

2. 不動産

2015年は前期から後期にかけ上昇

不動産における金利引き下げ、頭金引き下げ、貸付金の拡大、購入金額制限の取り消しなど政策調整がされた後、年間不動産投資総額は9兆5,979億元、不動産売買総額は8兆7,281億元、現在施工中の不動産規模は73億5,693万㎡となり、どちらも歴代最高となった。また不動産売買総面積は12億8,495万㎡となり、歴代第2位の規模となった。

都市、企業、プロジェクト間で需給に温度差

1級都市（北京市、上海市、広州市、深圳市）の不動産市場は、2級都市（直轄市、省レベル都市、計画的財政独立市（注1）等約40市または省）より、1、2級都市の不動産市場は3級都市（約300市）、4級都市（約2,000市）より良好である。大型ブランドの不動産企業が急速に市場シェアを拡大しており、その一方小規模不動産企業の収縮が絶えない。

住宅売買賃貸の回転は比較的速く、オフィスビルや商業用物件の在庫量は増加している。全国の売買待ちの不動産総面積は7億1,853万㎡となり、これは全国における7カ月分の市場販売量に相当する。

3、4級都市の問題は需要によって決まり、その需要は安定しているものの、現在の段階では供給量が需要量を超えている状態にある。

注1：経済計画の面で省と同等の権限を持つ都市；重慶市、武漢市、廈門市、深圳市、南京市、成都市、長春市、瀋陽市、大連市、広州市、西安市、哈爾濱市、青島市、寧波市を指す。

表1：2015年代表都市の不動産投資状況

	不動産投資総金額(億元)	増加幅(%)	住宅(億元)
北京	4,177.0	12.4	1,889.5
上海	3,468.9	8.2	1,813.3
深圳	1,331.0	24.5	897.1
広州	2,137.6	17.7	1,331.0
西安	1,820.9	4.5	1,304.6
成都	2,435.3	9.9	1,472.3
武漢	2,581.8	9.7	1,777.9
南京	1,429.0	27.0	1,081.0
杭州	2,472.6	7.4	1,442.2
大連	897.5	-37.2	682.2

出所：中国房地産業協会、若葉不動産

表2：2015年模範都市の不動産建設面積状況

	施工面積(万㎡)	着工面積(万㎡)	竣工面積(万㎡)
北京	12,993.1	2,706.9	2,631.5
上海	15,095.3	2,605.1	2,647.2
深圳	4,978.4	1,208.3	360.2
広州	9,345.6	1,741.3	1,511.5
西安	13,332.6	2,509.7	955.6
成都	18,334.8	3,796.8	1,435.7
武漢	11,062.5	2,320.0	804.6
南京	7,084.4	1,609.6	1,449.1
杭州	11,145.9	2,030.8	1,665.2
大連	4,911.5	607.8	289.3

出所：中国房地産業協会、若葉不動産

表3：2015年模範都市の不動産売買面積状況

	不動産販売総面積(万㎡)	増加幅(%)	即入居可能物件(万㎡)	建設中物件(万㎡)	住宅(万㎡)	オフィス(万㎡)	商業用物件(万㎡)
北京	1,554.3	6.9	510.0	1,044.2	1,126.8	243.0	84.8
上海	2,431.4	16.6	944.6	1,486.7	2,009.2	197.4	113.7
深圳	831.5	56.1	148.6	682.9	747.8	56.5	19.8
広州	1,653.1	7.3	401.7	1,251.4	1,344.9	152.6	96.8
西安	1,762.7	3.9	242.2	1,520.5	1,583.5	50.3	86.8
成都	2,997.4	1.6	516.9	2,480.5	2,447.1	94.3	232.8
武漢	2,627.2	15.6	630.8	1,996.4	2,413.8	35.2	103.2
南京	1,543.2	27.8	367.6	1,175.5	1,429.2	31.8	64.5
杭州	1,482.2	32.0	309.5	1,172.6	1,292.4	81.7	57.8
大連	637.3	-14.6	197.5	439.8	596.7	5.5	20.8

出所：中国房地産業協会、若葉不動産

表4：2015年模範都市の不動産売買金額状況

	不動産販売総金額(億元)	増加幅(%)	即入居可能物件(億元)	建設中物件(億元)	住宅(億元)	オフィス(億元)	商業用物件(億元)
北京	3,517.7	28.4	1,025.6	2,492.1	2,512.9	702.7	231.6
上海	5,093.6	45.5	1,513.9	3,579.6	4,319.9	488.7	227.9
深圳	2,822.2	114.3	484.5	2,337.6	2,517.3	219.7	65.1
広州	2,415.5	-0.2	590.8	1,824.7	1,894.0	262.5	183.4
西安	1,146.0	4.5	161.8	984.2	985.0	49.0	90.6
成都	2,060.9	-0.7	349.1	1,711.8	1,611.2	72.7	301.7
武漢	2,247.8	24.4	498.4	1,749.3	2,028.4	36.7	146.5
南京	1,722.9	31.1	196.6	1,576.3	1,609.3	52.4	96.9
杭州	2,137.6	37.0	381.3	1,756.3	1,906.0	116.6	87.8
大連	569.1	-17.3	180.8	388.3	519.8	7.0	25.3

