

中国における住宅の市場化と住宅価格の形成  
-深圳市の住宅市場を事例に

Housing marketization and housing price formation in China:

Housing market in Shenzhen

2020年（令和2年）度

三重大学大学院 地域イノベーション学研究科

博士後期課程 地域イノベーション学専攻

617D006 万 華

# 目 次

## 序 章

第1節 研究背景 .....	1
第2節 先行研究の検討及び本研究の位置づけ .....	2
第3節 本論文の構成 .....	4

## 第一章 中国における不動産市場の形成—不動産市場に関する法制度の側面から

第1節 中国の土地制度 .....	6
1. 土地制度の沿革 .....	6
2. 現行の土地所有権—国有土地所有権と集団所有土地所有権 .....	7
3. 中国特有の土地所有制度に関する論点 .....	9
第2節 中国の住宅制度と住宅金融制度 .....	10
1. 中国の住宅制度改革 .....	10
2. 中国の住宅金融制度 .....	12

## 第二章 土地・不動産と関わる中国財政構造—中央・地方政府の税制問題の側面から

第1節 中国財政制度の変遷 .....	17
第2節 分税制による土地・不動産に依存する地方政府の「土地財政」の拡大 .....	21

## 第三章 中国における不動産の形成と発展

第1節 中国不動産の構成 .....	26
第2節 中国不動産市場の形成と発展 .....	27
第3節 不動産開発企業の発展事例—深圳万科企業 .....	31

## 第四章 2000年以降の住宅市場の動向及び地域的特徴

第1節 中国の都市レベルの定義及びその都市規模 .....	36
-------------------------------	----

第2節	2000年以降の住宅市場の動向～政策の側面からみる	39
第3節	住宅価格のアフォーダビリティの検証から見る地域的特徴	43
<b>第五章 中国深圳市における都市形成と住宅市場—土地収用と住宅価格形成メカニズムをめぐって</b>		
第1節	深圳市の都市形成	46
1.	深圳市の概況	46
2.	人口規模—人口形成の特徴	48
3.	産業構造の変化	50
第2節	土地の収用と譲渡	50
第3節	深圳市における住宅市場の創出と拡大	53
第4節	深圳市の住宅価格の形成メカニズム	56
1.	中国における特有の土地収用制度	56
2.	深圳市における土地の収用	57
第5節	深圳市における収用サンプル	58
第6節	開発利益・含み益とその帰属	61
1.	農用地収用の補償モデル	61
2.	地方政府の開発利益	62
3.	不動産デベロッパーの開発利益	62
4.	住宅購入者の含み益	63
第7節	近年の深圳市における住宅価格のアフォーダビリティの検証	64
<b>終章</b>		<b>68</b>
<b>参考文献</b>		<b>71</b>
<b>謝辞</b>		<b>75</b>

## 序 章

### 第1節 研究背景

1978年12月に開催された中国共産党第11期3中全会において、中国の経済体制改革及び対外開放政策、すなわち「改革開放」と称される経済的政策が提出された。「改革開放」政策は、従来の計画経済時代の終焉と社会主義的市場経済時代への突入を告げることとなり、この政策に沿って、海外資本の積極的な導入が行われるとともに、都市部では最初に広東省の深圳市、珠海市、福建省の廈門市等に経済特区が設置され、上海、天津、広州、大連等の沿海部諸都市に経済技術開発区が設置された。

こうして40年間の経過し、中国経済は高いGDP成長率を維持し、特に2010年には年率9%を超え、日本を抜いて世界第2位の経済大国になった。しかしながら、2015年頃から経済成長は鈍化し、2015年3月には中国人民代表大会の政府活動報告で、中国経済の成長率目標は7%前後に引き下げられ、「経済状況が新常态(ニューノーマル)に入った」と位置づけられた。2016年1月19日に中国国家統計局の発表した2015年の国内総生産は、物価変動の影響を除いた実質で前年比6.9%増となり、1990年(GDP3.9%増)以来、25年ぶりの低い伸びであった。このように、近年、中国経済の減速傾向は明らかであるが、中国経済の動向は依然として世界中の注目を集めることに変わりはない。

改革開放後、中国経済の高成長を牽引してきた産業の1つに、不動産業がある。不動産業はどの国においても、国の経済成長を支える重要な地位を占めている。中国の不動産業は、建築業、鉄鋼業、家電産業などのいろいろな産業分野に影響を与えることから、国民経済の基礎的産業となり、いろいろな業界と深く関わっている。不動産業の発展はGDPの成長を促進する上で、大きな役割を果たしてきたといえる。

一方で、40年間の飛躍的な経済発展を背景に、中国の都市部と農村部は大きく変容を遂げた。改革開放後、農村部では大量の余剰労働力が発生する一方で、都市部、特に東部沿海地域の大都市においては、労働力の需要が高まり、1978年以前には厳しく制限されていた農村から都市への移動が緩和された。その結果、都市人口の激的な増加とともに、住宅・商業用地等の都市的な土地利用への需要が増加し、都市部の周辺にある農村の土地が政府により大量に収用され、住宅・商業用地等の都市的な土地に転用された。このような都市化の波は東部沿海地域から中部などの内陸部へと広がり、やがて全国規模へと拡大した。

改革開放以降、中国は独自の社会主義市場経済体制のもと、経済改革の一環として住宅制度改革に取り組んだ。その中心は住宅供給方式の改革と言える。1998年に住宅制度改革は重要な画期を迎えた。この改革により、国家・企業が住宅を直接建設・供給する従来の福利的住宅分配制度は廃止され、住宅の建設・供給を市場に委ねる制度に転換した。その結果、住宅の商品化が進むとともに、住宅市場が創出された。しかし、都市化と住宅の商

品化の急速な進展は、都市部住民の居住環境を大きく改善する一方で、消費や投資を目的とする住宅購入の増加と不動産価格の急激な高騰をもたらした。北京、上海などの国際的な大都市においては、住宅価格はもはや大多数の市民にとってその支払い能力を超える水準となっている。なぜ中国の大都市において住宅価格がこれほど急騰しているのか、また、こうした住宅価格の高騰に対して、国民が負担できる(アフォーダブルな)範囲内で住宅を取得できるようになるためには、どのような政策が求められるのか。これらの問題に答えるため、中国における住宅の市場化の特徴と住宅価格の形成メカニズムを明らかにすること、それにより、中国におけるアフォーダブルな住宅価格を実現するための政策課題についての手がかりを探ることが本論文の課題である。

## 第2節 先行研究の検討および本研究の位置づけ

中国の不動産市場に関する先行研究として、よく見られるのは、不動産バブルの形成とその崩壊リスクを論じる研究である。例えば、関(2012)は2011年以降、中国で不動産バブルの崩壊を懸念する見方が増えているとしつつ、2012年の時点では不動産バブルが全国規模で崩壊する可能性は極めて低いとした。その理由として、関は不動産バブルの様相を呈している地域は、北京、上海などの大都市に限られており、他の大半の地域では、強い実需を背景に不動産価格は所得に見合う水準にあることを指摘している。

一方、郭(2013)は住宅価格の上昇率、住宅販売面積の竣工面積に対する比率、住宅開発投資額等の市場のファンダメンタルズに関する分析を通じて、北京市の住宅価格を検証し、当時の北京市ではバブルが存在したと結論づけている。また、孫・張(2013)も住宅価格の所得に対する倍率、不動産投資増加率に対するGDP増加率の倍率等の分析を通じて、不動産業にはバブルが生じていると結論づけている。

また、中国の不動産バブルに関する議論の中には、中国の不動産バブルと日本の不動産バブルの類似性を論じた研究も存在している。例えば、魏(2017)は井出・倉橋のモデルを使用し、日本での高度成長期から列島改造ブームに続く不動産価格の高騰と、最近の中国の不動産価格の高騰との類似性を比較したうえで、2012年までの中国全土と北京、上海、深圳の不動産バブルの状況を検証している。井出・倉橋のモデルとは、バブル期からその崩壊に至るプロセスを、不動産取引量の増加率と価格の上昇率を同時に観察することによって分析するモデルである。魏はこのモデルに沿って、中国の住宅価格の上昇率と竣工・販売面積の増加率との関係を分析し、その結果、全国的に見ると、2012年までは不動産バブルの状況には至っていないとした。その理由としては、中国の都市部、特に地方都市ではまだ底堅い住宅実需があることと、北京、上海などの大都市でも、バブルとその崩壊リスクの可能性が見て取れるものの、価格が下落してもその後すぐに取引量が増えており、

依然として不動産需要が旺盛であることを挙げている<sup>1</sup>。

これらの研究は、土地および不動産の商品化と市場化、すなわち先進国のような土地の私的所有とその市場での取引を前提に議論がなされている。しかし、中国の土地は依然として国有であり、農地については農民の集団所有のもとに置かれている。それを住宅用に市場化するためには、まず地方政府による農地収用により都市的土地利用に転換しなければならぬ。このように、住宅の市場化のプロセスにおいては、土地の国有化を前提に、土地所有者(国家)と、不動産デベロッパーと、住宅の購入・投資主体(個人)との間の取引関係の中で、地方政府が土地の権利主体として大きな役割を果たしており、しかも地方政府はむしろ積極的に土地の収用を行っている。この点について、任(2012)は土地の収用とその譲渡益が地方政府による不動産開発の誘因となっていること、また徐(2014)は、中央・地方間の財政関係が地方政府の土地譲渡益をもたらし、それによって不動産開発への依存をもたらしてきたことを明らかにしている。しかし、いずれも地方政府の具体的な土地収用の過程や、その後の住宅価格の形成過程を詳しく分析しているわけではない。

一方、中国における住宅価格の形成メカニズムについて、具体的な都市を事例として分析した先駆的な成果としては、中岡深雪の一連の研究がある(中岡(2006, 2008, 2010a, 2010b))。とくに、中岡(2008)は1960年代の日本における首都圏の地価形成メカニズムを分析した「新沢・華山理論」に基づき、上海市の住宅市場における住宅価格の形成メカニズムを実証したものである。「新沢・華山理論」とは新沢嘉芽統・華山謙がその共著において展開したもので、スプロール的な都市化が進む1960年代の日本の首都圏における宅地価格の分析をもとに、持ち家限界地における需給関係でまず住宅地価格の絶対的水準が定まり、それとの相対関係で限界地内部の全地価が定まるとした理論である<sup>2</sup>。

中岡はいくつかのサンプル物件の事例を取り上げてその価格動向を分析し、上海市における住宅の価格形成のあり方は、新沢・華山理論が示すメカニズムによって説明できるとした<sup>3</sup>。その分析手法には学ぶべき点が多いが、農家による土地の私有を前提とする日本の理論を中国の現実に直接適用しているという難点がある。

そこで、本研究では中岡の研究成果を踏まえつつ、住宅価格の高騰地域の1つである中国広東省の深圳市を事例に取り上げ、同市における土地の収用から譲渡、開発および販売までの過程を追跡することで、中国特有の開発利益の発生と、住宅価格の形成メカニズムについて改めて分析を試みたい。深圳市を事例とするのは、近年最も価格が高騰した都市の1つであるとともに、改革開放政策により急速な都市化が行われた都市であり、中国に

---

<sup>1</sup> 魏(2017) pp. 53-58。

<sup>2</sup> 新沢・華山(1970)。

<sup>3</sup> 中岡(2008) p. 40。

における都市形成の特徴が典型的に現れていると考えられるからである。なお、深圳に関する先行研究としては、主に都市化がもたらした「城中村」に関する研究がある<sup>4</sup>。代表的なものとして、深圳市を事例に、都市の中心部に位置する城中村の変容とその再開発の過程の分析により、中国における都市化と都市の実態を考察しようとした連（2016）がある。しかし、これまでのところ、深圳市の住宅市場とその価格形成について分析した研究は存在しない。

### 第3節 本論文の構成

本論文は大きく分けて2部からなる。まず第1部、第1～3章では中国における住宅の市場化の条件となる中国特有の土地制度と、中央・地方間の財政関係の特徴を明らかにするとともに、住宅の市場化の主体となる地方政府の役割と、不動産市場および不動産企業の発展過程を考察する。つづいて第2部、第4、5章では全国的な住宅市場の動向ならびに住宅価格の地域的特徴について概観したうえで、深圳市を事例として具体的な住宅価格の形成メカニズムを実証的に明らかにする。

以下、まず第1章では、土地制度の沿革と住宅に関する法制度の形成過程の側面から、中国における不動産市場の形成の背景を詳しく述べる。改革開放後、鄧小平による住宅問題に関する談話を契機に、中国政府は一連の住宅制度改革に取り組み、住宅供給体制の転換と住宅市場の創出につとめてきた。中国の住宅制度はかつての住宅実物分配の制度から、個人が住宅を自由に購入する制度への転換が進んだ。本章では、不動産市場と関わる中国特有の土地制度の沿革、住宅制度改革及び住宅金融制度を改めて整理する。

第2章では、土地・不動産と関わる中国財政制度の変遷について論じる。ここでは、1994年の分税制改革以降、地方政府の財政収入が減少し、予算外資金である土地・不動産関連税収に依存するようになった結果、大量の土地、特に農業用地が収用・再開発されたこと、その結果、国内の耕地面積が急減して、「失地農民」が急増し、中国各地で、大きな社会問題となっていることを明らかにする。

第3章では、各種の統計データの分析を行い、中国不動産市場の形成過程について述べるとともに、中国の大手不動産デベロッパーとする万科企業の発展事例を取り上げる。深圳市は、1981年の「深圳市経済特区土地管理暫定規定」を契機に、全国に先駆けて土地使用権の有償譲渡の可能性が開かれるなど、住宅の商品化の先進地である。こうした条件が、同市を本拠に万科企業が中国最大の不動産デベロッパーに成長した背景にあることを明らかにする。

---

<sup>4</sup> 城中村は、中国特有の土地制度を背景に、近年の都市化により既存の農村が都市の中に取り込まれ、周辺を高層ビルや繁華街などに囲まれた「都市中の村落」となったものである。

第4章では、中国の主要都市を4レベル(1線都市、新1線都市、2線都市、3線都市)に分けて、この4レベル別のデータ分析を通じて、2000年以降の住宅市場の動向とその地域の特徴を詳しく考察する。2000年以降、沿海部に位置する1線、新1線都市においては住宅価格が高騰し、大多数の市民の住宅難という社会問題が深刻化した。近年、中国政府は不動産市場の健全化と安定化を図るため、主に住宅購入・転売制限や頭金比率の調整や、住宅購入への融資などの方面から、緩和したり引き締めたりするコントロール政策を繰り返してきた。しかしながら、その効果が限定的で、大都市特に1線、新1線都市の住宅価格は高い水準で維持され、不動産市場の過熱感が依然として強い一方で、3線都市などの中小都市の不動産市場では供給過多で在庫を生じる状況となっている。それ以外にも、都市レベル別の住宅価格に対する世帯年収の倍率から、地域的な特徴についても論述する。

第5章では、深圳市における住宅市場の発展を事例に取り上げ、中国特有の土地収用過程にまで分析を進め、土地の収用から譲渡、住宅の開発及び販売に至る全過程を追跡することで、住宅価格の形成メカニズムを実証的に明らかにしてみたい。さらに、近年のバブルをめぐる議論を踏まえて、深圳市の住宅価格に対する世帯年収の倍率のデータの分析を通じて、近年住宅価格が市民にとってアフォーダブルな水準であるかどうかについて詳しく検証したうえで、中国におけるアフォーダブルな住宅価格を実現するための政策課題についての手がかりを探ることにしたい。

終章では、本論文で述べている研究内容とその成果を総括したうえで、近年住宅価格の高騰に対する解決策を検討してみたい。また、残された今後の研究課題についても論述する。



# 第一章 中国における不動産市場の形成

## —不動産市場に関する法制度形成の側面から

### 第1節 中国の土地制度

#### 1. 土地制度の沿革

1949年の中華人民共和国の建国後初期においては、主に農地の私的所有化の改革が行われた。1950年6月に、封建的所有制を廃止し、土地を農民個人所有とする土地改革を推進するため、「中華人民共和国土地改革法」が頒布された。この法律は建国後、政府によって制定された最初の土地関連法である。この法律により、国営農場や大規模な水利施設など、国に国有土地と指定された土地を除き、農村部の土地が農民に無償で分配された。

1954年に、「五四年憲法」と呼ばれた中華人民共和国の第一部憲法が制定された。この憲法により、全国的に土地所有形態の社会主義的改造が進められた。農村部においては、1953年末から、中国共産党の指導のもとで、農業の「共同化」運動が行われたことを契機に、農民たちは初級農業生産合作社と称される共同生産組織を形成した。初級農業生産合作社の構成員になった農民たちは、自分の所有した土地でこの組織に入会し、集団的に作業を行い、農業の収益は土地の所有比率にしたがって分配された。ただし、土地の所有権は依然として元の所有者にあった。1956年に入り、全国の農村は高級農業生産合作社化に発展した。この合作社により、農民たちの所有した土地は集団所有になり、収益は土地の所有比率にしたがって分配されずに、労働に応じて分配されることになった。つまり、農民たちは土地所有権を失っただけでなく、所有者身分として共有していた土地の割合に応じた利益の分配を受ける権利も失った<sup>5</sup>。このように土地は従来の農民個人所有から高級農業生産合作社が所有・経営する形態に転換された<sup>6</sup>。土地に対して、農民たちは「農業合作社」という集団経営組織との間にある構成員関係により、間接かつ限定的な権利しか有しなくなった。これは土地所有制の根本的な変化をもたらした。

