中国経済金融

6大銀行の中間決算からみた不動産業向け貸出の動向

王　雷軒

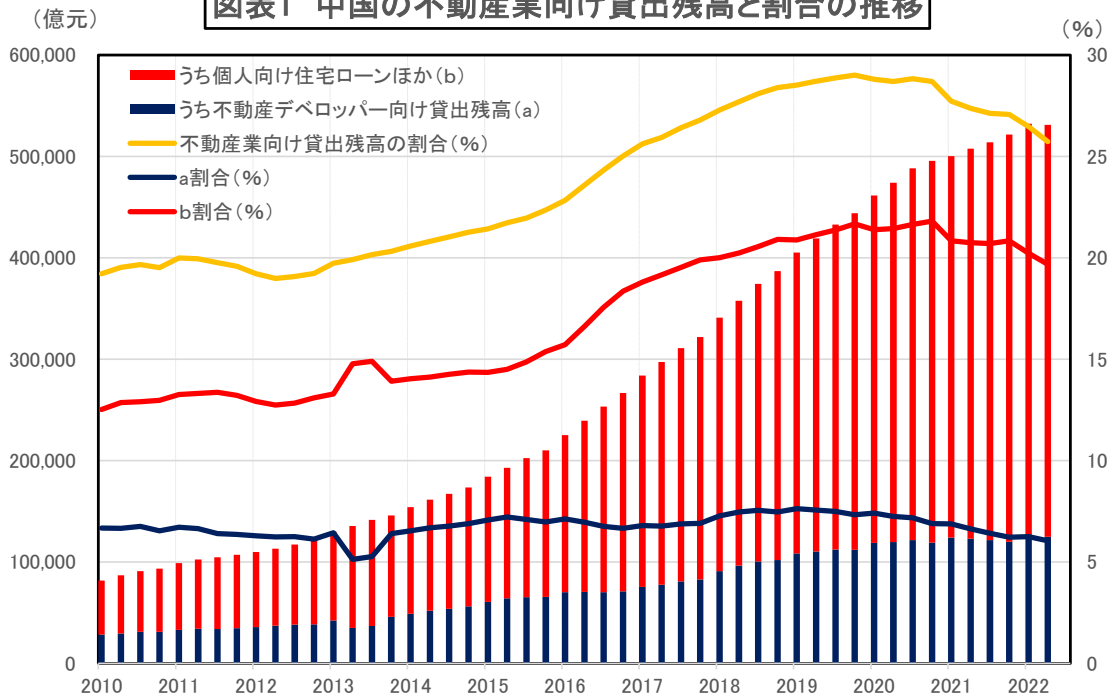
中国の不動産業と建設業の付加価値はそれぞれ7.8兆元、8.0兆元（ともに2021年）で、両者の合計はGDP（114.4兆元）の13.8%を占めており、中国経済にとって重要な業種といえる。一方、不動産バブル懸念が高まるなか、最高指導部は「不動産は住むためのもので、投機のためのものではない」という政策方針を打ち出した。

これを受けて、20年8月、中国人民銀行（中央銀行）と住宅・都市農村建設部（中央省庁、住建部）は、不動産デベロッパーに対して、総負債率を70%以下にするなど負債にかかる「3つのレッドライン」と融資規制とを結びつける厳しい監督管理を始めてきた。また、21年1月から、金融当局は金融機関の不動産向けの融資総量規制を導入し、不動産デベロッパーだけでなく、住宅ローンの利用者に対しても厳格な規制を行ってきた。これらを背景に不動産業は21年の後半から急減速している。

そのため、当局は新規住宅ローン金利や頭金比率の引き下げや、購入制限の緩和などのテコ入れ策を行った結果、22年6月に一旦底入れの動きが見られたものの、7月には未完成物件関連住宅ローンの返済拒否（以下、住宅ローン返済拒否）問題が発生し、再び悪化した。

