

Title	中国及び日本の不動産情報サイトと賃貸住宅仲介業に関する比較分析 : 020ビジネスモデルの中日比較検証
Author(s)	王, 志豪; 高山, 直; 高山, 誠
Citation	年次学術大会講演要旨集, 29: 200-204
Issue Date	2014-10-18
Type	Conference Paper
Text version	publisher
URL	http://hdl.handle.net/10119/12428
Rights	本著作物は研究・技術計画学会の許可のもとに掲載するものです。This material is posted here with permission of the Japan Society for Science Policy and Research Management.
Description	一般講演要旨

1 G O 6

中国及び日本の不動産情報サイトと賃貸住宅仲介業に関する比較分析 — 020 ビジネスモデルの中日比較検証 —

○王 志豪, 高山 直, 高山 誠 (新潟大学)

1. はじめに

21世紀に入って中国では経済の高成長に伴い、都市化を加速化させ、歴史的に重要な時期を迎えている。中国政府は2009年末の経済工作会議ではじめて都市化‘城市（城鎮）化’という用語を使用し、2012年末に都市化を重点経済政策のひとつと位置づけている。「中国都市発展報告」によると2009年に中国の都市人口は6億2185.5万人、都市人口割合は52.6%に達し、2050年には73.2%となると予測している¹。中国で都市化が加速した主な原因は農村人口が都市、鎮（地方の小都市）に流入していること、つまり農村から都市への大規模な人口移動である。そして2012年に行われた「農民工観測調査」²及び「中国流動人口発展報告」³を併せて推計した結果は、2012年の総数2.3億の流動人口⁴のなかで、都市間の流動人口は31.3%で約7,199万人であったのに対し、農村-都市間の流動人口は2.2倍の68.70%、1億5,863万人に達したと推計され、都市間よりも農村-都市間の流動人口の規模が2.2倍大きいことが分る。また農村-都市間の流動人口の平均年齢は28歳である。都市人口は増加する傾向にあるために、住宅のニーズが増加するが、なかでも住宅購入ができない20-30代の流動人口に向けて、賃貸住宅の大きな需要が生み出され、賃貸住宅仲介業者の需要が増える。

以上のように、農村部から都市への人口流入と都市への人口集中が急激に加速化し、賃貸住宅の需要が急激に高まっている。ところが、それ以前には賃貸住宅仲介業が発達してこなかったこともあり、賃貸情報の提供にあたって、信頼性が担保されておらず、賃貸詐欺などのトラブルが頻発している。賃貸仲介の信頼性がないこともあり、不動産情報サイトは賃貸住宅仲介業とは別に独自に展開してきた。

本研究では、不動産情報サイトと賃貸住宅仲介業に関し、長年の経験と実績がある日本と、急激に近代化を求められている中国を比較分析する。その結果から、情報化時代におけるリアル店舗と情報サイトの関係方向性を検証することを企図している。

2. 日本の不動産賃貸住宅仲介業の現状について

¹ 「中国都市発展報告」, 2009年

² 国家統計局 (2013年) 「2012年農民工観測調査」

³ 中国国家人口計画生育委員会 (2013年) 「2012年中国流動人口発展報告」

⁴ 流動人口とは、出稼ぎなどのために戸籍地を離れ、経済が比較的発展している都市部などで就職し、生活する人口のことである。

不動産賃貸住宅仲介市場はリアル店舗と情報サイトで構成されている。リアル店舗は営業拠点や不動産オーナー、入居者から寄せられる情報やニーズを収集し、情報インフラ「情報ネットワーク」を構築している。各企業のホームページをもとに国内店舗数⁵を集計し比較すると、2014年6月10日現在、第1位のアパマンショップが1081店舗、第2位のセンチュリー21（アメリカ）が826店舗、第3位はエイブルで790店舗である。賃貸仲介市場シェアでトップの大東建託は466店舗である。いくつかの企業では海外店舗も有しており、スターツグループは29店舗、アパマンショップは9店舗が海外店舗である。特に1971年にアメリカで誕生した世界最大の不動産仲介ネットワークであるセンチュリー21は全世界74国に7100店舗⁶あり、世界最大級の不動産ネットワークとされている。

