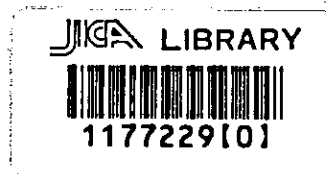


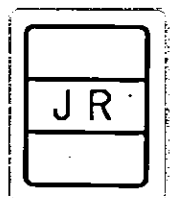
住宅需要実態調査報告

2003年7月～2004年1月 調査
中国建設部住宅産業化促進中心、独立法人国際協力機構



2004年2月

JICA 中国 住宅性能と部品認定の研究プロジェクト



第一部
都市住民居住実態調査



1177229[0]

目次

第一章 調査状況.....	1
第二章 調査データ分析.....	2
1、基本状況.....	2
1) 居住人数.....	2
2) 二世帯の年齢分布.....	2
3.1) 三世帯の年齢分布.....	3
3.2) 三世帯の夫婦年齢分布.....	3
3.3) 三世帯世帯の構成分布.....	4
4.1) 四人世帯の年齢分布.....	4
4.2) 四人世帯の夫婦年齢分布.....	5
4.3) 四人世帯の構成分布.....	5
5) 職業状況.....	6
6) 世帯年間総収入.....	7
7) 現住宅の所有関係.....	7
8) 住宅居住年数.....	8
9) 住宅の築年数.....	8
10) 住宅面積.....	9
11) 居室数.....	9
11) 住戸タイプ.....	10
12) 2戸以上の住宅所有状況.....	11
2、住宅の満足度および評価.....	11
1) 住宅に対する満足度.....	11
2) 満足していない理由.....	12
3) 厨房・衛生設備に対する満足度.....	13
4) 厨房・衛生設備に満足していない理由.....	13
5) ドア・窓に対する満足度.....	14
6) ドア・窓に対して満足していない理由.....	14
3、都市住民の住宅に対する需要意向.....	15
1) 住宅購入計画.....	15
2) 建物タイプの選択.....	15
3) 住宅面積の選択.....	16
4) 住戸タイプの選択.....	16
5) 居住環境で改善すべき点.....	17
6) 居住快適性の要因.....	18
7) 改善すべき住宅設備.....	19
8) 望ましい計量料金方式.....	20
9) 空調方式の選択.....	20
10) 暖房方式の選択.....	21
11) 住宅内装類型の選択.....	21
12) 内装込みの利点.....	22
13) 内装込みについての問題点.....	23

4) 団地のコミュニティ施設に対する評価	23
1) 整備されていない施設	23
2) 団地計画で注意すべき問題点	24
3) 情報化システム設置の選択	24
4) 駐車方式の選択	25
5、住宅関連制度に対する評価	25
1) 住宅部品認定制度を実施する必要性	25
2) 住宅性能認定制度に対する理解程度	26
3) 住宅品質保証制度を推進する必要性	26
4.1) 住宅購入計画と住宅部品認定制度の推進評価との相関	27
4.2) 住宅購入計画と住宅性能認定制度の理解との相関	27
4.3) 住宅購入計画と住宅品質保証制度の推進評価との相関	27
5.1) 住宅内装類型の選択と住宅部品認定制度の相関	28
5.2) 住宅内装類型の選択と住宅性能認定制度の理解との相関	28
5.3) 住宅内装類型の選択と住宅品質保証制度の推進評価との相関	28
6、北京近郊と郊外の居住実態の差異	29
1) 居住人数	29
2) 職業状況	29
3) 世帯の年間平均総収入	29
4) 現住宅の所有関係	30
5) 住宅面積	30
6) 住戸タイプ	30
7) 住宅に対する満足度	31
8) 住宅購入計画	31
9) 住宅内装類型の選択	31
第三章 調査結果	32
1、住宅消費構成の変化	32
2、住宅購入消費観念の変化	32
3、住宅性能認定制度の住宅産業発展に対する意義	33

第一章 調査状況

実施機関：建設部住宅産業化促進中心 独立行政法人国際協力機構

調査期日：2003年07月—2004年01月

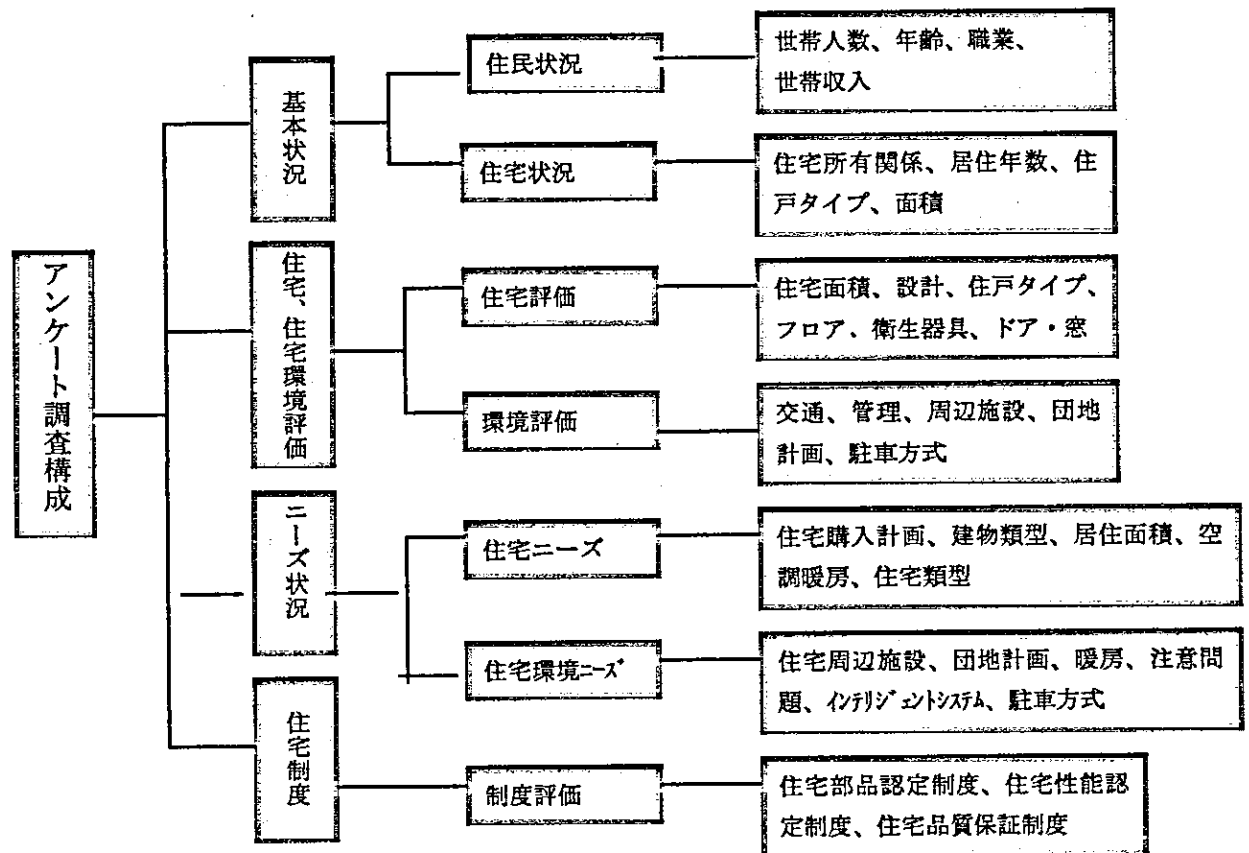
調査方法：アンケート調査

調査対象：都市住宅団地住民

調査団地：北京（近郊：望京新城西園、郊外：回龍觀龍澤苑）、上海（愛建園）、成都（銀都花園）、瀋陽（城建花園）、ウルムチ（華美麗景園）。回龍觀龍澤苑のみ経済適用住宅、他は商品住宅。

調査目的：居住実態を調べ、発展状況を把握し、関連制度の完備を図り、住宅品質の向上に努める。

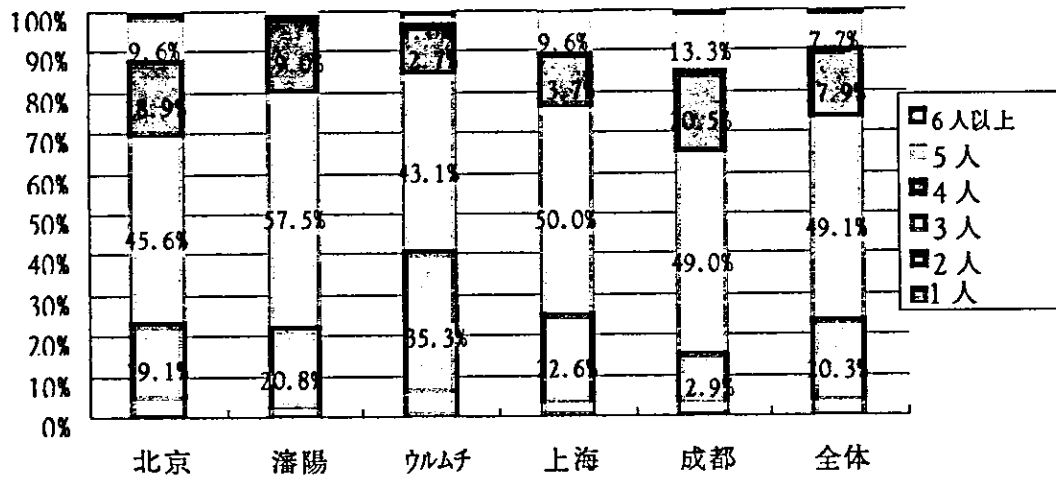
アンケート構成の略図：



第二章 調査データ分析

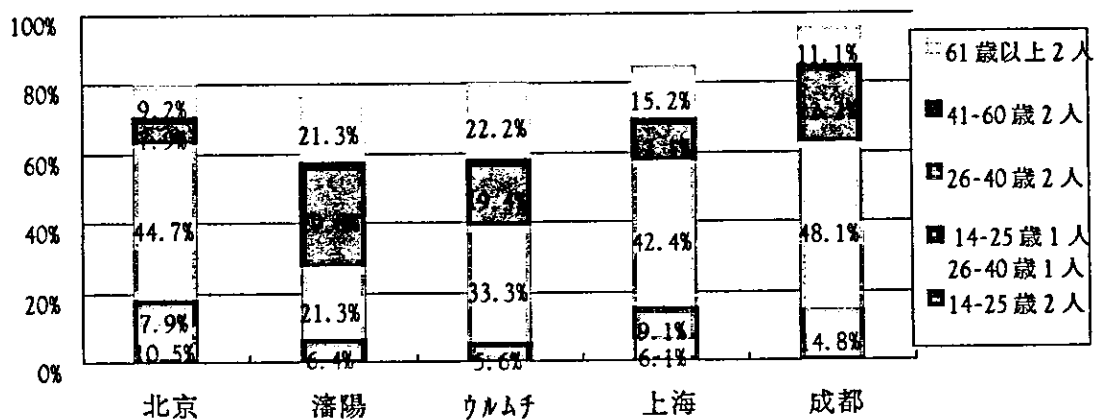
1、基本状況

1) 居住人数



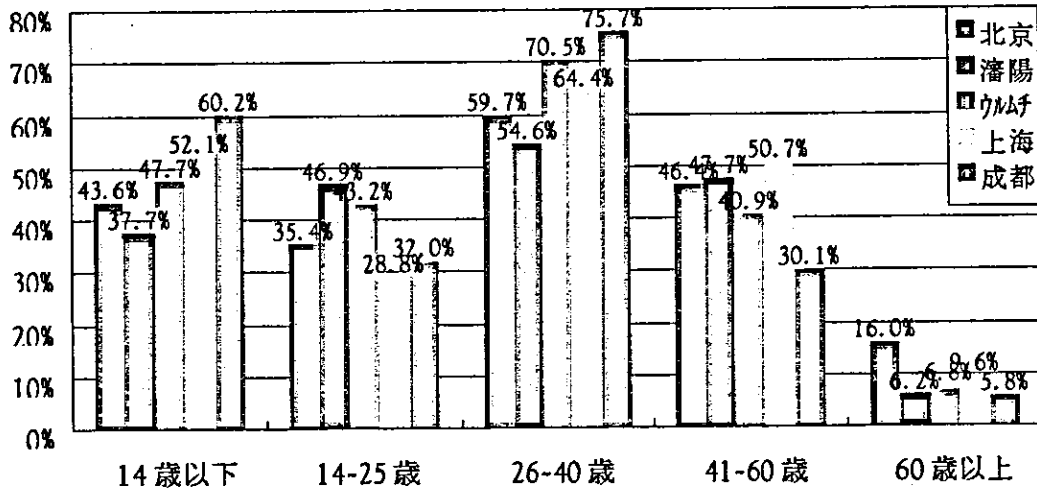
調査データによると、わが国住民の世帯人数は三人世帯が中心で、調査総人数の約50%を占め、その次に、二人世帯と四人世帯が多く、それぞれ20.3%と17.9%を占めた。

2) 二人世帯の年齢分布



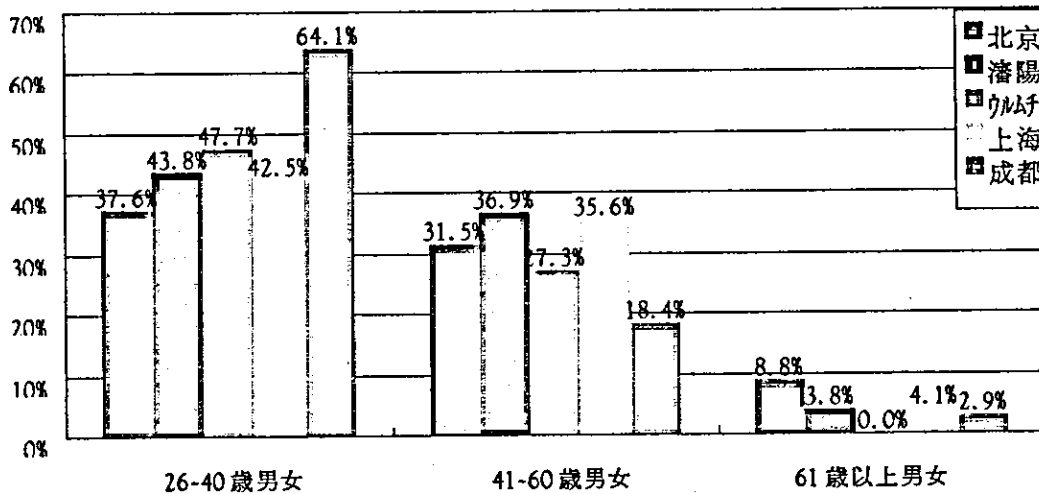
総じて言うと、二人世帯住宅のうち、80%以上が同年齢層どうしで居住している（夫婦の可能性大）。13%近くは25歳前後、38%近くは26~40歳の間、17%近くは住民の年齢は41~60歳の間、15%近い住民の年齢は61歳以上であった。各都市のデータをみるとそれぞれ傾向が異なっている。

3.1) 三世帯の年齢分布



総じて言うと、三世帯の住宅のうち、年齢14歳以下の子供がいる家庭は少なくとも46.9%を占め、年齢14~25歳の住民が少なくとも一人いる家庭は37.3%を占め、年齢26~40歳の住民が少なくとも一人いる家庭は63.1%を占め、年齢41~60歳の住民が少なくとも一人いる家庭は43.7%を占め、年齢60歳以上の住民が少なくとも一人いる家庭は10%を占めた。

3.2) 三世帯の夫婦年齢分布

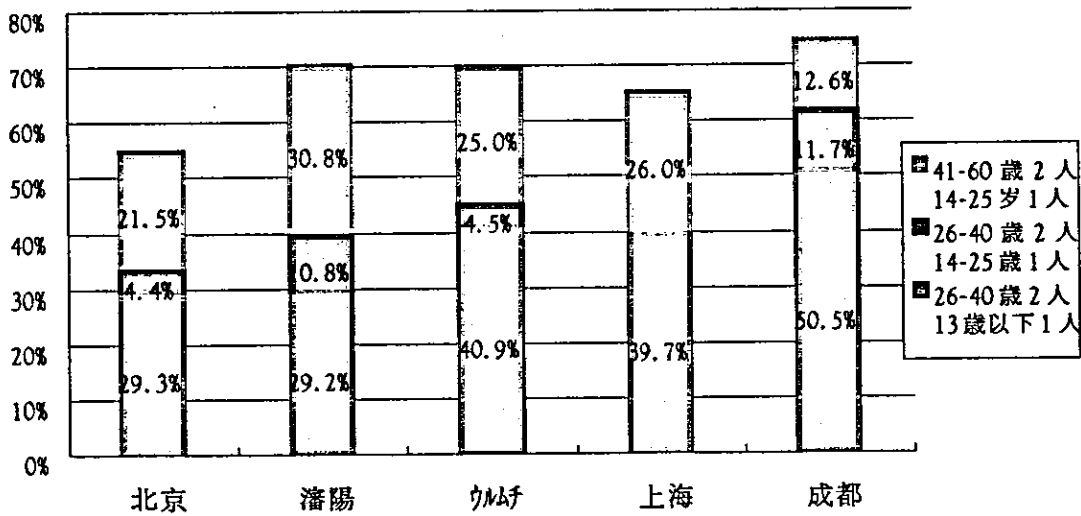


三世帯の家庭における同年齢層男女を夫婦関係と仮定する。

総じて言うと、45.8%の住宅に年齢26~40歳の夫婦が一组、30.5%の住宅に年齢41~60歳の夫婦が一组、5.1%の住宅に年齢60歳以上の夫婦が一组居住していた。

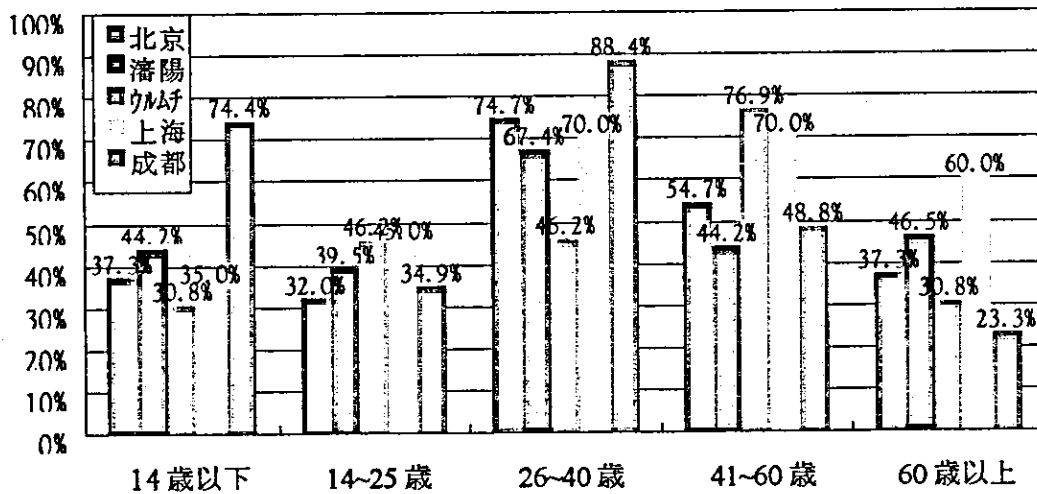
都市別で見ると、成都では、26~40歳の夫婦の占める割合(64.1%)が其他都市に比べ遥かに高かった。

3.3) 三世帯の構成分布



総じて言うと、三世帯の住宅のうち、36%近くは年齢26~40歳の夫婦が13歳以下の子供を一人連れた家庭で、23%近くは年齢26~40歳の夫婦が14歳以上の子供を一人連れた家庭であった。各都市のデータを見ると、それぞれ傾向が異なっている。

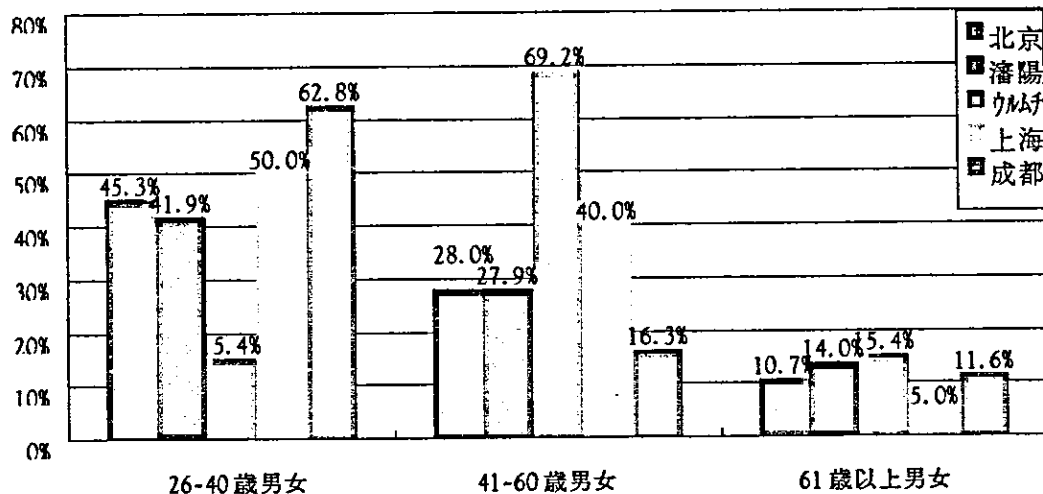
4.1) 四人世帯の年齢分布



総じて言うと、四人世帯の住宅のうち、年齢14歳以下の子供が少なくとも一人の家庭は46.4%を占め、年齢14~25歳の住民が少なくとも一人いる家庭は36.6%を占め、年齢26~40歳の住民が少なくとも一人いる家庭は73.7%を占め、年齢41~60歳の住民が少なくとも一人いる家庭は54.1%を占め、年齢60歳以上の住民が少なくとも一人いる家庭は38.1%を占めた。

