の回答者の婚姻・居住状況である。

今回は設問内容が生活全般にわたることから、最も標準的な「30代」で「既婚かつ子供あり」のサンプルを多く取っている。

4-3-1【アンケート】現在、一緒に暮らしている家族は？



同居人数に関する回答では、サンプルが「既婚・子供有り」の比率が高いこともあり、「3人暮らし(夫と子供と同居)」という回答が多い。

ただ、年齢層が若干高くなると、両親と一緒に住むケースが多くなるようだ。

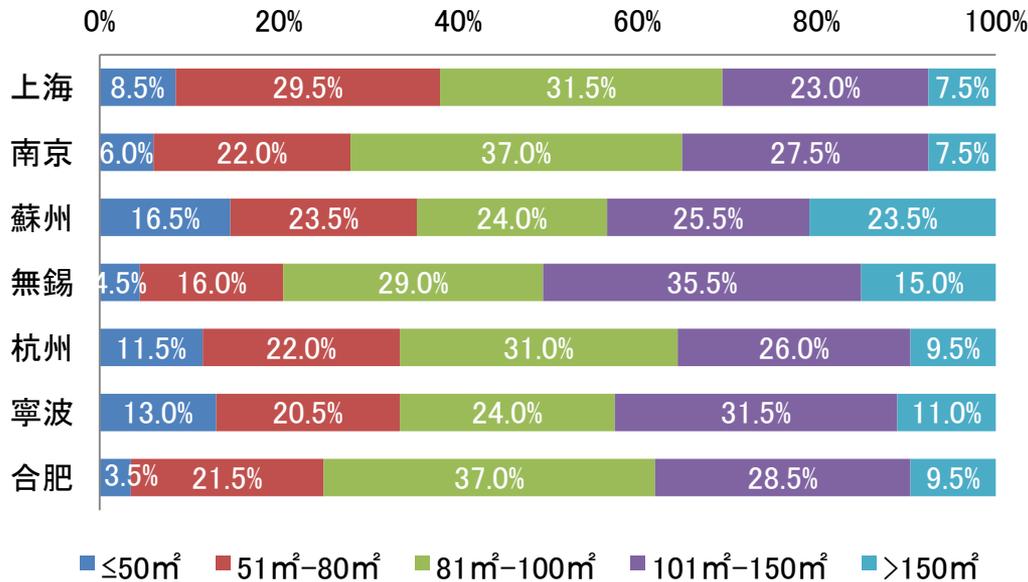
4-3-2【アンケート】「1人暮らし」の世代別人数(人)

	20代	30代	40代	50代	総計
上海	13	0	0	0	13
南京	5	2	6	1	14
蘇州	26	1	0	0	27
無錫	5	1	4	2	12
杭州	18	2	2	0	22
寧波	28	3	3	0	34
合肥	24	1	4	1	30
合計	119	10	19	4	152

■ 1人暮らし ■ 2人 ■ 3人 ■ 4人 ■ 5人 ■ >5人

現在住んでいるお部屋の広さは？

4-4-1【アンケート】現在の住まいの面積は？

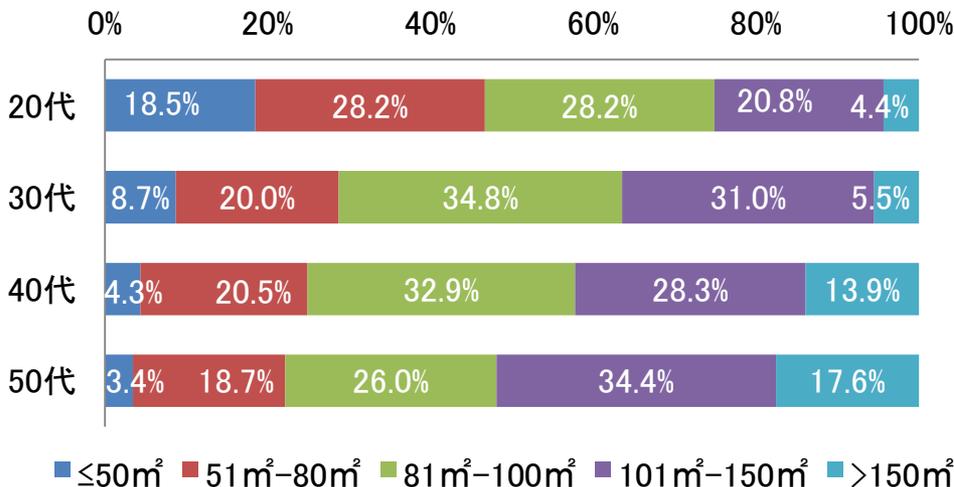


中国の都市部では、マンションに住むケースが多い。戸建て物件は「別荘(別荘)」と呼ばれ、高額で富裕層でなければ手が出ないのが現状だ。

左の調査結果を見ると、中国では「100m²~150m²」が人気物件となっている。日本のマンション物件と比較すると、大きい印象を持つ。日本とは異なりこれは「占有面積」であるが(実使用率を示す「得房率」が物件説明に加えられる)、このレベルが標準的な面積なのである。

