

経済・金融 フラッシュ

中国経済：最近の住宅価格の動き ～9月はさらに上昇、三中全会後に不動産税の 適用範囲拡大との見方が浮上

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎

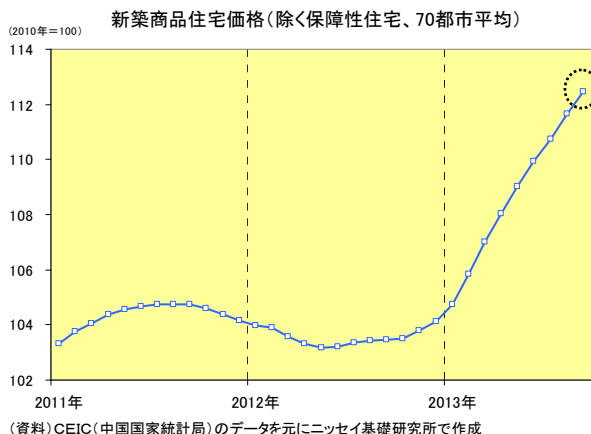
TEL:03-3512-1834 E-mail: mio@nli-research.co.jp

- 10月22日に中国国家统计局は9月の住宅販売価格変動状況を発表した。2010年を基準とした指数は、9月も前月の水準を上回り、最高値を更新している。また、前月比の上昇率は0.72%上昇と8月の0.83%上昇を0.11%ポイント下回り、上昇ピッチは落ち着きつつあるものの、都市住民一人あたり可処分所得の伸び（名目）とほぼ同程度と依然スピードは速過ぎる。
- 中国政府は景気に明るい兆しがでてきたことなどから何らかの対策を講じる可能性がある。特に、不動産税については三中全会後にも適用範囲が拡大されるとの見方があり要注目。

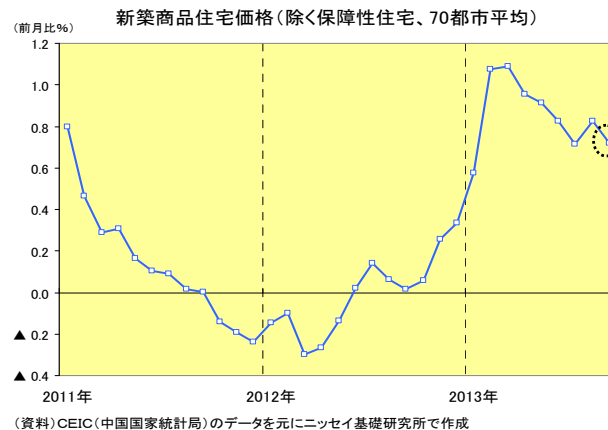
[9月の値動き]

10月22日(火)、中国国家统计局は2013年9月の70大中都市住宅販売価格変動状況を発表した。新築商品住宅（除く保障性住宅^(注1)）の価格は9月も前月より上昇、2010年を基準（=100）とした指数は70都市平均で^(注2)最高値を更新した（図表-1）。また、前月比の上昇率は0.72%上昇と8月の0.83%上昇を0.11%ポイント下回り、上昇ピッチは落ち着きつつある（図表-2）。しかし、年率換算すると9%程度の上昇で、都市住民一人あたり可処分所得の伸び（今年1-9月期は名目で前年同期比9.5%増）とほぼ同程度、今年の価格抑制目標を一人あたり可処分所得の実質の伸び（今年1-9月期は同6.8%増）に設定している都市が多い中では、依然としてスピードは速過ぎる。

(図表-1)



(図表-2)