都市別に見ると、成都（14歳以下74.4%、26~40歳88.4%）はアンケートした家庭の年齢層が低く、ウルムチ（41~60歳76.9%）、上海（41~60歳70%、60歳以上60%）は年齢層が高かった。

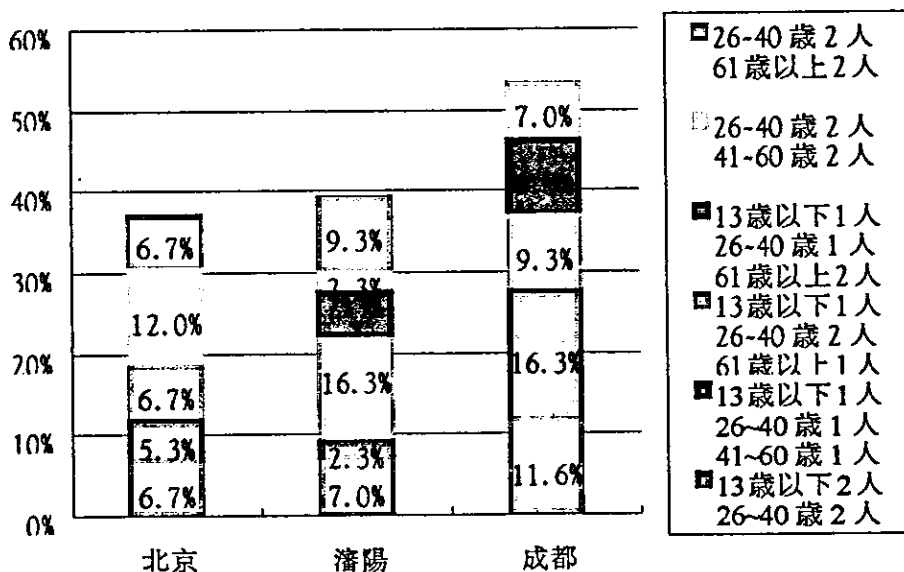
4.2) 四人世帯の夫婦年齢分布



四人世帯の家庭における同年齢層男女を夫婦関係と仮定する。

総じて言うと、上海の四人世帯は26~40歳の夫婦（50%）と41~60歳の夫婦（40%）がメインで、成都の四人は26~40歳の夫婦（62.8%）がメインで、ウルムチの四人家庭は41~60歳の夫婦（69.2%）がメインであった。

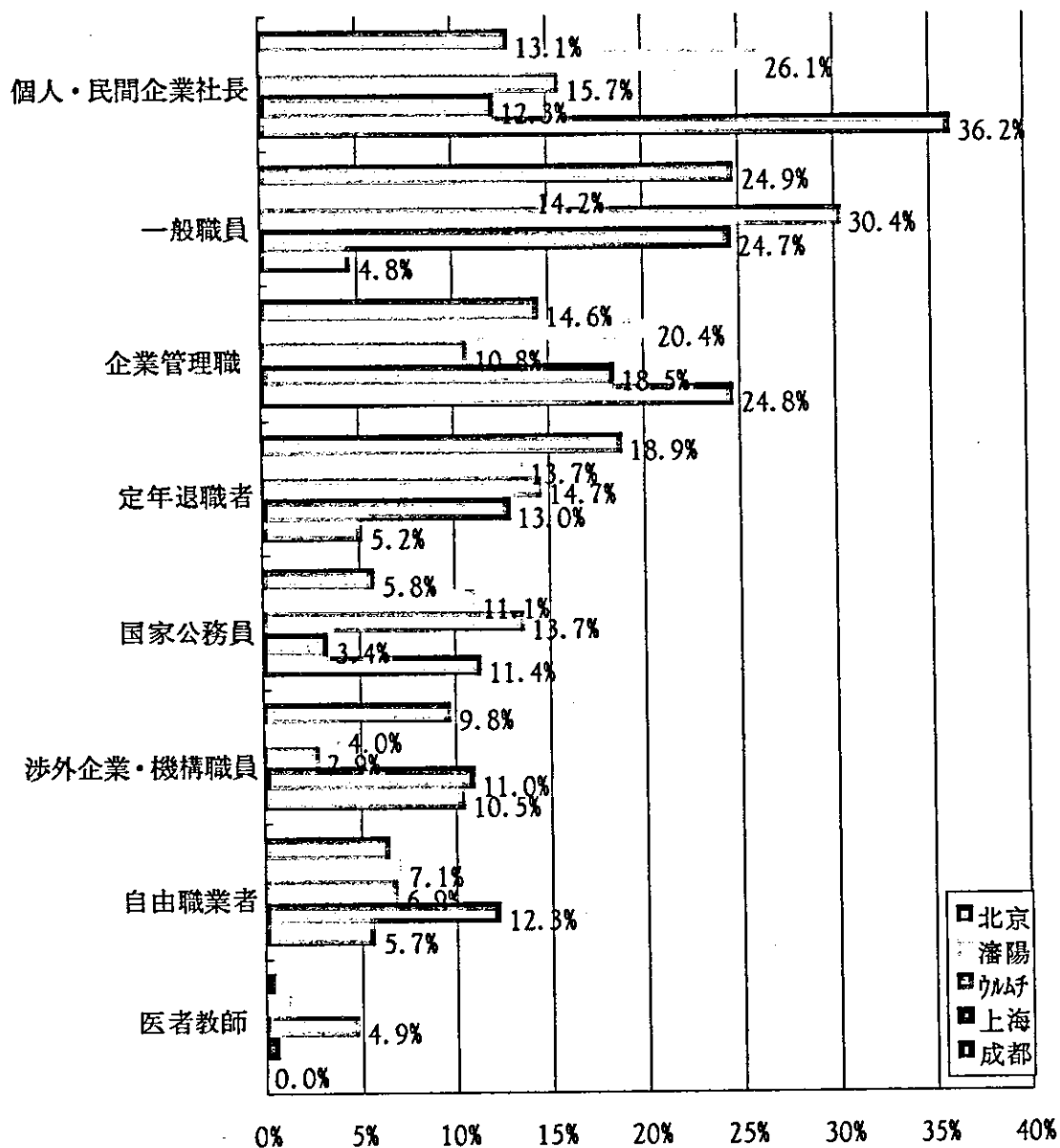
4.3) 四人世帯の構成分布



ウルムチ（13人）、上海（20人）両都市は調査対象住戸に四人世帯が少なすぎたため、分析には加えなかった。

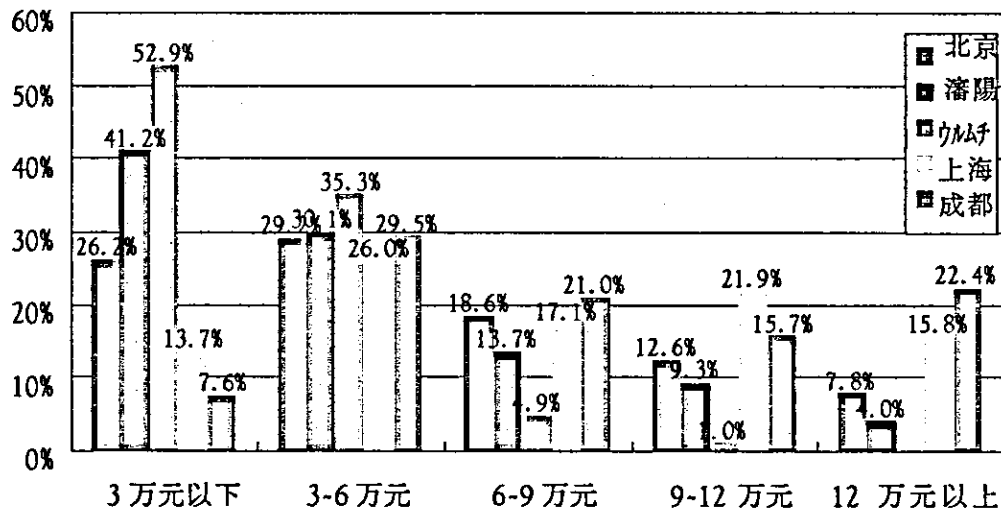
12%の北京の四人世帯の家族構成は“26~40歳2人、41~60歳2人”。16%の瀋陽の四人世帯の家族構成は“13歳以下1人、26~40歳2人、61歳以上1人”。16.3%の成都の四人世帯の世帯の家族構成は“13歳以下1人、26~40歳2人、1~60歳1人”であった。

5) 職業状況



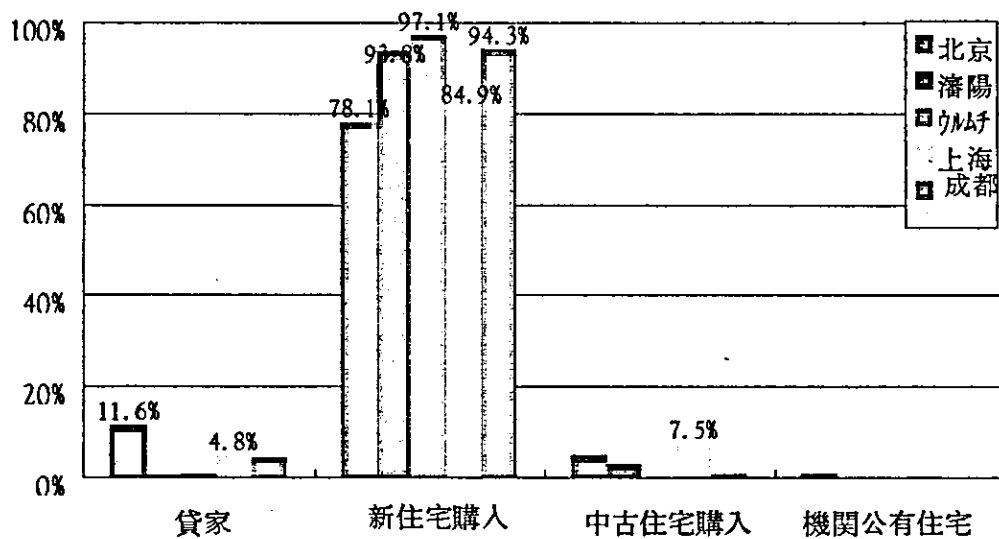
アンケートした者の職業は、企業管理職、定年退職者、国家公務員、涉外企業・機構職員、自由職業者がメインであった。

6) 世帯年間総収入



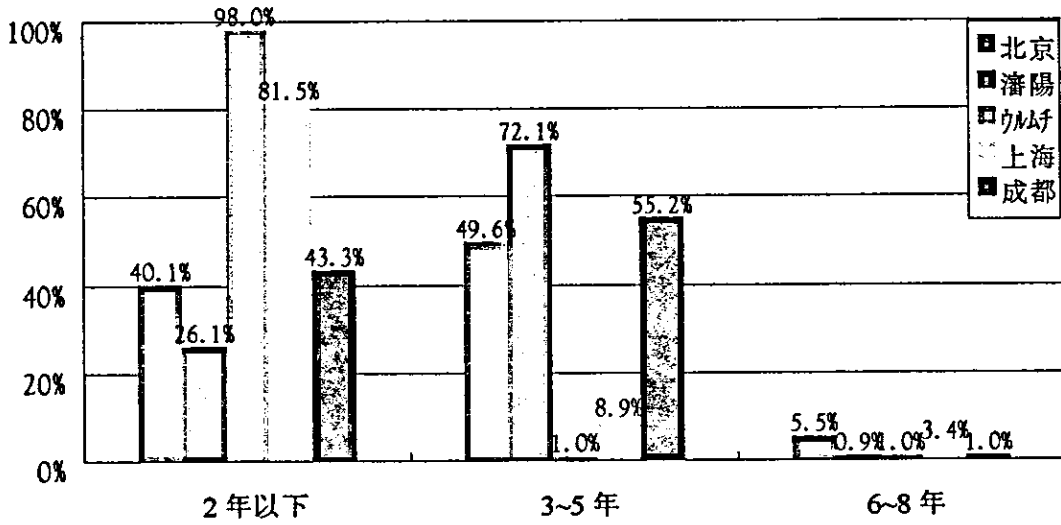
北京は世帯の年間総収入が3~6万元と3万元以下に集中し、上海はアンケートした世帯の年間総収入が各収入段に平均分布し、瀋陽とウルムチは世帯の年間総収入が3万元以下と3~6万元に集中し、成都是アンケートした世帯の年間総収入が3~5万元と12万元以上に集中していた。

7) 現住宅の所有関係



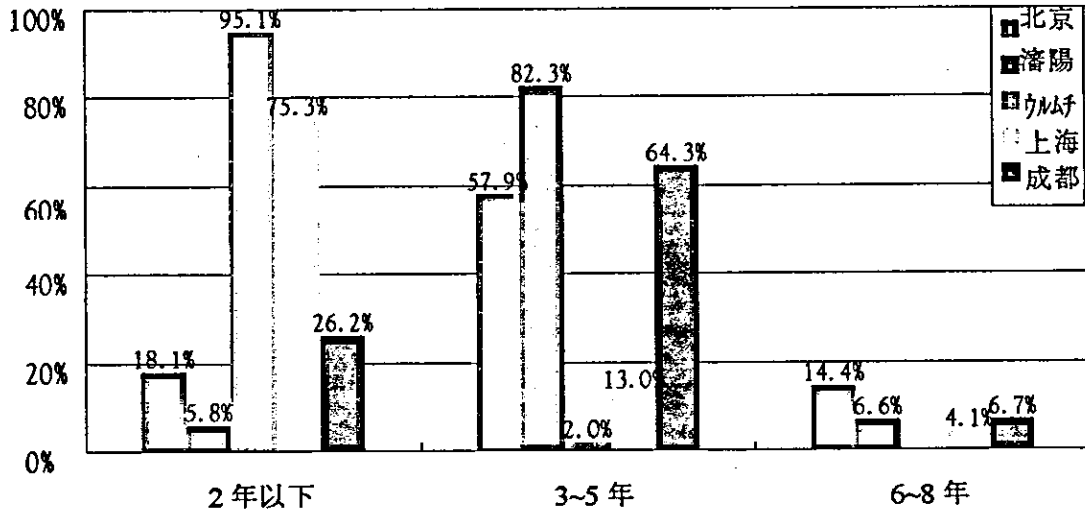
現住宅の所有関係は90%前後が購入した新築住宅であった。北京は11.6%が賃貸住宅で、上海は7.5%が中古住宅であった。

8) 住宅居住年数



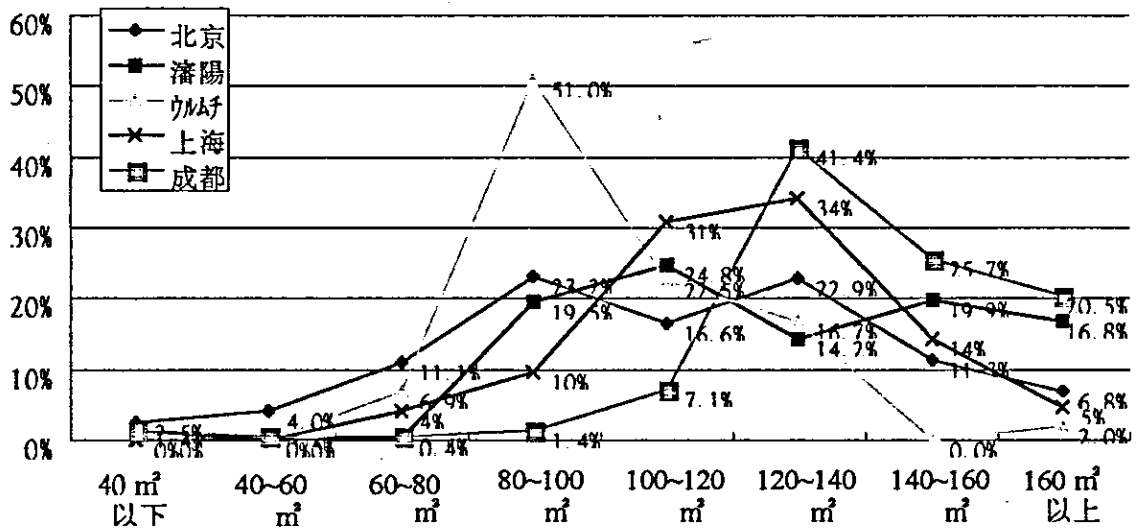
95%以上の者は現有住宅の居住年数が5年以下であった。

9) 住宅の築年数



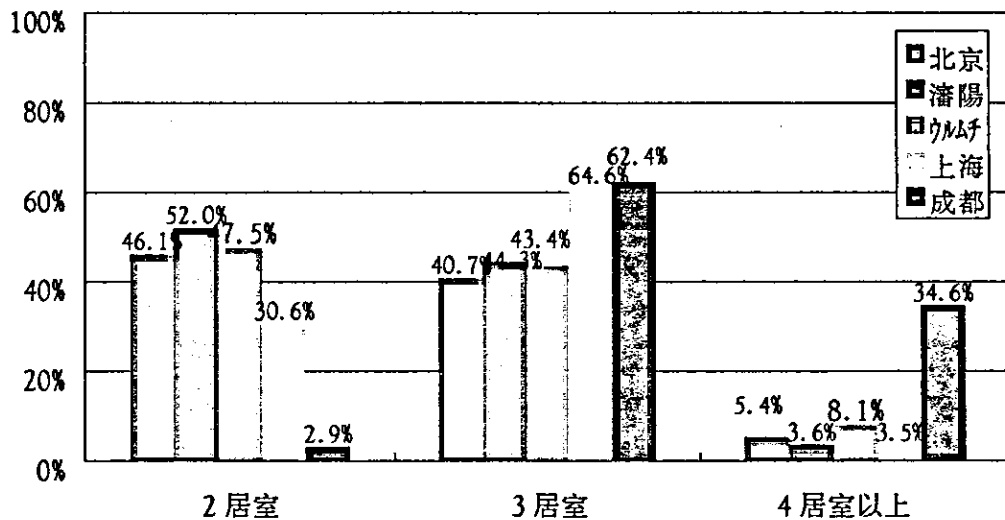
85%前後の者は現有住宅の築年数が5年以下であった。8.5%の者は現有住宅の築年数が6~8年であった。

10) 住宅面積



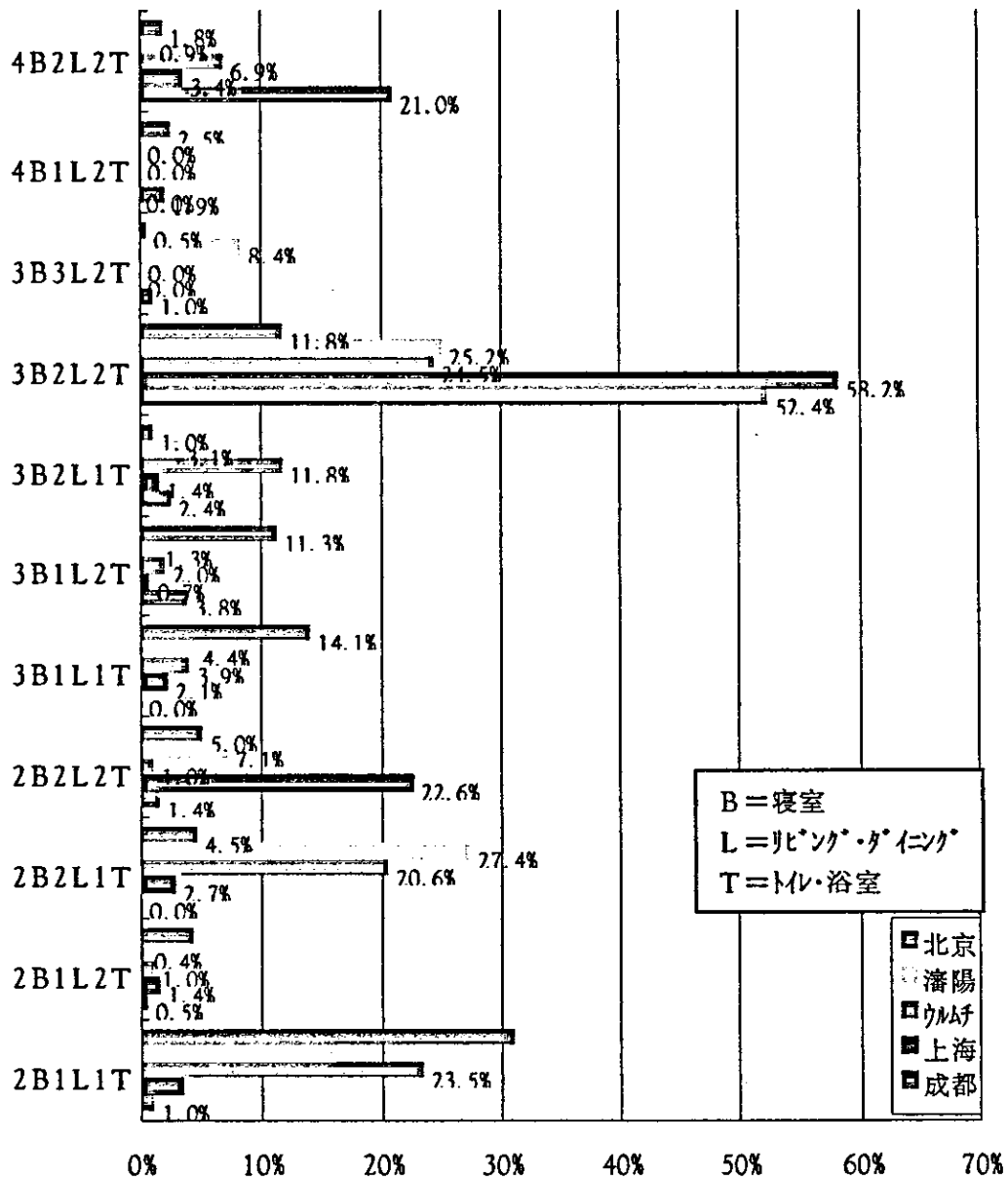
現有住宅の主な面積はそのほとんどが100~160 m²の間、そのうち、120~140 m²の占める割合は25.60%、80~100 m²と100~120 m²はそれぞれ19%を占めた。各都市別には大きな格差があった。

