

中国不動産大手・恒大集団の巨額負債

1996年、広東省で創業した中国不動産大手・恒大集団の巨額負債規模は中国の年間軍事費支出を上回る。総額1兆9700億元(約33兆4000億円)を上回る巨額。

この額は北京、上海、深圳、蘇州の4都市の年間歳入に相当する。中国工商銀行、中国銀行など4つの国有銀行の純利益合計は、1兆元(約17兆円)に達したばかり。中国国内で最も儲かる会社と言われる中国たばこの2020年の利益総額は1兆2800億元(約21兆円) 2020年の成都市のGDP総額は1兆7716億元(約30兆円)。世界で190か国以上の国のGDPを上回っている。

です。恒大集団の巨額債務は「第二のリーマンショック」になるかと、世界の金融関係者は心配をしている。

中国における2020年の不動産開発投資額は14兆元(約240兆円)。国内総生産(GDP)比で約14%。不動産は建材材料や家具などの需要を生み、全体でGDPの約三分の一を生み出している。

中国共産党下では土地は国の所有。個人の所有は認めない。そこで、鄧小平が始めたのは、土地の所有権ではなく、「使用権」を取引するようにした。

国の土地を期限付きで借りられる使用権は個人や企業が買える制度を作り、中国の不動産市場が形成された。住宅用は70年、商業地は40年。

日本経済新聞 2021年9月27日

9月27日 朝刊1面のポイント

住宅価格、年収の57倍も
格差是正へ強まる締め付け
不良債権増なら経済の重荷

マンション価格の年収に対する倍率



(出所) 如是金融研究院、東京カンテイ

中国の不動産は拡大する格差の象徴なのです。中国の人口は14億人強に対し、住宅・マンションは34億戸(日本は人口1億2000万人で6242万戸、2019年)。不動産投資が儲かると投機化し、国民一人当たり二軒以上の物件となり、人の住んでいない不動産が信じられないほどの量になっている。深圳でのマンション価格は平均年収の57倍、北京でも55倍。バブルの頃の1990年の東京でも18倍だった。中国の大都市圏では一般庶民の手が届く水準ではない。富裕層の投資対象(借金により購入、転売で稼ぐ)になっている。不動産売買は富裕層の売買により支えられていた。当局は格差是正のために銀行による貸し出しの制限を実施中で、上昇が続いていた住宅価格が下がれば、借金で買っている富裕層や大量の在庫を抱えている不動産会社は売却を急ぐというサイクルに入る。不動産価格の下落は不良債権が増え中国経済が長く低迷する要因になる。

中国の不動産大手・三社、経営比較

2020年12月期

	恒大集団	碧桂園	万科企業
売上	8,6兆円	7,9兆円	7,1兆円
当期利益	0,5兆円	0,9兆円	1,0兆円
自己資本比率	15% ×	13% ×	19% ×
有利子負債	9,0兆円 × 18年分の利益相当	3,0兆円 ○ 3年分利益	2,0兆円 ○ 2年分利益
現預金	2,7兆円	2,8兆円	3,2兆円
短期有利子負債	5,7兆円 ×	1,6兆円 ○	1,5兆円 ○
売掛金	2,0兆円	6,0兆円	6,0兆円

恒大集団の経営体質の悪さが目立つ

使用権売却収入は地方政府の主要収入

問題なのは、全国地方政府の使用権売却収入は8兆4000億元(約140兆円)中央政府からの補助金を除く、地方財政収入の8割超。10年前の3倍に膨れ上がる。地方政府にとって地方のGDPを達成するには使用権を売って開発を進める以外に道はない。不動産価格が上がらないと地方政府はやっていけない仕組みになっている。

【日本経済新聞、北京=川手伊織 2021年2月18日】

中国で財政の不動産依存が加速している。地方政府が2020年に国有地を不動産会社に売って得た収入は、中央と地方を合わせた税収総額の5割を超えた。景気対策の減税などで税源が細るなか、マンション開発に伴う収入が地方財政を支える構図だ。北京市や上海市など大都市を除けば不動産市況が停滞する地方も多く、不動産頼みも限界が近い。

中国の土地売却収入



国有地の売却収入は日本の特別会計にあたる「政府性基金」で管理している。20年は前年比16%増の8兆4142億元(約135兆円)となった。税収の柱である増値税(付加価値税)と企業所得税(法人税)を合わせた額に匹敵する。地方政府の貴重な財源だ。

インフラ投資は新型コロナの打撃から経済を立て直すけん引力になったが、増発した分の返済圧力も高まる。不動産シンクタンク、易居不動産研究院の嚴躍進氏は「土地の売買が不調なら、地方政府の債務管理などに影響を及ぼしうる」と、将来のインフラ投資への影響を懸念する。

不動産市場を下支えしようと、外部から来た人に対する戸籍制限を一段と緩和する動きも広がっている。