



Shanghai Representative Office

上海駐在員報告



中国の不動産について

上海浦東新区の超高層ビル群

はじめに

昨今、中国の不動産バブル崩壊や、大手デベロッパー恒大集団（2020年、不動産販売額約12兆円の業界大手）のデフォルト懸念に関する内容が大きく報道されています。

このような報道について理解を深めて頂くために、中国の不動産価格の推移や政府による不動産規制の動向等についてご紹介します。

不動産価格の推移

中国では都市化や所得の増加を背景とするマイホーム需要の拡大を追い風に、不動産市場は急速に拡大してきました。

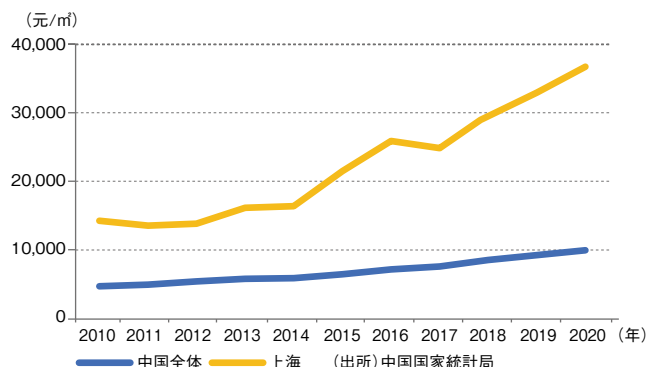
中国政府のデータによると、中国全体の不動産販売額は、2010年の4.4兆元（約

7.9兆元）が、2020年には15.5兆元（約27.9兆元）と3.5倍に拡大しました。〔図1〕（1元＝18円換算、以後同様）

市場規模の拡大とともに不動産価格も上昇しており、中国全体の1㎡あたりの住宅平均販売単価は、2010年の4,725元（約85,000円）から、2020年には9,980元（約180,000円）と約2倍、上海では、2010年の14,290元（約257,000円）から、2020年には36,741元（約661,000円）と約2.5倍となりました。〔図2〕

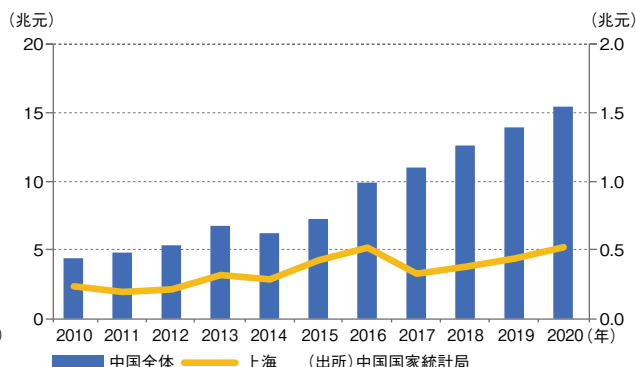
上海での平均的な住宅の販売価格帯は約6,610万円（661,000円/㎡×100㎡）と、日本の首都圏に近い水準となります。しかし、中国の平均給与が日本の半分程度であること等を考えると、共働き世帯が

■ 図2 住宅平均販売単価の推移



注：中国と日本では住宅の表記面積の表記方法が異なるため、中国の100㎡は日本の70～80㎡に相当します。

■ 図1 不動産販売額の推移





中国恒大集団の物件

多いとはいえ、一般的な給与所得者が住宅を取得するのが厳しいことが窺えます。

政府による不動産の規制や今後の動向

中国政府は、不動産価格の高騰を抑えるため、2016年から、「住宅は住むためのもので投機するものではない」との声明を出し、不動産購入の規制を強化

してきましたが、積極財政や金融緩和によるカネ余りから、価格上昇を抑制するまでには至りませんでした。

2021年に入り、政府は更なる規制強化として、①不動産デベロッパーに対する資金調達規制(前受金を除いた総資産負債比率70%以上、純資産負債比率100%以上、手許現金に対する短期借入額100%等の指標を超過したデベロッパーへの融

資絞込み)、②銀行の不動産向け融資に対する総量規制(貸出残高に占める不動産企業向けの融資や個人向け住宅ローン比率の上限設定等)、③投機資金流入に対する規制強化(不動産価格の抑制指示や住宅ローン資産の厳格化等)の施策を打出しました。これらの規制により、2021年7月頃から、2020年の同月と比較して、不動産販売額が抑制されているようにも見受けられます。[図3]

まとめ

このような中国の不動産をめぐる混乱が与える日本経済への直接的な影響は限定されると思いますが、不動産価格の下落等に連鎖して、中国の取引先が経営破綻に追い込まれる可能性もあり、今後の動向には注視が必要

要と考えます。

福岡銀行の海外駐在員事務所では、海外向けの販路や仕入先の新規開拓、市場調査や進出の相談等、様々なサポートを行っておりますので、ご興味のある方は、最寄りの店舗へお気軽にご相談下さい。

(上海駐在員事務所 西村康彦)

■ 図3 月別不動産販売額の比較