11) 住宅居室数



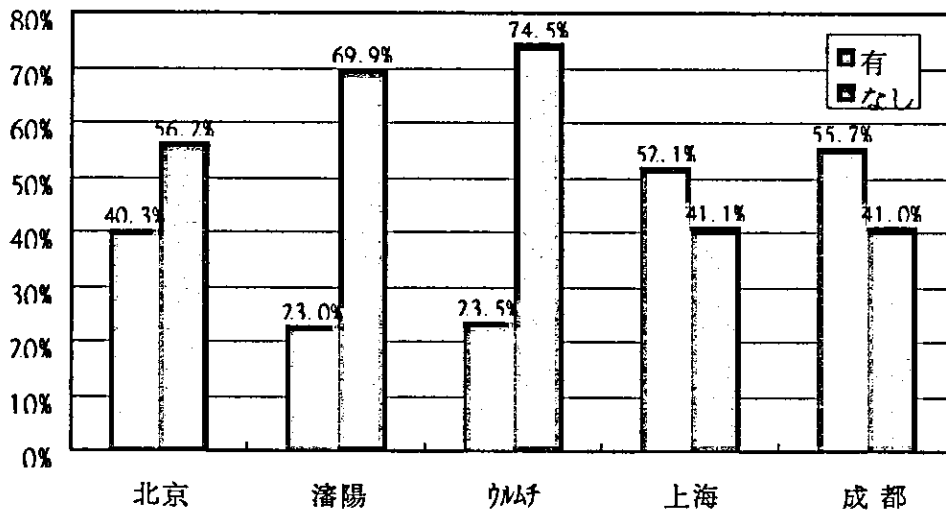
現有住宅は37%が2居室、49.2%が3居室であった。都市別に見ると、上海は3居室がメイン(64.6%)、成都是3居室(62.45%)と4居室以上(34.6%)がメインであった。前出の収入分析から、成都でアンケートした者の世帯平均収入が高いことが分かった。その他都市の2居室の割合は約50%を占め、3居室の割合は約40%を占めた。

11) 住戸タイプ



現有住宅は50%近くが3居室、37%が2居室、11%が4居室以上であった。現有住宅の具体的なタイプ別に見ると、2B1L1Tが17.6%を占め、3B2L2Tが約30%を占め、2B2L1Tが約10%を占めた。

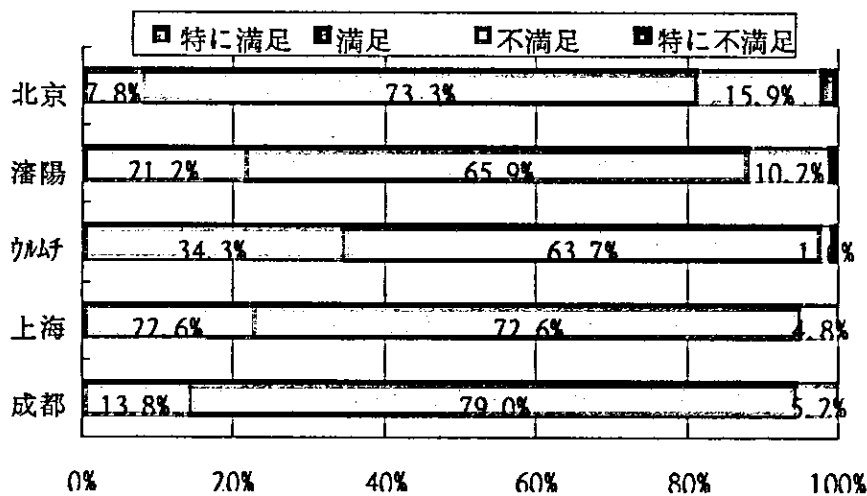
12) 2戸以上の住宅所有状況



上海、成都では、他に住宅を持つ割合の方が高かったが、ウルムチ、瀋陽、北京では、他に住宅を持たない割合の方が高かった。

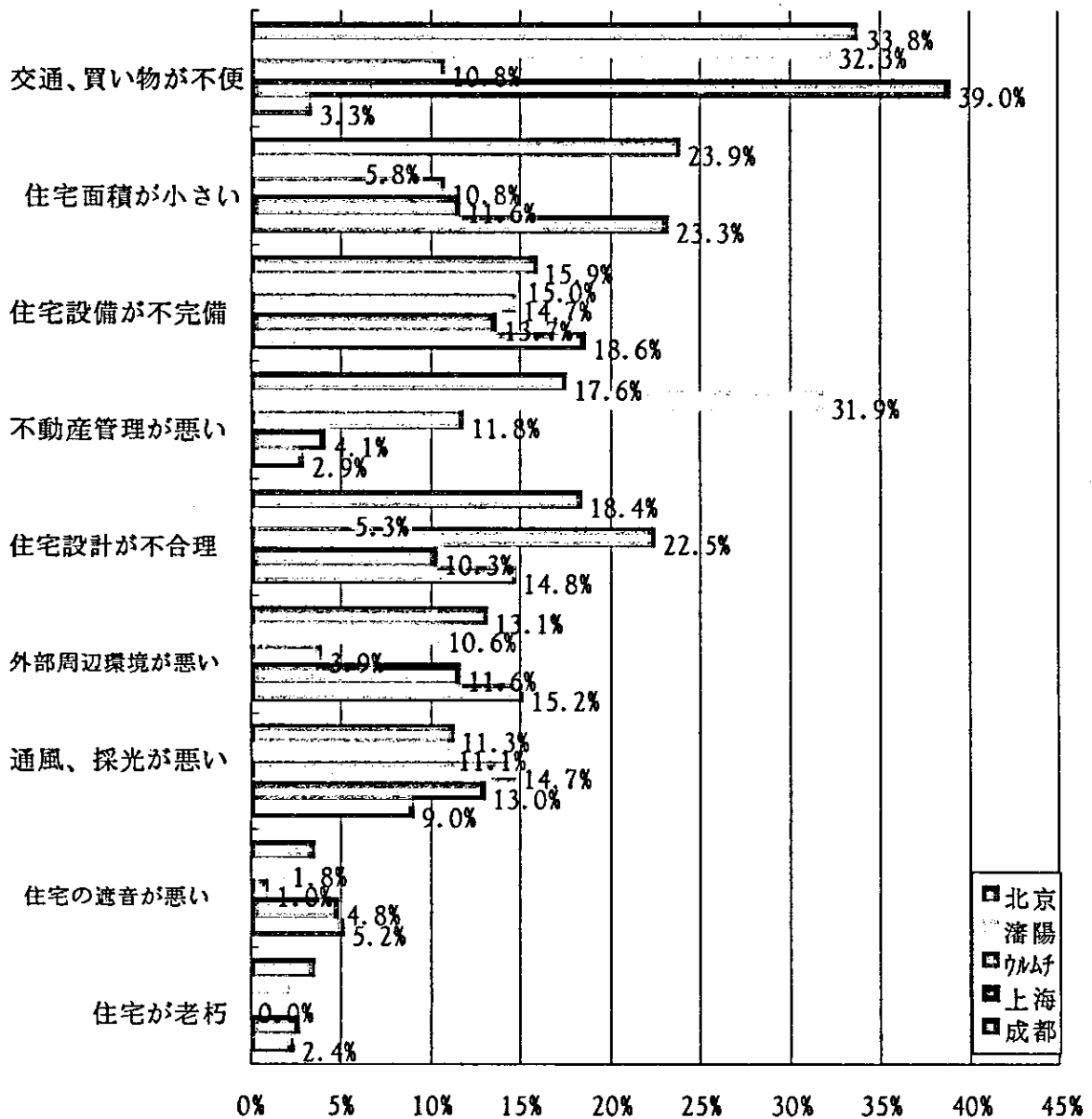
2、住宅の満足度および評価

1) 住宅に対する満足度



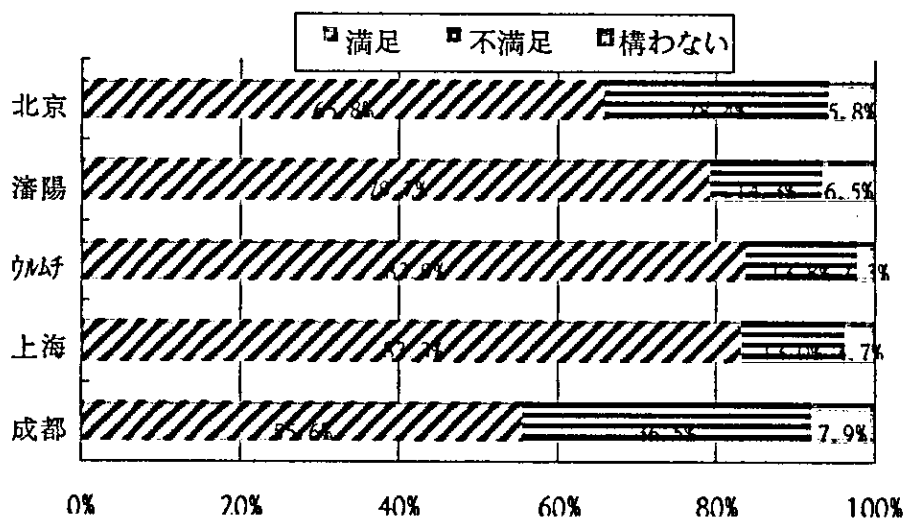
ウルムチで3割強の者が特に満足と回答しており、他都市に比べて満足度が高い。それに対して、北京の18.4%、瀋陽の者が「不満足」または「特に不満足」と回答しており、現在の住宅に満足していないものが比較的多い。

2) 満足していない理由



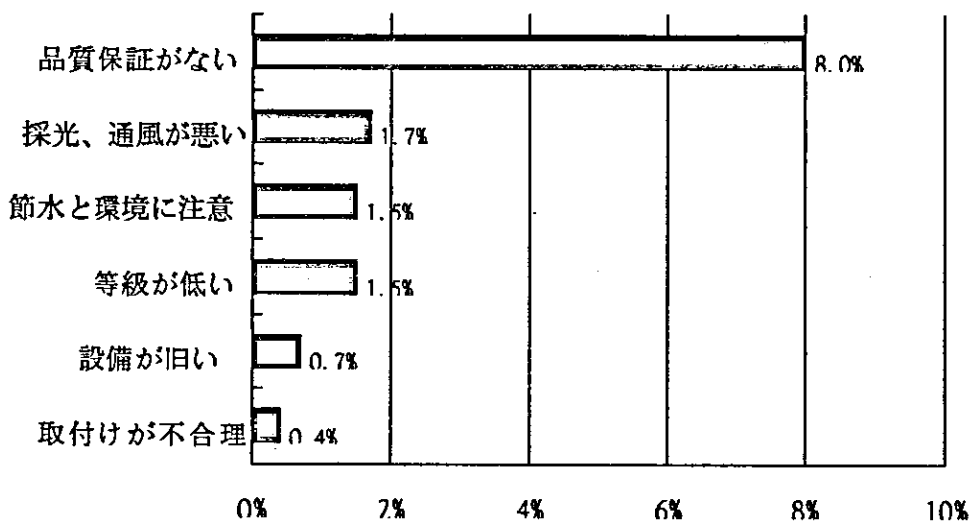
26%の者は“交通、買い物が不便”、17.1%の者は“住宅面積が小さい”、16%近くの者は“住宅設備の不完備”と“不動産管理が悪い”、15%の者は“住宅の設計不合理”という点に不満を感じている。

3) 厨房・衛生設備に対する満足度



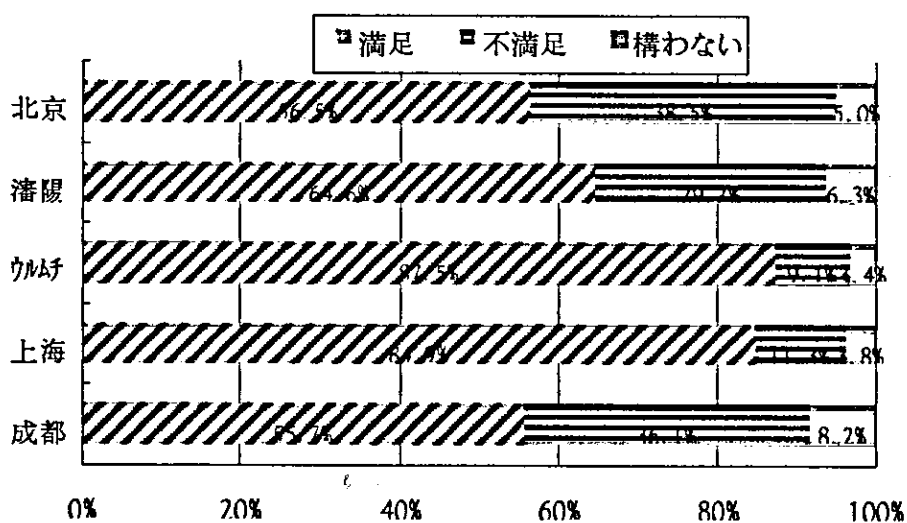
総じて言うと、住宅の厨房・衛生設備について71.2%が満足、23.4%が不満足、構わないと表示した者は5.4%であった。

4) 厨房・衛生設備に満足していない理由



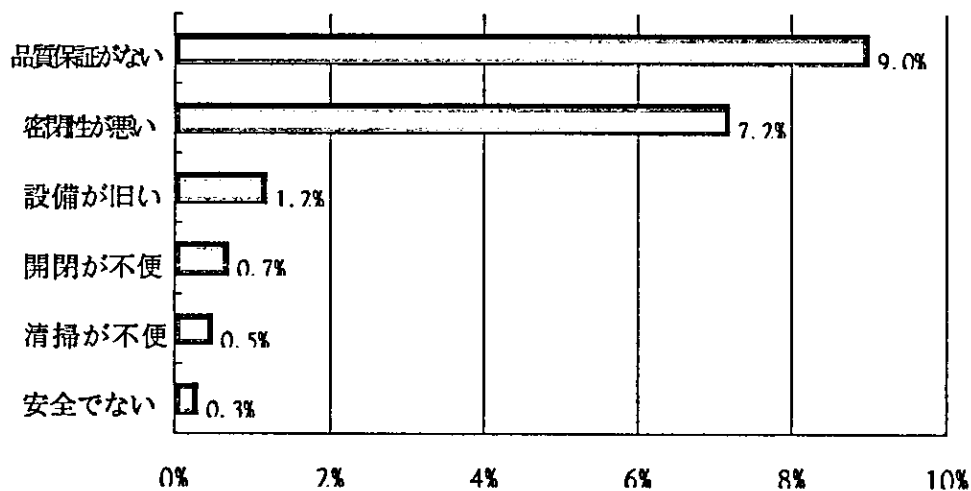
“品質に保証がない”が厨房・衛生設備に対する不満足の原因であった。

5) ドア・窓に対する満足度



総じて言うと、住宅のドア・窓に対して不満と回答した者は16.6%を占めた。ウルムチ、上海では他都市に比べ満足度が高かった。

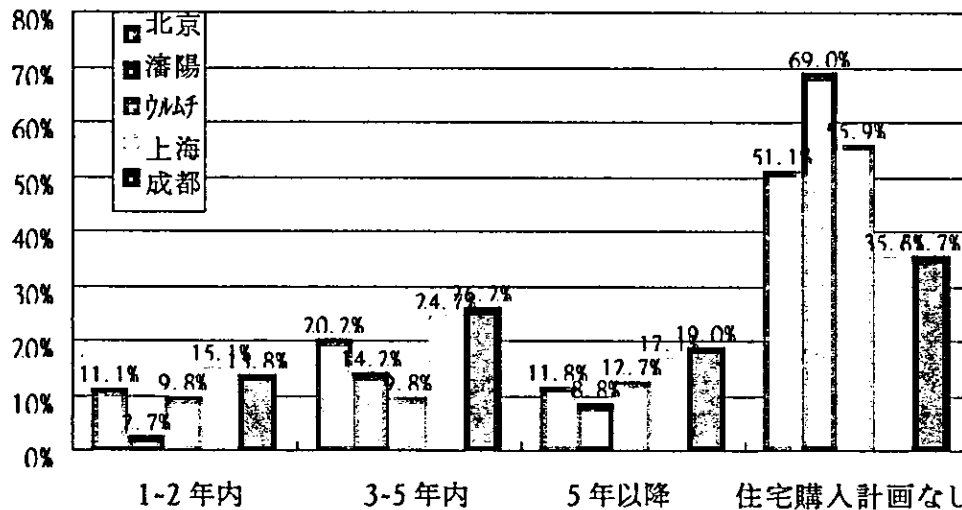
6) ドア・窓に対して満足していない理由



“品質保証がない”、“ドア・窓の密閉性が悪い”は北京でのドア・窓に対する不満の主な原因であった。

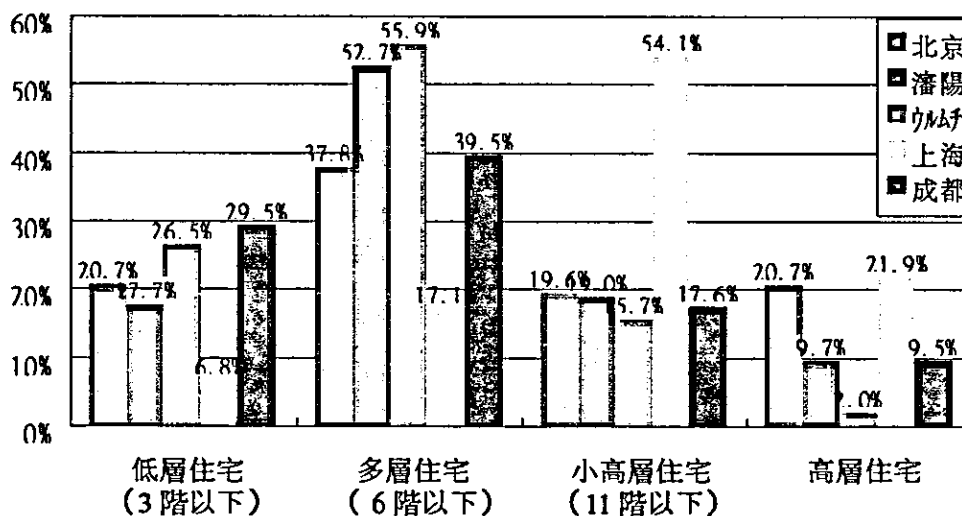
3、都市住民の住宅に対する需要意向

1) 住宅購入計画



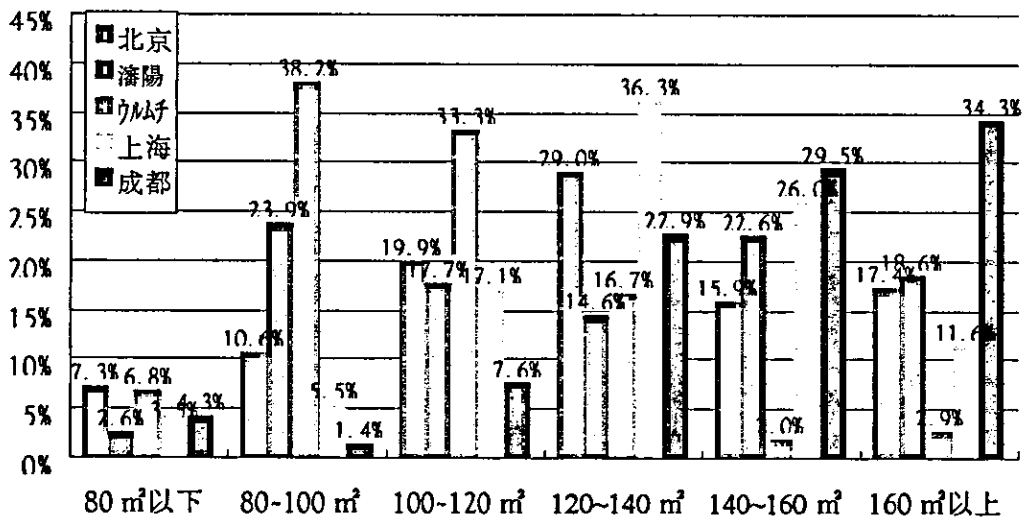
総じて言うと、10.3%の者は1~2年以内に、19.7%の者は5年以内に、13.4%の者は5年以上に住宅購入計画があった。

