

## 2. 不動産

### 2024年の中国の不動産市場の状況

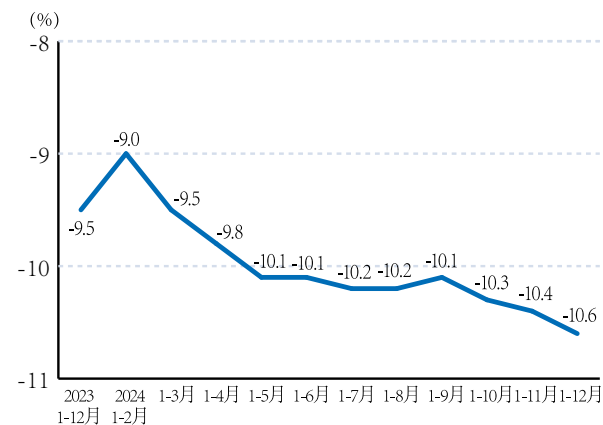
#### 需要と供給：低水準で推移、減速傾向

2024年の市場は近年の傾向を引き継ぎ、依然として過去最低水準にとどまっている。不動産開発関連資金調達累計額の減少幅は月を追うごとに縮小したが、新規着工件数と竣工件数は引き続き大幅に減少した。年末には開発投資の累計額が前年同期比で再び減少幅を拡大した。全国不動産景気指数は第3四半期末の92.39から92.78に持ち直した。

#### 投資：下げ幅が再び拡大

2024年の不動産開発投資額は、前年比10.6%減の10兆280億元となった。年間の住宅投資額は10.5%減の7兆6,040億元となり、総投資額の75.8%を占めた。地域別に見ると、東部、中部、西部地域の下げ幅は比較的小さく、それぞれ11.0%減、9.4%減、8.9%減にとどまった。一方、東北地域では21.8%減と、最も大きな下げ幅を記録した。開発企業の投資の重点は依然として東部地域に集中し、総投資額の60.1%を占めた。

図1：全国不動産開発投資成長率



出所：国家統計局

#### 着工：規模の大幅縮小が継続

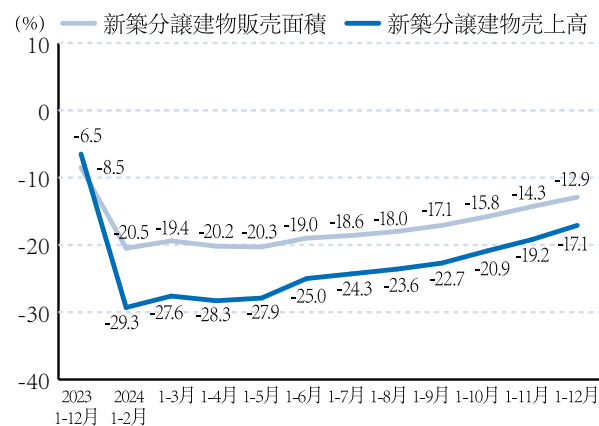
2024年の不動産新規着工面積は、前年比23.0%減の7億3,893万平方メートルとなった。竣工面積は27.7%減の7億3,743万平方メートルとなった。第4四半期の新規着工面積は、前期比1.0%減、前年同期比23.3%減の1億7,842万平方メートルとなった。一方、竣工面積は3億6,927万平方メートルで、前期比258.6%増と大幅に伸びたものの、前年同期比では27.8%減少している。

#### 販売：前年同期比で2桁の減少

2024年の新築分譲建物の販売面積は前年比12.9%減

の9億7,385万平方メートルとなった。分譲建物の売上高は17.1%減の9兆6,750億元となった。分譲建物の販売面積と売上高の減少幅は拡大し、それぞれ14.1%減、17.6%減となった。地域別に見ると、すべての地域の販売面積と売上高が減少した。東北地域の下げ幅は比較的小さく、それぞれ9.7%減、11.4%減にとどまった。一方、西部地域は販売面積の下げ幅が最も大きく14.6%減となり、東部地域は売上高の下げ幅が最大で17.5%減となった。それでも東部地域は全国の販売面積の46.3%、売上高の61.4%を占めている。第4四半期には、全国の新築分譲建物の販売面積が2億7,101万平方メートルとなり、前期比21.2%増、前年同期比0.6%増となった。売上高は2兆1,747億元で、前期比28.2%増、前年同期比1.2%増となった。