また、中国では「親と一緒に住む」ケースもまだ多い。そのため結婚時に物件購入する際は、将来的に同居することを想定して、「3LDK以上」の大きな物件を購入しておくケースも多い。また、先に小型物件を購入し、将来的には転売し、大型物件に買い換えるケースもある。左下のグラフで40代・50代においては「>150m²」の回答率が高いのも、そうした「二世帯同居」がその理由だと思われる。

4-4-2【アンケート】現在の住まいの面積は?(世代別)



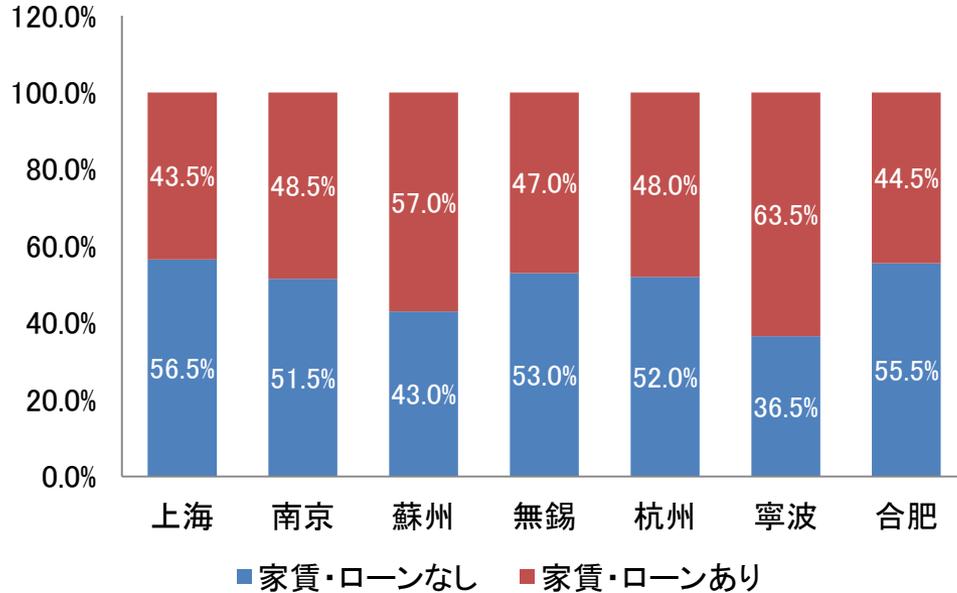
column

中国での不動産はスケルトンの状態で引き渡され、購入者側が自分で内装を施すことが一般的である。多くの消費者は内装業者を雇うのだが、「業者に全てをゆだねてしまうと、水増し請求などの被害にあう」(もしくはその不安がある)と考える人が多いため、建築材料や部品などは施主自らが買出しに行くことが多い。

ただ、近年では「精装修」という内装済みの物件も登場し始めており、徐々に人気が高まっている。

家賃・ローンの金額は？

4-5-1【アンケート】家賃・ローンはありますか？



今回の調査では「家賃・ローンなし」と回答した比率がやや高い結果となった。ローンを避けるためになるべく一括で購入しようとするケースが多いこと、本人名義でなく配偶者名義や親の金銭的援助を受けて購入するケースがあること、またすでにローンの返済が終わっていることなどが、理由として考えられる。

家賃・ローンの金額を見ると、どの都市でも「3,000元/月」以下の比率が高い。

興味深いのは「1,000元/月」以下の比率。上海市の12.6%に対し、他都市ではいずれも20%以上となっている。上海市の物件価格(住宅・賃貸)が他都市に比べ高いためだと思われる。

4-5-2【アンケート】毎月の家賃・ローン金額は？

ローンまたは家賃の月平均金額	上海	南京	蘇州	無錫	杭州	寧波	合肥
≤1,000	12.6%	23.7%	28.1%	24.5%	29.2%	34.6%	22.5%
1,001-2,000	26.4%	17.5%	27.2%	24.5%	13.5%	19.7%	21.3%
2,001-3,000	21.8%	29.9%	28.9%	27.7%	19.8%	18.9%	32.6%
3,001-4,000	9.2%	7.2%	7.0%	7.4%	9.4%	3.9%	7.9%
4,001-5,000	14.9%	11.3%	2.6%	5.3%	14.6%	12.6%	9.0%
5,001-6,000	2.3%	4.1%	3.5%	1.1%	2.1%	2.4%	2.2%
6,001-7,000	5.7%	4.1%	0.9%	4.3%	4.2%	2.4%	1.1%
7,001-8,000	2.3%	0.0%	0.9%	2.1%	5.2%	1.6%	2.2%
8,001-9,000	1.1%	2.1%	0.9%	2.1%	1.0%	2.4%	1.1%
9,001-10,000	1.1%	0.0%	0.0%	1.1%	1.0%	0.8%	0.0%
>10,000	2.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	0.0%

物件選びのポイントは？

中国の消費者のほぼすべてが経験するであろう不動産購入。彼らは何を基準に物件選びをしているのだろうか？各都市のグループインタビュー参加者に、物件選びのポイントを聞いた。