2) 建物タイプの選択



北京 (37.8%)、瀋陽 (52.7%)、ウルムチ (55.9%)、成都 (39.5%)。4都市のアンケートした者は6階以下の多層住宅を好み、上海の消費者は主に (54.1%)、11階以下の小高層住宅を好んだ。

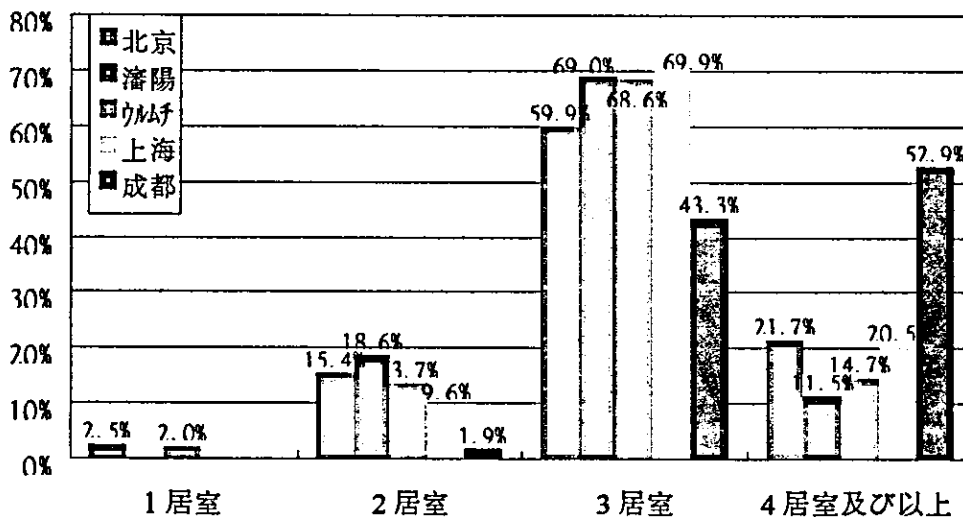
3) 住宅面積の選択



ウルムチは面積の狭い住宅 (80~100 m² 38.2%、100~120 m² 33.3%) が多く、上海は120~160 m²の住宅 (120~140 m² 36.3%、140~160 m² 26%) が多く、成都是面積の広い住宅 (160 m²以上 34.3%、140~160 m² 29.5%) が多く、北京と瀋陽は住宅面積に対する需要が分散していた。

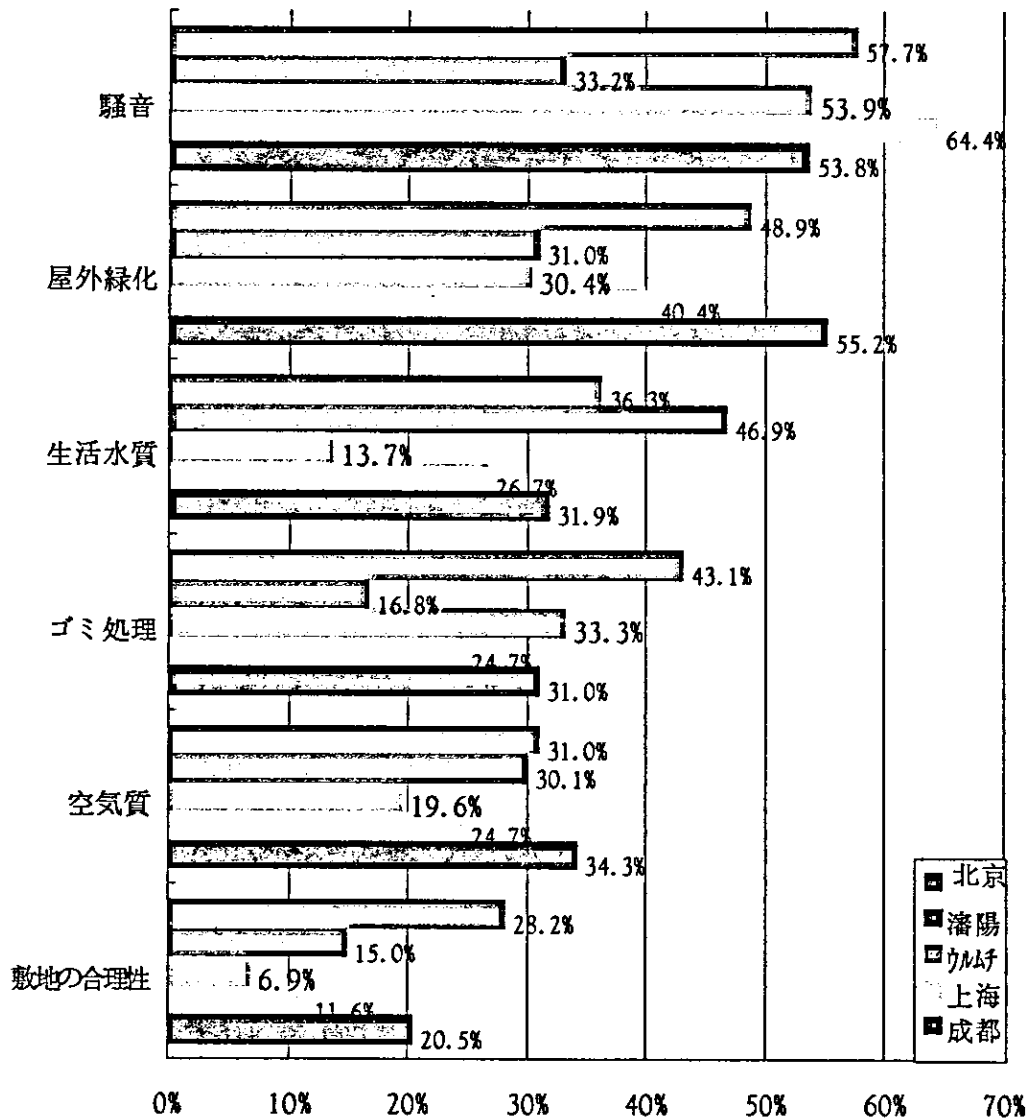
家庭の年間平均収入およびその関連調査から分かるように、収入が多いほど住民の居住面積に対する要求と期待も大きかった。

4) 住戸タイプの選択



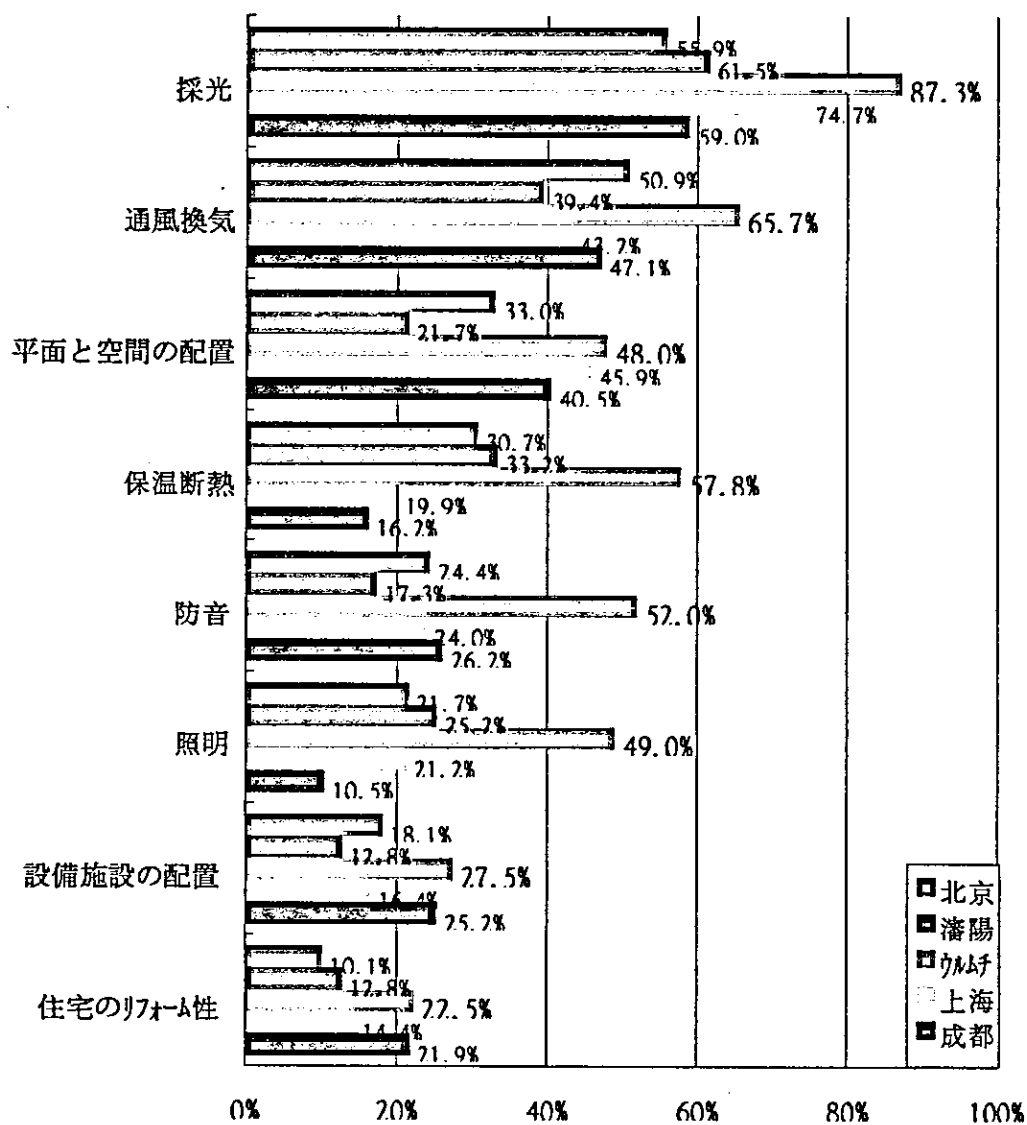
住宅タイプに対する需要は3居室を主としており、北京 (59.9%)、瀋陽 (69%)、ウルムチ (68.6%)、上海 (69.9%) となっているが、成都 (52.9%) だけが4居室及びそれ以上を主としている。

5) 住宅環境で改善すべき点



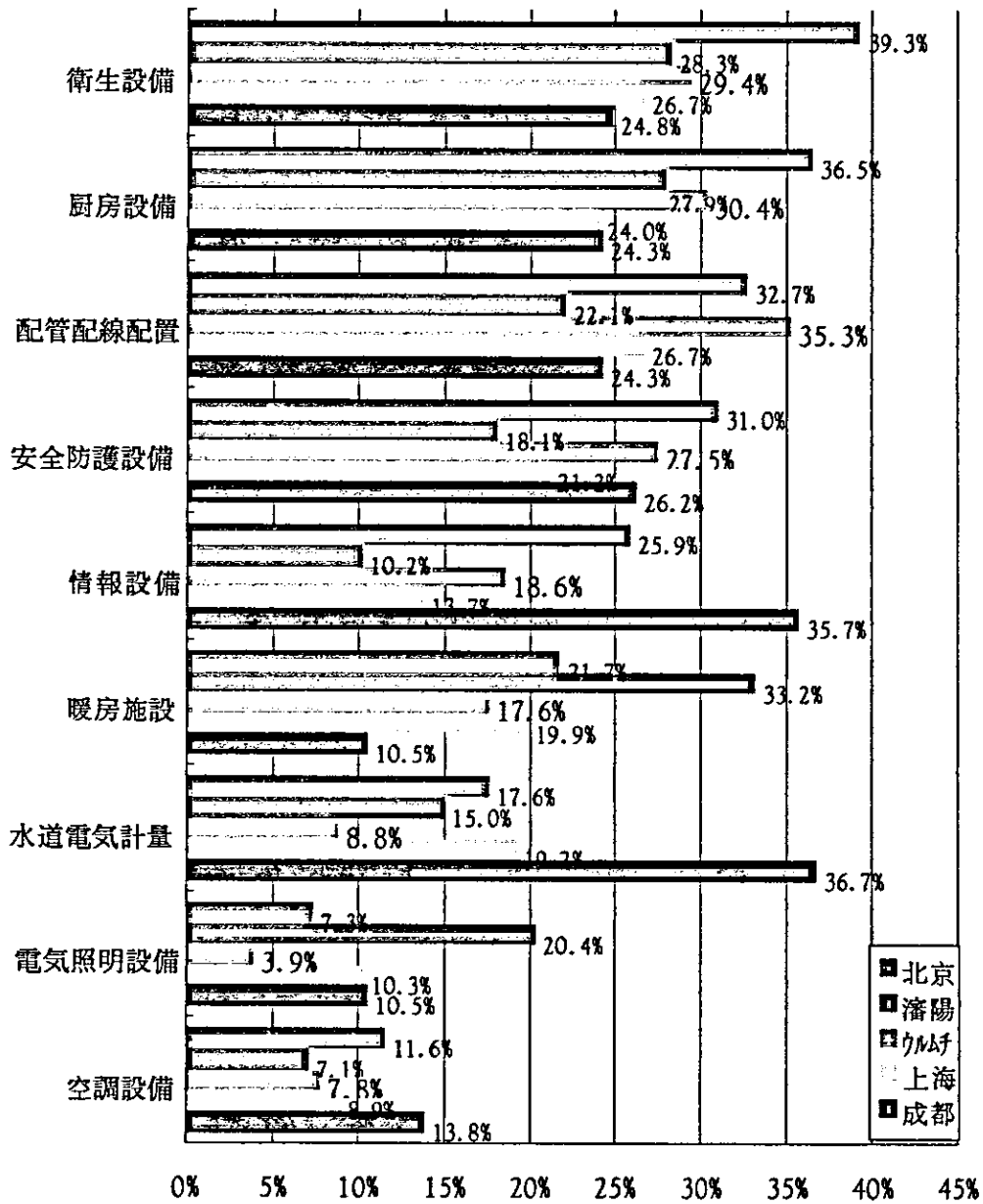
52.4%の者が騒音環境の改善、43.5%の者が屋外緑化の改善、34.2%の者が生活水質の改善、31.8%の者がゴミ処理の改善、28.5%の者が空気品質の改善、19.7%の者が敷地の合理性をそれぞれ強調した。

6) 居住快適性の要因



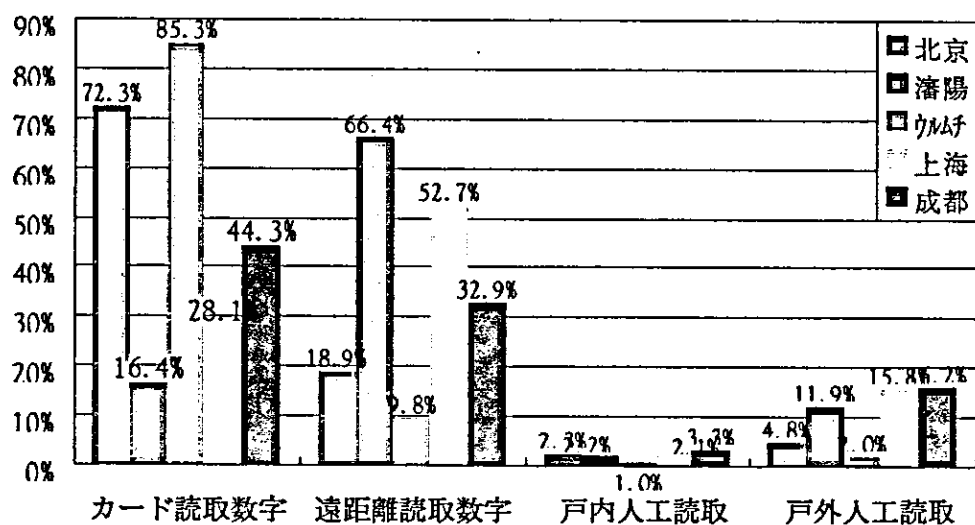
快適性の要因として、63.2%が“採光”、48.1%が“通風換気”、35.2%が“平面と空間の配置”、29.5%が“保温断熱”、25.8%が“防音”をそれぞれ挙げている。

7) 改善すべき住宅設備



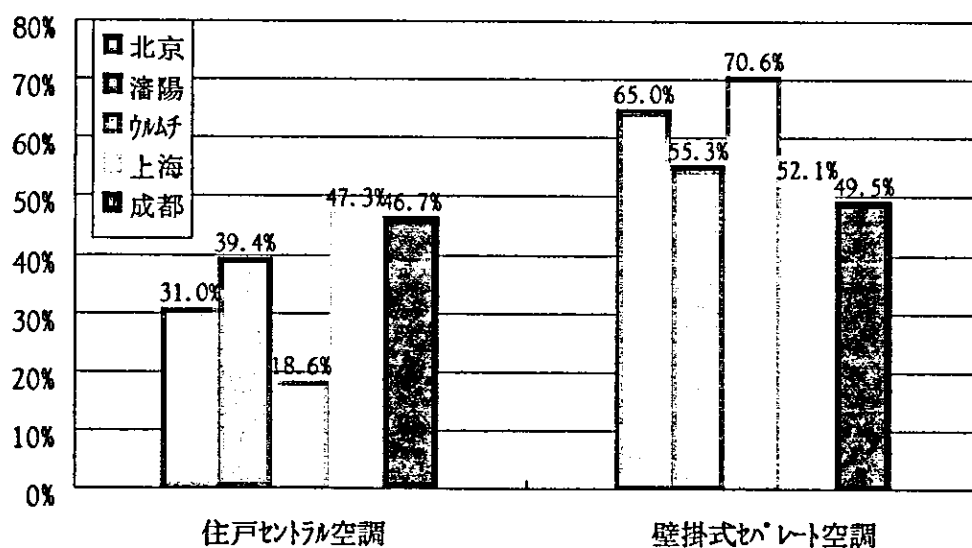
31.5%が“衛生設備”、30.1%が“厨房設備”、28.3%が“配管配線配置”、25.7%が“安全防護設備”、22.2%が“情報設備”、21.3%が“暖房設備”、20.2%が“水道電気計量”をそれぞれ改善すべきと挙げている。

8) 望ましい計量料金方式



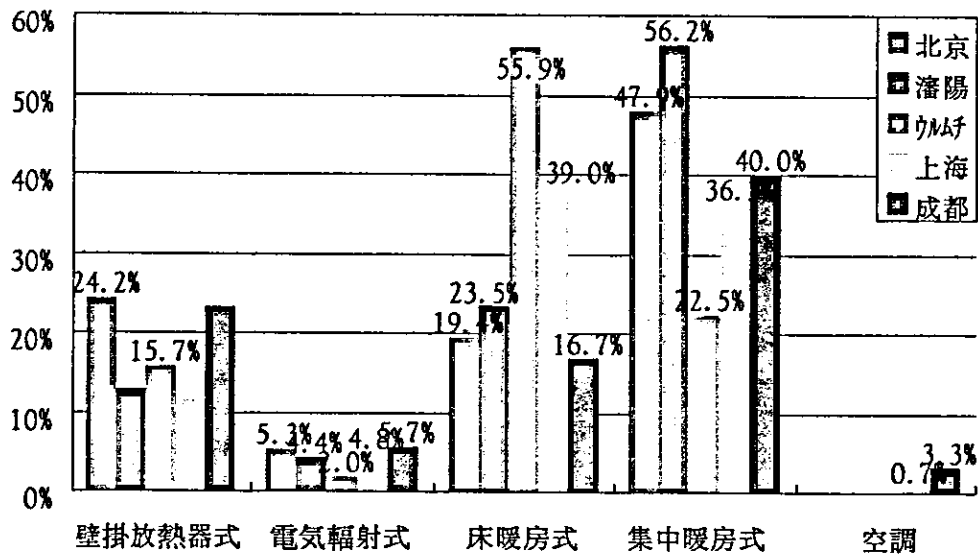
北京、ウルムチでは“カード読取数字”の3メーター料金方式が好まれ、瀋陽、上海の者は“遠距離読取方式”の3メーター料金方式が好まれ、成都では上述2方式の料金方式の双方に意見が分かれた。

9) 空調方式の選択



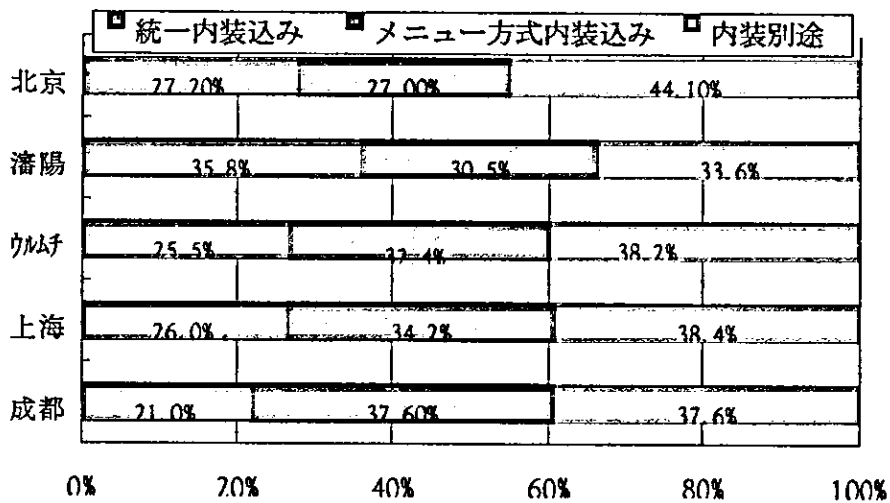
住戸セントラル空調を好む割合は36.8%、壁掛式セパレート空調を好む割合は58.7%であった。

