

基礎研 レター

どうなる？中国の不動産市場

～三中全会の改革要点からみる不動産市場回復策のねらい～

社会研究部 研究員 胡 笏
(03)3512-1794 ko-ka@nli-research.co.jp

2024年7月18日に開催された中国共産党第二十回中央委員会第三次全体会議（三中全会）では、今後5年間（2029年まで）の中長期の主要な改革措置を示す、「改革をいっそう全面的に進化させて、中国式現代化を推進することに関する中共中央の決定」¹（以下「決定」）が公表された。この「決定」には、158字だけの記述ではあるが、不動産改革の方向性を示すものとして、中央政府が不動産市場整備や市場の再生に向けて本格的に取り組むべき重点的な取組事項が提示された。本稿では、三中全会における不動産に関する改革の方向性に基づき、中国不動産市場回復策のねらいを解説する。

1——不動産市場の停滞と「断供保房」にみる懸念

近年、中国不動産市場の低迷が続いていることについて、多くの報告が行われている²。中国の住宅価格の高騰は、住宅を取得したい一般市民にとって大きな障害となっていたが、足元の問題は、市場価格が急激に下がり、住宅の価値が住宅ローンの返済額を下回るケースが増えていることにある。住宅を購入した人々は損失を避けるために売却をためらい、購入を検討している人々はさらなる価格下落を見越して購入を控えていることから住宅流通が滞り、市場が低迷状態から脱却できない状態が続いている。

不動産は、中国でも多くの市民にとって主要かつ重要な資産である。住宅ローンの返済に苦しむ市民が増えたため、消費が抑制され、経済活動も停滞するリスクが高まっている。その結果、社会的な不安や不満の増加に繋がる懸念が生じている。

2024年に入り、「断供保房（住宅ローン支払い停止でも家を守る）」という動きが全国的に広がった³。通常、住宅ローンの支払いを停止された物件は法的競売にかけられるが、法律の援助や金融機関と

¹ 中華人民共和国中央人民政府（2024）「[中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定](https://www.gov.cn/zhengce/202407/content_6963770.htm)」

https://www.gov.cn/zhengce/202407/content_6963770.htm

² 基礎研レポート「[不動産バブルの日中比較と中国経済の展望](#)」、Weekly エコノミスト・レター「[中国経済の見通しー長期化する不動産不況で政策依存の景気が続く。外需下振れのリスクも](#)」などを参照。

³ 広州日報（2024）「断供保房：一场负债人与未来的“对赌”」

<https://huacheng.gz-cmc.com/pages/2024/08/28/SF125256623b91695ced5f47519dfdda.html>

の交渉を通じて、物件がすぐに競売にかけられないように、4～8年の返済猶予を得ようとする、不都合を逆手にとったビジネスが登場した。不動産価格は一時的に下落しても将来的に回復する可能性が高いとの見方から、数年後に住宅市場が回復した際に、その物件を売却して債務を返済するまでの時間を稼ぐことを狙ったもので、債務者にとっては一種の賭けともいえる試みとなる。このような動きが広がると、金融機関にとっては回収できない債務が増加するとともに、貸し倒れリスクが高まることから、不動産市場及び社会の安定性がさらに揺らぐことが懸念される。

後述する不良債権処理は、短期的には大変重要な課題であるが、今回の「決定」は、不動産市場の制度整備の中長期的な拡充を通じて、不動産市場関係者の不動産投資へのあり方を見直させる抜本改革につながる内容をもつ。全体として不動産市場の再生及び健全な発展への道筋が読み取れ、注目すべき重要な方針の「決定」として筆者は評価したい。

2——三中全会における不動産に関する改革の要点

「決定」は全編にわたって60項目が列挙されており、2035年までに中国式現代化を基本的に実現する目標を定めた、総合経済方針と位置付けられている。不動産改革の方向性に関する記述は、44番目の項目「社会保障制度の健全化」の下にまとめられている。具体的には、以下の6項目の内容が記載されている。

