

2. 不動産

2022年中国不動産概況

2022年の中国の不動産業界は、マクロ経済が全体的に減速し、新型コロナウイルスが猛威を振り、長年にわたる不動産関連の規制強化により、産業全体の落ち込みが続き、一時は下落傾向が加速した。不動産経済のデータは総じてマイナス成長を記録し、その大半が大幅なマイナス成長であった。プラス成長を示す唯一の分野は未販売建物の在庫の増加であり、産業全体の悪化を実質的に表している。こうした状況は過去40年間で一度もなかった。

不動産関連の主要指標は年間を通じて月ごとに減速傾向となり、回復の動きが見られぬまま、下降の一途をたどり、産業政策にも市況回復の効果は見られなかった。不動産市場の現状は中国のマクロ経済の安定を脅かしている。

不動産投資は10%減

不動産開発の年間総投資額は前年比10.0%減の13兆2,895億元であった。そのうち、住宅投資は前年比9.5%減の10兆646億元、オフィスビル投資は前年比11.4%減の5,291億元、商業施設投資は前年比14.4%減の1兆647億元であった。

不動産開発企業の投資意欲は低下している。企業の戦略や方針においては、いずれも積極的ではなく保守的傾向が見受けられる。事業規模の縮小、負債の削減、完成建物の引き渡しの保証、高回転経営モデルの見直し、従業員の削減、苦境の克服、生き残り策が、不動産開発企業の最優先事項となっている。

図1: 全国不動産開発投資成長率



開発・建設の持続的縮小

全国の建物の新規着工面積は、前年比39.4%減の12億587万平方メートルであった。そのうち、住宅は前年比39.8%減の8億8,135万平方メートル、オフィスビルは39.1%減の3,180万平方メートル、商業施設は41.9%減の8,195万

平方メートルであった。

不動産開発企業は新規着工面積を大幅に減らしたが、これは実のところ、レバレッジと回転率を下げ、建物の完成を守るために土地の取得や新規着工を見合わせ、市場の行方を見据え、政策調整に期待を寄せているのである。

不動産開発企業による建物着工面積は、前年比7.2%減の90億4,999万平方メートルであった。そのうち、住宅は前年比7.3%減の63億9,696万平方メートル、オフィスビルは前年比7.5%減の3億4,917万平方メートル、商業施設は前年比11.8%減の7億9,966万平方メートルであった。

年間の新築分譲建物販売面積13億5,837万平方メートルに対し、着工面積90億4,999万平方メートルは7年分の総販売面積に相当する。こうした構造は資金の回転期間を大幅に引き延ばし、調達が困難な巨額の資金を大きく占用し、不動産投資の利益を大幅に減らしている。

全国の建物竣工面積は前年比15.0%減の8億6,222万平方メートルであった。そのうち、住宅は前年比14.3%減の6億2,539万平方メートル、オフィスビルは前年比22.6%減の2,612万平方メートル、商業施設は前年比22.0%減の6,800万平方メートルであった。

年間竣工面積は毎年、年間販売面積を大幅に下回り続け（新築分譲建物）、2022年は両者の間に約5億平方メートルの差が存在する。ここから、中国の不動産市場は先物取引が中心であること、先行予約販売が中心であること、さらに供給が需要を満たせていないことが見てとれる。今後もこのような状況が続くと見込まれる。政府が企業に「完成建物引渡し保証」を厳しく要求しているにもかかわらず、竣工面積は前年比15%減少しており、この現象はどう見ても通常とは異なっている。

土地買付面積と土地取引の成約価格は半減

全国の土地買付面積は前年比53.4%減の1億52万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48.4%減の9,166億元となった。

この数字はまず、土地買付面積の下げ幅が土地取引の成約価格の下げ幅を上回っていることから、2022年も土地市場価格が引き続き上昇していたことを鮮明に示している。次に、一級土地市場（土地使用権譲渡市場。国が所有者または管理者として、土地の使用権を使用者に譲渡する）では、たとえマクロ経済が予想を下回っても、その独占的な価格の構造を変えることには消極的であることが反映されている。最後に、今や開発企業は実際に土地を購入できなくなり、購入の意欲や勢いも衰えていることが見て取れる。

建物販売面積と売上高は4分の1反落

全国の新築分譲建物の販売面積は、前年比24.3%減の13億5,837万平方メートルであった。そのうち、住宅は前年比26.8%減の11億4,631万平方メートル、オフィスビルは前年比3.3%減の3,264万平方メートル、商業施設は前年比

8.9%減の8,239万平方メートルであった。

全国の新築分譲建物の売上高は、前年比26.7%減の13兆3,308億元であった。そのうち、住宅は前年比28.3%減の11兆6,747億元、オフィスビルは前年比3.7%減の4,528億元、商業施設は前年比16.1%減の8,127億元であった。

全国の各地域の新築分譲建物の販売面積と売上高がすべて減少した。販売面積では、東部、中部、西部、東北地域はそれぞれ5億6,388万平方メートル、4億750万平方メートル、3億4,590万平方メートル、4,109万平方メートルであり、前年比でそれぞれ23.0%減、21.3%減、27.7%減、37.9%減となった。売上高では、東部、中部、西部、東北地域はそれぞれ7兆7,413億元、2兆8,358億元、2兆4,456億元、3,080億元となり、前年比ではそれぞれ25.1%減、25.7%減、30.6%減、40.9%減となった。

2022年は新築分譲建物売上高の下げ幅が販売面積の下げ幅を上回ったため、両者の差は2.4ポイントとなった。そのうち分譲住宅の売上高の下げ幅が販売面積の下げ幅を上回り、1.5ポイント差となった。そのため、新築分譲建物の平均市場販売価格は1平方メートルあたり9,800円まで下落し、そのうち新築分譲住宅は1万円まで下落した。

