



【大連支店】

中国の住宅市場について

1. はじめに

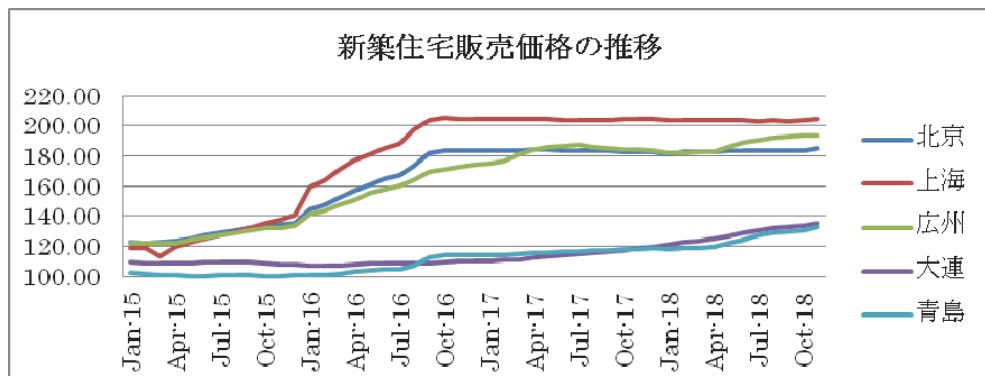
皆さまはクリスマスの食べ物と言ったら何を想像されますか？ケーキや七面鳥を想像される方が多いと思いますが、意外にも中国ではリンゴを挙げる人も少なくありません。中国ではクリスマス・イブを「平安夜 (ping an ye)」と言い、平穏な一生を送れますようにと、綺麗なフィルムやリボンで飾ったリンゴを贈る習慣が近年あります。なぜ「リンゴ」なのかというと、「平安果」(平穏の果実)を省略した「平果 (ping guo)」がリンゴを表す「苹果 (ping guo)」と同じ発音になるからです。

中国は、昨年 12 月 18 日に改革開放 40 周年を迎え、今や世界第二位の経済大国へと成長し、「世界の工場」から「世界の市場」へと変貌しております。その中で、80 年代、90 年代生まれの若い世代を中心にこのような新しいイベントが習慣化されつつあります。

2. 住宅市場市況について

今回は、中国の住宅市場についてご紹介したいと思います。まず、最近の住宅市場について説明します。中国人民銀行は中国経済の減速感を背景として 2014 年 11 月の政策金利引下げを皮切りに、2015 年中に 5 回の政策金利引下げを行うなど緩和的な金融政策を実施しました。その中で、住宅ローンの貸出条件緩和など住宅市場への政策も相次いで実施されたことから、北京や上海などの大都市を中心に不動産価格が上昇しました。

(図表①)

