

2. 不動産

中国の不動産業界は2022年の減速傾向が止まらず、2023年も落ち込みが続いたまま、まだ底が見えない。産業全体では、ピークは過ぎ去り、かつての好況は見る影もなく、中国のマクロ経済の足かせとなっている。さまざまな矛盾が集中的に一気に噴出し、短期的に正常な状態に戻すことが困難な状態となっている。原因としては、産業政策に問題が生じていること、新型コロナウイルス感染症の猛威による深刻なダメージにより、本来の発展経路や方法に根本的な変化が生じていることが挙げられる。

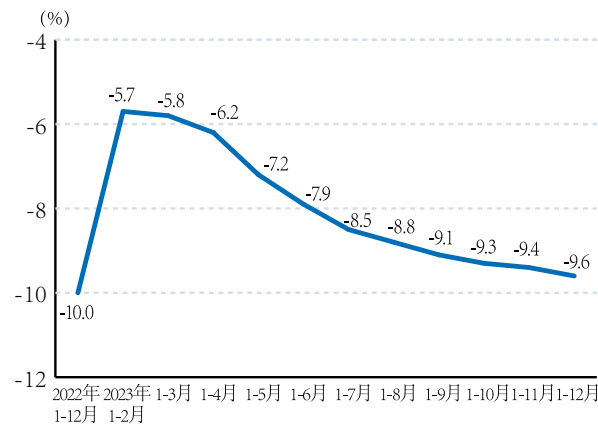
需要と供給：主要業界指標が低調

持続的な構造転換と調整局面にある不動産業界の主要指標は年間を通じて低調に推移した。開発投資の累計下げ幅は拡大を続けた。新規着工規模は過去最低で、2023年下半期の累計下げ幅は月を追うごとに縮小した。分譲建物の販売面積と売上高は減少が続き、下半期の前年同期比下げ幅は拡大を続けた。全国不動産景気指数は93.36に下方修正された。

投資：低調に推移

2023年第4四半期、不動産開発の投資額は前期比17.7%減、前年同期比19.4%減の2兆3,644億元となった。年間の不動産開発投資額は前年比9.6%減の11兆913億元となり、第4四半期内累計は前年同期比の下げ幅が月を追うごとに拡大した。業種別に見ると、住宅投資は前年同期比9.3%減の8兆3,820億元で、総投資の75.6%を占めた。オフィスビル投資は前年同期比9.4%減の4,531億元で、商業施設投資は前年同期比16.9%減と過去最大の下げ幅で、8,055億元となった。地域別に見ると、東部と中部の下げ幅が比較的小さく、それぞれ前年同期比5.3%減、9.5%減となった。西部と東北地域の下げ幅は比較的大きく、それぞれ前年同期比19.6%減、24.5%減となった。不動産開発企業の投資の重点は依然として東部地域に集中し、総投資の60.1%を占めた。

図1：全国不動産開発投資成長率



出所：中国国家统计局

着工：下げ幅が縮小

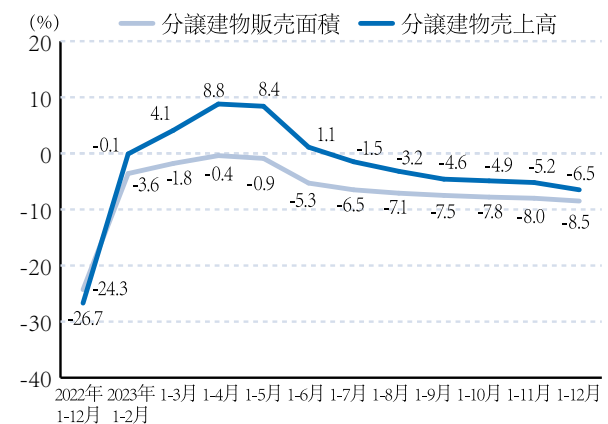
2023年第4四半期、全国の建物の新規着工面積は、前期比4.5%増、前年同期比9.9%減の2億3,253万平方メートルとなった。建物竣工面積は、前期比245.4%増、前年同期比12.8%増の5億1,126万平方メートルとなった。年間の全国の建物の新規着工面積は、前年比20.4%減の9億6,376万平方メートルとなり、第4四半期における累計の前年同期比の下げ幅は段階的に縮小した。建物竣工面積は、前年同期比17.0%増の9億9,831万平方メートルとなった。