不動産の販売面積と売上高のデータ指標は、不動産投資のデータ指標よりも重視されるべきである。土地の取得や新規着工への投資は、完成建物の販売を支え、成功か失敗かは完成建物によって判断され、それに左右されるものであるから、投資の目的はあくまで販売を実現させることにある。2022年に不動産投資は10%落ち込み、販売面積と売上高は約25%落ち込んだが、両者には比較にならないほどの差がある。未販売分譲建物の総量が再び増加したという要素を加えれば、現在の中国の不動産では、需要側が供給側に比べ、はるかに複雑で厳しい課題を抱えることが分かる。

図2：全国分譲建物販売面積および売上高の成長率



新築分譲建物未販売面積は10.5%増

12月末時点の全国新築分譲建物の未販売面積は前年比10.5%増の5億6,366万平方メートルであった。そのうち、住宅は前年比18.4%増の2億6,947万平方メートル、オフィスビルは前年比7.3%増の4,073万平方メートル、商業施設は前年比1.6%減の1億2,558万平方メートルであった。

前年の新築分譲建物の販売分は17億平方メートルで、未販売分は5億平方メートル近くであった。一方、今年の販売分は13億6,000万平方メートルであったにもかかわらず、未販売分は5億6,000万平方メートルであった。これが第一の問題点である。

以前はオフィスビル、商業施設が未販売の大きな割合を占め、在庫が急増していた。しかし今は、住宅の未販売量の伸び率がこの2つを大きく上回っている。これが第二の問題点である。

第三の問題点は長年の懸案となっているが、住宅未販売量のうち、政府が低・中所得者層に提供する「保障性住宅（低所得者向け、住宅の広さが限定されたほか、限られた価格または家賃で政府が提供する住宅）」が大きな割合を占めていることである。「保障性住宅」は好まれておらず、市場での在庫消化率が低い。

第四の問題点も同じく長年の懸案事項で、未販売分譲建物のうち、大部分をオフィスビルと商業施設が占めていることである。この問題は、この2つの分譲建物が計画から投資、販売まで、すべて余剰が深刻化しており、長期的には正されることなく、常態化していることを反映している。

不動産開発企業の調達資金は25.9%減

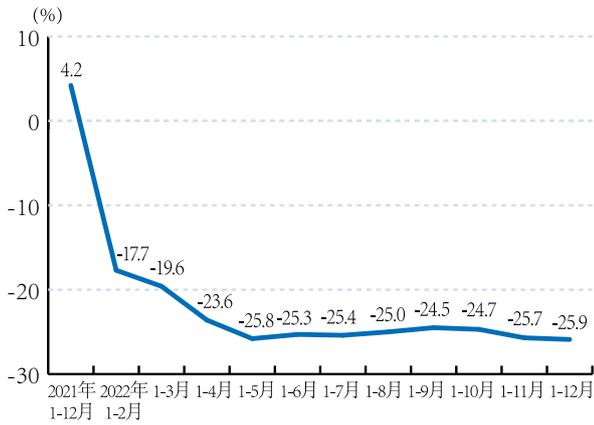
12月末時点の全国不動産開発企業の資金調達額は、前年比25.9%減の14兆8,979億元となった。そのうち、国内貸付は前年比25.4%減の1兆7,388億元、外資利用は前年比27.4%減の78億元、自社調達資金は前年比19.1%減の5兆2,940億元、手付金および前払い金は前年比33.3%減の4兆9,289億元、個人向け住宅ローンは前年比26.5%減の2兆3,815億元となった。

資金調達額とその内訳はいずれも大幅に減少した。背景には次のことが指摘される。開発企業の調達資金100元あたり、2022年の国内金融機関による貸付金は12元に届かない（業界平均）。

中国の不動産企業による外資利用はわずか78億元で、不動産企業の15兆元近くの調達資金に占める割合は非常に小さく、影響は微々たるものである。

自社調達資金、手付金・前払い金、個人向け住宅ローンが、不動産企業の投資資金の主な資金源である。しかし、2022年はどれも大幅に減少したため、多くの開発企業が資金繰りに苦しみ、資金の流出を抑えられなくなった。安値で資産を売り、株を売り、リストラし、給料を減らすことは、開発企業が苦境を乗り切るための重要な手段となった。

図3: 全国不動産開発企業の年間調達資金成長率



②オフィスの移転や開設時における工事の際に必要な建築委員会による消防審査だが、300平方メートル超かつ内装工事金額が100万円を超えるオフィスについては手続や審査に時間がかかり、手続も煩雑である。現行のルールを条件緩和することを要望する。

年末の全国不動産景気動向指数は94.35

正式名称は「全国不動産開発業総合景気動向指数」で、土地譲渡収入、土地開発完成面積、不動産開発投資、資金源、分譲建物販売価格、新築着工面積、家屋竣工面積、空き家面積の8分類の指数を合わせて算出する総合指数である。

105超がやや高い景気水準、100が適切な景気水準、105～95が適度な景気水準、95未満がやや低い景気水準となる。2021年12月は100.28だったが、2022年12月には94.35と、驚愕の、非常に厳しい数字となった。

2022年の全国不動産景気動向指数は月を追うごとに低下し、年末の94.35は年間を通じて最も低く、過去にこれよりも低かったのは1997年6月の88.8と2015年5月の92.4だけである。

図4: 全国不動産景気動向指数



注: すべてのデータは中国国家統計局の発表内容に準拠する

<建議>

①賃貸住宅や、不動産の売買に関するインターネットに掲載されている情報(広告)は、事実とは異なる情報が掲載されていることが多い。不動産の広告に事実と異なる情報の掲載ができないよう、政府に対し法細則の整備を要望する。