

中国の住宅市場と住宅政策のいま

講師：閻 和平（大阪商業大学経済学部教授）
指導教員：小玉 徹 教授
日 時：平成28年（2016年）4月15日（金）
午後6時30分～9時20分
場 所：梅田サテライト6階107教室
議事録担当：M1 川端 博之

講師自己紹介

中国北京出身で、中国の大学を入学後、国費留学生で来日・京都大学経済学部・大学院を卒業して、1994年に大阪商業大学の教員になり、現在に至る。

専門は都市経済学で、その中で特に住宅政策について色々と研究をしている。

はじめに

今日は主に4つの話を進めていきたい。

1つ目は、中国の住宅市場が今どうなっているのか？

2つ目は、住宅バブルがどうして起きたのか？或いは、住宅価格が高騰した要因は何かということ振り返って当時の状況を考察・検証する。

3つ目は、住宅政策そのものが一体どのようなものだったのかを考えていきたい。

4つ目は、大量の住宅在庫を抱えてバブル崩壊にいくのか？それを解消して中国経済をソフトランディングさせるのか？これは中国経済の課題でもあり、住宅政策の課題でもある。その住宅在庫をどういう政策をもって解消しようとしているのか？

一. 中国の住宅市場はどうなっているか

1. 住宅価格が下げ止まったか

今、中国人が一番の関心と言うと、やはり住宅価格である。家を持つて人、持たない人、買う気がある人、ない人も住宅価格が上がるのか下がるのかに大きな関心を示している。中国国家统计局も70の代表都市について毎月住宅価格動向を定期的に公表している。

2016年2月では、先月比で上昇は47都市、変わらずは8都市、下落は15都市で、半分以上の都市は、先月比で住宅価格が上昇している。

また、前年同月比では、上昇は32都市、変わらずは1都市、下落は37都市である。

中国住宅市場は現在、分岐点にきている。全体的には上向いているが、完全に不況・

下落のサイクルから上昇サイクルに転じたかということ、少なくとも全国で見た場合には、そこまでには至っていないのが現状である。

中古商品住宅の価格動向も同様に発表している。2月には全般的に価格動向は新築商品住宅と変わらない状況である。

前年同月比の方が、値段が手ごろであることから、改善が早く見られる。

全般的には、1年あるいは2年前のような危機的な状況（バブルが崩壊する）からは、かなり改善されて、全体的には良い方向に変わっているということは確認できる。

2015年では、住宅の販売面積も販売総額もいずれも回復している。

2. 二極化する住宅市場

中国の住宅市場の動向を見る時、都市の等級（ランク）はキーワードになる。

都市に等級を付けるというのが、不動産アナリストが市場を分析するために編み出したものといわれるが、今は、中国政府の官僚、研究者、一般市民もこの言葉を頻繁に使うようになった。

都市をグループ分けする時の基準は、主に3つの指標で、①都市の中心性（その都市がまわりの地域に対してどれくらいの影響力を持っているか）②経済実力（都市のGDPとか製造業、サービス業の経済規模）③住宅市場（取引状況）などを総合的に判断する。

一般に、第1線都市：北京、上海、広州、深圳（全国に対して影響を持つ）、第2線都市：天津、大連、西安など（省都）、第3線都市：有力地方都市が中心というように分けられている。