図2：全国新築分譲建物販売面積および売上高の成長率



出所：国家統計局

#### 在庫：やや増加

2024年末時点での分譲建物の未販売面積は7億5,327万平方メートルとなった。そのうち、住宅が3億9,088万平方メートル、オフィスビルが5,313万平方メートル、商業施設が1億4,437万平方メートルとなった。

#### 価格：前期比、前年同期比のいずれも下げ幅が持続的に縮小

##### 新築建物：価格が前期から上昇した都市がやや増加、前期比、前年同期比の下げ幅がいずれも縮小傾向

2024年第4四半期、国の統計対象である70都市のうち、不動産価格が前年同期比で上昇した都市は、月別でそれぞれ3都市、3都市、2都市となった。

##### 中古建物：前期比、前年同期比のいずれも下げ幅はやや縮小、一部の都市の価格が前期から上昇

2024年第4四半期、70の大・中都市のうち、中古建物価格が前期比で上昇した都市は、月別でそれぞれ8都市、10都市、9都市となった。一方、同時期に前年同期比で価格が上昇した都市はなかった。

## 企業：販売業績が明らかに低下、投資に慎重な姿勢 業績：明らかな低下

2024年1～12月の不動産企業TOP100の売上高は、前年同期比28.1%減の3兆8,840億2,000万円となった。売上高ランキングでは、第100位の企業が前年同期比31.6%減の75億5,000万円となり、第10位、第30位、第50位の売上高は、それぞれ979億6,000万円（39.3%減）、265億6,000万円（30%減）、154億8,000万円（34.1%減）であった。2024年には、売上高が1,000億円を超えた大手不動産企業は、保利發展、中海地産、華潤置地、万科地産、招商蛇口、绿城中国、建發房産、越秀地産、濱江集団、華發股フン、龍湖集団の計11社であった。

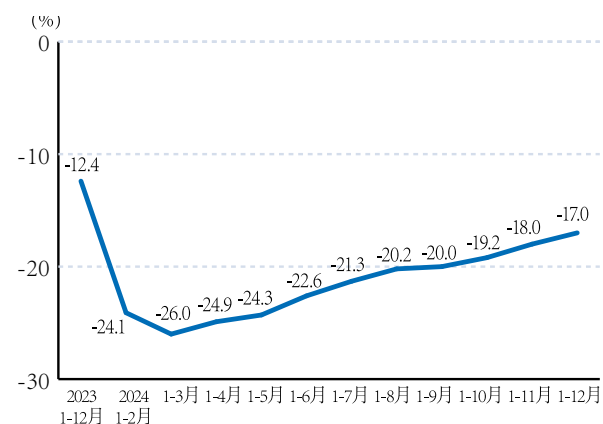
## 投資：慎重な姿勢

2024年の不動産企業TOP100の新規取得土地の資産価値、総額、建築面積はそれぞれ2兆2,107億元、1兆746億元、1億577万平方メートルで、前年比でそれぞれ31%減、31%減、21%減となった。新規取得土地の資産価値TOP100入りの最低ラインは、前年比17%減の61億3,000万円となった。不動産企業TOP100が新規取得土地の総資産価値の62%を占め、TOP11～20が13%、TOP21～30が4%を占めた。2024年1～12月、土地取得額が100億を超えた不動産企業は計24社で、中海地産、華潤置地、保利發展が上位3社であった。

## 資金調達：下げ幅が縮小

2024年の不動産開発企業の資金調達額は、前年比17.0%減の10兆7,661億元となった。そのうち、国内貸付は6.1%減の1兆5,217億元、外資利用は26.7%減の32億元、自己調達資金は11.6%減の3兆7,746億元、手付金および前受金は23.0%減の3兆3,571億元、個人の抵当貸付は27.9%減の1兆5,661億元となった。