販売：下げ幅が拡大

2023年第4四半期、全国に分譲建物の販売面積は、前期比6.5%増、前年同期比21.8%減の2億6,929万平方メートルとなった。分譲建物の売上高は、前期比6.1%増、前年同期比18.8%減の2兆7,552億元となった。年間を通じての分譲建物の販売面積は11億1,735万平方メートルで、前年比の下げ幅が前四半期末の7.5%から8.5%に拡大した。分譲建物の売上高は11兆6,622億元で、前年比の下げ幅が前四半期末の4.6%から6.5%に拡大した。

業種別に見ると、分譲建物の販売面積と売上高の前年同期比の下げ幅は年末に月を追うごとに拡大し、通年の前年比の下げ幅がそれぞれ8.2%、6.0%となった。オフィスビルと商業施設の販売面積と売上高の前年同期比は下降傾向を維持しているものの、下げ幅は縮小した。地域別に見ると、各地域の販売面積と売上高はいずれも下降し、東部、西部および東北地域の下げ幅は、3~8%の間と相対的に小さく、中部地域の下げ幅が比較的大きく、販売面積が前年同期比13.2%減、売上高が11.2%減となった。東部地域の販売面積と売上高はそれぞれ全国の46.2%、61.7%を占めた。

図2：全国分譲建物販売面積および売上高の成長率



出所：中国国家统计局

在庫：持続的に増加

2023年第4四半期末時点、分譲建物の未販売面積は、前期末比2,758万平方メートル増の6億7,295万平方メートルであった。そのうち、住宅は1,933万平方メートル増の3億3,119万平方メートル、オフィスビルは124万平方メートル

増の4,854万平方メートル、商業施設は204万平方メートル増の1億4,231万平方メートルとなった。

価格：新築建物と中古建物が持続的に下落し、下げ幅が拡大

新築建物：価格は前期比、前年同期比共に下げ幅が拡大

2023年第4四半期、70の大・中都市のうち新築分譲建物価格が前期から上昇した都市は月別で11都市、9都市、7都市で、前期比成長率の平均値は月別で0.38%減、0.37%減、0.45%減となった。不動産価格が前年同期から上昇した都市は月別で23都市、20都市、20都市で、前年同期比成長率の平均値は月別で0.58%減、0.70%減、0.89%減となった。

中古建物：各都市の価格はいずれも前期から下落し、下げ幅が持続的に拡大

2023年第4四半期、70の大・中都市のうち中古建物価格が前期から上昇した都市は月別で2都市、0都市、0都市で、前期比成長率の平均値は月別で0.58%減、0.79%減、0.79%減となった。価格が前年同期から上昇した都市は月別で3都市、2都市、1都市で、前年同期比成長率の平均値は月別で3.36%減、3.69%減、4.07%減となった。

都市：分譲建物の成約面積は前期から増加し、多くの都市で在庫が減少

2023年第4四半期、調査対象の30の重点都市の分譲建物の総成約面積は、前期比17.6%増、前年同期比8.3%減の4,459万6,400平方メートルとなった。そのうち、成都市が435万2,000平方メートルと飛び抜けており、次に西安市、杭州市が300万平方メートルを超え、上位10都市には武漢市、天津市、広州市、上海市、長沙市、青島市、鄭州市が含まれ、成約面積は163～289万平方メートルの間となっている。

第4四半期末、分譲建物在庫が最大の都市は武漢市で1,908万平方メートル、次に成都市の1,627万平方メートルとなっている。前年同期と比べると、7都市で在庫が増加し、22都市で在庫が減少した。回転期間については、5都市が12カ月未満で、杭州市が7.3カ月で最も短かった。25都市の回転期間が12カ月以上で、珠海市、常州市、東莞市は30カ月を超えた。一線都市のうち上海市の回転期間が10.6カ月と最も短く、北京市、深セン市は24カ月を超えた。

第4四半期、土地市場では重慶市の土地成約面積が956万6,400平方メートルとやや飛び抜けており、次に徐州市、長沙市、常州市の成約面積が600～806万平方メートルの間で、上位10都市には武漢市、成都市、西安市、天津市、上海市、南京市が含まれ、190～371万平方メートルの間となっている。

企業：販売業績が明らかに低下、資金面を圧迫

業績：明らかな低下

2023年、不動産企業TOP100の売上高は、前年同期比16.5%減の計5兆4,049億5,000万円となった。不動産企業TOP100の売上高ランキング第100位は前年同期比4.9%減の110億4,000万円となり、第10位、第20位、第30位、第50位はそれぞれ1,613億7,000万円、599億元、379億4,000万円、234億8,000万円で、前年同期比3.5%減、25.4%減、25.2%減、20.9%減となった。2023年には、売上が1,000億を超える大手不動産企業は保利発展、万科地産、中海地産、華潤置地、招商蛇口、碧桂園、緑城中国、建発房産、龍湖集団、金地集団、濱江集団、越秀地産、中国金茂、華發股フン、中国鉄建、緑地控股の計16社であった。

