

月刊メール情報 厳選・日中ビジネス

中国企業の日本での会社設立とビジネスをサポートする「日中専門家集団」

「士業・net」メールマガジン

内田総研・Group ・ (内田国際法務会計事務所)

●日中税務・法務・会計支援 ●中国企業の日本進出支援 ●日本企業の中国進出支援 ●M&A ●中国での医薬品等のネット販売支援

中国の住宅販売額、10月3割減に 急失速の要因は、「規制強化」と「様子見」

■ 中国の住宅販売額、10月3割減に

中国の不動産販売額は10月に前年同月比3割減、4カ月連続で前年を割り込み急失速している。物件売買などの規制強化が響いているほか、中国恒大集団など不動産企業が抱える債務問題が消費者心理に影を落としている。

急失速の要因は規制強化と様子見

本来、中国の不動産業界では「金の9月、銀の10月」といわれる繁忙期。中秋節や国慶節(建国記念日)といった連休が多く客入り増などが期待できるが、不発だった。不動産市場調査の克而瑞研究センターによると上位100社の販売総額は9月に前年同月比36%減、10月に32%減と大きく落ち込んでいる。一因は規制の強化、例えば南京は4月、郊外で戸籍を取得した人はすぐには郊外でしか物件を購入できないようにルールを変えた。北京では8月、夫婦が離婚した際、その後の購入制限を厳格化した。偽装離婚による物件転売を防ぐのが目的だという。もうひとつの要因は、消費者の間で「様子見ムード」が広がっていることだという。

金融機関や投資家による選別も進む

7月には恒大と地方銀行の間で融資を巡るトラブルがあったことが明らかになり、8月には恒大が傘下の電気自動車(EV)会社の一部資産売却を検討していると表明した。トップ100企業の販売総額は7月に減少に転じ、のちに減少幅が拡大した。業界を代表する恒大の経営不安と市場の冷え込みは時期が符合する。さらに中堅の当代置業や新力控股などでデフォルト(債務不履行)が相次ぎ、消費者は不動産企業の質を見極めようとしている。1~10月で見ると主要都市に的を絞った金地集団、国有大手と組んでインフラと住宅を一体開発する绿城中国などは販売契約額を伸ばした。物件1平方メートルあたりの販売額も上昇している。一方、金融機関や投資家による選別も進んでおり、中国不動産報によると今年上半期、データを開示する主要不動産35社の「資金調達コスト」の平均値は5.79%だった。

■ IMF、中国経済下振れリスクが増大

国際通貨基金(IMF)は中国経済の年次報告書で、中国の経済成長率は「下振れリスクが増大している」と発表、新型コロナウイルス感染再拡大に絡む不確実性や消費停滞を理由に挙げ、財政は社会保障の充実や環境投資の促進に力点を置くべきだと指摘した。最近の中国景気は「引き続き回復しているが、勢いは鈍化している」と言及、拡大した財政支出などの正常化に加え、感染再拡大に伴う消費の伸び悩み、電力制限、政府の不動産規制が重なったためだとみている。IMFは10月、2021年の中国の実質経済成長率が8.0%、22年が5.6%と予測したが、報告書は下振れする可能性が高まっているとの警戒感を示した。消費停滞などのほか、債務問題といった金融面の不安定さも経済の足を引っ張りかねないと指摘した。サプライチェーン(供給網)などの米中デカップリング(分断)や働き手の減少も長期的な懸念材料に挙げた。政府のIT企業への規制強化にも触れ、インターネット大手による情報の独占禁止など競争環境の改善やデータ管理の強化に絡む中国政府の狙いを指摘したうえで「政策の不確実性も高めた」と懸念を示した。

