

REPORT

大連市の不動産市場

～マンション市場からみた不動産バブル～

1. はじめに

中国では不動産価格の急激な高騰が続いており、不動産バブルと言われていています。ここ大連市においても、市内各地でビルやマンションの建設工事が行われており、日本の不動産業者による建設計画もあるようです。不動産価格も上昇しており、2009年度には、マンションの価格が中国全土で10番目に高い都市としても発表されました。

今回は、大連市の不動産市場についてレポートします。

2. 大連市の概況

大連市は人口が約600万人、面積が約1万2,500km²で、福岡県と熊本県を足した面積とほぼ同じ位の広さです。緯度は、日本の仙台市と同じくらいであり、四季がはっきりとしている中国東北地方の中でも、特に気候が良いことから、中国の人々の中でも住みたい街として人気があります。

人口については増加傾向が続いており、高速道路や鉄道、地下鉄等の社会インフラの整備が進められている一方、土地に起伏が多い特性か

ら、市内中心部では建物を建設出来る場所は限られてしまいます。

その為、住居については、空間を有効に利用出来るよう、20～30階建ての多層階のマンションが中心となっています。



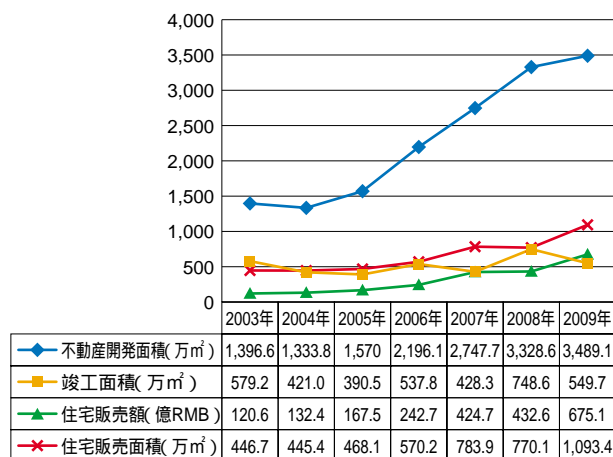
建設が進む高層マンション群

3. 不動産関連指標の推移

大連市における不動産開発面積、竣工面積、住宅販売額、住宅販売面積は概ね増加傾向が続いています。特に住宅販売額、住宅販売面積の増加は著しく、2008年は金融危機の影響から前年とほぼ変化無く推移しましたが、09年には40%以上増加しています。(図1)



図1 大連市の不動産統計



(出所)大連市統計局

4. 日本との販売事情の違い

日本では、土地そのものが売買されるのに対し、中国では土地は国の所有物である為、土地の「使用権」が売買されます。使用権は、用途毎に期限が定められており、居住用地は70年、商業・観光・娯楽用地は40年、工業・教育・その他用地は50年としています。

中国の分譲マンションは、内装が施されていない「スケルトン」と呼ばれる状態で引き渡され、引き渡し後に内装工事を行うケースが一般的です。その場合、100㎡程度のマンションの内装工事に必要な費用は、通常10~20万RMB(約125~250万円)程度とされています。

市内中心部以外の物件であれば、建物及び内装費の合計金額は、日本の新築マンションと比較して割安に見えますが、大連市の平均年収が3万4,308RMB(約42万9,000円)であること、またタクシーの初乗り運賃が8RMB(約100円)であることを考慮すると、日本の水準より

表1 大連市内で販売中の新築マンション

| | ① | ② | ③ |
|----------|------------------|--------------------|--------------------|
| 名称 | 大連中心裕景 | 万科溪之谷 | 都市印象 |
| 立地 | 大連駅から約500mの市内中心地 | 市内中心部から約30kmの高級住宅地 | 市内中心部から約20kmの一般住宅地 |
| 面積 | 90㎡ | 93㎡ | 87㎡ |
| 内装 | 有り | 無し | 無し |
| 価格(RMB) | 195万RMB | 102.3万RMB | 87.2万RMB |
| 日本円換算(円) | 約2,438万円 | 約1,279万円 | 約1,090万円 |

(出所)地元不動産業者へのヒアリング 1RMB=12.5円にて換算

もかなり高いことが分かります。(表1)

5. マンション価格が上昇した背景

マンション価格が上昇している要因としては、大連市の経済発展に伴い、都市部への人口流入が増えている為、物件の供給が不足している現状があります。こうした状況を見越して、国内外の投資家が投機対象として不動産を購入する動きも見られ、実需を上回るペースでの価格上昇に繋がっている点は否めません。(表2)