図3：全国不動産開発企業の年間調達資金成長率



出所：国家統計局

## 政策：全面的な緩和、効果は鈍く停滞

2024年5月17日、中国人民銀行と国家金融監督管理総

局は、不動産業界振興に向けた一連の重要政策を発表した。さらに、9月26日の中央政治局会議では、不動産市場の低迷を食い止め、回復・安定を促進する方針が示された。全体として、不動産政策に過去最大規模の緩和策が取られている。主な不動産関連政策は以下のとおりである。立ち退き対象住民へ補償金を支払う形で、都市内で取り残された「城中村」や老朽危険家屋の改造を奨励する。分譲建物の新規建設を厳しく制限し、既存建物の最適化を進め、質の向上を図る。特別備蓄への特別債券の使用を認め、既存の分譲建物を買取り「保障性住宅」（中低所得者向けの住宅）として活用することを支援する。「保障性安居工程」（保障性住宅の建設、老朽危険家屋の改造などを含む住環境の安全・安定を目的とする事業）補助資金による支援の方向性を最適な形に調整する。購入制限、販売制限、価格制限、普通住宅と非普通住宅の基準を廃止する。住宅積立金貸付の金利の引き下げ、住宅ローンの頭金比率の引き下げ、既存分の貸付比率の引き下げをし、古い住宅を売却し新しい住宅に買い替える際の税負担を軽減する。100万か所の「城中村」と老朽危険家屋の改造を新たに実施し、未完成不動産プロジェクト向けの銀行融資規模（融資審査の決裁額）を4兆元に増額する。企業に開発を継続する能力または意思がなく、供給済みでありながら未着工である住宅用地・商業用地を優先的に回収・買取りし、回収・買取りされた土地は原則的にその年内に不動産開発用として供給しない。地方政府の債務限度額を6兆元増額し、既存の潜在的な債務と置き換え、且つ2024年以降5年間、毎年8,000億元を新規追加分の地方政府特別債券から債務返済に充当する。全国を対象に、個人が居住用住宅や2軒目の住宅を購入する際、その面積が140平方メートル以下であれば、契税（不動産取得税に相当）の税率を一律1%とする。また、各地域の土地増値税の予定納税における最低税率を、一律0.5ポイント引き下げる。さらに、普通住宅基準を廃止した都市では、増値税の免除対象となる保有年数を住宅購入後2年以上に統一する。「城中村」改造政策支援の対象範囲を拡大し、当初の35の大・中都市から、約300の地級以上の都市へと広げる。地方が「城中村」の改造を進め、立ち退き対象住民への補償金支払いを確実に実施することを奨励する。

## <建議>

### 1. 300㎡を超える工事に対する工事申請のルールについて

#### ① 工事申請の簡素化

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について、施工面積300㎡以上、契約金額100万円以上の工事に対して、工事開始前の図面審査手続は相対的に簡素化されたが、施工申請に関する要求が複雑化しており、結果的に手続が煩雑になっ

ている。提出資料や手続を簡素化されることを要望する。

## 2. 外国人の臨時住宿登記のルールについて

### ② 登記が必要な場合のルールや運用方法の統一

国外や市外に出た際の登記有無について制度上は「登記必要」となっているが、窓口では「不要」と言われて対応してもらえないことがある。制度と窓口の対応を統一されることを要望する。

### ③ 臨時住宿登記システムの不具合の解消

居住者が1つの電話番号で登録する場合、10人分までしか登録ができず、その後は派出所に出向く必要がある（期限が過ぎたデータを削除することが不可能）。またサービスアパートなど物件のフロントと出入国管理局とオンラインで繋がっているケースで、入居後直ぐに登録したにもかかわらず、役所窓口で情報が反映されず何度もやり直しを余儀なくされることがあるため、これらのシステムの不具合が解消をされることを要望する。

## 3. 不動産広告について

### ④ 事実と異なる不動産広告掲載に対する法細則の整備

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。