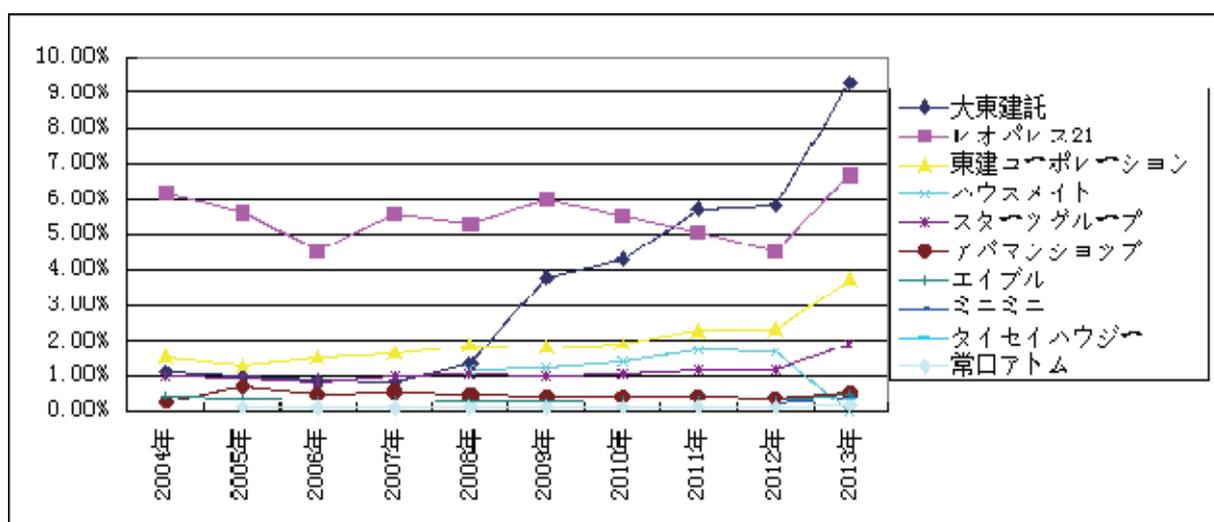


図1 賃貸仲介会社（リアル店舗）の売上対全国の不動産取引業の売上比率

図1にしたように、賃貸仲介市場シェアのトップ3社は賃貸住宅建設を専業としている建設会社大手3社でもある大東建託、レオパレス21、東建コーポレーションである。この3社は仲介事業以外に、アパート・マンション・住宅等の建築事業を展開している。不動産賃貸住宅仲介市場におけるリアル店舗では、土地活用・相続対策と並行したビジネス展開をしてきた3社が急速に市場シェアを伸ばしていることが日本の特徴である。

3. 日本の不動産情報サイトの現状と顧客の情報入手方法の変化について

近年、インターネットやスマートフォンなど IT の進歩は著しく、不動産ビジネスにも大きな影響を与えている。不動産賃貸住宅探しはインターネットが主流である。住宅に関する顧客の情報量は飛躍的に増え、住宅賃貸でのネットを通したやりとりが珍しくなくなり、リアル店舗を必要としたオフィス探しでも、ネットによる事前の情報収集が当たり前になった。このようなリアル店舗とネットの交流は O2O ビジネスといわれる。O2O とは、オンラインとオフラインの購買活動が連携し合う、または、オンライ

⁵ 直営店と加盟店の総計。

⁶ センチュリー21のHP <http://www.century21japan.co.jp/network/> (2014年6月12日にアクセス)

ンでの活動が実店舗などでの購買に影響を及ぼす、といった意味の用語である。スマートフォンやタブレットなどの端末が登場して以来、利用者がいつでもどこでもインターネットへアクセスすることが可能になった。