■ 大連、感染拡大で74万人地域を封鎖

遼寧省大連市で新型コロナウイルスの感染が広がり、市民生活や企業活動に影響が出ている。人口約74万人の地域が封鎖され、約100カ所の工場も停止した。市政府は隔離生活やPCR検査を市民に強要しており、不満の声も出ている。大連市政府によると、11月4~15日に約270人の市中感染者が確認された。感染を完全に抑え込もうとする「ゼロコロナ」政策をとる中国にとっては非常に大きな規模で、感染力が強いデルタ型が拡大の原因だという。荘河地区で4日、冷凍倉庫の作業員に最初の感染者が出た。同地区では外部との交通を遮断し、住民の出入りを禁止した。市政府によると同地区には約100の水産加工工場があり「生産はすべて止まった」という。中国国営中央テレビ(CCTV)によると、大連では15日時点で約2万2000人が隔離中で、隔離施設は198カ所1所へのぼり、複数のホテルが転用されているという。



中国企業の日本での会社設立とビジネスをサポートする「日中専門家集団」

「士業・net」 題メールマガジン

内田総研・Group・(内田国際法務会計事務所)

●日中税務・法務・会計支援 ●中国企業の日本進出支援 ●日本企業の中国進出支援 ●M&A ●中国での医薬品等のネット販売支援

■「ダブル11」、高齢者の購入はスマホ

中国の「ダブル11」のネット通販イベント期間中、「シルバー族」などと呼ばれる高齢者がショッピングに大挙して参戦しており、最も人気を集めた商品のランキングでは意外にもスマートフォンがトップに立ち、しかもそれはiPhoneだったという。

インターネットの普及に伴って、ますます多くの高齢者がスマートデバイスを頻りに利用するようになり、SNSやネットでのグループに過度に依存する「ネット中毒の高齢者」になる人も出てきている。

「2020年高齢者のインターネットライフ報告」の統計によると、60歳以上の高齢ユーザーの1日あたりスマホ利用時間は64.8分に達し、オンライン状態が10時間を超える高齢者も10万人以上いるという。

SNSでは、「両親がスマホ漬けになっているがどうしたらいい？」という話題が若者の間で熱い議論になっている。同報告は、「高齢の『うつむき族』(スマホ族)は生活を楽しんでおり、スマホで本を読む、ショート動画を見る、インタラクティブイベントに参加するなどの機能が、高齢者の老後生活の孤独感を大いに解消してくれる」との見方を示した。

こうした状況から、家族も社会も高齢者により関心を払うべきであり、外での活動を計画するべきだという。

■中国の高齢者数、20年間で倍増

2000年から2020年の間に、中国の60歳以上の高齢者人口が1億2600万人から2億6400万人まで増加したことが明らかになった。同期間中、高齢者人口が全人口に占める割合も10.2%から18.7%まで上昇したという。

中国計画生育協会常務副会長の王培安氏は、「現在、人口規模と構造のバランスを整えることが重要で、出産の水準が適度になるよう三人っ子政策を実施し、出産サポート政策体系を構築すること、また、人口高齢化に積極的に対応する国家戦略を実施し、高齢者にやさしい社会作りをしなければならない」との見方を示した。

中国科学院は、中医薬が『養生-健康維持-医療-リハビリ』の全過程に関与するスタイルを確立するほか、中医薬品の『産学研』転化を強化し、中医薬がシルバー健康産業の発展をサポートするようにしなければならない」との見方を示した。

■中国市場、短期資金1日3兆円規模

中国人民銀行(中央銀行)が短期金融市場の公開市場操作(オペ)で市中銀行への資金供給を増額している。売却条件付き債券購入(リバースレポ)による1日の供給額を500億~1000億元(9000億~1兆8000億円)に増やしているという。

中国政府は中国恒大集団問題の直撃で下振れする景気を支援するためインフラ投資を活発化したい考えで、米欧などが利上げに向かうのとは逆に、実質、緩和的な金融政策による景気のコテコテを目指している。

人民銀の市場での金融調節手段は原則毎日実施するリバースレポと同毎月中旬に実施する中期貸出ファシリティー(MLF)が柱となっているが、このうちMLFに比べて短期の金融調節に用いるリバースレポは10月20日以降、1日500億元超の資金供給がほぼ常態化し、2000億元も複数日あったという。

銀行の資金需要が逼迫する春節(旧正月)や国慶節(建国記念日)などの大型連休前を除くと、2021年は資金供給額を100億元とするのが通例で、3月1日から6月23日までは100億元が続いていた。

