

■上海駐在員社宅 お住い探しの注意点（サービスアパートメントは除く）



項目	中国(上海)	日本(東京)	備考
物件情報	入手が難しい 情報の不備が多い、募集図面無くリストのみ 募集情報流通システム無	入手が容易 情報は比較的正確、募集図面有り 募集情報流通システム有	
マーケット	貸し手市場 物件の供給が少ない、 中国人の富裕層ニーズも高く品薄状況	借り手市場 物件の供給が比較的多い	
募集形態	分譲マンションの1室貸しが主流 1室ごとに個人が複数の会社に委託 同建物内で募集条件が大幅に異なる場合有	1棟のアパートマンションが主流 1棟ごとに一括して専門会社1社に委託 同建物内では比較的募集条件がバランス	
間取り・内装	同建物内でも千差万別 中国の分譲マンションの引渡はスケルトン 購入者（貸主）が本人のセンスで内装工事 実際に見ないと信用できない	同建物内は共通 間取り、設備、内装仕様は概ね統一され 間取り図、写真、募集図面で想定可能	
案内	非効率 流通が速く希望物件が無くなるケース多い 貸主が立ち会うため貸主の都合も考慮	効率的 流通が比較的遅く希望物件の内覧可 事前に鍵を用意しエリア内を効率的に案内可	
申し込み	申込金（意向金）の支払い 契約に至らなければ貸主没収	申込書の提出 重要事項説明を受ける前なら手付金は返金	

■上海駐在員社宅 ご入居後の注意点



項目	中国(上海)	日本(東京)	備考
ご入居	清掃状況・設備の不具合が多い 清掃は前入居者やお手伝いさん（通称アイさん） が家庭用の清掃用具を使用して掃除しただけの ケースが多い	専門業者が清掃し、設備の不具合も少ない	
建物・設備	品質が低い 建物本体が低品質の上、電圧が不安定、 水の不純物、不安定なネット環境、 低品質な家具家電、低い施工技術等々	品質が高い 不具合はほとんど発生しない	
アフター窓口	営業担当者 時間外も個人の携帯電話で受付 よって時間帯や営業担当者の事情により、 電話に出られないケースも発生	専門の管理会社 24時間365日コールセンター受付	一定レベル以上の物件でないと中国語以外 通じない
アフター対応	物業管理会社or専門メーカー 修理時間は曖昧、技術は低く、マナーも悪い 貸主への報告承認や貸主手配により、 対応までに時間を要するケースが発生	管理会社スタッフor専門メーカー 修理時間は正確、技術も高く、マナーが良い	一定レベル以上の物件でないと中国語以外 通じない
アフターの発生頻度	頻繁に発生 月間1～2回は発生する場合もある	極めて低い 年間1～2回程度発生する	※安全はもとより、ストレスを抱えないよ うに より日本国内に近い住環境を求める場合 は、一定以上のグレードの高さが必要
修理・修繕基準	許容範囲内or外か、 費用負担先巡るトラブル多い 建築工事の専門会社が少なく、ガイドラインも無 く貸主の意向が反映されるケースが多い	施工者の瑕疵or自然損耗or故意過失 の線引きが比較的容易 国交省のガイドライン、紛争防止条例あり	
考え方	建物の品質は低い、広い面積を使用可 建物の品質は低い、付帯設備は充実	既安全・安心、必要最低限の面積のみ使用可 単身赴任者でも、家具家電付は稀	※ストレスを溜めないためには、住環境 の違いも海外赴任の一部と割り切る発想が 必要です
掃除	自分で掃除必要 前入居者やアイさんが清掃した程度	専門業者により清掃済み	

注 上記記載内容は、中国の不動産慣習をご理解いただくための参考事例で主観も含まれます。予めご了承ください。