

新興国レポート

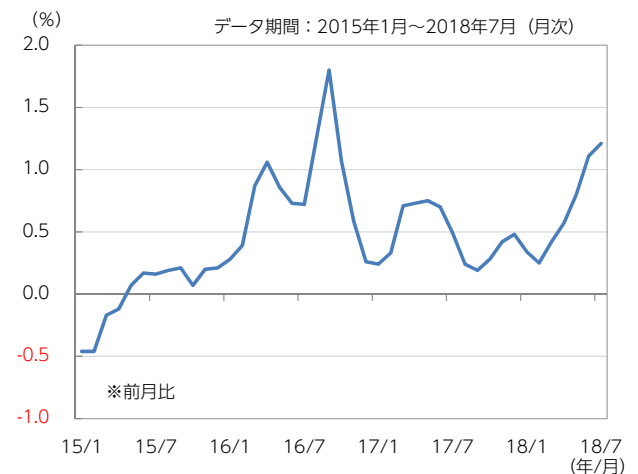
中国新築住宅価格再び騰勢を強める

地方都市での上昇が目立つ

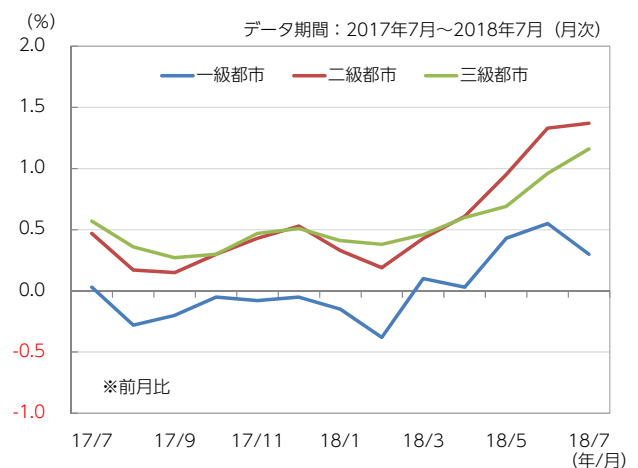
- ✓ 7月の中国70都市の新築住宅価格は前月比+1.2%と、2016年9月以来の上昇率となった。北京等一級都市に比べ、地方都市の上昇率が高くなっている。
- ✓ 中国の不動産価格上昇は沿海部の大都市から地方都市へと広がりを見せる。収入の一部を不動産売却収入に頼る地方政府の政策等を背景に、地方都市の不動産価格上昇は当面続くものと思われる。

- 中国の不動産価格が再び騰勢を強めつつあります。8月15日に発表された7月の70都市新築住宅価格は前月比+1.2%と、2016年9月の同+1.8%以来の上昇率となりました。上昇率は5ヵ月連続で拡大しています(図表1)。
- 前月より上昇した7月の都市数は全体の9割超を占める65都市で、2016年4月の65都市以来の多さとなりました。
- 都市の規模別*では、北京や上海等の一級都市は前月比+0.3%に留まるのに対し、二級都市は+1.4%、三級都市は+1.2%と、大都市より地方都市の方が上昇率が大きくなっています。中国の不動産価格上昇は沿海部の大都市から地方都市へと広がりを見せています(図表2)。*人口や経済規模等を用途に分類されるが、明確な定義はない
- 地方都市の一部では、住宅取得要件のひとつである戸籍の取得条件を緩和したり、老朽住宅地の再開発に伴う立ち退き補償額を増額する等により、新築住宅需要の掘り起しを図るところもあるようです。地方政府の土地や開発した住宅が売れば収入増加につながる可能性があります。
- 地方都市の新築住宅価格上昇の背景には、不動産の売却収入に資金繰りを依存する地方政府の懐事情があると見られています。中央政府は過剰債務の圧縮等を図るための規制を強化し、その結果、地方政府の収入源の一部になっていたとされる通常の銀行システムを通さないオフバランス(帳簿外)融資額が減少傾向となっています(図表3)。
- 中国財務省によると、2018年1~6月の地方政府の不動産売却収入は約2.7兆元(約44兆円)で、前年同期比43%増加しています。不動産バブルを警戒し、規制を強化する中央政府と、収入の一部を不動産売却収入に頼る地方政府の取り組み姿勢の違いが当面続きそうです。

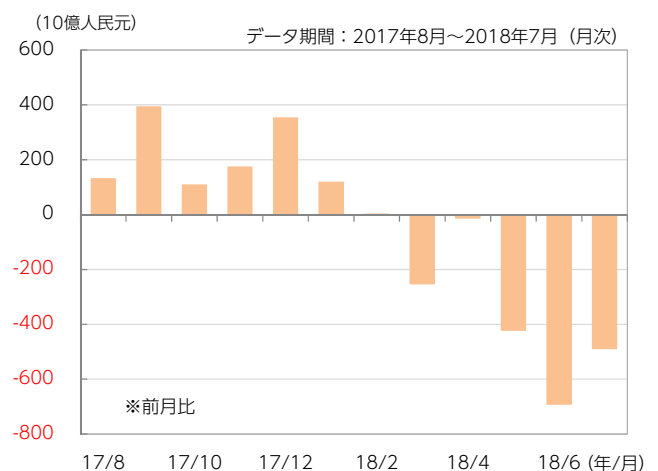
図表1：70都市の新築住宅価格推移



図表2：70都市規模別の新築住宅価格推移



図表3：オフバランス融資増減額推移



出所) 図表1~3はブルームバーグ及びCEICのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>