

3. 民間住宅金融制度改革の方向

3-1. 住宅金融の拡大と民間商業金融の課題

3-1-1. 国有商業銀行の住宅ローン

(1) 拡大する住宅関連貸出

98年以降国有商業銀行の住宅関連貸出は急速に増加しつつある。

2001年10月月末の住宅関連貸出残高を1998年12月月末の残高と比べると、各銀行の増加倍数は、工商銀行：4.02倍、農業銀行：5.16倍、中国銀行：2.67倍、建設銀行：3.57倍、合計数字は3.84倍の増加となっている。

住宅関連貸出が急速に増加したのは、人民銀行や各銀行の関係者の説明によれば、

- 1) 住宅制度の改革によって、個人住宅購入のニーズが上昇し、そのファイナンスの需要が急速に高まったこと、
- 2) 銀行にとって、個人向け貸出資産がバランス的にも少なく、個人住宅ローンの資産内容が比較的によいため、銀行は積極的個人住宅ローンに取り込んでいること、

などが主な理由である。

(2) 急増する個人向け住宅ローン

住宅関連貸出増加において、個人向け住宅ローンの増加がとりわけ顕著である。

各商業銀行の個人住宅ローンの増加倍数（2001年10月と1998年12月との比較）は、工商銀行：10.84倍、農業銀行：11.97倍、中国銀行：2.57倍、建設銀行：6.98倍である。

関係者によると、個人住宅ローンの増加の理由として、前述の理由に加えて以下の銀行としての取り組み姿勢があげられている。

- 1) 各銀行が個人住宅ローン貸出を強化していること、
- 2) 収益パフォーマンスが比較的にいいことから、分行（支店）レベルでの積極的な取り組みがあること

(3) 銀行によって異なる開発向け貸出

住宅関連貸出の中で開発向け貸出に関しては、各銀行によってスタンスが異なっているようである。工商銀行は一貫して増加しているが、農業銀行は増加と減少を繰り返し、中国銀行は安定的微増、建設銀行はむしろ減少している。

工商銀行が開発向け貸出を増加させている背景として、開発物件を選定し、デベロッパーへの支援を通じて最終借り手の個人に繋げていくという融資方式を採用し、確実な案件発掘から優良貸出を実現してきたことがある。

3-1-2. 民間住宅金融の貸出管理

(1) 貸出審査

人民銀行の規定により、貸出審査は企業向けと個人向けにと分けられる。企業向け審査は財務分析が中心に行なわれるが、金額が大きく期限が長いとため審査はより慎重であり、人民銀行による規制も比較的厳しい。

(2) 個人信用の把握

個人向け貸出審査は、債務者の身分や返済能力、資金用途、担保や保証の確認などの項目で行われているが、その中でも、債務者の身分をもとにした信用の把握が最も確実度が高いとされている。

(3) 個人信用情報システム（「上海資信公司」）

個人信用の把握に当たって、個人信用情報システムの整備と活用が重要である。

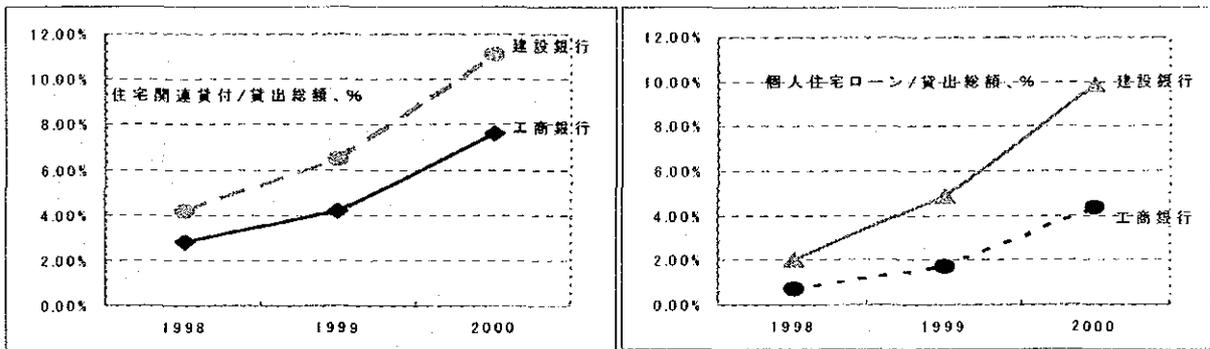
上海市における「上海資信公司」はその先行的なモデルである。同社は2000年6月に上海地域にある銀行の銀行間個人信用照会システムを開通しており、銀行個人消費口座とクレジット・カード口座の開通資料から抽出・選定された個人信用照会データを有している。2001年内には個人信用状況の総合評価システムを完成する予定である。

3-1-3. 住宅金融と銀行経営

(1) 資産構造の変化

いままで商業銀行の貸出対象が国有企業に集中しているため、資産負債管理は国有企業への対応が中心であった。しかし住宅関連貸出、特に個人住宅ローンの増加は商業銀行の資産構造を変えようとしている。工商・建設2行においてもこの傾向が強く現れている。

図 3-1 工商・建設2行の住宅関連貸出ウェイト変化



出所：人民銀行資料より調査団作成

商業銀行の住宅関連貸出の増加に伴う資産構造変化は、商業銀行のリスク管理にとつ

て重要な意味をもっている。なぜなら、住宅関連貸出の法人向けは従来の国有企業向け融資と違って土地所有権という特殊な担保保証を要求しその資産評価、価格変動リスクの防止など新しい制度の確立をしなければならないからである。

また、個人住宅ローンは債務者がサラリーマン中心の個人であるため、商業銀行が個人に貸出する時の信用把握、担保保証の設定、貸出の回収など新規業務が発生し、新規参入の銀行には初期費用、通常業務の場合でも追加費用が発生するからである。

(2) ALM 管理の目標

銀行 ALM 管理の核心は、金利感応度管理であり、資金の運用期間と調達期間の差、あるいは固定金利資産と固定金利負債、または変動金利資産と変動金利負債の差を分析、管理することにある。この差のことを GAP といい、その分析を「ギャップ分析」という。

住宅関連貸出及び個人住宅ローンの増加は、変動金利資産を増加させているから、市場金利が上昇していくと、固定金利負債が多つまり固定金利負債の正 GAP の資産負債構成が有利となるわけである。

(3) 銀行の自己資本率

1980 年代初期の国営専門銀行（現在 4 大商業銀行の前身）の自己資本比率は、ほぼ 20%前後であったが、その後、各銀行の総資産の増加より遅いペースでしか銀行の資本金勘定は増加しなかったために、各銀行の自己資本比率が下がり続けた。

工商・建設 2 行最近 3 年の自己資本比率は、5%前後の低い水準のまま推移している。

(4) 銀行貸出資産のリスク・ウェイト

周知のように、銀行貸出資産のリスク・ウェイトは一様ではないが、各銀行自身が恣意的にリスク・ウェイトを決定しても公平な評価ができないので、バーゼル委員会では、自国公共部門向け：0%、他銀行向け：20%、住宅抵当貸出：50%、その他貸出：100%、という方針を出している。

工商・建設 2 行は資産のなかでリスク・ウェイトが比較的到低い公共部門（中央銀行含む）向けとその他銀行向けは 20%前後であり、リスク・ウェイトが 100%の貸出（その他貸出含む）は 80%前後である。負債構造は工商・建設 2 行とも預金が 80~90%を占めている。工商銀行の負債は短期預金が 40%から 50%を超える水準に上昇している。2 行とも債券発行（金融債）ないし長期借入金のパーセンテージが低い。

工商銀行は長期貸出のウェイトが増加しており、満期構造上アンバランスの傾向が強くなった。建設銀行の貸出資産構成は安定している。統計上 2 行は貸出に含まれる住宅抵当貸出を明示していないが、前述のように住宅関連貸付のウェイトが 2 行中心に増加していることから、2 行の貸出資産のリスク・ウェイトが下がっていることが推測されよう。

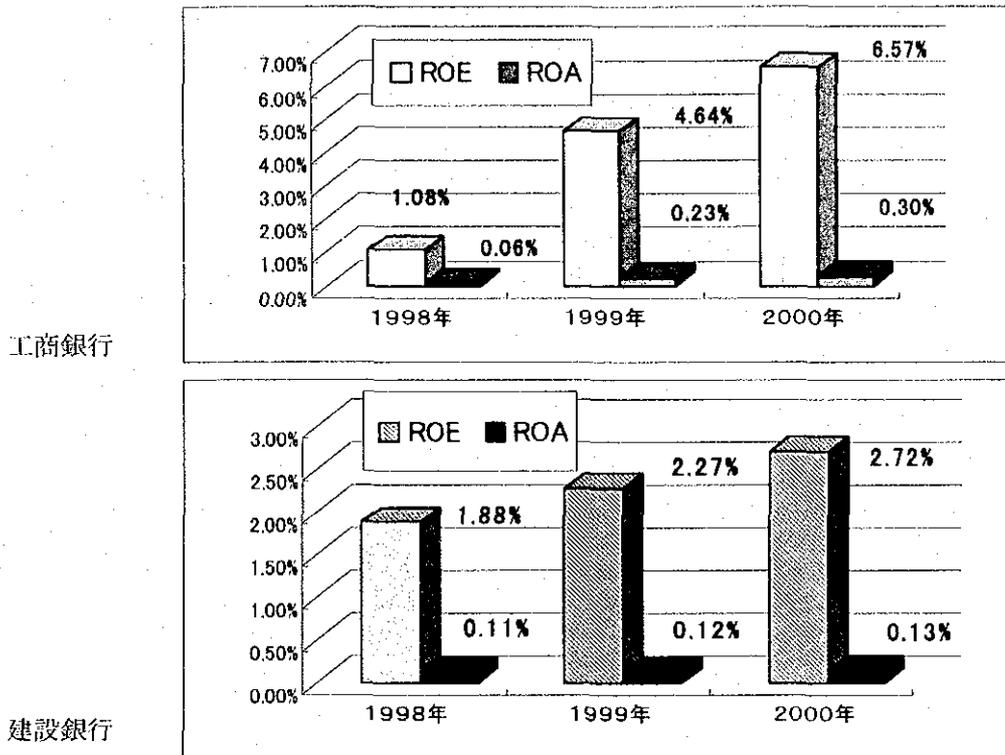
2 行のバランスシートには債権長期化、債務短期化の傾向が弱いながら出ており、リスク・ウェイトが低下しても、資金調達構造上の問題が解決されない限り、短期預金の引き出しによって、金融危機リスクは依然存在する。このリスクを防止するため、

運用の長期化に対応して調達をできる限り長期化する対策が必要となる。

(5) 商業銀行のコスト管理

ROA (利益・総資産比) と ROE (利益・資本金比) は銀行の投下した資金の効率指標である。この二つの指標は個別銀行の収益力を示しているともいえる。

図 3-2 工商・建設 2 行の ROA、ROE



出所：金融年鑑各年版、各銀行ホームページより調査団作成

3-1-4. 住宅ローンの拡大とリスク・コスト管理の必要性

1997年以降、工商銀行、農業銀行、中国銀行、建設銀行4行の住宅関連貸付と個人住宅ローンが急速に増え、公的住宅金融(公積金貸出)の増加を上回っている。民間住宅金融は住宅金融において主要な役割を發揮することが期待される。

銀行の総貸付に占める住宅関連貸出の割合は高まる傾向が顕著であり、将来は平均15%程度の水準になることも予想される。

企業向け貸付と異なり、住宅関連貸付・個人住宅ローンは、個人信用情報の把握、担保保証の確保、担保物件の評価、担保物件価格変化への対応、個人信用審査、担保保証審査など、リスク管理の問題、そして融資額に対して融資件数、事務量が多いこと等の

事務効率の問題を抱えている。

住宅市場が拡大すればするほど、この住宅金融特有の問題への対応はより重要な課題につながってくる。一つはリスク管理・債権保全の課題、もう一つは銀行のコスト管理・収益確保の課題である。

市場経済体制の国では、株式・債券市場に代表される直接金融市場を活用するために、資金調達を行う企業が金利等の市場諸要素の変化に敏感に反応し、正確な情報、透明な取引といった市場秩序の確立が要求される。

しかし、現在の中国において、企業特に国有企業はまだ十分に金融市場の要素変化に反応していない。また、資本市場も情報の非対称性があるため投機性が強い。このような状況を踏まえると、間接金融つまり銀行システム中心の金融体系がより大きな役割を果たさざるをえない。