また、人民元相場の切り上げ見通しが強い為、家賃収入を元建てで受け取って為替差益を狙うという動きが可能なことも、外国人投資家による投資が行われる理由の一つになっています。

6. 中国政府による相場の過熱抑制策

マンション価格の高騰は、投機目的の売買が原因であるとする中国政府は、相場の過熱を抑制する為、次のような政策を打ち出しました。

表2 大連市内の戸籍人口の推移

| | 2000年 | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | 2008年 | 2009年 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 総人口(万人) | 551 | 562 | 565 | 572 | 578 | 583 | 585 |
| 国内総生産(億RMB) | 1,111 | 1,962 | 2,150 | 2,570 | 3,131 | 3,858 | 4,418 |
| 大連市在職労働者平均年収(RMB) | 10,956 | 18,708 | 22,854 | 24,204 | 28,236 | 34,308 | - |

(出所)大連統計局、大連統計年鑑、大連市労働局社会保障局

(1)外資規制

2006年7月に外資規制が公布されたことにより、外国の個人は「自己使用目的」以外での不動産の購入が出来なくなりました。また、「自己使用目的」であっても、購入出来るのは、中国での勤務期間または留学期間が1年以上の個人に限られます。

日本を含む外国の法人が購入する場合は、中国国内で投資法人を設立し、毎年営業許可を得る必要があります。規制導入前に比べて、購入の手続きは煩雑になりました。

(2)住宅ローンの引き締め

本年4月17日に、国内・外資両方の銀行に対して住宅ローンの審査基準の変更を求める政策が公布されました。その内容は、

- ① 1軒目の住宅購入時の頭金は、必要資金の30%以上とすること。
- ② 2軒目の住宅購入時の頭金は、必要資金の50%以上とすること。

③ 3軒目以上の住宅ローンは取り組まない。というものです。実際に5月下旬には、新築・中古共にマンション価格の上昇傾向が止まり、中古マンションの値下げ交渉に応じる仲介業者も出るなど、一定の効果は出ているようです。

(3)住宅供給量の増加

住宅ローンの引き締めと同時に、住宅の供給を増やす政策を打ち出しました。土地の供給量、公共の賃貸住宅、政府が価格の上限を決定する住宅、低所得者向け住宅の4種類を増やすことで、住宅が不足している状況を解消し、価格の高騰を抑えようとしています。

しかし、新築マンションの販売価格は、08年の大連市在職労働者の平均年収3万4,308RMB(約42万9,000円)の25倍以上と隔たりがあることから、一般市民のマンション購入は夢に近い状況となっています。

また、投資家は、家賃収入により投資資金を回収することが望まれますが、現在の家賃水準では投資資金の回収には20年以上かかることから、老朽化による家賃収入の減少や修繕費等の追加費用のことを考えると、現実的ではありません。

その為、投資家の多くは物件の売却による売却益(キャピタルゲイン)を狙おうとしています。しかしながら、この動きはバブル期の日本やリーマンショック前の米国に通じるものがあるように思えます。

更に、現状では不動産の主な購入者は、投機目的で購入する投資家ですが、不動産価格の高騰を危惧する中国政府は、投機目的での購入を制限する政策を打ち出している為、今後については、投資の先細りが懸念されます。

まだ、大連市ではマンション価格の低下はそこまで見られませんが、一般市民の間では今後値下がりするという見方もあり、一部の地区では今年1月から4月の住宅取引成立件数が、前年対比で34%減少した地区もあります。

これまでは、魅力的な運用対象の一つだった大連市のマンション市場ですが、今後の価格動向には十分な注意が必要であると思われます。

(大連駐在員事務所 宮城 正志)

7. 今後の展望

公共のインフラ工事が進み、更なる都市化が進んでいる大連市では、マンションの新築工事が中心部、郊外を問わず進められています。し

海外拠点紹介

海外駐在員事務所の位置と担当範囲

海外拠点にて海外直接投資や、貿易に関する情報収集等を行っています。海外進出等ご検討のお客様、海外のことならお任せください！

海外拠点へのご用命・ご訪問は、取引店へお申し出ください。



FFG ふくおかフィナンシャルグループ

あなたのいちばんに。



いちばん身近な銀行

お客さまの声に親身に心から耳を傾け、対話し、共に歩みます。

いちばん頼れる銀行

豊富な知識と情報を活かし、お客さま一人ひとりに最も適したサービスを提供します。

いちばん先を行く銀行

金融サービスのプロ集団として、すべての人の期待を超える提案を続けます。

福岡銀行

熊本ファミリー銀行

親和銀行