

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 15 日現在

機関番号：27101

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2016

課題番号：26504007

研究課題名(和文) 中国における上海モデルの住宅市場と習近平政権の住宅政策に関する研究

研究課題名(英文) The Study of the housing market in Shanghai and the recent housing policy In China

研究代表者

中岡 深雪 (Miyuki, Nakaoka)

北九州市立大学・基盤教育センターひびきの分室・准教授

研究者番号：50514808

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,300,000円

研究成果の概要(和文)：中国の住宅市場は都市により状況が大きく異なることを認識する必要がある。北京、上海、広州、深センなどの沿海部大都市では人口流入に伴い価格が高騰している。その一方で、内陸の規模の小さい都市では売れ残りが目立つ。都市化した地域が増え、かつての都市農村格差が縮小したと言われているが、それが都市間格差となって表れているだけで、格差は依然として顕著である。

大都市の住宅価格は高騰を続けているが、住宅市場の規模は拡大している。新築だけでなく中古住宅市場も拡大しており、住み替えの際、中古住宅に対する評価が相対的に低くないため転売が容易に可能で、住宅市場の拡大に寄与している。

研究成果の概要(英文)：In China, housing markets differ from city to city. In coastal big cities, such as Beijing, Shanghai, Guangzhou and Shenzhen, housing prices have been risen sharply with a massive influx of population, while a lot of houses have been unsold in inland small cities. Therefore, claims that disparity between urban and rural areas has been reduced in the recent urbanization of China is too simple, but, in fact, the imbalance between coastal and inland cities remains notable, or even becomes larger.

In spite of the continuous and sharp rise of housing prices, the scale of housing markets has expanded in the big cities: the amount of transaction has grown both in market for new constructed housing and in one for secondhand housing. The active market for secondhand plays important role to sustain the growing housing market because it keeps prices and liquidity of housing for resales and makes purchasing houses easier and safer.

研究分野：中国経済

キーワード：住宅政策 中国 経済事情 上海 習近平政権

## 1. 研究開始当初の背景

(1) 中国都市部における住宅問題は、不動産バブルが発生していることを前提にその崩壊を予測する論考も多いが、国内では制度の転換を中心とした研究が行われている(閻和平(1996)、新家増美(1997)、中岡(2000)など)。英語圏での研究も同様に、改革開放以降実施されている「住宅制度改革」の内容と意義の検討がなされている(Ya Pingwang and Alan Murie(1996a)(1996b)、Zhang, X.Q.(1998)など)。中国国内の研究は地方レベルのデータを用いて実証分析を行った研究(郭清樹(2000)、朱亜鵬(2007))もあるが、事実を報告するに留まるものや、先進国の事例紹介が多い。

(2) 住宅制度改革は中央政府によって1978年より議論され始め、98年に大きな転換点を迎えた。98年に従来実施されてきた「実物分配」の停止が決定された。98年以降は住宅市場において価格の高騰や投機需要の高まり等の問題点が噴出し、制度転換以降も考察すべき論点が後を絶えない。それにも関わらず、制度にまつわる研究は98年以降減少傾向にあり、制度と実態を関連付けて総合的に考察する研究(Wu, F.L.(2003))はごくわずかである。これらを踏まえて、政策の検討と市場分析より実態の変化について分析を行ってきた。

## 2. 研究の目的

(1) 現政権下における住宅政策が住宅市場における問題点解決のために作用しているかどうかに対する検討。住宅問題として最初に挙げられるのは大都市において住宅価格の高騰が継続している点、その一方で内陸の都市で売れ残りが生じている点についてである。中岡(2008)では上海市の住宅価格の分布を分析し、上海を代表とする中国都市部の住宅市場において価格メカニズムが作用していることを確認した。このことは他の資本主義国と同様に、中国の都市部で市場価格に

基づいた空間の秩序が出現したことを示唆するものである。この知見を踏まえ、本研究では上海および他の都市部における住宅価格のさらなる調査を通じて、「住宅不足」や「不動産バブル」といった諸問題の原因の所在を検討する。さらに、市場志向型の上海と他都市との比較により、「上海モデル」の都市計画や住宅市場の合理性、問題点を明らかにする。

(2) 住宅金融の実態と課題に関する分析。住宅金融制度の成否は、自助努力を基盤とする今日の住宅制度の成否に関わる大きな論点である。(中岡(2011))。現状の公的住宅金融は、利用者の少なさ、四大銀行に偏った供給体制などの問題から、住宅取得を支援する制度として必ずしも十分に機能していない。そこで住宅金融に関する政策動向や実態より課題と展望を明らかにする。