こうしたなか、金融機関の不動産業向け貸出の動向や住宅ローン返済拒否問題による銀行への影響等に注目が集まっている。そこで、本稿では、金融機関の不動産業向け貸出の大半を占める6つの大手

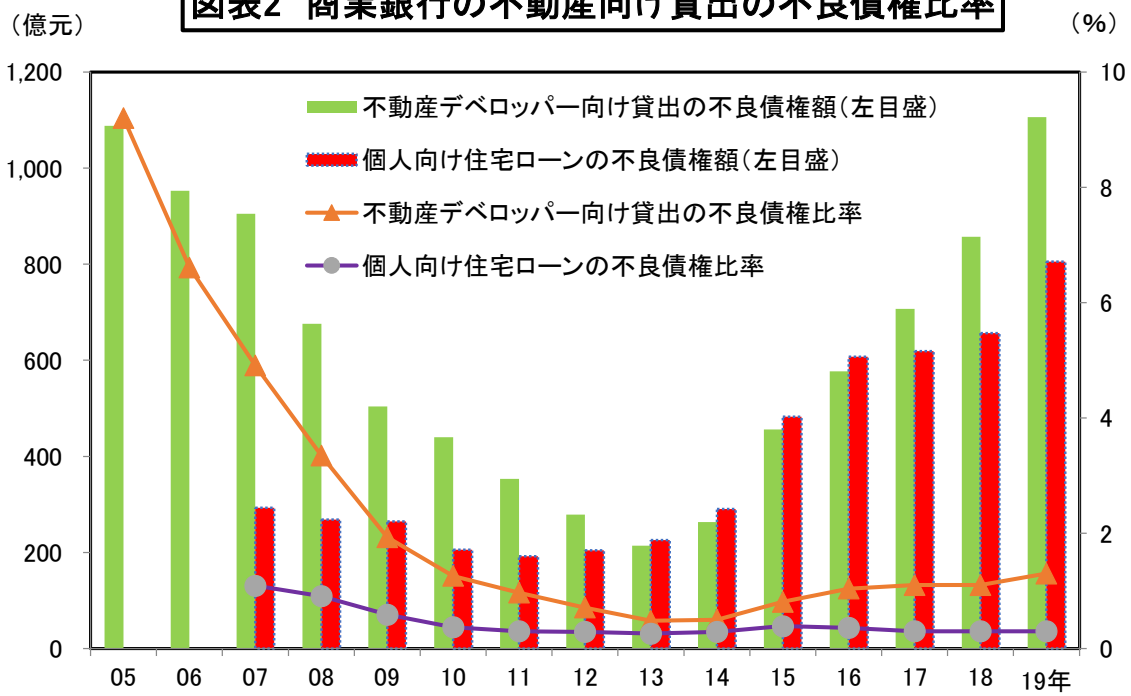
図表1　中国の不動産業向け貸出残高と割合の推移



（資料）中国人民銀行、Windより作成、金融機関の総貸出残高に占める割合である。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表2　商業銀行の不動産向け貸出の不良債権比率



（資料）旧中国銀行業監督管理委員会、Windより作成

国有商業銀行（中国工商銀行、中国建設銀行、中国農業銀行、中国銀行、中国郵政貯蓄銀行、交通銀行）の「22 年上半期の中間決算」と各行の決算説明会の資料等をもとにそれらの動向、政府による最近の対応策等を紹介したい。

金融機関全体の貸出の推移

6 大銀行の貸出動向を紹介する前に金融機関全体の不動産業向け貸出の状況を概説する。中国人民銀行によれば、金融機関の不動産業向け貸出残高は 10 年 3 月末の 8.2 兆元から 22 年 3 月末には 53.2 兆元と増加してきた（図表 1）。しかし、6 月末に 53.1 兆元と初めて減少に転じたが、このうち個人向け住宅ローン残高等は 40.6 兆元、不動産デベロッパー向け貸出残高は 12.5 兆元であった。

