

中国の住宅販売統計データから見えてくる中国国内の不動産動向

---日本の不動産業界はそのビジネスチャンスを探めるか！---

中国国家统计局の最新の統計データによると、2010年1月～6月の分譲住宅の販売面積は、39352.53万㎡で前年比15.4%増加、販売売上高は19819.85億元で25.4%増加している。

また、6月の全国70大中都市の住宅販売価格をみると、前年比11.4%上昇し、前月比では、ほぼ横ばいになっている。

(2010年1-6月) 分譲住宅 販売面積と売上高の増加の情況

地 区	分譲住宅販売面積 (万㎡)	販売面積増加率 (%)	分譲住宅販売売上高 (億元)	販売売上高増加率 (%)
全国総計	39352.53	15.4	19819.85	25.4
一、东部地区	19894.45	6.5	13025.07	17.2
北京	679.84	-31.5	1313.99	9.3
天津	614.67	10.4	476.45	29.6
河北	1713.64	68.8	582.80	94.2
辽宁	2478.71	31.5	1051.88	48.7
上海	1009.13	-35.8	1465.55	-21.9
江苏	3734.05	-2.8	2044.25	16.9
浙江	1904.21	-12.4	1696.19	6.6
福建	1173.76	0.8	673.79	10.8
山东	3252.69	40.1	1213.29	57.7
广东	2851.49	-3.2	2059.93	13.7
海南	482.28	121.7	446.95	251.6
二、中部地区	9169.41	31.1	3136.51	51.0
山西	411.90	36.2	122.96	53.2
吉林	395.54	41.2	160.64	65.6
黑龙江	704.72	35.0	277.69	59.4
安徽	1806.69	24.5	730.49	52.6
江西	942.70	21.6	271.54	43.1
河南	1813.57	30.7	530.93	47.3
湖北	1367.88	45.5	514.51	44.0
湖南	1726.41	29.5	527.75	55.2

三、西部地区	10288.67	22.0	3658.26	40.0
内蒙古	668.12	28.3	235.20	65.8
广 西	1154.40	19.1	406.70	34.5
重 庆	1689.57	4.6	649.63	22.7
四 川	2568.70	16.6	1034.67	35.6
贵 州	707.54	32.1	218.61	46.7
云 南	1259.45	61.4	369.53	72.5
西 藏 (チベット)	9.49	-71.3	2.10	-76.5
陕 西	987.73	28.7	375.91	46.6
甘 肃	361.19	28.0	95.71	62.3
青 海	100.07	17.7	31.09	66.8
宁 夏	274.74	21.8	95.38	46.9
新 疆	507.67	22.9	143.74	36.8

(2010年6月) 70の大中都市の住宅販売価格指数

地 区	住宅販売価格指数					
	住宅販売価格指数		新築住宅価格指数		中古住宅価格指数	
	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比
全 国	111.4	99.9	114.1	100.0	107.7	99.7
北 京	113.5	99.6	121.5	100.0	105.7	99.1
天 津	110.5	99.5	114.0	99.3	104.8	99.9
石 家 庄	110.9	100.8	113.7	101.2	105.0	100.1
太 原	104.5	100.3	104.1	100.3	108.0	100.5
呼 和 浩 特	109.2	99.8	109.9	100.1	103.7	99.8
沈 阳	106.4	100.6	106.1	100.7	108.1	100.7
大 连	109.9	100.2	110.5	100.2	114.0	100.4
长 春	107.0	100.0	109.4	100.0	101.8	100.0
哈 尔 滨	107.4	100.3	107.5	100.7	107.6	99.5
上 海	108.2	98.6	109.5	99.2	107.8	98.0
南 京	109.2	99.4	113.3	99.6	104.9	99.1
杭 州	114.5	99.9	116.7	99.9	114.0	99.9
宁 波	104.9	99.4	110.5	100.0	99.6	98.6
合 肥	110.9	99.6	112.7	99.8	106.8	99.0
福 州	103.6	100.1	106.6	100.0	100.4	100.2