1958年になると、高級農業合作社の人民公社への改造が全国的に展開された。これにより、農村部の土地の集団的所有制度が確立された。一方、都市部においては、1955年に中国共産党中央委員会が「關於現在城市私有住房基本狀況以及其社会改造的意見」(現在の都市私有家屋の基本狀況及びその社会的改造に関する意見)政策を公布した。これにより、全ての土地は国有化された。

改革開放以降、1982年に制定された現行憲法は「社会主義公有制の下で、都市部の土地は、国の所有に属し、農村部の土地及び都市部の郊外地区の土地は、法律の規定により国の所有に属する場合を除き、農民の集団所有に属する」と規定している<sup>7</sup>。また、1987年1

<sup>5</sup> 胡 (2014) p. 145。

<sup>6</sup> 符 (2006) pp. 101-102。

<sup>7</sup> 1982年12月4日、第5期全国人民代表大会の第5次会議において「中華人民共和国憲法」への改正が

月 1 日に実施された「中華人民共和国土地管理法」は、「中華人民共和国は土地の社会主義公有制を実施する。すなわち、全民所有制と労働者集団所有制である。都市部の土地は、国家が所有権を有している。都市部郊外および農村部の土地の所有権は、集団所有とする<sup>8</sup>。この法律は、新たに土地の所有権と使用权という概念を盛り込んだものであり、その後、土地の合理的、効率的な利用を目的として、幾度かの大幅な改正がなされ、現在に至っている。以下、その内容を詳しく見てみよう。

## 2. 現行の土地使用权－国有土地使用权と集団所有土地使用权

上述のように、「都市部の土地は国家所有であり、農村部の土地は集団所有」という二重構造を有する中国特有の土地所有制度は、土地の私有が認められる日本の制度と大きく異なるものである。つぎに、土地の使用权という概念について、国有土地使用权と集団土地使用权に分けてみていくことにしたい。

まず国有土地使用权とは、国家が法律に基づき、土地の国家所有を前提に、国有地の期限付き使用权を使用者に譲渡する権利を指す。現在、国有土地使用权は、その国有地の譲渡方式により、さらに払い下げ土地使用权と割当土地使用权に分けられる。

払い下げ土地使用权とは、国家により、期限付きの国有地が土地使用者に払い下げられ、土地使用者が国家に払下げ金を支払うことにより取得する使用权をいう。ただし、払下げを受けた使用者は、その用地を許可された条件で開発することが前提とされている。払下げの方式は入札・競売・公示により行われる。以下の表 1-1 が示すように、国有地払下げの使用期限は土地の用途によって個別に規定されている<sup>9</sup>。

表 1-1 土地使用权払下げの最高期間

用 途	年 数
住宅用地	70年
工業用地	50年
教育・科学技術・文化・衛生などの公益的用地	50年
商業・レジャー・観光目的用地	40年
その他の総合目的の用地	50年

出所：「中華人民共和国城鎮国有土地使用权払下げ及び譲渡暫行条例」1990 年第 55 号公文書により作成

割当土地使用权とは、県レベル以上の基層政府の許可に基づき、当該基層政府が対象区

された（82 年憲法）。これが現行憲法となり、その後、1988 年、1993 年、1999 年、2004 年、2018 年に合計 5 回法改正された。

<sup>8</sup> つまり、その土地にある村の委員会が土地の所有権を有している。その村の農民自身は土地の所有権を持つことができない。

<sup>9</sup> 2007 年制定の「中華人民共和国物権法」により、70 年間の契約期間満了後も、土地使用权は自動的に継続されることとなった。

画内の土地を使用者に譲渡して使用させる割当方式によって、取得した国有地の使用権を指す。政府により割当が認められているのは、①国家機関の用地、軍用地、②都市部インフラ用地及び公共事業用地、③国家が重点的に支援するエネルギー、交通、水利などのプロジェクト用地などの公益的な性質を有する使用形態に限定されている。割当土地使用権の公益的な性質により、割当土地使用者は土地使用の対価を支払う必要がない。

一方、土地使用期限については、有償で土地の用途に応じて土地の使用期限が定められている払下げ土地使用権と大きく異なり、政府の許可を取得した上で、無償で上記のような特定の土地使用目的のために使用を許される権利となっている。その上、その土地使用に期限はない。

つぎに、集団所有土地使用権とは、各農村部にある経済組織に属する農民が法律に基づき、共同で所有する土地を占有・使用し、その土地からの収益を取得する権利を指す。集団所有土地には農業用地だけでなく、農民の住宅地、郷鎮企業<sup>10</sup>の建物建設などの建設用地が含まれている。集団所有土地使用権は法律により認められた土地使用権という点では、国有土地使用権と共通しているが、現行の土地管理法により、集団土地所有権は払下げ、譲渡及び非農業建設用への賃貸が原則的に禁止されている。ただし、最近の法改正により県レベルの地方政府の許可を受けて、当該集団経営組織の3分の2以上農民の同意を得ることを条件に、譲渡、賃貸などの方式を通じて集団経済組織以外の単位または個人に直接使用させることが可能となった。また、集団所有土地はそれを都市的土地利用に転換するためには、政府による収用手続きを経て、国有地に転換し、その国有地使用权について払下げを受けなければならない。

上述のように、国有地使用权は使用期限付であるから、使用期間が満了した場合は国家に使用权を返還しなければならない。ただし、地使用权は使用期間満了時に更新の手続きをすることができる。その場合は改めて国家と払下げの契約を行い、かつ払下げ金を支払わなければならない。しかしながら、地使用权の期限切れ後は、政府に申請し、払下げ金を納めて更新することになっているが、実際にはどのような基準で更新料を徴収するかは、不動産所有者と政府の間で大きく意見が分かれている。これについては、2016年に生じた中国浙江省の温州市の地使用权の使用年限満了に伴う更新をめぐる案件が、中国全国から注目を集めた。1990年代より中国の地使用权の売買が解禁され、一部の地方都市は独自で地使用权の譲渡に関する条例を策定し、土地の使用期間を20年～70年の間で設定した。温州では2016年3月に当初20年間に設定された住宅用地使用权が満期となり、この際、政府は地使用权の更新料として新たな地使用权譲渡金の支払いを要求したが、その金額があまりに過大なものであったため、全国に不安が広がることとなった。

---

<sup>10</sup> 郷鎮企業とは、農村部に存在する中小企業を指す。

2007年「物権法」の規定により、「使用権の期間が満期となった住宅用地の土地所有権は自動的に更新される」となっているが、やはり、更新方法及び更新料の徴収基準などの実施細則は定まっていないのが、現在の状態である。

### 3. 中国特有の土地所有制度に関する論点

しかしながら、現行の土地所有制度にはいくつかの問題点が指摘されている。

まず、土地の国家所有=全民所有と言う概念についてである<sup>11</sup>。現行の法律により、中国國務院が権利主体として土地の全民所有権を行使しているが、後述するように、土地に関連する税収に強く依存する中国特有の中央・地方間の財政構造により、地方政府が土地の使用権について大きな権限を有し、常に土地を自己の所有物として管理するインセンティブを有している。しかし、全民という極めて抽象的かつ曖昧な所有権者概念の下では、実際の管理者に、そのようなインセンティブが働くのかという問題である。土地資源の効率的な活用のために、全民所有を中央政府の所有と地方政府の所有とに明確に区分する必要があるという主張もなされている<sup>12</sup>。

つぎに、農村部の集団土地所有についての問題である<sup>13</sup>。都市部郊外及び農村部の集団所有土地では、農民たちは土地の集団所有権利の上に農地耕作権と住宅所有権しか持つことができない。本来ならば、土地の集団所有とはこの集団経済組織の全員の共同所有という意味である。しかしながら、現在多くの地域においては農民の集団経済組織が既に解散され、農民たちは集団所有権行使の組織形式や手続きなどを欠いている状況にあり、土地所有権は、実際には村委員会あるいは地方政府のものとなっている。こうした状況下で、近年、開発利益を優先する地方政府が農民たちの利益と生活を顧みない野放図な土地収用をして、「失地農民」が生み出されることが頻発している<sup>14</sup>。したがって、今後集団所有の土地所有権については、法律の形式を通じて、誰がこの所有権を有し、行使できるのかを明確に規定することが、目下もっとも重要な課題となっている。

一方、経済が成長すると、土地に多大の含み益が発生する<sup>15</sup>。しかし収用と競売の権能を地方政府が独占する制度では、農業収入を算定基礎とする安値で農業用地を収用して、高値の都市用地として競売する結果、農民への補償金を除く残りの差益が中央・地方の「政府の懐」に入ることになる。2000年代以降、農地収用に対する規制が緩くなったため、開発

---

<sup>11</sup> 渠涛・「中国における土地の所有と利用をめぐる法の変容」中国法学網  
(<http://www.iolaw.org.cn/showArticle.aspx?id=209>)

<sup>12</sup> 渠涛・前掲論文。

<sup>13</sup> 小田(2002)p. 53。

<sup>14</sup> 「失地農民」とは、土地使用権を政府に譲渡し、収入源とする農地を手放してしまった農民ということである。一時的に譲渡金が手に入るが、それを使い果たしてしまうと、かえって生活が困窮してしまう。

<sup>15</sup> 津上(2013)p. 168。

差益に目が眩んだ地方政府が農民の利益と生活を顧みない野放図な収用をして、「失地農民」という社会問題が発生した。近年、経済の高成長でもたらされた都市化の進展に伴い、集団所有土地の範囲が減っており、農村用地、特に耕地の大量流失が大きな社会的問題になっている。なお、2020年1月の法改正はこの問題を改善する可能性を有しているが、この点については終章で補足することにした。

## 第2節 中国の住宅制度と住宅金融制度

中国における不動産の発展には住宅制度改革の進展が深く関係している。1950年代の中国土地制度改革以降、都市部に住んでいる住民たちは個人で住宅を建設することが禁じられていた。住宅の建設だけでなく、住宅の所有さえも認められず、住宅は国家・企業・勤め先などにより建設・所有・管理され、福利厚生として従業員に低廉な賃貸料で配給されていた。当時都市部の住民はほとんどこうした公有住宅に入居していた<sup>16</sup>。しかしながら、改革開放後の1980年代になって、計画経済体制の下での従来の住宅制度の弊害が顕在化してきた。すなわち、人口増加に伴い、国家・企業・単位が低廉な家賃で都市住民に無制限に公有住宅を提供したため、公有住宅の新規建設への資金投入はおろか、既存住宅の老朽化に対応する建て替え・修繕などの維持費用さえ賄えず、結局、都市部における住宅不足や住環境の悪化がますます深刻な社会問題になってきた<sup>17</sup>。このような問題に対応するため、中央政府が一連の住宅制度改革を開始した。以下では、改革開放以降における、①中国の住宅制度改革の過程、②中国の住宅金融制度の確立過程の二つについて、詳しくみていくことにしたい。

### 1. 中国の住宅制度改革

1978年の改革開放以降、中国は特有の社会主義市場経済体制を導入し、経済改革の重要な一環として住宅制度改革に取り組んだ。その中心は住宅供給体制の改革と言える。改革の最終的な目的は、従来の福利厚生としての住宅実物分配を停止すること、そして住宅供給を民間に委ねることである<sup>18</sup>。つまり、国家・企業・勤め先が住宅を建設・供給することを停止し、金銭で住宅補助をする「住宅貨幣分配」の形式により、個人に支給する。個人が健全な生活および家族の養育のために自らの計画を立て、住宅を購入するような制度に転換することである。

1980年4月、鄧小平の住宅問題についての談話が、都市部住宅制度改革の序幕となり、

---

<sup>16</sup> 「公有住房」とは、建設・管理の主体に基づき、「直管公房」、「自管公房」に区分している。「直管公房」は中央・地方政府の管理していた公有住宅である。勤め先とする単位が管理していた公有住宅は「自管公房」と呼ばれている。

<sup>17</sup> 熊谷（2002）p. 16。

<sup>18</sup> 中岡（2007）p. 167。

住宅の福祉的供給方式から商品住宅の貨幣化供給方式への転換が試行された。鄧小平の談話では中国住宅制度の改革方向が示され、住宅建設及び住宅制度改革の全体構想とその関連政策が示された。1988年に国務院が「全国都市部住宅制度の改革がいくつかの時期・回数に分けて執行されることに関する実施法案」を公布した。公有住宅は初めて全国的に個人向けに非常に低い価格で払い下げられた。一方で、公有住宅の家賃の引き上げも開始された。1994年に国務院の公布した「都市住宅制度改革の深化に関する決定」により、新しい住宅制度の政策の枠組みが確立した。供給面では、高所得者向けには市場が「商品住宅(住宅の所有権を認められた私的住宅)」を提供し、中・低所得者向けには、「保障性住宅」(保障型住宅)を政府が提供する<sup>19</sup>。需要面では、住宅積立金と商業銀行の住宅ローンが利用できるようになった。この背景の下で、1998年に国務院の発表した「都市住宅制度改革を深化させ、住宅建設を加速させることに関する通知」においては、国家・企業・勤め先の職員に公有住宅を分配することを停止し、その代わりに、福利厚生として職員の賃金の引き上げが行われた。同時に、94年に出された「経済適用住宅」(低価格分譲住宅)の建設と住宅の公的積立金制度も拡大するようになった。1999年に国家建設部が「都市廉租住宅管理弁法」を公布・実施した。これによって、都市戸籍を持つ低所得者が「廉租住宅」(低賃貸住宅)を低家賃で借りられるようになった。また、2012年「公共租賃住宅管理弁法」が公布され、都市戸籍と関係がない中・低所得者向けに「公共租賃住宅」(公共低賃貸住宅)を提供する制度が開始された<sup>20</sup>。こうして、中国の階層別住宅供給体系(表1-2)が確立された<sup>21</sup>。

表1-2 中国の所得階層別住宅供給体系

供給対象	中・低所得者	高所得者
分譲タイプ	経済適用住宅、限価住宅	商品住宅
賃貸タイプ	廉租住宅、公共租賃住宅	

出所：蔡(2015)p. 24より一部抜粋。

<sup>19</sup> 保障性住宅とは、政府が住宅に住宅購入が困難である低中所得者に提供する、価格、賃料の限定された住宅と称され、分譲タイプと賃貸タイプに2つ分かれ、前者は「経済適用住宅」と「限価住宅」の2種類に、後者は「廉租住宅」と「公共租賃住宅」の2種類に分類される。

<sup>20</sup> 蔡(2015)、p. 465。

<sup>21</sup> ◆経済適用住宅は、住宅に困窮する地元戸籍の低中所得者向きで、例えば深圳市では、①深圳市の戸籍を持っている、②既婚又は年齢が35歳以上の独身、且住宅を持たず、③家庭収入が深圳市の前年度1人あたり可処分所得の80%を上回っていることなどが条件。

◆限価住宅は、「経済適用住宅」の適格基準より高いものの、市場で商品住宅を買えるほどの支払い能力を持たない中所得層向けで、例えば北京では三人家族の場合、①年収8万8千元以下、②住宅の一人あたり使用面積が15㎡以下、③家庭の純資産は57万元以下などの条件。

◆廉租住宅は、地元戸籍の低所得者に最低生活を保障するため、政府が提供した賃貸住宅である。

◆公共租賃住宅は、都市の新社会人や地方から引っ越してきた出稼ぎ労働者、住宅のない人たちを対象にしている。

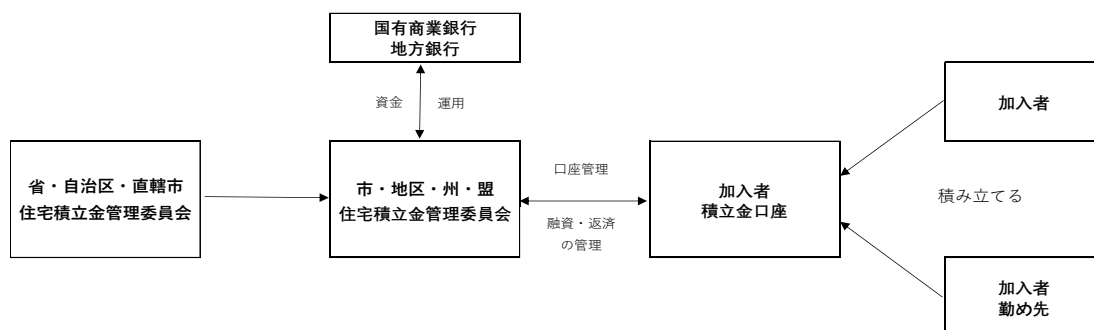
しかし、蔡(2015)が指摘したように、表1-2で示した所得階層別の住宅供給の枠組みは中国政府の理想的な住宅供給体系である<sup>22</sup>。現在では政府が中・低所得者ため建設・提供する保障性住宅は不足している。2000年以降、中国経済の高成長がもたらした収入格差の拡大と住宅価格の高騰により、購買力の乏しい中・低所得者の住宅難の問題がますます顕在化してきた。住宅は、人々にとって心のよりどころを獲得し、身を落ち着ける場所であり、家族を養育することのできる場所でもある。人口の多い中国では、中・低所得者の住宅問題が解決されなければ、社会の安定と経済発展に大きなマイナスになる。したがって、長期的に収入格差が拡大しつづける下で、政府が中・低所得者向けの住宅政策を策定することは、住宅市場の発展と社会の安定にとって、不可欠の課題となっている。

## 2. 中国の住宅金融制度

以上のように、改革開放以降、中国における住宅の供給方式は国家・企業・勤め先が低い家賃で供給する形から、市場による供給へと転換した。その過程で1994年以降、中国でも住宅金融制度が形成されてきた。余(2005)によると、中国の住宅金融制度は公的領域としての住宅積立制度と、私的領域としての商業銀行住宅ローン制度に分かれている<sup>23</sup>。この住宅金融制度の設立は、政府、各企業が引き受けた従業員への福祉的な負担を減らすことに対して、大きな役割を果たしている。