- ① 賃貸・購入両方を奨励する住宅制度の確立を急ぎ、不動産業界の新しいビジネスモデルの構築を加速する。
- ② 保障型住宅の建設と供給を拡大し、給与生活者層の住宅需要を満たす。
- ③ 都市・農村住民の多様な住み替え需要をサポートする。
- ④ 不動産市場をコントロールする自主権を各都市政府に十分に与え、各地の実情に合わせた施策をとれるようにし、関係都市による住宅購入規制政策の撤廃もしくは緩和、住宅の区分基準の廃止を認める。
- ⑤ 不動産開発の融資方式と分譲住宅の前売り制度を改革する。
- ⑥ 不動産関連税制を整備する⁴。

1 | 賃貸住宅と持ち家の市場整備

中国の第7回国勢調査（2020年）の結果によると、中国都市部における賃貸住宅の割合は21.8%であり、日本（35.6%、2018年）⁵、米国（34.4%、2024年）⁶、英国（35.2%、イングランド、2022-2023年）⁷などの多くの先進国と比べて低い水準にある。

新浪财经（2024）「万亿经营贷重压炒房客，“断供保房”大潮席卷全国」

<https://finance.sina.com.cn/roll/2024-09-01/doc-incmskce1523941.shtml?cref=cj>

⁴ 日本語訳は中国党史と文献研究院が公表した公式訳文より。

⁵ 総務省（2021）「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要」

https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

⁶ United States Census Bureau, Housing Vacancies and Homeownership

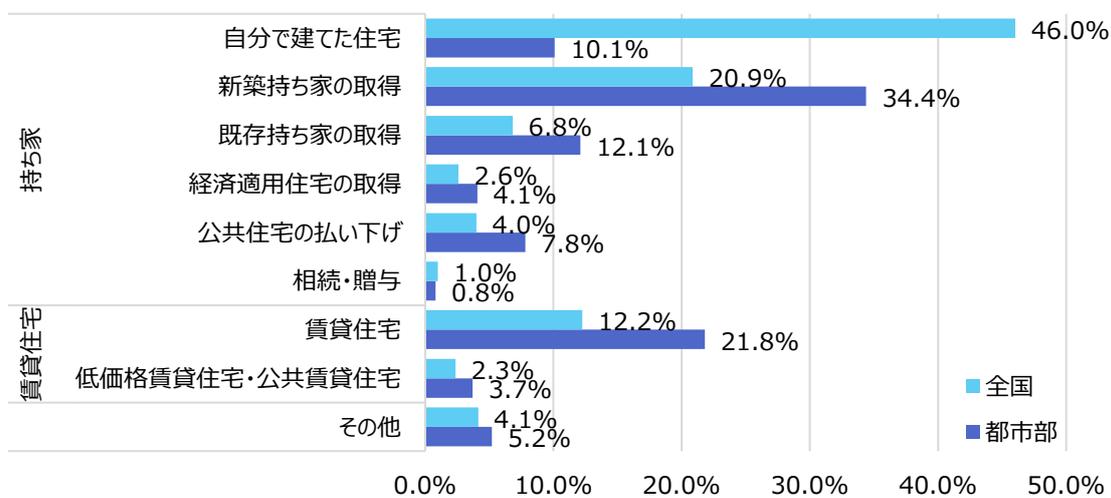
<https://www.census.gov/housing/hvs/data/index.html>

⁷ English Housing Survey 2022 to 2023 Profile of households and dwellings annex tables

<https://www.gov.uk/government/collections/english-housing-survey-2022-to-2023-headline-report>