4-6【アンケート】現在の物件を購入したポイントは？

都市	20代・30代	40代・50代
上海	交通・階数・環境	場所・位置・交通
南京	交通・位置	場所・位置・交通
蘇州	学区・交通・周辺施設	学区・交通・周辺施設
無錫	周辺施設・位置・交通	環境・付随設備
杭州	場所・投資価値・デベロッパー	環境・周辺施設
寧波	交通 位置 管理会社	交通・レイアウト
合肥	交通・位置・管理会社	交通・環境・管理会社

左の表は、グループインタビューにおいて、物件選びのポイントとして回答の多かったものの抜粋である。

基本的には「位置(アクセス)」、商圈や市場など「周辺施設」を考慮に入れながらの選択しているようだ。興味深いのが蘇州の「学区」と杭州20代・30代グループの結果である。

蘇州はもともと教育熱心であることと、ハイレベルな教育が受けられる学校に限られているからだと思われる。

グループインタビューでは、物件探しに関して様々な発言があった。

その中で「位置」というキーワードが比較的多い。これは各都市で見られた「両親の住んでいる場所に近く、何かと面倒をみることができる」という回答が示すように「会社」や「家族」からの距離、「商圈までの距離」などの要素である。また、就学前の子供を持つ家庭、もしくはこれから子供を望んでいる家庭では「学区」を非常に重視する傾向が強い。さらには面積や向き(南向き)などの「レイアウト」や「価格」、物件の「管理会社のレベル」などを考慮するといった声も多かった。

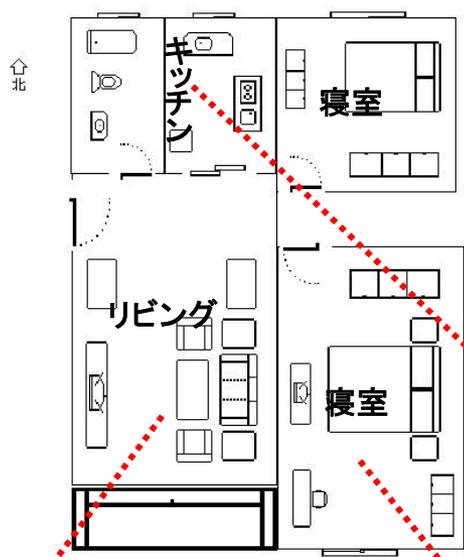
今回の調査で特徴的な回答が得られたのは、「杭州の20代・30代グループ」。会社経営者などが多かったためか「今後、価格が上昇するかどうか」(杭州・30代男性)や「デベロッパーの知名度」(杭州・30代男性)など、投資的視点で選ぶという回答があった。また「上海・30代女性」からは「階層を見て買う。高層階が好き」という回答があった。理由としては「眺めがいい」高層階を重視するとのことだが、他都市ではあまり聞かれなかった。

自宅訪問

上海市の標準家庭 Aさん(33歳・女性)のお宅

・2011年に購入し入居
 ・購入価格は18,000元/m²

所在地	閘北区
総面積	78m ²
間取り	リビング+寝室2部屋(2LK)
家族構成	夫・子供1人(5歳)
不動産状況	持ち家(ローン月7,000元)
世帯収入	25,000元/月



- 購入のポイント**
- ・周辺に各施設が揃っていること
 - ・学区房であること(幼稚園が近い)
 - ・両親が近くに住み、子供の世話を手伝えること



内装期間6か月。
 費用は8~9万元。
 (家電を含むと約15万元)



内装のこだわり	暖色で統一
家具イメージ	シンプルなデザイン
家具インテリア	◆紅星美凱龍
購入場所	◆IKEA ◆百安居



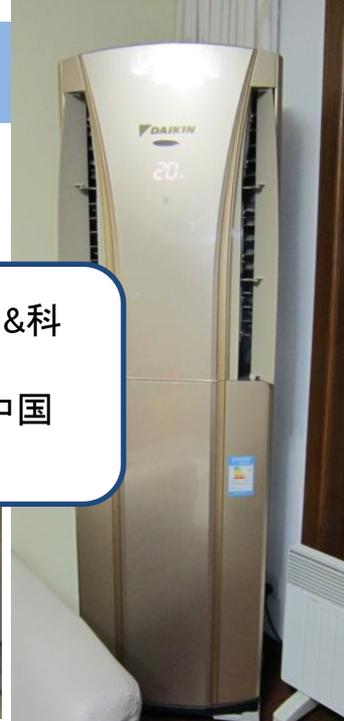
Aさん宅の家電チェック

Aさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (円)
液晶テレビ	Sharp	10,800
	Samsung	10,000
DVD	Philips	750
エアコン	Daikin	9,800
	Daikin	4,500
	Kelon	2,000
冷蔵庫	Siemens	3,000