住宅金融においても銀行システムが中心的な役割を果たさなければならず、リスク管理、コスト管理の課題への対応が急務である。

3-2. 民間住宅金融改革の基本方向とその方策

3-2-1. リスク管理・債権保全への対応

銀行は、預金者から調達した資金を、金利・為替のリスクまたは企業や個人がデフォルト（債務不履行）する信用リスクをマネージし、資金の運用をすることにより、はじめて収益をあげることができるリスク・ビジネスが基本としている。従って銀行業の本質とはリスク・マネジメントである。銀行が個人の預金を集められるのも、企業に融資し、銀行が資金の提供者と需要者との間でリスクを仲介するリスク・マネジメントの能力があるからにほかならない。そのため、リスク・マネジメントが重要な視点となる。

銀行がもつ代表的なリスクとして、信用リスクと市場リスクがある。信用リスクとは、融資先の倒産や経営不振または個人の破産により融資が回収できないリスクであり、市場リスクとは、金利や為替の変化による収益変動リスクや預金の満期と融資期間が一致しないことによる ALM ミスマッチ・リスクである。

一般の銀行では、信用リスクが全リスク量の約5～6割と最大であり、次いで市場リスクが2～3割の部分占めるといわれている。

西側諸国では金融自由化以降、銀行間の競争が本格化し、企業の資金調達の手段の多様化、個人預金の金利選好が高まりに伴い、銀行の預貸スプレッドは下がる傾向が強まってきており、中国でも銀行経営にとって信用リスク管理及びコスト管理がますます重要な課題となる。

リスク管理・債権保全は、融資過程における個人信用調査、銀行融資審査の各段階で商業銀行は努力中であり、経験を積んでいけばさらに強化される見通しである。

現在、個人住宅ローンの事故率は低い水準にあり大きな問題となっていないが、住宅関連貸付業務が拡大すれば、事故率が上昇することが見込まれ、機関保証制度などの保証保険制度の早急な整備が必要である。

融資審査については、日本の商業銀行はより長い業務経験を持っており、特に内部統制、二重チェック、資産評価、担保保証確認などの経験は参考にする価値がある。

3-2-2. コスト管理への対応

個人住宅ローンの預貸利鞘は1%前後で高いとはいえない。しかも近年銀行の営業費用/営業収入の比率が高くなる傾向にある。事務書類の標準化、情報システムの整備を通して住宅関連業務のコスト管理が徹底されないと、銀行経営を圧迫する要因になりかねない。WTO加盟に伴いリテールに強い外資系金融機関の参入も予想されることから、国際競争力を持つコスト管理体制が求められる。

3-2-3. 経営力の強化

保障保険制度の整備、事務標準化と情報システムの整備が進まないと、事故率の上昇、およびコストが収益を圧迫することによって、銀行は個人住宅ローンを拡大させていくことが困難になる状況も考えられる。

民間住宅金融に限って言えば、個人住宅ローンを拡大するために、一定の収益力を持ちながら不良債権を処理する体力がなければならない。しかし、現在の国有商業銀行は自己資本が不足しており、増資を行うか、債権を売却して流動性を高めるかのいずれかの方策が必要になってくるが、収益力強化や内部管理体制強化等を含めて株式制移行への基本的条件を鋭意整備中である。

3-2-4. 個人住宅ローン貸出管理の強化

—日本商業銀行の住宅ローン貸出管理の実態

中国における個人向け住宅ローンは、現時点での違約率は大変低いですが、今後はリスク管理と商品の多様化によるサービスの向上とのバランスをどのようにとっていくかが課題となる。

日本商業銀行は常に過当競争をしてきており、住宅ローンについても中国の商業銀行にとって参考になる点が少なくない。個人住宅ローン貸出管理強化策と対顧客サービス策の参考具体例として、日本の代表的な都市銀行である東京三菱銀行、三井住友銀行、三和銀行、第一勧業銀行の例を以下に示す。(詳細は、各論編参照)

借入人の年齢については、各行とも満20歳以上、完済時年齢は満70歳以下でほぼ統

一されている。保険については、各行とも団体信用生命保険に加入できることが条件となっている。団体信用生命保険制度は、金融機関を保険契約者兼保険受取人、借主を被保険者として、その債権元本額を付保するものである。保険料は銀行が負担する。資金用途は、基本的には本人居住用となっている。新築のほか、中古も対象にしている。増改築も認めている。土地の購入は住宅用であれば認めている。

融資額は最低10万円から最高1億円までとなっているが、5千万円以内とするのが4行中3行となっている。各行とも10万円単位となっている。期間は1年以上35年以内が一般的である。1ヶ月単位が2行、1年単位が2行となっている。

金利の選択については各行ともたいへん工夫をこらしている。固定金利、上限付変動金利、変動金利を何度でも選択できる銀行、変動金利、固定金利、変動・固定指定ミックス型の三つのタイプから選ぶことができる銀行、ミックス型はローンを複数にわけ金利タイプを自由に組み合わせることが出来る銀行等がある。固定金利型の適用期間は、3年、5年、10年のいずれか、2年、3年、5年、10年のいずれか、2年、3年、5年、7年、10年のいずれか等となっている。上限付変動金利の場合の期間は、各行とも5年、10年のいずれか、となっている。

返済方法は各行とも毎月元利均等返済を認め、ボーナス月加算返済は融資額の50%以内となっている。毎月元金均等分割返済を認めている銀行もある。繰上げ返済は各行とも認めているが、手数料が必要となる。年収に占める年間返済額は、年収400万円以上で、40%以内とする銀行と35%以内とする銀行とがある。

購入価格に対する融資金額の比率は土地付き住宅購入80%、建物の新築(土地取得済み)100%、マンションの購入80%、土地購入80%となっている。保証人・担保については各行とも銀行の指定する保証会社が融資対象物件に第一順位の抵当権を設定する。原則として保証会社指定の火災保険に加入し、保険金請求権に同社を質権者とする質権を設定する。事務手数料1件3万円を保証会社に支払う。保証料は借入金額および借入期間、年収に占める返済額の割合などにより異なる。

銀行別に特色あるローンとして、住宅諸費用ローン、親子ペア住宅ローン、親子リレー住宅ローン等がある。住宅ローン借り替えと住宅買い替えのために、担保評価額の最大200%まで融資する銀行もある。

3-3. 信用リスク管理体制の整備—日本の具体例を参考に

銀行にとって今後重要となるのは、リスク管理体制の確立である。特に信用リスク管理体制の確立が重要である。銀行のリスク管理体制のうち、信用リスク管理体制については、近年来認識は深まってきたものの、まだまだ十分とは言えない。

信用リスク管理体制確立は、銀行のすべての貸出を対象とする信用リスク管理体制でなければならない。銀行のリスク全体の6割前後を占めるともいわれる信用リスク管理

体制を早期に確立することが強く望まれる。

日本の金融機関はバブルの崩壊で大量の不良債権を抱え、近年来、リスク管理体制確立については各銀行とも真剣に取り組んできており、日本の取り組み例は有益な参考になろう。日本の四大金融グループのリスク管理、特に信用リスク管理を中心とするリスク管理について、2001年版のディスクロージャー誌に基づいて取りまとめ、以下に示す。

銀行グループ等の略称は次の通りである。三菱東京フィナンシャルグループ（以下、「三菱東京グループ」と略称）、みずほフィナンシャルグループ（以下、「みずほグループ」と略称）、三井住友銀行（以下、「三井住友」と略称）、東京三菱銀行（以下、「東京三菱」と略称）、富士銀行（以下、「富士」と略称）、第一勧業銀行（以下、「一勧」と略称）、日本興業銀行（以下、「興銀」と略称）三井住友銀行、三和銀行（以下、「三和」と略称）東海銀行（以下、「東海」と略称）。

3-3-1. 信用格付制度の整備

三菱東京グループ各社は、グループ統一の信用格付により、適切な貸倒引当金の計上および償却を行い、信用格付で、各格付段階に見合うデフォルト率をベンチマーク化している。

みずほグループでは、信用リスク管理の重要なインフラとして信用格付を活用している。一勧は原則としてすべての与信先に対して、15段階で構成する「信用格付」を付与し、全資産について信用リスクの統一的把握を行なっている。

興銀の企業審査手法の原点は、財務面のみならず、経営面での実態把握、業界動向等を総合的に分析・評価することにある。

三井住友の行内格付制度は、与信先の債務履行の確実性を示す指標である「債務者格付」と与信の回収の確実性を示す指標である「案件格付」により構成されている。

三和では、与信先の財務内容を「安全性」「収益性」「キャッシュフロー」の三つの観点から評価し、客観的に10段階（付加される部分を含めると16段階）の信用格付を行い、年一回の定例見直しに加え、債務者の状況に応じて見直しを行なっている。

東海では、信用格付の手法としては、客観性の維持の観点から定量評価および定性評価を併用している。

3-3-2. リスク管理組織体制の整備

三菱東京グループは、リスクを統合的に管理する部署、信用リスクの統括部署、市場リスクの統括部署を設置し、総合リスク管理委員会を3ヶ月に一回開催する。

東京三菱では、総合リスク管理室がリスク運営・管理の統括部署として、すべてのリ

スクを総合的に管理している。委員会にはリスク管理委員会、ALM 委員会、投融資委員会、情報セキュリティ管理委員会がある。東京三菱のリスク管理体制として、各事業部門は、業務推進と審査の分離を図り、両者の間で互いにチェック&バランス機能を発揮する体制をとっている。融資企画室が、全行レベルの審査制度、与信運営を担当し、融資プロセスの合理化・効率化を推進している。

みずほグループでは、「ポートフォリオマネジメント委員会」は、信用リスク管理に関する経営政策委員会である。統合リスク管理部と与信企画部は、共同で信用リスク管理に関する基本的な事項の企画立案、推進を行なっている。

富士では、統合的なリスク管理に関する方針を年2回の「リスク経営会議」にて統括し、月例経営会議でフォローする体制になっている。さらに、「リスク統括役員:Chief Risk Officer (CRO)」を設置している。リスク統括役員は、収益部門から分離・独立して、強力な牽制機能を果たしている。一勅の「信用リスク管理委員会」は、銀行全体の与信業務や信用リスク管理に関する諸問題を協議し、適切な対応を図ることを目的として、リスク管理担当役員を委員長とする。興銀では、営業部門から独立した審査部および統合リスク管理部が連携して、全行的な信用リスクを統括・管理している。三井住友の場合、各業務部門から独立した「統合リスク管理部」を設置し、経営企画部とともに、各リスクを網羅的、体系的に管理することとしている。

UFJグループでは、リスク管理ユニット担当執行役員が、グループが抱えているリスクを、個別及び全体として認識、把握し、適切に管理する責任を持つ。東海では、リスク管理部、融資統括部、事務管理部、システム部などからなる統括管理本部が中心となって全行リスクを統括・管理する体制を整えている。

3-3-3. 信用リスクの計量化

三菱東京グループは、信用リスクの計量化のため、グループ各社の過去の実績データの整備を進めている。東京三菱では、過去における信用格付ごとのデフォルト実績、担保種類ごとの回収実績などの整備を進め、内部データに基づくリスク計算を行なっている。

富士では取引先ごとの与信額や担保価値を考慮した実質的な与信額を日次で把握し、今後一年間で予想される平均的な損失額(=信用コスト)と、その予想額を超えて損失が膨らむ場合の最大超過額(=信用リスク量)を計量している。一勅では貸倒コストを勘案した個別案件ごとの収益性やリスク量の分布状況等の計測結果を、リスク対リターンの向上や資産ポートフォリオ管理の強化を目的とした各種施策に活用している。

三井住友の場合、具体的な方法としては、債務者ごと、与信案件ごとに過去のデータの蓄積(データベースの構築)を行い、格付推移確率、回収率等のパラメータを設定することによって、ポートフォリオ全体の損失額の確率分布(どれくらいの確率でどれくらいの損失があるのか)を求め、将来の損失可能性の程度を算出している。

