

上海 中国市場解説 シリーズ企画 VOL. 5 不動産事情



前回、番外編として北京のオフィス・工場事情を解説した、中国市場解説シリーズ企画「上海不動産事情」。再びテーマを上海に戻してお届けする、シリーズ第5弾は、情報提供元の『不動産上海』誌の刷新にともない、新雑誌『KURASI』から、上海赴任時に役立つビジネスマン向け住宅関係の情報をピックアップする。現在、売り手市場となっている賃貸住宅マーケットの状況は？ 上海の人気居住エリアと、その人気の秘密は？ そして、具体的に部屋を探す時のポイントとして、「契約までの流れ」「契約書の注目ポイント」「日本と中国との違い」、「住宅タイプ別の利点」の4項目を挙げ、中国式のお部屋探しノウハウを詳細に解説する。

KURASI 誌 提携

MEDIA MANBU
漫歩創媒

MEDIA MANBU社は、上海に拠点を置く、雑誌・Webを含むマルチメディアの総合プロデュース企業です。都市情報誌の出版をはじめ、マルチメディアの広告設計やコンテンツの提供、SP・イベントクリエーション、ビジネスコンサルティング等、価値ある情報と的確な事業サポートをご提供。今回から、情報誌「不動産上海」を、住宅情報を主体にした暮らしのガイドブック「KURASI」にバージョンアップし、お届けいたします。

(所在地) 上海市普陀区澳門路519弄2号 華生大廈11階 TEL.8621-5104-5998 <http://www.shwalker.com> E-mail:root@shwalker.com



SHANGHAI REAL ESTATE REPORT

上海の賃貸住宅マーケットと 人気エリアの概要

〔文:CBRE 後藤 陽子氏〕

現在の上海住宅マーケットは“売り手市場”と言っても過言ではありません。日系企業や外資系企業の急速な上海進出により、駐在員やそのご家族など外国人の人口も増加しており、外国人向けの住宅物件は常に高い入居率をキープしているのです。このような上海住宅マーケットを売り手側は絶好のチャンスととらえており、例えば更新日が近づくとも10%から20%の値上げを要求して来たり、契約条件の話し合いや要求が通りづらくなるようなこともあります。契約したときに予算を使い果たしていると、1年後に値上がりした場合に支払いができなくなり、退去を余儀なくされるケースもあるようです。

一方、赴任したばかりの駐在員の住宅探しとしては、物件の引き合いが盛んなため、今日見学したばかりの物件が明日には契約済みになってしまった、ということもしばしば起こる繁盛振りです。物件を確保する場合にも「口約束」では効力を持たず、「予約金を支払わなければ保留は出来ない」ときっぱり言うてくる物件もあるほどです。

賃貸住宅は大きくデベロッパー物件と個人オーナー物件に分けられますが、個人オーナー物件の場合、多少のトラブルは考慮されておいた方が良いでしょう。特に高級賃貸物件の場合はオーナーが国外にいるケースが多く、故障や破損などトラブルが起こった場合にも連絡に時差が生じます。また、中国人と日本人の契約書に対する意識の違いから、保証金の返金問題が起こったり、現状復帰に対する目安も個人オーナーによってさまざまです。

上海は中国の中でも規則や約束ごとを守る都市だと言いますが、各人の気質や性格、文化的教育レベル、家柄（貧富の差）によってさまざまです。もちろん良いオーナーに巡り合えば、デベロッパー物件より話しが迅速に進み部屋の内装が個性的といったメリットもあります。一般的にデベロッパー物件に比べて賃貸料は安めですが、あくまで個人オーナーの言い値ですので確実な市場賃貸料は不明です。大手日本企業の人事管理部では、駐在員と家族の安全、家庭環境を考慮して個人オーナー物件を避ける傾向もありますが、弊社の場合は何かトラブルに遭っても中国語で対処できる方、中国駐在が長く慣れている方のみにおすすめしています。

