2. 不動産

不動産投資はV字回復

新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、2020年1～2月の不動産開発投資額の伸び率はマイナス16.3%と最低水準であった。その後徐々に回復し、2020年通年での不動産開発投資額伸び率は7.0%で、投資総額は14兆1,443億元となり、過去最高を更新した。うち住宅投資総額は前年比7.6%増の10兆4,446億元、オフィスビル投資額は前年比5.4%増の6,494億元となった。商業不動産投資額は前年比1.1%減の1兆3,076億元であった。全国固定資産投資（農家を除く）総額は51兆8,907億元で、前年比2.9%増となった。投資額の落ち込みはあったものの、第1四半期は毎年閑散期となっており、新型コロナウイルス感染症による影響は、他の業界に比べ不動産業界では少なかった。不動産開発投資の安定的な成長は、不動産業界の柔軟性と底力を反映しており、不動産業界のマクロ経済への貢献度が高いことも証明している。

図1： 全国不動産開発投資額の伸び率

出所：国家統計局、以下同様

不動産開発投資は中部・東北部より東部・西部地域の勢いが強い

2020年の東部地域の不動産開発投資額は7兆4,564億元で、前年比7.6%増加した（うち住宅投資額は5兆3,598億元で、前年比7.5%増加）。

中部地域の投資額は2兆8,802億元で、前年比4.4%増加した（うち住宅投資額は2兆2,661億元で、前年比5.7%増加）。

西部地域の投資額は3兆2,654億元で、前年比8.2%増加した（うち住宅投資額は2兆4,133億元で、前年比10.0%増加）。

東北部地域への投資額は5,423億元、前年比6.2%増加した(うち住宅投資は4,053億元で、前年比5.4%増加)。不動産投資は地域によって偏りがあり、東部地域の投資額が全国の半分以上を占めている。

表1： 2020年の地域別不動産開発投資の状況

地区	投資額(億元)	住宅	前年比伸び率 (%)	住宅
全国合計	141,443	104,446	7.0	7.6
東部地区	74,564	53,598	7.6	7.5
中部地区	28,802	22,661	4.4	5.7
西部地区	32,654	24,133	8.2	10.0
東北地区	5,423	4,053	6.2	5.4

不動産開発企業の資金は十分で、2020年の伸び率は前年を上回った

2020年末時点で、企業の資金調達総額は19兆3,115億元で、前年比8.1%増加した。うち国内融資は2兆6,676億元で前年比5.7%増、海外融資は192億元で前年比9.3%増、自己調達資金は6兆3,377億元で前年比9.0%増、頭金および前払い金は6兆6,547億元で前年比8.5%増、個人向け住宅貸付金は2兆9,976億元で前年比9.9%増加した。

施工面積は引き続き増加し、新規着工、竣工面積は縮小傾向

2020年の不動産開発の施工総面積は92億6,759万平方メートルで、前年比3.7%増加した。住宅施工面積は65億5,558万平方メートルで、前年比4.4%増加した。オフィスビル施工面積は3億7,084万平方メートルで、前年比0.5%減少した。商業不動産の施工面積は9億3,198万平方メートルで、前年比7.2%減少した。ここ数年、オフィスビルと商業不動産の供給が過剰となっている。また、施工総面積と住宅施工面積は増加しており、開発業者は不動産業界の長期的な発展と将来性に期待している。

2020年の不動産開発の新規着工面積は22億4,433万平方メートルで、前年比1.2%減少となった。うち住宅の新規着工事面積は16億4,329万平方メートルで、前年比1.9%減少した。オフィスビルの新規着工面積は6,604万平方メートルで、前年比6.8%減少した。商業不動産の新規着工面積は1億8,012万平方メートルで、前年比4.9%減少した。新規着工面積は全面的に減少しており、開発業者は、経済の落ち込みと新型コロナウイルス感染症の影響を背景に、短期的には慎重な姿勢を取っている。

2020年の不動産開発の竣工面積は9億1,218万平方メートルで、前年比4.9%減少した。うち住宅竣工面積は6億5,910万平方メートルで、前年比3.1%減少した。オフィス竣工面積は3,042万平方メートルで、前年比22.5%減少した。商業不動産の竣工面積は8,621万平方メートルで、前年比20.3%減少した。不動産取引に関する購入規制が緩和されないため、短期的には不確実で先の見えない状態となっている。竣工面積は全面的に減少している状況で、開発業者は保守的にリスク回避をした施工計画をしたことを示している。

分譲建物取引面積、取引額はともに最高記録を更新

2020年の分譲建物取引面積は前年比2.6%増の17億6,086万平方メートルとなった。うち住宅は15億4,878万平方メートルで、前年比3.2%増加した。オフィスビルは3,334万平方メートルで、前年比10.4%減少した。商業不動産の取引面積は9,288万平方メートルで、前年比8.7%減少した。

分譲建物の取引総額は17兆3,613億元で、前年比8.7%増加した。住宅の取引額は15兆4,567億元で、前年比10.8%増加した。オフィスビルの取引額は5,047億元で、前年比5.3%減少した。商業不動産の取引額は9,889億元で、前年比11.2%減少となっている。

2020年の全国の分譲建物の取引規模は再び過去最高を更新した。住宅販売は全体的に需要に追いついておらず、一方オフィスビル、商業用不動産販売の勢いは減速傾向となった。