中国では都市化が進み、若者の大都市への人口集中が続いているため、主要都市への転入人口は増加し続けている⁸。こうした若者の住宅需要に対応するため、2017年には、広州、深セン等12都市が賃貸住宅推進試点到指定され、上海市でも賃貸専用の土地所有権を譲渡し、賃貸専用住宅（中国語：长租公寓）の建設が進められている⁹。特に、大手住宅事業者が提供している賃貸住宅では、一定の標準化された管理サービスが提供され、若者に人気がある¹⁰。ジョーンズ・ラング・ラサールが発表したレポートによると、2023年上半期までに、管理規模ランキング上位30位の賃貸住宅管理業者が提供した賃貸住宅の合計は133万戸に達し、平均入居率も90%以上となっている。しかし、中国の主要都市における賃貸住宅の需要である3,900万戸と比較すると、賃貸住宅はまだ大幅に不足している状況にある¹¹。

図表1 中国における住宅の所有形態の内訳(2020年)



(注) 自分で建てた住宅：特に農村部において代々住んできた土地に、自分で施工するか、または他人を雇って建設した住宅。

経済適用住宅：政府が資金を出して建設し、市場価格よりも安価で、低所得世帯向けの持ち家。

(資料) 中国国家统计局データを基にニッセイ基礎研究所作成。

2023年に賃貸住宅関連データを専門とする研究機関Coral Dataが、18～35歳の若者に対して行ったアンケート調査によると、「賃貸住宅に8年以上居住している」と回答した若者の割合は24.3%だった。また、全体の8割の居住者が居住する室内面積は「21～40㎡」¹²であり、とても子育て世帯には適さない居住環境に置かれていることが明らかになった。

⁸ 国家统计局 (2021) 「第七次全国人口普查公报 (第七号)」

https://www.stats.gov.cn/xgk/sjfb/zxfb2020/202105/t20210511_1817202.html

⁹ 中国中央人民政府 (2017) 「多地发力“购租并举” 长租公寓快速崛起—我国住房租赁市场调查」

https://www.gov.cn/xinwen/2017-07/27/content_5213894.htm

¹⁰ Intelligence Research Group (2023) 「2023年中国长租公寓行业全景速览：国家政策不断利好，推动市场规模持续扩大」

<https://www.chyxx.com/industry/1150510.html>

¹¹ JLL (2023) 「2023中国长租公寓市场白皮书」 (財連社転載)

<https://m.cls.cn/detail/1468106>

¹² Coral Data (2024) 「2023年长租公寓青年租客租住行为调研报告」

https://www.sohu.com/a/752449176_121660716

さらに、子どもが入学する際には、学区内に「持ち家」を所有していることが重要な条件とされることが一般的であるため、賃貸住宅に住む家族の子どもは、同じ学区に住んでいても、入学が制限される場合がある¹³。このように、賃貸住宅と持ち家との間で同等の権利が得られないことが問題視されてきた。特に人気の高い公立学校が多い大都市では、この問題が、持ち家志向を助長し、住宅価格の上昇を招く一因となっている。最近では、多くの地域において、「居住証明」があれば、賃貸住宅に住む子どもにも持ち家所有者と同様の入学権利を付与する緩和策が公表されているが、一部の賃貸住宅は商業用建物から転用されているために、制度上「住宅」とはされず、「居住証明」が発行できない場合もある¹⁴。

このような背景から、中国政府は賃貸住宅の利用が抑制される要素を取り除くと共に、適切な賃貸住宅供給が進むように、持ち家の賃貸への利用を含めた推進策を打ち出した。中国人民銀行は2024年第2四半期の政策執行レポートで「賃料は住宅の資産価値に大きな影響を与える要素」と明確にし、既存の住宅ストックを有効に活用することで、賃貸市場の発展を促進し、賃料収益を重視した持ち家から賃貸住宅への転用を推進する方針を示した¹⁵。住宅投資がキャピタルゲインを中心として行われてきた従来の状況を見直し、賃貸収入、インカムゲインを重視した経営を奨励することで、消費者や事業者の健全な住宅投資意欲を維持し、喚起することがこのレポートのねらいと考えられる。