中国の住宅積立金制度は、公的住宅金融制度として、1991年にシンガポールの「中央積立金(Central Provident Fund)」を模倣し、最初に上海市で導入された。上海市での実施の結果が比較的良好だったことから、1994年に政府が公布した「決定」で中央政府の重要な方針として正式に採用され、その後、主要都市に徐々に普及した。1998年になって、政府が従来の「住宅の実物分配制度」を全面的に停止したことを背景に、1999年に国務院が「住宅積立金管理条例」を公布・実施し、住宅積立金制度は全国的に整備された。

図1-1 住宅積立金制度の仕組み



出所：中岡（2007）p. 197をもとに、筆者作成。

<sup>22</sup> 蔡（2015）p. 23。

<sup>23</sup> 余（2005）pp. 63-67。

この制度は、都市戸籍を有する都市勤労者に対して、住宅問題を解決するため設立された強制加入の仕組みである(図1-1)。日本の公的年金制度と類似した積み立て方式で、その年金還元融資制度と酷似している。この制度では、直轄市、各省・自治区人民政府の所在市及び区を設立している市もしくは地区、州、盟に「住宅積立金管理委員会」が設立され、同委員会が積み立てられた資金の管理機関となる。実際に業務を担うのは定められた地域の「住宅積立金管理センター」で、センターは当地人民政府直属機関で事業単位である<sup>24</sup>。各地の積立金管理センターが行っている業務は、加入者の積立金口座の管理、加入者への融資と返済の管理作業である。積立金センターは収集した公積金を自ら運用できず、商業銀行に預託する。預託できる銀行は、従来国有商業銀行の中国建設銀行のみであったが、次第に他の国有商業銀行、地方銀行にも拡大された。積立金センターは加入者の積立金の状況だけを管理し、公的住宅の建設と融資に積立金の運用利益を利用できる。実際に資金の運用は業務委託の方式として商業銀行に委ねている。各単位に所属する従業員が毎月の給与から一定の割合を自身の積立金口座に強制的に長期にわたり積み立てていくと同時に、単位も同額を従業員の積立金口座に積み立てていくことにより、従業員の住宅積立金が貯蓄される<sup>25</sup>。

積立金の使用に関しては、一般的に各従業員は住宅の購入時、個人の積立金口座から資金を引き出して使用することができる<sup>26</sup>。退職の場合は、用途を問わず一括して引き出すことができる。ただし、自己の積立金だけで住宅購入の資金を賄い切れない場合は、積立金からの借入れを申請することも可能である。また、住宅積立金制度に参加している企業は、一定の条件を満たせば、積立金からの借入れを従業員向け住宅の建設資金に充当することもできる。さらに、積立金を保障性住宅建設向け融資に充当することも認められる。

しかしながら、近年、経済高成長がもたらした住宅価格の急騰により、住宅積立金制度を利用して受ける融資では、住宅購入のすべてを賄いきれないという問題がますます顕在化してきた<sup>27</sup>。また、住宅購入に際して、積立金の借入れを申請する際、地方によってその限度額が異なることも問題となっている。こうした事態を受け、2004年から上海市を始めとして、各地の住宅積立金管理センターが融資限度額の引き上げを行った。ここでは、上海市の事例を挙げよう。2005年に上海市では、自ら居住するために、初めて住宅を購入する場合、それまで10万元しか融資を受けることができなかった限度額を20万元に拡大した。さらに、2015年度になって、上海市住宅積立金管理委員会が公布した「上海市住宅積

---

<sup>24</sup> 中国において事業単位とは、国・政府が設立する学校、病院、研究機構などの非営利性組織を指す。日本の独立行政法人に相当。

<sup>25</sup> 中岡（2007）p. 197。

<sup>26</sup> 今井（2000）p. 89。

<sup>27</sup> 中岡（2007）pp. 197-198。

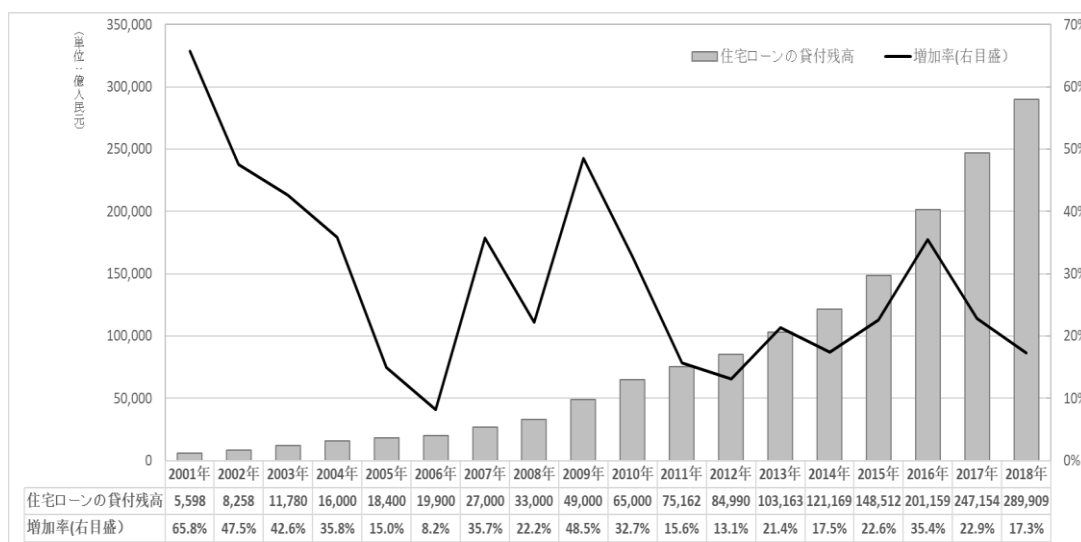


立金貸付の限度額及び中古住宅貸付の年限を調整することに関する通知」により<sup>28</sup>、個人的な融資限度額は30万元から50万元に引き上げられた。

このように、近年、住宅公積金制度からの融資限度額は拡大傾向にあるものの、依然として、商業銀行からの融資のほうが、住宅購入全額に占める割合が大きいのが実状である。また、住宅価格の上昇に伴い住宅公積金制度の役割が低下する一方、住宅の実需増加により<sup>29</sup>、個人向けの銀行ローンの重要性がますます増大している。

1997年より、銀行による個人向け住宅ローン業務は開始された。この業務を行っている銀行は中国四大国有商業銀行(中国銀行、中国建設銀行、中国工商銀行及び中国農業銀行)のほか、各地に所在する都市商業銀行である。個人向け住宅ローンに関しては、四大国有商業銀行が占めているシェアが大きい。住宅ローンの融資金利は中央銀行に位置づけられている中国人民銀行によって定められる。

図1-2 2000年以降の個人向け住宅ローンの貸付残高及び増加率



出所:「国民経済と社会発展統計公報」(2000-2019年)より作成。

2000年以降、商業銀行による個人向けの住宅ローンが拡大した。図1-2は2001年から2018年にかけて、個人向け住宅ローンの貸付残高の推移を示している。それによると、貸付残高の増加率は大きく変動しているが、貸付残高額は着実に増加している。2018年に四大国有商業銀行による個人向け住宅ローン貸付は20兆761億元に達し、全国の全個人向け住宅ローンの約72%を占めた。四大国有商業銀行が個人向け住宅ローンの3分の2以上を提供していることから分かるように、中国の住宅金融制度は、中国政府によって管理されている。住宅市場の安定と金融機構の安全を確保するためというのがその理由である。

<sup>28</sup> 上海積立金管理委員会 (2015)「關於調整本市住宅公積金貸出金額上限和二手房貸款年限的通知」により

<sup>29</sup> 住宅に関する実需とは、①都市化による人口増加の需要、②居住環境改善の需要、③結婚需要などを指す。

表 1-3 住宅ローン金利

短期	1年以内(1年も含む)	4.35%
中長期	1年から5年(5年も含む)	4.75%
	5年以上	4.90%

出所: 中国人民銀行 HP 「金融機構人民幣貸付基準利率調整表」より、作成。

(<http://www.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/125440/125838/125885/125896/2968998/index.html>)

表1-3は2015年10月24日に中国人民銀行が設定した住宅ローン金利である。住宅ローン金利は変動金利で、中国人民銀行が定めた「金融機構人民幣貸付基準利率」であるため、全国の銀行一律である。また、その最大返済期間年数は30年である。この金利は2015年以来変化しないままで、人民銀行のホームページで公表し続けて、廃止していない。

しかしその後、2019年8月25日に中国人民銀行が公布した「個人向けの住宅ローン金利を調整することに関する公告」(第16号)により、2019年10月8日から従来の貸出基準金利から貸出市場報告金利(Loan Prime Rate、LPR)に切り替えることが発表された。貸出市場報告金利は中国語の名称で、報告基準銀行(18行が算出した金利)から報告された1年満期と5年以上満期の貸出金利を貸出残高で加重平均して計算されたものである。2020年5月20日に人民銀行は新しい貸出市場報告金利(LPR)を公布した。これは、1年満期の場合3.85%で、5年以上満期の場合4.65%である。

以上、中国の住宅金融制度について詳しく述べた。次に、こうした制度の下で、上海市を例として、中・低所得者が住宅を買うケースについて考察してみよう。『2019上海統計年鑑』によると、2018年の時点で、上海市の一人当たり平均年収は10万5,176人民元である。中国で夫婦共働きが一般的であることから、世帯年収を2人分で計算すれば、2018年の上海市の世帯年収は21万352人民元となる。なお、分析の便宜上、一戸当たりの住宅面積は100m<sup>2</sup>を想定する。そこで、この100m<sup>2</sup>の住宅を購入する場合、同年の上海市の住宅平均価格<sup>30</sup>は5万667元/m<sup>2</sup>であるため、約567万人民元が必要である。住宅公積金のみを使えば、ルール上ローンの最高限度額は120万人民元であるため、頭金は447万人民元になってしまうが、これは世帯年収の約21.2倍である。この家庭がその年収の半分を貯蓄すれば、約43年後にようやく頭金を支払える計算となる。つまり、事実上、一般の家庭は住宅公積金を使っても住宅購入費を支払うことができない。

そこで、一般的な世帯は組み合わせローン(住宅公積金と商業住宅ローンを一緒に使う方法)を使う。2018年の上海の頭金比率は35%であるので、上記の計算例に当てはめると、

<sup>30</sup> 安居客 anjuke.com(中国不動産市場に関する情報ウェブサイト)により。

約198万人民元となる。住宅公積金のローンは120万人民元、商業ローンは249万人民元となる。住宅公積金3.25%と商業銀行ローン4.65%の利子により、最高年数30年のローンの返済計画の場合は、毎年約15万人民元となる。この場合、198万人民元の頭金はこの世帯年収の約9倍である。その後、収入が不変とすると、一年あたりのローン返済の負担は、一年の世帯収入の73%すなわち約3分の2以上を占める。

この事例から分かるように、現行の住宅金融制度の下では、都市部特に住宅価格が高騰する地域に居住する中低所得者にとって住宅購入は難しい。これに対して、高所得者は頭金の支払能力と住宅ローンの返済能力が高いため、住宅公積金を比較的利用しやすい。このように、所得階層間の不公平が生じている。こうした都市部の住宅難問題を解決するために、中低所得者に対していかに住宅購入資金を供給すべきか、また政府と商業銀行はいかなる役割を果たすべきかといった点が、現在の住宅金融制度をめぐる論点となっている。

## 第二章 土地・不動産と関わる中国行財政構造

### 一中央・地方政府の税制問題の側面から

前章では、法制度形成の側面から、中国における不動産市場の形成の背景を明らかにした。ところで、ここ数年の中国経済を振り返ると、土地・不動産業に関連する問題が頻発している。これは、大量の農業用地が建設用地に転用され、食糧確保が不安視されるようになったこと、開発利益ばかりを優先する地方政府が農民の利益と生活を顧みない野放図な収用をして、大量の「失地農民」が生み出されていること、中央政府が中・低所得者向け保障性住宅の供給政策を打ち出しても、同住宅用に土地使用权を無償提供するのを地方政府が拒み、土地使用权を入札価格の高い不動産業者に譲渡するため、結果として高級住宅が大量供給されてしまっていることなどである。この問題の背後には、中国の財政が「土地・不動産関連収入」に強く依存しているという構造問題がある<sup>31</sup>。そこで、本章では、土地・不動産業と関係している税制の視点から、土地・不動産業と政府との関係を考察したい。

#### 第1節 中国財政制度の変遷

1950年以降、計画経済体制の下では、政府収入は中央政府に全て帰属し、地方政府の予算さえも中央政府が掌握していた。つまり、中国の財政は、「中央統収・統支」という中央集権体制の下で運営されていた<sup>32</sup>。1978年改革開放以降、中国経済は従来の計画経済体制から社会主義市場経済体制に転換した。こうした経済制度の下で、市場競争原理が導入されたことを背景に、以前の計画経済時代に歳入の中心を占めていた国有企業が競争力を失い、企業経営の利潤が急速に減少したため、政府は深刻な財政難に陥った。

そこで、この問題を解決するために、中国政府がそれまでの高度に中央集権的な財政制度の改革を行い、地方政府への財政権の分散と利益の移譲、いわば地方分権を進める目的で「財政請負制」という財政制度を実施した。「財政請負制」とは、地方政府が中央政府と契約を結ぶことにより決められた範囲内で財政収支を請け負うという制度である。つまり、この制度では、中央政府が財政収支をコントロールする従来の財政制度と比較し、地方政府が財政収入の一部を保留できるようになり、財政権が一部地方へ移譲されるようになった。

財政請負制が実施されるにつれ、財政権を与えられた地方政府は財政収入の増加や財政資金運営の効率性などに対し積極的に取り組むようになった。これが、地方経済の活性化に対して、大きな役割を果たした。しかし一方で、この財政の地方分権化には様々な弊害

<sup>31</sup> 劉 (2013) p. 1.

<sup>32</sup> 「統収・統支」とは、改革開放以前、全国財政収入を基本的に統一して中央政府に集中させ、地方に移転させていた状況を指す。したがって、予算管理は中央に高度に集中し、地方には財政権限があたえられなかった。地方政府は、財政面でのインセンティブが低かった。吉岡(2008) pp. 114-116。

も伴った。その一つが、国家財政に占める中央財政収入の割合が低くなったことに伴い、中央政府の財政上のマクロ・コントロール機能が低下したことである。中央政府による財政権を通じた地方に対するコントロール機能の低下は、医療・教育などといった国民の生活と関係している非常に重要なサービスの供給や貧困・失業対策において、地域間経済格差を拡大させた。こうした中央政府によるマクロ経済の調整手段の減少という問題を解決するために、中央政府は1994年に中央と地方の収入を区分する「分税制」を導入した。分税制の下では、税収を税目別に、中央税、地方税、中央と地方の共有税に3分類し(表2-1)<sup>33</sup>、徴税機関も中央税と共有税を所管する国家税務局と、地方税を所管する省政府に属する地方税務局に分割し、これまで地方依存の強かった徴税体制を変革した(図2-1)。

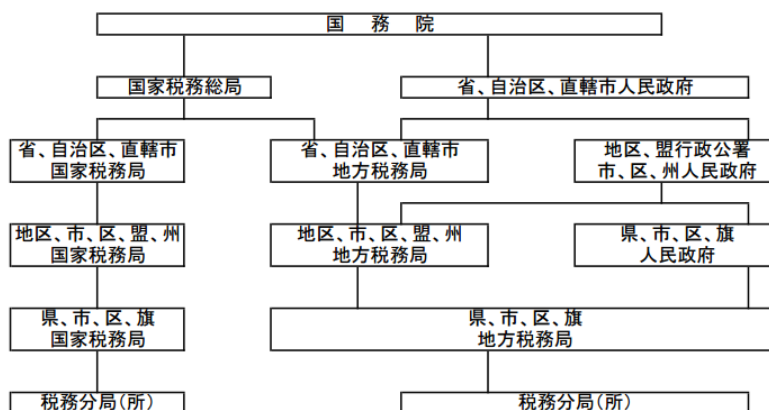
表2-1分税制による中央と地方の財源配分体系

中央税	地方税	中央と地方共有税
1. 関税	1. 営業税	1. 増値税－2016年5月前、中央75%、地方25%。
2. 税関が代理徴収する消費税と増値税	2. 企業所得税	2. 資源税
3. 車両取得税	3. 個人所得税	海洋石油資源税は中央に帰属する。その他の資源税は地方に帰属する。
4. 中央所管の国有企業所得税	4. 都市部土地使用税	3. 証券取引税
5. 鉄道業、銀行・保険などの金融業の営業税、所得税	5. 固定資産投資方向調節税	中央50% 地方50%
	6. 都市維持建設税	
	7. 房産税(現在まだ実施していない)	
	8. 車両船舶使用税	
	9. 株取引の印花税	
	10. 家畜屠殺税	
	11. 農業牧畜税	
	12. 農業税(2006年1月1日より廃止)	
	13. 耕地使用税	
	14. 契約税	
	15. 農業特産税	
	16. 土地増値税	
	17. 国有土地有償使用収入税	

出所:1993年国務院が公布した「分税制財政管理体制を実施することに関する決定」により作成。

<sup>33</sup> 企業所得税と個人所得税は、2002年より共有税となり、2003年度は、中央50%、地方50%で、2004年度から、中央60%、地方40%となる。

図2-1 中国の財政関係政府組織図



- 注 1) 国家税务总局は、国家税务局系統に対して垂直的な管理を行うほか、省級人民政府と共同で省級地方税务局に対して二重の管理を行う。
- 2) 省以下の地方税务局は、上級の税務機関と同級の人民政府が二重の管理を行う。