## 3. 研究の方法

(1) 各課題(住宅市場、住宅金融)の論点の基盤を築く作業として、先行研究、関連文献を収集し、サーベイを行った。比較軸として日本と諸外国の事例、発展過程において行われた議論を参照し、論点を発展させた。

(2) 実態の追究のため、現地でヒアリングを行った。ヒアリングは供給側である不動産関連企業と制度を補強する政府機関に対するもの、また購入者である個人の住宅購入に関わる住宅金融利用状況の各方面より行った。個人に対するヒアリングは上海だけでなく比較軸として天津でも行った。

(3) 住宅市場における中古住宅の役割に着目し、上海の事例より市場規模や価格動向より位置づけを明らかにした。

## 4. 研究成果

(1) 中国において住宅市場が誕生してすでに久しい。1998年に国務院が住宅の実物分配の停止を決定したことで住宅市場の規模は急速に拡大した。1998年の全国の住宅販

売面積の合計は1億827万㎡であったのが、2014年には10億5187万㎡と約10倍に増加した。またその間、住宅価格も上昇を続けていた。2006年6月以降、世界金融危機後を除けば住宅価格は2013年まで上昇が続いた。このような取引拡大や価格上昇については、その発展当初から、持続可能性を欠く「住宅バブル」ではないかといった懸念が示され、不動産価格上昇とともに発展してきた中国経済の不安材料の一つとして論じられてきた。特に2008年の世界金融危機以降、中央政府によって4兆元の財政投資を行うことが決定されたが、各地方で資金が不動産開発にあてられ、不動産投資が急激に増加した経緯もある。2014年にマクロ経済の成長が緩やかになると、住宅価格の伸びが鈍化し、また一部では価格の下落が見られ、住宅バブル崩壊の懸念が一層強くなった。

(2) 住宅価格の動向を都市別に見てみると、2010年から2015年末までの5年間で、全国の大規模70都市で平均して9.1%価格が上昇した(国家统计局のHP <http://www.stats.gov.cn/>より)。うち10%以上上昇したのが19都市、0.1%以上10%未満上昇した都市は44都市、5年前より下落したのは7都市、つまり9割の都市で価格が上昇した。8割以上上昇した深圳と2割以上下落した温州という特別な例もあるが、ここで注目したいのは、沿海内陸問わず、10%以上上昇している都市が存在することである。内陸で10%以上上昇している都市は、省都かそれに準ずる都市で、地域の経済活動の中心となる都市である。

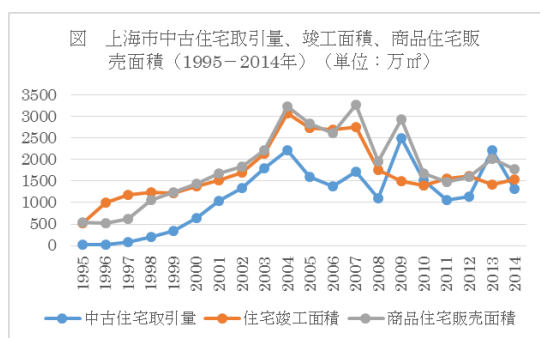
先に述べたように、住宅価格の変動が激しいためバブル崩壊懸念が度々提起される。確かに上昇期待により住宅価格が上昇している側面はあるが、実体経済の成長が伴っていないわけではない。例えば、湖北省の省都の武漢市は、中部地域の中心都市で、主要産業は自動車関連産業である。東風汽車の本社が

あるため、いわゆる企業城下町のようなものが形成されている。地方政府が関連の外資系企業誘致に熱心である。東風汽車と合併している日産自動車、ホンダの関連企業も多数立地している。日系企業は輸出目的ではなく、内販目的で生産を行っている。これら企業には湖北省全域よりワーカーが集まっている。2016年8月に行った企業調査によると、かつては湖北省の各村も広東省に労働力を送りだしていたが、近年は湖北省内、特に武漢市にとどまる傾向があるとのことである。武漢市の例のように、産業の集積が経済成長スポートとして機能し、それによって人口が集中している。その結果、住宅価格も上昇すると考えるのが自然である。武漢市内では都市再開発が進められており、既存住宅の取り壊し、立て替えが行われている箇所が多数あった。しかし、ここで注目すべきは、武漢市のように経済成長の核となる都市の先行きは明るい、そうでない都市も存在する。都市化が進化したと言っても実際は都市間格差が存在し、それが固定化するのではないかと考えられる。

