

TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

FAX ニュース

発行人/石原 弘
編集/会員支援事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

＝知識情報

◆中国マンション事情

●中国マンションの歴史

中国のマンション市場の歴史は浅く、1998年（平成10年）中国国務院が「都市部の住宅改革をさらに深化させ、住宅の建設をスピードアップすることに関する通達※」を公表するまで、都市住民は政府や国有企業が提供する廉租住宅に居住し、マンションは売買の対象とされていなかった。しかし、上記通達後、不動産は資産であるという認識が広まり、日本同様「新築分譲、中古マンション」の市場が形成された。その後の経済発展に伴い、各地方政府が土地所有権を開発業者に譲渡し、その代金を公共事業や各種投資財源に充てた結果、急速な都市化による住宅需要が隆盛を極め、一部例外を除いてここ10年間に建設された分譲マンションに、粗製乱造があることは否定できない。昨今、一部の大手業者により「建築の質、管理の質の追求」が提起されているものの、全般的な住宅の質は成熟しているとはいえない状態である。

※「都市住宅制度の更なる改革の深化を加速させる住宅建設に関する通知」の概要
最低所得層には「廉租住宅」、中低所得層には「経済適用住宅」を、高所得者層には市場原理に基づいた「商品住宅」を提供し、住宅市場の階層化を進めた。住宅金融の発展、物業管理の専門化を通じて、住宅市場の改善を進めることを政策目標に掲げている。この通知を端に、中国における分譲住宅市場が正式に始動した。

●不動産制度と慣習の違い

不動産に関して、制度・慣習が日本と中国では大きく異なる部分が数多くある

制度・慣習	日本	中国
土地制度	日本は私有制。所有権または借地権（一般的には借地人の権利が非常に強い）が基本	土地は国有または集団所有。民間セクターの土地利用権限は土地所有権が基本（住宅の場合70年間）
管理制度	区分所有法により規定されたマンション管理組合によって管理される	物業管理会社がマンション管理の主体
内装	分譲会社（デベロッパー）による内装付住宅が基本	スケルトン引渡しが主流。内装は分譲マンション購入者が独自施工する習慣がある

賃貸住宅の契約慣習	2年契約後、契約更新される普通借家契約が主流。「借地借家法」により借り手に有利な法体系で、事前告知で無償解除が可能。敷金、礼金あり	1年契約のリース契約が主流。期間内の契約解除は、違約金が発生するケースが多い。敷金制度あり、礼金はほとんどない
賃料改定	普通借家契約であれば、変動は比較的少ない	オーナーの方針によって、契約満了時の変動が大きい場合がある
家具	原則、借り手が準備	原則、貸し手が提供

●日中マンション室内設備・構造の違い

制度・慣習	日本式	中国式
バス・トイレ	セパレート式が基本。浴槽は「浸かる」ことを前提としているため、深めの設計	ユニット式が基本。浴槽はシャワーを浴びる空間なので浅い
シャワーヘッド	可動式が基本	固定式が多い
玄関	上がり框（玄関と室内の段差）がある	玄関と室内の段差がない
電圧・電源	100V	220V
キッチン・シンク	広めのものが多い	幅が狭いものが多い

●日本人から見た中国マンション

文化風習の異なる中国では、住宅に対する考え方も日本人とは大きな差がある。日本では、限られた国土の中で、都市部に多数の人口が密集し生活せざるを得ない面があるため、住宅内の機能性・快適性を重視する傾向がある。特に分譲マンションにおいては、各住宅デベロッパーによる商品開発が進み、技術レベルでは世界屈指の水準にある。また、「和」の思想から、どちらかといえば質素で機能性を重視するつくりが多く見られる。さらに昨今では、防犯に関する意識が高まっており、セキュリティシステムや防犯性の高い鍵の技術など、格段に向上している。一方、中国においては民間分譲住宅の歴史が、未だ10年あまりしかなく非常に浅いことから、技術水準はまだまだ日本に追いついていないのが現状。これに加え、住宅に対する考え方の違いにより日本人としては予想外のことに驚くことも少なくない。例えば、隙間風がひどい（高級賃貸マンションと銘打った建物でも、中国の建築物の施工の悪さは、日本と比較にならないほど劣悪）、水圧が低い、個人オーナーにいきなり家賃を上げられる（入居1年後の契約更新の際、30%もの賃料UPを要求されたケースあり）、光熱費が高い（日本のマンションと比較して、中国のマンションは専有面積が広いケースが多く、150～200㎡はざら。ところが、エアコン等電力消費量も多くなり、気密性の低さもあいまって光熱費が高くなる）、浄水コストがかかる（水道水の水質が悪く、水自体も硬度が高くそのままでは飲めない。なお、市販のミネラルウォーターもピンからキリまであり、安いものは不味く臭気があるものも）といった問題がある。

◆「不動産相談室」は8月10日（水）～17日（水）まで夏季休暇となります。