

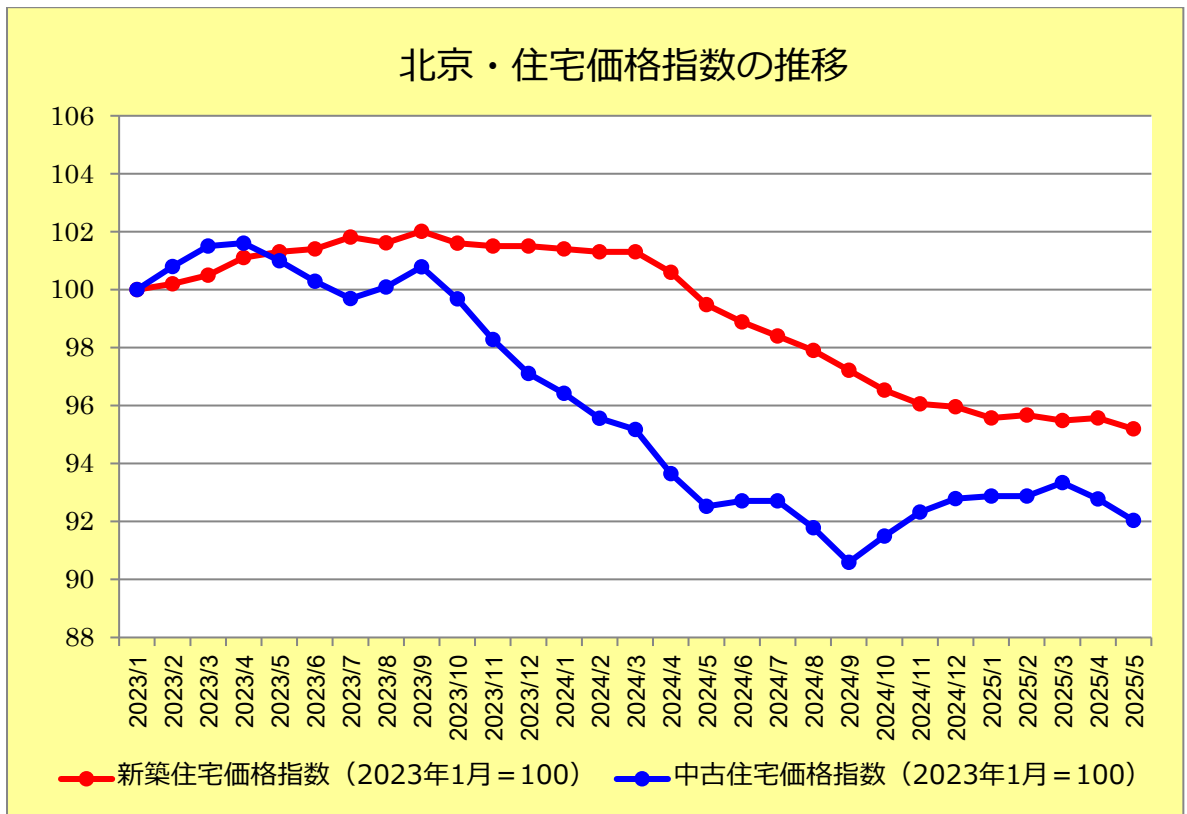
2025年7月7日

北京不動産市場調査レポート(2025年7月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 住宅用不動産市場の動向

中国国家统计局 (National Bureau of Statistics of China) の発表データによると、2025年5月の北京の新築商品住宅価格は対前年同月比で-4.3%のマイナス、同じく中古住宅価格も-0.7%のマイナスとなった。次表は統計局の発表数値に基づき、2023年1月=100として住宅価格を指数化したものであるが、新築住宅、中古住宅ともに2023年の中～後期から価格の下落が続いており、指数は最新の2025年5月で新築住宅が95.2、中古住宅が92.0の水準にまで低下している。



出所：中国国家统计局の発表値に基づき弊社作成

中国の中央政府は、長引く景気低迷と不動産不況への対応として、2024 年中～後期から開発業社への財政支援を含む投資刺激策や都市部の老朽化住宅の改修促進、手頃な価格での住宅供給などの対策を打ち出してきた。そのため、住宅価格の下落ペースはやや鈍化し、中古住宅の価格は 2024 年 10 月から 6 ヶ月連続で対前月比プラス（または±0%）を記録するなど、政府による対策の効果が徐々に表れている。

但し、現状では力強い回復は期待できないとの見方が強く、未販売住宅の国家による買い取り（国営化）など直接的で大規模な政府による介入を求める声も聞かれている様である。中国人民銀行は 2025 年 5 月 8 日から個人住宅のローン金利を 0.25%引き下げると発表するなど、不動産不況への対策は続けられているが、トランプ関税等の景気に係る懸念材料は多く、現時点では住宅価格は 2025 年通期でマイナスになるとの予測が主流となっている。



現在、北京のマンション（区分所有建物）は、築浅の中古物件で 60,000～130,000 元／ m^2 （約 1,200,000～2,600,000 円／ m^2 。1 元＝20.0 円として計算）程度の水準が中心的な価格帯となっている（朝陽区、東城区、海淀区、石景山区など）。