10) 暖房方式の選択



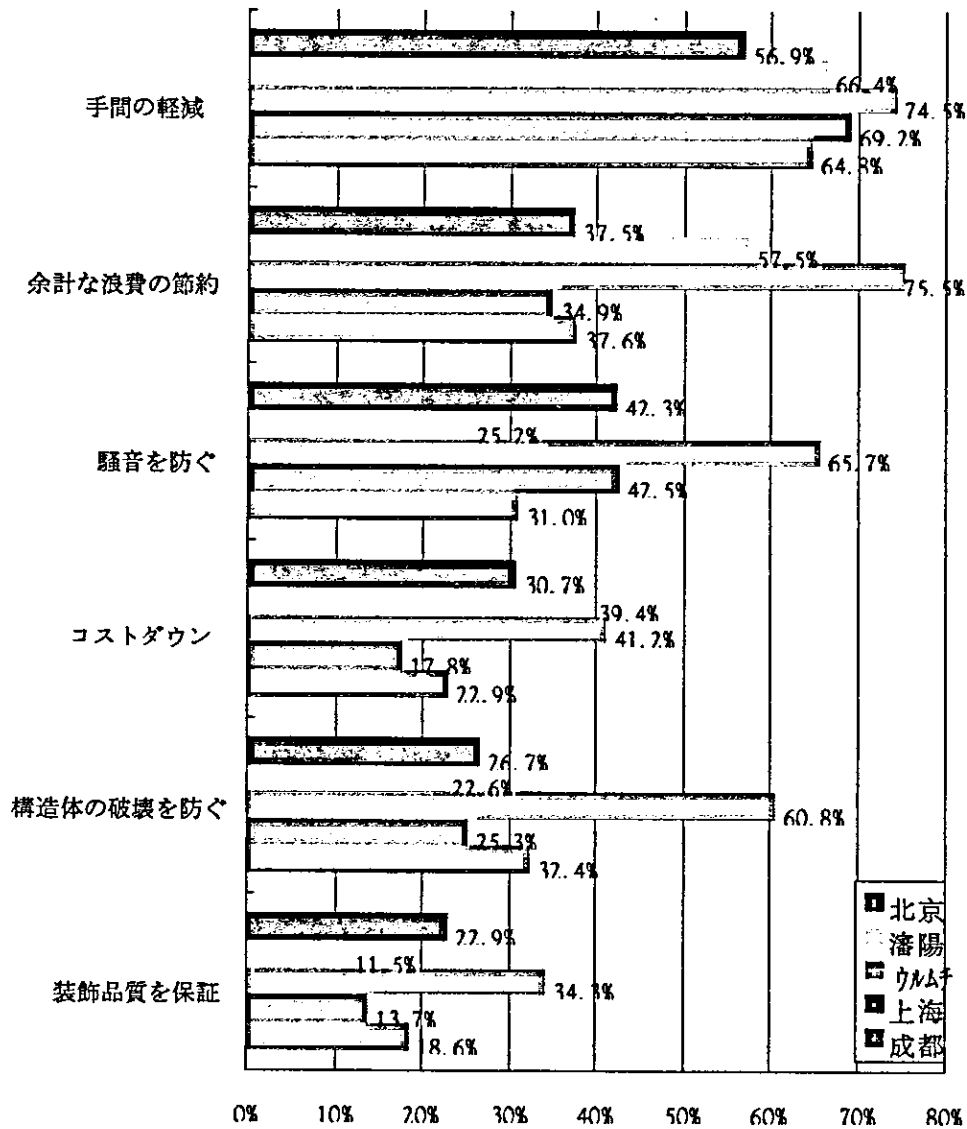
総じて言うと、集中暖房式を好む割合は44.1%、床暖房式を好む割合は25.8%、壁掛放熱器式を好む割合は19.1%であった。

11) 住宅内装類型の選択



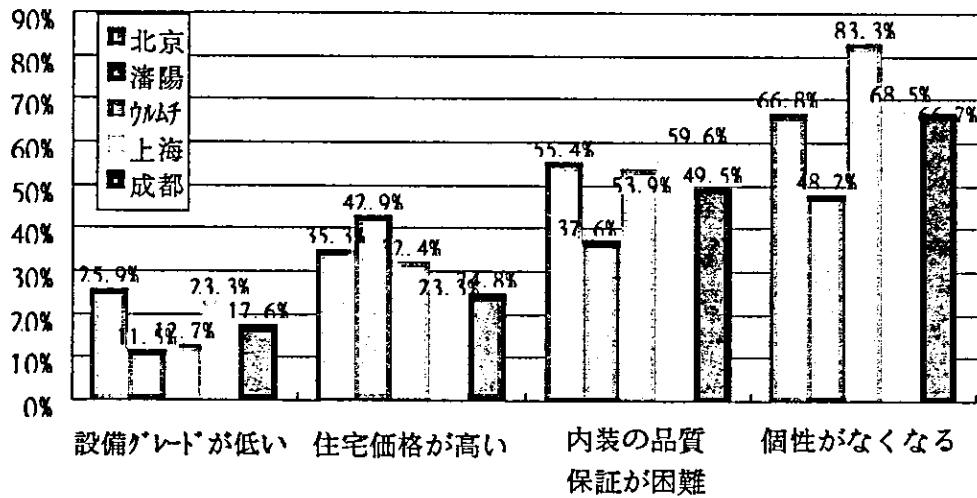
総じて言うと、従来からの内装別途の住宅を好む割合は39.3%、メニュー方式内装込みを好む割合は31.3%、統一内装込みを好む割合は27.5%であった。

12) 内装込みの利点



総じて言うと、内装込みの利点は、“手間の軽減”、“余計な浪費の節約”、“騒音を防ぐ”、“コスト・ダウン”、“構造体の破壊を防ぐ”、“内装品質を保証”の順序であった。

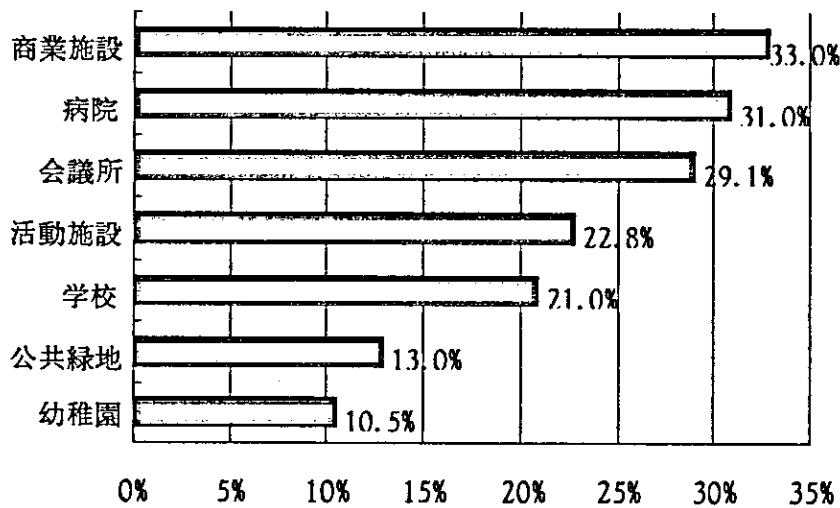
13) 内装込みについての問題点



“個性がなくなる”がもっとも多く、“内装の品質保証が困難”、“住宅価格が高い”“設備等級が低い”の順で内装の問題点を感じている。

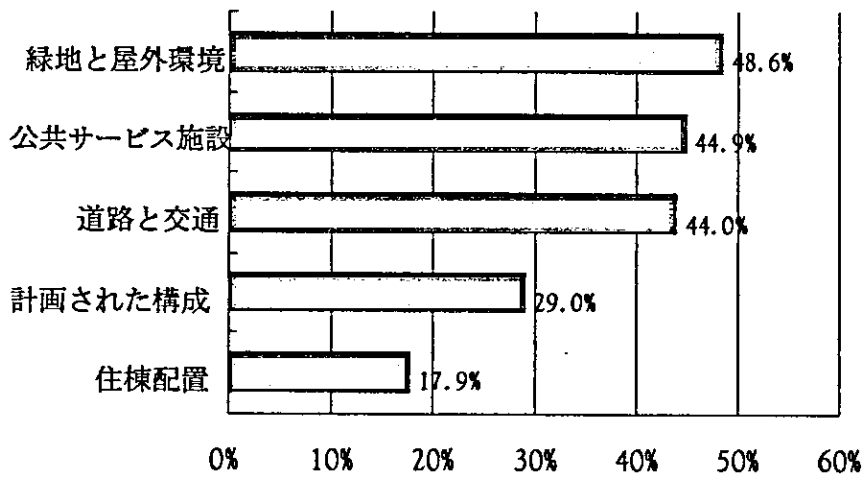
4) 団地のコミュニティ施設に対する評価

1) 整備されていない施設



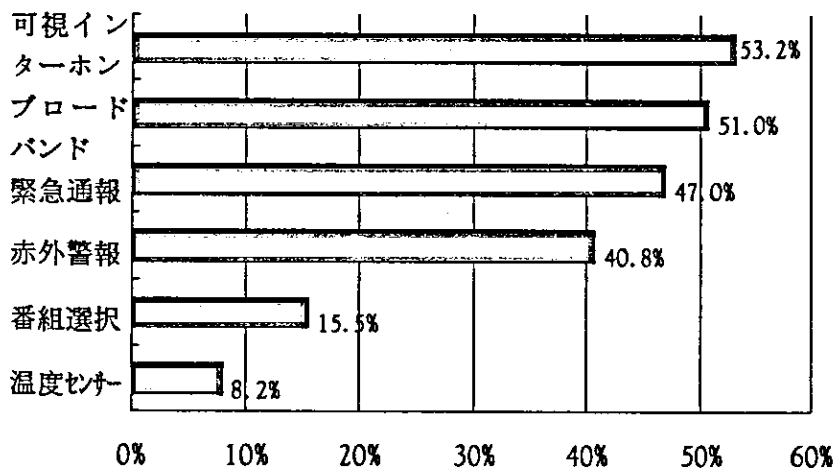
3割前後は“商業施設”、“病院”、2割前後は団地に“活動施設”、“学校”、1割前後は団地に“公共緑地”、“幼稚園”が整備されていないという評価をしている。

2) 団地計画で注意すべき問題点



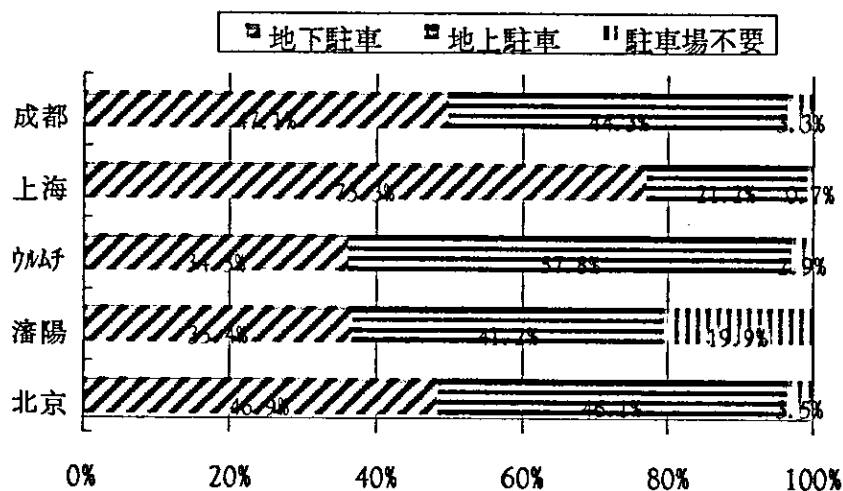
45%前後が“緑地と屋外環境”、“公共サービス施設”、“道路と交通”に、30%前後の者は“計画された構成”に、18%が“住棟配置”にそれぞれ注意すべきと指摘した。

3) 情報化システム配置の選択



50%前後が“可視インターホン”、“ブロードバンド”、“緊急通報”、40%前後が“赤外線警報”、16%が“番組選択”、8%が“温度センサー”をそれぞれ必要であると回答した。

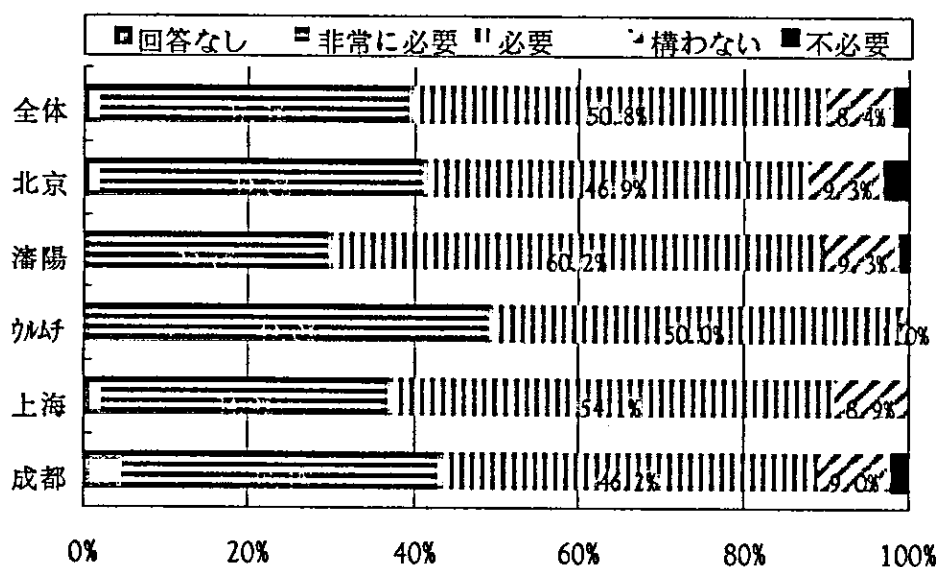
4) 駐車方式の選択



瀋陽の者のうち、19.9%の者が駐車場不要と答えたが、73.3%の上海の者は地下駐車場を好んだ。

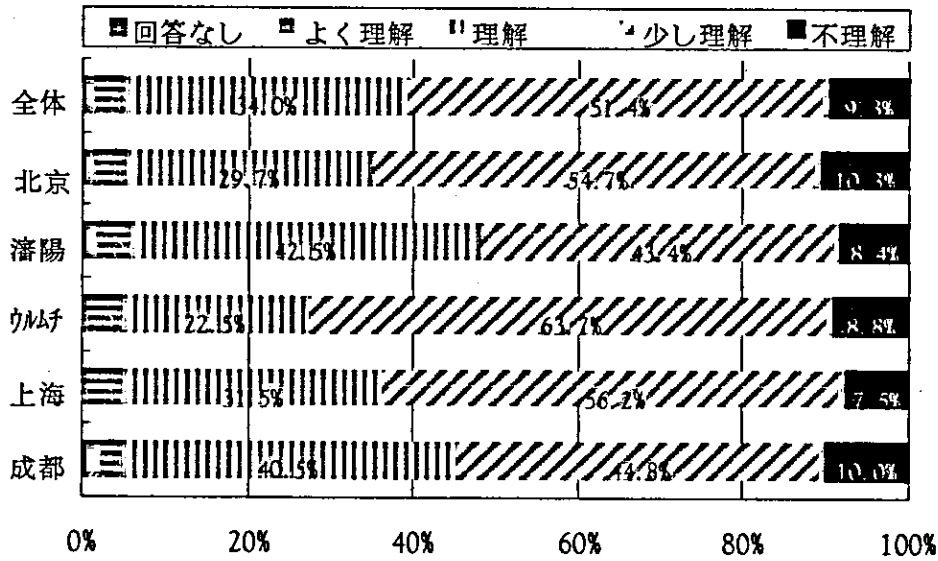
5、住宅関連制度に対する評価

1) 住宅部品認定制度を実施する必要性



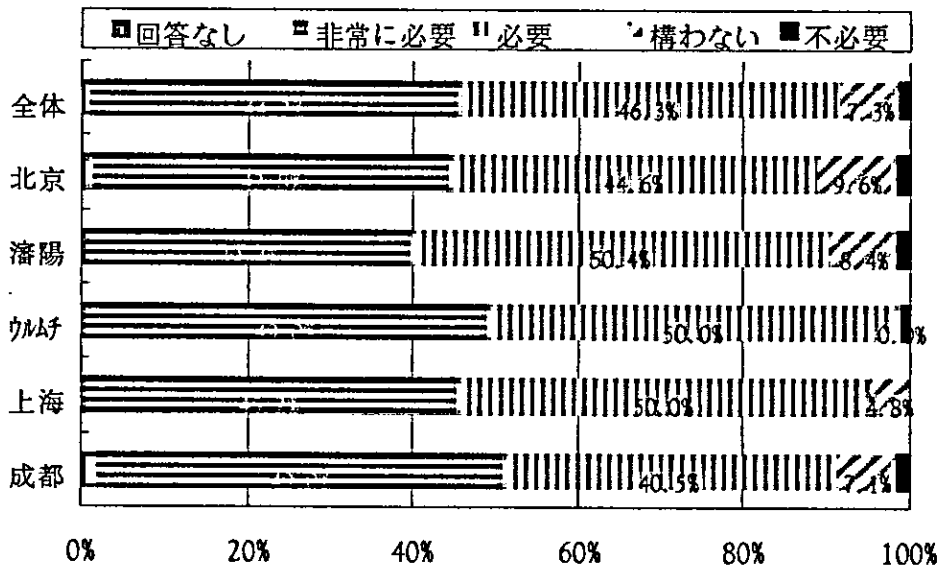
住宅部品認定制度が“非常に必要”、“必要”と答えた者は88.1%を占めた。

2) 住宅性能認定制度に対する理解程度



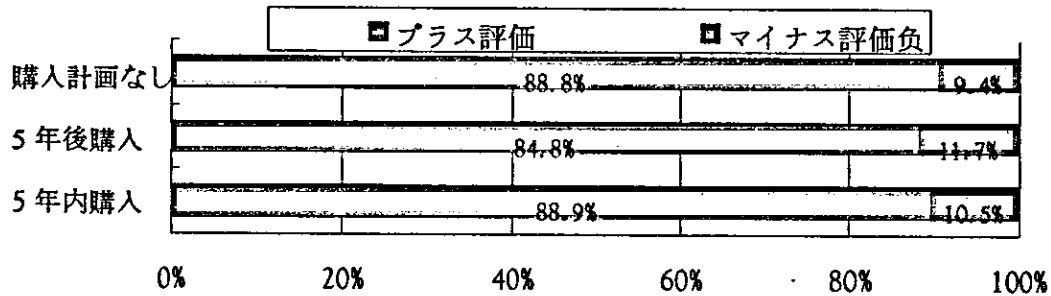
試行的に実施している住宅性能認定制度を“良く理解”、“理解”していると回答した者は37.8%であった。

3) 住宅品質保証制度を推進する必要性



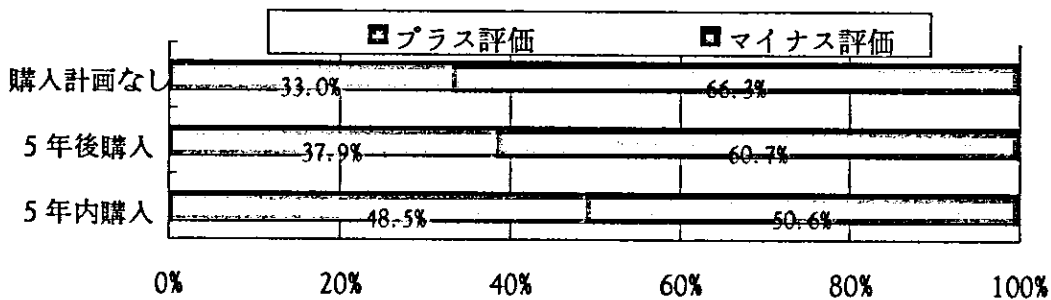
住宅品質保証制度の推進が“非常に必要”、“必要”と答えた者は90.5%を占めた。

