



【青島支店】

青島の地下鉄開発と不動産事情について

1. はじめに

青島市の地下鉄構想は 1935 年頃の中華民国の時代にはじまりました。1987 年調査開始、1994 年着工、一時工事中断を挟み、2009 年に再開。2015 年 12 月に工事開始から約 20 年で地下鉄 3 号線の 1 部が開通。2017 年 12 月には待望の地下鉄 2 号線東側が開通しました。この 2 本を乗り継ぐと市内の中心は 1 時間程度で移動が可能、青島駅、青島北駅といった鉄道とも直結しており、旅行や出張等はとても便利です。

2 号線の特徴は「エコ」。工事は安全と環境を優先し、工事中は粉塵を出さないように行う等沿線住民に対する生活環境への配慮がありました。また車両内には空気清浄機が設置されています。現在、2 号線、3 号線の一部が営業運転を行っていますが、2018 年には 11 号線、18 号線が開通予定です。その後全 16 号線を 10 年～15 年で全線開通し、最終的には全長 836 キロメートルの長さになります。

2. 青島地下鉄の特徴

青島地下鉄：Qingdao Metro（青島地鉄集団有限公司が運営する地下鉄）

青島メトログループは、党の 18 の偉大な精神を深く遂行するため、科学的な開発の概念を導入しています。「近代的な国際都市建設を加速し、青島の飛躍を達成するため、科学的な開発、住みやすい幸せ、戦略的発展による安全な地下鉄、効率的な地下鉄、人文地下鉄、地下鉄の活力」を目標としています。

青島地下鉄のロゴは、大文字の「Q」（青島のローマ字頭文字）をメインに、全体的に丸く、地下鉄トンネル入り口と、青島沿岸都市のユニークな特性として波の組み合わせが青島地下鉄交通の中心的な概念を反映しています。青島地下鉄入り口の外観はグリーンで統一されており、観光都市「青島」を意識したものになっています。

これまで、青島の交通手段の中心はバスや車で、雨や雪等の気候の影響を強く受けてきました。また、年々増大する車の渋滞問題も、地下鉄の開通により緩和が期待されており、目的地までも一定の時間で到着できるようになります。

地下鉄の運賃は 2 元～5 元（約 34 円～85 円）で、バスの運賃 1 元～2 元（約 17 円～34 円）からすると割高ですが、日本と比べると非常に割安です。そして地下鉄のもう一つの特徴はマナーの向上です。バス乗り場では、割り込み乗車が一般的ですが、地下鉄では、

下車優先で乗車口の左右に整列して待っています。

3. 発展と不動産の価格

不動産の価格は青島市内で日本以上の価格の地域もあり、中国の物価のバランスは他国とは違う状況になっています。2016年青島市のGDPは1兆元（約17兆円）を突破し、国内で13番目の都市となりました。青島市内では、地下鉄に限らず不動産開発は現在も進行中で、これからも開発の計画があり、まだまだ経済の発展が期待されています。

青島市中心地のマンションの平米単価は3万元（約510千円）ともいわれています。現在も市内では、たくさんのマンションが建設されていますが、一部の青島市内外の富裕層が複数のマンションを投資目的で購入しているため、完成し入居できる時期になっても、マンションの住民はそれほど多くはなく、夜はひっそりした感じがします。地下鉄の駅から近い利便性の高いマンションはこれから値上がりも予想され、ますます一般庶民に手が届きそうもない状況が続きそうです。

一方で、中国では現在固定資産税がなく、値上がりしてきた不動産を所有するリスクはあまりありませんでした。ところがこれから、政府は固定資産税を課税したいという意向があります。課税されることになると、不動産価格は値下がりする危険もあります。銀行は不動産の価格が下がると担保価値が下がり、多くの不良債権が発生することから反発も多く「課税」は簡単な話ではありません。しかし不動産が値下がりすると、これまで自宅を購入できなかった多くの一般市民が購入できることにもなり、人口の多い中国では、どんな価格になっても多くの買い手があります。不動産価格は、上がっても下がっても多くの課題があります。

4. おわりに

これから青島の地下鉄の開通が進み、青島市内の利便性が向上すれば、より活気のある街になる可能性があります。日本ではこの20年間、大都市を除くと街の外観はほとんど変わっていませんし、地下鉄の新設工事もほとんどありません。青島では、今後の20年間で大きく変わっていくことでしょう。人口が多くこれからも発展が見込まれる中国はまだまだ多くのビジネスチャンスがあります。

山口銀行青島支店では、多くの日系企業の進出のお手伝いをしております。進出を検討されている方は、是非お気軽にご相談下さい。

（参照：青島財経日報、すまいるちんたお）