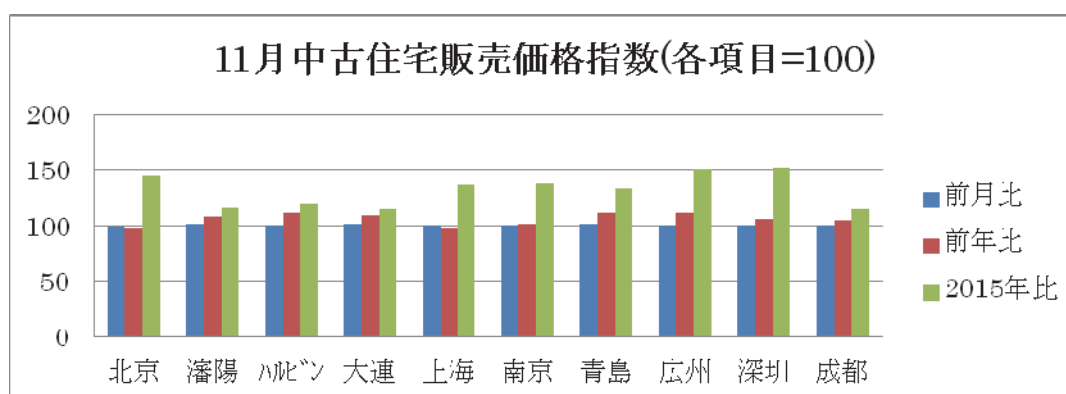
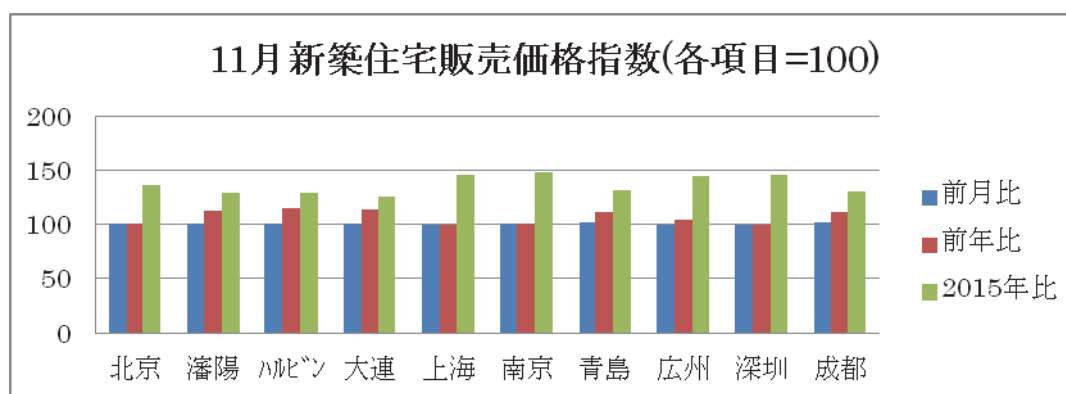


出所：中国国家统计局、2010 年 12 月の価格を 100 とした指数

図表①の通り、私ども山口FGの中国拠点である青島・大連と比較すると大都市の上昇率が大変大きかったことがわかります。もっとも、2016年後半以降は大都市を中心に住宅市場の規制を強化したことから、大都市では住宅価格上昇は抑制されています。

中国国家统计局では、月次で主要70都市の住宅（新築・中古）販売価格を「前月価格」、「前年価格」、「2015年価格」をそれぞれ100とした場合の指数を公表しています。最新の2018年11月販売価格の統計からいくつかの都市を抜粋したものが図表②になります。

(図表②)



2018年11月の統計では、新築住宅価格は前月比で65都市（10月統計64都市）上昇し、中古住宅価格は53都市（10月統計56都市）上昇しました。前年同月比では、新築住宅価格は68都市（10月統計67都市）上昇し、中古住宅価格は67都市（10月統計67都市）上昇しました。米中の貿易摩擦により、景気の先行き不安が叫ばれる中でも、中国の住宅市場は概ね堅調に推移していることがわかります。

また、新築住宅価格の前年同月比で見ると、70都市全体で平均10.3%上昇しており、最も上昇した都市は、西安(+21.8)、次いで呼和浩特(+19.6)、貴陽(+19.6)。一方で、北京(+1.4)、上海(▲+0.1)となっており、平均的な住宅価格の伸びと比べると、大都市の住宅価格上昇は抑制されていることが分かります。

