

2. 不動産

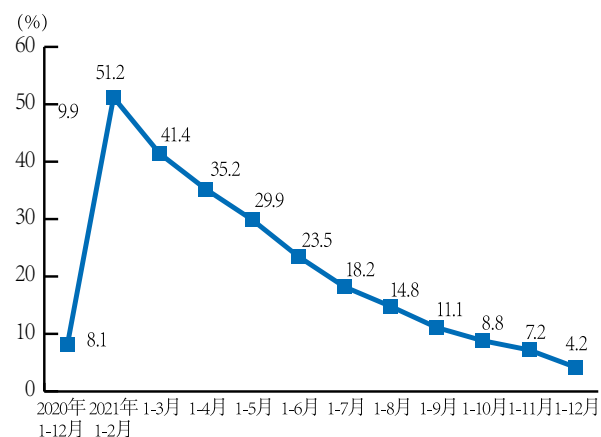
2021年中国不動産市場の概況

2021年の中国の不動産市場は、新型コロナウイルスが猛威を振るい、マクロ経済が四半期ごとに減速し、厳格で絶えず変化する不動産管理政策により、不動産企業は債務返済が非常に困難となる状況下においても、持ちこたえてきたといえる。

不動産関連の各主要指標は年間を通じて「前高後低」（前半は高く、後半は低い）となっており、2月をピークとして以降は月ごとに減速傾向となった。オフィスビル、商業施設は引き続き縮小し続けている。企業の経営戦略はどれも守りの体制になっている。都市間で市場の違いや差別化により多様化が進んでいる。「国進民退」（国有経済の増強と民間経済の縮小という現象を指す）という不動産所有に関する制度の構造や構成自体が変化してきている。

他方で、2021年通年の不動産投資、販売面積と金額、住宅価格と地価と家賃、分譲家屋の着工面積と竣工面積、不動産開発企業の資金調達、不動産企業の税納付など業界の主要指数は、再び過去最高を更新した。これは、まさに不動産企業の柔軟性、産業的なパワー、市場ニーズを確実に示すものであった。

図： 全国不動産開発企業本年度調達資金の増加



1. 不動産開発の年間総投資額は、前年比4.4%増の1兆47,602億元に達した。そのうち、住宅は前年比6.4%増の1兆1,173億元、オフィスビル投資は前年比8.0%減の5,974億元、商業施設投資は前年比4.8%減の1兆2,445億元となった。

表1： 2021年全国不動産開発と販売状況

指標		絶対量	前年比(%)
不動産開発投資 (億元)		147,602	4.4
内訳:	住宅	111,173	6.4
	オフィスビル	5,974	-8
	商業施設	12,445	-4.8
家屋着工面積 (万平方米)		975,387	5.2
内訳:	住宅	690,319	5.3
	オフィスビル	37,730	1.7
	商業施設	90,677	-2.7
新築着工面積 (万平方米)		198,895	-11.4
内訳:	住宅	146,379	-10.9
	オフィスビル	5,224	-20.9
	商業施設	14,106	-21.7
家屋竣工面積 (万平方米)		101,412	11.2
内訳:	住宅	73,016	10.8
	オフィスビル	3,376	11
	商業施設	8,718	1.1
土地買い付け面積 (万平方米)		21,590	-15.5
土地売買成約価格 (億元)		17,756	2.8
分譲物件販売面積 (万平方米)		179,433	1.9
内訳:	住宅	156,532	1.1
	オフィスビル	3,375	1.2
	商業施設	9,046	-2.6
分譲物件売上高 (万平方米)		181,930	4.8
内訳:	住宅	162,730	5.3
	オフィスビル	4,701	-6.9
	商業施設	9,692	-2
分譲物件未販売面積 (万平方米)		51,023	2.4
内訳:	住宅	22,761	1.7
	オフィスビル	3,795	0
	商業施設	12,767	-1.3
不動産開発企業調達資金 (億元)		201,132	4.2
内訳:	国内調達資金	23,296	-12.7
	外資利用	107	-44.1
	自己調達	65,428	3.2
	手付金と前払い金	73,946	11.1
	個人向け住宅ローン	32,388	8

2. 全国不動産開発企業の資金調達額は、前年比4.2%増の20兆1,132億元となった。そのうち、国内貸付は前年比12.7%減の2兆3,296億元、外資利用は前年比44.1%減の107億元、自社調達資金は前年比3.2%増の6兆5,428億元であった。手付金および前払い金は前年比11.1%増の7兆3,946億元、個人向け住宅ローンは前年比8.0%増の3兆2,388億元となった。
3. 全国建物建設面積は、前年比5.2%増の97億5,387万平方米となった。そのうち、住宅は前年比5.3%増の69億319万平方米、オフィスビルは前年比1.7%増の3億7,730万平方米、商業施設は前年比2.7%減の9億677万平方米となった。
4. 新規着工した建物面積は、前年比11.4%減の19億8,895万平方米であった。そのうち、住宅は前年比10.9%減の14億6,379万平方米、オフィスビルは前年比20.9%減の5,224万平方米、商業施設は前年比21.7%減の1億4,106万平方米であった。
5. 全国建物竣工面積は前年比11.2%増の10億1,412万平方米であった。そのうち、住宅は前年比10.8%増の7億3,016万平方米、オフィスビルは前年比11.0%増の3,376万平方米、商業施設は前年比1.1%増の8,718万平方米となった。