厦 门	105.7	99.0	106.9	99.9	107.4	97.1
南 昌	108.1	99.3	110.0	99.3	104.5	99.9
济 南	107.0	100.9	108.4	101.2	104.8	100.3
青 岛	107.2	99.9	107.6	100.0	108.3	99.6
郑 州	108.6	100.6	108.9	100.7	107.1	100.8
武 汉	108.8	100.2	108.4	100.2	109.2	100.0
长 沙	110.4	99.9	111.6	99.9	108.6	99.9
广 州	105.8	99.9	110.1	99.8	101.9	100.0
深 圳	110.6	99.1	110.2	99.3	110.4	98.7
南 宁	107.2	100.3	108.9	100.2	105.2	100.3
海 口	150.6	98.6	163.8	100.0	130.5	95.9
重 庆	110.1	99.7	111.0	99.5	108.5	100.2
成 都	105.4	100.0	106.4	100.0	103.8	100.3
贵 阳	109.1	100.3	109.3	100.3	108.8	100.3
昆 明	106.7	100.3	108.6	100.3	101.1	99.9
西 安	113.7	99.9	115.2	99.8	107.2	99.8
兰 州	105.4	99.9	104.2	99.7	111.4	100.5
西 宁	107.3	100.4	108.5	100.7	107.5	100.2
银 川	113.8	100.1	115.8	100.1	113.1	99.9
乌 鲁 木 齐	107.0	100.3	107.6	100.2	105.0	100.4
唐 山	104.0	100.0	103.9	100.1	105.1	99.6
秦 皇 岛	106.7	100.1	108.2	100.2	105.3	99.9
包 头	103.2	100.1	104.5	100.1	100.8	100.0
丹 东	108.6	100.4	110.3	100.1	108.0	100.6
锦 州	105.9	100.7	108.8	101.1	100.9	100.0
吉 林	108.1	101.7	106.0	101.8	113.6	101.2
牡 丹 江	109.0	100.4	108.7	100.4	109.6	100.4
无 锡	105.7	100.1	107.0	100.0	104.2	100.2
扬 州	106.8	100.2	107.1	100.3	106.0	100.2
徐 州	107.1	100.1	109.1	100.1	104.0	100.1
温 州	115.9	99.9	118.1	100.0	118.8	99.8
金 华	114.4	97.6	120.3	98.5	110.2	96.5
蚌 埠	110.8	100.1	113.0	100.1	109.0	100.5
安 庆	108.0	100.3	110.1	100.3	103.8	100.1
泉 州	104.2	100.0	105.1	99.9	99.0	99.9
九 江	107.2	99.5	107.0	99.6	107.2	99.2

贛州	107.5	100.5	110.5	100.8	104.6	100.1
烟台	105.0	100.2	105.2	100.2	106.9	100.1
济宁	107.8	100.2	107.0	100.3	110.7	98.9
洛阳	103.7	99.5	102.3	99.1	107.3	100.3
平顶山	101.3	100.2	101.9	100.4	100.2	100.0
宜昌	111.3	100.7	114.7	101.0	101.6	100.1
襄樊	105.0	100.4	106.3	100.4	102.7	100.2
岳阳	113.0	100.6	113.8	100.6	112.9	100.7
常德	110.0	99.9	109.0	99.8	112.4	100.1
惠州	103.9	100.2	104.1	100.5	102.1	99.4
湛江	116.2	100.9	117.5	100.8	115.2	101.1
韶关	101.3	100.0	101.8	100.1	100.7	100.0
桂林	106.2	99.8	105.0	99.4	107.1	100.8
北海	111.9	99.6	115.2	99.7	105.5	99.3
三亚	150.3	99.5	158.5	99.8	137.8	98.5
泸州	104.8	100.0	105.4	100.0	104.3	99.5
南充	103.7	99.9	104.8	100.1	100.9	99.5
遵义	106.6	100.0	106.4	100.0	109.0	100.0
大理	106.8	99.8	109.1	100.0	101.2	98.9

注：前年比は去年の同時期価格を 100、前月比は前月の価格を 100 としている。

（住宅の販売価格指数とは、一定期間の住宅販売価格の変動の程度と傾向を反映する相対的な数値であり、異なる時期における住宅の価格の上げ下げの幅を反映するものである。その中には、分譲住宅、公共団地、個人所有住宅など、各種大型住宅の販売価格の変動状況が含まれる。