4.1) 住宅購入計画と住宅部品認定制度の推進評価との相関



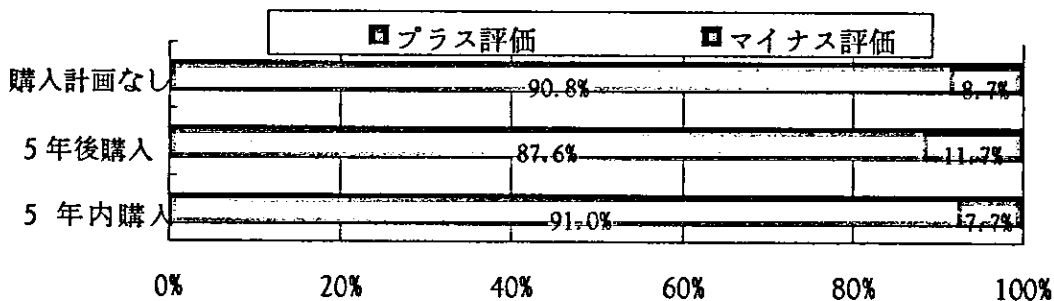
住宅購入計画の違いは住宅部品認定制度の推進態度に目立って影響しなかった。

4.2) 住宅購入計画と住宅性能認定制度の理解との相関



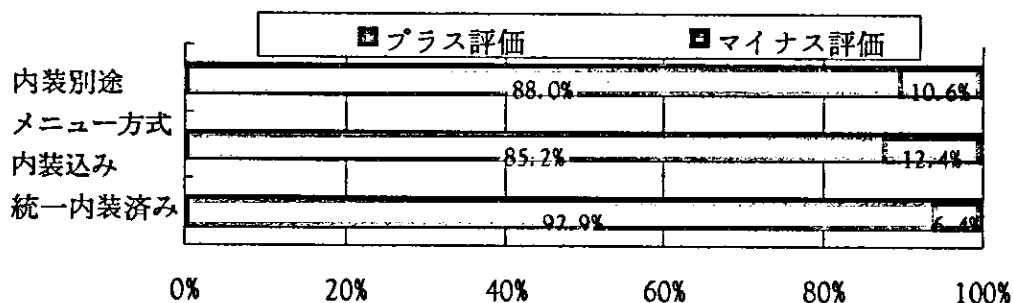
“住宅購入計画なし”と答えた者の住宅性能認定制度に対する理解度は平均値より目立って低かった。“5年内に住宅購入”と答えた者の住宅性能認定制度に対する理解度は平均値より目立って高かった。

4.3) 住宅購入計画と住宅品質保証制度の推進評価との相関



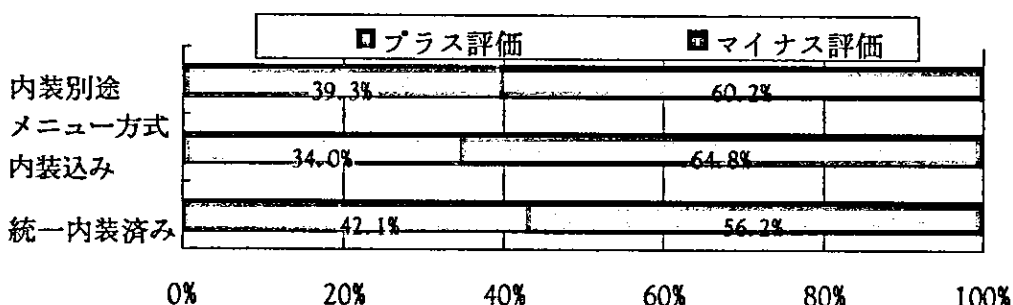
住宅購入計画の違いは住宅品質保証制度の推進態度に目立って影響しなかった。

5.1) 住宅内装類型の選択と住宅部品認定制度の推進評価との相関



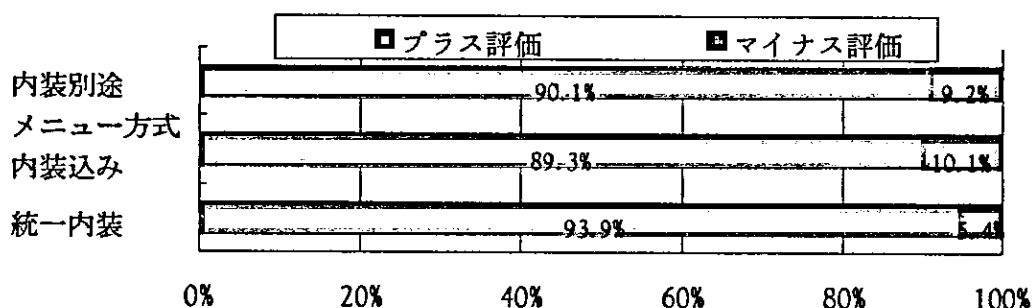
内装込みを選択した者の住宅部品認定制度推進に対するマイナス評価の比率はその他2種類内装様式より目立って低かった。

5.2) 住宅内装類型の選択と住宅性能認定制度の理解との相関



メニュー方式内装を選択した者の住宅性能認定制度の推進に対するマイナス評価は、その他2種類の内装様式より高かった。

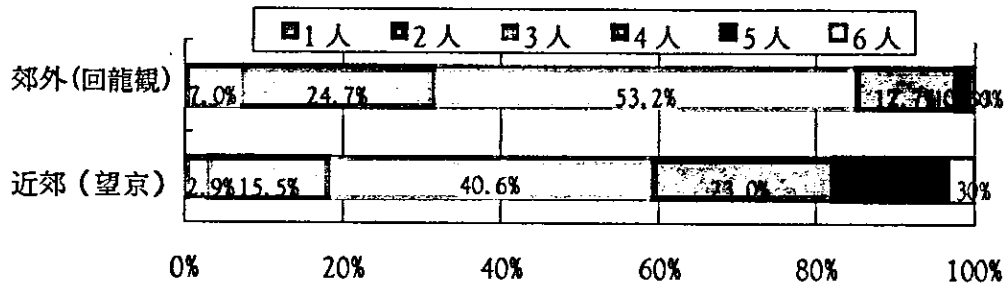
5.3) 住宅内装類型の選択と住宅品質保証制度の推進評価との相関



内装込みを選択した者の住宅品質保証制度の推進に対するマイナス評価の比率は、その他2種類の内装様式より目だって低かった。

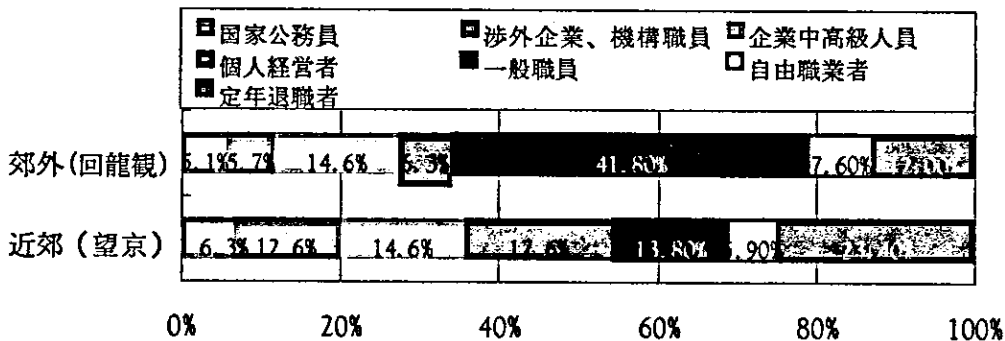
6、北京近郊と郊外の居住実態の差異

1) 居住人数



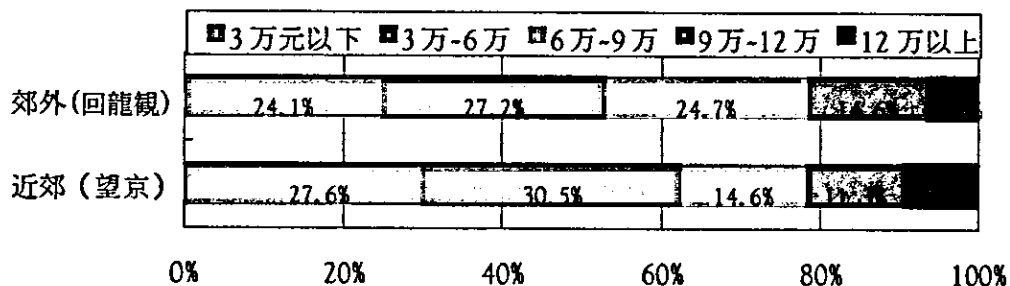
平均居住人数は北京郊外で2.8人、近郊で3.4人であった。

2) 職業状況



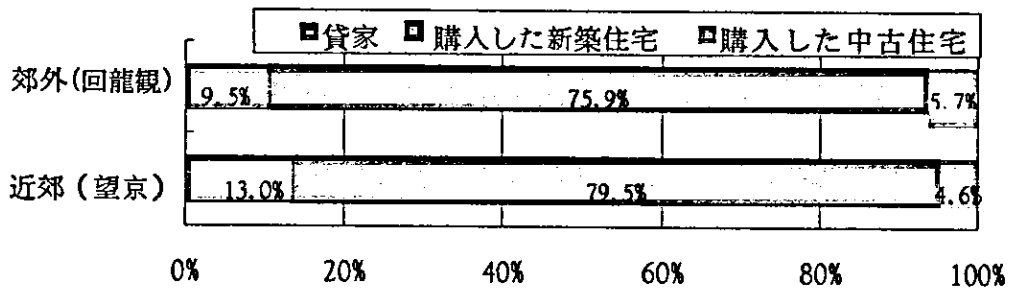
北京郊外では、“一般職員”(41.8%)が主な職業であった。北京近郊では分散的で、“国家公務員”(23.4%)が最も多い職業であった。

3) 世帯の年間平均総収入



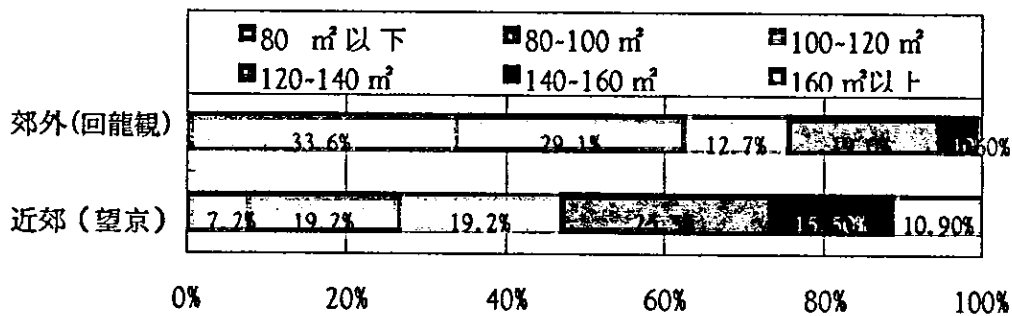
北京郊外の世帯の年間平均総収入は“3万元以下”、“3万-6万”、“6万-9万”の3段階に平均に分布され、25%前後を占めた。近郊の世帯の年間平均総収入は“3万元以下”が27.6%を占め、“3-6万”が30.5%を占め、“6万-9万”が14.6%を占めた。

4) 現住宅の所有関係



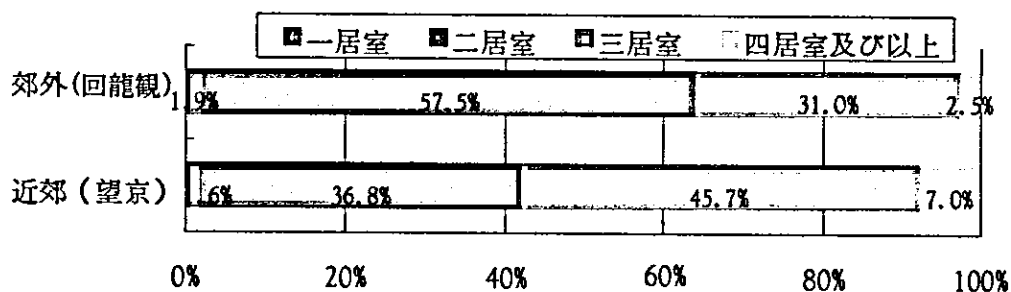
現住宅の所有関係は、北京近郊住宅（13%）は貸家の比率が郊外住宅（9.5%）より高かった。

5) 住宅建築面積



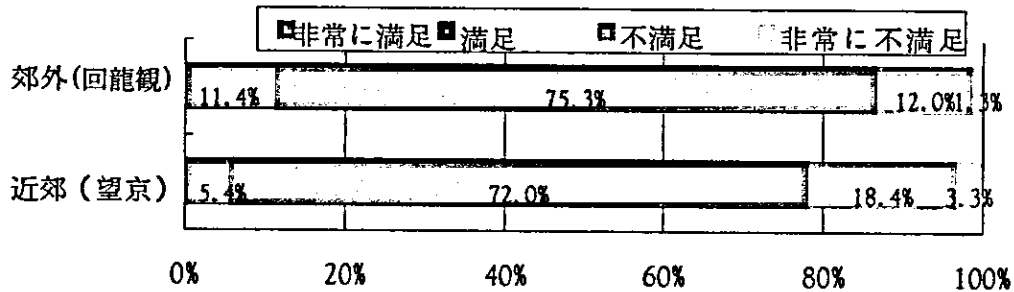
北京郊外の住宅は狭く、80 m²以下が 33.6%を占め、80~100 m²が 29.1%を占めた。近郊の住宅は広く、120~140 m²が 25.5%を占めた。郊外（回龍觀）の住宅は経済適用住宅であることが影響していると思われる。

6) 住戸タイプ



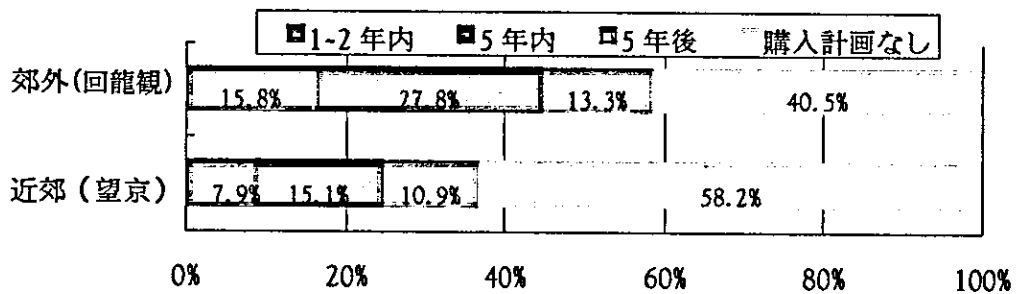
住戸タイプから見ると、郊外の住宅は二居室（57.5%）が多く、三居室（31%）がそれに続く。近郊の住宅はそれに対して、三居室（45.7%）が多く、二居室（36.8%）がそれに続いた。

7) 住宅に対する満足度



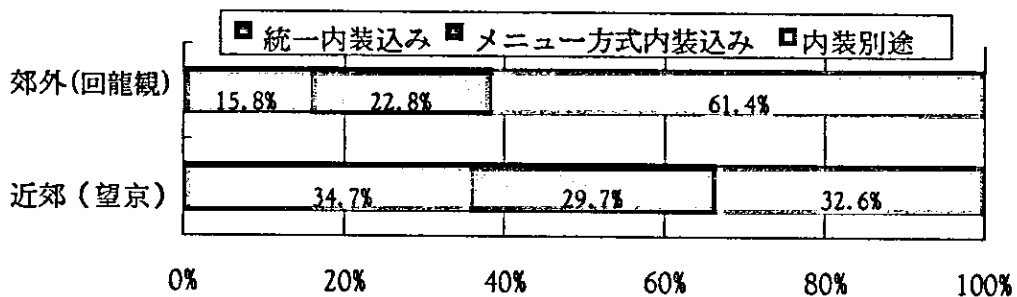
郊外の住宅満足度に対するプラス評価（非常に満足+満足）は高かったが（86.7%）、近郊では少し低かった（77.4%）。

8) 住宅購入計画



郊外の者は、住宅購入計画のある割合が高かった（59.5%）が、近郊の者は比較的低かった（41.8%）。

9) 住宅内装類型の選択



郊外の者で統一内装込みとメニュー式内装込みを選択した比率は低かった（38.6%）が、近郊の比率は高かった（67.4%）。

第三章 調査結果

1、住宅消費構成の変化

近年、商品住宅の個人購入は90%以上を占めている。その他の方式による住宅建設、たとえば、機関の職員集金による住宅協力建設は、個人出資の比率がますます大きくなり、価格利益が縮まり、市場化が進展しつつある。さらに、中古住宅市場の開放に伴い、価格の市場調節、住宅資源の分配による新体系が構築されつつある。ストック面から見ると、公有住宅の都市住民への売却によって、住民の住宅所有率は個人所有を主体とした構成になってきている。

2、住宅購入消費観念の変化

今回の調査から、現在の住宅消費者の住宅に対する要求は大きく変化し、住民の住宅に対する要求は単に住むことができれば良いというレベルに留まらず、住宅の質に対する要求が著しく高まっていることがわかった。

一、住宅と住宅環境に対する要求

1、消費者が志向する住宅のタイプは3居室以上、居住面積は120㎡以上が要求され、階層は6階以下、または11階以下の小高層住宅が好まれている。

二、重要視される住宅機能

1、消費者は、交通、ショッピングと不動産管理のほか、住宅設備、設計、通風採光などにも不満があった。

2、厨房・衛生設備、ドア・窓に対する不満点は品質保証がないことであった。

3、団地計画で注意すべき主な点として回答が多かったのは、①緑地と屋外環境、②公共サービス施設、③道路と交通の重要性の順であった。

4、団地のインテリジェントシステム配置について回答が多かったのは、①モニター付きインターホンシステム、②ブロードバンド、③緊急警報システムの順であった。

5、理想的な住宅環境について回答が多かったのは、①静かな環境、②良好な屋外緑化環境、③生活レベルの向上の順であった。

6、住宅の快適性について回答が多かったのは、①採光、②通風と換気、③平面と空間の配置、④断熱の順であった。

三、需要の多様性

1、好ましいメーター料金方式について回答が多かったのは、①カード数字読取方式、

②遠距離数字読取方式の順であった。

2、空調方式としては、住戸セントラル空調よりも壁掛式セパレート空調を好む傾向が見られた。

3、好ましい暖房方式として回答が多かったのは、①集中暖房式、②床暖房式、③壁掛放熱器式の順であった。

4、市場提供の住宅の内装については、内装別途(39.3%)、メニュー式内装込み(31.3%)統一内装込み(27.5%)と意見が分かれた。

3、住宅性能認定制度の住宅産業発展に対する意義

調査から分かるように、現在の消費者は住宅の質に高い関心を示している。回答者の約9割が住宅部品認定制度や住宅品質保証制度を推し進める必要性があると強調しているが、住宅性能認定制度に対する理解は薄く、“よく理解”、“理解”と答えた者は4割弱しかいなかった。今後、制度の認識度を高め消費者の住宅購入に結び付けていく必要がある。住宅性能認定制度の完備と推進は、わが国住宅産業の健康的発展を力強く推し進めるであろう。

第二部
不動産開発会社調査報告

目次

第一章 調査概況.....	36
1、不動産開発会社背景資料.....	36
1) 会社規模.....	36
2) 開発実績.....	37
3) 住宅開発.....	3737
4) 未内装住宅販売.....	3838
2、不動産開発会社団地開発の重点及び見通し.....	3838
1) 住宅団地購入階層.....	388
2) 住宅団地立地選択重点.....	399
4) 住宅団地に導入した新技術.....	40
4) 住宅団地クレーム対応.....	40
5) 不動産開発会社の将来の展望.....	411
3、住宅部品の評価及びメーカーに対する期待.....	411
1) 部品メーカーとの交渉内容.....	411
2) 内装の有無及び住宅購入者の要望対応.....	422
3) 現在の住宅部品品質に対する満足度.....	433
4、住宅団地の関連制度改革に対する関心と提案.....	433
1) 住宅性能認定制度に対する関心と提案.....	433
2) 住宅部品認定制度に対する関心と意見.....	444
第三章 調査結果.....	455
1、中国の住宅建設規模は引き続き成長の見通し.....	455
2、内装込み商品住宅の普及進展は緩やか.....	455
3、住宅性能認定制度等の実施を加速すべき.....	466

第一章 調査概況

実施機構：中国建設部住宅産業化促進センター、独立法人国際協力機構

調査対象：不動産開発会社

調査時間：2003年7月-2004年1月

調査方法：ヒアリング調査

ヒアリング会社数：北京4社、瀋陽3社、成都3社

第二章 調査データ分析

1、不動産開発会社背景資料

1) 会社規模

都市	会社	成立時間	社員数	年営業額
北京	北京城市開発集団有限責任公司	1980年	6500人	30億元
北京	北京瑞坤置業有限公司	2001年	15人	0.3億元
北京	北京名流未来置業有限公司	1998年	50人	2億元
北京	北京望京実業総会社	1993年	1250人	5.5億元
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	2002年1月	50人	3億元
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	1999年2月	220人	2億元
瀋陽	瀋陽万科会社	1993年	130人	4.5億元
成都	四川省京龍置業有限会社	2003年5月	40人	-
成都	成都錦城苑科技置業有限会社	1999年	30人	2億元
成都	置信実業・蔚信不動産	2000年末	60人	1.5億元

- 下の開発実績を参照にすると、不動産開発企業の規模（営業額、社員数）はその会社が開発した団地数と密接に関係する。
- “北京城市開発集団有限責任会社”が1980年に成立したことを除けば、他の不動産開発会社は成立時間が1998年以後である。