2015年に入ってから、第1線都市に限ってみた場合、住宅の販売価格が2013年バブルといわれる時期の値段に比べても、大きく高騰している（2割増）。

さらに深圳は、2015年度には5割も増となった。

一方、第3線都市（数はたくさんある）は、低迷・下落を続けている。

第2線都市は大きく2グループに分解され、天津と四川省の成都是大きく上昇したが、瀋陽、大連、青島が下落し続けている。

このように第1線都市は、バブルの新たなステージに入り、一方、全国的には二極化しているために、政府が以前に比べ政策を取りにくくなってきている。

また、同じ都市（北京）の中でも、地域によって住宅市場の動きが違う。

3. 重い住宅在庫

在庫月数⇒通常の1か月の販売量、これが何か月分に相当するかの指標。

第1線都市では8か月分、第2線都市は10か月分、一番問題があるのは第3線都市で25か月以上（2年以上）の在庫を抱えている。

第3線都市の住宅販売が改善せず、大量な在庫を抱えて、値段が下落し続けることが中国住宅市場の問題の今の核心である。

4. 北京で住宅を買う

北京市には6つの環状道路がある。

第2環状道路は、社会主義になる前（1949年まで）の旧市街地で、政府の官庁や代表的な百貨店などが立地し非常に繁栄している場所である。

第3環状道路は、開放政策が始まる1980年代まで市街化された地域である。

第4環状道路は、2000年までに拡大された市街化地域で、住宅開発がほぼ終わった。

第5環状道路は、2000年以降に開発が進み、今は開発が終わりに近い地域である。

第6環状道路は、開発中の地域で、一般市民が価格的に買える地域である。

北京市：面積1.6万平方キロ米、16行政区、4つの機能地区に分けている。

首都機能核心地区、首都機能拡張地区、都市発展新区、生体保全地区

北京の常住人口（半年間以上の滞在者）、2170万人。

そのうち、戸籍を持たない外来人口は823万人。

第4環状道路内では、もはや高嶺の花である。

一般市民が買えそうな地域は第5・第6環状道路周辺である。

（物件例）第5環状道路の周辺で、35000元/平米 3部屋L・D2トイレ

138.35平米 総額485万元

北京市政府発表：市民の月平均給与収入は、6463元で、ここから保険や税金を払う。

中でも、住宅積立金は12%も天引きされる。その結果、手取りはおよそ5000元になる。

ニ. 中国の住宅バブル

1. 住宅制度の大転換

計画経済時代では、国有企業の従業員は、勤務先の安い社宅を利用していた。

社宅は、家賃が安いのが、住宅の拡大投資ができないため、住宅事情が悪かった。

しかも、住宅供給は企業経営に大きなコスト負担をもたらした。

それを改善するために、社宅の払い下げ（政府と勤務先と個人が投資金額の3分の1を負担）を行ったが、買った家の修繕など、面倒を見なければならぬから、余り人気なかった。

1998年に住宅取得と勤務先と切り離す改革を行った。

住宅の社会化（勤務先が住宅を提供していたのを社会が提供）、住宅の商品化（福祉的分配に代わって、市場からの取得）、住宅の貨幣化（福利、立ち退き保障が実物支給に代わって金銭で）、総じて、住宅の私有化、持ち家化を推進して、住宅市場を育成し、内需を振興させ、アジア金融危機から中国経済を脱出させることを進めた。

住宅公的積立金制度

1994年全国に普及（1991年に上海で試験的に導入）。

積立金は当初建設業者への建設資金融資に使っていた。

1998年に住宅制度の転換以降、個人に住宅ローンを融資、かつての日本の住宅金

融公庫と同じ役割を担い、市民はまず住宅公的積立金制度を利用して、不足分を商業銀行から融資を受ける。

積立金は、本人と勤務先の両方から社員の月給の5～20%ずつの相当額を積立金管理センターの従業員個人口座に振り込まれる。都市単位で運営され、率は都市ごとに違う。

制度の改善によって、現在、積立金は住宅の購入のほかに、家の修繕や家賃支払などにも利用できるようになった。

中国で住宅ローンを組む場合、金利については、2軒目は標準金利が適用され、1軒目は割引があり、3軒目は上乗せ金利となる。

政府が2軒目に標準金利を据えるというのが大きな特徴で、政府が投資としての住宅購入を容認すると解釈ができる。

2. 動き出す住宅市場

結婚したカップルは2002年には800万組、2010年には1200万組、2014年には1300万組である。

中国の人口ピラミッドでは、2008年頃から新婚カップル数が大きく増え始め、それが住宅需要を支え、住宅価格を押し上げる要因だった。

都市化の動きも住宅価格を押し上げた要因である。中国では都市戸籍と農村戸籍があり、農村戸籍を都市戸籍に変えることに許可が必要で難しかったが、1980年以降、都市への移住制限が次第に緩和され、都市化率が高まる一方である。

新聞社の調査によると、中国人の資産運用先として、株や貯金よりも不動産に投資する割合が高く、3割弱である。

中国には様々住宅投機集団（炒房団）が存在していた。

3. 住宅をバブる仕組み

1994年に中央政府と地方政府の職務と財源をリバランスする分税制改革が実施された。

その結果、地方政府は財源不足に陥った。また、リーマンショック後に、中央政府が大規模の景気対策を打ち出し、地方政府がそれに合わせて都市開発を中心とする公共投資が求められ、地方のGDP成長率が地方政府の業績評価の指標ともなった。

地方政府が財政収入、開発費を確保し、地域の発展・業績評価を高めるために、土地使用権譲渡を活かす開発モデルを生み出した。それが、土地財政による都市経営である。

中国では、都市部の土地は国家所有で、都市開発ができるが、農村の土地は村民の集団所有であり、村関係者以外の開発使用はできないのである。

農村の土地で都市開発するためには、まずは政府によって国有地に収用し、その後、収用された土地は開発業者に使用権の有償に譲渡が行われて、初めてマンションを建設するなどの都市開発ができるようになる。