出所：吉岡(2008)p. 118より。

表 2-2 重慶市と上海市における房産税試行の概要

	重慶市	上海市
課税対象	①重慶戸籍がある場合 ・個人所有の一戸建て、新規購入の高級住宅(過去2年平均価格の2倍以上) ②重慶戸籍がない場合 ・新規購入の普通住宅(2軒目以上)	①上海戸籍がある場合 ・個人所有の2軒目以上の住宅 ②上海戸籍がない場合 ・個人の新規購入の住宅
税率	①重慶戸籍がある場合 ・0.5%(過去2年平均価格の3倍以下) ・1.0%(同3-4倍) ・1.2%(同4倍以上) ②重慶戸籍がない場合 ・0.5%	・0.6% ・0.4% 住宅価格が前年の平均販売価格の2倍以上(2倍含み)
算定式	・課税額 = 課税対象建築面積 × 建築面積当たり取引価格 × 税率 ・免税対象面積 ①既存所有の一戸建て：180㎡ ②新規購入の一戸建ておよび高級住宅：100㎡ ・非戸籍の場合、免税対象外	・課税額 = 課税対象建築面積 × 1㎡当たり市場取引価格 × 70% × 税率 ・免税対象面積60㎡(上海市戸籍)

出所：『重慶市の個人住宅に対する房産税の徴収を改革・試行する暫定方法』、『上海市の個人住宅に対する房産税の徴収を改革・試行する暫定方法』より作成。

一方、表 2-1 で示した地方税にある房産税(不動産税)の課税対象となるのは、経営目的と関係する不動産である。これまで個人の居住用住宅は免税とされていたが、近年住宅価格高騰を受け、2011年1月から、重慶市と上海市で地方税として施行的に新規購入住宅を対象に房産税(不動産税)が導入された(表 2-2)。試行されている房産税の概要については表 2-2 で示したとおり、上海市では年の税率 0.6%、または 0.4%(住宅価格が前年平均販売価格の2倍以上の場合)である。重慶市では、一戸建て、高級住宅(平均販売価格の2倍以上の物件)を対象に、0.5%(住宅価格が平均販売価格の3倍以下の場合)、1%(3-4倍の

場合)、1.2%(同4倍以上の場合)などとなっている。しかし、個人の居住目的の財産課税対象とする不動産税の徴収は、現時点では全国に広がっていない。

1994年に導入された「分税制」は、改革開放以来の中国経済構造転換にとって画期的な制度設計の一つとなった。しかし、分税制による確立された財政制度は、中国経済の安定成長および中央財政の税収確保に寄与してきたものの、地方政府には行政責任だけに移り、税収が極端に不足するという構造的な問題を招いた<sup>34</sup>。また、改革開放以来の経済高度成長と国内外の経済状況の変化を背景に、中央政府の集権的考えや制度の不備等によって、分税制は適切な資源配分と所得分配の改善という機能をもはや十分に発揮できず、また財政収支赤字の拡大と政府債務の増大をもたらしている。後述するように、地方政府が財源確保のために土地譲渡益という財政収入に依存した結果、近年の住宅価格の高騰が続いている。また、税収困窮によって地方債の危機や融資プラットフォームの乱立などの問題も露呈している。

表 2-3 2018年の中央と地方の財源配分体系

中央税	地方税	中央と地方の共有税
1.消費税	<u>1.不動産税</u>	1.付加価値税(増値税) -中央50%、地方50%
2.純輸入にかかる付加価値税(増値税)・消費税	<u>2.都市部土地使用税</u>	<u>2.企業所得税-中央63%、地方37%</u>
3.株取引の印紙税	<u>3.土地増値税</u>	<u>3.個人所得税-中央60%、地方40%</u>
4.船舶トン税	4.車両船舶使用税	4.資源税-中央3%、地方97%
5.車両取得税	<u>5.耕地使用税</u>	<u>5.都市維持建設税-中央3%、地方97%</u>
6.関税	<u>6.契約税</u>	6.印紙税-中央44%、地方56%
	7.煙草税	
	8.環境保護税	
	9.その他	

出所：『中国統計年鑑』（2019年版）表7-2より作成。

このような状況下、これに対して、2013年11月に開催された中国共産党第18期中央委員会第3回全体会議（三中全会）で採択された「改革の全面的深化における若干の重大な問題に関する中共中央の決定」において、財政・税制改革の方針が示された。その後、それを具体化した「財政・税制体制改革深化総体方案」が、2014年6月30日に中央政治局会議で審議・通過された。

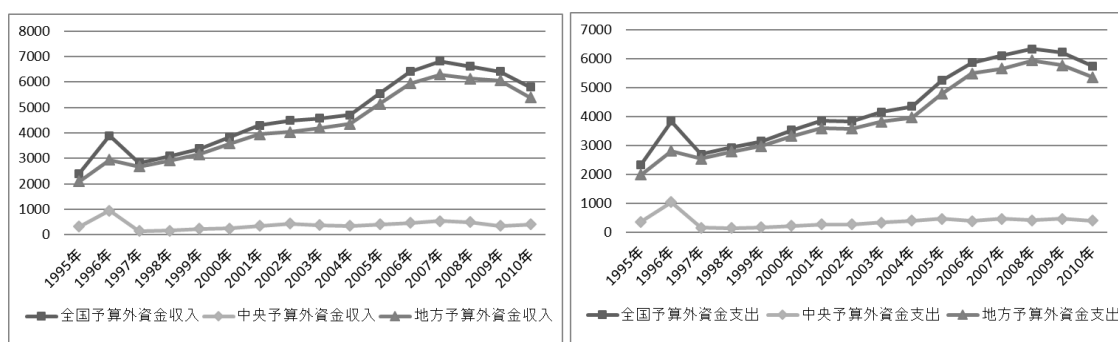
<sup>34</sup> 分税制により、中央と地方の財政権(中央60%、地方40%)と行政権(中央40%、地方60%)を区分し、中央は財政権の集権と行政権の分権を実現した。

こうした財政・税制体制改革の影響を受け、改めて中央と地方における税源配分が調整された。表 2-3 は 2018 年の中央と地方の財源配分体系である。2018 年現在、中央税には、消費税、純輸入にかかわる付加価値税・消費税、株取引の印紙税、船舶トン税、車両取得税、関税がある。一方、地方税には、房産税(不動産税)、都市部土地使用税、土地増値税、車両船舶使用税、耕地使用税、契約税、煙草税、環境保護税、その他の税がある。また、中央と地方の共有税には、付加価値税(中央 50%、地方 40%)、企業所得税(中央 63%、地方 37%)、個人所得税(中央 60%、地方 40%)、資源税(中央 3%、地方 97%)、都市維持建設税(中央 3%、地方 97%)、印紙税(中央 44%、地方 56%)がある。そのうち、付加価値税の中央分は 1994 年当初の 75%より、50%までに下がり、地方分は 50%に増加した。

## 第2節 分税制による土地・不動産に依存する地方政府の「土地財政」の拡大

以上、1994年分税制の実施以来、分税制の制度不備を改善しつつ、中央と地方の財源配分の調整を行いながら、現在に至っている。しかし、表2-3で示したとおり、今日でも土地・不動産関連税収のほとんどは地方政府の財政収入となっている。中央政府が所有するのは共有税の部分だけである。特に、1999年以降、不動産の急成長とともに、不動産からの税収は急速に増えている。土地・不動産に関連する税収には、中央と地方が共有する企業・個人の所得税と都市維持建設税、房産税(不動産税)、都市部土地使用税、土地増値税、耕地使用税、契約税などがある(表2-3の下線部)。

図2-2 1995年-2010年中央と地方予算外資金の割合(億元)



出所:『中国統計年鑑』(1996~2011年版)より作成。

分税制は中央・地方財政の関係で、予算内の財政収入についての規定である。しかし、もう一つの重要な財源としての予算外資金については明確に規定していない。予算外資金とは文字通り国家予算を経由せず、予算外で運用されている資金である。すなわち、地方財政部門及び予算対象としての行政・事業単位が自主的に収支を管理できる資金である。中国統計年鑑から見ると、予算外収入と支出の中で、中央政府が占める割合は非常に低いこ



とが分かる(図2-2)。残りの大部分は地方政府が管理している。これは中国財政制度の大きな特徴となっている。

土地・不動産と関連するものは税金として予算内収入になるのに対して、土地関連のものは費用として予算外資金なる。土地と関連のある諸費用としては、土地譲渡金、土地徴収管理費、耕地開墾費、土地登記費、不動産質量監督費、土地復墾費などが挙げられる<sup>35</sup>。これらは地方財政の予算財政に入る。そして、この中で飛び抜けて金額が最大のシェアを占めているのは土地譲渡金である<sup>36</sup>。土地譲渡金とは、土地使用権の変更に伴い、政府が使用期限と面積に基づいて徴収する費用である。土地譲渡金には、土地の使用費及び使用権変更がもたらした諸費用が含まれる<sup>37</sup>。

任(2012)によると、分税制以前、1989年の土地譲渡金は、中央政府が40%、地方政府が60%を占めており、その収益は中央と地方政府が共有するものであった。その後、中央政府の比率は徐々に低下し、1992年には5%のみとなった。税制の実施された1994年度の全国で徴収された土地譲渡金は2000億人民元で、そのうち中央財政に入ったのはわずか5億人民元であった。94年の分税制改革で、土地譲渡金は全て地方財政に入ることと規定されることで、「以地生財」というインセンティブが完全に地方政府に渡されることになったのである<sup>38</sup>。その結果、地方における土地譲渡が急速に進み、それに伴って譲渡金も急増して、地方財政の重要な部分となった。ただし、ここで注意すべきは土地譲渡金について、政府機関が調査し作成した公的なデータは存在しないため、研究者によってその推計値はかなり異なるということである。「土地譲渡金の収入は1999年の114億人民元から2005年の3,700億人民元に急増している」とする学者もいれば、「1994年で、土地譲渡金は合計2,000億人民元に達した」と主張する研究者もいる。いずれにしても、分税制改革以降、土地譲渡金が大きく増加したこと及びその金額が膨大である点は事実である。

その後、2010年6月1日付けで、国務院は「財政部が予算外資金として管理した収入を予算管理に組み入れることに関する通知」を発表し、地方政府各レベル財政部門に対し、全ての収支予算管理を編入することを促し、地方政府財政監督専門員及び各レベル審計部門及び関連主管部門は監督審査を強化することを定めた。これにより、収入のすべてを国庫に納入し、支出は公共財性予算(予算内)もしくは政府性基金予算から支払われることになった。地方の各レベルの財政部門は国務院の規定に従い、2011年1月1日からすべての予

<sup>35</sup> これらの諸費用は、統計年鑑で反映されていない様々な名目で徴収された費用で、全国的な統一基準がなく、各地方政府が各自に条例を作って、費用を徴収している。

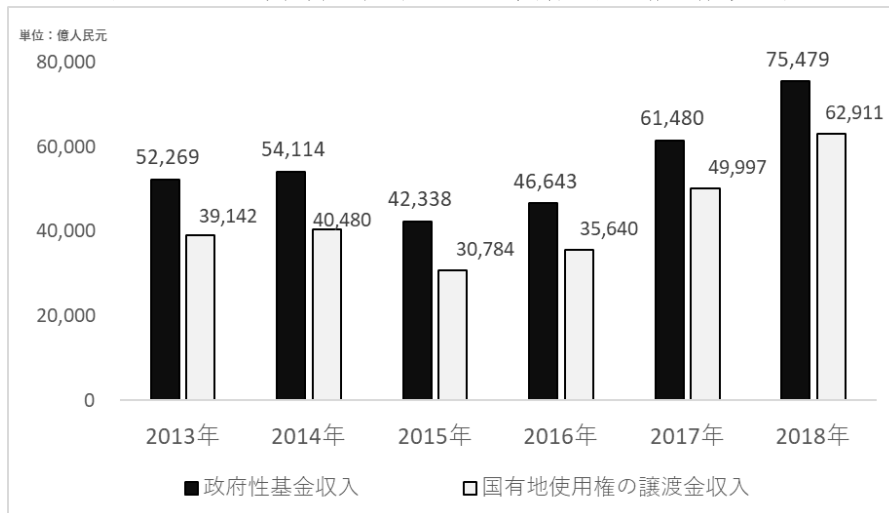
<sup>36</sup> 任(2012) pp. 49-83。

<sup>37</sup> 土地徴収費用、住民移動及び土地整備費用などである。

<sup>38</sup> 「以地生財」とは、地方政府が土地使用権の譲渡を通じて、お金を儲けるという意味である。このような土地・不動産関連収入に強く依存する地方財政は、中国で「土地財政」と呼ばれている。任(2012) p. 73。

算外収入を予算管理に納入し、「政府収支分類科目」を作成したうえで、すべての予算外収支科目をなくすとしている。『人民日報』は「2011年から、予算外資金の収入をすべて予算管理に収めたことで、予算外資金という概念はすべて歴史的名称となった」と評価した<sup>39</sup>。つまり、2011年以降、予算外資金は予算内で管理し、政府性基金に変更された。

図2-3 2013年以降の政府性基金と国有地使用权の譲渡金収入



出所：『中国統計年鑑』（2014－2019年版）より作成。

政府性基金は、財源として国有地使用权譲渡金（土地譲渡金収入）など、税収以外の収入が中心で、日本の特別会計に相当するもので、一定の目的に応じて設立された収支が完結する事業予算であり、中央政府所管の「中央政府性基金」と地方政府が管理する「地方政府性基金」が存在する。従来の予算外資金を一括して廃止するのではなく、新しい政府性基金制度を作り、予算外の資金を政府性基金に移すことで、従来は予算管理を受けなかったものを予算管理に組み入れるようなシステムに置き換えた。図2-3から読み取れるように、予算外資金から変更した政府性基金収入のうち、国有地使用权譲渡金の割合が依然として高いことがわかる。すなわち、予算外資金は予算管理に納入され、政府性基金予算を通じて管理されるものの、地方政府が土地財政に依存する状況は余り変わらない。

一方、地方政府にとって不動産業が発展すれば不動産関連税収が増加するだけでなく、土地出讓金（譲渡金）を徴収することで財政収入も大きく増える。したがって、土地出讓金は地方政府が成り立つ重要な柱となっている。不動産業の振興は、経済成長の促進に一定の役割を果たしたものの、さまざまな弊害も指摘されている。上述のとおり、地方政府が土地・不動産関連税収を増やすため、土地使用权の無償提供が求められる中・低所得者向けの「保障性住宅」用よりも、高所得者向けの「商品住宅」用の土地供給を優先することもそのひとつであり、このような住宅供給構造の歪みは社会不安の増加を拡大させている。また、