三和の場合、過去の与信先の財務データを用いて格付ごとのデフォルト率を求め、シミュレーションにもとづいてポートフォリオの将来損失の分布を算出している。

3-3-4. ポートフォリオ管理

みずほグループのポートフォリオに視点を置いた信用リスク管理では、クレジットポートフォリオから発生する貸倒損失の可能性を、統計的な手法によって、今後一年間に予想される平均的な損失額(=信用コスト)と、その予想額を超えて損失が膨らむ場合の最大超過額(=信用リスク量)という二つの計数を主要な計測値として算定している。富士では、定期的に業種別・地域別・行内格付別・大口与信グループ別等の切り口でポートフォリオのモニタリング・分析を行ない、保有する信用リスクが厳正な範囲内となるよう管理している。興銀では、計量化アプローチを活用した信用リスクのコントロール手法により、特定の企業グループ・業種・地域への与信の偏りを効果的に調整し、適切なポートフォリオ構築を目指している。

UFJグループでは、ポートフォリオ管理を行なうに当たり、特定の取引先や業種、地域など、同種の与信が過度に集中するリスクを排除するために、「与信上限額」「与信制限業種」を定め、信用リスクの分散を図っている。

3-3-5. 割当資本制度(リスクキャピタルの配賦、リスク資本による管理)の導入

三菱東京グループでは、収益目標、業務戦略と整合した高度なリスク運営を行なうため、各種リスクを統一的な尺度で算定した経済資本を、自己資本の範囲内で、子会社別、リスク別、業務別等の各セグメントに割り当てる割当資本制度を運営している。

みずほグループでは、自己資本等を原資としたリスクキャピタルを各ビジネスユニットに配賦し、各ビジネスユニットがそのリスクキャピタルを上限とし、その範囲内で事業活動を行なう管理体制を導入している。

富士もリスクキャピタル配賦を行なっている。三井住友では、三井住友の経営体力(自己資本)の範囲で、業務戦略に応じた効果的な資本配分を行う「リスク資本による管理」を導入している。

3-3-6. 規程、マニュアルの制定

富士では「与信業務の基本と規範」を制定し、与信業務に従事する全行員が共有し、普遍的な与信スタンスの確立をはかるとともに、貸出資産の健全性確保に努めている。

一勧では、1999年に信用リスク管理の基本的な取組方針として「信用リスク管理の基本方針」を制定するとともに、「与信ポートフォリオ管理規程」を制定した。

三井住友はリスク管理に関して踏まえるべき基本的事項を「リスク管理規程」として定めた。三井住友では、2001年の新銀行発足と同時に、「クレジットポリシー」を制定した。

UFJグループでは、「信用リスク管理規程」を定め、これに基づき各傘下銀行において信用格付、カントリー格付、信用リスク計量化、自己査定など信用リスク算定のための各種規程、基準、細則などを定めている。三和では、適切なリスク管理を行なうために、「リスク管理基本規程」をはじめとする各リスク管理規程を取締役会にて決定し、定期的に見直しを行なっている。

4. 担保・保証制度確立の基本方策

4-1. 担保・保証制度構築の必要性

4-1-1. 担保・保証制度の目的

中国において住宅金融に関わる保証制度確立の目的が大きく3つがある。

- (1) 一種の定着の社会制度として、国民の生活に大きな影響をもたらす住宅融資の利用者の信用力を補うこと。この点では中国社会全体のこれからの信用システムの構築、とりわけ個人の信用力の向上に直接つながるものである。
- (2) 住宅融資特に中低所得層としての住宅融資希望者を確実にサポートすること。この点では中国のこれからの住宅振興並びに住宅金融システムの健全化を支える基盤となり、同時に国の長期的な住宅政策をスムーズに実施していくの裏付けともなる。
- (3) 実際に返済が困難となった住宅融資利用者への支援。この点では個人の生活の安全と安定に留まらず社会全体の安定に寄与するものである。

4-1-2. 担保・保証制度構築の必要性

- (1) 中国では現在住宅融資の担保保証制度が未整備の段階にあるといえる。個別の現行保証機関の運営状況から見ると、住宅融資保証業務の開始は住宅融資の拡大と住宅振興に与えたプラス影響が明らかであったものの、一部都市の保証業務の伸び悩み、益々増加していくリスク圧力、住宅融資保証に対する監督管理機能の貧弱さ、及び将来の業務拡大に伴う専門人材の不足が顕在化されつつある。
- (2) 金融機関が融資を行なう場合の基本原則の一つとして、安全性の原理がある。このため融資先の信用調査を行なうとともに、担保・保証・保険などの債権保全措置を講ずる事が通例である。特に住宅融資は個人に対する融資としては金額も大きく期間も長期に亘るので信用調査や債権保全措置は重要な意味を持っている。
- (3) 中国に限らず、保証制度に課せられた課題として、如何に住宅購入意欲を有する者の購買能力を最大限に引き上げていくと共に個人と金融機関のリスクを最小限に抑えることである。そのため、実際の融資利用者層の性格に対応した保証システムの構築と相応の保証機構の設立、及び保証機構を通じた適

切なりリスク管理体制・手法の整備が必須である。

- (4) 更に、中国においては、一般的に収入に対して住宅の価格が高い現状を考えると、借入金が多額になり、月々の返済負担額が高むことが考えられる。住宅融資借入者に与信制度を取り入れ、償還期限を長期に設定し、月々の返済負担額を軽減して、中・低所得層にも住宅取得を容易にするなど、融資と信用補完が一体となった運用が求められる。

4-2. 担保・保証制度確立の方向

4-2-1. 担保・保証制度の構築

(1) 信用補完仕組みの導入

中国の国情や社会環境の変化等によって、実際融資利用者側で保証人を付することが非常に困難である。金融機関にとって住宅融資は個人に対する長期の貸出しであり、その信用力の審査や担保管理等には従来の企業金融とは基本的に異なるノウハウが必要とされ、融資の拡充に伴うリスクの増大が警戒される。一方、住宅融資利用希望者の立場から見ると、適切な保証手段がスムーズに取れないため、融資自体が困難となり、住宅の取得が断念まで追い込まれることとなる。これは中国全体の住宅振興政策に直接的な阻害要因を与えるものである。

このような隘路を打ち破るため、保証人による個人保証ではなく、機関保証を軸とした信用補完の仕組みの導入が制度設計上の一つ大きな方向と考えられる。また、信用補完業務自体は融資業務と表裏の関係にあり、融資と債権保全が一体的な働きが不可欠である。保証業務は金融業務の一種となり、担保保証機関にも金融機能が求められる。

(2) 政府・民間による役割分担仕組みの導入

今後中国の住宅融資利用者層の拡大に伴い、デフォルト率の増加は必至といえる。公的住宅金融と民間住宅金融がそれぞれ異なる利用者層を対象に、異なる政策目標を持って、お互いに役割を補完し合い、全体的な住宅金融制度の仕組みを成すことと同様に、担保・保証制度においても、公的保証制度と民間保証制度を同時に整備していくことが重要であり、政府・民間による役割分担の仕組みの導入が制度構築の段階にとって不可欠といえる。

公的保証制度は公的住宅金融制度の一環として、住宅融資利用者層を広げていく役割と住宅取得行動を通じた政策的誘導をサポートする役割を果たすべきである。そのため、公的保証機関の業務は先ず政策的住宅金融業務、即ち住宅政策の実施につながる融資対象、融資物件等を対象にすべきである。それに伴い、民間保証機関よりリスク管理が必要としながらも、保証対象者の性格を考えると、更に保証コストを極力に

押える必要がある。最善のリスク管理と最善のコスト管理によって、利用者にもっとも有利でかつ便利なサービスを提供できるのが公的保証機関の使命といえる。

(3) 横断的サービス体制と集約的監督管理体制を一体にする組織仕組みの導入

中国は広い国土を有し、地域の経済レベル、産業構造、金融サービス水準等がかなり異なるのが国情である。中国現行の保証機関が一都市一箇所という設置原則によって既に 100 近くの保証機関ができています。個別都市の僅かの例を除き、いずれも規模的に小さく、お互いの連携が皆無である。

リスク管理という視点から見ると、都市毎、地域毎による保証機関の独立的、かつ並立的な配置がスケールメリットを実現できない可能性が大きく、実際のデフォルト、特に特定地域の産業構造の変化等で起きる一時の集中的な失業によるデフォルトが発生する際に、保証機関間における融通が利かず、機能が壊滅までに追い込まれる恐れがある。

全体的な保証制度を構築する際に、最初から一定の規模を保つ全国展開型の保証機関を地域のレベルに合わせて設置することがスケールメリットを最大限に活かしてトータルリスクを最小に低減させるための極めて有効な手段であると同時に、管轄政府機関の集約的監督管理を図る有効な策でもある。

(4) リスク分散を図るための再保証仕組みの導入

リスク管理は保証業務の中核といえる。確実なリスク分散、債権保全のために、担保・保証を求める以外、再保証仕組みの導入も視野に取入れる必要がある。

特定目的の保険を掛けることで対人対物のリスクを分散させるのが通常の再保証の仕組みである。

特に公的保証機関が政策金融機能とリンクし、中低所得者に対してサービスを提供することが基本的なスタンスである。ゆえに、民間保証機関と比べより大きなリスクを抱えることが想定できるため、制度設計の段階からリスク分散のための再保証仕組みを講ずることが極めて重要といえる。

4-2-2. 担保・保証制度の基盤整備

担保・保証制度を構築していくのに、制度インフラ整備、即ち制度の機能を働かせるための条件づくりが不可欠である。

- (1) 制度インフラの中核として、まず債権・物権・求償権・競売関係・債権管理・回収に関する法体系の整備が必要である。中国は既に WTO への加盟を果たした。WTO の加盟に伴う将来的な外資進出による競争環境の激化に構え、法体系構築の作業がまさに緊迫といえる。

- (2) 関係法規の整備はもとより、個人信用に対する判断基準を確立するため、先ず信用情報機関の整備と個人信用データの蓄積が不可欠である。この種のデータベースを作る際に、与信企業も、顧客もともにメリットを享受できるようなシステムの仕組みを構築することが必要である。但し、効率上、信用情報機関の設置も個人データの構築も保証機関が自ら整備する必要がなく、金融機関のものを活用できる仕組みを作れば同様な目的を達成可能である。その場合、カギとなるのが如何に情報システムを構築し、それを有効に利用することが肝要である。
- (3) 一方、求償債権の確認等々の保証業務自体はノウハウを要する作業であり、債権回収の技術を含めたスペシャリストを育成する仕組みが必要となる。有資格者認定を行う公的な機関の設置を戦略的、計画的に取り組むことが不可欠である。
- (4) 上記と関連し、今後、人材育成のための専門知識とノウハウを修得させる研修制度の構築が求められる。更に、このような研修制度を資格認定制度とリンクしながら、整備していくことがより効果的といえる。

4-3. 担保・保証制度確立の方策

4-3-1. 公的保証機構の設立

(1) 公的保証機構構築のポイント

公的保証機構を立ち上げるために必要でかつ重要な点は以下の5つである。

- ①スケールメリットの活用
- ②延滞原因の把握と延滞圧縮策の整備
- ③保証料の設定と責任準備金の積立
- ④求償債権回収の具体的方策と関係法規の整備
- ⑤保証機関の法定地位の確立

(2) 公的保証機構の枠組み

公的保証機構の枠組みについて、下表に示した要点を提案する。

表 4-1 公的保証機構の枠組み

要件	基本内容
名称 (仮)	住宅中央保証機構
機構の性格	・公益事業主体 ・非課税法人 ・金融業種
機構の業務範囲	・住宅融資に関わる保証・保険業務 ・政策的住宅仲介業務
監督管理体	・建設部、人民銀行、財政部による共同管轄

	<ul style="list-style-type: none"> ・建設部：保証制度・政策の監督管理 ・人民銀行：保証関連の委託金融業務の監督管理 ・財政部：予算、財務内容の監督管理
組織構造	<ul style="list-style-type: none"> ・全国レベルの地域展開型機構 ・中央本社（一箇所）→省レベル支社（各省一箇所）→都市営業所（各都市一箇所）
中央本社の主要機能	<ul style="list-style-type: none"> ・政策的融資の保証に関する中央政府の政策調整 ・一般融資の保証に関する中央政府の政策調整 ・担保保証関連制度・政策の調整（性能評価、物件評価、性能保証、完成保証、等） ・人材の配置・育成（人事、研修） ・省レベル機構間の調整（ヒト、カネ） ・委託金融機関本店、提携保険会社本社等の関連機構との調整 ・債券発行
省レベル支社の主要機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地方政府との調整（ヒト、カネ） ・地方型（省範囲内及び隣接の省）の保証関連制度・政策の調整 ・委託金融機関支店、提携保険会社支社との調整 ・地方（省範囲内）リスク管理（リスク準備金、債権回収、等） ・省レベルの人材育成（人事、研修） ・省内の都市営業所間の調整
都市レベル営業所の主要機能	<ul style="list-style-type: none"> ・都市政府との調整 ・委託金融機関及び提携保険会社窓口との調整 ・保証料管理 ・債権回収（求償債務者管理）
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・中央、地方財政（予算） ・中国住宅中央銀行（仮）系統による出資 ・債券発行（必要条件が整う場合） ・保証料（維持経費）
リスク管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・融資業務との一体化（審査の統一） ・保証料のトータル的運用 ・省レベルによるプール型リスク準備金（集中デフォルト発生時の資金融通） ・求償債務者に対する直接管理（非業務委託形式）
業務委託・提携体制	<ul style="list-style-type: none"> ・審査、保証料徴収、口座管理等の業務の商業銀行窓口への委託 ・保険会社との再保証業務の提携