新旧の魅力が混在する賑やかなダウンタウン 静安・盧湾地区

静安地区を東西に貫く南京西路の周辺は、旧米英租界の北西部分に当たり、現在は伊勢丹（梅龍鎮広場）や上海商城、プラザ66など複合商業ビルが建ち並び、高級ショッピングストリートを形成しています。静安寺駅の隣には、香港そごうが上海第九百貨店と組んで超高級デパートを建設。その地下食品売り場では、日本食品やヤマザキの焼きたてパンが購入できるとあり日本人に好評です。

また、盧湾エリアを東西に貫く復興路の周辺は旧フランス租界に当たり、随所に歴史的な建築物やプラタナスの並木道が見られ、ロマンチックな雰囲気が漂います。

静安エリアの代表的外国人向けレジデンスは、上海商城、ケリーセンターなどを挙げることができます。盧湾エリアでは、日本人にも人気の高いシルバーコート、新天地の隣にあるサマーセツトグランドなどが代表的です。

この両エリアは、单身の方やカップル、または小さな赤ちゃんをお持ちのご家庭向けと言えます。

上海を代表する外国人居住エリア 虹橋・古北地区

市街西部に位置する虹橋経済開発区は、日系企業をはじめ外資系企業が多数集まるオフィス街。その周辺には外国人向けのハイエンド高層住宅、高級一戸建て住宅が点在しています。特に古北地区はジャパントウンとして知られ、日本語の通じる店が集まっています。市内から最も近い工業エリアである漕河泾や閔行、松江工業区などへのアクセスの良さ、虹橋空港から5.5kmというロケーションも同エリアの大きな利点でしょう。2007年には地下鉄2号線の延長線が開通予定です。

虹橋エリアの代表的な外国人向け住宅は、動物も飼えるアメリカンホームズ、西洋風の建築ながら安らげる雰囲気の温莎公寓、そして日系物件の虹橋公寓や虹橋ヴィラ、上海ガーデンプラザなどが挙げられます。また古北エリアでは、名都城、アップタウン、太陽広場などが代表的です。

日本人学校や国際学校、日系学習塾など教育環境も整っていることから、ご家族向けエリアとされています。

**発展する上海の象徴! 将来は日本人学校も
浦東新区**

浦東新区の中心となる陸家嘴は、金茂大廈、震旦国際大廈など20余りの高層オフィスビルが林立し、銀行、証券、保険といった多数の外資系企業が入居しています。住宅面でも、ハイレベルなサービスやセキュリティで好評のアスコット浦東、緑化率が高くご家族向きの仁河濱江花園や高級高層マンションの世茂濱江花園など優良物件が揃っています。さらに南方には日式マンションの東櫻花苑もあり、依然高い人気を誇っています。

また陸家嘴から車で20分ほどに位置する金橋エリアは、近年国際居住区として急速に開発が進んでいます。同エリアの碧云

公寓や四季雅苑などはアメリカの街並みを思わせる風景が特徴で、付近にはインターナショナルスクールも多いことから欧米系の居住者が集まっています。

**若者や外国人が集う活気あふれるエリア
徐家匯・衡山路**

市街西南部に位置する徐家匯エリアは上海副都心の一つで、地下鉄1号線の徐家匯駅から上海体育館駅周辺にかけて、デパートやオフィスビル、マンション、娯楽施設、コンピューターショップなどが集まっています。近くには交通大学があり、廉価な飲食店やショップも多いことから、地元の学生や留学生などに人気の工



リアです。また衡山路や華山路の周辺は、フランス租界時代の面影を思わせる閑静な高級住宅エリアです。プラタナスの並木が続く街並みはヨーロッパ的な風情を感じさせ、散歩にも最適。衡山路周辺にはおしゃれなクラブやバー、レストランが集まり、特に欧米系の外国人に人気のエリアとなっています。

同エリアの代表的サービスアパートメントは徐家匯の港匯広場や名仕苑など。また衡山路に厳かな貫禄でそびえ立つ衡山路41号は、上海でもトップクラスの賃貸料と5つ星ホテルなみのマネージメントで有名です。上海図書館とアメリカ領事館の隣という抜群のロケーションを誇る鴻芸豪庭も日本人に人気と言えます。