<sup>39</sup> 徐（2014）p. 31。

地方政府による暴力的かつ強制的な土地収用を背景として、抗議の焼身自殺などの大規模な暴動が近年、中国各地で多発しており、ますます社会的な不安が表面化しつつある。

### 第三章 中国における不動産業の形成と発展

表 3-1 中国不動産業における制度の歴史的な沿革及び出来事

中国不動産業における制度(土地制度・住宅制度・財政制度)	主な歴史的出来事
<p><b>1950年</b>：「中華人民共和国土地改革法」が公布、従来の封建的所有制が廃止され、土地の社会主義公有制が導入し、土地は農民個人所有のものになることを確立した。</p> <p><b>1950年～1978年</b>：中国の財政は「中央統収・統支」という中央集権体制の下で運営。</p> <p><b>1954年</b>：「五四年憲法」が中国の第一部憲法として制定。この憲法により、全国的に土地所有形態の社会主義的改造が進め。</p> <p><b>1955年</b>：「現在の都市部私有家屋の基本状況およびその社会的改造に関する意見」が公布。</p> <p><b>1978年</b>：鄧小平による「改革・開放」経済的政策の開始。社会主義市場経済が開始され、不動産の私有化が打ち出される。</p> <p><b>1978年～1993年</b>：「財政請負制」が実施。</p> <p><b>1980年</b>：鄧小平の住宅問題に関する重要な談話。</p> <p><b>1982年</b>：現行の「憲法」が制定。</p> <p><b>1986年</b>：「中華人民共和国土地管理法」の公布(1987年1月1日に実施)により、最初に土地の使用権という概念が盛り込まれ、土地使用権の権利が確立。</p> <p><b>1988年</b>：①「全国都市住宅制度改革の分期分批進行に関する実施法案」の公布。②「中華人民共和国土地管理法」の改正。</p> <p><b>1990年</b>：「中華人民共和国城鎮国有土地使用権払下げ及び譲渡暫行条例」が配布され、土地使用権払下げの用途別の最高期限が規定され。</p> <p><b>1991年</b>：「中国住宅公積金制度」を最初に上海で導入。</p> <p><b>1994年</b>：①「國務院の都市部住宅制度改革を推進することについての決議」の公布。都市住宅制度改革が全面的に展開。「住宅公積金制度」を中央の重要な方針として正式に採用。②中国の財政は「財政請負制」から、「分税制」へ転換。③「經濟适用房」の建設が拡大。</p> <p><b>1997年</b>：銀行による個人向け住宅ローン業務が開始。</p> <p><b>1998年</b>：①「國務院が都市部住宅制度改革を更に推進し、住宅建設が加速することについての通知」の発表。②「個人住宅ローン管理方法」が中国人民銀行より公布。③「中華人民共和国土地管理法」(1998年版)が改正。</p> <p><b>1999年</b>：①「住宅公積金管理条例」の公布。②「都市廉租住房管理弁法」の公布・実施。</p> <p><b>2004年</b>：「中華人民共和国土地管理法」の法改正(2004年版)により、土地の所有権と使用権について詳しく明記。</p> <p><b>2010年</b>：「財政部が予算外資金として管理した収入を予算管理に組み入れることに関する通知」が発表され。</p> <p><b>2011年</b>：房産税が、上海市・重慶市で試行され。</p> <p><b>2012年</b>：「公共租賃住房管理弁法」が公布。</p> <p><b>2013年</b>：「改革の全面的深化における若干の重大な問題に関する中共中央の決定」において、財政・税制改革の方針を示した。</p> <p><b>2014年</b>：「財政・税制体制改革深化総体方案」が、中央政治局会議で審議・通過された。</p> <p><b>2019年</b>：「中華人民共和国土地管理法」の法改正(最新版)。</p>	<p><b>1949年</b>：中華人民共和国が建国。</p> <p><b>1950年</b>：中ソ友好同盟相互援助条約が締結。</p> <p><b>1950年～1953年</b>：朝鮮戦争。</p> <p><b>1954年</b>：第1回中国人民代表大会が北京にて開催。</p> <p><b>1978年</b>：日中平和条約の調印。</p> <p><b>1980年</b>：中国がIMFで代表権を回復。同年8月、深圳市を中国経済特区に指定。</p> <p><b>1982年</b>：「深圳経済特区土地管理暫定規定」実施により、土地有償使用の開始。</p> <p><b>1985年</b>：中国各地で不動産取引所、不動産取引センターなど国家機関の性質を持つ機構が設立される。</p> <p><b>1987年</b>：中国の株式市場を深圳で最初に開設。同年、中国で土地競売が最初に深圳で行われる。土地使用権の有償による譲渡が最初に実施。</p> <p><b>1988年</b>：中国初の不動産業者 - 「深圳国際不動産コンサル株式有限会社」が誕生。同年、万科企業が設立される。</p> <p><b>1990年</b>：中国における第一次地方不動産バブルが海南など地方都市で発生。中国政府は、初めてマクロ調整的緊縮政策を実施。</p> <p><b>1991年</b>：深圳証券取引所が正式に設立される。同年、万科企業は深圳証券取引所に上場。</p> <p><b>1992年</b>：鄧小平の「南巡講話」の発表。</p> <p><b>1997年</b>：香港が英国から中国へ返還。</p> <p><b>1997年～1998年</b>：アジア通貨危機が発生。</p> <p><b>1999年</b>：中国の各地方で低廉住宅の供給が行われ、婚姻率が著しく増加。</p> <p><b>2001年</b>：北京オリンピックの誘致の成功。同年、中国はWTOの正式メンバーに。</p> <p><b>2002年</b>：万科企業が全国で住宅の開発・販売を行い、年販売面積が世界第一位となる。</p> <p><b>2003年～2007年</b>：中国経済が5年連続で2ケタ成長。</p> <p><b>2005年</b>：中国統計局は全国の住宅価格は平均19.1%の上昇、北京は20%以上になったと報告した。一方、2000～2004年間の北京の住宅価格の上昇率は年平均0.78%であった。</p> <p><b>2006年</b>：①温家宝が政府工作報告で「都市不動産投資規模が大きくなり過ぎ、住宅価格は過度に上昇をした。中国政府は、住宅市場のマクロコントロールを重要政策とする」と述べた。②中国中央銀行は貸出金利を引き上げ。</p> <p><b>2007年</b>：①中国中央銀行が続けて3回の住宅ローン利上げを実施。②中央銀行と銀行監督会は、2戸目の住宅取得の頭金比率を上げることを通達。</p> <p><b>2008年</b>：北京オリンピックが開催。同年アメリカサブプライムローン問題が顕在化し、中国は4兆元にのぼる景気刺激策を実施。</p> <p>2010年：上海万博が開催。</p> <p><b>2011年</b>：中国GDPが9.3%で、以前のような2ケタ成長時代が終焉。</p> <p><b>2018年</b>：米中貿易摩擦が開始。</p>

出所:魏・田村 (2014) p. 125をもとに作成。

これまで、中国の不動産に関わる土地制度、金融制度及び財政制度などの変遷についてみてきた。それらを整理した上で、中国の経済動向、不動産業の動向との関わりを年表で示した(表3-1)。以下、これをもとに、中国における不動産業の発展過程についてみていくことにしたい。

## 第1節 中国不動産業の構成

中国における不動産業は、中国語で「房地产业」と書き、土地を流通させることを主な業務とする日本の不動産業と異なり、土地の上に建設する不動産(房地產)の販売とその周辺環境を生産・経営することを主な目的とした産業部門である。その業務範囲は、土地の開発、不動産の経営、住宅建設の計画、設計から住宅用の建築材料や、部品の開発及び製造、そして住宅の建築施工、建設後の住宅と周辺の経営と管理などが含まれ、非常に幅広い。第1章で述べたように、中国では都市部の土地は、国家所有であり、都市部郊外および農村部の土地は集団所有とされ、個人が住宅を購入しても、その土地の所有権は取得できず、使用权しか持つことができない。そのため、不動産開発企業にとって、土地を流通させることより、土地の上にある建物と関連する開発による収入のほうが多い。

表3-2 中国不動産市場の構成

	一級市場	二級市場	三級市場
内容	土地使用権の有償譲渡	土地使用権の転売、商品住宅の販売	中古住宅の販売(商品住宅の転売等)
取引されるもの	国有土地使用権	商品住宅	商品住宅のストック、旧公有住宅、私有住宅
取引方式	競売、入札、協議	販売、賃貸	売買、賃借など
市場主体	政府、開発企業(投資者)	開発企業、不動産所有者	不動産所有者

出所:中岡(2007)p.182より。

中岡(2007)より、表3-2で示しているように、中国の不動産市場は一級市場、二級市場、三級市場に分類される。一級市場では、土地使用権が取り扱われている。一級市場で取り扱われている土地使用権は国家の土地管理部門により、有償かつ有期限で必要とする主体に譲渡される。二級市場で取り扱われるものは、市場の参加主体となっている不動産開発企業、つまり不動産デベロッパーが国家より譲渡された土地の上に建設された、法律に則って販売・賃貸する不動産である。二級市場で取引される不動産は商品として売買されるため、商品住宅と称される<sup>40</sup>。そして、三級市場とは、主に商品住宅のストックを売買する中古住宅市場を指している。三級市場で既に建てられた物件を売買する主体は日本の不動産仲介会社に相当する。以下では、各種の統計データを用いて、主に二級市場について中

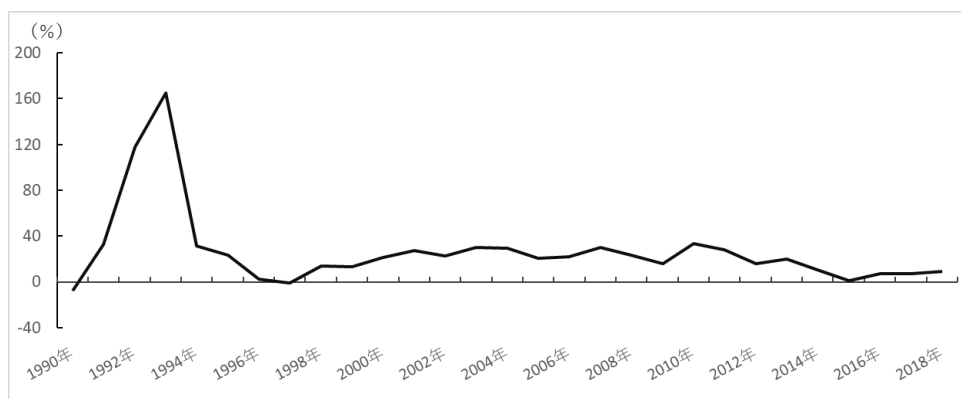
<sup>40</sup> 商品住宅は中国語で「商品房」と呼ばれ、主に住宅、商業ビル、オフィスビル等に分類されている。

国不動産市場の発展過程を詳しく述べたい。

## 第2節 中国不動産市場の形成と発展

改革開放後の1985年頃、中国各地の地方政府が不動産取引所、不動産取引センターなど国家機関の性質を持つ機構を設立した。1987年には中国の株式市場が深圳市で開設され、不動産会社の資金調達も可能となった。深圳市では、1981年に「深圳経済特区土地管理暫定規定」が公布されたことに伴い、すでに土地有償使用が開始されていた。その後、1987年12月に、中国で最初の土地競売が深圳で行われ、土地使用权の有償による譲渡が初めて行われるようになった。翌年1988年12月に、中国初の不動産業者—深圳国際不動産コンサル株式有限会社が誕生した<sup>41</sup>。同年、後述する中国最大の不動産企業である深圳市の万科企業が有限会社として設立された。

図3-1 1990年以降の不動産投資額伸び率



出所：中国国家统计局HP(data.stats.gov.cn)、『中国統計年鑑』(2019年版)表19-6より作成。

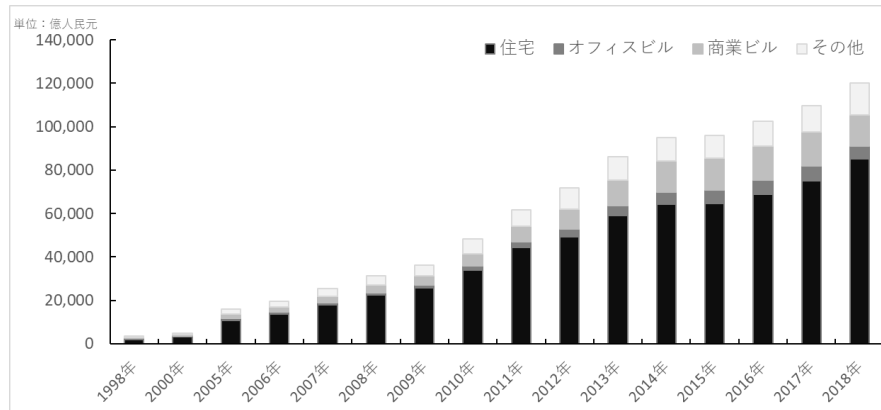
1992年の鄧小平の「南巡講話」をきっかけに<sup>42</sup>、1990年代には全国的に不動産開発が活発化し、都市部で外国企業向けのオフィスビルや高級ホテルを中心に不動産投資ブームが起きた。その結果として、不動産投資額が1992年から1994年にかけて急増したが、不動産バブルを警戒した中央政府が金融引き締めを行い、1994年に不動産投資額の伸び率は急落した(図3-1)。その後、アジア通貨危機などの影響により、経済成長は鈍化し、1996年から1998年にかけて不動産投資は停滞した。しかし、1998年に国務院の公布した都市部住宅制度改革の政策により、都市部の住宅市場は低迷状態を脱し、不動産市場が再び急成長の軌道に乗った。こうして、住宅の商品化が加速した。

『中国統計年鑑』(2019年版)によると、不動産全体の投資額では、1998年の投資額は3,614億人民元であったが、2018年には12兆264億人民元と1998年の投資額の約33.2倍に増

<sup>41</sup> 曹・前川(2011) p.9。

<sup>42</sup> 「南巡講話」とは、鄧小平が1992年に、武漢、深圳、珠海、上海などを視察する際、「改革開放の堅持と経済成長の加速」を呼びかけたなどの、重要な声明を発表した一連の行動である。この講話を契機にして、改革開放に拍車がかかり、中国経済は高度成長の軌道に乗るようになった。

図3-2 1998年以降の不動産開発企業投資額の推移



出所：『中国統計年鑑』（2019年版）表19-6より作成。

加した。20年間の不動産投資額の増加率は年平均で32%である。図3-2は、1998年以降の不動産開発企業が行った投資を住宅、オフィスビル、商業ビル、その他の用途の項目に分けて推移を示したものである。この図から読み取れるように、1998年以降、不動産に対するいずれの項目も順調に増加しているが、そのうち、住宅の投資額が常に最大のシェアを占めていることがわかる。2018年の住宅、オフィスビル、商業ビル等、すべての投資額は12兆264億人民元であった。その内訳は、住宅が8兆5,192億人民元、オフィスビルが5,996億人民元、商業ビルが1兆4,177億人民元、その他が1兆4,898億人民元と、住宅向け投資が全体の約70.8%を占めている。同様に、オフィスビル向けは約5%、商業ビル向けは約11.8%、その他は約12.4%となっている。またオフィスビルの投資額は1998年の434億人民元から約13.8倍に、商業ビルについては1998年の476億人民元から約29.8倍に増加しているが、住宅に対する投資額は40.9倍にも増加した。

表3-3 1990年以降の中国不動産開発企業の状況

年 度	企業個数	従業員の数 (万人)	営業収入 (億人民元)	純利益 (億人民元)
1990	4,400	15	219	18
1995	33,482	74	1,735	143
2000	27,303	97	4,516	73
2001	29,552	106	5,472	126
2002	32,618	113	7,078	253
2003	37,123	121	9,137	430
2004	59,242	159	13,315	858
2005	56,290	152	14,769	1,109
2006	58,710	160	18,047	1,670
2007	62,518	172	23,397	2,437
2008	87,562	210	26,697	3,432
2009	80,407	195	34,606	4,729
2010	85,218	209	42,997	6,112
2011	88,419	226	44,491	5,799
2012	89,859	239	51,028	6,001
2013	91,444	259	70,707	9,563
2014	94,197	276	66,464	6,143
2015	93,426	274	70,174	6,166
2016	94,948	275	90,092	8,673
2017	95,897	283	95,897	11,728
2018	97,937	289	112,925	18,544

出所：中国国家统计局HP(data. stats. gov. cn)、『中国統計年鑑』（2019年版）表19-2より作成。

表3-3は1990年から2018年にかけて中国不動産開発企業の状況を示したものである。こ

の表によると、全国の不動産開発企業数は1990年に4,400社だったものが、2018年には97,937社で、18年間で約22.2倍に増加した。そのうえ、不動産開発企業の営業収入も、1990年の219億人民元から、2018年の11兆2,925億人民元にまで増加し、約515.6倍に伸びた。これらの収入は、土地転売、不動産販売、賃貸業務およびその他の4つの収入から構成されている。収入の内訳の中で最も大きなシェアを占めているのは、不動産販売と関連する収入である。常に全収入の9割以上が不動産販売による収入となっている。例えば、2018年の営業による全収入のうち、土地転売と賃貸業務の収入は合計2,692億人民元で、わずかに全収入の2%程度である。不動産販売による収入は10兆6,688億人民元で全収入の94%を占めていることから、不動産販売は不動産開発企業の主要な業務となっていることがわかる。一方、『中国統計年鑑』（2019年版）によると、2018年の全国不動産開発企業の97,937社のうち、国内企業は94,063社、香港・マカオ・台湾企業が2,719社、外資企業が1,155社である。国内企業のうち、国有企業はわずか790社、集団企業は282社であり、国内企業のほとんどは民営企業である。

表3-4 1998年以降の不動産の新規着工面積の推移(内訳別)

年 度	合 計				
	(万㎡)	住宅	オフィスビル	商業ビル	その他の用途
1998年	20,388	16,638	872	1,939	940
2000年	29,583	24,401	899	3,035	1,248
2005年	68,064	55,185	1,671	7,675	3,533
2010年	163,647	129,359	3,668	17,473	13,147
2015年	154,454	106,651	6,569	22,530	18,703
2016年	166,928	115,911	6,415	22,317	22,286
2017年	178,654	128,098	6,140	20,484	23,932
2018年	209,537	153,485	6,102	19,995	29,955
2019年	227,154	167,463	7,084	18,936	33,670

出所：中国国家统计局HP (data.stats.gov.cn)、『中国統計年鑑』（2019年版）表19-9より作成。

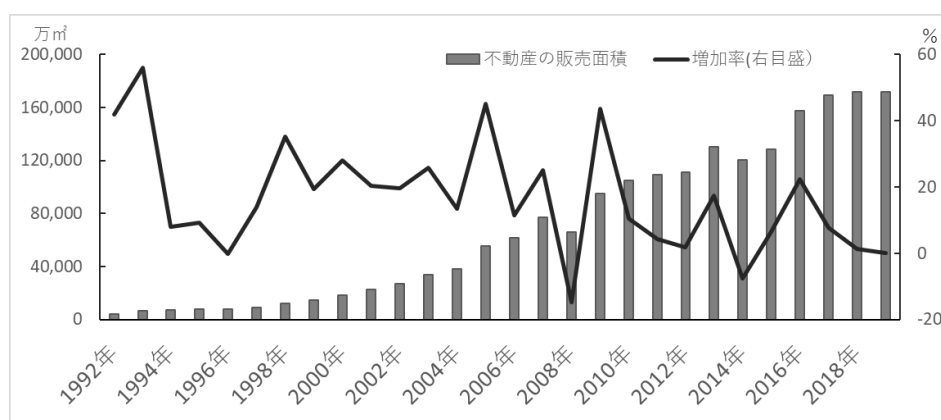
表3-4は、1998年以降の不動産開発企業による不動産の新規着工面積の推移である。この表により、全国不動産開発企業が新規着工した不動産の総面積は、1998年の2億388万㎡から、2019年に22億7,154万㎡にまで増加し、21年間で約11.1倍に伸びた。また、着工面積の内訳の中でも最も多いのが、住宅の着工面積であり、常に着工総面積の3分の2を占めている。このように、不動産開発企業にとって、業務の中核となったのは住宅建設であることが確認できた。

2000年代に入り、中国経済の高成長により、住宅市場は急速に拡大し、中国の不動産業は急成長の時期を迎えた。2001年以後、都市部住民の実質可処分所得が持続的に増加し、預金残高も増加したことで、住宅の実質的な購買力が高まった。個人の住宅消費者が住宅市場の主体になり、中国の商品住宅の販売面積は着実に増加した。また、都市部での一人当たり住宅面積は、1978年に6.7㎡/人であったが、2018年には39㎡/人と40年間で約5.8倍