出所：JICA 調査団

4-3-2. 商業銀行系統保証機関の整備

(1) 商業銀行保証機構構築のポイント

民間による機関保証制度構築の最大のポイントは商業銀行系統保証機関の整備、即

ち商業銀行の系列保証機関の整備である。

商業銀行系列保証会社を整備する際に、既述した公的保証機構整備時の5つの要件のほか、以下の諸要件も注意に値する。

- ①金融機関の関連会社として親銀行の住宅融資を保証する。
- ②親銀行の審査及び担保事務を完全に肩代わりする。
- ③地震、その他の災害に起因する債務不履行についても保証する。
- ④親銀行と子会社という関係を生かし、債権回収等に関して弾力的な運用が出来る。
- ⑤住宅融資に特化せず、消費者金融全般についても保証引受けの余地を残すものとする。

(2) 商業銀行系統保証機構の枠組み

中国の大手商業銀行（工商銀行、建設銀行等のいわゆる四大商業銀行が代表格）は既に一定の規模を有し、かつ、全国展開型の金融機関となっている。全国展開型の金融機関の系列保証機関であれば、グループ内（親銀行と子会社としての保証機関）のスケールメリットの活用が十分可能となり、地域のレベルに合わせて機能の異なる店舗を構築することも可能である。

商業銀行系統保証機構の整備は各商業銀行が一斉に取り組むことが実際困難であり、ニーズがありかつ条件も整った銀行から発足すれば良い。また、将来には、規模が比較的に小さくかつ全国的展開も進んでいない銀行は、独自の系列保証機関を整備することが不可能であるため、それらの銀行は必要に応じて共同系列保証機関の整備も考えられる。

民間保証機構の枠組みについて、下表に示した要点を提案する。

表 4-2 商業銀行系統保証機構の枠組み

要件	基本内容
機構の性格	・株式会社 ・課税法人 ・金融業種
機構の業務範囲	・住宅融資に関わる保証業務 ・その他の保証・保険業務
監督管理体制	・人民銀行中心
組織構造	・個別商業銀行及び商業銀行の連合体による全国レベルの地域展開型機構 ・本社（一箇所）→省レベル支社（各省一箇所）→都市営業所（各都市一箇所） ・同地域において複数の系列会社の共存が可能
本社の主要機能	・親会社としての金融機関本店（例えば四大商業銀行の本店）との調整 ・省レベルの系列保証会社間の調整（ヒト、カネ） ・資金、リスク準備金のプール、調整 ・人材配置・育成（人事、研修） ・債券発行
省レベル支社の主要機能	・金融機関省レベル支店との調整 ・都市系列保証会社窓口間の調整

	・地域の資金、リスク準備金のプール、調整 ・人材配置・育成（人事、研修）
都市レベル営業所の主要機能	・金融機関都市レベル店舗との調整 ・業務委託銀行窓口との調整 ・保証料管理 ・債権回収
資金調達	・親会社としての金融機関による出資 ・債券発行（必要条件が整う場合） ・保証料（維持経費）
リスク管理体制	・融資業務との一体化（審査の統一） ・グループ会社内の保証料のトータル的運用 ・プール型リスク準備金（集中デフォルト発生時の資金融通） ・住宅融資に特化しない
業務委託・提携体制	・審査、保証料徴収、口座管理等の業務の親商業銀行窓口への委託 ・グループ内保険会社等との連携

出所：JICA 調査団

4-3-3. 再保証制度の整備

(1) 再保証保険の導入

住宅融資は、融資の性格上その返済期間は長期に亘るため一定の割合で事故が発生するのは避けられない。将来予想される事故率（延滞率）を安定させることは勿論であるが、社会環境、金融環境の変化、労働市場の変化など構造変化を常に発生している経済社会では、保証制度の設計上許容されている範囲（事故率）を超えるリスクの発生も考慮せざるを得ない。このような予想困難の異常リスクをヘッジする再保証制度の整備も肝要である。

特に公的保証機構は住宅融資利用者層を広げていく役割や住宅に関する政策的誘導をサポートする役割を果たす立場にあるため、より大きくかつ予見不能なリスクを抱えることが想定できる。公的保証機構こそ制度設計の段階からこのような異常リスクに十分抵抗できる仕組みを作っておくべきである。

再保証に関する制度設計の選択肢が1つに限られているものではないが、結局、融資利用者が相応の保証料（保険料）を負担しなければならないため、再保証を含めたトータルの保証料を極力押え、利用者の負担を最小限にするのが原則である。

融資利用者が負担する保証料の中で再保証のための保険を別途取り入れる方法も考えられるが、中国の保険に関わる実際の状況を考慮したうえで、団体扱いの生命保険や損害保険、いわゆる団体信用保険と連動するスキームがより効率的と考える。団体扱いであるこそ保険料を普通よりも下げることが可能である。

総じて、再保証保険の導入による担保・保証・保険を一体化する仕組みを作り上げることがポイントである。

(2) 再保証団体保険の仕組み

1) 对人的保険

目的は債務者が死亡あるいは高度障害といった不測の事態になった場合、保険金により債務を全額返済して、債務者の住宅確保と融資機関の債権保全を合わせて図ることで、融資利用者、融資機関、保証機関3者のリスクを分散することである。

仕組みとしては、融資利用者が公的保証機関と団体信用生命保険による債務弁済委託契約(仮名)を締結する。保証機関が保険契約者および保険金受取人となり、公的融資機関の債務者を被保険者とする団体信用生命保険契約を所定の生命保険機関との間に締結し、生命保険機関から支払われる保険金によって保証機関が残された債務を融資機関等に一括して弁済する。

業務運営としては、保険の引受は中国の各地域に業務展開を果たした有力生命保険会社が共同で行い、事務処理は地域別に行う。但し、スタートの時点では、条件に構えた一社の保険会社を指定することも考えられる。

保険の性格としては、政策的性格を有するため、必要に応じて、特定の業務部門の設置、通常より低額保険商品の開発、サービス展開のために、政府が予算を通して財政支援を行うことも視野内と考えられる。

2) 対物的保険

目的は融資物件が火災・災害等で被害を受けた場合に、保険金により債務の返済又は住宅の復旧を行い、融資機関と保証機関の債権保全を図ることである。

業務運営としては、前記对人的保険と同様に考える。

保険金支払の主な範囲としては、火災、落雷、爆発、風災、水災、給排水設備の事故による漏水などが主な保険金支払の範囲である。また、地震・噴火・津波による特別の損害は範囲に含まれるかどうかの検討が必要である。尚、一般個人が保険機関と契約する通常と同類保険と比べ、支払対象範囲を拡大することが望ましい。

3) 再保証機関の整備(再保証商品の開発)

公的保証機構に対し、再保証のための保険業務あるいは保険商品を提供する保険機関がある意味では政策的な機能を持つこととなる。財政的な余力があれば、再保証業務に特化した公的保険機関の設置も考えられるが、既存の保険会社の基盤とネットワークを活かし、新規に住宅融資再保証保険商品を開発することで同様の目的を達成することも可能である。その場合、政府が予算あるいは規制緩和等によって、民間保険会社に対しその政策的な保険商品に見合う支援の提供が必要となる。

公的保証機構に対して再保証保険業務を提供する保険会社を選択する際に、その保険会社もスケールメリットの確保が可能でかつ公的保証機構と同様に全国展開型の会社であることが望ましい。

再保証保険機関(業務)のイメージについて、下表に示した要点を提案する。

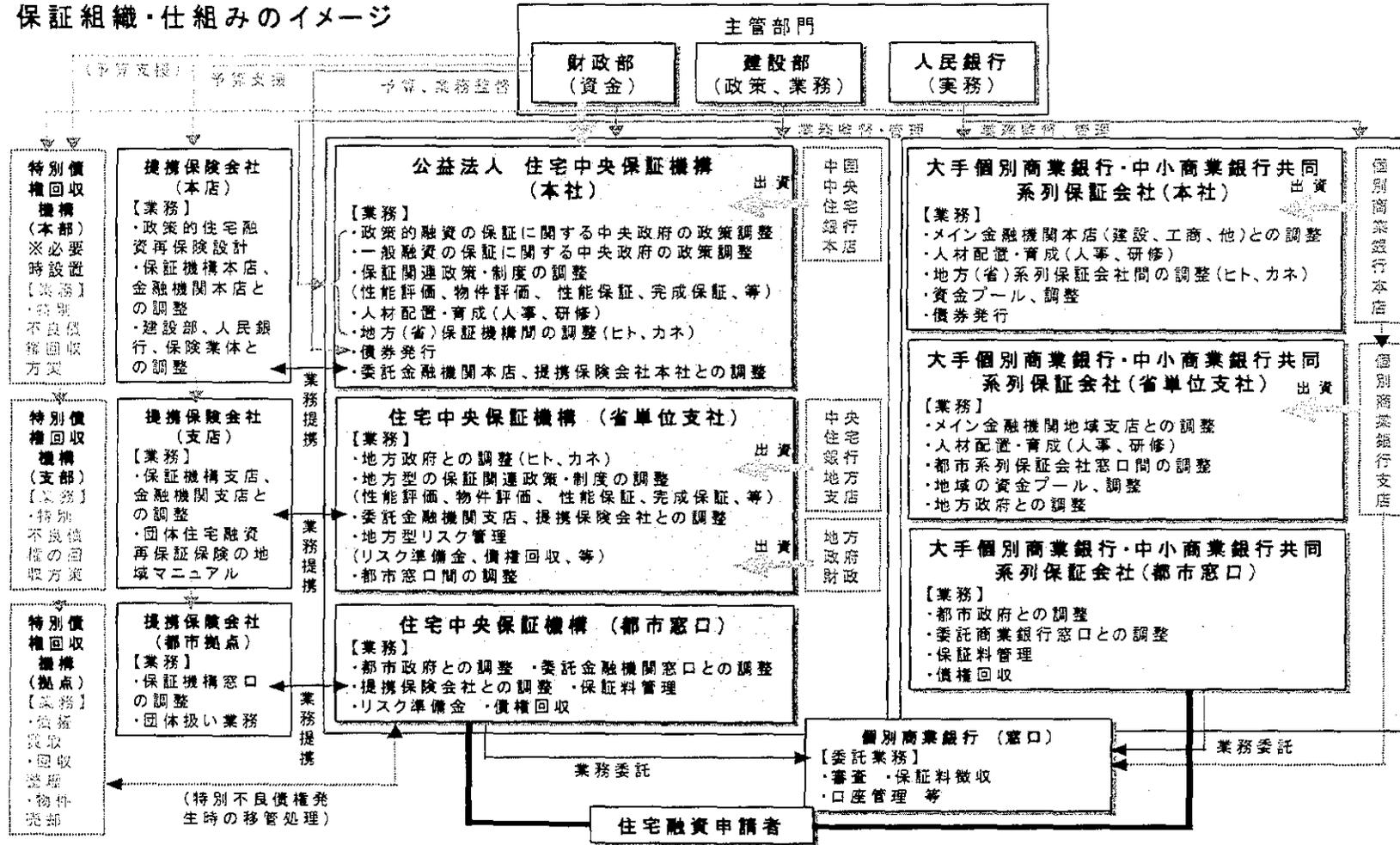
表 4-3 再保証保険機関（業務）のイメージ

要件	基本内容
機構の性格	・独立の公的保険機関或いは一般保険会社の特定の公的業務部門
機構の業務範囲	・住宅融資再保証保険を含めた保険業務
監督管理体制	・保険業の監督管理部門、財政部（公的予算に対する監督）
組織構造	・全国レベルの地域展開型機構（公的保証機構と対応） ・基本的に一地域一社体制
本社（関連部門）の主要機能	・住宅融資再保証保険の設計 ・公的保証機構本店、金融機関本店との調整 ・建設部、財政部、人民銀行、保険業体との調整
省レベル支社の主要機能	・公的保証機構支店、金融機関支店との調整 ・住宅融資再保証保険の地域マニュアルの作成 ・保険料のプールとトータル運用
都市レベル営業所の主要機能	・公的保証機構窓口との調整 ・団体扱い業務
資金調達	・保険会社本体の投資 ・一部財政支援 ・保険料（維持経費）

出所：JICA 調査団

4-3-4. 中国住宅金融に関する担保保証制度（組織）の全体イメージ

図4-1 保証組織・仕組みのイメージ



出所：JICA 調査団

5. 住宅金融関連制度改革を支える基盤の整備方向

5-1. 住宅関連情報システムとその整備方策

5-1-1. 住宅金融情報システムの整備

(1) 住宅金融情報システムに求められる機能

1) 現行～管理機構型への移行時

現在、2300 近くある公積金中心を都市公積金中心→省住宅公積金中心→中央住宅公積金中心へと統合化する。中央住宅公積金中心の機能としては都市公積金中心の統合化推進、と適正人材配置等が考えられ、情報システム整備の視点からもこれらを実現することが求められる。

2) 管理機構型～系統金融型への移行時

中央住宅金融機構は、新たに債券発行機能を有し、金融市場から独自の資金調達が可能となるため、新たに分譲住宅、賃貸住宅等の住宅供給主体を融資対象とする。このような融資先の拡大に伴い、融資審査、担保評価、信用保証、債権回収等の新たな制度整備が必要となる。また、省住宅金融機構は省住宅公積金中心から資金統合された積立資金を、必要に応じて地方間で資金融通することができる。情報システム整備の視点からもこれらを実現することが求められる。

3) 系統金融型～政策金融型への移行時

中国住宅中央銀行（仮称）は、今後増加する、「持家できない層」の不公平感の解決と、賃貸住宅建設、集合住宅共用部の維持・管理・修繕積立費等の負担への対応も視座に置き、省住宅金融機構の資金預託／資金運用／任意積立資金の集約／目的税の集約、資本市場を活用したMBS・債券の発行等多様な資金調達・運用を行う。

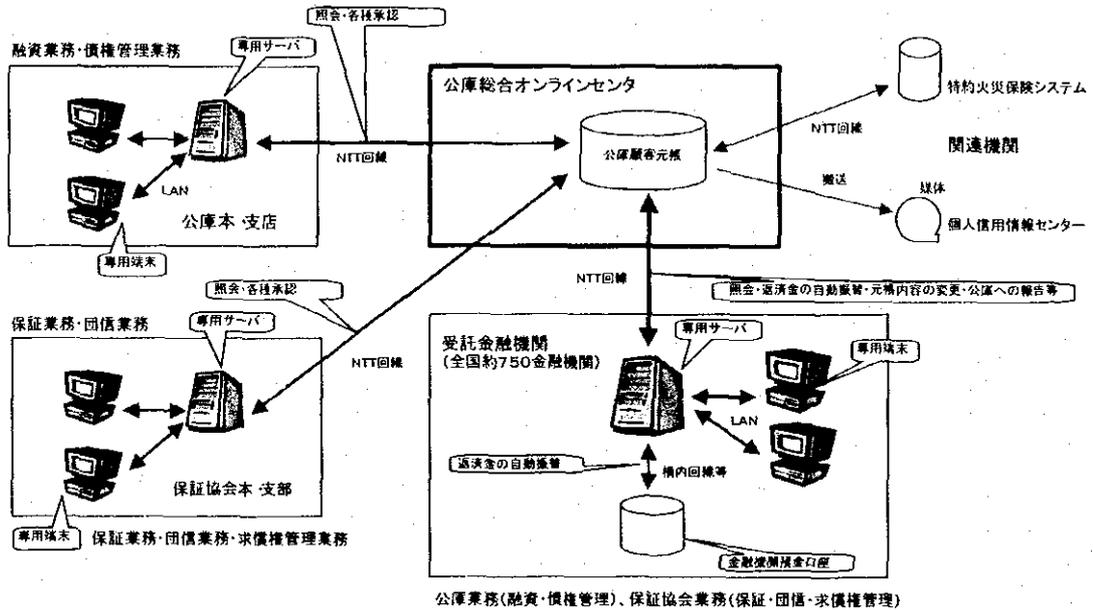
(2) 公的住宅金融組織と商業銀行との総合オンライン・システムの具体的なネット・ワーク・イメージ

次頁に、日本の住宅金融公庫と銀行を例に公的住宅金融組織と商業銀行との総合オンライン・システムの具体的なネット・ワーク・イメージを示す。

住宅金融公庫の融資は政策融資であり、総合オンライン・システムにおいても制度変更に伴うシステム変更が必要になる。システム変更は、ホストが利用しているプログラムの版を差し替えるだけでなく、専用端末に搭載しているアプリケーションのバージョンアップ作業も必要となる。制度改定以外にも、機能改善等を行っているが、この場合もホストのプログラム変更、専用端末のバージョンア

ップが必要である。このような作業をリモートメンテナンスの手法を用いて、公庫側の変更を自動的に受託金融機関側の専用アプリケーションに伝えて書き換えることが可能となっている。

図 5-1 住宅金融公庫の総合オンライン・システムのネット・ワーク



出所) 住宅金融公庫資料をもとに調査団作成

(3) 住宅金融情報システム整備実現化に向けてのロード・マップ

1) 行政機関の姿勢の明確化

何よりもまず、住宅金融情報システム整備に向けて、担当行政機関として、どこが（人民銀行や建設部といった機関、その中での具体的な担当部局等について）責任をもって遂行するのか、早急に明らかにする必要がある。

更に、当該住宅金融情報システム整備をどのような手段で実現するのか（財政予算の確保、BOTをはじめとする民間活力の活用等）、また民間の参入を想定した場合、システム構築と運用のどの部分までを担ってもらうのか、民間企業として日本企業のような外資の参入の余地は現地企業とのパートナーリングを含めて、どこまで可能なのか等を早急に検討することが必要である。

2) 住宅金融情報システム整備実現化に向けてのロード・マップ

- ◇ 各地の住宅金融情報システムの実態把握
- ◇ 先行事例としての上海、成都のケース・スタディ
- ◇ 現行の住宅金融情報システムの課題の整理
- ◇ 求められる住宅金融情報システムの概要

- ◇ 日本の case study (公庫ヒアリング)
- ◇ コスト・ベネフィット分析
- ◇ 民間企業のビジネス参入条件整理
- ◇ 民間企業の事業機会評価
- ◇ 情報システム整備へ向けての詳細ロード・マップの作成

5-1-2. 個人信用情報システムの整備

(1) 個人信用情報システムに求められる機能

個人信用情報システムに求められる機能は、ローンやクレジット・カードなどの取引内容に応じた個人信用情報を収集・管理し、会員における与信判断および契約後の取引管理のための参考資料としてこれを提供することである。従って以下のような機能が付与されていることが求められる。

- ・ 個人信用情報の収集
- ・ 個人信用情報の管理
- ・ 与信判断及び契約後の取引管理のための参考資料の作成と提供

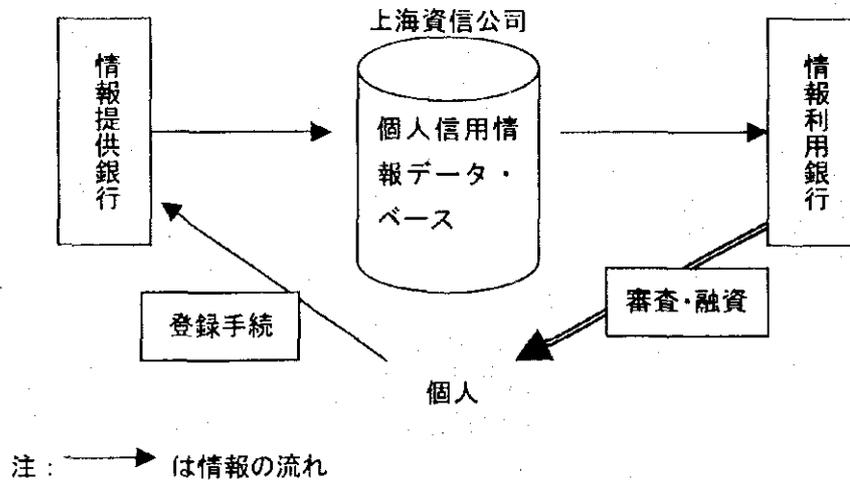
(2) 個人信用情報システムの具体的なイメージ

1) 「上海資信公司 (中国)」

1999年5月の人民銀行総行「個人消費貸付拡大に関する意見」に基づき銀行個人向けローンの信用リスクを軽減するため、同年夏に中国初の個人信用照会システムとして、「上海資信公司」(個人信用照会会社、以下上海資信と略す)が設立された。上海資信は昨年(2000年)6月に上海地域にある銀行の銀行間個人信用照会システムを開通後、2001年内に個人信用状況の総合評価システムを整備している。2000年6月開通当時、同社は個人信用照会データ180万件を有している。内訳としては68万件の銀行個人消費口座と118万のデビット・カード(預金口座から銀行融資を自動的に受けるカード)口座の開設資料からである。

上海資信の経営はデータ・ソース一件ごとに提供先銀行に0.2元払い、データ・ベース利用銀行に対し検索一件ごとに10元の情報提供料を徴収する仕組みになっている。

図 5-2 上海個人信用照会システム（再掲）



出所：上海資信公司資料より調査団作成

2) 個人信用情報システムの整備・実現に向けてのロード・マップ

個人信用情報システムの整備は、まず地域限定型の個人信用情報システム運営会社を設立することから始めると良い。

具体的には、消費者金融専門家や信販会社、家電・自動車メーカー系クレジット会社、百貨店、量販店、銀行系カード会社、専門店会、リース会社、保証会社などと、コンピュータ・ハード及びソフト・ウェアに関連するビジネスを統合化するシステム・インテグレーター、条件によっては、地元行政機関の参画を前提とした共同設立を検討する。

次いで、地域間で複数の個人信用情報システム整備・運営会社と情報交流 (CRedit Information Network) 網を構築し、取扱い範囲を拡大していくことが考えられる。

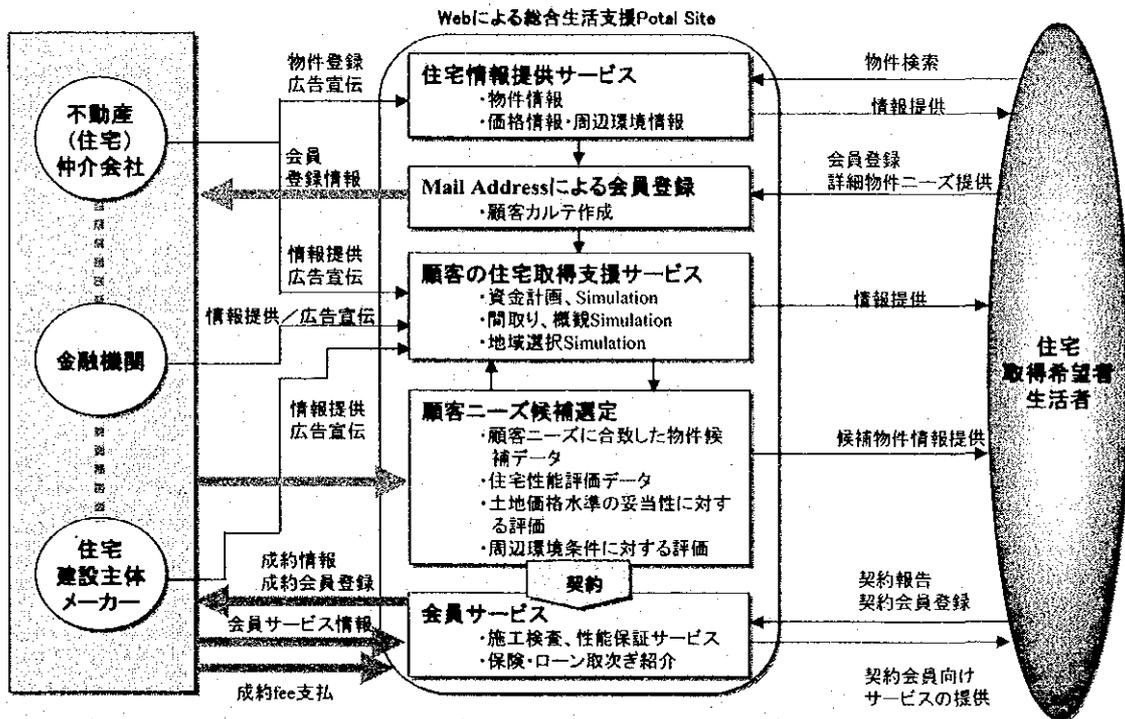
また、個人信用情報システムの構築は、前述の住宅金融情報システムと同様に、日本をはじめ、欧米諸国で一日の長がある。これらの情報システム構築は、民間主導により進められることを前提にすると、今後、同システムの構築・運営をインセンティブとする外資系企業との共同参画も視座に入れて、実現化を進めることが重要であろう。

5-1-3. 住宅流通情報システムの整備

(1) 住宅流通情報システムに求められる機能

住宅流通情報システムの仕組みを下記に示すビジネス・モデルを用いて説明する。

図 5-3 住宅流通情報システムのビジネス・モデル



出所) JICA 調査団作成

ポイントは、誰が住宅流通情報システムを構築・運用し、誰が資金負担するかである。最初に資金負担を考える。エンド・ユーザー（住宅取得希望者）に対する住宅流通情報システムの価格転嫁は最終的に価格競争に疲弊することが予想され得策ではないだろう。資金負担が期待できるのは、住宅の開発・建設・販売仲介主体と、銀行をはじめとする住宅取得資金融資主体である。住宅の開発・建設・販売仲介主体は、住宅流通情報システム・サービスをエンド・ユーザーに提供することにより、（潜在）顧客開拓・販路拡大と固定費（人件費）削減などが期待できる。銀行も、個人向け住宅ローン開拓に際し、住宅流通情報システムという付加価値サービスを営業コストを抑えたままでエンド・ユーザーに提供できる。従って両者とも物件の掲載料や、案件（潜在顧客）紹介・仲介と成約した時の報酬という形での資金負担の仕組みが考えられる。一方、住宅流通情報システムの運用は誰が良いか？それは、既に膨大な（潜在）顧客情報を有し、日々生活者との間で様々な情報のやり取りを行っている、インターネット・ポータル・サイトである。生活者の情報交流の「玄関口（ポータル・サイト）」、ここに住宅流通情報システムを構築し、ここからサービスを提供すれば、最も効率的に運用することができる。更に住宅の開発・建設・販売仲介主体や銀行に地元の住宅流通情報の更新を委託し、上述の資金負担と（一部）相殺することも考えられよう。以上のような住宅流通情報システムのビジネス・

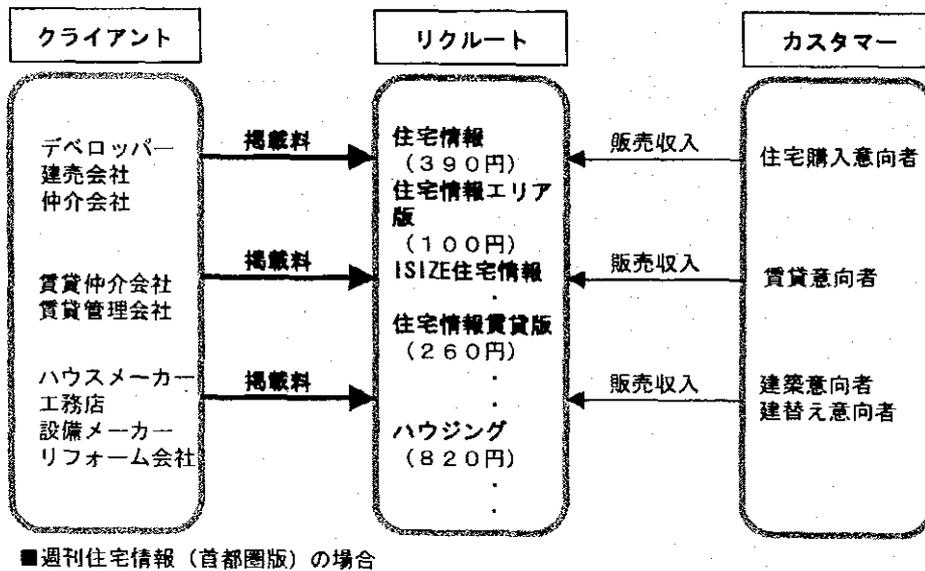
モデルを考えると、以下のような機能が付与されていることが求められる。

- ・物件登録・掲載・広告機能
- ・物件仲介機能
- ・物件検索機能
- ・住宅取得希望者資金計画支援機能
- ・掲載情報審査機能

併せて、正しい情報を消費者に伝えるための情報審査体制を確立し、事前審査、事後のピックアップ調査および利用者からのクレーム専用窓口の開設などにより、これを担保している。このような情報の信頼度を高める仕組みが必要不可欠である。

(2) 情報誌・インターネットを活用したマッチング・サービス事業のビジネス・モデル

図5-4 リクルート社のビジネス・モデル



レポートページ2P 200万円/週
沿線別総物件情報 1万円/週

出所：リクルート社

(3) 住宅流通情報システムの整備・実現に向けてのロード・マップ

住宅流通情報システムの整備と運用は、最終的には民間企業により持続的に行われることが望ましい。但し、当初ある程度の規模を確保しないと民間ビジネスとして利益を確保していくことが難しい上に、情報システム構築の初期投資リスクもある。また、計画経済下での旧社宅という住宅ストックを抱える中国において、これらの社会資本の有効活用・維持更新を促すための仕組みづくりに関して一定の財政負担は負うべきであると考えられる。従って当初、住宅市場仲介情報システムの整備は、たとえば地方政府住宅局の下に地方政府出資による機関の設立・運営を行い、

公共主導による機能誘導を行うことも考えられる。例えば既存の、不動産交易中心による機能誘導等が考えられる。一方、中国国内の民間企業の中にも既に、インターネット上で、住宅情報を掲載すると共に、住宅仲介チェーン店（自社物件のみならず、他社物件を仲介する代理業務）を来年の年末に全国で1000店舗以上展開する計画を持っている企業が出始めている。これらの企業と、上記不動産交易中心等の公的組織は競合する可能性があるが、最終的には情報提供主体であるデベロッパーや住宅メーカーに選択権があるので、良いものが残り、そうでないものは淘汰されるべきと考えている。

これらの住宅流通情報はPC保有者以外及びインターネット加入者以外の人に対する情報提供として仲介店舗のみならず、週刊誌的な紙媒体での提供を含めて考えるべきであろう。

5-2. 住宅金融関連の人材育成と資格制度の確立

5-2-1. 住宅金融関連人材育成と資格制度確立の必要性

住宅金融システム構築の基盤として、専門的な職業知識・能力を有する人材が育成され、適切に関連する組織に配置されて活用されることが不可欠である。持続的な人材育成は研修制度の構築によって可能となる。また、適切な人材配置は、資格制度を導入し、有資格者が制度的に組織に配置される仕組みにすることによって実現する。

住宅は不動産である。中国では民法未整備のため、住宅に係わる物権、債権、抵当権などの関係が極めて複雑なケースがある。実際、中国に限らず、とかく不動産の取引にトラブルはつきものといえる。不動産の取引を安全なものとし、住宅金融システムを健全にかつ効率的に整備していくための1つの動きとして、第三者取引保証制度（ESCROW）が挙げられる。

このような第三者の業務能力と信頼性を確固たるものとして確立するには、現行の各種の国家資格の活用は勿論、更に総合的な住宅金融の資格の創設が必要となる。

融資業務（審査、融資、債権管理、回収等）知識と、融資対象物件である住宅の売買を信頼のおける第三者に委託して取引を確実なものにする ESCROW 業務知識を、一定水準以上有する「住宅金融管理士（仮）」の資格の創設が考えられる。

研修制度は資格制度と連動しながら整備することがもっとも効果的と考えられる。

5-2-2. 住宅金融関連の人材育成方策

（1）統合的研修体制の構築

1) 統合的研修組織の整備

最終的に金融、住宅分野横断の縦型研修組織、例えば中央住宅金融研修センター（仮名）のような機関の設立が望ましい。但し、施設の整備、研修プログラムの立ち上げ、教員陣の確保といった準備と研修ノウハウの蓄積が不可欠であるため、第一歩として、まず人民銀行と建設部系統の既存研修体制をより強化し、住宅金融に意識した研修内容の新設などから着手したほうが現実といえる。そのため、人民銀行と建設部の人材育成担当部署がリーダーシップを発揮し、各商業銀行の関連部門、或いは各地方建設部門との調整が不可欠である。全体的なステップについて、以下のように想定する。

- ① 人民銀行と建設部は自ら所管系統内の研修体制を調整し、系統内における縦型の研修組織を整備し、並びに住宅金融関連の研修内容を設ける。
- ② 人民銀行と建設部との連携を図り、住宅金融に関する研修プログラムの共有、研修施設使用の融通、共同教官ネットワークの形成などを通して、一部の研修実体

の共享体制を構築する。

- ③ 人民銀行、建設部共同所轄の住宅金融共同研修施設を整備し、共通研修プログラムを立ち上げる。
- ④ 必要性に応じて中央住宅金融研修センター（仮名）、及びその地方センターを設置し、全国ネットワークの研修システムを整備する。中央住宅金融研修センター（仮名）の下に、事務局、研修運営部門、教材部門、研修施設運営部門等を設置する。また、全体的規模にもよるが、教官の育成・調達協調部門も必要となる。

2) 既存施設の活用

統合的研修体制の構築は主に統括組織の統合と研修主幹内容の統合であり、既存の施設、例えば大手商業銀行の研修施設などを最大限に活かすべきである。また、大学等の施設の活用も選択肢の1つとして考えられる。

(2) 複合的研修プログラムの立ち上げと多様な研修形態の活用

1) 複合的研修プログラムの立ち上げ

住宅金融に関する研修プログラムを立ち上げる際に、意図的に複合的なものとして考える必要がある。具体的に、研修対象者のレベル、研修の目的、重視する専門分野、主とする職業能力の種類、連動する資格などに合わせて、きめ細かいコースの設置が必要となってくる。

例えば幹部研修のレベルとして初級（主任科員、科長）、中級（処長、主任）、上級（処長以上）になるものが必要であり、一般職員の研修も初級（新人）、中級（経験者）、上級（キャリア）といったランク分けが必要である。また、専門研修としては、金融分野と住宅分野があり、更に関連分野としての内容も考えられる。

2) 多様な研修形態の活用

研修のニーズと、研修施設の整備やプログラムの立ち上げのバランスを考案すれば、少なくとも短期的には多様な研修形態の活用が不可欠である。

代替案としては、総合大学に関連の専門コースや専門講座の設置が考えられる。時間帯としては、継続的な夜間や集中的な冬・夏休み期間などが可能である。教官の確保も、教官の育成も大学との連携によってよりスムーズに解決できよう。

また、初期段階では、既存の情報ネットワークと可能な通信手段を利用したケーブルテレビ研修やインターネット遠隔研修なども視野内である。

5-2-3. 住宅金融関連の資格制度確立の方策

(1) 既存資格の活用

住宅金融に関する資格制度の構築には、まず第一歩として、住宅金融業務と密接な関係を有する既存資格の活用である。即ち、組織（個人の自主的努力も含み）が研修制度を通して、住宅金融業務に係わる職員に、それぞれの業務・キャリアに適合した資格の取得を積極的に支援することである。その際、研修プログラムも特定の資格取得コースの設置が望ましい。

(2) 3つのレベルの資格システム

資格システムを整備する際に、取得者にとって漸進的に努力できるような仕組みが必要である。また、組織にとっても、職員にハイレベルの資格（国家資格）を取らせること自体が目的ではなく、資格の取得にあたって業務能力を向上し成績が伸ばすところが狙いである。従って、異なるレベルの資格システムの共存が求められる。下表は基本的イメージである。

表 5-1 3つのレベルの資格システムの整備

レベル	適用範囲（公認の範囲）	組織への貢献（可能性）
国家資格 国家レベルの認定・検定	全国 （一部は国際的に通用）	<ul style="list-style-type: none"> ・組織の昇格などに寄与 ・組織全体の人材水準の向上に寄与 ・組織全体成績の向上に寄与 ・対外的にアピールできる
個別業界資格、認定・検定 複合業界資格、認定・検定	業界内	<ul style="list-style-type: none"> ・組織全体の人材水準の向上に寄与 ・組織成績の向上に影響
組織内の資格 （業務能力査定基準）	組織内（例えば銀行内、銀行グループ内）	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的人材水準の向上に寄与 ・組織成績の向上に影響 ・透明的、客観的人事評価に寄与

出所：JICA 調査団

但し、もっとも限定的な組織内の資格はあくまでもいわゆるライン役職上の昇進とは別に、職員の能力、職業内容、学歴、勤続年数なども含めた何らかの基準によって定める組織内の制度である。組織内制度は、一般的に当然国家資格や業界資格のような通用資格の取得状況も考慮すべきであるが、性格的には国家制度と異なることを注意すべきである。

(3) 将来に向けた総合的住宅金融資格の創設

現行の各種の国家資格の活用は勿論、将来に向けて更に総合的な住宅金融の資格の創設が必要である。「住宅金融管理士(仮)」資格の創設は住宅金融に関する研修制度と一体的に捉える必要がある。

公的住宅金融制度の最新情報などを含めた融資業務(審査、融資、債権管理、回収等)知識、ESCROW 業務知識の取得を目的とする研修を金融機関の担当者に対して行い、研修の終了時に、前述の「住宅金融管理士(仮)」の資格試験を実施する。建設部、人民銀行などの主管機関が適切な職業能力評価機関を通して試験問題を作成し、資格を認定することが考えられる。また、住宅金融分野の制度・政策・技術等の進歩に伴い、定期的な研修を義務付けると共に、これを資格有効期間更新の条件とする必要も考えられる。

5-3. 住宅市場活性化に向けて

5-3-1. 中古市場・賃貸市場活性化方策検討の必要性

中国における中長期的かつ持続的な住宅市場の活性化を考える際には、中古住宅市場と民間賃貸住宅市場の形成を中心とした次のような基本的認識を基礎にすべきである。

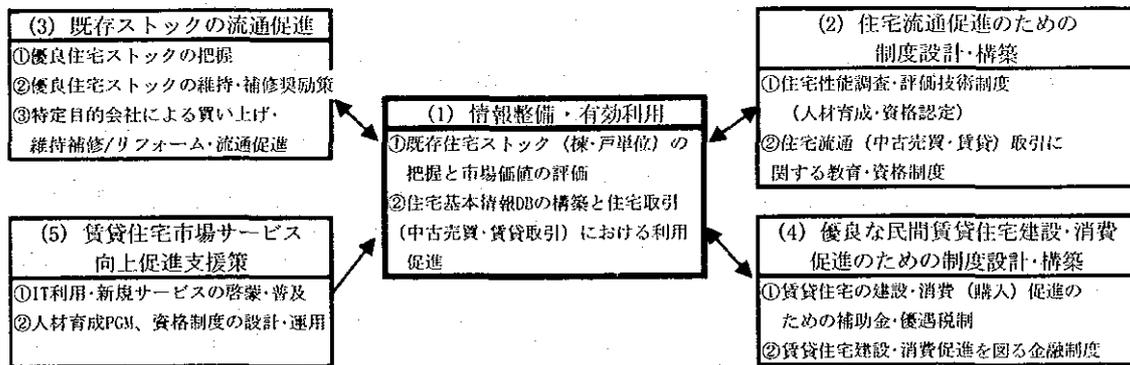
- (1) 持家と貸家は健全かつ活性化した住宅市場の両輪である。特に人口流動、及び家族構成・ライフスタイルの変化に伴う住居移動の激しい大都市、またその中心部ほど民間賃貸住宅（貸家）の重要性が高い。住宅需要者と住宅市場発展（経済成長）にとって持家と貸家双方にメリットがあることを認識し、需要者の選択の幅を広げることが経済資源の有効配分という視点から望ましい。金融政策を含む住宅政策においても賃貸住宅市場における優良な住宅ストック形成・維持・向上という点での配慮と対応が必要である。
- (2) 中国では新設の持家供給・居住（消費）に対して様々な政策が展開されているが、住宅市場における重要なコンポーネントである中古住宅流通と（民間）賃貸市場の形成・活性化に対する検討・政策展開は遅れている。特に、中間所得層に対する民間賃貸住宅消費刺激に関する対応は進んでいない。持家・貸家の住宅所有形態を問わずに高い住宅消費ニーズを有する中間所得層の民間賃貸住宅消費を供給・消費の両面から活性化させるとともに中古住宅流通の促進を図ることは、住宅市場のフィルタリング機能を強化し、ひいては新設住宅需要（購入）を誘発させることとなる。特に、単身者・若年世帯・高齢世帯（単身者を含む）など、想定居住期間が短く、かつ現在の新設住宅供給の中心である 100 m²超の居住面積を必ずしも必要としない需要層の持つ多様な住宅ニーズを満足させるための市場補完的な民間賃貸住宅供給・消費刺激策、中古住宅流通促進策の検討・導入が住宅市場のフィルタリング機能強化の点で重要である。
- (3) 中国の大都市における民間賃貸住宅供給・消費刺激策の検討・導入にあたっては、公的部門が直接、中間所得層向けの賃貸住宅を建設・供給することはせず、既存ストック・新設ストックにおける個別物件情報の整備・開示等、市場活性化のための環境整備や、税制・金融などの制度面でのインセンティブ付与などの民間部門に対する間接的な市場誘導・刺激を図ることが、地方政府の財源・人的制約を考えると現実的方法と思われる。
- (4) 中国では公的セクターにおける社宅として供給・運用され大部分が個人に払い下げられた住宅ストックが相当規模、存在する。この住宅ストックをその質や住宅年齢などに応じて中古住宅や賃貸住宅として有効活用・流動化を円滑に進めることが新たな住宅需要を誘発する。既存住宅ストックに対する公的関与による情報整備、一時的買い上げ、維持・補修、中古住宅市場や民間賃貸市場への再投入等を検討すべきである。

5-3-2. 住宅市場活性化のための方策

(1) 住宅基本情報登録制度の整備とDBの有効活用

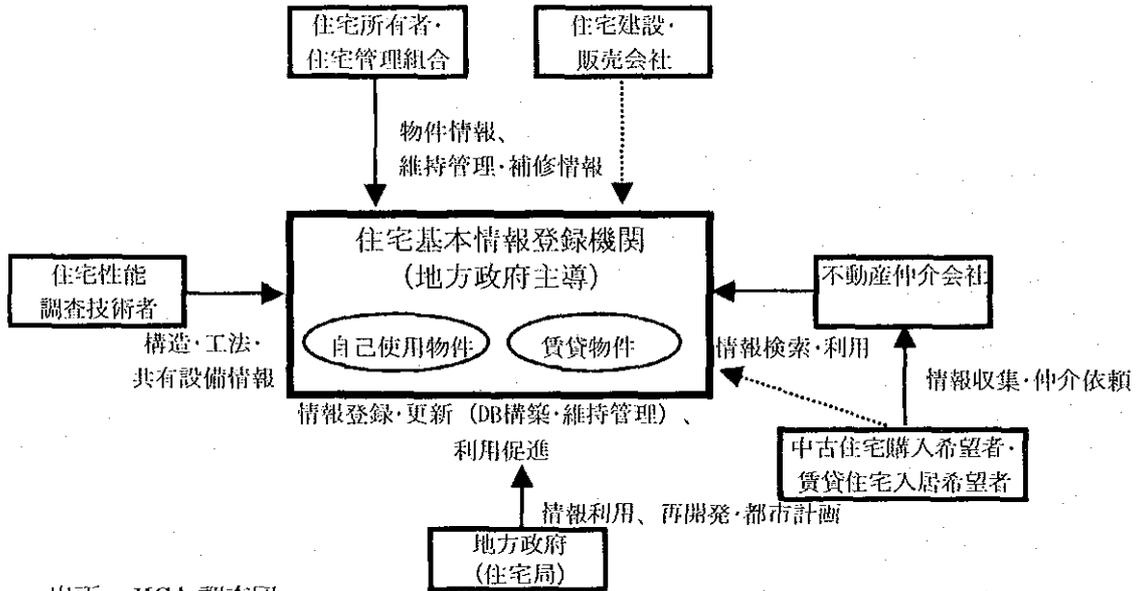
住宅の「需要主体」、「供給(建設)主体」、「情報・サービス提供者」という3つの市場プレーヤーが、住宅売買や賃貸取引、その仲介・情報サービス等の活動に際して質の高い情報を有効に検索・活用していくことが重要である。そのために、既存の住宅ストックや現在、急速に増加している新設商品住宅等の住宅資産に関する情報整備と有効活用を「住宅基本情報登録制度」の整備とそれに基づくデータベース(DB)の構築と運用を通して行う。

図5-5 住宅市場活性化のための方策案とその流れ



出所：JICA 調査団

図5-6 住宅流通・賃貸市場活性化のための住宅基本情報登録制度のイメージ



出所：JICA 調査団

これらの住宅基本情報の整備にあたっては、地方政府主導による住宅基本情報登録機関を設立し、需要主体や供給主体等の民間ニーズを吸い上げながら DB 設計・運用方法・基準を構築・策定していくことが現実的である。たとえば地方政府住宅局の下に 100% 地方政府出資による機関の設立・運営を行うことが考えられる (表 5-2 参照)。DB に登録されたこれらの情報利用にあたっては利用者に多くのメリットを供するという観点から一定の手数料をとることにより運営コストに関する財政負担を極力、小さくすることが必要である。

表 5-2 地方大都市における中古・賃貸住宅管理公社(仮称)の概要(案)
(第1段階：2002-2005年)

目的	・既存住宅ストックの流通 (中古売買・賃貸取引) 促進による住宅市場活性化
資本	・全額地方政府出資の非営利法人 ・地域によっては複数の民間不動産会社の資本参加による法人化を検討
組織・人材	・地方政府機能 (住宅発展局等) の一部移転 ・地方政府からの出向・転籍、及び民間不動産会社からの出向等で当初20名程度の人員を確保 ・住宅基本情報DBの設計・構築・運用を第1の目的としつつ各種制度設計の基本方針・詳細案の策定に関する事務局機能を担う。
主な機能	①既存住宅ストック (棟・戸単位) の基本情報整備 (当面の第1の目的) (住宅基本情報DBの設計・構築・情報提供運用) ②住宅性能調査・評価技術制度の検討・設計・確立と運用 ③住宅流通 (中古売買・賃貸) 取引に関する教育・資格制度の検討・設計・確立と運用 ④旧社宅を含む既存住宅ストック流動化促進のための具体策策定 (特定目的会社設立による一次買い上げ、維持補修、住宅市場への再投入等)

出所：JICA 調査団

(2) 住宅流通促進制度の整備

1) 住宅性能調査・評価技術制度（技術及び資格認定）の設計・確立

住宅性能調査・評価技術制度は既存・新設の住宅の性能を安全基準を含めて適切に評価・判断し、質の高い住宅基本情報を提供・整備することで住宅市場の活性化に資するものである。国家または地方政府による技術標準とそれに適合する何段階かの資格認定制度を設計・確立し、住宅建設・販売・流通の量に見合う大量の住宅性能調査技術者の育成を図る。

2) 住宅流通取引（中古売買・賃貸取引）に関する教育・資格制度の設計・確立

住宅性能調査・評価情報を含めた住宅基本情報を有効に活用して中古売買や賃貸取引を円滑に進めていくためには、建築技術・市場価値判定能力・住宅金融制度知識・IT 利用技術・契約事務を始めとする法律等の知識と技能を有する不動産仲介会社の人材が必要となる。これらの人材を確保するために住宅売買や賃貸契約における「不動産取引主任」等の資格制度とそれを補強する人材育成制度の設計・構築を行う。住宅基本情報登録制度の内容と十分に整合性のとれた資格要件を検討し、制度化で育成すべき各種人材の中期的目標数を設定した上で、それを満足するための人材育成（教育）プログラムを設計・運用する。

(3) 既存ストック流通促進と特定目的会社の活用

1) 住宅性能調査・評価情報を元にした優良住宅ストックの把握

住宅性能調査・評価情報を含めた住宅基本情報(DB)を利用して既存住宅ストックの質と量を把握する。特に品質の面では一定の評価基準を確立してそれに基づいた「住宅格付け」を行う。その格付けに応じて中古売買や賃貸流通促進に向けての各種諸奨励策や維持・補修、再開発（スクラップ&ビルド）に向けての対応策を検討する（図 V-3）-4 参照）。

2) 優良住宅ストックの継続的な維持・補修に対する奨励策の検討・設計

日本の住宅金融公庫では、高層住宅の計画的修繕をサポートするために資金準備・形成を図り修繕ローン借入れ時の優遇措置を受けることのできる「高層住宅修繕債券積立制度」や、各種の維持・補修・修繕工事に対応する「高層住宅共用部分リフォームローン」等の金融手段を用意している。中国においても住宅市場の一層の成熟化と流動化を促進するための税制や金融制度の面からの各種奨励策を検討・設計することが望ましい。

3) 特定目的会社による既存住宅ストックの一時的買い上げ・補修・更新の実施、流通（中古販売・賃貸化）促進の検討

既存住宅ストックの内、中規模の補修・更新を必要とする建築物については補修・更新に相当のコストがかかる一方、そのままでは市場価値がほとんどないという点を考慮して、集合住宅（棟）単位の全面的な住宅の買い上げ・補修・更新・再販売または賃貸を行う特定目的会社の設立・運営を可能にする法律・税務・金融面での制度を検討する。特定目的会社は該当する集合住宅の全住戸を妥当な価格で買い上げた上、相当の期間をかけて建物本体と共用施設の補修・修繕、各戸のリフォーム等を行いその後、中古販売または賃貸物件として住

宅市場へ再投入する。現所有者からの各住居の買入価格、現所有者の当座及び将来の居住問題への対応、補修・更新工事の資金調達、特定目的会社の設立・運営に関する手続き・税務面での優遇策等とともに民間不動産会社や地方政府の出資による合弁事業とすることや複数のコンソーシアムによる競争入札方式の導入等を検討する。

表 5-3 既存住宅ストックの品質評価に基づく流動化促進策（例）

格付	品質評価	対応策（流動化対応策）
A	<ul style="list-style-type: none"> ・築10年以内で当面、補修・更新の必要性が無い ・そのままでも中古売買・賃貸取引による市場流通が十分、可能である 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持・管理体制の強化を奨励（管理組合の形成・修繕積立制度構築等の検討） ・流通促進奨励策は特に無し
B	<ul style="list-style-type: none"> ・築10年以内だが小規模の補修・更新の必要性がある ・小規模の補修・更新で中古売買・賃貸取引による市場流通が十分、可能である 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持・管理組合の形成と自助努力による更新・補修の奨励（大規模修繕ローンの設定・利用奨励等） ・維持・更新完了後の物件流通取引に税の軽減等
C	<ul style="list-style-type: none"> ・築10年以上だが質がよい。ただ中規模の補修・更新の必要性がある ・中規模の補修・更新で中古売買・賃貸取引による市場流通が十分、可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定目的会社による棟単位での一括買い上げ・補修・更新を検討。現所有者は希望により賃貸入居可能とし残りは中古物件とし販売する ・特定目的会社による手続き・税務面での優遇
D	<ul style="list-style-type: none"> ・築10年以上で大規模の補修・更新の必要性がある ・大規模な補修・更新で中古売買・賃貸取引による市場流通が可能だが、大きなコストがかかる 	<ul style="list-style-type: none"> ・Cランクの住宅と同様の対策を検討する。事業化が成立しない場合は、Eランクと同様の対策を検討する（期限付賃貸物件としての奨励策他）
E	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数が古く構造的に抜本的な維持・補修が困難である ・残存耐用年数が10年以内と判断される 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発（スクラップ&ビルド）対象とし中期的な所有権移転、入居者移転の計画を策定する ・期限付賃貸物件としての奨励策を検討

出所：JICA 調査団

4) 優良民間賃貸住宅の新規建設・消費促進に関する制度の整備

日本の「特定優良賃貸住宅制度」等の賃貸住宅に対する奨励策を参考に中国の実情に合った制度を検討する。特に優遇制度適用に関する資格要件を明確にすることで、一定の所得層や若年世帯・老年世帯等の需要層をターゲットにすると同時に、高所得層の広めの住宅ニーズを満足させることに偏りがちな現在の新設商品住宅供給体制を補完する形で、多様な需要者ニーズを満足させるための市場誘導を図る。このような優良な民間賃貸住宅市場の形成促進のための制度設計・運用においては補助金や優遇税制、金融制度等による各種のインセンティブ（奨励策）が必要となり「建設に対する補助金」、「入居者家賃に対する補助金」、「建設のための優遇ローンの付与、及び利子補給」等のオプションがある。中国や地方大都市それぞれの住宅市場の状況や地域の特性を考慮した上で、これまでの持家取得を最優先とした住宅関連減税や経済適用住宅建設に関する補助のあり方を見直し、住宅市場経済化の進展度合いに合わせて賃貸住宅の建設や消費促進に向けた新たな制度設計と住宅関連財政負担の配分のあり方について総合的に検討することが必要である。

5-4. 住宅政策推進基盤確立に向けて

今後の中国における住宅計画づくりに求められる視点は次の3点である。

- (1) 急速な都市化の進展、経済の高成長、高齢化の進展、都市型ライフスタイルの浸透など、急速に経済社会環境が変化している中国において、国民の住宅や居住そのものに対するニーズの変化を的確に把握し、住宅需要の量的な見通しに裏づけられた計画づくりを実現していくこと。
- (2) 計画の実効性を担保するために、計画実行による住宅計画・政策の効果を定期的に把握し、それが次の計画づくりに随時フィードバックされるような仕組み（“計画 (Plan)” → “実行 (Do)” → “評価 (See)”）を形成すること。
- (3) 特に住宅金融制度の整備・充実に対応して、公・民、国・地方を総合した住宅の必要整備量と、その整備に必要な公的資金量が連動した住宅計画を確立すること。

これらの計画づくりを進めていくためには、以下の2つの方策について具体的な検討を進めていくことが必要である。

- 住宅関連統計制度の整備・活用方策
- 住宅計画（住宅資金計画）策定プロセス

5-4-1. 住宅関連統計制度の整備・活用方策の確立

(1) 検討の基本方向

現在、中国では住宅投資や住宅販売に関わる各種統計が整備されつつあり、一部の不動産販売取引情報については、インターネットのウェブサイト等で提供されている。しかしながら、その活用・使途が極めて限定されているうえ、住宅計画立案に必要な広範な統計群が整備されているとはいいがたい。

このため、“需要者のニーズ”に対応した計画づくりを支える制度基盤として、住宅（設備）の現状、住宅のニーズ、住宅整備による成果等を把握しうる統計の整備と、それを住宅計画や住宅融資計画に逐次反映できるような統計の活用方策を検討すべきである。

(2) 具体的（詳細な）な検討内容

1) 重点的に整備すべき住宅統計内容の検討

住宅のストックに関わる統計や建設部門分析用/産業連関表等といった、現在絶対的

に不足していると考えられる統計を対象として、作成のための技術的な課題（既存統計からの加工も含む）、住宅統計の作成基準、統計収集のための組織体制等のあり方を検討する。

図 5-7 住宅統計の具体的内容

【住宅基礎統計群】

○住宅フロー統計（建て方別、形態別着工件数・着工（投資）金額、住宅建築単価・・・）

【日本】：建設統計年報、公共事業着工統計、建設単価調査＜住宅金融公庫＞

●住宅ストック統計（建て方、形態、設備状況別住宅戸数・面積・・・）

【日本】：住宅統計調査＜総務省＞

【住宅産業・不動産販売統計群】

○住宅販売統計（販売価格、販売戸数、販売住宅タイプ・・・）

【日本】：不動産統計＜不動産経済研究所＞

○住宅産業統計（不動産業・住宅産業の業績、利益率、・・・）

【日本】：不動産業統計＜国土交通省＞

【住宅購入者統計群】

●年収・消費統計（財・サービス別の消費額、可処分所得、・・・）

【日本】：家計調査年報、消費実態調査＜いずれも総務省＞

●貯蓄統計（貯蓄額、保有資産額、・・・）

【日本】：貯蓄動向調査＜総務省＞

●住宅ニーズ調査[アンケート調査を想定]

【住宅資金統計群】

○（住宅）資金循環統計（資金調達額、機関別・分野別融資額、・・・）

【日本】：資金循環統計＜日本銀行＞、財政金融統計月報＜財務省＞

●住宅資金利用者実態調査（借入額、購入住宅の建て方・形態等のタイプ、・・・）

【日本】：利用者実態調査＜住宅金融公庫＞

【住宅評価統計群】

●産業連関表（建設部材別の年間投資額、建設部材別の産業ごとの取引額、・・・）

【日本】：建設部門分析用産業連関表＜国土交通省＞

●住宅利用者実態（満足度）調査・統計（住宅及び設備ごとの満足度、・・・）

【日本】：利用者実態調査＜住宅金融公庫＞

*●は中国において特に充実が求められる項目

出所：JICA 調査団

2) 統計の収集・管理・提供体制の検討

地方政府において安定かつ充実した統計収集が可能となるような組織のあり方（日本では地方統計主管組織が機能している）、人材確保（統計調査員等）のあり方を検討していく。

3) 住宅統計の活用からみた統計整備戦略の検討

住宅統計の整備は、それを有効に活用することによってより精緻なものとなるため、住宅需要や住宅資金需要の測定過程を想定し、統計の精緻化に向けた将来方向を検討する。

4) 中央－地方のオンライン統計収集システムの検討

統計の作成・収集・検査（監査）といった地方－中央、関連省庁間にまたがって行われる統計作成業務を支える情報システムや、統計の提供に向けた磁気媒体（CD-ROM等）化、統計調査事務のOA機器導入、事務効率化に向けたソフトウェア開発等のあり方について検討する。

5) 統計活用人材育成方策の検討

一定の統計知識を有した人材の確保や、既存の統計職員が持ち得る能力を最大限に発揮し、効果的・効率的な統計調査が実施できるような研修体制のあり方を検討していく。職員需要予測の実施など広範な知識、統計に関する専門性、予測の技術・技能等を有した人材を短期的（1年）には専門人材の外部からの招聘、中・長期的には中国サイドにおいて人材を育成するための研修システム、研修機関のあり方等について詳細な検討を行う。

5-4-2. 住宅計画（住宅資金計画）策定プロセスの確立

(1) 検討の基本方向

急激に変化が進む住宅市場に対応し、住宅金融と一体化した実効性のある住宅政策を中長期にわたって計画的に推進していくためには、現在の中長期住宅計画、主に各都市の住宅五ヵ年計画（計画年数5年）及び都市総体計画の中の住宅発展計画（計画年数5年、20年）の発想の転換と内容の充実が求められる。

従来の計画は、計画策定とそれに関わる資金調達・財源措置等が連動していなかった。住宅（社会資本整備）とその資金的な担保（融資計画、予算措置）が連動した“実効性のある”計画づくりを実現するために、住宅に対するニーズ、経済構造変化等をふまえた住宅需要や住宅資金需要を的確に予測したうえで、それが住宅（建設）計画に機動的・弾力的に反映されるような仕組み・プロセスを検討すべきである。

(2) 具体的な検討項目

1) 住宅需要予測の手法開発及び活用方向の検討

中国においてこれまで用いられてきた住宅需要の予測手法は過去の経済構造を前提とした回帰分析(Regression)が中心であったが、構造変化を的確に予測するために、今後の環境変化、ニーズを織り込んだ需要予測手法を開発し、それを定着化させていくための方策を検討する。そのうえで、住宅の需要予測結果から、住宅融資の計画、資金調達計画等に反映させるために必要な住宅資金需要の予測手法の開発・精緻化に向けた検討を行う。

2) 横断的な住宅政策立案・審議組織の検討

わが国の住宅整備五箇年計画において主体的な役割を果たしている「住宅・宅地審議会」等をモデルに、中央レベルー地方政府レベルが連携した省庁横断型・官民共働型の政策立案・審議組織のあり方を示すとともに、その設立に向けた検討を行う。

3) 住宅計画立案を支える情報ネットワークの検討

住宅計画の立案過程にあたって必要となるデータの授受・ディスカッション・意思決定等を迅速かつ円滑を支えるために、高容量かつヒューマンインターフェイスに配慮した政策立案サポート情報システムのあり方を検討する。

4) 専門人材の確保・育成に向けた検討

需要予測に対応した新たな住宅政策の立案にあたっては、統計の活用、需要予測の実施など広範な知識、統計に関する専門性、予測の技術・技能等を有した人材の育成方策の検討を研修システム、研修機関のあり方等の視点から詳細な検討を行う。