出所：中国房地産業協会、若葉不動産

中国10大代表都市の市場状況に開き

中国の1、2級都市は中国不動産市場の風向きを示しており、全国不動産投資総額の55%、不動産売買総面積の45%、不動産売買総額の56%を占めている。

10大代表都市は全て1、2級都市に属しており、市場状況も各都市異なる。広州市不動産取引価格は比較的安定している。深圳市の不動産取引総額と総面積は、全ての2級都市に比べ少ない。10大都市の市場発展の方向はおおよそ一致しているが、成長幅は各都市異なる。2015年の大連市不動産市場は他の都市よりも暴落した。1級都市の不動産市場規模と価格は上昇し、全体としては正常な状況となった。北京市、上海市においては、本世紀初頭の10年（2001～2010年）内で人口純増規模がそれぞれ500～600万人にま

で達した。土地の供給がここ数年で大幅に下降したことにより、土地価格の値上がりが不動産価格の値上がりに影響したことは明白である。

中国不動産市場集中レベルは絶え間なく上昇

不動産トップ100企業においては、2015年の不動産売買総額は3兆4,954.6億元となり、全体の不動産売買総額の40%を占めた。不動産売買総面積は3億1,940.3万㎡となり、全体の不動産売買総面積の25%を占めた。

トップ50企業においては、2015年不動産販売総額は2兆7,989.1億元となり、全体の不動産販売総額の32%を占めた。不動産売買総面積は2億5,844.8万㎡となり、全体の不動産売買総面積の20%を占めた。

トップ20企業においては、2015年不動産売買総額は2兆122.8億元となり、全体の不動産売買総額の23%を占めた。不動産売買総面積は1億8,952万㎡となり、全体の不動産売買総面積の14.7%を占めた。

北京市や上海市の中心区域内最高レベルのオフィスビル市場は史上最好調

2015年末の上海浦東地区調査の発表によると賃貸費用レベルは過去最高金額に達し、なおも上昇する余地がある。賃貸率も歴代最高となり、いくつかのオフィスビルは満室の状態となった。陸家嘴金融貿易区開発有限公司は、オフィスビル開発のために、顧客からの500㎡以下のオフィスビル賃貸と1,500㎡以下のオフィスビルスペース購入を、現在は基本的に断っている状態にある。いくつかの甲級オフィスビルなどは特に難しく、賃貸するためには申請順番待ちをしなくてはならない。

入居可能な時期は入居者が移転するかしないかで決まり、入居希望者もその時期を決められない状況にある。いくつかの甲級オフィスビルは、借借人に対して借りる資格の有無を審査する。一般的な小企業、名の知られていない企業、甚だしいものの場合、トップ500企業に入らない企業等は賃貸でも売買においても拒絶される。今年はいくつかのオフィスビルは三カ月ですでに即満室となった。

<建議>

- ① 外資の不動産建設業への投資における制限の緩和を要望する。
- ② 2014年国務院が発表した文書で不動産仲介人職業資格許可と認証を取り消したため、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になっている。企業の負担を減らすためにも、関連法律規定を同一に整えることを要望する。
- ③ 伝統的なオフィス面積では会社登記に数量制限があるが、「連合オフィス」のような新型オフィスは、SOHO（小規模）企業の会社登記において難しく悩ましい問題があるため（一般的に不動産所有登記証1つに1カ所のオフィスしか登録でき

ず、複数のオフィスが共同で入居する場合、企業登記ができない）、政府には相応の解決法案を発表してもらうことを要望する。

- ④ 政府に対し不動産賃貸、販売の関連法細則を整えてもらうことを要望する。
- ⑤ 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、例えばオーナー（賃貸人）側が銀行支払い未払い等の問題を起こした際に、借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借借人の権利を守ることを要望する。
- ⑥ 消防審査のための改築、改修、修繕工事等に長期間を要する場合、施工日程を確定するのは非常に困難な場合がある。建築基準法における消防審査は厳格にすべきではあるが、これまで不透明であった施工日程をより明確化し、指導サービスの提供を要望する。
- ⑦ オフィスの所在地、商工税務の変更手続がとても複雑である。特に納税区変更に関する法律改善を要望する。
- ⑧ オフィス移転の際、住所変更申請の事務手続、スケジュールがとても不明瞭である。政府管理窓口で相談するが窓口担当者からの返答が異なる。手続の方法の簡素化と効率化、それにおける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。
- ⑨ 不動産賃貸の成約後、現登記所と異なる区へのオフィス移転を検討した際、政府機関より当該物件は外資が登録できないと指導されたケースがあるが、明確な法に基づく根拠がないため、政府事務機構の法律に基づく対応を要望する。
- ⑩ ある企業の納税管轄区税務局と現在の事務所所在地が異なる場合、この問題が中国の法律に反するか不明である。納税に関する明確な法律に基づく説明を要望する。
- ⑪ 工業団地内の不動産売却の際、工業団地管理者側が売却に関するさまざまな制限条件を提出してくるが、法律が不明確なところもある。これを明確化し、同様な問題の処理がスムーズになるように要望する。