に増加しており、中国の14億人の居住環境は一定の改善をみたと言えるだろう。

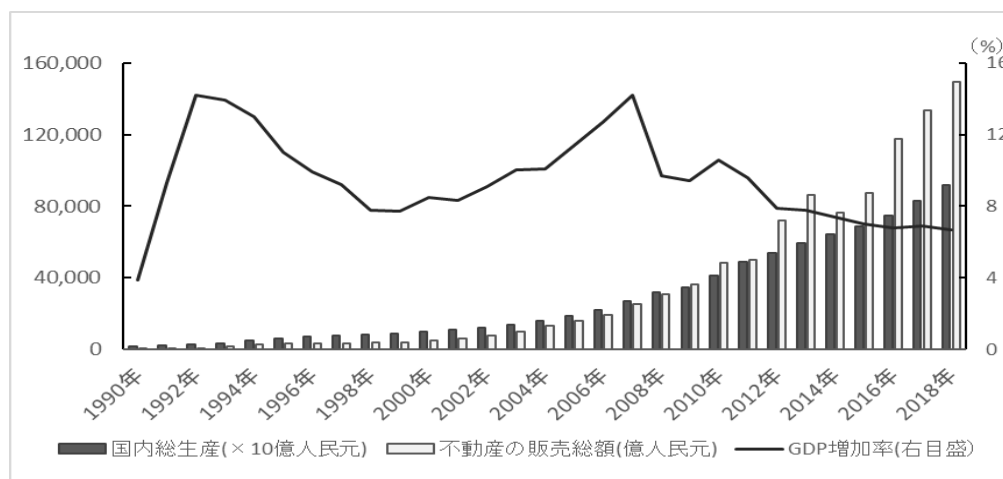
図3-3 1990年代以降、不動産の販売面積と増加率



出所：中国国家统计局HP(data.stats.gov.cn)、『中国統計年鑑』(2019年版)表19-10より作成。

一方、90年代以降の不動産の販売面積及び増加率を示した図3-3によると、1998年まで不動産の販売面積はほとんど停滞していたが、その後、1998年の住宅制度改革の影響を受けて、1999年以降は持続的な増加傾向を示している。特に、2004年は販売面積3億8,232万㎡であったが、翌2005年の販売面積は5億5,486万㎡と、約45.1%の伸びを示した。2004年より2007年までは全国的に住宅ブームが起こったと言えるだろう。ところが、2008年北京オリンピックが終わり、世界的金融危機により中国経済も少なからず影響を受け、住宅投資の伸びもそれまでと比べて鈍化した。

図3-4 1990年代以降、中国GDPと不動産の販売総額

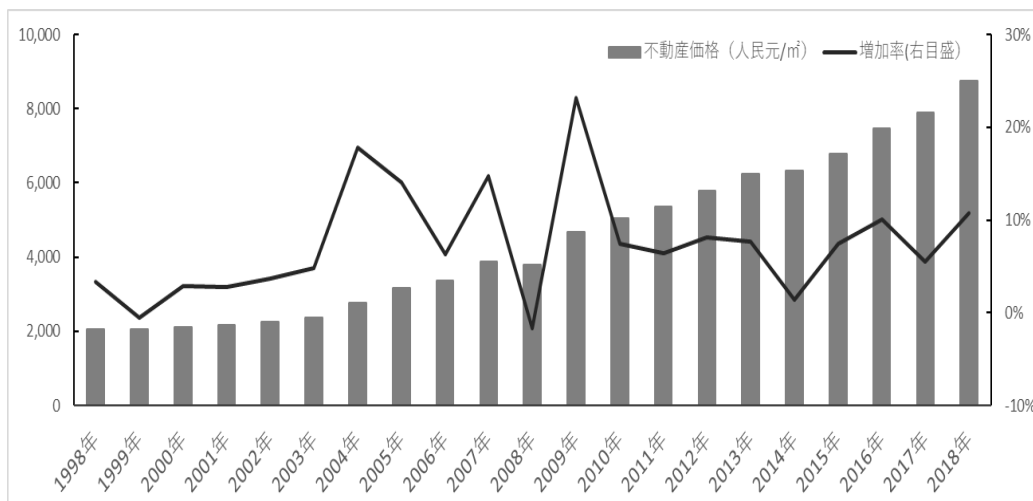


出所：中国国家统计局HP(data.stats.gov.cn)、『中国統計年鑑』(2019年版)表19-11より作成。

また、図3-4から見ると、GDPは1990年に1兆8,870億人民币であり、2018年には9兆9,280億人民币と28年間で49倍に増加した。同様に、不動産販売額は1990年の253億人民币から、2018年の14兆9,614億人民币にまで増加し、28年間で591倍に伸びた。GDPの伸び率に対して不動産販売額の増加率がかなり大きいことが確認できる。また、図3-5が示した不動産価格の推移から読み取れるように、2007までの価格は堅調な上昇傾向が続いてい

た。特に、2004年と2007年の価格はそれぞれ17.8%、14.8%大幅に増加した。2008年の世界的金融危機により、その伸び率はマイナス2%となったが、その後、2009年は再び大幅に上昇した。

表3-5 1998年以降の不動産価格の推移と増加率



出所：中国国家统计局HP (data.stats.gov.cn)、『中国統計年鑑』(2019年版)表19-12より作成。

### 第3節 不動産開発企業の発展事例—深圳万科企業

表3-5 2019年の上位10社の売上高と販売面積

順位	会社名	売上高 (億人民元)	販売面積 (万㎡)
1位	碧桂園	7,715	8,137
2位	万科企業	6,308	4,112
3位	中国恒大地産集团	6,262	6,071
4位	融創中国	5,556	3,839
5位	保利發展	4,698	3,164
6位	緑地控股	3,880	3,420
7位	中海地産	3,387	1,794
8位	新城控股	2,748	2,437
9位	世茂房地產	2,608	1,471
10位	華潤置地	2,425	1,367

出所：中国指数研究院HP「2019年中国房地產販売額百億企業」より作成。

上述のとおり、中国の不動産開発企業は私営企業、個人企業が多数を占めている。2019年中国指数研究院が発表した「2019年中国房地產販売額百億企業TOP10」(表3-5)によると、第2位を占めている万科不動産開発企業の営業利益は6,308億人民元である。

万科企業は中国不動産業を代表する大手不動産デベロッパーであり、1984年5月30日に中国経済特区に指定された深圳で創業した。その前身は、「深圳現代科教儀機展銷中心」で、

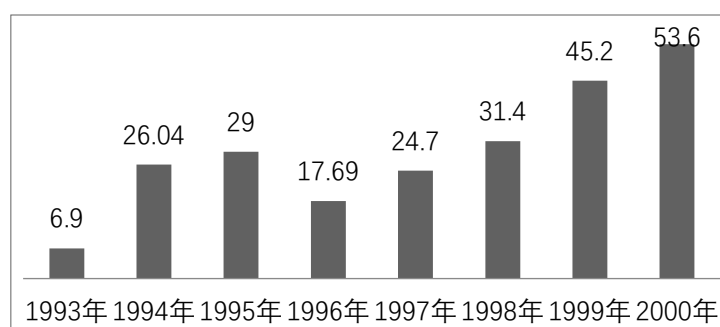
当初はソニー(SONY)などの家電・電子製品とオフィス設備などの輸入代理販売事業に従事していた。1988年12月に、株式会社化の改革を行ったことに伴い、同会社は「深圳万科企業株式有限公司」(現万科企業株式有限公司)に改組・改称され、1991年1月29日に中国で初めて創設された深圳証券取引所に上場された<sup>43</sup>。つまり同社は、中国で最初に株式を発行した企業のうちの一社である。当時、万科企業が携わっていた貿易関係のある事業は拡大し、製品も多種多様の産業に及んでいたが、自社ブランドの製品を作り出すことができず、事業拡大に限界があった。そこで、主力事業を転換し、不動産業に重点を移行させることにしたのである。

表3-6 1993年-2000年万科企業主要な開発地域

年度	主要都市
1993	北京、上海、天津、深圳、青島、瀋陽
1994	北京、上海、天津、深圳、青島、石家荘、合肥
1995	北京、上海、天津、深圳、青島、瀋陽、石家荘、成都
1996	北京、上海、天津、深圳、青島
1997	北京、上海、天津、深圳、瀋陽
1998	北京、上海、天津、深圳、瀋陽
1999	北京、上海、天津、深圳、瀋陽
2000	北京、上海、天津、深圳、瀋陽、成都

出所:「万科企業株式有限公司年度計算書」(1993~2000年版)より、整理・作成。

図3-6 1993年-2000年万科企業竣工面積(万㎡)



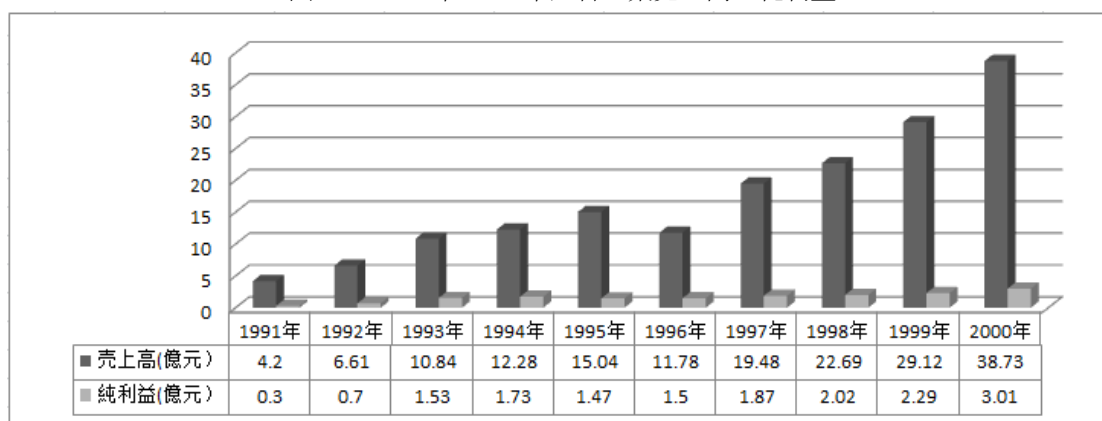
出所:「万科企業株式有限公司年度計算書」(1993~2000年版)より、整理・作成。

1992年に万科企業は住宅物件開発を主要な業務とする経営ビジョンを発表した。万科企業にとって、最も早期の開発は、深圳の「天景花園」、「威登別荘」及び上海の「西郊花園」などの住宅団地開発プロジェクトである。分譲住宅開発初期、万科の物件はかなり人気があ

<sup>43</sup> 万科企業が1991年にA株上場、1993年にB株上場、2014年にH株上場。

った。1992年からは、上海、北京、天津、瀋陽、深圳、成都などで大規模な住宅団地の開発にも乗り出し、「万科城市花園」というブランドを確立した。表3-6に示したように、1992年の不動産業の進出以降、2000年にかけての主要な開発地域は、中国沿海部にある経済の先進地域に集中していることがわかる。また、竣工面積は1993年の6.9万㎡から、2000年の53.6万㎡にまで増加し、わずか8年間で約7.8倍に拡大した(図3-6)。また、「万科企業株式有限会社年度計算書」(2019年版)によると、2019年に万科企業の竣工面積は約3,008万㎡にも達し、1993年の約436倍となっている。

図3-7 1991年-2000年万科企業売上高と純利益



出所:「万科企業株式有限会社年度計算書」(1993~2000年版)より作成。

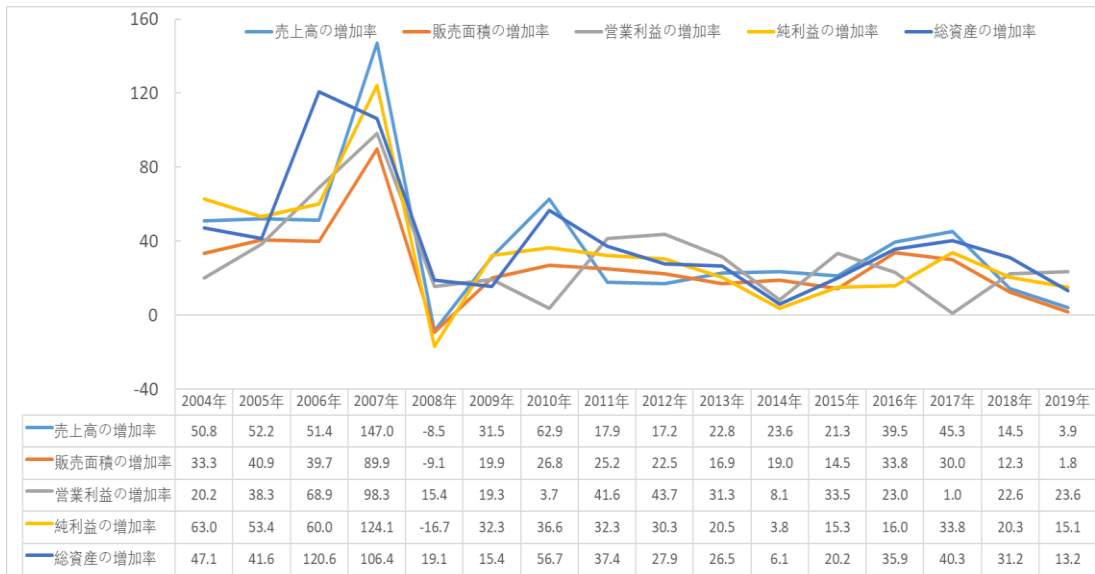
一方、図3-7で示した万科企業の毎年度の計算書によると、1991年に同企業の売上高はわずか4.2億人民元であったが、2000年には38.73億人民元と、約9.22倍になった。また、純利益は1991年に0.3億人民元であったが、2000年には3.01億人民元と、約10.03倍になった。

表3-7 2004年以降の万科企業主要な財務指標の推移

年度	売上高 (億人民元)	販売面積 (万㎡)	営業利益 (億人民元)	純利益 (億人民元)	総資産 (億人民元)
2004	92	164	77	9	155
2005	140	231	106	14	219
2006	212	323	179	22	485
2007	524	613	355	48	1,000
2008	479	557	410	40	1,192
2009	630	668	489	53	1,376
2010	1,026	847	507	73	2,156
2011	1,210	1,060	718	96	2,962
2012	1,418	1,298	1,031	126	3,788
2013	1,741	1,517	1,354	151	4,792
2014	2,151	1,806	1,464	157	5,084
2015	2,610	2,067	1,955	181	6,113
2016	3,648	2,765	2,405	210	8,307
2017	5,299	3,595	2,429	281	11,653
2018	6,070	4,038	2,977	338	15,286
2019	6,308	4,112	3,679	389	17,299

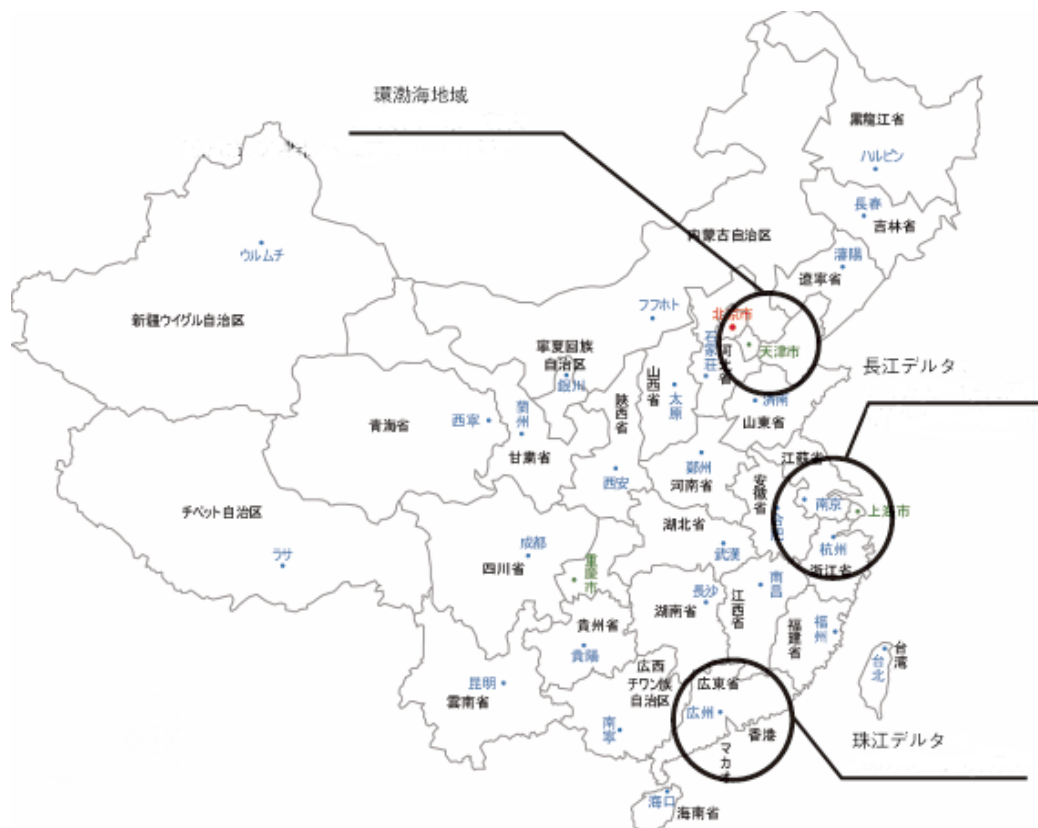
出所:「万科企業株式有限会社年度計算書」(2004~2019年版)より作成。

図3-8 2004年以降の万科企業主要な指標増加率(%)