中国景気は下振れしている。景況感を示す10月のPMIは49.2と好不調の境目である50を2カ月連続で下回っている。

■米、北京五輪へ外交団無派遣を検討

バイデン米大統領は18日、2022年2月の北京冬季五輪に選手団以外の外交使節団を派遣しない「外交的ボイコット」を検討していると明言した。新疆ウイグル自治区などでの中国の人権弾圧が理由で、米中関係に新たな火種が加わった。日本や欧州などが追隨するかどうか焦点になる。

中国外務省の趙立堅副報道局長は19日の記者会見で「スポーツの政治化はオリンピック精神に反し、各国選手の利益を損なう」と反発した。

岸田文雄首相は同日、官邸で記者団に「日本は日本の立場で物事を考えていきたい」と述べるにとどめた。人権問題で米国と足並みをそろえる欧州では、議会が政府などに外交的ボイコットを含めた対応の検討を求めている。欧州議会は7月、中国が人権問題を改善する姿勢を示さなければ欧州連合(EU)の機関や加盟国に政府代表や外交官が招待に応じないよう求める決議を賛成多数で可決した。

「士業・net」 ニュース掲示板

内田総研・Groupは、税務・法務・会計等の専門家を配置しての中国企業向け「日本での会社設立」、「銀行口座の開設」、「就労ビザ取得」、「不動産投資事業」、「株式投資事業」などの支援、及び日本企業向け「中国市場での医薬品ネット販売」などのコンサルティングを行っています。

内田総研の中国企業支援スキーム



日本での「会社設立・経営管理」

日本での「銀行口座開設支援」

日本での「就労・永住ビザ取得」

日本での「不動産・株式投資」

中国での「医薬品ネット販売」

中国での「健康セミナー販売」

内田総研の梅島オフィス

内田総研JAPAN



内田国際法務会計事務所



医薬品販売許可証

内田総研の日中市場開拓支援センター

中国企業の日本進出支援

- 日本での会社設立、諸官庁対応支援事業
- 日本での税務・法務・会計支援事業
- アマゾン・天猫でのネット販売支援事業等

税務・法務・会計

- 税務・会計顧問、記帳代行
- 税務トラブルの解決処理
- 法務トラブルの解決処理

日本での「不動産・株式投資」

- 中国全土での健康セミナー販売支援
- 全国の「老人大学」での健康食品販売支援
- 中国各地の病院と提携しての販売支援

日本での銀行口座開設支援

- 日本の大手銀行での銀行口座開設支援
- 日本でのフランチャイズ展開事業支援
- 日本の銀行での資金調達支援事業

日中市場開拓支援中心

- 商品説明会・体験会の開催
- 日本不動産投資セミナー
- 日本での中国投資セミナー

中国での「医薬品ネット販売」支援

- 日本企業の中国市場進出支援
- 「天猫国際」での日本医薬品のネット販売支援
- 日本製漢方薬の中国でのネット販売支援

日本での就労・永住ビザ取得

- 中国企業の日本での不動産投資支援
- 中国投資家の日本での経営管理ビザ取得
- 日本での永住・定住許可申請手続き

越境ECネット販売

- 越境EC+テレビショッピング
- 日本医薬品のネット販売
- リアル店舗+ネット販売支援

「中国市場開拓支援中心」の運営

- 日本企業の中国市場開拓を本格支援
- リアル店舗とネット販売のコラボレーション
- 販売代理店の募集代行・イベントの開催

税理士・行政書士・中国注册会计师・米国・英国会計士等、プロ集団「士業・net」によるワンストップサービス



内田総研・Group

(<https://uchidasoken.com>)

東京事務所：東京都足立区梅島1丁目28番6号

北京事務所：北京市经济技术開発区地盛中路5号 聯邦国際6号楼201

会計事務所：東京都足立区栗原4丁目6番11号 内田国際法務会計事務所

TEL (03)6807-2183 FAX (03)3898-1431

TEL/FAX 0086-18810267465 (趙彤)

TEL (03)3898-1422 FAX (03)3898-1431