また、不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合を確認すると、12 年 6 月末の 19.0%（個人向け住宅ローン残高等が 12.8%＋不動産デベロッパー向け貸出残高が 6.2%）をボトムに上昇を続け、19 年末には 29.0%（21.7%＋7.3%）とピークを迎えた。しかし、その後は、金融当局の融資総量規制などを受けて 22 年 6 月末には 25.7%（19.7%＋6.1%）に低下した。ちなみに中国人民銀行（中国貨幣政策執行報告 22 年第 2 四半期）によれば、6 月末時点のインフラ整備向け貸出残高と製造業向け貸出残高の割合はそれぞれ 19.1%、9.4%と 19 年末の 19.0%、9.3%から小幅上昇した。

金融規制当局（旧中国銀行業監督管理委員会）によれば、不動産デベロッパー向け貸出に対する商業銀行全体の不良債権比率は 05 年の 9.2%から 19 年には 1.3%に低下した（図表 2）。また、個人向け住宅ローンの不良債権比率も 07 年の 1.1%から 19 年には 0.3%に下がった。なお、

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表3　6大銀行の不動産向け貸出の状況（22年上半期と21年末）

	中国工商銀行		中国建設銀行		中国農業銀行		中国銀行		中国郵政貯蓄銀行		交通銀行	
	22年上半期	21年末	22年上半期	21年末	22年上半期	21年末	22年上半期	21年末	22年上半期	21年末	22年上半期	21年末
総貸出残高（兆元）	22.3	20.7	19.7	18.2	18.8	17.2	17.0	15.7	7.0	6.5	7.1	6.6
不動産向け貸出残高（兆元）	7.2	7.1	7.2	7.1	6.2	6.1	5.1	5.0	2.4	2.3	2.0	1.9
貸出残高に占める割合（%）	32.0	34.2	36.8	39.2	32.9	35.4	30.0	31.8	34.4	35.8	28.5	29.1
うち個人向け住宅ローン（兆元）	6.4	6.4	6.5	6.4	5.3	5.2	4.4	4.3	2.2	2.2	1.5	1.5
貸出残高に占める割合（%）	28.9	30.8	32.9	35.1	28.4	30.5	25.7	27.5	31.9	33.6	21.6	22.7
不良債権比率（%）	0.31	0.24	0.25	0.20	0.36	0.36	0.36	0.27	0.52	0.44	0.37	0.34
うち不動産デベロッパー向け貸出（兆元）	0.7	0.7	0.8	0.7	0.8	0.8	0.7	0.7	0.2	0.1	0.5	0.4
貸出残高に占める割合（%）	3.2	3.4	3.9	4.0	4.5	4.8	4.3	4.4	2.5	2.2	7.0	6.4
不良債権比率（%）	5.47	4.79	2.98	1.85	3.97	3.39	5.67	5.05	1.01	0.02	1.90	1.25
資産総額（兆元）	38.7	35.2	33.7	30.3	32.4	29.1	28.1	26.7	13.4	12.6	12.6	11.7
預金残高（兆元）	29.3	26.4	24.2	22.4	24.1	21.9	19.5	18.1	12.1	11.4	7.8	7.0
純利益（億元）	1,726	3,502	1,617	3,039	1,290	2,419	1,243	2,273	471	765	441	889
要注意債権（億元）	4,172	4,120	5,356	5,051	2,735	2,531	2,188	2,108	354	304	1,011	886
不良債権（億元）	3,160	2,934	2,855	2,661	2,645	2,458	2,272	2,088	579	527	1,032	968
不良債権比率（%）	1.41	1.42	1.40	1.42	1.41	1.43	1.34	1.33	0.83	0.82	1.46	1.48
要注意＋不良の比率（%）	3.28	3.41	4.03	4.11	2.87	2.91	2.63	2.68	1.34	1.29	2.89	2.83
貸倒引当金カバー率（%）	207	206	244	240	305	300	183	187	409	419	173	167
自己資本比率（%）	18.3	18.0	18.0	17.9	17.1	17.1	17.0	16.5	14.6	14.8	14.5	15.5
従業員数（万人）	42.5	43.4	34.7	35.1	45.0	45.5	30.5	30.6	17.5	17.8	8.7	8.7
営業拠点数（カ所）	16,550	16,590	14,461	14,510	22,804	22,807	11,424	11,452	8,131	8,140	2,937	2,958