2) 開発実績

都市	会社	開発団地 総数	総建築 面積	総販売 戸数	年販売 面積	年販売 戸数	販売 状況
北京	北京城市開発集団有限責任公司	75 個	1700 万	17 万	40 万	0.4 万	良好
北京	北京瑞坤置業有限公司	1 個	120 万	販売しない	-	-	-
北京	北京名流未来置業有限公司	2 個	50 万	0.38 万	15 万	0.1 万	良好
北京	北京望京実業総会社	2 個	30 万	0.5 万	-	-	良好
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	1 個	14 万	0.07 万	-	-	好調
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	6 個	55 万	0.45 万	10 万	0.1 万	良好
瀋陽	瀋陽万科会社	5 個	78 万	0.5 万			良好
成都	四川省京龍置業有限会社	1 個	50 万	予約 100 余り			良好
成都	成都錦城苑科技置業有限会社	2 個	27 万	0.13 万			良好
成都	置信実業・蔚信不動産	1 個	20 万	0.1 万			良好

- ヒアリングした不動産開発会社の 2003 年の販売状況は良好或いは好調と評価することができる。

3) 住宅開発

都市	会社	今年平均 売価	市場の平均 価格と比較	最小住 宅面積	最大住 宅面積	開発期間
北京	北京城市開発集団有限責任公司			40	600	1.5-10 年
北京	北京瑞坤置業有限公司	3500 元/M ²	少し低い	60	200	1.5 年
北京	北京名流未来置業有限公司	6500 元/M ²	少し高い	90	210	2 年
北京	北京望京実業総会社	5200 元/M ²	少し低い	80	180	2-3 年
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	4600 元/M ²	市場並み	90	200	1 年
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	2800 元/M ²	少し高い	60	230	0.5-1 年
瀋陽	瀋陽万科会社			60	400	短期 2-3 年 長期 不同
成都	四川省京龍置業有限会社	1300 元/M ²	少し低い	79	135	3 ヶ月
成都	成都錦城苑科技置業有限会社	3000 元/M ²	少し高い	90	400	2 年
成都	置信実業・蔚信不動産	3000 元/M ²	少し高い	50	400	1 年

- 最大最小面積からヒアリングした不動産開発会社が開発した住宅タイプを理解できる。40 M²と 600 M²の住宅は小規模タイプと別荘で、400 M²ぐらいのものは特殊な住宅である。
- 一般的に言えば、一つの住宅団地の開発時間は 2 年ぐらいである。

4) 内装別途住宅販売

都市	会社	内装別途住宅有無	住宅購入者意見
北京	北京城市開発集団有限責任公司	有	事前に承知し認める
北京	北京瑞坤置業有限公司	未定	
北京	北京名流未来置業有限公司		基本的に満足
北京	北京望京実業総会社	有	基本的に認可
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	無	
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	大部分	
瀋陽	瀋陽万科会社	2003年以前は内装別途住宅がメイン 2003年以後は部分的に内装込み住宅	
成都	四川省京龍置業有限会社		
成都	成都錦城苑科技置業有限会社	有	特に満足
成都	置信実業・蔚信不動産	有	特に満足

- ヒアリングした10社の不動産開発会社のうちに8社は内装別途住宅を販売したことがあると明確に返事した。
- 住宅開発が内装込み住宅開発に発展していくのは大きな趨勢である。当面、内装別途住宅はまだ一定の市場を占めている。

2、不動産開発会社団地開発の重点及び見通し

1) 住宅団地購入階層

都市	会社	住宅購入者目標階層
北京	北京城市開発集団有限責任公司	主に固定給階層向け；少量は事業成功者に提供 中高等級住宅、タウンハウス、小高層ビル
北京	北京瑞坤置業有限公司	30-45歳、家庭2-3人、年収入8万左右 ハイテク企業社員及び管理層人員
北京	北京名流未来置業有限公司	主に固定給階層向け 中低収入家庭
北京	北京望京実業総会社	中青年家庭、年収入5-8万 ホワイト・カラー階層
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	外資企業ホワイト・カラー、民営企業ボス、年収入5万以上 国営企業高級管理人員
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	35-45歳、家庭人工は一般的に3-4人、家庭収入4-5万 職業はメインは民営企業家、個人企業社長、政府公務員等

瀋陽	瀋陽万科会社	開発プロジェクトの等級によって、主な顧客対象も違う
成都	四川省京龍置業有限公司	中等階層、20-70 歳、500 元以上、職業不等
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	中上級家庭、中産階級
成都	置信実業・蔚信不動産	中高収入、三世帯家庭

- 3都市の住宅消費階層は大きな区別がある。
- ヒアリングした北京の不動産開発会社の目標階層は多元的であった。これは北京では住宅を購入する人の中で社会階層が明確に分かれていて、家庭規模が小さくなっていくことを説明する。
- 瀋陽の2つの不動産開発会社の住宅販売目標階層は明確で：“35-45 歳、家庭人数3-4 人、家庭年収5 万左右の民営企業家、政府公務員、国営企業高級管理人員”。
- 成都の不動産開発会社の購入階層目標は幅広で：“中等家庭、中高収入、職業不等”。

2) 住宅団地立地選択重点

都市	会社	住宅団地立地選択重点
北京	北京城市開発集団有限責任公司	エリア、政策、交通、医療
北京	北京瑞坤置業有限公司	政策、土地価格、交通、周辺環境 (良好な医療、教育、ショッピング条件を含む)
北京	北京名流未来置業有限公司	土地価格、周辺環境
北京	北京望京実業総会社	土地価格、周辺交通環境
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	政策、環境、土地価格
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	政策、土地価格、交通条件
瀋陽	瀋陽万科会社	土地価格、交通、周辺セット施設、地方政府の政策
成都	四川省京龍置業有限公司	位置、交通便利、政府政策、土地価格適当
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	土地価格
成都	置信実業・蔚信不動産	土地価格、エリア

- “政策”、“土地価格”、“エリア”、“周辺環境” この四つの要素はヒアリングした不動産開発会社が住宅団地建設の立地を選択するとき考える主な要素である。
- 不動産開発会社の実力によって、住宅団地の位置付けが違う。団地の立地選択時に考える4要素の順序も違う。

3) 住宅団地に導入した新技術

都市	会社	住宅団地に導入した新技術
北京	北京城市開発集団有限責任公司	防音、コンクリート打設工事、ゴミ処理 省エネルギー材料、ドア・窓材料、中水処理など
北京	北京瑞坤置業有限公司	建設中に製品の市場によって位置付け 熟成した先進的な技術及び部品を選択
北京	北京名流未来置業有限公司	中水系統、ゴミ処理
北京	北京望京実業総会社	無
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	短肢せん断応力壁
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	開発項目によって新しい技術、工事を採用するが、 広範に普及していない。場合によって、新技術の 採用を増加する。
瀋陽	瀋陽万科会社	建設項目、施工標準によって、相当する新技術を 採用する。
成都	四川省京龍置業有限公司	無
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	無
成都	置信実業・蔚信不動産	部分的採用

- 上の表から見て、成都の不動産開発会社は新技術採用が少ないことがわかる。
- 3都市の不動産開発会社の採用した新技術は：防音、コンクリート打設工事、ゴミ処理、省エネルギー、ドア・窓材料、中水処理など。

4) 住宅団地クレーム対応

都市	会社	住宅団地クレーム対応
北京	北京城市開発集団有限責任公司	建物管理が会社の営業部に反映し、要求によって相談 或いは対応する。
北京	北京瑞坤置業有限公司	真剣にクレーム発生原因を調査し、合理的な クレームに対してはまじめな態度で解決を図る。
北京	北京名流未来置業有限公司	調査了解後解決する。
北京	北京望京実業総会社	現場を確認し、質の問題であれば保険会社が解決を任 せ、答礼訪問する。その他の問題は関連部門に制限され た時間内に解決するようにする。
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	原因を調査し、積極的な態度でお客様のクレームに対応す る。お客様が満足するようにまじめに取り組む。
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発 有限公司	熱心に接待し、具体的な状況を了解し、その情報を関連 部門に伝える。具体的な状況によって真剣に解決する。
瀋陽	瀋陽万科会社	一日以内に問題を解決或いは応答し、会社の事務部 が解決する。物業会社はネット上のクレームを一日以内 に応答するようにする。
成都	四川省京龍置業有限公司	積極的に応答し、住宅購入者と相談し、真剣に 取り組んで解決する。
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	迅速に対応し、アフタサービスの質をアップさせる。
成都	置信実業・蔚信不動産	積極的に問題を解決する。

- 住宅購入者のクレームに対して、3都市の不動産開発会社は迅速で、積極的に応
対し、真剣に解決すると回答した。

5) 不動産開発会社の将来の展望

都市	会社	不動産開発会社の将来の展望
北京	北京城市開発集団有限責任公司	住宅建設発展に力を尽くし、危険建物改造、都市建設、小都市建設領域で、住宅自身の品質、環境品質、トレーニング医療教育品質を向上させる。共に持続発展を促進させる。
北京	北京瑞坤置業有限公司	国家の政策、市場などの要素によって、合理的に建設規模を調整し、同じ等級の製品の中で高いレベルの品質を求める。
北京	北京名流未来置業有限公司	未来5年に住宅数量、品質は向上する傾向。
北京	北京望京実業総会社	3-5年以内で1-2個の高品質の、30万平方メートルぐらいの中高等団地を建設する。
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	現在の規模を持続させ、質量を向上させる。ブランド製品を建設し、企業のイメージを上進させる。
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	当面の瀋陽の住宅建設発展実情から見て、全体として健康的で、秩序良く、漸進的に発展する傾向である。今後の情勢は中高等住宅をメインに、高等住宅と特別群衆住宅を適度に発展させて、会社の規模とブランド、効率を向上させる。
瀋陽	瀋陽万科会社	内装込み住宅を増加し、新しい材料を採用し、品質を向上させる。住宅産業化を増強し、工事スケジュールとおりに工事を進め、計画面積を完成する。
成都	四川省京龍置業有限公司	品質第一
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	数量上一定の規模を維持し、土地面積は500-1000㎡の規模品質上は混合団地を考える。
成都	置信実業・蔚信不動産	安定な発展を図る

- 3都市の不動産開発会社は全部未来の見通しについて期待している。
- 企業自身の規模発展、ブランド建設、品質向上、住宅内装込みを図るのは未来の不動産発展の主な発展方向である。

3、住宅部品の評価及びメーカーに対する期待

1) 部品メーカーとの交渉内容

都市	会社	部品メーカーとの交渉内容
北京	北京城市開発集団有限責任公司	設備性能、価格、サービス、廃棄物が社会発展に対する影響など
北京	北京瑞坤置業有限公司	製品応用の合理性、性能、品質、使い易さ、価格、アフタサービスの保証などの問題。部品選択から始めて消費者の利益を図る。
北京	北京名流未来置業有限公司	品質、価格
北京	北京望京実業総会社	使用する部品の品質が開発する団地に適用するか考慮し、価格、品質について交渉する。
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	ドア・窓の材質・大きさ、食器棚の型式、キッチン作業台、オプション製品、加熱機器のエネルギー方

		式、加熱時間；容量、空調のサイズ、暖房機の外形、衛生器具のサイズ、オプション製品、安全装置があるかどうか、通信交流は信頼できるかなど
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	交渉内容は品質保証と納期の確保。市場の需要に適切する部品について相談。
瀋陽	瀋陽万科会社	ドア・窓の質と新型材料について交渉
成都	四川省京龍置業有限公司	ドア・窓、洗面所用品、通信システム
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	主に品質と性能
成都	置信実業・蔚信不動産	常に交渉し、主にドア・窓、内装について交渉する。

- ヒアリングした不動産開発会社は普段住宅部品メーカーと建設する住宅団地の施設に関して交渉を行う。
- 交渉が多い部品はドア・窓、洗面所用品、通信システム、暖房機器、食器棚などである。
- 交渉の多い内容は主に三つの方面：一つは製品応用の合理性、団地との適応性；もう一つは製品の品質、価格、サービス、新材料；もう一つは時間どおりに納入できるか。
- 北京の開発会社は既に部品の老朽化後の廃棄物の社会に対する影響に気を使っている。

2) 内装の有無および住宅購入者の要望対応

都市	会社	内装の有無	住宅購入者の要望にどのように対応するか
北京	北京城市開発集団 有限責任公司	有	開発会社が指定した不動産管理会社がメニュー一式内装を提供
北京	北京瑞坤置業有限公司		具体的プロジェクトによって決める。
北京	北京名流未来置業有限公司	無	
北京	北京望京実業総会社	有	質問・意見を受け取る
瀋陽	瀋陽華新聯美置業 有限公司	有	当社の住宅製品は全部内装込み住宅で、購入者の要求に対しては、合理的なところを受け入れ、今後の工事で適用できるようにする。
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限 公司	無	昔、開発会社は住宅購入者と内装の具体的な項目について相談しなかった。販売する住宅の基本的な状況と要求を説明して、順調に内装と建物を完成することを保証する。
瀋陽	瀋陽万科会社	有	住宅購入者の要求に従って内装する。開発会社と購入者がお互いに相談する。
成都	四川省京龍置業有限公司	無	一般的には住宅購入者の意見を受け入れる。
成都	成都錦城苑科技置業有限会 社	有	開発会社が振り分けて推薦する
成都	置信実業・蔚信不動産	有	注文中には購入者の意見と提案を積極的に受け入れる。

- 3都市のヒアリングした不動産開発会社の中で各都市1社は住宅の内装を扱っていなかった。その他の会社は全部住宅の内装を扱っており、購入者の内装に関する意見を受け入れる。
- 住宅内装会社も購入者が順調に内装し、建築安全を保障するために、一般的には購入者の内装意見を受け入れている。

3) 現在の住宅部品の品質に対する満足度

都市	会社	現在の住宅部品品質に対する満足度
北京	北京城市開発集団有限責任公司	企画認識は満足から不満足になって、新しい部品を推進し、現在の欠点を克服する
北京	北京瑞坤置業有限公司	基本的には満足
北京	北京名流未来置業有限公司	基本的には満足
北京	北京望京実業総会社	満足
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	大きなメーカーの製品及びアフタサービスは良いが、小規模メーカーの製品は品質が悪く、新製品の開発が遅れている。
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	総じて言うと、部品の種類が徐々に増加し、品質も向上している。しかし、まだ市場の要求とはほど遠いものである。特に環境保護面では市場の要求はますます高くなるものである。
瀋陽	瀋陽万科会社	かなり満足しているが、さらに先進的な住宅部品と品質の良い材料が必要である。
成都	四川省京龍置業有限会社	一般
成都	成都錦城苑科技置業有限会社	一般
成都	置信実業・蔚信不動産	基本的に満足

- ヒアリングした不動産開発会社の中で、成都の2社が住宅部品の品質が一般的だと感じた以外、その他の会社は満足或いは基本的に満足すると回答した。
- ヒアリングした会社の中で、全部の瀋陽の会社と北京の1社が市場の要求がますます高くなっていくため、もっと品質の良い部品と新製品が必要だと考えている。

4、住宅団地の関連制度改革に対する関心と提案

1) 住宅性能認定制度に対する関心と提案

都市	会社	関心を抱くかどうか	住宅性能認定制度に対する提案
北京	北京城市開発集団有限責任公司	非常に関心	
北京	北京瑞坤置業有限公司	非常に関心	宣伝及び管理強度を増大し、市場を規範化し、消費者の法的な権益を保護する。
北京	北京名流未来置業有限公司	非常に関心	できるだけ早く普及実施する。
北京	北京望京実業総会社	非常に関心	建設主管部門が早く制度を形成することを希望
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	非常に関心	本社は住宅の全体的性能を非常に重視する。精品質住宅を建設するのは本社の一貫しての目標。製品の品質が保証できてからこそ、市場で長期的に生存できる。全部の不動産開発会社が住宅性能の本質を理解し、法律法規を遵守すれば住宅の品質は飛躍的な向上が期待される。
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発	非常に関心	本社は住宅団地の開発課題と制度に非常に関心を抱く。住宅団地建設の規範化を進

	有限公司		め、宣伝強度を強化し、より大勢の人に理解し、関心を持つようにする。
瀋陽	瀋陽万科会社		認定制度に賛成。万科集团は下に建築研究センターがあるから、早く住宅性能認定を実施することを期待する。
成都	四川省京龍置業有限公司	非常に関心	手続きが簡単に済めばいい
成都	成都錦城苑科技置業有限公司		既に参加、2A一つ、3A一つ
成都	置信実業・蔚信不動産	結構関心を持つ	市場の認定度がポイント。

- 3都市の不動産開発会社は住宅認定制度に非常に関心を持っている。成都の1社は既に参加し、かなり高いレベルの認証等級を取得している。
- 不動産開発会社が提案した意見は主に以下のとおり：早く普及実施する、宣伝強度を強化、手続きを単純化、市場の認定度がポイント。

2) 住宅部品認定制度に対する関心と意見

都市	会社	関心を抱くかどうか	住宅部品認定制度に対する提案
北京	北京城市開発集団有限責任公司	非常に関心	
北京	北京瑞坤置業有限公司	非常に関心	
北京	北京名流未来置業有限公司	非常に関心	宣伝を強化し、さらに大勢の人に理解させてほしい
北京	北京望京実業総会社	関心	早く普及し、唯一の制度規制を形成する。
瀋陽	瀋陽華新聯美置業有限公司	非常に関心	住宅部品はますます正規化、専門化されるため、相当する国家標準で検収できるようにしなければならない。公益的な宣伝広告を利用して、有名製品の知名度を高め、簡単なPRで製品の特徴を大勢の人に覚えてもらうようにする。
瀋陽	瀋陽市城建不動産開発有限公司	非常に関心	部品認定制度の制定と改善について非常に関心を持つ。部品認定制度は品質をもう一步高め、市場の要求を満足させるのに非常に役に立つ。制度の制定進度を速め、大多数の利益を総合的に考えて調和のある発展を図ることを提案。
瀋陽	瀋陽万科会社	関心	現在の住宅部品品質評価基準は不統一で、マイナス影響を及ぼすことが多い。今後は全国的に統一した品質評価基準の制定を希望する。
成都	四川省京龍置業有限公司	関心	早く住宅部品認定制度が実施できるように希望。
成都	成都錦城苑科技置業有限公司	関心	開発会社にとってもたいへん必要だと思う。
成都	置信実業・蔚信不動産	関心	操作しやすく、手続きが明白で、公正さを確保

- 3都市の不動産開発会社はすべて住宅部品認定制度に非常に関心を持っている。
- 不動産開発会社が提出した意見は：できるだけ早く普及実施、宣伝を強化、全国的に統一した品質評価基準の制定、操作简单、手続き明白、公正さを確保。

第三章 調査結果

1、中国の住宅建設規模は引き続き成長の見通し

ヒアリングした不動産開発企業の 2003 年の販売状況は良好なもので、将来の住宅建設の発展に積極的で楽観的な態度を示している。

国家統計局が発表した最新のデータでも、2003 年中国の不動産市場は引き続き快速な発展傾向を維持し、市場の供給と販売の均衡が取れており、供給構造も基本的には合理的で、商品住宅の価格は基本的に安定しているとのことである。

データによると、2003 年 1 月から 11 月まで全国で完成した不動産開発投資は 8285 億円で、32.5%増加し、同期固定資産投資の 23.9%を占めている。そのうち、東、中、西部地区の増加率がそれぞれ 28.6%、42.9%と 43.2%で、中、西部地区の増加率が東部地区より明らかに高いものである。そのうち、9 地区の増加率が 50%を超えている。

供給総量は基本的に均衡している。去年の 1 月から 11 月まで商品住宅の販売面積が 1.99 億平方メートルで、同期竣工した建築面積の 95%を占めている。販売面積の増加率は 32%で、竣工面積増加率は 29%である。

商品住宅の売価は基本的に安定。去年 1 月から 11 月まで商品住宅の売価は 1 平方メートル当たり 2456 円で、同期より 4.7%上昇。20 地区の商品住宅の売価が上昇し、9 地区の商品住宅の売価がそれぞれ低下している。

2、内装込み商品住宅の普及進展は緩やか

ヒアリングした 10 社の不動産開発会社の中で 8 社が内装別途住宅を販売していると答えた。

2002 年 7 月、建設部住宅産業促進センターが正式に発布した《商品住宅内装込み実施導則》は強制的な規範で長期にわたる住宅内装問題を解決しようとするものである。理論的に言えば内装別途住宅を中止して内装込み住宅へ移行することは、ディベロッパー、内装会社、消費者にとって良いことである。しかし、1 年間調査した結果、“内装込み”普及は難しいことで、北京などの少数都市を除いて踏み出しにくいことがわかった。

経済条件が許される前提で、自分で時間と労力をかけて住宅の内装をするより、内装込み住宅を購入するのは現在の趨勢である。だからといって内装別途住宅が消えるということではない。多元化した今の時代において内装込み住宅を選択するのか内装別途住宅を選択して個性的な内装にするのかは即座に判別できない。しかし内装込み住宅は既に高級住宅団地のシンボルではなく、開発会社が消費者を位置付ける一種

の手段となった。

3、住宅性能認定制度等の実施を加速すべき

ヒアリングした不動産開発会社は皆“住宅性能認定制度”及び“住宅部品認定制度”に非常に関心を持ち、関連制度の速やかな実施を希望している。

現在、中国の住宅性能認定制度は政府が推奨し、ディベロッパーが自発的に申請参加する仕組みである。ただし、国家と省級の住宅団地は必ず認定に参加しなければならない。当面多くの不動産開発会社が積極的に認定に参加するのは、激しい市場競争の中で、性能認定を取得して専門家の助言を受けて、開発する団地の建設レベルを向上させることができると認識しているからである。また、建設した商品住宅が認定を取得すれば、消費者の信用を得られ販売に有利となる。