住宅の販売価格指数を用いる長所は、“同質比較”で、このような方法で反映されるのは、住宅の品質、構造、位置、販売構造の要素の影響などを排除した後の、需給関係とコスト変動などの要因による価格変動である。）

こういう数字から、中国の不動産の価格は全体的にはまだ上昇しているものの、その上げ幅は非常に小さくなっていることが分かる。

これは、中国政府の不動産市場への引き締め策の効果がようやく少し表れ始めているとみていだろう。

（不動産引き締め策について：中国国務院が発表した 2010 の不動産新政策では、全国関連部門に、不動産価格の極端な値上げを回避すべく、初めて取得する 90 m²以上の住宅の

家庭に対しては頭金の割合が 30%以上、2 軒目の頭金の割合は 50%以上、貸付利率は基準利率の 1.1%以上にする、という通知が下された。

基準利率とは、金融市場の中で普遍的な参照機能を持つ利率のことで、その他の利率のレベルや金融資産の価値はこの基準利率のレベルによって決められる。

これに従って、各金融機関は独自の政策を取っているが、3 軒目に対してはローンを組めないようにしているところが多い。また、90 m²以下の住宅に対しては、頭金の割合が 20%、金利は 30%割引としているところが多い。

なお、中国人民銀行の基準金利は 2008 年から据え置きである。）

金融機関の人民元貸付け基準利率の調整表

単位: 年利率%

項 目	利 率	
	2008 年 11 月 27 日	2008 年 12 月 23 日
一、短期貸付け		
6 ヶ月以内	5.04	4.86
6 ヶ月～1 年	5.58	5.31
二、中長期貸付け		
1 年～3 年	5.67	5.40
3 年～5 年	5.94	5.76
5 年以上	6.12	5.94

特に、北京と上海の販売面積の減少が目立つ。

中国では投資目的で住宅を購入する人が多いが、北京や上海などは不動産価格がすでに高騰している上に、政府の引き締め策まで加わると、投資の妙味が少なくなるのではという不安心理から不動産の購入をひとまず控える様子見ムードが広がっている。

チベットの下落も-71.3%と非常に目立つ。西部地区は国の支援もありほとんどの地域の不動産価格が上昇している中、唯一マイナス成長の都市である。ある不動産業界に詳しい人の話によると、チベットは地理的な資産価値を考えると、チベット地区の省の所在地で

ある拉萨にだけが集中開発され、また現地の人たちはすでに不動産を1~2件購入済みであることがほとんどの状況だそうだ。そうなると、沿岸部の都市とは違って、流動人口の少ないチベットでは、中国政府の引き締め策の影響で投資マインドに一層影響が出やすく、チベットの不動産市場の規模が縮小するのは当然のことである。

なお、多くの地域の不動産市場の成長幅が減少している中、海南省だけは販売面積の増加が+121.7%、販売売上が+251.6%とその成長ぶりが著しい。海南省は日本の沖縄のように中国の代表的な南国リゾート地だが、これは不動産引き締め政策によって様子見の待機資金が新たな投資先として海南に集中したからではないか。言わば、リゾート地という付加価値への集中投資によって、投資がまた投資を呼んだことであろう。意図的にバブルを起こしたわけだ。

しかし、2つの表のデータを比較すると面白いことに気がつく。

北京や上海などこれだけ販売面積が減ると、通常は販売価格が下落するのが普通だが、6月の住宅販売価格指数をみると、北京と上海でそれぞれ前月比99.6%、98.6%とほぼ変わらない。

もし、在庫をあまり抱えていなければ、値下げしないのもあり得るだろう。

では、現在の中国の不動産ディベロッパーは、どれくらいの在庫を持っているのか。

国家统计局の「全国の不動産開発景気指数」をみると、6月の全国の不動産開発の景気指数は105.06で、5月に比べて0.01%反落し、去年同時期に比べて8.51%上昇している。

「全国の不動産開発景気指数」(Real Estate Climate Index)とは、全国の不動産開発業総合景気指数の略称である。これは不動産産業の発展変化傾向とその変化の程度を量的に反映したもので、8つの分類指数から総合指数を算出し、パーセンテージで表示するものだ。