投資：意欲が減退

2023年、不動産企業TOP100の新規取得土地価値の総額は3兆1,515億元で前年より10%減少した。華潤、保利、中海が新規取得土地価値の総額でトップ3に入った。さらに、万科、建発、緑城、招商蛇口、中国鉄建および濱江集団が1,000億元を突破した。2023年、土地取得額TOP100のうち、中央企業の占める割合は4割近くに達し、地方の国有企業との合計では66%を占め、都市建設投資企業、民間企業の割合はそれぞれ14%、20%に留まっている。

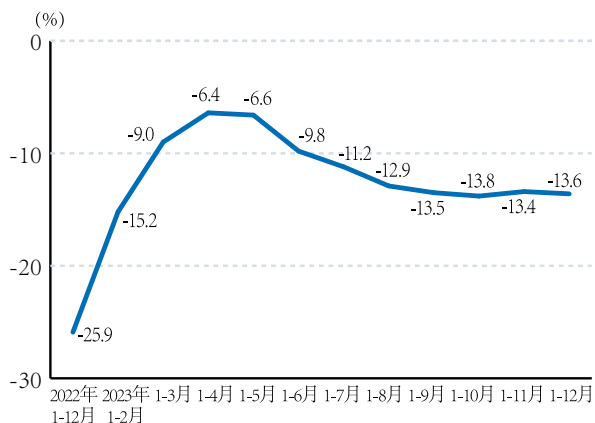
資金調達：規模は依然として低水準

2023年の主要不動産企業80社の資金調達総額は、前年比30.38%減の5,752億2,800万円となった。不動産企業の債券発行規模は3,091億5,900万円に達し、そのうち国内債券は2,998億6,300万円で、96.99%を占めた。主要不動産企業80社の債券の新規発行などによる資金調達コストは、前年比0.62ポイント減の3.6%となった。

調達資金：持続的に減少

2023年第4四半期、不動産開発企業の調達資金は、前期比0.4%増、前年同期比15.3%減の2兆9,392億元となった。年間を通じての開発企業の調達資金は、前年比13.6%減の12兆7,459億元となった。そのうち、国内貸付は9.9%減の1兆5,595億元、外資利用は39.1%減の47億元、自己調達資金は19.1%減の4兆1,989億元、手付金および前受金は11.9%減の4兆3,202億元で、個人の抵当貸付は9.1%減の2兆1,489億元となった。

図3：全国不動産開発企業の年間調達資金成長率



出所：中国国家統計局

② 建築委員会による消防審査の迅速化ならびに
手続簡素化

オフィスの移転や開設時における工事の際に必要な建築委員会による消防審査だが、300平方メートル超かつ内装工事金額が100万円を超えるオフィスについては手続や審査に時間がかかり、手続も煩雑である。現行のルールを条件緩和することを要望する。

政策：不動産市場の救済よりも規制緩和、効果は鈍く停滞

2024年2月現在の中国の不動産市場の主な問題は、第1には、成長のための外部環境の日増しの悪化、資本市場の調整の継続、地政学的な緊張の高まり、経済の見通しの不明瞭さ、雇用と所得への不安の急速な高まり、人口成長率の急激な低下が挙げられる。

第2に、民間不動産企業の資金調達難とコスト高の問題について、依然として効果的な解決が見られず、人々の市場へのマインドが回復していないこと、また、債務不履行リスクがさらに高まる可能性があることや、不動産業界における主導的地位を中央企業と地方国有企業が占めていることが挙げられる。

第3に、規制策の時期が遅れたため効果が不十分であったり、具体的な施策が緩く課題に対してずれがあるため実施が困難であったり、総合的な相乗効果が一向に現れてこない。産業がマクロ経済にとってプラスでなく、足かせになっていいるが、現実とかけ離れた幻想と期待もなお存在していることが挙げられる。

中国の不動産業界と市場に存在する問題は、現段階では総量的、構造的、周期的、短期的な問題のいずれでもなく、産業の地位の趨勢的な低下と衰退の問題である。

<建議>

① 事実と異なる不動産広告掲載に対する法細則の整備

賃貸住宅や、不動産の売買に関するインターネットに掲載されている情報（広告）は、事実とは異なる情報が掲載されていることが多い。不動産の広告に事実と異なる情報の掲載ができないよう、政府に対し法細則の整備を要望する。