**今後注目のエリア
中山公園周辺**

地下鉄2号線、3号線(明珠線)が通っているうえ、虹橋エリア、静安エリアにも近いというメリットから、近年日本人居住者が増え始めている地域です。中山公園は人々の憩いの場として利用されており、付近には大型デパートも点在。周辺は急ピッチで高層高級住宅や商業施設の建設が行われており、今後の発展が楽しみなエリアと言えます。

住宅面では日本人居住者も多いサービスアパートメントの柏華麗公寓や、2005年8月にオープンした園林天下が代表的です。



中国式 お部屋探しのノウハウ

お部屋探しから契約までの流れ

新規に契約する場合

STEP 1 エリア・条件を決める

勤務予定地や学校への距離、交通手段、周辺環境を考慮して、居住希望エリアを決めます。また居住人数や家族構成により、部屋数や広さ、敷地内や周辺に必要な施設をあらかじめ決めておきます。

STEP 2 仲介業者に連絡

入居1ヵ月前

移住先の不動産業者に電話、メールなどで連絡する際には、希望賃料や設備の有無など、ぜったい譲れない第1条件と、譲ってもよい第2条件を分けて伝えましょう。また希望物件周辺の治安、食事や買い物などの生活環境、繁華街へのアクセスなど、地元業者ならではの意見を積極的に聞いてみましょう。

STEP 3 下見・物件決定

入居2~3週間前

居住開始前に現地に来られる場合は、ホテルなどに滞在しながら仲介業者のスタッフと一緒に物件の下見をします。下見時のポイントは物件データだけでは分かりづらい部屋の印象や周辺環境、セキュリティ面など。お部屋が決まったら、さらに詳細な希望条件を仲介業者に伝え、オーナーと交渉してもらいます。

STEP 4 仮契約・決済金の納入

入居2~3週間前

仮契約時には物件確保のための手付金(3,000元~家賃1ヵ月分程度。後に保証金に充当)を支払うのが一般的。仲介業者はこの時、契約に関する重要事項を伝える義務があります。後々の問題を避けるためにも賃料(いつから家賃が発生するのかも)、契約期間、追加設備の覚え書を画面化してもらい、家主にも確認してもらうとよいでしょう。

STEP 5 本契約

入居1週間前~入居前日

契約書チェックのポイントは下記参照。保証金に含まれる内容や賃料、支払日と支払方法、家賃発生開始の期日と契約期間、入居日などをしっかり確認の上、署名・押印しましょう。地域や物件によっても異なりますので、不明な部分は仲介業者に確認するとよいでしょう。

STEP 6 入居・引越し

本契約後3日以内

部屋の掃除をしてもらい、鍵を受け取れば入居可能。最初に、家具や家電が契約通りか、実際に使って不便がないかを確認し、問題があればすぐに仲介業者または管理事務所に改善を要求しましょう。臨時住宿(臨時戸口/イエローペーパー)の登録は仲介業者で代行してくれるでしょう。

契約を引き継ぐ場合

● 会社が長期で法人契約している場合、
● 入居者が入れ替わるだけで契約更新などの手間がない。家主がチェンジした場合は、値上がりするケースもある。

臨時住宿(戸口)の登録

契約書のここに注目

契約書は通常、中国語と外国語(日系仲介業者を通した場合は日本語)の2カ国語で表記されたものが準備されます。特に以下の点に注意してしっかり確認しましょう。

1 保証金の金額と内容

保証金には通常、敷金(押金)と前払い家賃が含まれます。前払い家賃は通常1~3ヵ月分となりますが、仮契約時の内容と異なっていないか、チェックしてください。

2 家賃の支払日と支払方法

基本的に毎月、決まった日までに家賃を支払うことになります。入金方法はオーナーへ直接手渡しなのか、銀行や郵便局の口座への振込なのか確認します。

3 契約期間

事前に決めた契約期間が明記されているので間違いがないか確認しましょう。半年や1年などの単位で契約可能ですが、更新時の値下がり・値上がりの可能性、周辺環境の変化(大規模工事など)、勤務先の移転などを考慮して決めましょう。

4 備え付け家具・家電の内容

契約書には部屋内にどういった家具、家電製品があるかが記載されています。希望した製品がしっかり揃っているか、もともと無い製品があることになっていないかなど確認しましょう。

5 解約時の条件・保証金の返還

退去する際にいつまでにオーナー側に通知するか、契約期間に満たず退去することになった場合の罰則、保証金の返還額について、不利な条件になっていないかチェック。仲介料や備品準備に要した代金、各種代行費用など、諸経費の確認も忘れないでください。



日本と中国、ここが違う!