6. 全国の土地買付面積は、前年比15.5%減の2億1,590万平方メートルであった。同時期の土地取引の成約価格は前年比2.8%増の1兆7,756億円となった。
7. 全国分譲物件の販売面積は前年比1.9%増の17億9,433億平方メートルであった。そのうち、住宅は前年比1.1%増の15億6,532万平方メートル、オフィスビルは前年比1.2%増の3,375万平方メートル、商業施設は前年比2.6%減の9,046万平方メートルであった。
8. 全国分譲物件の売上高は、前年比4.8%増の1兆8,193億円となった。そのうち、住宅は前年比5.3%増の1兆6,273億円、オフィスビルは前年比6.9%減の4,701億円、商業施設は前年比2.0%減の9,692億円となった。
9. 分譲物件の販売面積は前年比2.4%増の5億1,023万平方メートルとなった。そのうち、住宅は前年比1.7%増の2億2,761万平方メートル、オフィスビルは前年比横ばいの3,795万平方メートル、商業施設は前年比1.3%減の1億2,767万平方メートルとなった。
10. 「全国不動産景気動向指数」（Real Estate Climate Index）のピークは2月の101.45ポイント、最低点は12月の100.36ポイントであった。2～12月にかけて、月次ベースにおいては下降傾向をたどった。
11. 全国各地の不動産開発投資においては、中部地域が前年比で最も高い成長を示し、投資額では東部地域が最大の割合を占めた。東部、中部、西部、東北地域への投資額は、それぞれ7兆7,695億円、3兆1,161億円、3兆3,368億円、5,378億円であり、前年比では4.2%増、8.2%増、2.2%増と0.8%減となった。住宅投資では、東部、中部、西部、東北地域はそれぞれ5兆6,636億円、2兆5,248億円、2兆5,150億円、4,140億円であり、投資額においてはそれぞれ前年比5.7%増、11.4%増、4.2%増、2.1%増となった。

表2：2021年東部、中西部と東北地域の不動産開発投資状況

地区	投資額		前年比	
	(億円)	住宅	(%)	住宅
全国合計	147,602	111,173	4.4	6.4
東部地域	77,695	56,636	4.2	5.7
中部地域	31,161	25,248	8.2	11.4
西部地域	33,368	25,150	2.2	4.2
東北地域	5,378	4,140	-0.8	2.1

12. 全国の各地域の分譲物件の販売面積は、東部、中部、西部、東北地域の各地域で、それぞれ7億3,248万平方メートル、5億1,748万平方メートル、4億7,819万平方メートル、6,618万平方メートルであり、前年比でそれぞれ2.7%増、5.4%増、1.7%減、6.4%減となった。分譲物件の販売額では、東部、中部、西部、東北地域の販売額は10兆3,317億円、3兆8,157億円、3兆5,241億円、5,215億円となった。前年比ではそれぞれ8.0%増、6.4%増、2.8%減、10.3%減となった。

表3：2021年東部、中西部と東北地域の不動産販売状況

地区	分譲物件販売面積		分譲物件販売額	
	絶対数 (万㎡)	前年比 (%)	絶対数 (億円)	前年比 (%)
全国合計	179,433	1.90	181,930	4.8
東部地域	73,248	2.7	103,317	8.0
中部地域	51,748	5.4	38,157	6.4
西部地域	47,819	-1.7	35,241	-2.8
東北地域	6,618	-6.4	5,215	-10.3

13. 全国不動産業界の付加価値は前年比5.2%増となり、全体的な経済成長を0.4ポイント押し上げた。また、建設業界の付加価値は前年2.1%増となり、全体的な経済成長を0.2ポイント押し上げた。
14. 全国不動産価格はおおむね安定しており、2021年12月の大中規模都市70都市のうち、一線都市、二線都市、三線都市の新築物件の販売価格はそれぞれ前年同期比4.4%、2.8%、0.9%上昇した。

<建議>

- ① 政府に対し不動産賃貸、販売の関連法細則の整備を要望する。
- ② 企業の納税管轄区と、実際の事務所の所在地が異なる場合のルールの明確化を要望する。
- ③ 不動産仲介人職業資格許可と認証手続きが現在止まっているが、今後不動産取引に関する資格や許可がどのようになるのか不透明。現在の状況の説明と、今後の対応方法を明確にすることを要望する。
- ④ オフィスの移転や開設による工事の際に必要な建築委員会による消防審査だが、300㎡を超えるオフィスについては手続や審査が煩雑である。現行のルールの300㎡から、500㎡もしくは600㎡程度に条件緩和することを要望する。
- ⑤ 区を跨ぐオフィス移転や工場移転の手続をする場合、関係機関との調整などが必要になり、移転に支障が出るケースがある。企業が移転を希望した場合、必要な手続をすれば、適正に移転ができるように支援いただけるよう要望する。
- ⑥ 移転先の登記手続の際に、旧借主の登記が残ってしまっており、登記ができないようなケースが発生している。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ようなシステムに変更することを要望する。