エアコンはダイキン2台&科龍(Hisenseブランド)
リビングのエアコンは中国で人気の床置きタイプ



欧米系ブランド・シーメンス製の冷蔵庫



液晶テレビは2台
サムスンとシャープ



家電選びのポイント

- ・品質重視
- ・やさしい感覚のデザイン
- ・有名ブランドであること

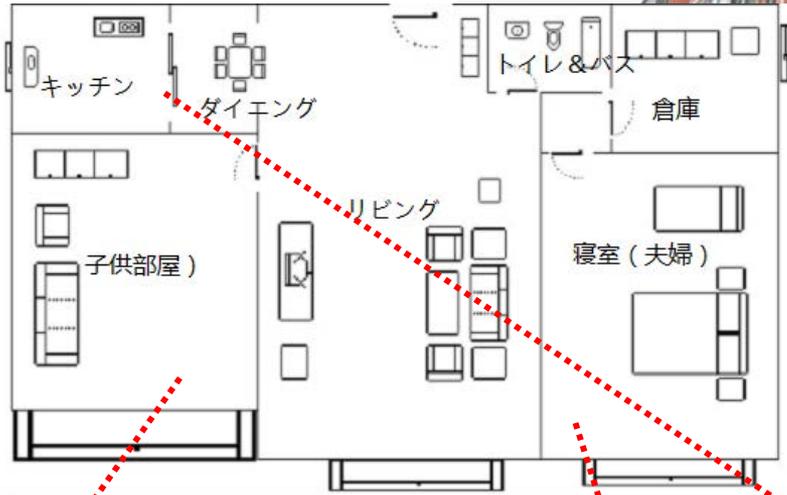


自宅訪問

南京市の標準家庭 Bさん(32歳・女性)のお宅

・2010年に購入し入居。
・購入価格は8,000元/m²。

所在地	鼓楼区
総面積	87m ²
間取り	リビング2+寝室2(2LDK)
家族構成	夫・子供1人(1歳)
不動産状況	持ち家(ローンなし)
世帯収入	12,000元/月



購入のポイント

- ・交通が便利
- ・両親や仕事先と近い
- ・周辺に市場やコンビニあり、各施設が揃う

内装期間5か月。
費用は10万元。
(家電を含むと約18万元)



内装のこだわり	カントリースタイル
家具イメージ	カントリースタイル
家具インテリア	◆紅太陽裝飾城
購入場所	◆月星広場 ◆紅星美凱龍 ◆金盛国際家居



Bさん宅の家電チェック

Bさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (円)
液晶テレビ	Samsung	5,000
パソコン	HP	3,000
エアコン	Daikin	9,000
	Daikin	4,000
レンジフード	Fotile	5,000
洗濯機	Bosch	3,500
冷蔵庫	Bosch	6,000



エアコンは2台ともダイキン
リビングのエアコンは床置きタイプでお子さんの写真つき



HPのパソコン



冷蔵庫と洗濯機はいずれも欧米系ブランド・Bosch



家電選びのポイント

- ・ブランド重視
- ・評判重視



液晶テレビはサムスン



自宅訪問

杭州市の標準家庭 Cさん(31歳・女性)のお宅

所在地	拱墅区
総面積	75m ²
間取り	リビング1+寝室2(2LK)
家族構成	夫・子供1人(5歳)
不動産状況	持ち家(ローンなし)
世帯収入	18,000元/月

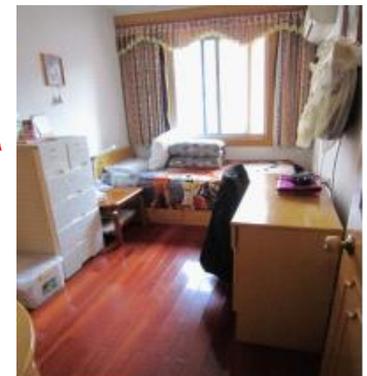
購入のポイント

- ・交通が便利
- ・親戚が近くに住み、お互いに世話しやすい

内装期間2か月。
費用は6~7万元。
(家電を含むと約10万元)



・1998年に購入し入居
・購入価格は2,000元/m²



内装のこだわり	シンプルで実用的
家具イメージ	中国風・ヨーロッパ風のシンプルなスタイル
家具インテリア購入場所	◆三墩家具城(西湖区)



Cさん宅の家電チェック

Cさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (元)
液晶テレビ	Skyworth	7,000
パソコン	TCL	3,000
エアコン	TCL	4,000
	Midea	2,500
洗濯機	Little Swan	4,000
電子レンジ	Galanz	500
レンジフード	Shuaikang	800
冷蔵庫	Siemens	3,000



エアコンは2台とも国内ブランドのMidea(美的)