(3) 大都市では継続的に価格が上昇している。そのような中で中古住宅市場に着目した。中古住宅はあまり研究のなされていない分野である。例えば『復印報刊資料 F107 区域与城市経済』に収録されている論文を2011年から直近まで見ても、中古住宅(二手房住宅)に関する研究がない。また公式統計もほとんどない。社会科学院から出されている白書、青書等で、一都市のみ、もしくは単年のみの分析は存在する。その場合、「存量房」として、一部取引面積等の情報が提供されているのみである。データとしては大手不動産仲介業者のデータ、主に自社が扱っている物件に関する数値は明らかにされている。一部、分析が行われているものもあるが、大都市の動向、価格の上昇について述べているものが中心である。

2013 年以降、住宅市場での取引は減少、もしくは横ばい傾向にあるが、これまでに建設、販売された大量の住宅の一部が中古住宅として流通するようになった。中古住宅はその建設目的より二種に分類できる。一つは「旧公有住宅」でかつての「単位住宅」である。当初は単位の福利厚生の一環として従業員が居住していたが、1990 年代、住宅制度改革の過程で単位より従業員に所有権の払い下げが行われた。払い下げられた時点で従業員の職歴等が考慮され、有利な条件で払い下げられたものも多い。払い下げより時間を経て、転売することが許可されるようになった。1998 年の国务院による「実物分配の停止」の通知までは払い下げが行われていた。しかし、ヒアリング調査では、通知以降も単位によっては払い下げが行われていたことがわかった。もう一つの形態は販売目的で建設された商品住宅である。一般的には福祉住宅である「保障性住宅」以外は中古住宅として市場で流通している。

(4) ここでは限られたデータであるが、上海の中古住宅取引量と関連の数値からわかることを述べる。



(出所)『上海統計年鑑』各年版より作成

図は上海の中古住宅の取引量、新築住宅の竣工面積、商品住宅販売面積である。いずれの数値も 2004 年まで同じように上昇している。2004 年から 2008 年の間は新築住宅の建設や売買が盛んであったが、中古住宅の取引は減

り、新築商品住宅販売量とかい離するようになった。上海でも 2008 年の世界金融危機の影響を受け、いずれの数値も落ち込む。特に竣工面積が 2007 年以前の水準に戻っていない。年によっては中古住宅の方が取引量が多い時もある。2009 年あたりより、中古住宅が市場で取引される住宅の主要な形態となった。それは新築住宅の不振というだけでは説明できない。例えば、2010 年から 5 年間の住宅価格の上昇割合について、上海では他の都市と比べて新築も中古も高い割合で価格が上昇している。全国の平均伸び率が新築では 109.1 に対して上海は 127.9、中古では全国平均が 104.1 に対して上海では 133.8 という大幅な伸びで、上海での住宅価格の上昇幅が極めて大きいことがわかる(数値の出所は国家统计局の HP より)。

(5) 上海のみならず全国で中古住宅市場の規模は新築住宅市場の拡大とともに大きくなっていると考えられる。そして住み替えが一般化しているので中古住宅市場の層も厚くなっている。

日本は中古住宅の流通比率は低く、欧米と比べても中古住宅市場が発達していないことが知られている。上山仁恵(2015)では日本の中古住宅市場の規模が小さい理由が複数挙げられている。日本では約 30 年で家屋の価値がなくなり、その後の評価は土地のみの価格となってしまうことが多い。特にバブル崩壊後は家屋の価値下落分の地価上昇が見込めないこと。次にメンテナンスやリフォームの実施は基本的に家屋の評価に反映されないため、家屋を現状維持するインセンティブを持たず、新築住宅に比べて見劣りがするという、また新築住宅に対しては税制の優遇が存在することなどが挙げられている。

中国ではどうだろうか。中国では住宅需要が非常に旺盛である。都市部では都市化の進展で、人口に比べて住宅が足りない都市が増

えてきている。そしてこれまで継続的に価格が上昇してきたため、住宅を所有しているだけで価値が上昇するという現象が存在した。値上がりを期待した住宅購入は対象が新築住宅に限らない。その他考えられることは、年金が不十分で老後のための資金として住宅を所有している人も多い。そのため価格帯の高い新築住宅だけでなく、中古住宅も投資の対象とされている。

(6)天津での住宅購入に関するヒアリング結果

	名義	購入年	
25	祖母	1989	親族より借金し、一括で購入
27	夫	2012	貯金、親族より借金し、頭金を準備。積立金と銀行ローンを併用(30年)。毎月のローン返済額は現在の収入の11%
61	本人	1999	一括で購入
同上	同上	2013	ローン(7年) 毎月のローンの返済額は現在の収入の30%
38	本人	2007	ローン(25年)、積立金と銀行ローンを併用(25年)。毎月のローン返済額は現在の収入の40%