（資料）各行の中間決算をもとに作成

19 年末時点の両者の不良債権残高はそれぞれ 1,106 億元、805 億元であった。

19 年以降の数値は未発表のようだったが、後述する 6 大銀行を含めた主要銀行の中間決算等によれば、足元の金融機関全体の個人向け住宅ローンと不動産デベロッパー向け貸出の不良債権比率は上昇傾向にあると推測される。なお、金融規制当局（中国銀行保険監督管理委員会、銀保会）によると、22 年 6 月末の商業銀行全体の総貸出残高の不良債権比率は 1.67%となっている。

6 大銀行の 22 年上半期の貸出動向

次に 6 大銀行の不動産向け貸出の動向を紹介する前に、6 大銀行の決算概要を簡単に述べておこう。

6 大銀行が発表した 2022 年上半期決算を見ると、中国工商銀行の当期純利益は 1,726 億元（約 3.5 兆円）と最も多かった。続いて、中国建設銀行が 1,617 億元、中国農業銀行が 1,290 億元、中国銀行が 1,243 億元、中国郵政貯蓄銀行が 471 億元、交通銀行は 440 億元という順になっている。前年比伸び率では、中国郵政貯蓄銀行は 14.9%と最も高く、ほかは 5～6%で推移した。

また、22 年上半期の不良債権残高は 21 年末から増えたものの、不良債権比率では、中国銀行と中国郵政貯蓄銀行のみがやや上昇したものの、残り 4 行がいずれも小幅低下した程度で大きな変化は見られなかった。これらのほか、6 大銀行の貸倒引当金カバー率は比較的高水準にあることも特徴である。

こうしたなか、6 大銀行の不動産向け貸出の状況（図表 3）を確認すると、不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合はいずれの銀行も 21 年末に比べて低下したことが見て取れる。また、大手銀行の不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合の上限規制である 40.0%を下回

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

っている。ただし、中国建設銀行の個人向け住宅ローンの割合は 32.9%と 21 年末から低下したものの、個人住宅ローン残高の割合上限規制の 32.5%をやや上回っている。

また、不動産向け貸出のうち、大半は個人向け住宅ローンとなるため、不動産デベロッパー向け貸出の総貸出残高に占める割合は高くない。なお、6 大銀行の個人向け住宅ローン残高合計が金融機関のそれに占める割合は 67.8%となっている。

一方、不良債権比率では、6 大銀行は不動産デベロッパー向け貸出の不良債権比率はいずれも上昇した。中国銀行が 5.7%と最も高く、続いて中国工商銀行（5.5%）で、いずれも 21 年末から 62bp、68bp 上昇した。

個人向け住宅ローンの不良債権率では、中国農業銀行が 0.36%と 21 年末から変わらなかったが、同行以外の 5 行はともに小幅ながら上昇したことが見て取れる。中国郵政貯蓄銀行が 0.52%と最も高く、そのほかは 0.3%前後であった。ちなみに株式制商業銀行の招商銀行と平安銀行はそれぞれ 0.27%と 0.18%（最低水準）であった。前述の内容を踏まえると、足元の不動産デベロッパー向け貸出の不良債権比率は個人向け住宅ローンに比べて上昇率が高かったことが確認できる。

なお、中国農業銀行の不動産デベロッパー向け貸出残高は 8,249 億元と最も多く、同行の総貸出残高に占める割合は 4.5%となっている。その次は中国建設銀行（7,628 億元、3.9%）、中国銀行（7,348 億元、4.3%）、中国工商銀行（7,081 億元、3.2%）、交通銀行（4,940 億元、7.0%）、中国郵政貯蓄銀行（1,778 億元、2.5%）となる。