1 契約更新

日本では契約更新の際にも契約書の作成が必要で、更新手数料も家賃1ヵ月分がかかりますが、中国では契約書を再度作る必要はありません。また、解約を伝えなかった場合に、家賃据え置きで自動更新されるケースもあります。契約更新の際にかかる手数料は家賃の15~35%程度でしょう。

2 解約

オーナーへの解約通知は1ヵ月前までで、借り手側に過失がない場合、保証金は日本同様に全額無利息で返金されます。返

金は退去後、公共料金の支払いが済んで1ヵ月後と言われますが、最終の公共料金支払い領収書があれば、即日返金も可能です。契約期間に満たずに退居する場合は、保証金はほぼ戻ってこないと考えましょう。

3 管理

中国では各マンションに管理会社があり、水廻りや電気などインフラのトラブルなどに対応しています。例えば中国ではブレーカーが部屋の外(廊下や階段などの共用スペース)にあることが多く、管理会社に伝えて鍵を開けてもらわないとブレーカーを上げることができません。管理会社がローカル系の場合は、仲介業者を通して住居の問題点を伝えてもらうとよいでしょう。

◆ 中国式住宅のタイプとタイプ別メリット ◆

サービス&施設重視で、その分割高。 ホテル式サービスアパートメント

管理会社が一括して管理し、ホテルなみの施設、サービスを提供するマンションを指します。例えば施設面ではスポーツジムやサウナ(大浴場)、ビジネスセンター、レストラン、カフェ、テニスコートなど、サービス面では毎日あるいは週数回のハウスキーピング、リネン取り替え、シャトルバス送迎、公共料金支払い代行などがあり、これらが賃賃料に含まれているケースがほとんどです。賃賃料の目安は1LDKで1,500ドル~、2LDKで2,000ドル~、3LDKで2,500ドル~で、地域やクラスによってさまざまです。また日系マンションを含むデベロッパー管理物件などは、特に「ホテル式サービスアパートメント」と明示していなくても、同様の管理、施設、サービスを提供しています。

メリット

サービス・施設が豊富!
管理や料金体系がシンプル!

比較的リーズナブルな個人オーナー物件。 一般賃貸マンション

以前と異なり外国人向け(外渉)マンションと地元向けマンションの境界がなくなったため、外国人でも地元向けマンションの部屋を借りることができます。一般住宅では、個人オーナーが投資用に部屋を購入して賃貸に出しているケースが多いため、仲介業者を介して探してもらうのがベストです。内装や備え付け家具、家電製品もオーナーによりまちまちですが、交渉次第で条件を改善したり、家電製品を追加してもらうこともできます。ホテル式サービスアパートメントに比べ価格設定は低め(一般に5~6割程度)で、同じ予算で部屋の広さや立地面をランクアップさせたい方におすすめです。レベルも幅広く、ワンルームなら1,500元程度~、1LDKで2,500元程度~。

メリット

リーズナブルな価格設定!
工夫次第でより快適な空間に!

大家族での滞りもゆったり快適。 別荘(一戸建て賃貸住宅)

中国語の「別荘」とは日本語の「別荘」とは意味が違い、一戸建てタイプの住宅を指します。一般的には市街中心部より郊外に多く、緑化率の高い広い敷地に庭付き2~3階建ての独立住宅が建ち並ぶスタイルとなります。独立式リビングとキッチンのほか、客間、寝室など3~5部屋ほど備えており、2世帯や子供の多い家族に特におすすめです。外国人向け賃貸別荘は市街にも比較的近く、シャトルバスや各種代行業務など豊富なサービスを提供。敷地内にマンションタイプと別荘の両方が立っているケースもあり、テニスコートやゴルフ練習場、プールなど多彩な施設を備えているのも特徴です。価格はやや高め、1棟4,000~8,000ドル/月。

メリット

部屋数の多さと広い空間!
庭付き! 高い緑化率!