欧米系ブランド・Siemens製の冷蔵庫

パソコンはTCL



家電選びのポイント

- ・見た目、時間がたっても時代遅れにならないデザイン
- ・機能の多さ



洗濯機はLittle Swan

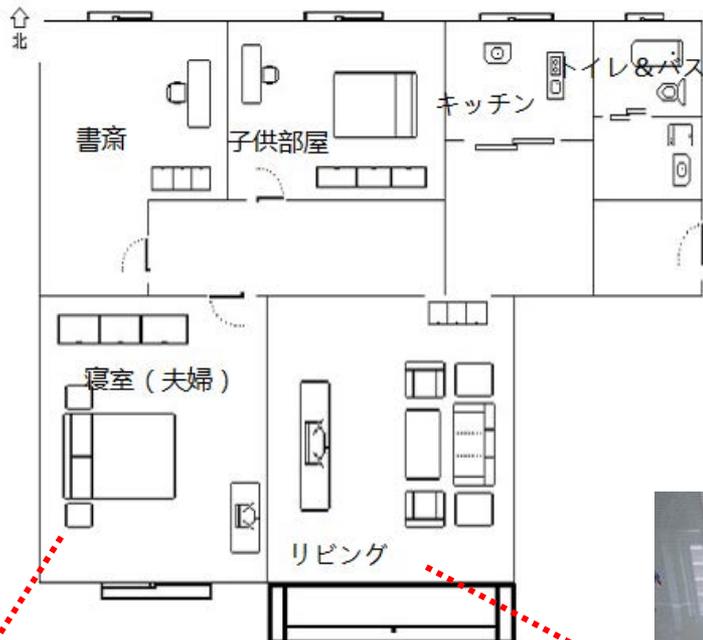
液晶テレビSkyworthは壁掛けタイプ



自宅訪問

合肥市の標準家庭 Dさん(30歳・女性)のお宅

所在地	包河区
総面積	100m ²
間取り	リビング1+寝室3(3LK)
家族構成	夫・子供1人(5歳)
不動産状況	持ち家(ローンなし)
世帯収入	10,000元/月



・2009年に購入し
入居
・購入価格は
2,000元/m²
(前住居の立ち退
きに伴う補償物
件)

購入のポイント

- ・学校が近くにある、子どもの通学に便利
- ・交通便利

内装期間1.5か月。
費用は7万元。
(家電を含むと約9万元)



内装のこだわり	シンプルスタイル
家具イメージ	シンプルスタイル
家具インテリア 購入場所	◆五里廟家飾建材城



Dさん宅の家電チェック

Dさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (元)
液晶テレビ	Haier	4,200
DVD	BBK	800
エアコン	Gree	2,800
レンジフード	Fouail	3,300
電子レンジ	Midea	450
冷蔵庫	Meiling	2,700
洗濯機	Sanyo	2,200
熱水器	Macro	1,200



エアコンはGree
(格力)



ローカル系ブランド・Meiling(美菱)製の冷蔵庫

液晶テレビはHaier
(海爾)

家電選びのポイント

- ・品質重視
- ・柔らかな感じのデザイン
- ・有名ブランドであること



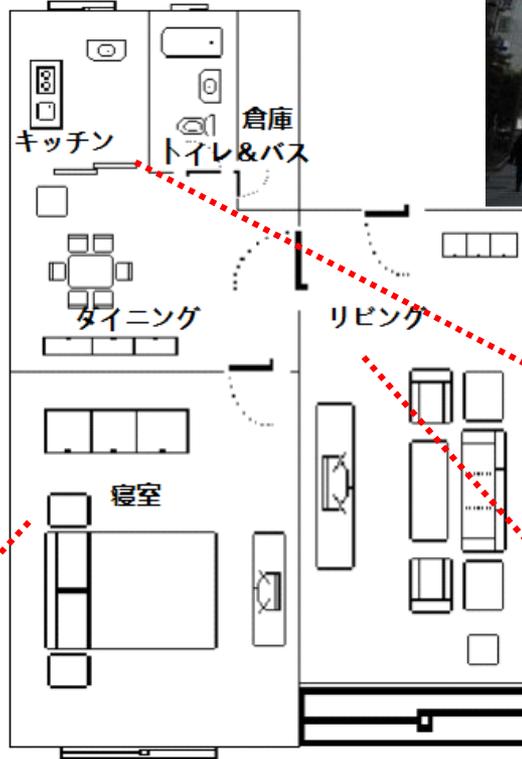
自宅訪問

上海市の特徴的な家庭 Eさん(20歳・女性)のお宅

- ・2011年に借りて入居
- ・家賃は2,000元/月



所在地	宝山区
総面積	80m ²
間取り	リビング1+寝室1(1DK)
家族構成	独身
不動産状況	賃貸(家賃月2,000元)
世帯収入	5,200元/月

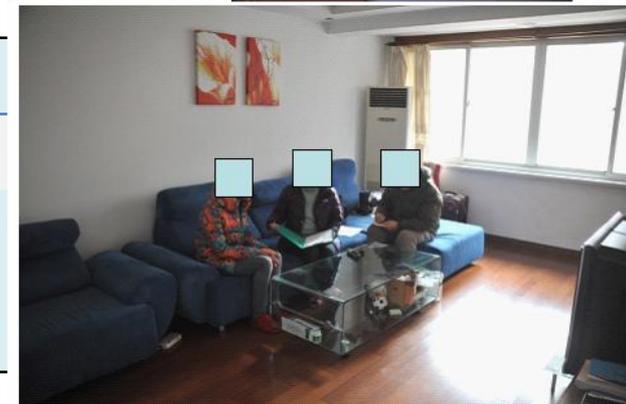


賃貸のポイント

- ・交通が便利
- ・アパートが古いので、家賃が安い



内装のこだわり	近代的、シンプル
家具イメージ	近代的、シンプル
家具インテリア	◆不明(大家が提供)
購入場所	



Eさん宅の家電チェック

Eさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド
液晶テレビ	Samsung
テレビ	Changhong
エアコン	Haier
	Chunlan
電子レンジ	Midea
冷蔵庫	Haier
電機炊飯器	Midea
レンジフード	Haier