住宅ローン返済拒否をめぐる動向

中国では、住宅が完成する前に購入者から代金を受け取ることが慣例だが、銀行への住宅ローン返済を開始しても建設工事の中断や延期（未完成の物件、中国語で「爛尾楼」）により、その物件が予定通りに入手できない恐れが常にある。前述の融資総量規制により、数多くの不動産デベロッパーが資金繰り難に陥り、建設工事が中止となった物件が例年以上に増えている模様だ。なお、7 月 23 日時点で建設工事が中断・延期となった物件は 20 省、300 件以上あると報道されている。

コロナ禍による失業や収入の減少のなか、予定通り住宅の受け取りができずに家賃だけを払い続ける人々が耐え切れず、住宅ローン返済拒否に踏み切った。そして、様々な報道を受けて住宅購入予定者の様子見ムードが強まったため、住宅がさらに売れなくなり、不動産デベロッパーの資金繰りがこれまで以上に悪化し、未完成のまま中断される物件が増えるという懸念への警戒感もくすぶっている。

こうしたなか、銀行の不動産向け貸出の不良債権増加への警戒感がじわじわ広がったことを受けて、7 月中旬に多くの銀行は一斉に未完成物件関連住宅ローンが全体の総貸出残高に占める割合は非常に低く、総じてリスクコントロールが可能だとの広報や説明を発表した。また、各銀行の決算説明会でも、関連住宅ローン貸出の状況に注目が集まっていた。

6 大銀行が示した状況（図表 4）を見ると、ばらつきあるものの、いずれの銀行も未完成物件関連住宅ローンの規模は少額で個人向け住宅ローン残高に占める割合も低い。中国銀行のように、数値は示していないが、関連住宅ローンの返済拒否に

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表4　各銀行の未完成物件関連住宅ローンをめぐる状況

	関連住宅ローン規模（億元、E）	Eの個人向け住宅ローン残高に占める割合（%）	関連住宅ローンの不良債権規模（億元）
中国工商銀行	6.37	0.01	
中国建設銀行	11.42	0.02	5.00
中国農業銀行	6.60	0.01	
中国銀行	詳細な数値は示されていないが、総体としてリスクコントロール可能だという		
中国郵政貯蓄銀行	1.27	0.01	
交通銀行	1.00	0.01	
興業銀行	16.00	0.14	0.75
中国民生銀行	0.66	0.01	
平安銀行	0.32	0.01	
招商銀行	0.12	0.00	
浙商銀行	2.60	0.13	
江蘇銀行	0.31	0.01	
南京銀行	0.21	0.03	

（資料）各行の広報・決算説明会をともに作成、中国建設銀行は22年7月末時点の数値、その他は22年6月末時点である。

よる銀行経営への影響は限定的で、リスクコントロール可能であるとしているところもある。

また、決算説明会で、中国建設銀行（首席リスクマネージャー程遠国氏）は「21年以来、防疫の繰り返しや経済の下振れ圧力を受けて22年上半期の住宅販売面積や販売額はいずれも大きく減速するなか、一部の不動産デベロッパーが抱えるリスクが浮き彫りとなった」と述べた。これらの影響を受けて同行も不動産業デベロッパー向け貸出残高の不良債権比率は2.98%と21年末から113bp上昇した。個人向け住宅ローン残高の不良債権比率は0.25%と21年から5bp上昇した。一方、貸倒引当金カバー率が高いことなどからリスクは総じてコントロール可能との見方を示した。先行きを展望すれば、新規住宅ローン金利の引き下げや、政策性銀行の特別融資（専項借款）を通じた未完成物件の工事再開を進めているほか、地方政府も様々な支援策を打ち出していることで不動産市場は安定に向かうと考える。

