

【海外拠点】山口銀行釜山支店、山口銀行青島支店、山口銀行大連支店、山口銀行香港駐在員事務所
【現地駐在】TTB銀行(タイ・バンコク)、日本政策金融公庫バンコク駐在員事務所(タイ・バンコク)
HD銀行(ベトナム・ホーチミン)、明倫国際法律事務所ホーチミンオフィス(ベトナム・ホーチミン)



【大連支店】

中国の個人ローン事情

1. はじめに

中国不動産市場における変化が連日報道されています。2020年夏に中国人民銀行が大手不動産会社に対して課した財務面で守るべき「3つのレッドライン」の公表以降、不動産販売実績は伸び悩み、価格は下落傾向になっています。また、工事が中断した住宅物件に対して購入者が住宅ローンの支払いを拒否する等の報道もあり、金融面でも心配な状況が続いています。中国でも住宅取得に際し住宅ローンを利用しますが、日本と異なる点があります。今回は住宅ローン、マイカーローン、クレジットカードの個人ローン事情についてご紹介します。

2. 住宅ローン事情

住宅(物件)は生涯で最も高価な買い物と言われますが、中国では不動産価格が上昇し続けていたこともあり、投資目的でも購入されていました。15年~20年前に住宅を取得し、それを転売した場合、2倍から3倍の価格になり、多額の売却益で新たなマンションを購入する方が多く、その背景には不動産価格は必ず上昇する、下がっても政府が価格を保証するという考えがありました。現在は少子高齢化、住宅の過剰供給、コロナ禍における収入の減少など社会的背景もあり、不動産価格は下落傾向で損失を抱えている人もいます。



大連市内の風景(筆者撮影)

一般的に住宅物件の購入の際、頭金は夫婦のお互いの両親や親戚から集めて2割以上を用意し、残り部分を住宅ローンで用意します。また、独身男性が両親の支援で頭金を払い、残額をローンで住宅を購入し、花嫁を待つという慣習もあります。中国の都市住民の家計資産負債調査によると、中国の都市住民世帯の43.4%が住宅ローンを利用しており、全国で約1億5千万世帯が住宅ローン負債を抱えています。

住宅ローンの借入期間は最長30年で、金利は中国人民銀行が毎月20日に発表している最優遇貸出金利LPR(Loan Prime Rate)5年物に連動しています。2022年10月現在、LPR(5年以上)は4.3%です。返済方法は元利均等返済と元金均等返済を選択することが可能

です。保証人は一般的に必要なありませんが、日本の団体信用生命保険の制度はなく、相続人が債務を引き継ぐ必要があります。

また、住宅を購入する際に利用されるのが住宅公積金です。住宅公積金は「五険一金」と呼ばれる社会保険の一つで、前年の給与所得に基づく基数に対し、会社と個人が負担します。負担割合は企業が5～12%の範囲で決定します。この住宅公積金は、住宅ローンの返済や家賃の支払い、住宅リフォーム、一定条件における生活費用、重大疾病の治療費などに使途が限定されており、定年退職後に残額があれば一括で引き出すことも可能です。

中国の住宅ローン市場は70都市で新築住宅価格が13か月連続で下落し、中古住宅成約件数はコロナで7割減となり、住宅購入規制を緩和する等、曲がり角を迎えています。前述の「3つのレッドライン」の公表以降、大手不動産会社は資金繰りに苦しんでいます。着工中のマンション工事が中断し購入者が住宅ローンの支払いを拒む、といったケースが相次いでおり、銀行の不良債権の増加が懸念されています。

3. マイカーローン事情

中国の2021年度の自動車販売台数は年間2,628万台でした。販売台数は日本の6倍で（日本は422万台）、自動車市場の規模が窺えます。市内では電気自動車を多く見かけます。2021年の新エネルギー車の販売は政策的な後押しもあって、前年比で2.6倍と大幅に増加しました。この分野は新興メーカーや異業種からの新規参入が相次いでいるのが特徴で、これらメーカーの自動車展示場は有名ショッピングモールの中に設けられていることがあります。近年は消費者の行動様式も様変わりし、郊外に設けられることの多い自動車展示場に足を運ばなくなっていることから、人の集まるショッピングモール内に展示場が設けられているようです。また、コロナ禍で百貨店のテナントが撤退するケースが相次ぎ、空きテナントも非常に多く見かけます。百貨店としては、自動車販売店に出店いただくことで賃料の安定と空室の解消を図ることができます。

自動車を購入する際、マイカーローンはよく利用されています。金利は5%～12%と決して低くありません。金利は購入車両や個人信用情報、個人の資質（資産）、クレジットカード利用状況等により決定します。返済期間は5年以内で、一定の頭金の納付が必要となります。具体的にはガソリン車は車両価格の20%以上、商用ガソリン車は30%以上、新エネルギー車は25%以上、中古車は30%以上と国の規定で定められています。購入対象車両は完済するまでは担保として提供する必要があります。ローンは一般的に個人信用情報に問題がなければ利用可能で、自動車会社の関連金融会社、銀行系のローン会社、ネット系のローン会社等が利用されています。