2024年8月30日には、中国の主要都市である重慶市において、個人所有の住宅が賃貸住宅として利用される場合には、それらの住宅を個人資産としてカウントしないという方針が公表された¹⁶。現状では、2戸の住宅を持つ家庭は、3戸目の住宅購入が制限されているが、この新しい方針により、賃貸に出されている住宅が規制対象から外れ、さらに子どもが2人以上の場合、住宅ローン金利優遇等の措置も受けられることから、賃貸住宅供給の促進に拍車がかかることが期待されている。

2 | 保障性住宅の拡充

保障性住宅の建設・供給を拡大する目的は、給与所得者層（工薪群体）の基本的なニーズ（刚需）を保障することである。保障性住宅は、2010年頃、住宅価格の上昇を背景に低中所得世帯等向けの住宅が不足する事態が生じたため、中央政府によって積極的に推進されてきた政策である¹⁷。中国国民経済と社会発展第十四次五ヵ年計画期間中（2021年～2025年）、全国では保障性賃貸住宅を870万戸（室）ほど新たに提供する計画があり、これにより約2,600万人の住宅問題を解決できると予想されている¹⁸。2023年年末時点では、すでに572万戸（室）の保障性賃貸住宅の認可手続き及び着工が進み、計

¹³ 例えば、北京市では、同じ賃貸住宅に3年以上居住している実績があり、かつ親が3年以上の勤務経験を持っている場合、その子どもは学区内の学校に入学できるという緩和策が導入されている。

北京市人民政府（2024）「小学入学信息采集启动 “无房入学” 需注意租房年限要求」

https://www.beijing.gov.cn/gongkai/hygg/202405/t20240507_3662996.html

¹⁴ 上海居住証ポイント制度サイト（2023）「2023 上海市居住証申办细则，这类房屋不可办居住証」

<https://www.jzzjf.com/news/show/3127>

¹⁵ 中国人民銀行（2024）「2024 年第二季度中国货币政策执行报告」

<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5427706/index.html>

¹⁶ 重慶市住宅と都市農村建設委員会（2024）「《重庆市住房和城乡建设委员会关于调整优化房地产交易政策的通知》政策解读」

https://zfcxjw.cq.gov.cn/zwgk_166/zfxxgkmls/zcjd/wzjd/202408/t20240830_13579746.html

¹⁷ 詳細は研究員の眼「中国不動産の基本 (7) - 中国の「保障性住宅」の課題」を参照してください。

¹⁸ 人民網（2022）「住建部：“十四五”期间 全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套」

<http://finance.people.com.cn/n1/2022/0817/c1004-32504786.html>

画通りの進捗が確認されている¹⁹。

これまでの保障性住宅は主に賃貸型として進められてきたが、2023年12月からは保障性住宅を「賃貸型」と「分譲型」の2種類に分けるという制度改革が行われた²⁰。しかし、保障性住宅の建設には約3~4年かかるため²¹、足元では低所得世帯の需要に迅速に対応することが難しいという課題がある。2024年5月17日に中国人民銀行は3,000億元（約6兆円）²²の保障性住宅再貸付制度を制定した。これは、地方の国有企業が建設済みで未販売の分譲住宅を合理的な価格で購入し、賃貸型または分譲型の保障性住宅として運用することを支援し、滞っている利用を促進することを目的としている²³。

この措置は、保障性住宅の迅速な供給を図ることが念頭に置かれてはいるが、現在中国で問題となっている「ゴーストタウン」への対策として位置付けられたものと考えられる。中国では、多くの地域において、過剰に建設された住宅が売れ残り、不動産開発事業者の資金繰りの失敗や詐欺的な行為に起因したプロジェクトの放棄、いわゆる「ランウェイロウ（烂尾楼）」問題が発生し、地域社会の活力や経済的安定性を損なう要因となっている。中国人民銀行の再貸付制度は、既存住宅を一括して購入し保障性住宅としての再利用を支援することで、大量の保障性住宅の供給を増やすのと同時に、未活用の住宅在庫を減少させ、低迷する住宅市場を再生することが期待されている。