出所:「万科企業株式会社年度計算書」(2004~2019年版)より作成。

図3-9 万科企業の開発地域



出所:ヤフー画像(<https://search.yahoo.co.jp/image>)により作成。

2001年に入り、中国経済の急速な成長及び都市化の加速に伴って、中国の不動産業は急速な発展の時期を迎え、万科企業も高成長を遂げた。表3-7と図3-8を見てみると、万科企

業の販売面積は2004年に164万㎡(対前年度増加率33.3%)から、2019年に4,112万㎡(同1.8%)に伸び、15年間で約25倍となった。売上高は2004年の92億人民元(同50.82%)から、2019年に6,308億人民元(同3.9%)にまで増加し、約69倍となった。そして純利益は2004年にわずか8.8億元であったものが、2019年には約44倍となった。また企業総資産も2004年の155億人民元から、2019年に1万7,299億人民元にまで伸び、企業の規模は15年間で約112倍に拡大した。一方、万科企業の開発地域は、90年代に集中している北京、上海、深圳、青島、瀋陽などの沿海部の都市から、徐々に珠江デルタ、長江デルタ、環渤海地域まで拡大した(図3-9)<sup>44</sup>。

万科企業はこの10年ほどで、多元的に行ってきた業務を見直して専門化し、サラリーマン、ホワイトカラー向けの住宅を建設し、その中でも立地に留意したラインナップを充実させるという方法で業務を展開している。2005年以降、万科企業は都市と郊外の周辺で一般向け住宅を建設することが業務の中心で、積極的にM&Aを通じて土地の備蓄を増やし、企業の持続的な開発能力と市場競争力を高めた。万科企業は2010年～2013まで4年連続で中国の不動産販売で首位を占めた。日本経済新聞2016年1月5日付の記事では、万科企業は都市部を中心に、高級ブランドの不動産のイメージを打ち出し、2015年の販売額が2610億元(約4兆7800億円)に達し、14年実績比で約2割販売を伸ばしたと報じられている<sup>45</sup>。

しかしながら、2015年から万科企業が経営を揺るがした紛争を経験した。「2015年12月に「宝能投資集団」という中国企業グループが、万科企業に対して敵対的買収をしかけた。万科企業はこの動きに激しく反発し、2016年3月に深圳地下鉄集団を協力相手に引き入れた。同社に20%分の新株を割り当て、引き換えにその資金で同社の保有土地を購入するという交渉をまとめた。結局、深圳地下鉄集団が万科企業の大株主となった。この紛争は2017年に終息した<sup>46</sup>。その後、万科企業は長江デルタにおける不動産開発プロジェクトについて、2019年5月17日に三菱地所株式会社と戦略的提携関係を確立した<sup>47</sup>。その結果、万科企業は、以前はマンション専業であったが、現在はショッピングセンター事業などへも積極的に取り組んでいる。

---

<sup>44</sup> 珠江デルタとは、中国珠江河口の広州、深圳、東莞、マカオを結ぶ三角地帯を中心とする地域である。長江デルタとは、中国GDPの22%を占める長江河口の三角洲を中心とした地域で、上海市と江蘇省南部・浙江省北部を含む地域である。環渤海地域とは、中国の渤海周辺に形成される経済圏であり、北京・天津地域、山東半島、遼寧省中南部を含む地域である。珠江デルタ、長江デルタ、環渤海地域と並び、中国においても最も人口密集且つ経済発達の地域である。

<sup>45</sup> 日本経済新聞、2016年1月5日付。

<sup>46</sup> 坪田清「万科企業を巡る中国初の敵対的買収の顛末」(三井不動産リアルティ: REALTY PRESS 2017年11月5日) (<https://www.japan-transnational.com/2017/10/31/%E4%B8%87%E7%A7%91%E4%BC%81%E6%A5%AD%E3%82%92%E5%B7%A1%E3%82%8B%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E5%88%9D%E3%81%AE%E6%95%B5%E5%AF%BE%7%9A%84%E8%B2%B7%E5%8F%8E%E3%81%AE%E9%A1%9B%E6%9C%AB/>)

<sup>47</sup> 日本経済新聞、2019年5月17日付。  
([https://www.nikkei.com/article/DGXLRSP509863\\_X10C19A5000000/](https://www.nikkei.com/article/DGXLRSP509863_X10C19A5000000/))

## 第四章 2000年以降の住宅市場の動向及び地域的特徴

上述のように、1998年に中国の住宅制度が画期的な改革を迎え、住宅の建設・供給は市場に委ねられるようになっていく。2000年代に入り、中国の不動産業は国民経済の主力産業とされ、経済の高成長に大きな役割を果たしてきた。しかし、都市化と住宅の商品化が進むのに伴って、都市部、特に北京、上海などの大都市において、消費や投資を目的とする住宅購入の増加は住宅価格の急激な変動をもたらした。住宅バブルの発生とその崩壊のリスクが盛んに議論されるようになっていく。

このような現状に対して、中央と地方政府は不動産取引により発生する経済効果を優先し、住宅価格の急騰をコントロールする政策を打ち出したが、住宅価格の高騰に対し、社会からの不満の声が大きくなっていく。本章では、2000年以降の都市レベル別の不動産市場に関するデータを通じて、政府による政策の効果を考えた上で、不動産市場の動向とその地域的特徴を詳しく見ることにしたい。

### 第1節 中国の都市レベルの定義及びその都市規模

2000年以降、中国の都市化は急速に進展した。ここ数十年来、中国の「都市」は重要な資源を集め、経済効率や国民への福祉を向上させてきた。都市が急速に進展することによって、各都市の発展は不均衡となり、都市間の明らかな格差が拡大してきた。こうした背景のもとで、空前のマイホームブームが起き、都市部とくに沿海部の大都市においては、住宅価格が高騰してきた。自らが居住する住宅を求めるといった実需以外にも、価格高騰がもたらした住宅の資産価値の上昇によって含み益を獲得するために、住宅の購入・転売が中国の都市部で広まった。したがって、中国の不動産市場の動向を読み取るためには都市レベル別の不動産市場の動向を分析することが不可欠である。

都市レベル別の不動産市場の動向を見る時、都市の等級(ランク)はキーワードになる。近年中国では、「1線都市」、「2線都市」などという表現がテレビや経済新聞紙などでよく見られるようになり、最近では中国の政府、マスメディア、研究者、一般市民もこの言葉を頻繁に使うようになった。中国の都市に等級を付けるのは政府ではなく、経済誌や経済研究所などの民間の経済団体である。それらの経済団体がGDPなどを基準に、都市ランクをつけている。その中で、代表として具体的に都市のレベルを定義しているのは、上海市を拠点とする中国の経済誌『第一財經週刊』傘下の「第一都市研究所」である。2017年5月25日に同研究所は、GDP(国内総生産)、一人あたり年間可処分所得などの基準に基づき、中国の地級市以上の338都市を対象に、下記の項目に関して調査を行い、ランキングを発表した。

#### ①GDP

- ②一人あたり年間可処分所得
- ③211 の国家重点大学
- ④銀行、不動産、自動車、贅沢品、大規模チェーンストア、ホテル、有名アパレル等 140 の国際ブランドの進出状況
- ⑤国際ブランドの出店数
- ⑥雑誌フォーチュンによる全世界 500 強企業と中国 100 強企業の進出動向、有名な大企業の重点戦略都市ランキング
- ⑦空港のキャパシティ、国際線の路線発着数
- ⑧大使館領事館の数

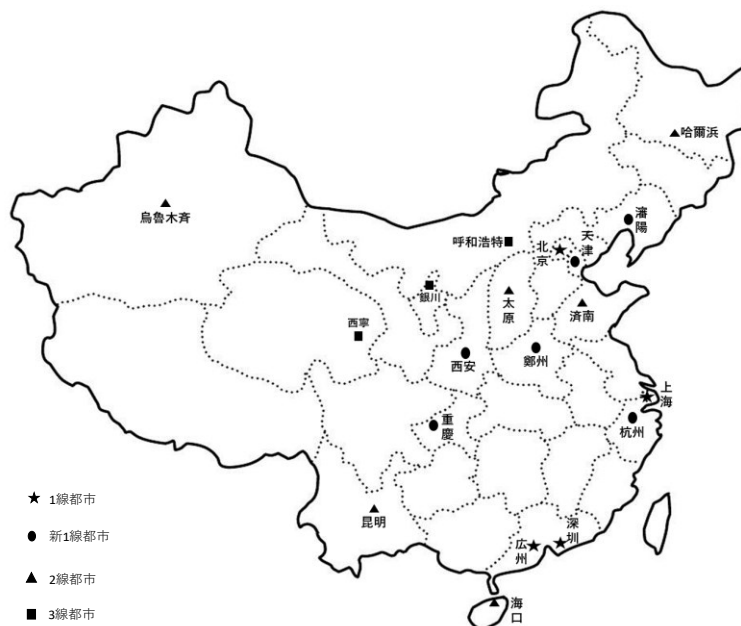
それによると、まず最上位である「一線都市」は北京、上海、広州、深圳の四大都市を指し、中国の政治・経済・文化等の代表的な中心都市である。

つぎに「新1線都市」は、直轄市・沿岸経済発展地域、または地域の中心に位置し、総合的な経済力、膨大な中産階層を有し、交通状況も便利で悠久な歴史をもち、政治、教育などの社会活動の中で牽引役を担って、周りの地域に波及効果を持つなどの主導的役割を果たすとされる都市である。これらも大手企業の本拠地となる都市である。

「2線都市」は、省都または東沿岸部経済開発の都市である。一定の経済基盤があり、商業活動も活発で大企業・人材に一定の影響力を持っており、今後数年でこれらの都市は大企業争奪の焦点になる。

「3線都市」は、戦略的な意義を持つ、比較的発達した中小都市を指す。

図 4-1 都市レベル別の主要都市の分布



出所：百度(バイドゥ)画像(baidu.com)により作成。



表4-1 2000年以降の都市レベル別のGDP、一人あたり年間可処分所得、常住人口

		2000年			2005年			2010年			2015年			2019年		
		GDP (億人民元)	一人あたり年間可処分所得 (人民元)	常住人口 (万人)	GDP (億人民元)	一人あたり年間可処分所得 (人民元)	常住人口 (万人)	GDP (億人民元)	一人あたり年間可処分所得 (人民元)	常住人口 (万人)	GDP (億人民元)	一人あたり年間可処分所得 (人民元)	常住人口 (万人)	GDP (億人民元)	一人あたり年間可処分所得 (人民元)	常住人口 (万人)
1線都市	北京	3,162	10,350	1,364	6,970	17,653	1,538	14,114	29,073	1,962	23,015	52,859	2,171	35,371	67,756	2,154
	上海	4,771	11,718	1,609	9,248	18,645	1,778	17,166	31,838	2,303	25,123	52,962	2,415	38,155	69,442	2,428
	広州	2,492	13,967	701	5,154	18,287	950	10,604	30,658	1,271	18,000	46,735	1,350	23,629	65,052	1,531
	深圳	2,187	20,906	701	4,951	21,494	828	9,773	32,381	1,037	17,503	44,633	1,138	26,927	62,500	1,344
新1線都市	杭州	1,383	9,668	622	2,943	16,601	660	5,965	30,035	686	10,050	48,316	724	15,373	59,267	1,036
	重慶	1,791	6,176	2,848	3,468	10,244	2,798	7,894	17,532	3,303	15,720	20,110	3,017	23,606	28,920	3,124
	天津	1,702	8,141	919	3,906	12,639	943	9,224	24,293	985	16,538	34,101	1,027	14,104	42,404	1,562
	西安	646	6,364	688	1,314	9,628	742	3,243	22,244	783	5,801	33,188	816	9,321	34,064	1,020
	瀋陽	1,067	5,850	685	2,084	10,098	699	5,018	20,541	720	7,272	36,643	730	6,470	46,786	832
	鄭州	728	5,935	628	1,661	10,977	680	4,029	18,897	745	7,312	31,099	810	11,589	35,942	1,035
2線都市	太原	396	5,627	309	895	10,476	340	1,778	12,106	366	2,735	27,727	367	4,029	33,563	446
	哈爾濱	980	5,632	935	1,796	10,065	975	3,665	17,557	992	5,751	30,978	961	5,249	40,007	951
	済南	944	8,471	563	1,877	12,310	597	3,911	25,321	604	6,100	39,889	626	9,443	51,913	891
	海口	175	7,103	126	301	9,740	147	591	16,720	160	1,161	24,442	165	1,672	33,815	233
	昆明	636	6,325	481	1,061	9,616	508	2,120	18,876	536	3,970	33,955	556	6,476	46,289	695
	烏魯木齊	290	5,645	164	477	10,816	194	1,311	14,382	243	2,680	31,604	267	3,413	42,667	355
3線都市	呼和浩特	200	5,582	209	773	12,150	213	1,866	25,174	230	3,091	37,362	239	2,792	38,306	314
	西寧	102	5,299	175	206	8,397	185	628	14,085	196	1,132	25,232	201	1,382	28,189	239
	銀川	129	5,622	126	289	8,852	141	763	17,073	159	1,481	28,261	179	2,021	38,217	229

出所：中国各都市「統計年鑑」（2001～2020年版）、「国民経済と社会発展統計公報」（2001～2020年版）より、整理・作成。

表4-2 2000年以降、都市レベル別のGDP、一人あたり年間可処分所得、常住人口の5年ごとの変動率

	都市	2000-2005年			2005-2010年			2010-2015年		
		GDP	一人あたり年間可処分所得	常住人口	GDP	一人あたり年間可処分所得	常住人口	GDP	一人あたり年間可処分所得	常住人口
1線都市	北京	120	71	13	103	65	28	63	82	11
	上海	94	59	11	86	71	30	46	66	5
	広州	107	31	36	106	68	34	70	52	6
	深圳	126	3	18	97	51	25	79	38	10
新1線都市	杭州	113	72	6	103	81	4	69	61	6
	重慶	94	66	-2	128	71	18	99	15	-9
	天津	130	55	3	136	92	5	79	40	4
	西安	103	51	8	147	131	6	79	49	4
	瀋陽	95	73	2	141	103	3	45	78	1
	鄭州	128	85	8	143	72	10	82	65	9
2線都市	太原	126	86	10	99	16	8	54	129	0
	哈爾濱	83	79	4	104	74	2	57	76	-3
	済南	99	45	6	108	106	1	56	58	4
	海口	72	37	17	96	72	9	96	46	3
	昆明	67	52	6	100	96	6	87	80	4
	烏魯木齊	65	92	18	175	33	25	104	120	10
3線都市	呼和浩特	287	118	2	141	107	8	66	48	4
	西寧	102	59	6	205	68	6	80	79	3
	銀川	124	58	12	164	93	13	94	66	13

出所：表4-2より、計算・作成。

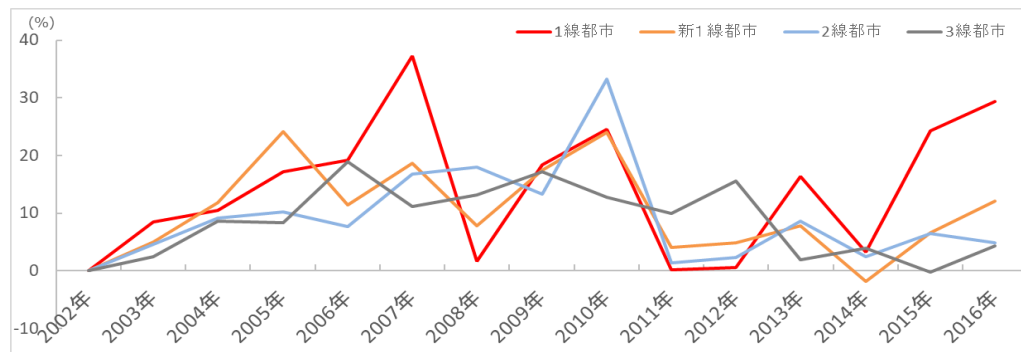
第一都市研究所により、これらの338都市うち、1線都市は4都市で、新1線都市は15都市、2線都市は30都市、3線都市は70都市である。図4-1は、上記の1線都市のうち4都市、新1線都市のうち6都市、2線都市のうち6都市、3線都市のうち3都市を取り上げ作成したものである。一方、表4-1で示した都市レベル別のGDPから読み取れるように、1線都市である北京、上海は依然としてスーパー都市で、杭州、重慶、天津は、新1線都市とし

て1線都市の水準に近づいている。そのうえ、2019年の上海市GDPは3兆8,155億人民元で、3線都市である西寧市GDPの27.6倍となった。また、表4-2で示した各レベル都市のGDPデータから計算してみると、2010年以前、1線都市、新1線都市、2線都市、3線都市のGDPは非常に増加したが、特に2005年から2010年にかけての5年間で、新1線都市のGDP増加率は1線都市を上回っている。その後、1線都市、新1線都市、2線都市、3線都市のGDP増加率はそれぞれ明らかに減速していることが分かる。

## 第2節 2000年以降の住宅市場の動向～政策の側面からみる

1998年の住宅制度改革により、住宅は商品として、市場で売買されるようになった。政府は経済の高成長を図るため、不動産に関する促進政策を打ち出し始めた。この結果、不動産市場が活性化し、飛躍的な発展を遂げるとともに、民間の膨大な住宅需要が生み出された。表4-3は、2002年以降に政府が打ち出した住宅市場に関する主な金融・住宅政策である。以下は、表4-3で示した住宅市場に対するコントロール政策と合わせて、本章で取り上げた19都市のレベル別の2000年以降の住宅市場の動向を詳しく見ていきたい。