上海での住宅購入に関するヒアリング結果

	名義	購入年	
43	配偶者	2014	積立金と銀行ローンを併用(30年)。頭金は貯金と既存住宅の売却資金。毎月のローン返済額は現

			在の収入の30%。50万円で買った住宅を180万円で売却。
39	配偶者	2013	積立金と銀行ローンを併用(10年)。毎月のローン返済額は現在の収入の10%。頭金は貯金と既存住宅の売却資金。100万円で買った住宅を500万円で売却。
63	本人	1993	一括で購入(3万元)。単位からの払い下げ。
39	夫婦	2013	一括で購入。貯金、親戚や人から借りる、既存住宅の売却資金。100万円で買った住宅を600万円で売却。
28	夫婦	2015	積立金と銀行ローンを併用(30年)。毎月のローン返済額は現在の収入の50%

上記は天津と上海で2016年3月に行ったヒアリング内容をまとめたものである。残念ながら住宅購入について限られた情報しか得ることができなかったが、また個人によって購入条件は全く異なるため概括することが難しいが、2点共通することを見つかることができた。1点目は、購入においては住宅ローンの役割が大きいということ、2点目は価格上昇の激しい上海では特に所有している住宅を売却することが次の住宅購入に大きく関わるということである。時期によっては2軒目以上の住宅を購入する際、ローンの金利に特定割合上乘せする取り決めがある都市や、頭金の比率を増加させるなどの規定がある。そういった場合、購入者はできるだけ頭金を準備しようとするが、頭金として充当されるのが既に所有する住宅の売却金である。

新築住宅市場で取引が滞りなく行われるには中古住宅市場での住宅取引が行われる基盤が整っている必要がある。例えば取引に必要な手続きが明確で、費用面での負担がなるべく少ないことが求められる。また中古住宅を扱う企業が情報を正確に開示できているのか、違法行為があった際には法律にのっとって処理することができるのかなども必要である。中古住宅市場はここ数年でその重要性が増してきて、関係する法律も未整備である。また頻繁に規定が変更される。今後は法律面での取り決めも行われると予想されるが、規定を設けることで中古住宅市場が縮小する可能性もある。

#### 参考文献 等

(日本語)

上山仁恵(2015)「持家の非流動性と遺産動機」『生活経済学研究』42(0) pp.53-61

閻和平(1996)「中国の住宅制度改革及びその問題点について」『大阪商業大学論集』104号,pp.49-66,

新家増美(1997)「中国の居住環境形成と市場化」石原亨一ほか編『途上国の経済発展と社会変動 小島麗逸教授還暦記念』緑蔭書房  
中岡深雪(2000)「第十一章 中国都市部の住宅政策と現状」佐々木信彰編著『中国経済の展望』,世界思想社

中岡深雪(2011)「中国における住宅金融の機能と発展の方向性」『ロシア・ユーラシアの経済と社会』2011年12月号

(中国語)

郭樹清主編(2000)『貴州住房分配貨幣化改革』中国財政経済出版社

朱亜鵬(2007)『住房制度改革政策刷新与住房公平』中山大学出版社

国家統計局のHP  
<http://www.stats.gov.cn/>

上海統計年鑑 各年版

(英語)

Wang,Y.P. and A.Murie,(1999a)

"Commercial housing development in urban China",*Urban Studies*, 36(9),pp.1475-1494.

Wang,Y.P. and A.Murie,(1999b) *Housing Policy and Practice in China* MACMILAN PRESS LTD

Wu,F.L.(2003) The (post-) socialist entrepreneurial city as a state project: Shanghai's reglobalisation in question *Urban Studies*, 40(9),pp.1673-1698.

Zhang,X.Q.(1998) *Privatisation: A Study of Housing Policy Urban China*, NOVA

Science Publishers INC

#### 5. 主な発表論文等

〔学会発表〕(計1件)

中岡深雪(2016)「中国の中古住宅市場沿海都市部における構造と動態」アジア政経学会秋季大会(2016年11月19日、北九州国際会議場、福岡県北九州市)

〔図書〕(計1件)

中岡深雪、他、晃洋書房、現代中国の産業と企業、2016、219(179-191)

#### 6. 研究組織

(1)研究代表者

中岡 深雪(NAKAOKA, Miyuki)

北九州市立大学 基盤教育センターひびきの分室准教授

研究者番号:50514808

(4)研究協力者

白 麗華(Bai, Lihua)