中国の個人住宅消費群の拡大によって、購入者はますます成熟し、住宅品質に対する要求がますます高くなっていく。そのため、住宅性能認定制度はますます多くの不動産開発会社と住宅購入者の支持を受けている。

現在、住宅性能認定制度はまだ試行段階にあって、参加する都市と開発会社がまだ少ないために十分消費者の利益と権益が保証できない。住宅性能認定制度と住宅部品認定制度実施の加速化は国家関連部門の切実な任務である。

第三部
内装会社調査報告

目次

第一章 調査概況.....	49
第二章 調査データ分析.....	49
1、内装会社背景資料.....	4949
1) 会社規模.....	4949
2) 請負った工事種類、費用と営業範囲.....	4950
3) 自社の特長および内装設計形式.....	5050
2、内装工事関連問題.....	5151
1) 内装工事を行うタイプ.....	5151
2) どの形の住宅内装工事が市場の需要に適應するか.....	52
3) 内装材料の購買ルート.....	53
4) 住宅内装工事と建設本体工事の連携.....	5353
5) 内装工事における新たな施工方式.....	5454
6) 内装込み制度が内装業界に与える影響.....	5555
第三章 調査結果.....	5656
1、開発会社が統一して内装まで行うのは将来の趨勢.....	5656
2、商品住宅の内装込み制度規範化の市場に与える効果.....	5656
3、内装会社と不動産開発会社が緊密に協力して、内装込み住宅は更に完璧.....	5757

第一章 調査概況

調査機構：中国建設部住宅産業化促進センター、日本国際協力機構

調査対象：内装会社

調査時間：2003年7月-2004年1月

調査方法：ヒアリング

ヒアリングした会社数：北京4社、瀋陽3社、成都2社

第二章 調査データ分析

1、内装会社背景資料

1) 会社規模

都市	会社	成立時間	社員数	登録資金	年営業額
北京	北京豊世家内装設計有限公司	1996年	70	100万	3000万元
北京	北京黒馬内装会社	2000年	30	200万	1300万ぐらい
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	1994年	120	350万	5000万元
北京	北京今朝内装設計有限公司	1999年10月	50	80万	1000万元
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	1998年	35	180万	1900万ぐらい
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	1998年	30	150万	800万
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	1995年	80	200万	1200万
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	1998年	40	200万	1800万ぐらい
成都	成才九天内装工事有限公司	1997年	20	200万	2000万

2) 請負った工事種類、費用と営業範囲

都市	会社	営業範囲	近年の主な	住宅内装
----	----	------	-------	------

			工事	工事費用
北京	北京 世家内装設計有限公司	北京	住宅工事	400-700 元
北京	北京黒馬内装会社	北京周辺県、市内	住宅工事	701-900 元
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	北京、天津、河北	住宅工事 公共建築 オフィスビル	400-700 元
北京	北京今朝内装設計有限公司	北京市	住宅工事 オフィスビル	400-700 元
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	瀋陽、長春	住宅工事	400-700 元 701-900 元
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	瀋陽、長春	住宅工事	400-700 元
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	瀋陽、長春、 ハルビン、青島	住宅工事 公共建築 オフィスビル	400-700 元 701-900 元
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	成都、周辺市	住宅工事 オフィスビル	400-700 元
成都	成才九天内装工事有限公司	成都、重慶、 江蘇南京	住宅工事 公共建築 オフィスビル	701-900 元

- “住宅工事”はヒアリングした内装会社全部が主な工事種類に位置付けており、その次には“オフィスビル”が4社、“公共建築”が3社あげられている。
- 3都市の内装会社は内装価格では明らかな区別はなく、内装価格が400-700元/平方メートルの会社が7社、価格が701-900元/平方メートルの会社が4社ある。

3) 自社の特徴および内装設計形式

都市	会社	自社の特長	内装設計形式
北京	北京豊世家内装設計有限公司	施工品質がよくて、信用がいい	会社と住宅所有者が共通で設計
北京	北京黒馬内装会社	質がよくて、値段が低い	内装会社の設計を中心
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	人材優勢、管理レベル、工事品質	内装会社の設計を中心
北京	北京今朝内装設計有限公司	設計レベルが高くて、人材、工事品質が良い	内装会社の設計を中心
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	品質がよく、価格が安くて、サービスが一流	会社と住宅所有者が共同で設計
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	値段が安くて、質が保証できる	住宅所有者の設計を中心
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	大きな工事を請け負った実績と実力がある。	住宅所有者の設計を中心
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	契約をきちんと守り、品質を重	内装会社の設計を中心

		視する	
成都	成才九天内装工事有限公司	施工品質が保証できる。	内装会社の設計を中心
		<ul style="list-style-type: none"> ● ヒアリングした会社の中で8社が“工事品質の保証がある”ことは自分の会社の特長だと思っている。 ● 3社は“値段が安い”ことは会社の特長だと思っている。 ● ヒアリングした北京の2社は“人材、設計レベルが高い、管理レベルが高い”ことは会社の特長だと思っている。 ● 瀋陽1社は“大きな工事を請負った実績と実力がある”ことが会社の特長だと思っている。 	

2、内装工事関連

1) 内装工事を行う住宅のタイプ

都市	会社	住宅のタイプ
北京	北京豊世家内装設計有限公司	住民が購入した内装別途住宅
北京	北京黒馬内装会社	住民が購入した内装別途住宅 中古住宅
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	住民が購入した内装別途住宅
北京	北京今朝内装設計有限公司	住民が購入した内装別途住宅
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	住民が購入した未内装内装別途住宅
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	住民が購入した内装別途住宅 中古住宅
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	住民が購入した内装別途住宅 開発会社が統一して住宅内装を行う。
成都	成都恒 雅 内装有限公司	住民が購入した内装別途住宅
成都	成才九天内装工事有限公司	住民が購入した内装別途住宅 開発会社が統一して住宅内装を行う。

- “内装別途住宅内装”は全部の内装会社の主な工事である。
- 会社の中のそれぞれ2社が主な工事の中で“開発会社が統一して行う住宅内装”と“中古住宅内装”がある。

2) どの形の住宅内装工事が市場の需要に適應するか

都市	会社	内装工事の形式	理由
----	----	---------	----

北京	北京豊世家内装設計有限公司	開発会社が統一して内装を行う	品質が保証できて、浪費を減少し、管理しやすい
北京	北京黒馬内装会社	住民が購入した未内装住宅の内装を自分で選択する	住民が自分の好む内装形を選択させる
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	開発会社が統一して内装を行う	品質を保証し、コストを低下させ、住民の迷惑を減少させる
北京	北京今朝内装設計有限公司	開発会社が統一して内装を行う	住民の迷惑を減少させ、コストを低下させ、品質を保証する
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	住民が購入した未内装住宅の内装を自分で選択する	住民生活はそれぞれ要求が違うので、自分の需要によって選択する
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	開発会社が統一して内装を行う	統一して管理し、施工時間とコストを縮小させる
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	開発会社が統一して内装を行う	効率が高い
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	開発会社が統一して内装を行う	コストを節約し、内装後住宅使用開始からアフターサービスの保証があるし、納期を統一させる
成都	成才九天内装工事有限公司	開発会社が統一して内装を行う	コストを節約し、施工時間を短縮し、工事管理を便利にする

- 7社の内装会社は“開発会社が統一して内装を行う”ことは市場の需要に適應すると思う。その原因は:品質保証、コスト節約、施工時間短縮、管理便利、アフターサービス保証、住民迷惑の減少。
- ヒアリングした2社の内装会社は“住民が購入した未内装住宅の内装を自分で選択する”ことがもっと市場の需要に適應すると思う。その原因は:それなりの価値があり、住民の個性化した需要に満足できる。

3) 内装材料の購買ルート

都市	会社	内装材料の購買ルート
北京	北京豊世家内装設計有限公司	建材市場で購入
北京	北京黒馬内装会社	建材市場で購入
北京	北京龍發建築内装工事有限公司	メーカーから直接購入
北京	北京今朝内装設計有限公司	建材市場で購入
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	建材市場で購入 メーカーから直接購入
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	建材市場で購入
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	メーカーから直接購入
成都	成都恒發雅砌設計内装有限公司	メーカーから直接購入

成都 成才九天内装工事有限公司 団体購入

- ヒアリングした会社の中 5 社が建材市場から購入。
- ヒアリングした会社の中 4 社がメーカーから直接購入し、その中 1 社は同時に建材市場からも購入。
- ヒアリングした会社の中の 1 社は団体購入。

4) 住宅内装工事と建設本体工事の連携

都市	会社	内装工事と本体工事の連携
北京	北京豊世家内装設計有限公司	設計、施工、開発、内装の一体化を実施。
北京	北京黒馬内装会社	建設主管部門は統一した標準を作成し、その標準によって規範化する。(例えばドアのサイズ)
北京	北京龍發建築内装工事有限公司	大きな部屋で間取りを自由に取る
北京	北京今朝内装設計有限公司	大きな部屋で間取りを自由に取る

瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	住宅内装を一回で完璧にする。一つの建設会社とその下に所属する内装会社を指定
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	制度により強制的に実施、管理
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	統一して企画し、政府機構から強制的に実行
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	建築設計のとき内装を考える。できれば建築会社と内装会社は一つの集団或いは所属関係
成都	成才九天内装工事有限公司	建築設計時に内装を考えれば随伴問題は無い。

- ヒアリングした会社の中の4社は建築設計時に内装を考え、一体化施工をしたほうが良いと思う。
- 3社は建築主管部門が統一した標準を制定して規範化する必要があると思う。
- ヒアリングした北京の会社の中の2社は建築設計時には大きな部屋を作って、内装するとき間取りを自由に取るのが良いと思う。

5) 内装工事における新たな施工方式

都市	会社	どのような最適化施工措置を採用
北京	北京豊世家内装設計有限公司	現場加工を減少し、製品の取り付けを中心
北京	北京黒馬内装会社	内装時住宅所有者が品質を監督し、一回で完璧に完成する
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	取り付け技術を中心に、現場加工を減少する
北京	北京今朝内装設計有限公司	半製品を購入して取り付け工事をする
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	いくつかの内装メニューを作成し、購入者に選択させる
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	系統的に施工進度を把握し、管理を強化し、製品、半製品を大量に使用。
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	施工過程を系統化し、集成製品を採用する
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	セット式内装
成都	成才九天内装工事有限公司	施工過程を科学化し、機械設備は新しい先進技術を受け入れ、部品をたくさん使用して、加工時間を短縮する

- 7社は“現場加工を減少し、製品取り付けを中心”にした工事措置をとっている。
- 4社は“系統的に企画し、施工過程を科学化する”措置をとっている。

6) 内装込み制度が内装業界に与える影響

都市	会社	内装込み制度が内装業界に与える影響
北京	北京豊世家内装設計有限公司	小規模の内装会社に衝撃が大きく、大手の内装会社に有利である。
北京	北京黒馬内装会社	実力のある会社は生存できて、その反対は淘汰する。
北京	北京龍発建築内装工事有限公司	手作業、加工内装を中心にした小型内装グループを淘汰し、内装業界の規範化管理が必要である
北京	北京今朝内装設計有限公司	内装市場を整え、個人の内装グループを淘汰する
瀋陽	瀋陽多維内装有限公司	実力のある企業は規模を大きくし、小さい企業は市場から撤退する
瀋陽	瀋陽海天内装有限公司	ある程度内装市場を規範化する
瀋陽	瀋陽美婷内装会社	内装市場を促進、規範化する
成都	成都恒発雅砌設計内装有限公司	優秀なものは残り、悪質は淘汰
成都	成才九天内装工事有限公司	内装市場を規範化

- ヒアリングした会社は全て住宅内装込み制度は“市場を規範化すると、優秀なものは残り、悪質なものは淘汰、小規模内装会社に衝撃が大きく、大手内装会社に有利だ”と考える。

第三章 調査結果

1、開発会社が統一して内装まで行うのは将来の趨勢

ヒアリングした会社の中7社が“開発会社が統一して内装を行う”ことはもっと市場に需要に適應すると思うと回答している。原因は品質保証、コスト低減、施工期間短縮、管理のしやすさ、アフタサービス保証、近隣住民の迷惑を減少。

中国の現在の市場で供給する商品住宅は主に半製品、即ち未内装住宅である。購入者は住宅購入後大量の財力と労力を入れて内装を行う。未内装住宅はよく知られている欠点がある。それは材料の浪費、近隣に迷惑をかける、住宅の構造体を破壊する、社会全体への新型環境保護材料の普及を妨げる、住宅産業化を妨げるなど。開発会社の統一した内装を行うことによってこのような問題は解決が可能である。

開発会社が内装まで行うことの唯一の欠点としては、特別な個性的内装の要求のある一部の人に満足してもらえないことである。完璧に内装した製品住宅は、内装の選択範囲が制限されていて、住宅の内装に特別要求のある人には満足できない。

2、商品住宅の内装込み制度規範化の市場に与える効果

ヒアリングした内装会社はすべて、内装込み制度実施は“内装市場を規範化し、優秀なものは残り、悪質なものは淘汰し、小型内装会社に対する衝撃が大きくて、大手内装会社に有利”だと考えている。

2002年7月、建設部住宅産業化促進センターは《商品住宅内装込み実施導則》と《商品住宅内装込み材料、部品技術要求》二つの規定を發布した。

調査結果から見て、この政策は大規模の内装会社に好まれている。現在住宅内装市場のレベルがさまざま、厳しく管理、規範化する必要がある。政府はこの規定の發布によって、内装市場を整えようとしている。不動産開発会社が協力パートナーを選択するとき、内装会社に対して厳しく審査する。このことの直接的な影響は実力のある、設計レベルの高い、運営が正規的な内装会社が発掘され、業界の優秀なものは残り、悪質は淘汰する規律に適應する。これは内装会社の分化に大きな役割を果たし、

内装業の健全な発展と消費者の權益を保障することを促進できる。さらに住宅内装市場の規範化を推進し、質がよくて実力があって、信用のある専門内装会社をもっとも有利な発展空間を取得するようにする。

3、内装会社と不動産開発会社が緊密に協力して、内装込み住宅は更に完璧

内装込み工事は不動産開発会社の情熱が必要だが、内装会社の協力が欠けてはいけない。二つの業界が協力してからこそ、もっと完璧な内装込み住宅を完成することができる。

設計上、建築会社は建築設計時に専門的な内装設計を受け入れ、その後の工事の中で二重管理を避け、コストを節約し、内装込みのための基礎を固めることができる。

内装会社の専門化は、不動産開発会社が性能設計時に合理的な位置づけを探し、よりよく市場を開拓することができる。

内装込み住宅では、開発会社と内装会社は車の両輪である。両者が同じ目標を持って協力すれば、きっと内装込み住宅をもっと完璧に完成させることが期待できる。

都市住民居住実態アンケート調査

調査対象 : 都市住宅団地住民

調査の目的: 居住実態を調べ、発展状況を把握し、関連制度の完備を図り、住宅品質の向上に努める。

実施者 : 建設部住宅産業化促進センター、JICAプロジェクト専門家

居住都市: _____

団地名称: _____

回答者氏名: _____

連絡方法: _____

次の問題に答えてください。(✓で選択を明記してください)

第一部分: 基本状況調査

1、居住している住宅に計 _____ 人(自分を含む)住んでいます? (数字で記入)

2、同居している人の年齢と性別:(範囲を選んでアルファベットで記入)

自分: 年齢: _____ 性別: _____

同居者: 年齢: _____ 性別: _____

 年齢: _____ 性別: _____

 年齢: _____ 性別: _____

年齢: A 13歳以下 B 14-25歳 C 26-40歳 D 41-60歳 E 61歳以上

性別: A 男性 B 女性

3、 _____ :

A 国家公務員

B 一般

C 企業管理職役員

D 個人・民間企業社長

E 渉外企業・機構職員

F 自由職業者

G 定年退職者

H その他 _____ (具体的内容を記入)

4、家庭年間平均総収入:

A 30,000元以下

B 30,000元~60,000元

C 60,000元~90,000元

D 90,000元~120,000元

E 120,000元以上

5、現在の住宅:

A 貸家

B 新住宅購入

C 中古住宅購入

D その他 _____ (具体的内容を記入)

6、現住宅の居住年数:

A 2年以下

B 3-5年

C 6-8年

D 9-11年

E 12-14年

F 15年以上

7、現住宅の築年数：

- A 2年以下 B 3-5年 C 6-8年 D 9-11年
E 12-14年 F 15年以上

8、現住宅の建築面積：

- A 40m²以下 B 40-60m² C 60-80m² D 80-100m²
E 100-120m² F 120-140m² G 140-160m² H 160m²以上

9、現住宅の住戸タイプ：_____居室（寝室）(B)_____リビング・ダイニング(L)_____トイレ・浴室(T)

10、他に住宅を所有していますか？

- A ある B なし

第二部分：居住実態および需要調査

11、住宅購入計画がありますか？

- A 1-2年内 B 5年内 C 5年以降 D 購入計画なし

12、現住宅に対する満足度：

- A 特に満足 B 満足 C 不満足 D 特に不満足

13、現住宅に不満の原因：(複数選択可)

- A 住宅面積小さい B 住宅設備不完備 C 住宅古い D 交通、買い物不便
E 住宅設計不合理 F 外部周辺環境悪い G 通風、採光悪い H 物業管理悪い
I その他_____ (具体的内容を記入)

14、現住宅周辺のセット施設で不備なものなにか？(複数選択可)

- A 商業 B 学校 C 病院 D 会議所
E 活動施設 F 幼稚園 G 公共緑地
H その他_____ (具体的内容を記入)

15、好きな建物タイプ：

- A 低層住宅（3階以下） B 多層住宅（6階以下）
C 小高層住宅（11階以下） D 高層住宅

16、居住に適する住宅面積：

- A 40m²以下 B 40-60m² C 60-80m² D 80-100m²
E 100-120m² F 120-140m² G 140-160m² H 160m²以上

17、最も適する住戸タイプ：

- A 1居室 B 2居室 C 3居室 D 4居室以上

18、団地計画で注意すべき問題（複数選択可）：

- A 計画された構造 B 住宅ブロック C 道路と交通
D 緑地と屋外環境 E 公共サービス施設 F その他_____ (具体的内容を記入)

19、次に挙げる団地情報化システム配置は全部必要か。最も適用なのは何か？

- A モニター付きインターホン B 赤外線警報 C 温度センサー
D ブロード・バンド E 緊急通報 F 番組選択

20、好きな団地駐車方式は何ですか？

- A 地上駐車 B 地下駐車 C 駐車場不要

21、住宅環境で改善すべきものは何ですか？（複数選択可）

- A 合理的用地 B 屋外緑化 C 生活水質
D ゴミ処理 E 騒音 F 空気品質
G その他_____ (具体的内容を記入)

22、現住宅の快適性はどの面で具体化されているか？（複数選択可）

- A 平面と空間の配置 B 採光 C 照明 D 防音
E 通風換気 F 保温断熱 G 住宅のリフォーム性
H 設備、施設の配置 I その他_____ (具体的内容を記入)

23、住宅設備、施設配置でどの方面を改善すべきか？(選択)

- A 厨房設備 B 衛生設備 C 暖房設備 D 空調設備
E 配管配線配置 F 電気、照明設備 G 情報設備 H 安全防護設備
I 水道電気計量 J その他_____ (具体的内容を記入)

24、3メーター計量方式で、どれが最もいいですか？

- A カード読取数字 B 遠距離読取方式 C 戸内人工読取 D 戸外人工読取

25、次に挙げる空調方式で、どれが一番いいですか？

- A 室内集中空調 B 壁掛け式分割空調

26、どんな暖房方式が一番いいか？

- A 壁掛暖炉式 B 電気輻射式 C 床板輻射式 D 集中暖房式
E その他_____ (具体的内容を記入)

27、市場提供のどんな住宅を希望しますか？

- A 内装込み B 内装別途 C メニュー式内装 D その他_____ (具体的内容を記入)

28、内装込みの利点は何ですか？（選択）

- A コスト・ダウン B 余計な浪費の削減 C 手間の軽減
D 騒音の防止 E 構造体の破壊を防止 F 内装の品質保証
G その他_____ (具体的内容を記入)

29、内装込みの問題点は何ですか？（選択）

- A 住宅価格が高い B 個性化需要を満たせない C 内装品質が保証されない D 設備等級が低い
E その他_____ (具体的内容を記入)

30、住宅部品認定制度を設立する必要があると思いますか？

- A 非常に必要 B 必要 C 構わない D 不必要

31、住宅性能認定制度は、住宅の適用性、安全性、耐久性、環境性、経済性から住宅の機能品質を評価していますが、同制度をどの程度理解していますか？

A 良く理解 B 理解 C 少し理解 D 不理解

32、住宅品質保証制度を推し進める必要性があると思いますか？

A 非常に必要 B 必要 C どちらでも構わない D 不必要

33、衛生器具、ドア・窓、放熱器など建材や設備の使用にあたって満足していますか？その要因は何ですか？（略述）

ご協力ありがとうございました。

記入日：2003年 月 日