



不動産業界の動向からみる中国経済

北陸銀行 国際部
上海駐在員事務所
所長 清水 賢一

1. はじめに

昨年より、恒大集団の債務不履行の問題が大きくクローズアップされております。

このレポートでは、その後の不動産業界の動向・影響等についての報道から、中国政府の対応と中国経済の現状を見ていきます。

2. 現地報道より

(1) 不動産業界における悪影響—デベロッパー振出しの手形受け取り拒否

デベロッパーが発行した約束手形の受け取りを拒否し、現金取引しか応じない建設会社や資材業者が急増しました。上海の取引所が公表した統計によると、商業手形の決済を遅延（不渡り）した企業数は484社、うち不動産企業は98社と、小売り・卸売の146社に次ぐ多さとなっています。このうち小売・卸売りは113社が小売大手「蘇寧グループ」関連ですが、これに対し、不動産は恒大集団や佳兆業など業績不振が目立つ大手各社に分散しており、不動産業者全体の信用不安が浮き彫りになっています。

中国では手形の不渡りで銀行取引停止処分を受けると言ったペナルティが無いというえ、商業手形の決済情報はほとんど公開されておらず、不渡情報は口コミで伝わっているようです。その為、資金繰りに窮したデベロッパーは社債などの返済を優先し、手形を不渡りにさせるケースが多くなっています。2021年3~4月頃から恒大の手形が不渡りになるケースが増加し、9月に入ると爆発的に増加しました。手形を決済できなかった資材業者などはデベロッパーとの取引を拒否し、建設工事を停止し、物件を販売出来なくなる悪循環に陥りつつある、と報道されました（2022年1月10日・財新網）。

(2) 分譲住宅販売低迷—2022年1月の中国分譲住宅の販売が対前年同期比4割減少（大手100社対象）

克爾瑞不動産研究センターがまとめた中国不動産開発大手100社の1月の分譲住宅販売契約額は5,256億元（約9兆5,400億円）と前年同月比39.6%減少しました。例年は盛り上がる春節休暇（1/31~2/6）直前の販売が低迷した上、恒大集団など有力不動産企業の債務不履行続発を背景に不動産バブル崩壊への警戒から投資目的の購入希望者らの間では様子見ムードが広がった、との分析がありました（2022年2月8日・東邦財富網）。

(3) 住宅ローン延滞者急増

不動産やIT、学習塾など一部業界に対する引き締めや「ゼロコロナ」政策による経済活動の低迷を背景に、収入減や失業で住宅ローンの返済が出来なくなる人が増えています。中央财经大学教授によれば、昨年以降、国有4大銀行（工商銀行・中国銀行・建設銀行・農業銀行）において裁判所に担保物件の差押えを申立てられた滞納者は既に20万人に達したということです。

インターネット上の情報によると、4大銀行以外の住宅ローン債務者の間でも返済に行き詰る人が急増しており、昨年以降で訴訟手続きに入った滞納者数は、招商銀行で8万9,000人、民生銀行で2万3,000人、上海銀行で8,161人等々、急激に増えていると報道されています（2022年1月18日・新華社）。

3. 中国当局の対応－業界再編を進める

中国当局は不動産業界の資金調達規制を緩和し、有力企業による資産買収を後押ししています。不動産業界を対象とした資金調達総量規制「三つのレッドライン※」について、企業のM&A費用に充てる場合には適用除外とする方針を決めたようです。中央政府系国有企業など、有力デベロッパーの間では、財務危機に直面する民間不動産会社の優良資産を物色する動きが出ており、当局は国有大手企業などの力を総動員し、経済に深刻な影響を及ぼしている不動産業界の過剰債務問題の解消に取り組む構えとみられます（2022年1月13日・東方財富網）。

※「三つのレッドライン」

2020年8月に中国政府が打ち出した以下の財務改善要求を指す。

①負債比率を70%以下とする ②Net負債資本比率1倍以下 ③現預金短期有利子負債比率を1倍以上

4. 最後に

中国人民銀行（中央銀行）は2022年1月20日に2ヶ月連続で金融機関の貸出金利の目安となる貸出基準金利（ローンプライムレート・LPR）の引下げを発表しました。1年ものを0.1%引き下げし、過去最低の3.7%としました。2ヶ月連続の利下げは2019年10月以降初めてとなります。また2021年10月～12月期の実質GDPは前年同期比4.0%増となるも、前期からの伸びが0.9%鈍化しており、個人消費や住宅市場の低迷、原材料価格の高止まりなどを受け企業の資金繰りも厳しくなっている、との報道も増え、問題が浮き彫りになりつつある状況です。引き続き各種動向に注視して行きたいと思います。

以上

<ご注意> 文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。記載内容については、ご利用者の判断と責任のもと、ご利用くださいますようお願いいたします。

ほくりく長城会

海外ビジネス情報

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局

〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F

((株)人材情報センター内)

TEL: (076)254-6500 FAX: (076)254-6565

E-mail: info@chojo-hokugin.jp