エアコンはリビングがHaier(海爾)、寝室がChunlan(春蘭)と、いずれも国内ブランド

ローカル系ブランド・Haier(海爾)製の冷蔵庫



液晶テレビはサムスン



家電選びのポイント

・賃貸なので、大家が家電を提供。家電の購入価格や購入基準は不明



自宅訪問

南京市の特徴的な家庭 Fさん(38歳・男性)のお宅



・2012年に購入し入居
・購入価格は12,000元/m²

所在地	下関区
総面積	66m ²
間取り	リビング1+寝室2(2LK)
家族構成	妻のみ
不動産状況	持ち家(ローンなし)
世帯収入	12,000元/月

購入のポイント

- ・学校に入学ができる条件の物件
- ・交通が便利

内装期間3か月。
費用は8万元。
(家電を含むと約15万元)



内装のこだわり	モダン、シンプル
家具イメージ	モダン、シンプル
家具インテリア	◆IKEA
購入場所	



Fさん宅の家電チェック

Fさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (元)
液晶テレビ	Philips	3,500
エアコン	CHUNLAN	2,000
ボイラー	Siemens	2,000
洗濯機	Haier	2,000
冷蔵庫	Siemens	4,000
電子レンジ	Sanyo	500
電子炊飯器	Supor	300



エアコンはローカルブランド
Chunlan(春蘭)



液晶テレビは
Philips

洗濯機Haier
(海爾)



冷蔵庫とボイラー
は欧米系ブラン
ド・Siemens



家電選びのポイント

- ・ SiemensとHaierのような知名度が高く、品質が高いブランドを買う
- ・ 主に蘇寧電機でブランド家電を購入

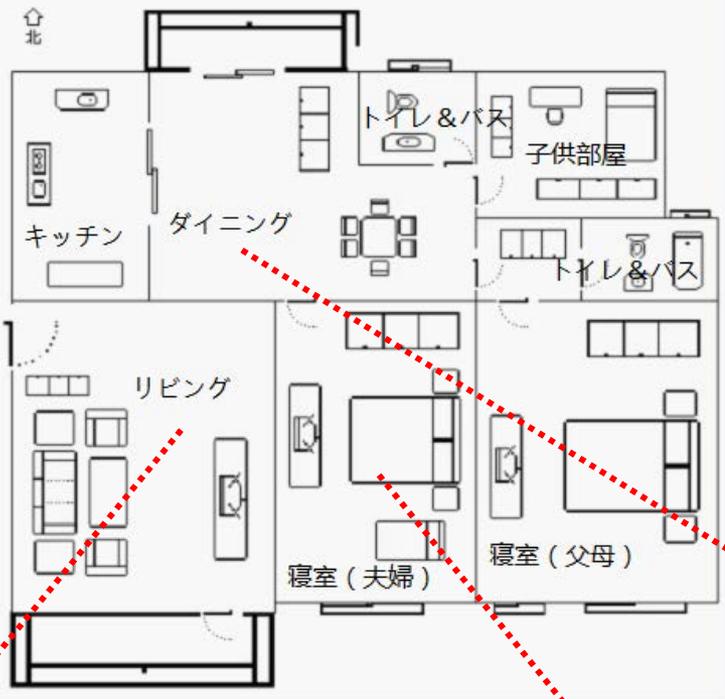


自宅訪問

杭州市の特徴的な家庭 Gさん(30歳・女性)のお宅

・2011年に購入し入居
 ・購入価格は10,000元/m²(知り合いの紹介価格)

所在地	余杭区
総面積	145m ²
間取り	寝室3+リビング+ダイニング(3LDK)
家族構成	両親2人・夫・子供1人(5歳)
不動産状況	持ち家(ローンなし)
世帯収入	50,000元/月



購入のポイント

- ・余杭区中心部に近い
- ・デベロッパーの知名度が高い
- ・中心部に少ない新物件、環境が良い

内装期間5か月。
 費用は15万円。
 (家具・家電3万円を含むと約45万円)

内装のこだわり	ヨーロッパ風
家具イメージ	ヨーロッパ風
家具インテリア 購入場所	蘇州蠡口家具センター



Gさん宅の家電チェック

Gさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (元)
液晶テレビ	TCL	6,000
	TCL	2,600
エアコン	Haier	7,000
	Haier	3,000
電子レンジ	Galanz	500
冷蔵庫	LG	8,200
レンジフード	Robam	5,000
乾燥機	Panasonic	2,500
洗濯機	Panasonic	3,500