最近の公寓（マンション）物件を見てみると、以下の様な募集広告が出ている。

地区	物件名	住所	面積	築年 (年)	販売価格
朝陽	太阳星城火星园	朝阳区太阳宫	101.69 m ²	2011	13,920,000 元 (136,887 元／m ²)
朝陽	万方阿波罗计划	朝阳区太阳宫	76.58 m ²	2003	7,700,000 元 (100,548 元／m ²)
朝陽	UHN 国际村	朝阳区西坝河	114.00 m ²	2001	9,400,000 元 (82,456 元／m ²)
朝陽	凤凰城三期	朝阳区三元桥	110.03 m ²	2007	12,950,000 元 (117,695 元／m ²)
東城	绿景苑	东城区广渠门	89.53 m ²	2002	8,500,000 元 (94,940 元／m ²)
東城	水上华城	东城区夕照寺街	75.18 m ²	2006	8,000,000 元 (106,411 元／m ²)
東城	左安漪园	东城区左安门	102.00 m ²	2004	8,690,000 元 (85,196 元／m ²)
海淀	恩济花园	海淀区万寿路	81.40 m ²	1998	7,700,000 元 (94,595 元／m ²)
海淀	世纪城金夕园	海淀区长春桥北	91.22 m ²	2003	7,200,000 元 (78,930 元／m ²)
石景山	远洋山水南区	石景山区玉泉路	77.16 m ²	2008	4,950,000 元 (64,152 元／m ²)
石景山	融景城	石景山区景阳东街	86.79 m ²	2012	5,500,000 元 (63,371 元／m ²)



一方、北京の住宅の賃貸市場も低調な状況が続いている。中指研究院が発表した中国の主要 50 都市の住宅賃貸価格指数によると、2025 年 6 月の北京の平均住宅賃料は 84.7 元／㎡（約 1,690 円、1 元＝約 20 円）で、対前年同月比で－5.45%のマイナスとなった。水準は上海の 83.1 元／㎡をしのぐ 50 都市間で最も高い数値を維持したが、下落率（対前年同月比）は上海の－1.34%に比べると大きい。

現在の北京の賃貸物件の賃料水準は、中心区で月額 60～140 元／㎡（約 1,200～2,800 円／㎡）程度が中心となっており、最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	住所	面積	築年 (年)	募集賃料 (月額)
朝陽	富力城 B 区	朝阳区双井桥	98.00 ㎡	2003	14,500 元 (148 元／㎡)
朝陽	太阳星城水星园	朝阳区三元桥	76.00 ㎡	2005	10,500 元 (138 元／㎡)
東城	新世界家园	东城区崇文门	164.00 ㎡	2002	23,500 元 (143 元／㎡)
東城	幸福北里	东城区培新街	52.00 ㎡	2001	6,000 元 (115 元／㎡)
海淀	阳春光华	海淀区小南庄	90.00 ㎡	2001	12,800 元 (142 元／㎡)
海淀	光大花园	海淀区泉宗路	91.00 ㎡	2000	15,000 元 (165 元／㎡)
石景山	远洋山水南区	石景山区玉泉路	96.00 ㎡	2008	7,600 元 (79 元／㎡)
石景山	海特花园	石景山区西井路	76.00 ㎡	2004	5,100 元 (67 元／㎡)

■ 商業用不動産市場の動向

北京のオフィス賃貸市場も低調な状況が続いている。中国経済が低迷する中で、新規の賃貸需要の減少、郊外等への転出、賃貸スペースの縮小などが続き、オフィス賃料は下落が続いている。現在の北京市全体のオフィス空室率は 15～20%程度で、中心部は 10%程度の水準となっている。

一方で、新規供給が少ないこと、家主が既存のテナントを確保するために更新料の引き

下げやフリーレント期間を設ける等のインセンティブを設定する例が増えたこと等により、市場はやや回復傾向も示しており、賃料の下落幅も縮小している。また、賃料の低下によって市場調整も進みつつあり、一部の企業による中心部への回帰も始まっている様である。

現在の北京のオフィス（A、B グレード）の賃料水準は、西城区の金融街が最も高く 6～8 元／㎡・日（約 3,600～4,800 円／㎡・月。1 元＝20 円として計算）、金融街以外の西城区や東城区で 4～6 元／㎡・日（約 2,400～3,600 円／㎡・月）の水準となっている。

最近の賃貸事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	築年 (年)	募集賃料
金融街	国际企业大厦	272 ㎡	1996	7.6 元／㎡・日
金融街	远洋大厦	1,000 ㎡	2000	8.0 元／㎡・日
金融街	长安兴融中心	783 ㎡	2006	6.0 元／㎡・日
金融街	大成大厦	1,000 ㎡	2003	7.0 元／㎡・日
金融街	盈泰商务中心	800 ㎡	2005	8.0 元／㎡・日
西城	环球财讯中心	880 ㎡	2008	6.0 元／㎡・日
西城	西环广场	754 ㎡	2005	5.5 元／㎡・日
西城	庄胜广场	675 ㎡	1998	5.3 元／㎡・日
西城	富卓大厦	410 ㎡	2004	5.0 元／㎡・日
東城	光华长安大厦	500 ㎡	1996	4.0 元／㎡・日
東城	东方广场	500 ㎡	1998	4.7 元／㎡・日
東城	南新仓大厦	500 ㎡	2005	4.0 元／㎡・日
東城	歌华大厦	500 ㎡	2006	5.0 元／㎡・日



UD アセットバリュエーション株式会社