3 | 住み替えの支援

住み替え支援政策は、農村地域から新たに都市部へ移住した「新市民」および若年世帯を対象としている。この政策は中国における次のような不動産新政策「売一買一」の延長線上にあり、その目的は不動産流通の促進を図ることにある。

2022年9月30日、中国財政部、税務総局は「市民の住み替えに関する個人所得税支援政策に関する公告」²⁴を公表した。この公告に基づき、2022年10月1日から2023年12月31日までの間に、所有する住宅を売却し、売却後1年以内に市場で新たに住宅を購入して住み替える納税者に対して、売却時に既に納付した個人所得税²⁵を還付する優遇措置（「売一買一」、または「以旧換新」とも呼ばれる）が適用されることになる。この背景としては、新型コロナウイルス感染症の影響で社会経済が十分回復していない状況の中で、中小不動産開発業者から不動産業界をリードする大手企業まで次々と破綻

¹⁹ 中国国家统计局（2024）「中华人民共和国国民经济和社会发展统计公报」、2021年~2023年公表データより。
https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202402/t20240228_1947915.html

²⁰ 中華人民共和国中央人民政府（2023）「新一轮保障性住房建设启动，保障谁？怎么保？谁来建？」
https://www.gov.cn/zhengce/202312/content_6921511.htm

²¹ 北京市住宅と都市農村建設委員会より。<https://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/zfbz/dyjh/364322/index.shtml>

²² 利率は1.75%、期間は1年で、最大4回まで延長可能である。この措置によって、銀行からの貸付が5000億元に達すると予想されている。

²³ 中華人民共和国中央人民政府（2024）「中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款」
https://www.gov.cn/zhengce/202405/content_6951926.htm

²⁴ 中国財政部、税務総局（2022）「关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告」
https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2022-10/01/content_5715508.htm

²⁵ 本来の規定によれば、住宅の所有期間によって個人所得税の課税額が異なる。所有期間が5年未満の住宅を売却する際に、譲渡所得（不動産の売却価格から取得費用と諸経費を差し引いた額）に対して20%の個人所得税が課せられ、取得費用が不明な場合、売却価格の1%で算出される。その他、増値税（不動産の売却価格の5%）などの税金もかかる。一方、所有期間が5年以上の住宅を売却する際に、個人所得税と増値税が免税となる。

国家税務総局上海市税務局 Q&A

<https://shanghai.chinatax.gov.cn/xwdt/ztlz/grsx/fwjy/csfclsx/202208/t463878.html>

に陥り、一般市民の「不動産価格は下がらない」、「大手企業は倒れない」という信仰が崩壊したことから、住み替えによる取引が低迷している事情がある²⁶。

2021年の既存住宅の成約件数は2017年以来の最低水準を記録したが²⁷、この新たな政策が新築住宅と既存住宅の循環を促進し、住宅購入に対する消費需要を喚起するための重要な施策となることが期待されている。

この住み替え支援政策は、中国で深刻化している少子化問題への対策の一環でもある。中国では2016年から「一人っ子政策」を廃止したが、その後も子どもは期待されたほど増えていない。その理由として、低所得家庭は子どもの養育費や住宅購入費用の両方を賄うことができず、中所得家庭も予算に制約を受け、子どもを持つか住宅を購入するかを選択を迫られることが多い²⁸という調査結果が報告されている。子どもが増えると、現在の住居が狭くなり、住み替えの必要性が生じるが、住宅価格が高いために実際に住み替えすることが難しく、結果として子どもを持つことを諦める家庭もいる²⁹。この問題に対処するために、北京市は2023年に、2人以上の子どもを持つ家庭が2戸目の住宅を購入する場合、その住宅を「一次取得」の住宅として扱ふと公表³⁰した。この場合、住宅ローンにおける頭金の比率制限の緩和や金利の優遇制度が受けられることになる。また、瀋陽市では、2人以上の子どもを持つ家庭の住宅ローン貸付限度額は、最高貸付額の限度額基準を1.3倍まで引き上げることができる³¹。これらの措置は、住宅購入を希望する子育て世帯に対して、より多くの資金を提供し、住宅の購入を促進することを目的としている。