エアコン2台ともHaier(海爾)



液晶テレビは2台共にTCL

韓国系ブランド・LG製の観音開き冷蔵庫

家電選びのポイント

- ・ブランドを最重視。特に知名度の高いブランドを選んで購入。



パナソニックの衣類乾燥機も



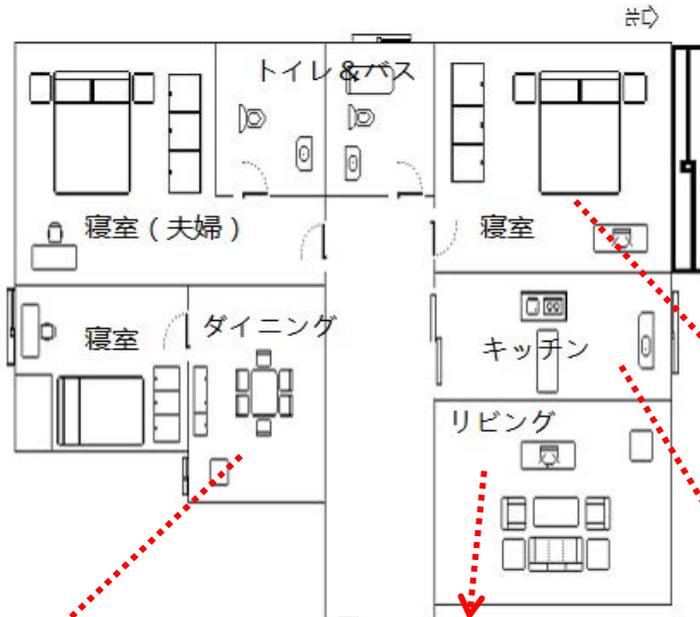
自宅訪問

合肥市の特徴的な家庭 Hさん(50歳・男性)のお宅

所在地	廬陽区
総面積	130m ²
間取り	寝室3+リビング+ダイニング (3LDK)
家族構成	妻のみ (子供2名は同居していない)
不動産状況	持ち家(ローンなし)
世帯収入	10,000元/月



・2012年に購入し入居
・購入価格は7,000元/m²



購入のポイント

- ・前の住居は狭かったので、広い部屋を選んだ。
- ・合肥駅に近いなど交通が便利。物件のある場所が良い。

内装期間2か月。
費用は10万元。
(家電を含むと約15万元)



内装のこだわり	暖色で統一
家具イメージ	シンプルデザイン
家具インテリア	◆紅星美凱龍
購入場所	◆IKEA ◆B&Q



Hさん宅の家電チェック

Hさん宅の主要家電リスト

家電	ブランド	購入時価格 (円)
液晶テレビ	Changhong	4,000
エアコン	Gree	5,000
	Gree	9,000
	Gree	5,000
冷蔵庫	Haier	3,000
レンジフード	Vanward	3,000
炊飯器	Triangle	200
洗濯機	Royalstar	1,600
熱水器	Macro	1,800



エアコンはGree(格力)が3台、リビングは床置きタイプで、他の2台は壁掛け



ローカル系ブランド・Hair(海尔)製の冷蔵庫



液晶テレビはローカル製ブランド・Changhong(長紅)



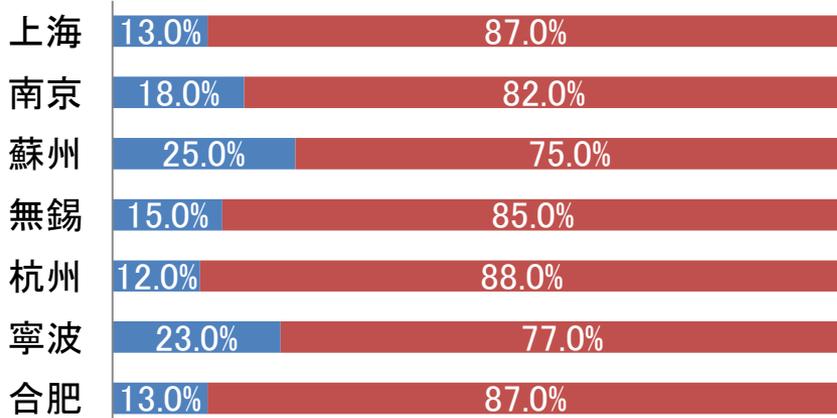
家電選びのポイント
・ブランド家電でアフターサービスが良いこと



今の住まいに満足していますか？

4-7-1 【アンケート】現在の居住環境に満足？

■いいえ ■はい



インターネットアンケートでは、ほとんどの回答者が今の住まいに「満足している」と回答。住まい選びの段階で慎重に吟味を重ねて購入しているためと思われる。

「不満」と回答した人に、不満のポイントを挙げてもらった。物件周辺の環境に不満が多かったのが南京や無錫、合肥など。これらの都市では、再開発や地下鉄の建設などが進められているため、騒音や空気の悪化といった背景があると思われる。また杭州では物件の品質(クオリティ)への不満がもっとも多かったのに対し、寧波ではゼロであった。

