



【青島支店】

中国における建設市場について

1. はじめに

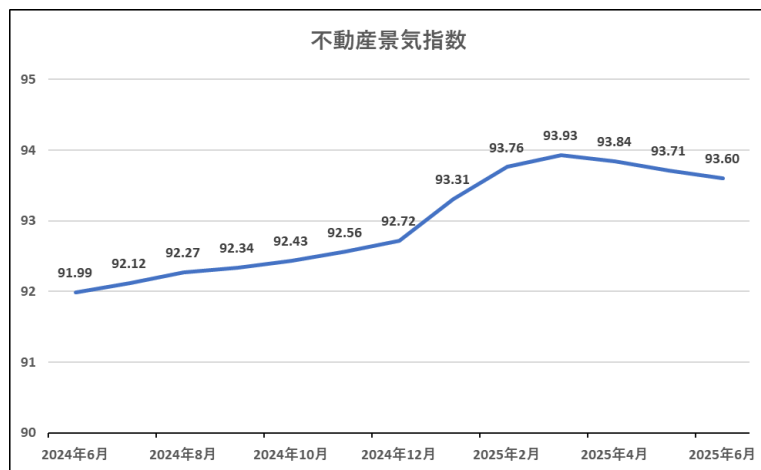
先日出張へ行った際、完成後のマンション群に目を向けてみると「買一送一房子」と掲げられた広告が目に入りました。「買一送一」とは、1つ購入すれば1つ商品が無料で付いてくるとの意味です。私達は、中国のスーパーやコンビニなどで「買一送一」のシールを貼った食品や日用品を日常的に目にしていますが、不動産でこのような広告を見かけるとは驚きでした。

近年、中国の不動産市場は変化の時期を迎えており、消費の動向に調整が見られる中でも、政府主導の公共インフラ開発が着実に進められています。このことは、中国が依然として世界最大の市場を維持していることを示しています。中国の市況は挑戦的な側面もありますが、このような状況の中で、日系建設企業はどのようなビジネスを展開しているのでしょうか。

2. 中国の不動産・建設市場

中国国内の不動産開発業の動向を示す「国房景気指数(不動産景気指数)」は、2025年6月時点で93.60となっています。この指標は、不動産開発投資や新築着工面積など、8つの指数を用いて算出されています。95～105が適切な水準とされており、現在の数値は市場の調整を示唆していますが、これは新たな成長のための基盤を整える過程とも捉えられます。

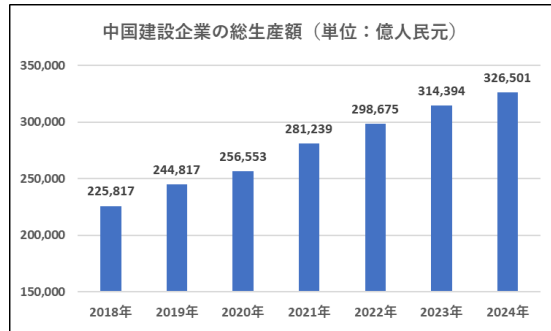
青島市内でもマンションやビル建設が進められていますが、新規物件の入居者募集においては、一定期間経過後も「在销(販売中)」となっている物件が見受けられ、住宅・店舗を中心とする不動産については、各販売業者において、入居率向上に向け、日々営業活動が行われている状況です。



中国国家統計局 データを基に筆者が作成

3. 中国の建設市場

中国国家统计局のデータによると、近年の中国の建設市場は一貫して成長を維持しています。2024 年における中国建設企業の総生産額は約 33 兆元（約 660 兆円）と、過去最高額を記録しました。この生産額の大部分は、政府主導の公共インフラ整備によるものであり、これにより経済の基盤が強化されています。



中国国家统计局 データを基に筆者が作成

中国の建設業界では、中央政府直系の 4 大グループが市場で重要な役割を果たしており、中国建築集団、中国鉄路工程集団、中国鉄道建築集団、中国交通建設集団がインフラ建設を中心に存在感を示しています。青島市内でも、地域経済を下支えすべく、地下鉄の延伸工事や高速道路の拡張工事など、政府主導の公共インフラ開発が継続的に進められています。



青島市内での建設現場 筆者撮影

4. 日系企業のビジネス展開

このような環境の中、中国に進出している日系建設企業は、現地でどのようなビジネスチャンスを得ているのでしょうか。日系建設企業の現地法人や、中国系建設企業へのヒアリングを通じて、受注動向や今後の方針などについて伺いました。

製造業をはじめとした日系企業の新規進出社数の変化が見られる中でも、従来の日系建設企業を中心とした受注から脱却すべく、中国系企業への新規営業に注力している企業もありました。中国系企業からの受注については、受注価格や資金回収等の課題を抱えつつも、日系建設企業各社は受注内容の転換期にあることや、中国市場の重要性を認識している点は共通しています。

質問事項	主なヒアリング内容
近年の受注動向	・日系企業の新規進出件数減少を背景に、大規模な新築案件の受注が減少傾向にあるが、食品や半導体、機械設備関連など業種によっては新工場建設の受注がある。 ・既存顧客の工場大規模改修や、設備更新による工場内レイアウト変更、事務所・オフィス移転による内装工事など、小口案件についても積極的に受注している。 ・その他、当局要請（消防設備更新、環境規制）に日系工場が対応するための改装工事などの受注が増えている。
自社（日系企業）の強み	・受注実績、既存顧客からの継続的な受注が対外的アピールとなる。 ・自社で設計部門を有しており、設計・施工のパッケージ化が可能である点。 ・正確な図面作成能力。追加工事・追加費用を発生させない品質の高さ。 ・設計院（※）が作成した図面に対するVE提案（コストダウン＋品質や機能の維持向上を目指した提案）のノウハウを有している点。 ※中国では、外資企業が単独で図面を申請することは出来ず、設計院と呼ばれる組織を通す必要がある。但し、設計院単独では、申請を通すことに比重を置いた図面を作成する傾向にあるため、工事進捗に伴い、追加工事が発生することがある。
今後の方針	・既存取引先や日系企業のみならず、中国系企業や日系以外の外資系企業の受注獲得に向けて情報収集を行っていく方針。小口案件についても積極的に受注していく。 ・食品、半導体、医療福祉介護など、今後成長が期待される業界への新規開拓を図っていく。 ・中国のコストで日本品質を再現していく。
中国系企業の脅威	・仮設費、人件費、協力会社の費用など総体的にコストが低い。 ・品質レベルが向上している。 ・政府関連のプロジェクトは基本的に中国系企業へ流れる。

5. おわりに

中国不動産市場が変化の時期を迎える中、日系企業にとっても従来のビジネスモデルや協力企業の見直しが求められるケースが増えています。一方で、中長期的な視点でこの市場の変革期を注視し、将来の可能性に備える良いタイミングとも言えるでしょう。

山口フィナンシャルグループでは、海外への事業展開にご興味があるお客様のサポートを行っています。お気軽に、お取引店または営業戦略部営業企画室海外事業グループまでお問合せ下さい。

（山口銀行青島支店 河野 竜治）

【参考文献】

・ 国家統計局「年度データ」

<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

・ 国家統計局「2025 年上半期の全国不動産市場の基本情報」

https://www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202507/t20250715_1960410.html

・ 中国産業データ&レポート亜州ビジネス「中国建設（21 年）」

<https://ashu-chinastatistics.com/report/301136-4469361430>