そのほかの銀行も同様な説明を行っており、返済拒否の対象となる住宅ローンが不良債権化するリスクはあるが、少なくとも6行はその損失をカバーする力があり、金融危機が起きる可能性は現段階では大きくないとみられる。ただし、6大銀行を含めた各銀行が示した規模は、報道されている未完成物件関連住宅ローンの1～2兆元規模と比較するとその乖離が非常に大きいことに注意が必要であろう。

以上の内容を踏まえると、6大銀行経営への打撃は限定的であるとみられる一方、不動産市況の低迷がさらに続ければ、土地利用権売却収入と不動産関連税収に大きく依存する地方政府の財政収入への影響ははるかに大きく、最も懸念されるべきことであろう。とくにコロナ感染抑制策の厳格な実施を受けて経済回復ペースが鈍いなか、地方政府のインフラ整備への投資や都市化の推進には大きな影響を及ぼす可能性が高い。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

未完成物件問題の解決を目指す対応

住宅購入者が物件の代金を支払った物件が引き渡されないことが早急に解決されなければ、社会の不安定化につながりかねない。そのため、中央政府は政策性銀行による特別融資などを通じて不動産デベロッパーに未完成物件の工事再開、新規建設中物件の工期通りの建設（保交楼という）を促すなどの対応策を進めている。

7 月末に開催された中央政治局会議は「保交楼、穏民生」という方針を決定し、政策文書に盛り込んだ。この方針を受けて中央政府、地方政府、不動産デベロッパーなどが未完成物件問題の解決を目指し始めた。住建部、財政部、中国人民銀行などが 8 月に共同で政策性銀行による特別融資という措置を打ち出した。ただし、すべての未完成物件が特別融資の対象になるわけではない。

また、地方政府も独自の救済基金を設けるなどの対応策を急いでいる。例えば、河南省鄭州市は、7 月に 100 億元規模の救済基金（ファンド）を設立したほか、9 月 6 日付の通達で中断している市内の未完成物件を 10 月 6 日までに再開させるよう不動産デベロッパーに指示した。そのなかで不動産デベロッパーが完成物件を購入者に確実に引き渡せるよう、あらゆる方策を取ると表明した。また、不動産デベロッパーの流用資金の返還や、未開発の土地や資産の売却による資金調達も求めるほか、さらに工事再開の取組みに協力しないデベロッパーに対して、当局は検査を行うこととした。

こうしたなか、同市が 9 月半ば頃に 5 つの不動産デベロッパーを検査したところ、いずれも不動産開発・建設中に資金の流用、資金の持ち逃げ、違法な資金集め、契約書詐欺、違法な経営がみつかったことを公表した。うち 1 社は違法に資金を流用したことにより、2,000 戸超の物件の建設中断を余儀なくされたという。

鄭州市のほか、各地方政府も管轄地域の未完成物件の実態を踏まえた対応策を打ち出している。加えて、国有の不動産デベロッパーも、民間不動産デベロッパーの未完成物件の買い取りを行い、建設工事の再開・完成と引き渡しに取組んでいる。

そして、金融規制当局（銀保会）は 9 月 23 日の定例会見で、①銀行に地方政府の手配に協力し、未完成物件の完成に必要な資金を積極的に支援するよう指導している、②住建部、財政部、中国人民銀行等と連携しながら、販売済みかつ完成期限が過ぎた未完成物件の完成のため、政策性銀行の特別融資の利用を促していると述べた。実際、国家開発銀行は、9 月 22 日に遼寧省の未完成物件の完成・引き渡しを支援するため、同行の遼寧省瀋陽支店で全国初の特別融資を決定した。

また、銀保会の定例会見では「不動産業のバブル化の趨勢を阻止することに実質的な進展が見られた」という見方も示された。今後は、「土地販売価格の安定、不動産価格の安定、先行きに対する市場予測の安定」という目標達成を目指し、不動産金融管理の長期体制を引き続き構築していくとしている。

こうした動きから、中国の未完成物件問題は徐々に改善するとみられるが、なお時間がかかると思われる。未完成物件への対応強化を契機に不動産市況の低迷に歯止めがかかるか引き続き注視する必要があろう。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます