

住宅需要分析編

[概要]

1. 住宅市場の構造変化と住宅需要把握の必要性

1-1. 中国における住宅市場変革の実態

中国の住宅市場を形成するプレーヤーは3つに分類される。一つ目は、住宅を所有（利用）するために建設し、または賃貸の形で消費する「需要主体」である。二つ目は、商品住宅や賃貸住宅を企画・建設し、第三者（需要主体）に販売・賃貸する「供給（建設）主体」である。三つ目は、需要主体と供給主体それぞれに対してサービスを行い、時として2つの主体の橋渡し役となる「仲介主体（情報・サービス提供者）」である。

その中でも特に、中国では「第一次住宅市場経済化」と称される住宅制度改革に伴って、「需要主体」の構造変化が顕著である。急速な市場化・経済成長を背景とした所得・貯蓄の増加と購買能力の拡大、公有企業社宅居住者の住宅払い下げに伴う自家保有世帯への転換、（公有）賃貸住宅や払い下げ住宅から新設商品住宅購入・移転による「住替」の増加、公有賃貸住宅の再賃貸や自宅（旧宅）の賃貸市場への投入による民営賃貸入居者の増加などである。また、全体的な人口増加や世帯数の増加、複数住宅保有世帯の増加などの環境変化要因により、これまで想定していなかった新たな需要主体が登場するなど、住宅需要全体に大きな影響を及ぼしている。

今後は、中国においても住宅市場プレーヤーによるアクティビティの一層の活発化・活性化によって「住み替えを通じた居住水準の向上」という「フィルタリング（住み替え）・システム」が形成・発展していく可能性が高い。住宅市場の市場経済化が最も進んだ上海においては、すでに中古住宅・賃貸住宅市場の形成と利用を通じたフィルタリング・システムが実質的に機能し始めており、中古住宅需要、賃貸住宅需要が需要全体に占める割合が上昇するなど、住宅需要構造が大きく変化しつつある。

1-2. 住宅需要把握の必要性

所得水準や都市の特性によって、都市毎の「住宅市場経済化」のプロセスとスピードが異なることは必然であるとしても、中国住宅市場のあるべき最終的な姿をイメージした上で、制度・政策的な面でもこれを刺激する方策がとられることが望ましい。そのためには、住宅市場・住宅需要の現状と将来像を明確にした上で、中国におけるフィルタリング・システムの設計とこれを実現するための政策・制度支援の設計が重要となろう。

需要主体の行動・ニーズを反映した住宅需要の把握は、的確な政策・制度設計のために必要不可欠なものとなる。特に、旧式住宅の取り壊しと新規住宅によるリプレースという要因は、住宅需要予測モデルにおいて重要な要因である。残念ながら今回検討のモデル3都市における住宅ストックのビンテージ（住宅年齢）毎のストック量が把握できないために、予測モデルへの正確な反映は困難であるが、本来的にはフローとしての「滅失」量の推計を通じた精緻な住宅需要予測が住宅計画・住宅政策・住宅資金計画を立てる上で必要で

ある。住宅ストックのビンテージ把握とそれを通じた減失量のより正確な推計は、将来的な中国の住宅計画・住宅建設計画に立案と効果的な住宅政策の遂行に向けた重要な課題であると言える。

2. 住宅需要・住宅資金需要の予測結果

激変する中国の市場環境をいかに捉え、いかに住宅需要・住宅資金需要の予測に反映させていくかが重要となる。ここでは、住宅市場を取り巻くいくつかの環境変化を想定し、2010年までに発生する住宅需要・住宅資金需要をケーススタディとなるモデル3都市（上海市・武漢市・成都市）を対象に行った。

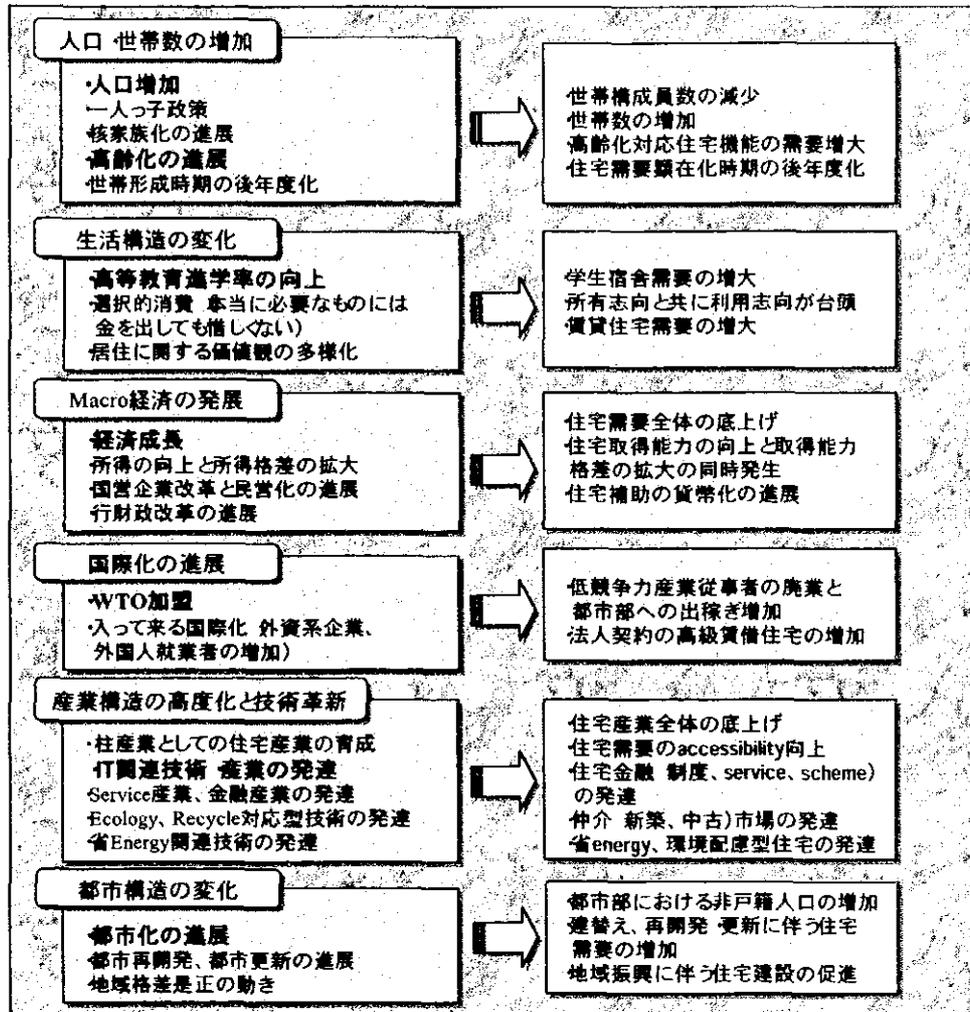
2-1. 住宅需要を取り巻く環境変化

2-1-1. 環境変化と住宅需要への影響

住宅需要は、住宅面積や住宅戸数として捉えられる「量的側面」、住宅のタイプやグレード、利用形態、附帯サービス等の実態等として捉えられる「質的側面」、仲介・流通市場の整備状況や住宅取得希望者の住宅取得能力（アフォーダブル）等として捉えられる「需要へのアクセシビリティ」の3つの側面から把握される。

これらの三つの側面に影響を与える環境変化として、(1)人口・世帯数の増加、(2)生活構造の変化、(3)マクロ経済の発展、(4)国際化の進展、(5)産業構造の高度化、(6)都市構造の変化の6つが指摘できる。

図 2-1 中国を取り巻く今後の環境変化と住宅需要に与える影響



出所) JICA 調査団作成

2-1-2. 人口の増加

中国の人口は、2000年の12.9億人から2005年の13.2億人を経て2010年に13.8億人に増加する予想である。年平均増加率は1.06%と世界平均の1.52%に比べて低い。これは、中国の1人子政策の効果である。1人子政策は、第10次5ヵ年計画に関する党中央提案の中でも「引続き人口の数を厳格に抑制する」と堅持がうたわれている。1人子政策が長期的に維持されると、中国の人口は2040年に最大15.4億人に達した後、緩やかに低下する見通しである。

2-1-3. 高齢化の進展

中国の老齢人口(60歳以上の人口)の増加は著しく、ウィーンの世界老齢問題大会(1982年)の定義によれば¹⁾、中国は、1995年に60歳以上の老齢人口/総人口=9.5%となり老年型国家となった。1996年の人口変動抽様調査では、全国の1/3の省が老年型であり、特に上海市などで65歳以上の老齢人口/総人口=7%以上に達した。中国における60歳以上の老齢人口比率は、2000年の10.4%(1.3億人)から2010年に12.6%(1.7億人)、2020年に16.6%(2.4億人)と増加する見通しである。

中国の各種社会調査によれば、老齡化からくる社会問題として老人の社会保障費用の大幅増、世代ギャップ、老人施設の欠如、老人精神の孤独感などがしばしばあげられるが、こうした問題は老人用住宅のあり方に影響を及ぼす。すなわち、住宅供給においては、家庭内老人扶養型大家族住宅、老人専用型核家族住宅、看護老人向け老人ホームなどへの対策が必要となる。具体的には、1戸3室や1戸4室を1戸(2室+1室)や1戸(2室+2室)への設計変更、メゾネット・タイプの供給、その他老人の利便性などへの配慮が必要となる。老人向け住宅供給は今後益々増加する基調にあり、その際、新規住宅開発の他に、会社厚生施設の改修、売残り住宅の改修、幼稚園や託児所から託老所への転換なども考慮に入れ開発する必要がある。

2-1-4. 高等教育進学率の向上

中国では大学、技術高専以上の高等教育進学率の上昇に伴い、学生宿舎(住宅と宿舎)への需要が拡大している。例えば、上海では、1999年8月までに竣工した学生寮は33万平米で、これは過去48年間に竣工した学生寮98万平米の1/3に相当すると言われている。1999年に国家統計局が公表した調査(複数回答)によれば、貯蓄目標は子女の学費のためが44%、老後のためが38%、住宅購入のためが20%と子女の学費のためが高くなっている。また、1998年に北京市教育委員会が61高等教育機関に対する調査結果によれば、在校生約24万人に対し、学生宿舎が4万室であった。平均部屋割りは学部生が4人で1室、修士院生が3人で1室、留学生・博士院生が2人で1室なので、宿舎収用人数は14万人であった(在校生の約6割を宿舎に収用)。この結果、11万人分、2万室が不足であった。1室20平米とすると、北京市での必要建築面積は65万平米と試算される。

一方、政府は教育基礎施設建設の1つに宿舎建設を入れており、国債発行を通じて

¹⁾ 老年型国家とは、60歳以上の老齢人口/総人口=10%以上、或いは、65歳以上の老齢人口/総人口=7%以上を以って称する。

財政から支出されているが、財政不足で大学側でも寮の建設は困難になりつつある。他方、中高所得家庭の子女は学生寮よりも商品住宅への入居を強く希望しており、今後10年間で1室1人を前提とする商品住宅への入居の希望が高まるとみられる。

中国の大学入学率は2000年の9%から2010年に15%に上昇し、これに伴い高等教育機関への進学者は、850万人から1300万人に増加する見通しである。

2-1-5. 経済成長

2010年までの中国経済成長を展望すると、米国経済が下方トレンドに入るため世界経済の成長率が低下し、第9次5ヵ年計画期（1996年～2000年）の成長力（実質GDPの平均成長率8.3%）に比べてやや弱まる見通しである。中央政府は、第10次5ヵ年計画期（2001年～2005年）における実質GDPの年平均成長率を7%前後（2001年3月公表）としているが、かなり抑えた予測である。第10次5ヵ年計画に関する朱総理報告の中にも、「計画における初期目標は余裕を持たせなければならない。」とある一方、地方政府は各省の第10次5ヵ年計画目標を比較的高めに設定してあるなど必ずしも平仄がとれているとはいえない点がある。

今後10年の経済展望として、産業構造の変化を以下に挙げておこう。すなわち、経済の進化に伴い、中国の産業構造の比重は、第1次産業の低下と第3次産業の上昇が進行する見通しである。但し、第2次産業の比重は2010年までは一定とみられる。この理由は、（1）国内における賃金コストの上昇はあるものの国際比較上安価な賃金コストが2010年位まで続き、賃金水準は全国月平均で2000年の60ドル/人から2010年の150ドル程度/人と予想される。この賃金水準では、国際競争力において低賃金による輸出レバレッジが作用し、また、WTO加入による輸出先関税の引下げが寄与し、縫製・履物・電子部品などの労働集約産業の輸出が一層拡大する見通しである。他方、（2）機械・自動車・高度電子機器など資本集約的ないしは技術集約的産業は、中国のWTO加入に伴う輸入関税引下げによって外国製品の輸入が増加し中国製品との国内競合が激しくなろう。このため、機械・自動車・高度電子機器などは、輸入代替産業形成の過程にある中で国内生産の伸びがやや鈍化する可能性があり、輸出産業としての本格展開もこうした競合を乗り越えた2010年以降とみられる。次いで、第3次産業では特にIT・金融保険・不動産などの業種に高い成長が見込まれる。こうした、労働集約型第2次産業や第3次産業の伸びは、農村の過剰労働力を都市で吸収する受け皿になり、都市における住宅に対する有効需要を形成するものと考えられる。

2-1-6. 国際化の進展（WTO加盟）

中国のWTO加盟が不動産や住宅を含む建設業に与える影響は以下のように考えられ

る。

- (1) 農産物の輸入関税引下げが輸入農産物増加をもたらす。例えば、輸出競争力のない綿花栽培、羊毛農家などの一部廃業による都市流入に伴い、都市における賃貸住宅主体に需要が増加し、また、建築業への労働供給につながる。但し、統計資料上の制約により、3都市における一部農業の廃業による都市流入人口の推計は現時点では可能でない。
- (2) 建設資材（セメント、板ガラスなど）に対する関税は、現時点の30%から10%へ低下。これに伴い、建設資材価格の低下ないし安定が見込まれる。
- (3) 事務所ビル、ホテル、商業ビルに対する外資投資や外資企業進出により需要増加に伴う地価上昇。特に、上海市の港湾地区や金融地区に対する地価上昇が予想されている。
- (4) 外資進出に伴う高級住宅に対する需要増加
- (5) 外国建築会社の進出に伴う住宅商品開発の向上
- (6) 自動車の輸入関税引下げが自動車の低価格化を促進し、自動車の普及率の上昇をもたらす。これが住宅の郊外化につながるとみられる。

2-1-7. IT 関連技術・産業の発展

IT（情報通信技術）の発達・普及は、住宅購入希望者のニーズに対応した多様な情報サービスの提供を可能とする。これにより誰もが気軽に多様な住宅情報を入手できるように改善されることが期待される。生活者が住まいを決める際には、住宅の価格（賃料、分譲価格）を除くと即地的な要因で評価する割合が多い。住宅の周辺環境（街並み、教育環境、医療・福祉環境、そして地域のグレード等々）がこれに該当する。従って、物件である住宅自体は購入可能であり気に入っていても、周辺環境が受け入れられなくて、入居を断念することは少なくない。住宅取得希望者のニーズとしては、もし可能ならば、購入の候補としている物件の「前さばき」として事前に周辺環境についての情報を入手・吟味し、ある程度絞り込んだ上で現場に出かけたいところである。しかし、現実には不動産屋に案内してもらい、現地に出かけて行って、そこで初めてチラシでは見ることのなかった周辺の状況を知らされる。従って休日などに一度に確認できる物件の数と回れる地域も、おのずと限られてしまう。

このような状況を改善しようと現在、住宅物件のみならず、周辺環境情報についてもインターネット等を通じて事前に確認することができるサービスを提供しようという試みが検討されている。住宅地図情報とその上に重ね合わせる周辺環境情報が整備されてきている。

2-1-8. 都市化の進展と非戸籍人口の増加

都市化の進展は戸籍人口の増加に寄与するだけでなく、非戸籍人口の増加にも繋がる。非戸籍人口はこれまで主に政府の許可を得ないで都市部へ流入する出稼ぎ農民等がこれに相当し「盲流」など呼んで厳しい規制の対象であった。しかし、最近では例えば上海等では「民工潮」と呼び方を変えて、市場経済化の一翼を担う労働力として前向きに評価するようになって来ている。

中国の人口動態統計上の定義によれば、地域人口は、戸籍人口、常住人口、実有人口の3つがある。常住人口は、戸籍人口に、半年以上の居住者で戸籍が当地にない長期流入人口を加えたものである。実有人口は、半年未満の居住者で戸籍が当地にない短期流入人口を加え、更に、戸籍が当地にあるが短期の非居住者（短期流出人口）を差引いたものである。

流動人口とは、長期流入人口に短期流入人口を加え、短期流出人口を差引いたものであるが、上記3都市の住宅政策上は、長期流入人口に短期流入人口を加えたところまでの流動人口の把握が重要となる。流動人口の存在は、賃貸住宅に対する潜在需要を構成するからである。

ところで、「人口学与計画生育」中国人民大学、2001年2月」の報告書をもとに流動人口の特色を整理すると以下ようになる。第一に、1995年時点の全国ベースの流動人口調査によると、年齢構成は15歳から34歳までが71%を占めていた。上海でも73%と高かった。なお、1990年時点の全国ベースの流動人口においてでも、15歳から39歳までが66%を占めていた。また、原籍は農業従事者が80%を占めた。従って、時系列的にも、地域的にも、農業に従事する若年及び青年層が流動人口の主体となっている。第二に、1998年時点の江蘇省における流動人口調査によると、住いは、37%が職場に寝泊り、20%はホテル、16%が賃貸住宅、13%が工事現場であった。特に、長期流入人口は商売に従事するものの比率が高く、住いは、賃貸住宅が47%、ホテルが24%、他家の間借りが13%であった。これに対し、短期流入人口は建設労働者の比率が高く、住いは、50%が職場に寝泊り、13%が工事現場、賃貸住宅が8%であった。従って、安価な賃貸住宅に対する潜在ニーズが高い。第三に、1997年時点の全国ベースの流動人口調査によると、1人当り平均年間収入は、東部で6,630元、中部で4,454元、西部で4,158元であった。東部流動人口の1人当り平均年間収入は、東部戸籍人口の1人当り平均年間収入に対し80%の水準と推定されている。以上から、東部戸籍人口の1人当り平均年間収入を100と置くと、東部流動人口の1人当り平均年間収入は80、中部流動人口の1人当り平均年間収入は53、西部流動人口の1人当り平均年間収入は50と推定される。従って、賃貸住宅を建設する場合、流動人口の地域別所得格差が考慮されなければならない。

中央総合管理委員会によれば、全国ベースの流動人口は、1997年に1億人を突破し、2005年には1.3億人、2010年には1.6億人と年間500万人前後と推定されている。

2-2. 今後の環境変化から見通される将来の住宅需要

2-2-1. 住宅需要の定義と算定方法

(1) 住宅需要の捉え方

住宅需要は、大きく人口・世帯数が増加するという基本的な要因に加え、行政区域線引きが変わることによる要因、建替え・再開発による更新要因によって影響を受けるものと考えられる。

・人口・世帯数要因

人口の増減（自然増減、社会増減、流動人口増減等）や世帯分化（子供の独立等が主たる原因）によって住宅需要が発生する。特に都市部においては郊外・地方からの流動人口の増加が著しく、新たな住宅需要を発生させている。ここでは、対象3都市における流動人口に対する施策を踏まえて検討する。

一方、人口・世帯数要因と関連し、住宅の質（広さ・空間的ゆとり）を表現するものとして、世帯当り構成員数（住宅1戸当り人口）と一人当り住宅面積がある。これらは住宅需要に大きな影響を与えるものであり、現状動向と将来見通しについて検討する必要がある。

・行政区域線引き要因

都市の成長及び経済活動の進展に伴い、都市の行政区域は変化する。都市は郊外地区を新たに、都市計画上「市・区部」に編入しながら成長する。しかし、これは必ずしも新たな住宅需要の創造に直接結びつく訳では無い。何故なら、「昨日まで市・区部でなかった地区が、行政手続き上、統計の数値上、本日から市・区部に編入される」だけであって、新たな住宅需要を発生させる訳ではないからである。従って、「都市計画上の市・区部編入」による統計書の上での人口・世帯数の増加には一見、統計の数値上は住宅 stock の増加に寄与するよう見えるが、実際の住宅需要の創出には寄与しないことに留意する必要がある。

・建替え・再開発要因

一方、住宅 stock の増加には寄与しないが、住宅需要を形成する重要な要因として、建替え・再開発に留意する必要がある。

既存住宅が老朽化、再開発の対象地区に該当する等の理由により、一旦、取り壊され（拆除）、新たに住宅部分が建設される際に住宅需要が発生する。特に都市部における再開発は、土地（容積率）の高度利用により従後の住宅面積が従前住宅面積以上に

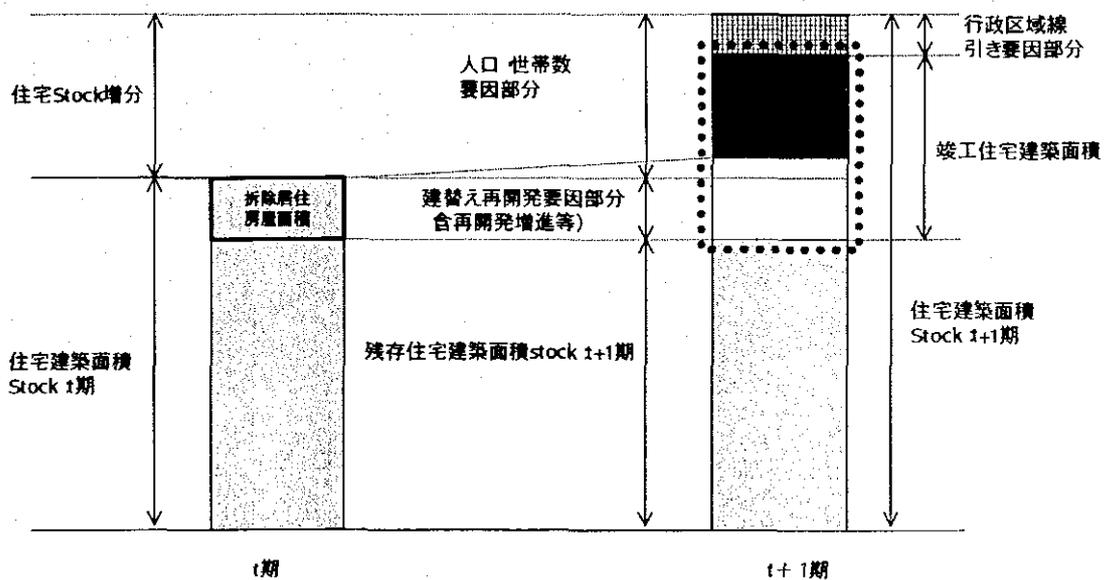
増える（住宅面積増進率 1.0 以上）場合が多い。

(2) 住宅需要の算定方法

本調査では、先に定義した需要を規定する諸要因を踏まえ、モデル3都市（上海、武漢、成都）を対象に、中国の将来の環境変化を見通しつつ、(1) 流動人口や社会増減、都市計画上の編入等の要素も加味した人口・世帯の予測結果、(2) 住宅ストックの老朽化や都市再開発等による建替え・更新需要、(3) 生活者の借家から持家等への住み替え行動、等を総合的に考慮した住宅需要を推計した。

$$\begin{aligned} \text{住宅需要} &= \text{人口・世帯数増要因} + \text{建替え・再開発要因} \\ \text{人口・世帯数増要因} &= \text{住宅 stock 増分} - \text{行政区域線引き要因} \end{aligned}$$

図 2-2 住宅需要の構成要因



出所) JICA 調査団

2-2-2. 中国における将来の住宅需要

(1) 住宅需要顕在化の背景

中国における今後 2010 年までの住宅需要はつぎのように背景のもとに高まるものと予測される。

- 中国の都市化は今後も続き、特に都市部では農村部からの流入人口が増えるなどして大きく上昇する。都市化に伴い市区部で増加する人口（世帯）は、都市部の住宅需要にそのまま反映される。上海市こそ高水準の人口伸びが一巡し、99 年～2010 年までの伸び率は 0.55%にとどまるものの、武漢市では 1.22%、成都市では 2.22%という高い伸びが予測される。
- 急速な経済成長によって人々の居住に対するニーズも高まり、人々が住空間に求める空間的広さも拡大する。実際中国における一人あたり住宅面積（実有建築面積）は 2000 年から 2010 年にかけて大きく上昇するものと予測され、住戸数の伸び以上に、面積ベースで捉えた需要が大きく顕在化する。住宅面積の伸びは、都市の経済力に概ね比例することから、経済力の伸びが大きな都市ほど一人あたり住宅面積の増加割合も高い。ちなみに、改革・開放の先進都市として、また国際金融センターとして成長著しい上海市や西部大開発による発展が期待される成都市では 2001 年から 2010 年までの一人あたり住宅面積の伸びがそれぞれ 4.38%、4.43%であるのに対し、国営企業の割合が多い武漢市では 4.07%と相対的に低い水準になるものと予測される。
- また、核家族化等を背景とした世帯分離が進むことで、戸あたり人数の減少がみられる。つまり、同じ人口でも住宅（居住空間）需要が高まることを意味する。上海市では、1戸あたり人口は 99 年の 2.79 人から 2000 年には 2.39 人に減少する。同じく武漢市では 3.09 人から 2.90 人へ、成都市では 3.38 人から 3.10 人へとそれぞれ減少することが見込まれる。
- 都市部においては、古くから建設されていた社宅・公営住宅の建て替え・更新・再開発が進むことによって、従前の社宅居住者による更新住宅需要の発生も想定される。上海市などでは、中心部の都市改造が急速に進むにつれ、古い住宅ストックが取り壊され、多くの更新需要が発生するものと見通される。更新需要が多い上海市では、2010 年時点で 99 年の 5.7 万戸よりもおよそ 1.2 万戸ほど多い年間 6.9 万戸の需要が発生するものと予測される。

(2) 住宅需要の予測結果

【住宅需要量の将来予測】

2-1-1 で示した人口増・都市化・核家族化・住み替え等によって、都市部では今後2010年にかけて、世帯の増加率以上のスピードで高い住宅需要が顕在化するものと予測される。

ちなみに上海市は2001年～2010年の間に、およそ1億5179万㎡、戸数にして約145万戸の住宅需要が発生すると予測された。これに対して成都市は同期間に、上海市の3分の1強にあたるおよそ6144万㎡、約56万戸の住宅需要が発生する。武漢市は同期間に、成都市よりもわずかに多い約6346万㎡、約68万戸の住宅需要が見込まれる。

【所有形態別にみた住宅需要の構造】

都市部では今後社宅から持家、借家から持家への住み替え需要が急速に高まるとともに、社宅等を借家として賃貸する傾向も活発化してきている。つまり、借家から持家への住み替えを通じた居住水準の向上(フィルタリングシステム)によって、持家需要・借家需要の双方が大きく発生する。このように、都市部の住宅需要は、単なる持家需要だけでなく、流動人口・都市部勤労者世帯等に向けた借家の住宅需要も発生することが見通される。

上海市では2001年～2010年の10年間で持家需要がおよそ82.6万戸、借家住宅需要がおよそ93.8万戸と見積もられる。アンケートによると、借家ストックの比率が3都市の中で最も低い。しかし、借家から持家への移行希望が3都市の中で最も顕著に表れているものの、成長都市の傾向である人口・世帯の増加要因や流動人口の増加、再開発によるストックのリニューアルの進展という借家増加の要因が貸家のストック減少のそれを上回っており、結果として貸家ストックの増加が予測される。

同様に成都市では持家需要がおよそ29.1万戸、借家住宅需要がおよそ55.7万戸と見積もられる。成都是、借家から持家への移行希望が3都市の中で最も低い傾向にある。一方政府による西部大開発の影響もあって、流動人口に伴う貸家需要も上海市なみに高くなることが予想されていることから、借家ストックは今後増加する傾向にあることが見通される。

武漢市では持家需要がおよそ57.7万戸、借家住宅需要がおよそ26.5万戸と見積もられる。武漢はアンケートによると、貸家ストックの比率が3都市の中で最も高い。これは国営企業の社宅が上海市、成都市と比較して数多く残っていることが背景にある。これに加え、借家から持家への移行希望が上海市に次いで強いにもかかわらず、人口・世帯数・流動人口の増加、再開発の促進のスピードが上海市よりも低いいため、結果として借家ストックの減少が予想される。

2-3. 将来の住宅需要にもとづく住宅資金需要の予測

2-3-1. 住宅資金需要の定義・対象

住宅市場の活性化、住宅需要の顕在化に伴い資金需要として発生するのは、個人の住宅取得に伴って発生する“住宅購入資金需要”と、不動産開発企業（ディベロッパー）が住宅開発を進める段階で発生する“住宅開発資金需要”である。

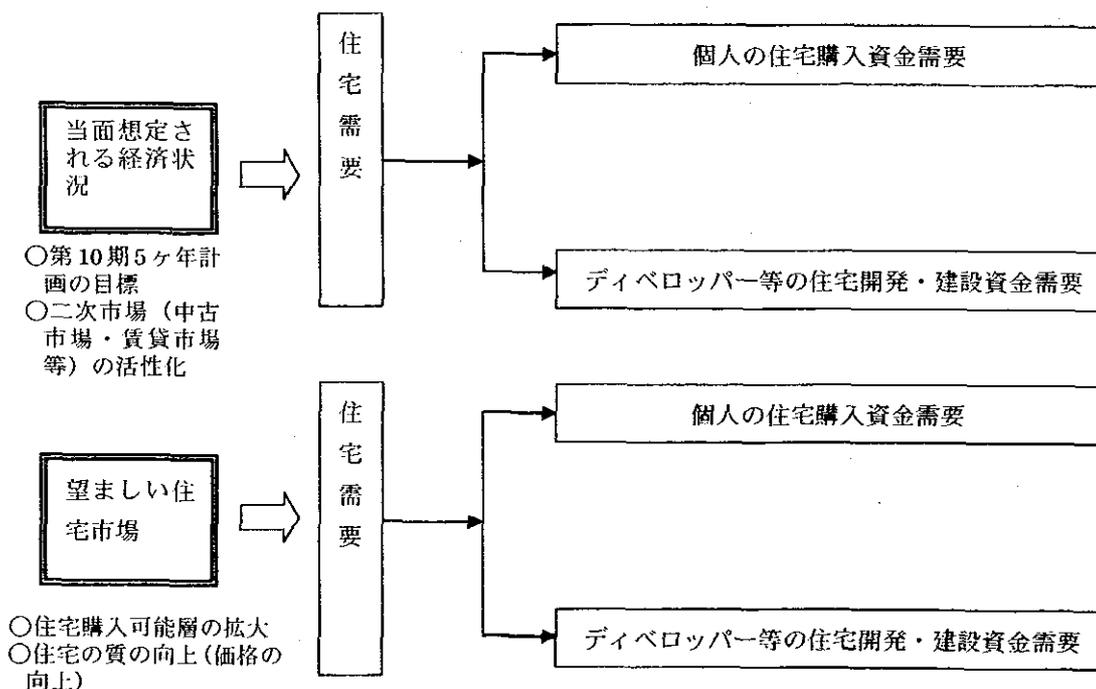
・住宅購入資金需要

個人の住宅購入（新規住宅・中古住宅）によって公積金や商業ローンに発生する資金需要である。調査団アンケートをもとに、実際に販売された平均的な住宅販売価格から、無理ない負担で購入できる需要層を特定化し、その需要層が毎年一定の割合で住宅を購入すると仮定した場合、毎年発生する資金需要を算定した。

・住宅開発資金需要

ディベロッパー（不動産開発業者）の住宅開発（分譲住宅建設、賃貸住宅建設）にあたって発生することが見込まれる資金需要である。調査団アンケートをもとに、ディベロッパーが希望する住宅提供価格をベースに資金需要を算定した。開発資金需要の発生時期は、個人の購入需要と同時期に発生するものとした。

図 2-3 住宅資金需要の概念



2-3-2. 中国における将来の住宅資金需要

(1) 住宅資金需要顕在化の背景

中国における今後 2010 年までの住宅資金需要は、旺盛な住宅需要に呼応してつぎのように背景のもとに高まるものと予測される。

○調査団アンケートによると、今後持家を取得したいと考える利用者は多い。しかしながら、現在の年収水準から、平均的な価格水準の新築住宅を購入できる層は、市民全体の 2~4 割であり、これらの層が実際に持家住宅購入資金の需要層であると想定される。また、全体のおよそ 1 割の層（概ね年収 0.5 万元未満の層）は、持家取得の希望があっても、実際に購入できない層であり、これらは賃貸住宅に対する需要層であるとみなすことができる（賃貸住宅建設の資金需要に大きな影響を与える。）

○住宅の平均単価は中国 GDP のスピードとあわせて上昇し、また一人あたりの住宅面積も拡大することが予測されるため、住宅購入単価は拡大する。一方、年収水準も上昇するため、一世帯あたりで公積金の借入可能額も上昇する。これらの要因により、公積金に対する資金需要が急速に拡大するほか、公積金だけでは資金調達できないケースも増えるため、民間商業銀行に対する資金需要も大幅に拡大するものと見通される。

○都市部においては、農村部からの流入人口の増加、学生の増加等を背景に、賃貸住宅に対する需要が発生し、これらの需要に対応した賃貸住宅の建設需要が不動産開発企業を中心に発生し、その水準も年々高まるものと予測される。

(2) 住宅資金需要の予測結果

以上の結果から、今後中国の都市部における住宅資金需要は、住宅価格の上昇に伴う借入比率の拡大、賃貸住宅への需要拡大に伴う住宅建設資金需要の拡大等を背景に、大きく増加するものと予測される。

モデル 3 都市（上海、武漢、成都）を対象とした住宅資金需要結果は以下のとおりである。

【住宅購入資金需要】

年収に占める住宅ローン負担率を 5 割とした場合、新築住宅価格を購入できる層は、上海市、武漢市、成都市ともに全体の 7 割程度を占める。

上海市では、住宅購入層の大部分が顕在化しているものと考えられ、今後 10 年間で 3729.6 億元の資金需要が発生するものと予測される。これに対して、武漢市、成都市

では購入可能層のうち、実際に新規の住宅取得を検討している層は 1 割程度であり、その結果武漢では 94 億円、成都是 40 億元と上海のわずか 1～2%程度の水準である。

今後 2010 年までは、住宅需要が堅調な上海市、成都市では、住宅の質の向上が住宅単価そして融資額の上昇と結びついて、右肩上がりに上昇していくことが予測される。これに対して武漢市では住宅需要が停滞・減少することを受け、資金需要もほぼ横ばいで推移するものと考えられる。上海市、成都市いずれの場合においても、増加する個人資金需要を公積金ローンのみで受け止めることが困難であり、資金需要の多くは商業ローンへの需要となって顕在化することが見込まれる。

【住宅建設資金需要】

今後 2010 年までの 10 年間の住宅建設資金需要は、上海市で 3455.2 億元、武漢市で 102.6 億元、成都市で 251.6 億元と予測され、そのほとんどすべてが商業ローンの資金需要として顕在化する。

今後 2010 年までを展望すると、上海市では 2005 年以降持家新築需要がピークアウトするため、建設需要も頭打ちになるのに対し、農村部や郊外部から市区部への流動人口が増加する武漢市、成都市では、賃貸住宅建設を目的とした資金需要が拡大するものと見込まれる。特に武漢市では 2005 年以降急速に賃貸住宅需要が顕在化してくるため、2001 年から 2010 年までの建設資金需要は年平均 9.5%程度で上昇するという予測結果が導かれた。

2-3-3. 政策実施による住宅（資金）需要への影響

これまで示した住宅資金需要の結果は、現在の年収水準から無理なく住宅を購入できる層に限って試算したものである。今後政府が融資期間の延長、融資金利の引き下げといった適切な金融政策を実施することによって、商品住宅（持家住宅）に対する購入層が拡大するとともに、より質の高い住宅の取得が可能になるという効果が見込まれる。

仮に上海市において融資期間を 10 年から 15 年に延長した場合、住宅購入のため必要な年収水準を 26%近く引き下げる効果を有する。同じく融資金利を 1%低下させると、必要年収は約 4.8%引き下げる効果をもつ。

また、住宅ローンの年収負担率を同水準とすると、融資期間を 10 年から 15 年に延長した場合、現行の居住面積を 7%拡大させ、同じく融資金利を 1%低下させると 5.1%拡大させることが理論上可能となる。

2-3-4. 公積金の需給バランスに関する検討

平均年収 2 万元の 100 万世帯が公積金を利用し、毎年融資対象者の 5%が公積金を利

用したと仮定すると、公積金の残高は制度創設 8 年目から赤字に転落し、以降赤字は拡大するという結果が得られた。これは、融資額が増加すればするほど、積立者の数も減り、原資である積立額も減少するため、極端に融資量が少ない場合等を除き、原資が加速的に減少するという公積金の構造的課題を反映したものである。

3. 住宅需要・住宅資金需要の予測結果から得られる今後の住宅金融制度に向けた課題

先に検討した住宅需要及び住宅資金需要の予測結果をふまえると、公積金制度、商業ローン制度、財政主体それぞれについて、次に示すような課題が指摘できる。

3-1. 公的金融制度（公積金制度）に関わる課題

現行の公積金制度は、融資枠（上限）の設定、積立と融資が連動することによる資金ファンドの限界等があるため、都市の発展、住宅水準の向上等によって急激に増加する住宅資金需要に必ずしも対応できず、良質な住宅の供給を通じた都市・地域の経済発展のボトルネックとなることが懸念される。今後、個人や企業、ディベロッパーに対して良質（低利・長期）な資金を供給し、都市の経済発展や住民の welfare (厚生福祉) の向上を実現・誘導していくためには、以下のような諸課題を解決していくことが求められる。

3-1-1. 異なる都市間・地域間の公積金の連携・融通（短期的な課題）

本項で行ったシミュレーション結果からわかるとおり、公積金の残高は、加入世帯数、加入者の年収水準、住宅資金需要等によって大きな影響を受ける。すなわち、加入世帯数、年収水準が高いほど積立額は増加するものの、資金需要が大きく発生した場合には残高は不足に転じることになる。試算によると、公積金制度が定着し（加入者の全員が公積金を利用できる）、加入者世帯の4%を超える資金需要が発生した場合には、残高はマイナスに転じ、資金不足が慢性化することが明らかになった。一方で制度が未定着であること、融資実行率が極めて低い場合には、常に公積金残高は黒字になることもわかった。上海市において発生した公積金の資金不足は、制度が定着したうえに、先に示した資金需要の水準が加入者の一定割合以上発生したためであると考えられる。

この問題を短期的に解消していくためには、政府の地域戦略政策を尊重しつつ、経済発展段階や公積金制度の定着度が異なる（すなわち融資発生率が異なる）複数の公積金中心を連携・融通させ、資金の過不足を互いに解消していくことが当面の課題となる。広域的な融通・統合等を実現するために求められる組織や人事のあり方については以降で示すこととする。

3-1-2. 融資期間の延長や融資上限枠の拡大等に対応した資金の確保・留保（短・中期的課題）

現行の金融制度の下では、仮に住宅価格を年収の6倍以内に抑えたとしても、毎年の住居費負担率はわが国の平均的な負担率（10%弱）を大きく上回ることになる。住居費負担率を適正水準に抑えるためには、既存の融資、特に公積金ローン商品の融資期間や融資の上限枠の引上げ等を行って融資対象者の毎年のローン負担を軽減させていくことが重要である。

このために、公積金制度として、融資枠の拡大による資金需要や、積立期間と融資期間とのミスマッチによる資金不足（ショート）に対応できるようなファンド（余裕金）を維持することによって対応していくことなどが考えられる。

3-1-3. 賃貸住宅の建設や住宅の更新・改造に向けた資金の確保（短・中期的課題）

今後都市部では、市街化区域の拡大とともに、周辺地域からの流入人口の増加や進学率の向上、高齢化の進展と世帯分化の発生等により、持家に比べて居住地選択の流動性の高い賃貸住宅への需要が高まることが予測される。しかしながら、採算性等の理由により、民間のディベロッパーが賃貸住宅を積極的に建設・提供していくことは困難な状況である。そのため、公積金として賃貸住宅の建設を目的とした低コスト・低リスクな資金の供給が求められる。

また、都市住民の住宅の購買能力を向上させるためには、現在保有している社宅の価値を高め自己資金（手元流動性）を増やすこと、そして単価の相対的に低い中古住宅の取得を推進することなどが必要となるが、そのためには社宅や中古住宅の更新・改造需要に対して適切な資金供給を行っていくことが課題となる。

3-1-4. 公積金の積立と融資の分離と新たな金融システムの確立（長期的課題）

先に述べたとおり、現在上海市で発生している公積金の資金ショートについては、短期的には広域的な公積金の融通等によって解決可能である。しかしながら、現在公積金残高がプラスとなっている武漢や成都の公積金についても、経済が発展すれば早晚公積金の残高はマイナスとなり、資金ショートが発生する可能性がある。これは、資金の積立と融資が連動し、新規加入者の増加が融資のスピードを上回らない限り、融資を実行すればするほど原資のファンドも削減していくという、公積金の構造的問題に起因しているものと考えられる。

この問題点・課題を抜本的に解消するためには、長期的な視点から、現在連動している積立と融資を分離させ、融資が積立金の規模によって制約を受けないような金融システムを新たに構築していくことが必要である。そのためには、わが国にみられるような国民の貯蓄額を原資とした公的住宅融資機関の設立や、公積金積立額の一元化、郵便局で収集された資金の活用などを検討していく必要がある。

3-2. 民間金融制度（商業銀行融資）に関わる課題

3-2-1. 質の向上に伴って必要となる住宅購入資金需要への対応

本項で行った試算によれば、商業銀行に発生する個人の住宅購入資金需要は、公積金に発生する資金需要を上回り、上海では2倍程度に達するものと予測された。これは、都市の経済が発展し、年収水準が向上すると、より質の高い（販売単価・建設単価の高い）住宅への需要が高まるが、自己資金や公積金の制度的限界（前述）により、単価上昇分のほとんどを商業ローンに依存せざるを得ないからである。今後高齢化の進展、環境問題への配慮、高度情報化の進展によって住宅の質の上昇が見込まれるため、融資における商業銀行の役割はより大きなものになる。

このような資金需要に対応していくためには、商業銀行も積極的に個人の住宅融資に取り組むことが求められるが、そのためには、借入者のローン負担率を改善するような金融商品の開発、個人のリスク管理、審査能力の向上等を実現していくことが求められる。

3-2-2. 開発・建設資金融資に応じた資金供給力の拡大

ディベロッパー業務の効率化、予約販売等による資金の早期回収等の動向次第では、住宅の開発・建設資金需要は今後あまり増加しないという見方がある。しかしながら、今後情報化や環境重視の生活空間を求める消費者のニーズに対応して、住宅の開発コストも上昇するため、外部からの資金調達必要性は依然として高い。試算でも、個人の購入需要に匹敵するかそれ以上の資金需要が発生すると予測された。しかしながら、個人向け融資を優先する公積金の制度的理由により、建設資金需要のほぼすべてを商業ローンに依存せざるを得ない。このため、現行の商業ローンの融資水準からみても、今後市区部において旺盛な開発資金需要に対応したローン融資量が足りなくなる可能性がある。

商業銀行では、このような開発・建設需要に応じた資金供給力を向上させていくことが求められる。そのためには、現在中国建設銀行をはじめとした商業銀行で検討が進められている原資の直接調達、すなわち住宅ローンの証券化など、資金の市場調達を積極的に進めていくことが重要となる。

3-3. 政策融資（財政）に関わる課題

3-3-1. 中低所得者層の購買力拡大に必要な財政資金の確保

現在の商品住宅の販売価格の水準では、中低所得者層の大部分の人が無理ない負担のもとで自らが希望する住宅を購入できない。このため、ディベロッパーに対する補助を通じた住宅価格の低下や、これまで企業を中心に実施されてきた購入者に対する住宅補助等を行う必要があり、そのための財政的な資金をあらかじめ用意しておく必要がある。

3-3-2. 住居費負担率の低下に資する金利補填資金の確保

現在かなり高水準となっている購入者の住宅ローン年収負担率を引き下げていくためには、融資期間の延長や融資上限額の拡大といった制度的措置に加え、住宅ローン金利そのものを適正な水準にまで引き下げていくことが重要となる。

そのため、公積金や商業銀行が業務利潤（鞘）を低下させずに、低金利での住宅ローンを提供できるように、利子差分を公的資金によって補填するような仕組みを制度化していくことが求められる。そして、利子差分に相当する資金をあらかじめ公的主体は確保していくことが課題である。

JICA