図 2 に示したように、日本では部屋を探すときはパソコンで情報サイトを利用することが一番多く、次に多いのは不動産会社への直接訪問であるが、いずれも減少傾向にある。その一方で、増加傾向にある情報入手の手段はスマートフォンサイト、アプリとタブレットサイトの比率が非常に伸びている。2013年の調査結果に基づけば、パソコン、スマートフォン、タブレットの利用者が83%となり、不動産会社に直接訪問する利用者が35.5%と、低下している。

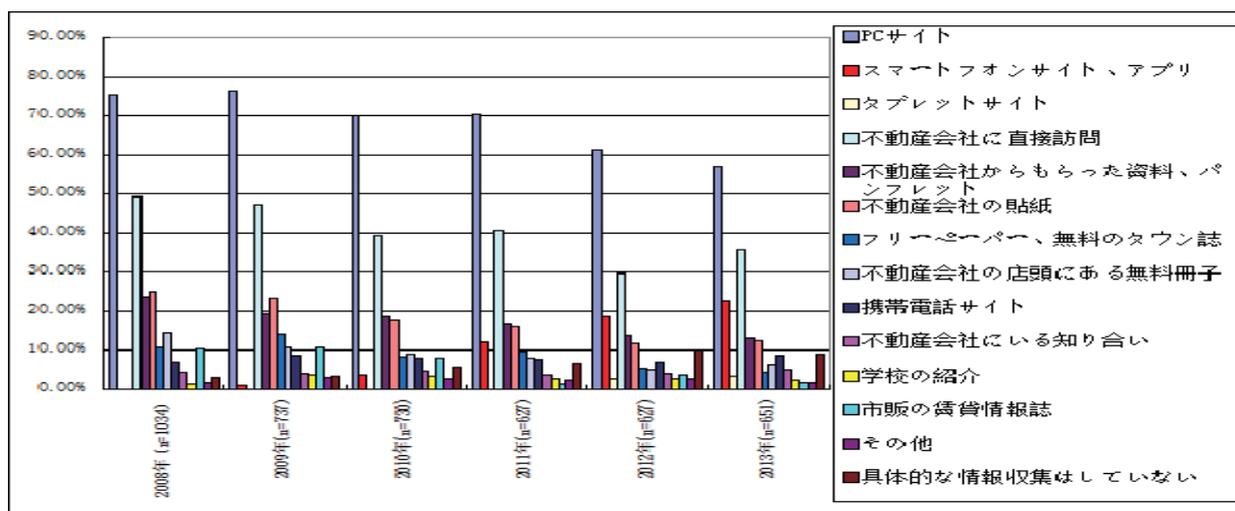


図 2 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査 (首都圏版)

出所：http://www.recruit.jp/news_data/release/2014/housing/

中国と比べると、「日本で住宅を賃貸することは容易だ。これは資源が共有されているからだ。日本には不動産業者のイントラネットがあり、日本のすべての不動産会社はそのアカウントとパスワードを持つため、日本中の不動産を閲覧できる。入居者は営業マンと入居の場所、価格、初期費用を確定すると、不動産専用ネットワークで住宅を選択できる。賃貸契約には宅地建物取引業法に基づく免許が必要で、免許保持者が説明をする義務がある。⁷」これに対し、「中国では、家賃上昇が激しく、1年もすると家賃の値上げを迫られたり、もっと高額な家賃で貸すために追いだされることもある。また、契約金詐欺も頻発している。借主に対する保障がないのが現状である。⁷」

日本のビジネス慣行では借主保護が手厚いために、インターネットが普及しても、リアル店舗数は減少していない。寧ろ大都市への人口集中により、賃貸仲介事業者数は維持されており、賃貸サイト（オンライン）とリアル店舗（オフライン）とはO2Oビジネスの観点から補完的な関係にある。

⁷ 北京週報 http://japanese.beijingreview.com.cn/jj/txt/2013-05/15/content_543047_2.htm (2014年9月1日にアクセス)