土地収用する時、元の土地所有者の農民に支払う補償金は、土地使用権譲渡金に比べ、

遥かに少ない。つまり、土地収用と土地権利譲渡の間に、地方政府は多額の開発利益を得ることができ、それが財政収入不足を補い、都市開発資金となる。

地方政府が住宅開発から得る収入が土地権利譲渡金以外にも種々の税金・費用収入があり、事例によっては、地方政府が得る収入総額は住宅販売価格の60%~70%とも言われている。

現在は、土地権利の譲渡は基本的に入札競売方式で、住宅用地使用可能の最大年限は70年である。70年が過ぎた後の使用については、自動延長可能と法的に定められているが、有償か、どのくらいなのかは不明であり、大きな社会問題になりそうである。

4. 住宅をめぐる地方政府と中央政府の掛け合い

地方政府は経済発展のための資金を土地譲渡金等の住宅関連収入に依存している。

住宅価格のスパイラル的な上昇は、土地財政による地方政府の開発方式に欠かせないものである。

一方、中央政府は地価の高騰による国民の不安を和らげ、住宅バブルの発生・崩壊を回避するために、住宅価格の抑制策を打ち出すが、中国の経済発展そのものが地方の発展の合成体であるため、地方の経済発展を大きく阻害することは中央政府の本心ではない。

また、中央政府が主導的に打ち出した種々の住宅価格抑制策の実施主体は結局のところ地方政府である。地方政府がどこまで政策を有効に実行するかは、地方政府と中央政府の掛け合いの中で、微妙な駆け引きが展開され、様々な動きがみられているのが現状である。

住宅価格の抑制をめぐる中央政府と地方政府の動きをゲーム理論の手法で分析されている。

三. 細分化する住宅政策と居住福祉の残余化

1. 細分化する住宅政策

商品住宅：当初は、外国人、富裕層に販売していたが、今は住宅市場の主要な商品、商業ベースで開発された住宅、購入者が完全所有権を有する。

経済適用住宅：当初、国民住宅として制度設計されたが、今は購入者所得制限がある社会保障住宅に変わった。政府が土地を無償で提供、購入者が5年間売買禁止、その後の売却には政府に土地差益返還が必要。

両限住宅：価格と面積が制限された住宅。価格制限に加え、住戸面積規模を抑えることで総額を抑制して購入しやすくする住宅。社会保障的住宅として位置づけられている。

自住住宅：中間所得層対策。北京で導入。仕様も値段も限りなく商品住宅に近い。

2. 低所得者住宅政策

当初は、集中供給方式で、低所得者団地を建設していたが、色々と問題が発生していたため、基本的には、商品住宅を開発する業者に対して、一定の保障住宅を同時に供給

してもらおうというような同時供給方式になった。

開発コストは開発業者が負担するが、最終的には商品住宅を購入した人たちが負担することとなる。

住宅を提供するより、中国の低所得者住宅政策は家賃補助を中心に行っている。

一種の住宅バルチャー制度。その財源は土地使用権譲渡金、住宅公的積立金運用益を中心に設定されているが、実態としては、地方政府が経済発展を優先するあまり、財源確保には消極的で、制度設計通りに資金が集まらないのが実情である。

近年、新たな制度として公共賃貸住宅制度が運用され始めた。

政策の対象者は新卒した大学生、若い単身者、一部の農民工とこれまで賃貸型保障性住宅の対象外にされた人々も対象に含むようにした。

また、従来の最低所得者向けの廉租住宅制度がこの制度と一体化運営を始めている。

四. 住宅在庫の解消とソフトランディング

1. 金融緩和

重要を喚起し、在庫を解消するために、中央政府が頭金割合を引き下げや住宅ローン金利の引き下げ策を相次いで打ち出した。

さらに、2015年10月に30年以上にわたって実施された一人っ子政策を廃止した。

一方、都市部では、一人当たり居住面積が30平米を超え、旧払い下げ住宅に住んでいる人が激減し、買い替え需要が限界にきている。

結婚に伴う需要は当面続くが、2020年当たりから、その数が急速に激減に転じる。

2. 農民工と新都市化戦略

これまでの中国の都市化は、都市面積の拡大に重きをおいて進めてきた。しかし、今後は、人の都市化を中心に都市化を進める新都市化戦略が打ち出されている。その主な対象者は農民工である。