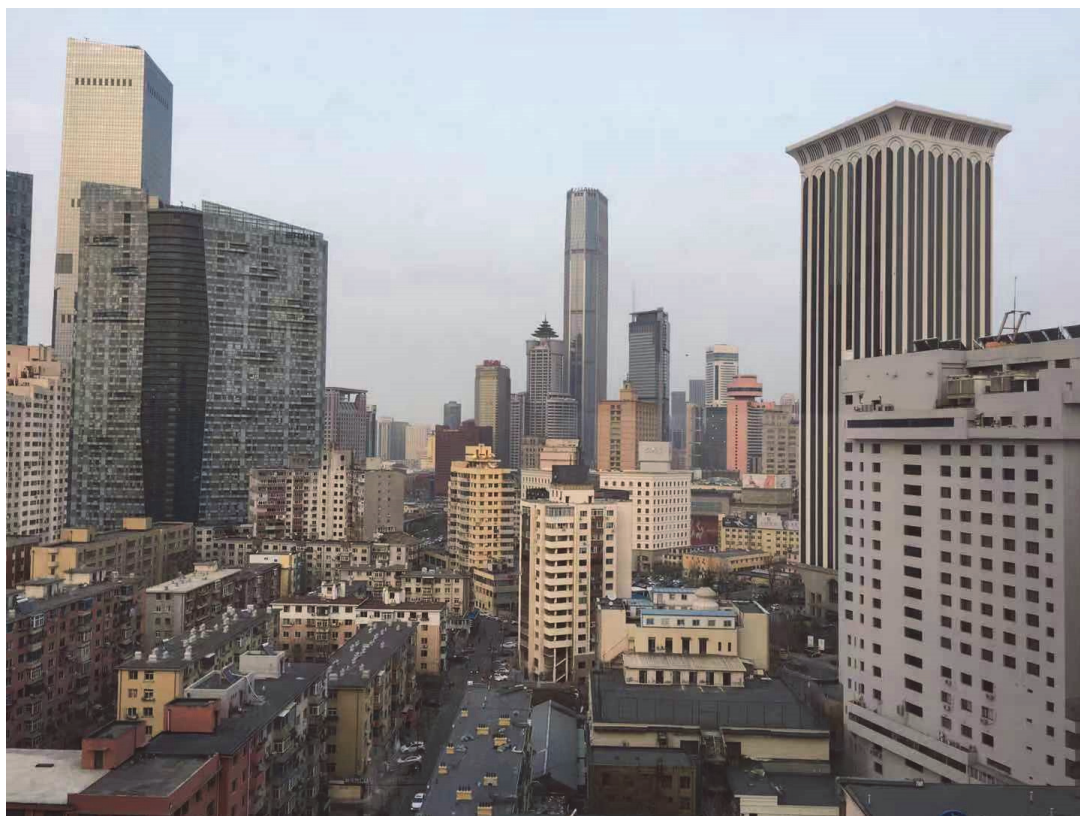
このような住宅価格の上昇は可処分所得の上昇やインフラ整備が背景にあると考えられます。中国に対して以前は人件費が安価といったイメージが強かったですが、現在、可処分所得は各地で上昇しており、2019年についても、中国全体で年間6~7%の昇給率

が予測されています。中堅都市、地方都市でも地下鉄等のインフラ整備が進められており、居住環境の改善といった観点からも住宅購入需要を下支えしているようです。

上記図表②には、東北三省の主要都市である瀋陽、ハルビン、大連を掲載していますが、当社が店舗を構える大連地域の住宅価格は緩やかな上昇ペースを維持しています。大連市内の不動産業者からも市内の住宅価格はここ3~4年あまり変動は見られず、市外の地域で緩やかに価格が上昇していると聞きます。大連市内のオフィスビル賃貸料金は概ね3~4元/m²/日前後となっており、最も不動産価格が高いといわれる上海地区と比較すると2~3割程度の価格に留まります。大連は、日本からの距離が近く、中国国内移動や主要都市への空路も網羅されており、日系企業の中国管理拠点として、大都市からの移転も見られるようになっていきます。

*一般的に中国で不動産を賃貸する際には、1日当たりの1平方メートル単価が賃貸料金の基本になります。例えば90m²の建築面積の単価が4元であれば、90m²×4元×365日=131,400元が年間賃料、その1/12に当たる10,950元が月額賃料となります。

(大連支店からの市内風景)



3. 終わりに

冒頭で中国が改革開放40周年を迎えたことに触れましたが、中国は様々な分野で急成長を果たしています。最近の新聞でも、先端技術研究上位30テーマのうち23テーマで中国が論文数トップを占めたことが挙げられており、技術大国と言われる日本の地位も脅かす存在になっています。

日本国内の人口減少、市場縮小が予想されるなか、海外でのビジネス展開を検討する中小企業は年々増えています。中国は依然として、年間 6%以上の経済成長を果たしている国です。私ども大連支店では、当地のネットワークを活かして中国ビジネスに関わる様々な情報を発信してまいります。是非お気軽にご相談ください。

(山口銀行大連支店 古屋 俊雄)

【参考文献】

- ・時事速報 2018 年 12 月 11 日付
- ・中国国家统计局：70 个大中城市商品住宅销售价格变动状况（2015 年 1 月～2018 年 11 月）
- ・日本経済新聞 2018 年 12 月 31 日