自動車の購入にかかる税金や維持費は日本と同様もしくは日本以上です。購入時にかかる税金（自動車取得税）は、「車両費÷1.17×税率（車両取得税10%）」で計算します。例



ショッピングモール内にある
自動車販売店（筆者撮影）

例えば20万円（約400万円）の自動車を購入した場合、約17千元（約34万円）の税金がかかります（※車種による税制優遇あり）。また、自動車のナンバープレート代が約200元（約4,000円）、日本の自賠責保険にあたる自動車交通強制第三者責任保険は毎年950～1,100元（19,000～22,000円）かかり、日本の自動車税にあたる車船税が毎年16～5,400元（320～108,000円、商用車含む）、駐車場代が参考値として200～600元（約4,000～12,000円）です。特筆すべきは税金で、自動車にかかる税金は決して安くはなく、自動車販売台数世界一の中国ではどれだけの税収があるのかと思わず想像してしまいます。

4. クレジットカード事情

クレジットカードの利用者は多くいます。WeChat や Alipay の支払機能を利用すればカードレスでワンタッチ決済できることから非常に便利です。ETCの支払いでも利用されています。所有するカードは1～2枚という利用者が大半で、日本人のように何枚も所有している人は少ないようです。

豆丁網「クレジットカード使用状況調査報告」によると、利用者の61.5%は25～34歳の若者で、職業は大学院生やホワイトカラーの給与所得者です。カード利用の理由として、

- ・ カード支払は「お洒落」というイメージがある。
- ・ 大学生は生活費の大半を親に頼っているが、緊急の支出時は親に頼りたくない。
- ・ 給料日前等、毎月の支払に困った時利用する。調査では74.6%が1か月平均1,000元（約2万円）以下の利用額。
- ・ ポイントの獲得やネット決済時にポイント利用。

等があります。中高年の利用は少なく、カードを持っていない人も多くいます。カードを持たない理由としては「欠金（お金が足りない）だからカードを使う。みつともない。」と認識しているようで、若年層とは考え方が異なるようです。

カード支払は便利である反面、返済に苦しむ利用者もいます。中国では友人達と会食した際に、一人が全額支払うことがあります。自らの「面子（メンツ）」の為にも支払を一括で行いますが、返済はリボ払い機能を利用することもあるようです。このような交際費で負債が膨らみ、毎月の定額返済額では元金が返せなくなり、カード会社と利息のみを返済する契約に切り替える利用者もいるようです。

5. 終わりに

中国は高い経済成長を実現し、庶民の暮らしは急激に豊かになりました。豊かな暮らしを実現する為に、大きな買い物や利便性から各種個人ローンが利用されています。一方、コロナ禍における失業・廃業・収入減により返済したくても出来ない状況が続く中、貯蓄を取り崩す、利息払いのみに条件変更する世帯が増えてきています。住宅ローンの金利は不動産市況を反映し低下してきていますが、利息払いのみでも4.3%の金利負担は大きく、その一方で住宅ローンを利用しない世帯においても、金利の低下は定期預金をはじめとした運用利回りの低下を招いており、5年前に5%あった定期預金の金利は現在3%台に低下し、資産形成や老後資金に不安を覚える方もいます。高い経済成長率を前提に形成された

不動産市場の低迷が顕著となり、家計や将来設計に大きな影響を与えています。

ゼロコロナ政策による度重なる隔離生活が原因で「低欲化（消費しない、結婚しない、外出しない）」が社会問題として話題になっています。また、若者の失業率は20%前後と著しく高く、「寝そべり族（働かずに寝そべっていれば倒れることもないと考える若者）」が急増しています。経済成長を持続するには内需の活性化は必須であり、GDPの2割を占める不動産市場に大きな期待が寄せられています。

山口フィナンシャルグループではお客様の海外展開サポートをしております。海外関連のご相談につきましてはお気軽にお取引店または営業戦略部法人事業室海外事業グループまでお問い合わせ下さい。

（山口銀行大連支店 田村卓也）

日本と中国のローン比較（筆者作成）

ローン種類 (条件)	毎月返済額※		差額 (B-A)
	日本 (A)	中国 (B)	
住宅ローン (200万円、30年、 元利均等返済)	64,328円 (1%)	98,974円 (4.3%)	34,646円
マイカーローン (200万円、5年、 元利均等返済)	35,849円 (2.9%)	38,666円 (6.00%)	2,817円

※円建てによる試算。括弧内は仮定金利（固定）

【参考文献】

ジェトロ HP : <https://www.jetro.go.jp>

搜狐 COM : https://www.sohu.com/a/585952326_100266053

全国住宅積立金 2021 年年次報告書 : <http://zhs.mof.gov.cn/zhengcefabu/>

臣財网 : <http://www.ccv168.com/chenew/225991.html>

国家税务总局 : <http://www.chinatax.gov.cn/>

车辆购置税暂行条例 : http://www.gov.cn/gongbao/content/2001/content_60852.htm

大连市发展和改革委员会网站 : <https://pc.dl.gov.cn/>

日経新聞（2021年8月6日）

中国人民銀行 HP : <http://www.pbc.gov.cn/>