分譲建物の取引は、中部・東北地域より東部・西部地域が好調

2020年の東部地域の分譲建物の取引面積は7億1,311万平方メートルで、前年比7.1%増、取引額は9兆5,690億元で14.1%増加した。中部地域の分譲建物の取引面積は4億9,078万平方メートルで、前年比1.9%減、取引額は前年比1.0%増の3兆5,854億元であった。西部地域の分譲建物の取引面積は4億8,628万平方メートルで、前年比2.6%増加、取引額は前年比5.1%増の3兆6,257億元であった。東北地域の分譲建物の販売面積は7,069万平方メートルで、前年比5.8%減少、取引額は前年比1.5%減の5,812億元となった。東部地域の分譲建物の取引面積は全国の約40%を占めており、取引額は全国の約55%を占めている。

表2：2020年の地域別不動産販売状況

地区	商品不動産販売面積		商品不動産販売額	
	万平方メートル	前年比伸び率（%）	億元	前年比伸び率（%）
全国合計	176,086	2.6	173,613	8.7
東部地区	71,311	7.1	95,690	14.1
中部地区	49,078	△1.9	35,854	1.0
西部地区	48,628	2.6	36,257	5.1
東北地区	7,069	△5.8	5,812	△1.5

土地の取引面積は減少、取引額が大幅に上昇

2020年の不動産開発の土地取引総面積は2億5,536万平方メートルで、前年比1.1%減少した。土地の取引額は1兆7,269億元で、前年比17.4%増加した。

土地価格の伸び率は、住宅価格の伸び率を上回った

2020年の全国土地の平均価格は6,763元/平方メートルで、前年比18.7%上昇した。全国の分譲マンションの平均価格は9,860元/平方メートルで、前年比で5.9%上昇した。土地価格の上昇幅は、住宅価格の上昇幅を大幅に上回り、土地価格上昇が住宅価格上昇を促進する重要な要因の1つであることを示している。

分譲建物の価格は全体的に緩やかに上昇。上昇地域が多く、下落地域は少ない

2020年の第4四半期、全国の分譲マンションの市場価格は安定基調の中でやや上昇となった。北京市、上海市、広東省広州市、同深圳市の4つの1級都市の新築住宅と中古住宅の価格は、前期比でいずれも小幅な上昇となった。都市毎に市場価格は活発な動きを見せた。2020年12月時点で、主要70都市の住宅価格指数は、新築住宅価格において、同年前月比で42都市が上昇、前年同月比で62都市が上昇となった。また中古住宅の価格は同年前月比で38都市が上昇、前年同月比で43都市が上昇した。長期的な購入制限政策がとられているため、住み替えのニーズが満たされておらず、新築住宅のニーズが、中古住宅にも影響を及ぼしている。

売れ残り分譲マンションの在庫数は横ばい

2020年末時点で、売れ残り分譲マンションの面積は4億9,850万平方メートルで、前年比0.1%増加した。うち住宅の売れ残り面積は2億2,379万平方メートルで、前年比0.4%減少し、オフィスビルの売れ残り面積は3,796万平方メートルで、前年比0.1%減少した。商業不動産の販売面積は1億2,934万平方メートルで前年比2.6%減少した。在庫を削減する政策措置により、住宅に対しての在庫削減は順調に推移し、オフィスビルや商業物件に対しての効果は薄かった。

2020年末、国内不動産市場景気指数は100.76で、年間最高値となった

図2：国内不動産市場景気指数

＜建議＞

①政府に対し不動産賃貸、売買の関連法細則の整備を要望する。

②企業の管轄納税区税務局と事務所所在地が異なる場合、中国の法律に反するか不明である。納税に関しての法的な見解、説明を要望する。

③2014年に国務院が不動産仲介人職業資格許可と認証を止めたため、現在、不動産仲介会社は毎年主管部門へ不動産仲介人の資質認可申請をしなくてはならない状態。また不動産仲介業の新規資格登録をすることができない。従前の様に関連法律規定を整えることを要望する。

④建築基準法に則った基本細則があるので、それに基づき申請が可能。ただし、施工するオフィス面積が300平米以上の場合には、消防審査のための申請、審査、検査に時間を要するため、施工期間が長くかかる傾向になる。現在300平米未満の施行の場合、WEB上での申請が簡素化されているが、WEB申請の対象を500平米若しくは600平米を基準とするように変更を要望する。

⑤オフィス移転の際、住所変更申請の事務手続が不明瞭である（特に区をまたぐ移転の場合にはさらに手続が煩雑）。手続の簡素化と効率化、また担当者の知識およびサービス等のレベルの向上を要望する。（また移転先の登記続きの際に、旧借主の登記が残っており、登記ができないケースがある。企業の住所変更の際には旧オフィスの登記抹消と新オフィスの登記を同時履行とする規定が望ましい。）

⑥不動産所有権登記証の抵当権が設定された不動産の賃貸において、賃貸人側が銀行支払い未払い等の問題を起こした際に、賃借人側は当該物件において賃貸人自身が破るリスク（設定不動産抵当権の没収など）に対して、それを受け入れることができない問題がある。政府機関は立法化し賃借人の権利を守ることを要望する。

⑦外資の不動産建設業への投資における制限の緩和、特に外商投資不動産企業に対する国外借入禁止条項の撤廃および独禁法審査基準の明確化を要望する。

⑧不動産開発にかかわるプロジェクト会社の清算手続の迅速化を要望する。