4 | 購入規制の緩和

地方政府に自主権が付与され、地域や都市ごとの特性や状況に応じて、住宅購入制限政策の解除または調整が認められ、一般住宅と非一般住宅(別荘など延べ床面積が広いまたは商業用途を含む住宅)の区分基準が廃止されることとなった。

2024年に入り、中国の多くの省と市が長年にわたって実施してきた購入規制は次々に解除されている。ただし、2024年8月時点では、大都市である北京市、上海市、広州市、深セン市や海南省の一部の地域などでは、規制の対象が緩和されたものの³²購入規制政策が継続されている。

²⁶ 中国では、購入後に住宅価格は下がっても、まだ購入時よりも価格が高く、売却時に譲渡所得が発生する住宅は多い。

²⁷ 貝殼研究院(2022)「2022年房地产市场展望報告」、貝殼研究院は中国における不動産専門の民間の調査機関である。
<https://m.ke.com/fang/huodong/51001>

²⁸ 楊欣桐、易成棟(2022)「子女数量与家庭购房:分化与选择」、Finance & Trade Economics, Vol. 43, No. 5, 2022.
<https://cmjj.ajcass.com/UploadFile/Issue/noyi0z4g.pdf>

²⁹ 住み替え費用に加えて、子どもの教育費用や子どもの世話を誰が担当するかといった問題も、出生率を阻害する要因となっている。

新華網記事(2021)「年轻人为什么不愿生孩子?」

http://www.xinhuanet.com/politics/2021-05/12/c_1127438081.htm

³⁰ 北京市住宅公積金管理センター(2024)「北京优化房地产政策更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求」
<https://gjj.beijing.gov.cn/web/zwgk61/2024zcd/543340934/index.html>

³¹ 瀋陽市房産局(2023)「关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知的政策解读」

https://fcj.shenyang.gov.cn/zwgkzdgz/fdzdgknr/zcjd/202309/t20230907_4523356.html

³² 例えば、北京市では2024年5月に、市内に2戸以下の住宅を所有している二人以上の一般世帯、または市内に1戸の住宅を所有している単身世帯に対して、北京市五環路以外(中心部の故宮まで地下鉄で約1時間)で新たに新築住宅または既存住宅1戸を購入することが容認された。これまでは二人以上の一般世帯は2戸以下、単身世帯(ひとり親世帯も含む)及び北京市戸籍を有しない世帯(外国籍も含む)は1戸以下と制限されていた。

北京市住宅と都市農村建設委員会(2024)「关于优化调整本市住房限购政策的通知」

また、現行制度では、非一般住宅は、一般住宅と比較して増値税および附加価値税、個人所得税の負担が高い³³。一般住宅と非一般住宅の区分基準を廃止し、非一般住宅の取引を増加させ、住宅取引市場を拡大しようとする動きもある。

5 | 不動産開発融資と前売り制度の改革

中国の不動産開発事業者はこの数十年にわたり「高負債」によるビジネスモデルを維持してきたが、2021年になると、上場している不動産開発事業者の平均負債率は2005年の59.98%から79.19%と急騰した。これは世界的に見ても高水準と言える³⁴。この状況を改善するために、2022年12月に開催された中央経済工作会議において、中央政府は「住宅は住むためのものであり、投機の対象ではない」という基本方針を改めて強調し、住宅市場の供給と需要の関係を分析したうえ、長年にわたる不動産開発事業者の「高負債・高レバレッジ・高回転率」モデルがもたらす弊害を解消することを明確に打ち出した³⁵。今回の「決定」はこの方針を再確認したものであり、経営破綻のリスクを低減し、不動産開発業者の安定的な運営形態を促進することを目的としている。