4. 中日の不動産情報サイトの比較

中国の不動産情報サイトは 2003 年に搜房网が中古住宅売買と賃貸のための不動産専門サイトを開設したことに始まる。それ以外の情報サイトは商取引または総合情報サイトの一環として始めているために、不動産事業・賃貸事業に精通しているわけではない。個人が情報提供するため、賃貸詐欺、手付金詐欺が頻発している。

その一方で、日本の不動産情報サイトは、図 3 に示されたように不動産情報誌を始めた企業が始めている。そのため、情報誌と連携した情報発信を行ってきたためリアル店舗とは相互に補完関係にあるほかに、提供された情報と情報提供者に対し監視する機能を備えることになった。それゆえ、貸主が直接契約できる「直談.com」などの賃貸サイトは普及しないわけである。

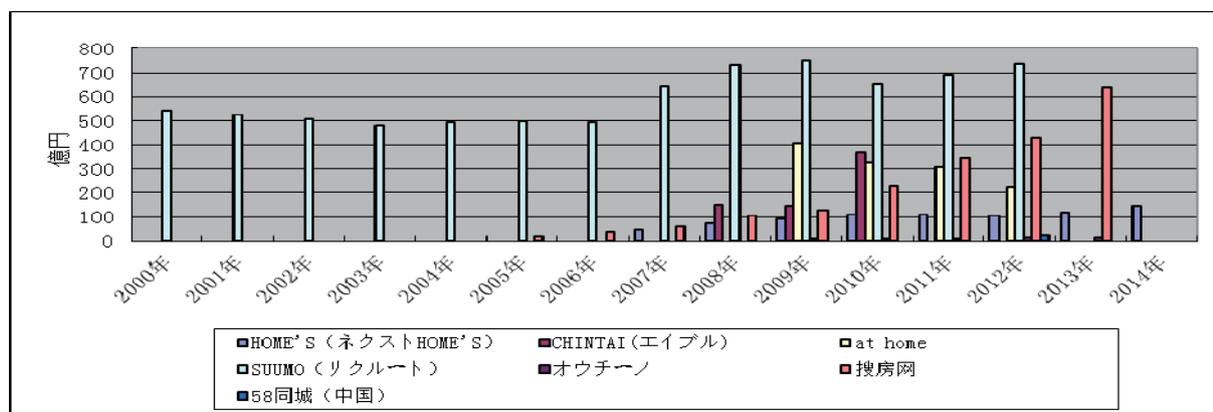


図 3 中日の不動産情報サイトの売上高の推移⁸

5. まとめ

020 ビジネスモデルの観点から比較することにより、中日の賃貸ビジネスの相違点を把握することができた。不動産情報サイトは賃貸住宅仲介業者に対し、日本では依存し、中国ではサイトが賃貸仲介業者と個人オーナーを取り込むことにより、サイト運営会社が主導している。不動産取引構造が変化することにより、既存の不動産業界が構造変化を始めている。020 ビジネスによる産業構造変化の理論を構築することを今後の課題として研究を進めたい。

参考文献：

- [1] 『中国都市発展報告 2009 年』 中国都市出版社
- [2] 国家統計局 (2013 年) 『2012 年農民工観測調査』
- [3] 各会社の有価証券報告書, 決算報告書
- [4] http://jjckb.xinhuanet.com/2014-08/12/content_516682.htm (2014 年 8 月 15 日にアクセス)
- [5] 中国国家人口計画生育委員会 (2013 年) 『2012 年中国流動人口発展報告』
- [6] 『全国賃貸住宅新聞』 (2007 年-2014 年)

⁸ 各会社の有価証券報告書, 決算報告書により, 作成

[7] 厚生労働省『平成 24 年国民生活基礎調査の概況』

[8] 総務省『住宅、土地統計調査』

[9] 中小企業庁『中小企業実態基本調査報告書』（2004 年－2013 年）