具体的には、三つの1億人都市化計画である。農村戸籍の人一億人を新たに都市に移住させる都市化、現在、都市の城中村、バラックに住んでいる農民工などを都市住民として定住させる都市開発の展開。中西部地域において、1億人規模の都市化の推進である。これらの都市化戦略によって住宅の新規需要を作り出すという。

3. 所得倍増

国民の住宅取得能力を高める策として、2020年には、2010年に比べて、一人当たり所得水準、GDPを倍増する新所得倍増政策である。ただし、成長率が鈍化している中、実現できるかどうか大きな問題として残っている。

主な質疑応答

Q1. 2010年の国勢調査で、住宅に住む一般世帯の持ち家率が大都市圏で、東京が46.6%と最低で、これに対し、地方の都市で、富山が78.3%と最高であり、

中国の場合、都市部と地方の割合はどうなっているか？

- A 1. 中国の持ち家率は、8割を超えて9割に近い数字だった。
普通は、持ち家率が上がるが、中国の場合、持ち家率が下がる。改革当初に都市に住んでいる住民は社宅の払い下げを受けたからで、その後に移住した人は一から自分で買わなければならないため、こういう珍現象が生じた。日本のような地方と都市部との差はほとんどない。
- Q 2. 中古住宅があまり流通していないが？欧米などは、50年、100年と言われており、日本は短く5年、10年経つと価格が下がるが？
中国の中古住宅の耐久性はどうか？
- A 2. 中国の住宅の質は非常に悪い。私はまず買わない。中古住宅は立地が良いため、日本ほど値段が下がらない。また、新築住宅は基本的に都市戸籍が必要であり、戸籍がなければ、中古住宅となる。
取引については、圧倒的に新築住宅が中心となる。
- Q 3. 人口を増やして、住民税も増やして住みたい町を作れないか？
- A 3. 中国は、住民税と固定資産税はないので、地方政府にとって人を増すメリットがない。
- Q 4. 今年の夏、青海省に行ったが、そこにゴースタウンがあり、人が全然住んでなくて、大きい高層ビルに、裏の旧市街に住んでいる人達を移住させる計画はあるのか？
- A 4. 住民に入ってもらうために建てているのではなく、土地を収用して譲渡利益を得たいというのが、一番の目的である。
元々土地の所有者に土地補償として提供された部分がある。
- Q 5. 都市戸籍、農村戸籍の問題が非常に大きいと思うが、例えば、農村戸籍の者が都市戸籍の者の養子になって、都市戸籍を取得するという事は可能か？
- A 5. 昔は、子供が母親の戸籍を継承することになっていたが、最近では、両親の片方が都市戸籍ならば子供は都市戸籍を取得できるようになった。
最近では、都市の周辺の農民は、都市戸籍になりたくない人が増えてきた。
どうしてかという、条件として、都市戸籍になると今持っている土地を手放さなければならないという決まりになっているため。
- Q 6. 日本の不動産というのは、所有権があり、相続でも守られているが、中国の方の所有権や登記はどうなっているか？
- A 6. 登記制度は出来ており、所有権も守られている。
登記の運用面では、問題がある。
- Q 7. 住宅価格の下落ということで不良債権問題などはどうか？
- A 7. かなりの不良債権があるとされる。
ただし、政府がどこまで不良債権としてみて、処理させるかでかなり状況が変

わる。中国政府が公に不良債権を進めさせると、住宅価格の暴落が必ず起こる。

Q 8. 大規模な開発をする場合、学校や病院など公共施設の建設計画は同時進行しているか？

A 8. 全く足りない。

都心の住宅価格が周辺に比べると、同じ町の中でも何倍も違う状況である。

学校も足りないが、一番は病院が足りない。

中国の病院は、国営で民間の病院はほとんど認められていない。

基本的にはセットになっていない。

中国は、生活インフラというのは全部国営で政府が供給するシステムになっており、場合によれば学校が出来ないところがある。

Q 9. バブルが弾けた時に日本から中国やミャンマーに行っている人たちは、中国にはバブルが弾けることはない。日本が、十何個も入っているのに1つぐらい弾けてもあちこちで日本がぶっ壊していくのである。

今日の話を知ると、第1線都市、第2線都市に集中するのであって、実際にはあちこちに日本ぐらいの規模の国が出来上がるというものでは現実ではないのか？

A 9. 中国は、不動産バブルが崩壊する事例は、何回かあった。

特定の地域が短期間（2～3年の間）住宅の値段が十倍、二十倍上がって、一夜にして廃墟になるようなバブルが地域限定であった。

しかし、今回は、全国レベルのあらゆる地域でバブルを抱えている。