4-7-2【アンケート】居住環境の不満点は?(複数回答可)

不満内容	上海	南京	蘇州	無錫	杭州	寧波	合肥
賑やかな商圈と離れている	8	8	14	8	5	9	12
買物が不便	9	5	16	12	4	15	10
交通不便	8	10	18	7	5	14	7
教育施設が少ない	5	14	15	6	5	12	10
娯楽施設が少ない	8	15	18	5	4	15	9
医療施設が少ない	3	10	13	6	4	14	12
周辺が騒がしい, 空気がよくない	7	18	24	11	7	19	14
不動産購入価格(家賃)が高い	4	8	16	3	5	12	3
不動産のクオリティ(品質)がよくない	8	12	21	11	10	17	3
その他	1	4	2	1	4	0	0
合計	61	104	157	70	53	127	80

今、求められているサービスとは

インターネットアンケートで、生活環境への不満に「娯楽施設が少ない」という回答がどの都市でも挙げられた。これは、生活の場が市中心部から近郊へと拡大しているものの、周辺のサービス業の展開が追いついていないためと思われる。特に30代などのアクティブな層にこの回答が多かった。

4-8【アンケート】居住環境の不満点は？

不満内容	上海	南京	蘇州	無錫	杭州	寧波	合肥
娯楽施設が少ない	13.0%	14.4%	11.5%	15.7%	7.6%	11.0%	11.3%

また、グループインタビューや住宅訪問でも、周辺の生活関連施設に満足していないという回答が多くあった。

グループインタビューおよび住宅訪問での声

- ・直通のバスがない。(グループインタビュー・蘇州・30代女性)
- ・市場までが遠い。(グループインタビュー・上海・30代女性)
- ・スーパーや病院、学校やコンビニなどへのアクセスが不便。(グループインタビュー・合肥・50代男性)
- ・居住区の関連施設があまり無く、街灯や緑化、スポーツジムなどが不十分。(住宅訪問・上海・特徴的家庭)
- ・住宅区にはジム、美容、スポーツなどの施設も備わっておらず、また公園も無い。(住宅訪問・杭州・30代女性)

郊外エリアは、市中心部に比べて物件価格が安く、比較的購入しやすい。特にホワイトカラーが「婚房」として買い求めるのは、近郊の新築物件が多い。しかし、こうした近郊エリアは、周辺施設がまだ整備されていないこともよくある。商業施設が新たに建設されたとしても、商圈・生活圏として成熟するには時間を要し、サービスの量的にも十分にニーズを満たしているとは言いがたい。

ただ、こうしたエリアに居住する消費者(ホワイトカラーやその家族が中心)の消費能力は比較的高い。行政においても、近郊・郊外エリアのサービス業の誘致に力を注いでいるようである。

自動車社会への転換—新たな社会問題・駐車場

経済発展とともに生活水準は向上しているが、同時に新たな社会問題もでてきている。その一つが自動車問題である。

4-8-1【グループインタビュー】生活環境への不満

都市	20代・30代	40代・50代
上海	駐車場・環境・周辺設備	物業管理・環境・面積
南京	古い・物件管理(※)・学区	物業管理・環境・小さい
蘇州	緑化・交通	物業管理・交通・駐車場
無錫	駐車場・周辺施設・緑化	駐車場・物業管理・買い物
杭州	環境・駐車場・交通	駐車場・レイアウト
寧波	環境・物業管理・学区	駐車場
合肥	緑化・教育・物業管理	環境・周辺設備

4-8-2【アンケート】自動車所有率

	あり	なし
上海	57.0%	43.0%
南京	60.5%	39.5%
蘇州	42.5%	57.5%
無錫	54.0%	46.0%
杭州	50.5%	49.5%
寧波	56.5%	43.5%
合肥	54.5%	45.5%

← (※) 物業管理とはマンション管理会社のこと

各都市のグループインタビューでは、大きな不満点として「駐車場」が挙げられた。中国では急速に自動車が普及しており、インターネットアンケートの結果を見ても、蘇州以外の都市では半数以上の回答者が自動車を所有している。グループインタビューではサンプルの約7割、住宅訪問では全回答者が自動車を所有していた。

中国のマンション物件では、地下に駐車場を設置している場合も多いが、これは「購入」する形式のものが多い。ただ、駐車場価格も不動産価格や自動車台数の増加とともに値上がっており、上海市の場合では平均5～6万元と非常に高額なレベルとなっている。上海では、ホワイトカラーが購入する住宅の平均価格が1万5000元～2万元/m²であることを考えると、如何に高い金額かが分かる。

地上にも駐車スペースが設けられている物件もあるが、建設時の設計段階で、入居者の自動車所有率などを十分に考慮しておらず、急ぎょ地上に駐車場スペースが追加される場合も多く、この場合は歩道や緑化スペースを撤去し駐車場に充当されるケースが多いため、住環境の悪化につながる。

本来は歩道だったスペースが駐車場となつてしまっているケースもある(撮影:上海市郊の住宅周辺)