住宅と都市農村建設委員会が2004年に公表した「都市部商品房（分譲住宅）の前売り制度に関する管理弁法」³⁶によれば、開発・建設に投入された資金が総投資額の25%以上に達し、既に工事に着工し、竣工引き渡し日が確定されている場合、且つ前売り許可を取得した不動産開発事業者は「前売り」制度を実施することができる。しかし、不動産開発事業者は、予め消費者に住宅を販売することで先行して資金を調達し、これを用いて最終的な売上が未確定の段階で工事を進めるために、市況によってはキャッシュフローが圧迫され、資金繰りのリスクが高まり、開発が進められずに中断するケースが増え、すでに住宅を購入した消費者への住宅の引き渡しができない状況が生じた³⁷。これを受けて、2024年7月時点で、中国における「前売り」は減り、代わりに「竣工売り」住宅の販売額が全新築住宅売上総額の21.9%となり、2021年7月の8.8%と比較して約13.1ポイント上昇した³⁸。

「決定」における不動産開発融資と前売り制度の改革に関する記載は、いずれも消費者が安心して住宅を購入できるようにし、市場の活性化を図るものであるが、前売り住宅の販売額は依然として約8割弱を占めており、「決定」の方針が具体化し、前売り制度の改革が進むにはもう少し時間を要するだろう。

<https://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/fwgl/tzgg/436435234/index.shtml>

³³ 国家稅務總局上海市稅務局（2023）「個人出售購入超過五年的非普通住房」

<https://shanghai.chinatax.gov.cn/xwdt/ztl/grsx/fwjy/csfclsx/202208/t463877.html>

³⁴ 中國銀行（2022）「我國房地產企業融資現狀、風險及相關建議」

<https://pic.bankofchina.com/bocappd/rareport/202208/P020220803586451988675.pdf>

³⁵ 中國中央人民政府（2023）「習近平：當前經濟工作的幾個重大問題」

https://www.gov.cn/xinwen/2023-02/15/content_5741611.htm

³⁶ 住宅と都市農村建設委員會（2004）「城市商品房預售管理辦法」

https://www.gov.cn/zhengce/2022-01/25/content_5712055.htm

³⁷ 法治日報（2022）「商品房預售制度該何去何從？」

http://www.legaldaily.com.cn/Lawyer/content/2022-08/18/content_8770518.html

³⁸ 中國國家統計局公表データより。

6 | 不動産税(不動産保有税)の整備

2013年の第十八回中央委員会第三次全体会議では、不動産関連税制のうち日本の固定資産税に相当する不動産保有税について「不動産税法の立法を加速し、適時に改革を進める」³⁹という表現が使われていたが、「決定」では、「不動産税制の整備」とされ、ややトーンダウンしたものと理解されている。引き続き整備課題として残されたが、現在の不動産市場の状況からすると、新たな負担が生まれる不動産税の全面的な導入は先に延ばさざるを得ないという認識があるようだ。

2011年から、上海と重慶市では試行的に不動産保有税が導入されているが、2011年から2012年の同時期において、新築住宅価格指数は他都市とほぼ同じ動向を示しており、独自の傾向は見られなかったことから、不動産保有税の導入は住宅価格への影響はほとんどないという指摘もある⁴⁰。しかし、図表2の通り、一般住宅や1戸目の住宅については非課税扱いとなっており、その結果として影響が限られている可能性が高い。上海市と重慶市での不動産保有税制度では、いずれの場合も課税標準額が取引価格の70%と設定されているが、条件が整い次第、不動産評価額に基づいて課税する方向性が示されている。

不動産保有税の徴収は、財政難に直面している地方政府にとって安定的な収入源になることが期待され、今後の不動産市場のみならず地方財政改革においても重要な課題であるが、当面は市場の動向に配慮する必要があることと、都市部と地方部では不動産価格や物件数が異なり、税収の格差が地方政府間の財政力の差をさらに拡大する可能性が高く、その点にも配慮が必要という指摘がある。

図表2 上海市と重慶市の不動産保有税の課税標準の比較(2024年版)