その中で、総合指数100を景気基準のラインとし、100以上を景気の良い空間、100以下を不景気の空間とする。このように景気がどの空間にあるのか、その数値の変動幅や傾向の評価発表を通じて、国家のマクロコントロールのための根拠を提供することができると同時に、社会に向けて統計データを提供することによって、中国の不動産産業を健康で秩序のある発展に導き出すのである。

具体的に分譲住宅の空き面積分類指数をみると104.65で、5月に比べて1.17%上昇、去年同時期に比べて16.06%上昇している。

在庫が増え取引量が減っても価格は下がっていないのだ。

これは何を意味しているのか。中国の不動産ディベロッパーの強気を表しているのではないか。なぜこんなにも強気になれるのか。それは大きな需要がまだまだあるからだ。

近年人民元高の流れの中、資産価値の増加を狙って購入するいわゆる投資家たちの投資が活発化している以外にも、個人向けのマイホーム需要が非常に大きいのだ。

現状、中国でマイホームを持っているのはほんのわずかではなく、多くの人たちが

まだ家を持っていない、自分の家を持ちたいと強く思っている。住居への執着心は並みならぬものである。

また、中国の一人っ子政策の影響も住宅需要を支える大きな要因であろう。一人しかいないわが子には何でも与えたいというのが親心で、親自身の住まいだけでなく、かわいいわが子にもマンションを買ってあげたいと思う親が多い。購買力さえあればほとんどの親は数十年の貯蓄を出してでも自分の子供にマンションを買ってあげている状況なのだ。

これだけ需要が旺盛で、しかも、値段が下がってきたらその時にでも購入しようという、待機している人たちも多いため、不動産価格がなかなか下がらないのだ。一部では「バブル崩壊寸前」のような声も聞こえるが、今現在はまだ実需で支えられているので、不動産価格の急激な反落はしばらくは起きないだろう。

データからでも分かるように、最近中国政府の不動産引き締め策でようやく少し価格の上昇が鈍化していて、現在は一連の政策の効果観察期に入っているため、引き締め策の緩和は当分ないだろう。中国政府は引き続き分譲住宅の位置づけを投資から居住へとシフトするのであろう。

こういう状況下で、国内では息苦しくなっている短期投機筋の資金は、自然と海外を物色するのだが、最近は特に日本の不動産が中国人の注目を集めている。

個人で居住用の購入を検討する人もいるが、多くは日本の不動産への投資で日本にやってくるのだ。地域としては今のところは東京と北海道に人気があるようだが、北海道は2008年に大ヒットした中国映画の舞台になっていたのが原因のようだ。最近秋田県に韓国や中国からの観光客が増えてきているが、これは恐らく韓国の人気俳優イ・ビョンフン主演の「Iris」という大ヒットドラマで舞台になっていたのが原因なのだろう。東京・北海道に続き、第三の不動産投資の注目地になる可能性も十分あるとみる。

日本の不動産業界にとって、今は非常に大事なチャンスとなるだろう。

このチャンスをもものにするには、如何にして中国人の投資家たちにマッチする不動産を紹介できるかがポイントとなる。

当然ながら個人か企業か または、 居住用か投資用かによって、求められる物件のスタイルが違って来るし、どのくらいの予算でどの地域でどんな支払い方法をするのかなどをしっかりと把握しておく必要がある。

日本の不動産業界はこのビジネスチャンスをどのようにして活かせるのだろうか。この新局面での新たな勝者は、はたしてどの企業になるのか、非常に興味深い。

(編集 朴 春梅)

統計データ出所:

中国国家统计局 URL: www.stats.gov.cn

中国人民銀行 URL: <http://www.pbc.gov.cn/>

免責説明：当サイトで提供する情報の内容には、一部編集者の主観および意見が含まれている場合があります。

当サイト上の情報に関しては、その内容の信頼性、正確性および安全性を保証するものではありません。

掲載した情報に誤りがあった場合も含め当該情報に基づいて被ったいかなる損害についても、当サイト

および情報提供者は一切の責任を負うものではありません。

外国人向けマーケティングリサーチは、当社にお任せください。

コンサルティングリサーチ
(株)インテリジェンス アンド クラフツマン

住所：〒182-0025 東京都調布市多摩川 5-23-11
代表番号 0424-40-0754 FAX 0424-40-0764