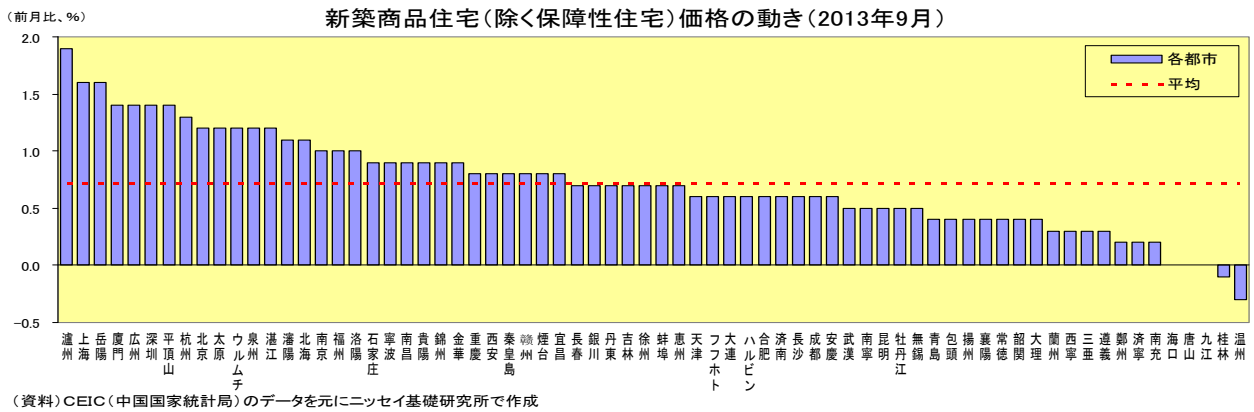
(注1) 保障性住宅は低所得者向けの住宅で市場取引が制限されている

(注2) 70都市平均は中国国家统计局の公表データを元にニッセイ基礎研究所で計算した数値

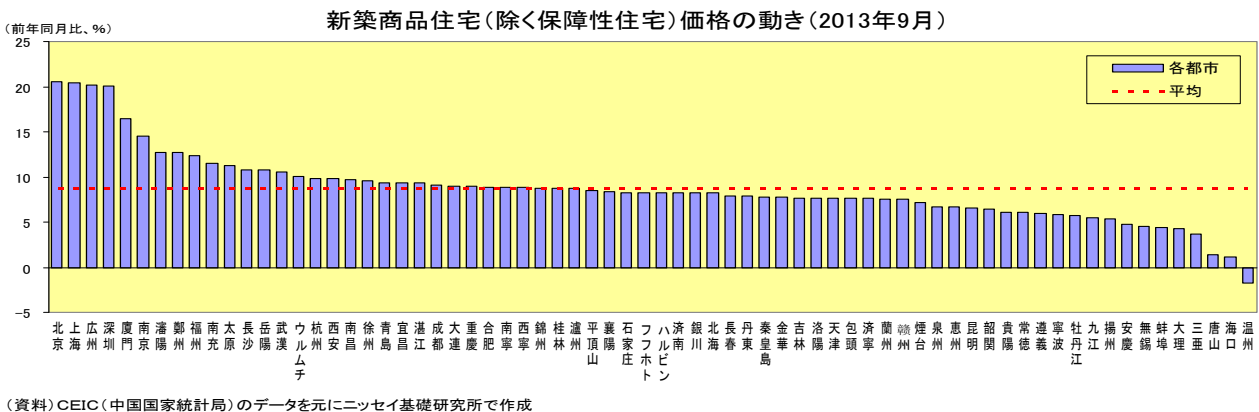
また、70 都市中 65 の都市で前月より上昇、最も上昇率が高かったのは瀘州市（四川省）で前月比 1.9% 上昇、下落したのは温州市（浙江省）と桂林市（広西省）の 2 都市のみだった（図表-3）。

一方、前年同月比で見ると、9 月は 70 都市平均で 8.7% 上昇と前月の 7.9% 上昇から 0.8% ポイント上昇率を高めた。図表-4 に示したように最も上昇率が高かったのは北京市の前年同月比 20.6% 上昇で、上海市が同 20.4% 上昇、広州市（広東省）が同 20.2% 上昇、深圳市（広東省）が同 20.1% 上昇と主要都市では 2 割を超えてきた。下落したのは温州市（浙江省）の同 1.8% 下落のみだった。

（図表-3） 前月比



（図表-4） 前年同月比



【 今後の注目点 】

住宅価格は依然として上昇しているが、今春「国五条」と呼ばれる不動産規制強化策を実施して以降、上昇ピッチは徐々に鈍化しつつある。住宅価格上昇の背景には旺盛な需要に供給が追いつかず「売り手市場」になっていることがあり価格抑制は容易ではないが、可処分所得の伸びと同程度で上昇したのでは国民の生活は豊かにならないことから、短期的・投機的な動きを抑制するために保有年数に応じた税率を設定するなど、何らかの対策を講じる可能性があるだろう。

また、今年 11 月に開催予定の中国共産党第 18 期中央委員会第 3 回全体会議（三中全会）の後にも、現在は上海市と重慶市で試行段階にある不動産税（固定資産税）の適用範囲を、その他の都市にも拡大するとの見方が浮上してきており、今後の住宅価格への影響が注目される。

（お願い）本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。