	上海市	重慶市
課税標準額	取引価格の70%	取引価格の70%
税率	0.6% / 0.4% ^(注)	0.5%
課税対象	1戸目の住宅は面積を問わず非課税、2戸目以降の住宅で、一人当たりの建築面積が60㎡以下の部分は非課税、超過面積の部分については課税される	一般住宅及び180㎡以下の別荘や高級住宅は非課税、181㎡以上、または2戸目の別荘や高級住宅は課税される

(注) 平米当たりの取引価格が、前年度の新築住宅の平均販売価格の2倍以下の場合(高級住宅)、0.4%に引き下げる。

(資料) 「上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法」「重庆市个人住房房产税征收管理实施细则」を基にニッセイ基礎研究所作成。

3—おわりに

短期的には、金融機関の不良債権処理問題が重要課題であることは言うまでもない。2021年には「不良貸付転用試行業務に関する通知」が公表され、金融機関は法人向け不良貸付および複数の個人向け不良貸付を金融資産管理会社や地方資産管理会社に譲渡することができるようになった⁴¹。しかし、個人貸付は、回収難易度と処理コストが高いため、2023年第3四半期の法人向け不良貸付の回収率が

³⁹ 中華人民共和国中央人民政府(2013)「中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定」

https://www.gov.cn/jrzq/2013-11/15/content_2528179.htm

⁴⁰ 新浪網記事(2021)「夏磊：房地产稅征收会有什么影响？首批房产税试点效果回顾」

<https://finance.sina.cn/zl/2021-10-25/zl-iktzqtyu3481746.d.html?from=wap>

⁴¹ 「中国银保监会办公厅关于开展不良贷款转让试点工作的通知」

<https://www.zczgamc.com/nd.jsp?id=57>

96.4%であるに対して、個人向け不良貸付の回収率はわずか6.1%と極めて低い状況にある⁴²。市場における不良債権処理の緊迫性は高まっており、現状では、不良貸付処理支援及び監督政策は、依然として検討段階ということが、様々なセクターにおける金融の質の向上を目指す、2023年の国務院による「包括的金融の高品質な発展の促進に関する実施意見」⁴³にも示されている。

こうした状況下では、並行して、中長期的な観点に基づく、「決定」に基づく不動産市場整備策と再生に向けた取り組みの具体化が中期的には急務である。「決定」に示された6項目、特に賃貸住宅市場の整備は、中国の住宅市場の多様性と健全な成長を促すために必要な課題であり、キャピタルゲインよりもインカムゲインを重視した投資のあり方を奨励する動きは今後の中国不動産市場における当事者のマインド対策として非常に重要ではないかと考えている。今後は、「決定」に基づき、事業者向け及び消費者向けの双方に対し、様々な具体的な取組みが進められることになるだろう。

2024年8月23日の新華社通信では、住宅と都市農村建設部へのインタビュー結果として、質の高い住宅開発と都市・農村建設を促進し、すべての人に住宅を提供するよう努めることが重要課題であることが報道された⁴⁴。2024年以降、中国の発展における重要なテーマは大量の住宅供給ではなく、「質の高い発展」として、既存住宅の利活用、住み替えや建替えを軸とする方針が示されたことは、今後の中国住宅・不動産市場の方針転換として位置付けることができよう。

引き続き、大きな転換期を迎えた中国の不動産市場の動向について見守り報告したい。

⁴² 上海証券報 (2024) 「不良贷款转让试点满三年：个贷资产持续“卖不上价”」
https://news.cnstock.com/news_jg-202401-5173428.htm

⁴³ 国務院 (2023) 「国務院关于推进普惠金融高质量发展的实施意见」
https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202310/content_6908496.htm

⁴⁴ 中国中央人民政府 (2024) 「促住房城乡建设事业高质量发展 努力让全体人民住有所居—住房和城乡建设部负责人回应热点问题」
https://www.gov.cn/zhengce/202408/content_6970296.htm