図4-2 2002年以降の都市レベル別の住宅価格の変動率（対前年比）



出所：各都市の『統計年鑑』（2001～2017年版）より作成。

2000年代に入り、住宅市場が成長していく過程で、住宅に対する実需が増加すると同時に、住宅価格の高騰に伴う投資目的での住宅購入も拡大してきた。その結果、図4-2で示すように、1線、新1線、2線、3線都市の住宅価格はそれぞれ著しく上昇し、住宅市場が過熱気味になってきた。そのため、2003年以降、政府は住宅市場の過熱と住宅価格の高騰を抑えるため、一連の不動産市場に関する様々な抑制策を打ち出した。すなわち、中国人民銀行が2003年から2008年にかけて合計21回の預金準備率の引き上げを行うと同時に、2004年に貸出・預金基準金利を10年ぶりに引き上げ、その後2006年、2007年に貸出・預金基準金利の引き上げを合計9回行った。また、政府による住宅政策面では、表4-3で示したように、2008年まで中央政府が主に住宅購入・転売規制、頭金比率規制などの面で抑制策を実施した。例えば、2006年5月には國務院弁公庁が「6月1日より5年未満の住宅転売の際、売却収入の全額を課税対象とする。また、1軒目購入の際の住宅ローンの頭金比率は

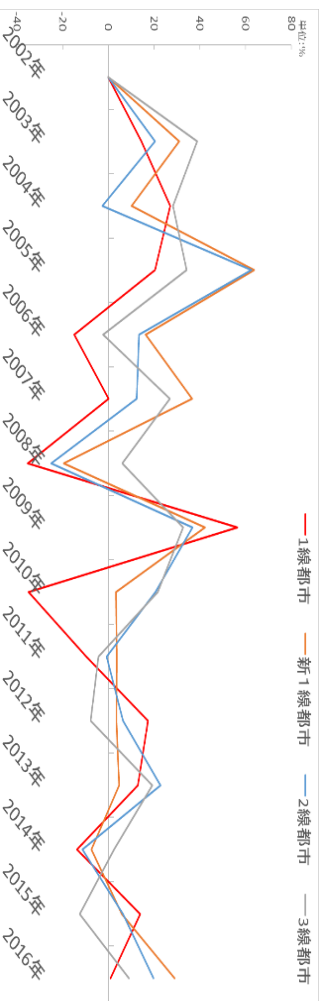
表4-3 2002年以降、住宅市場に関する主な金融・住宅政策

年 度	人民銀行の金融政策		住宅購入・転売の規制		政府による住宅政策	
	預金準備率	貸出・預金基準金利			頭金比率・住宅購入への融資	
2002年		緩和 【2月、計1回】 引き上げる。	緩和 【7月1日、北京市】 住宅購入際、契約税は4%から3%に引き下げられた。	緩和 【2月21日、人民銀行】 ①個人向け住宅積立金の金利は、5年以下(5年を含み)の場合、4.14%から3.6%に引き下げられ、5年以上の場合、4.59%から4.05%に引き下げられた。 ②個人向け住宅ローンの金利は、0.54%引き下げられた。		
2003年	抑制 【9月、計1回】 引き上げる。			抑制 【6月5日、人民銀行】 1軒目購入時の住宅ローンの頭金比率は20%とされ、2軒目の場合、相応の割合で頭金比率を引き上げるべきだ。		
2004年	抑制 【4月、計1回】 引き上げる。	抑制 【10月、計1回】 10年ぶり引き上げる。				
2005年			抑制 【5月、国務院弁公庁】 6月1日より、2年以上(2年を含み)の住宅転売時、売却収入の全額を課税対象とする。	抑制 【3月、人民銀行】 住宅ローンの優遇金利が停止とされ、住宅価格が急騰している地域では、1軒目購入時の住宅ローンの頭金比率は20%から、30%に引き上げられた。		
2006年	抑制 【7月～11月、計3回】 引き上げる。	抑制 【4月～8月、計2回】 引き上げる。	抑制 【5月、国務院弁公庁】 6月1日より、5年未満の住宅転売時、売却収入の全額を課税対象とする。	抑制 【5月、国務院弁公庁】 6月1日より、1軒目購入時の住宅ローンの頭金比率は30%以上とされ、中低所得者向けの90㎡以下の住宅購入際、頭金比率は20%とされる。		
2007年	抑制 【1月～12月、計10回】 引き上げる。	抑制 【3月～12月、計6回】 引き上げる。		抑制 【9月、人民銀行】 1軒目購入時の頭金比率は、90㎡以下の場合20%以上とされ、90㎡以上の場合30%とされ、2軒目購入時の頭金比率は、40%とされ、貸出金利は基準金利の1.1倍とされる。		
2008年	抑制 【1月～9月、計6回】 14.5%から17.5%に引き上げる。 緩和 【10月～12月、計3回】 17.5%から15.5%に引き下げる。	緩和 【10月～12月、計4回】 引き下げる。	緩和 【10月22日、財政部・税務総局】 占有面積90㎡以下の一般住宅を初めて購入する個人の契約税を従来の3%～5%から一律1%に引き下げる。 【12月、国務院弁公庁】 住宅転売時の免税条件は、5年から2年以降に短縮する。	緩和 【10月、人民銀行】 1軒目購入の場合、住宅ローン金利の下限を基準金利の0.7倍とし、頭金比率を20%とする。住宅積立金の各等級の貸付利率をそれぞれ0.27ポイントに引き下げる。 【12月、国務院弁公庁】 2軒目の住宅購入時、1軒目と同じ優遇条件で購入できる。		
2009年			緩和 【12月9日、国務院常務会議】 住宅転売時の免税条件は、2年から5年以降に延長する。	緩和 【1月、四大有銀行】 信用不良記録のない住宅ローンの貸出基準金利は0.85倍から0.7倍に引き下げられる。		
2010年				抑制 【1月、国務院】 2軒目購入時の住宅ローンの頭金比率は40%に引き上げられる。 【4月、国務院】 1軒目購入時、頭金比率は30%以上とされる。 2軒目の場合、頭金比率は50%以上とされ、貸出金利は基準金利の1.1倍とされる。 3軒目購入への融資は禁止(住宅価格が高騰する都市限定)。		
2011年	抑制 【1月～6月、計5回】 引き上げる。	抑制 【2月～7月、計3回】 引き上げる。	抑制 【1月、国務院】 住宅価格高騰の都市では、購入制限。 5年以内の住宅転売時、売却収入の全額を課税対象とする。 【1月、財政部】 上海市、重慶市で不動産税の試行。	抑制 【1月、国務院】 2軒目購入時の住宅ローンの頭金比率は60%以上に引き上げられ、貸出金利は基準金利の1.1倍以上とする。 【2月、住房和城建設部】 住宅積立金の貸出金利は引き上げられる。		
2012年	緩和 【2月～5月、計2回】 引き下げる。	緩和 【6月～7月、計2回】 引き下げる。	緩和 【2月22日、上海市】 上海市戸籍を持っている世帯、3年間以上上海市で居住している非上海市戸籍世帯に対する住宅購入の制限が緩和になる。	緩和 【6月8日、住房和城建設部】 住宅積立金の貸出金利が引き上げられる。 【6月26日河南省、9月12日深圳市、10月武漢市】 住宅積立金の貸付限度額が引き上げられる。		
2013年			抑制 【3月1日、国務院】 住宅転売時、個人所得税は交易総額の1%から、売却益の20%に徴収される。 【10月23日、北京市】 北京市戸籍で持家がない世帯は住宅購入の対象とされる。 住宅転売は購入後5年以内、禁止。5年以降、売却益の30%の基準で課税する。	抑制 【10月31日、深圳市】 2軒目購入時の頭金比率は60%から70%に引き上げられる。		
2014年		緩和 【11月、計1回】 引き下げる。		緩和 【9月30日、人民銀行・中国銀行業監督管理委員会】 1軒目購入時、頭金比率は30%とされ、住宅ローンの金利下限は貸出基準金利の7割とされる。 2軒目の場合、1軒目のローンを完済していれば1軒目と同じ貸出条件に適用する。		
2015年	緩和 【2月～10月、計4回】 引き下げる。	緩和 【3月～10月、計5回】 引き下げる。	緩和 【3月30日、財政部】 2年以上の住宅転売場合、免税。	緩和 【3月30日、人民銀行】 1軒目購入時、頭金比率は20%とされる。 2軒目の場合、再び住宅積立金を利用する際、1軒目のローンを完済していれば、頭金比率の下限を30%とする。		
2016年	緩和 【2月、計1回】 引き下げる。			緩和 【2月1日、人民銀行・中国銀行業監督管理委員会】 住宅購入制限のない都市では、1軒目購入時、頭金比率は20%とされ、2軒目の場合、同比率は30%とされる。 抑制 【3月25日】 ①上海市 2軒目購入時、頭金比率は50～70%に引き上げられ、非上海市戸籍の家庭に対する住宅購入条件が厳格化。 ②深圳市 2軒目購入時の頭金比率は40%に引き上げられる。 【10月5日、廈門市】 2軒目以上を保有する廈門市戸籍を持っている家庭・1軒目以上を保有する廈門市非戸籍の家庭に対し、面積180㎡以下の住宅購入が禁止。		
2017年				抑制 【3月17日、北京市】 2軒目購入時、頭金比率は60%に引き上げられる。 【3月30日、広州市】 1軒目購入時、頭金比率は50%以上とされる。 2軒目の場合、1軒目のローンを完済していなければ、頭金比率は70%以上とされる。 【8月、上海市】 住宅ローンの利用時、一部の商業銀行が貸出基準金利1.1倍を引き上げる。		

出所：中国の中央と地方政府の毎年度公文書により整理・作成。

30%以上とされ、中低所得者向けの90㎡以下の住宅購入の際、頭金比率は20%とされ」と発表した<sup>48</sup>。

図4-3 2002年以降の都市レベル別の住宅販売面積の変動率（対前年比）



出所：各都市の『統計年鑑』（2001～2017年版）より作成。

これらの抑制策が奏功し、2008年の住宅の販売面積は減少した。図4-3から見ると、1線、新1線、2線、3線都市の住宅の販売面積はいずれも減少している。そのうち、1線都市と新1線都市の販売面積はそれぞれ2003年の14.5%と31.1%から、2008年の-35.1%と-19.5%に大幅に減少した。

しかしながら、2007年後半からのアメリカのサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機は、中国経済にも大きなダメージを与えた。そのため、政府は2008年後半から、「積極的財政政策と適度な金融緩和策」に大きく舵を切り、内需拡大の一貫として、公共投資を積極的に行い、住宅投資を促進するため、住宅市場に対する抑制策を緩和した。このため、中国人民銀行は2008年10月から預金準備率を3回、17.5%から15.5%にまで引き下げ、貸出・預金基準金利を4回引き下げた。また、住宅市場を回復させるために、中央政府は様々な方面で緩和策を打ち出した。例えば、2008年10月22日に財政部・国家税務総局は「面積90㎡以下の住宅を初めて購入する個人の契約税を従来の3%～5%から一律1%に引き下げる」と発表した<sup>49</sup>。また、同年12月に国务院令により、住宅転売際の免税条件は5年から2年にまで短縮するとされた。

これらの緩和策の結果、図4-3によって確認できるように、2009年の1線、新1線、2線、3線都市の商品住宅販売面積は着実に上昇した。特に1線都市の販売面積の変動率は2008年の-35.1%から、2009年の56.5%に一気に上昇した。

2008年以降、政府の緩和策の下で、住宅価格の上昇が再び始まった。図4-2から見ると、1線都市、新1線都市、2線都市の住宅販売価格はそれぞれ上昇した。2009年末になると、住宅市場の過熱を警戒し、政府は住宅市場に対する抑制策として、住宅ローン、住宅積立金の金利などの条件変更を再度打ち出した（表4-3）。同年12月9日には国务院常务会

<sup>48</sup> 国务院令「关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知」（2006年5月24日）より。

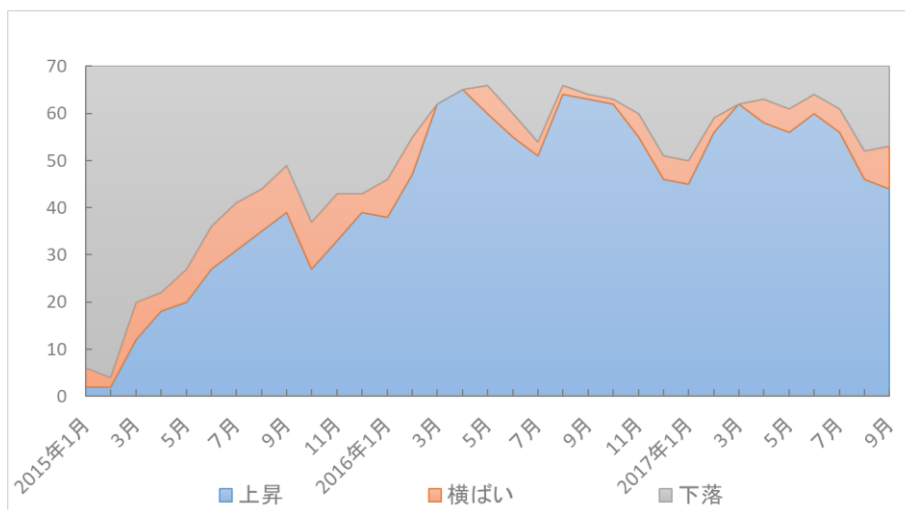
<sup>49</sup> 财政部・国家税务总局「不动产取引における税收政策の見直し」（2008年10月23日）より。

議により、住宅転売際の免税条件は2年から5年にまで延長するとされた。

2010年になると、住宅市場に対する抑制策が一層強化された。同年1月に国務院により、2軒目を購入する際の住宅ローンの頭金比率は40%に引き上げられ、その後4月に、1軒目を購入する際の頭金比率は30%以上、2軒目の場合は40%から50%にまで引き上げられるとともに、貸出金利は基準金利の1.1倍とされ、3軒目の購入への融資は住宅価格の高騰している都市においては禁止された。その後2011年に入ると、住宅価格の上昇傾向が続いたため、住宅市場に対する抑制策は引き続き強化された。中国人民銀行が預金準備率、貸出・預金基準金利をそれぞれ引き上げると同時に、1月に財政部が上海市、重慶市において不動産税(居住目的の不動産税)を試行すると公布し、国務院が2軒目を購入する際の頭金比率は60%以上に引き上げ、5年以内の住宅転売の際、売却収入の全額を課税対象とすると発表した。その結果、2011年以降、1線、新1線、2線、3線都市の住宅価格はそれぞれ再度下落した。そのうち、1線都市の住宅価格の変動率は2010年の24.6%から、2011年の0.1%に下落した(図4-2)。

その後、2012年に開始された住宅市場の緩和策により、2013年の住宅販売面積はピークを打ち、住宅市場は再び過熱した。その後、住宅市場に対する抑制策の影響を受け(表4-3)、2014年後半に住宅販売面積は底を打った。そのうち、1線都市の販売面積は対前年比-13.6%に下落した。

図4-4 2015年以降70主要都市新築住宅価格の変動指数(対前月比)

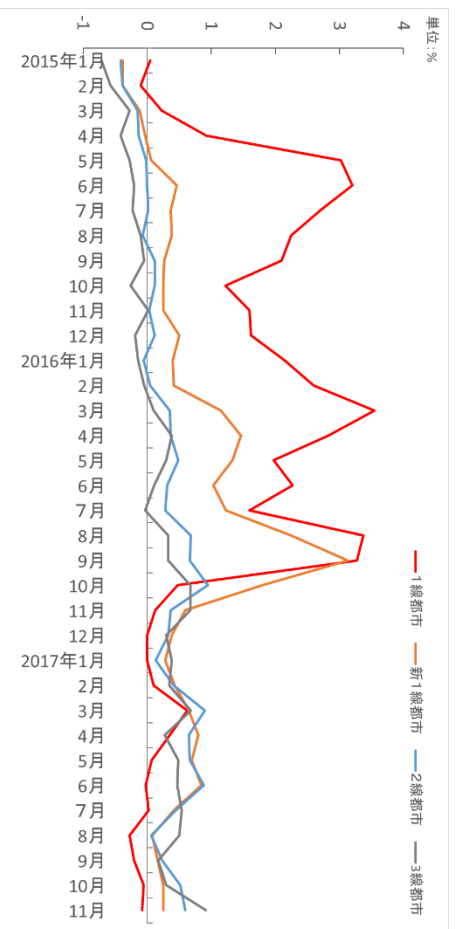


出所：国家統計局「全国房地產開発と販売状況」(2015~2018年版)により作成。

2015年に入り、住宅市場では緩和的な不動産政策を受け、1線都市を中心に住宅価格の上昇が続き、再び市場過熱への警戒感が高まっている。図4-4は国家統計局の公表した70主要都市新築住宅価格の変動指数である。この図を見ると、2015年より70主要都市新築住宅価格は回復傾向にある。このうち、対前月比で上昇したのは2015年1月の2都市で、12月の39都市となった。図4-5は2015年以降の都市レベル別の住宅価格の変動率である。これ

によると、2015年後半から、1線都市の住宅価格が全面的に上昇した一方で、新1線、2線、3線都市の住宅価格は1線都市に遅れる格好で持ち直している。

図4-5 2015-2017年11月都市レベルの住宅価格の変動率



出所：国家统计局「全国房地产开发与销售状况」（2015～2018版）、『中国不動産年鑑』（2017年版）p.464より作成。

2016年の春からは、上海や深圳などの1線、新1線都市において、頭金比率の引き上げなどといった住宅購入制限の抑制策が相次いで導入された。一方で、供給過多で住宅在庫を生じる2線、3線都市を対象に、中国人民銀行と中国銀行業監督委員会が在庫解消ため、同年2月1日に「住宅購入制限のない都市では、1軒目を購入する際の頭金比率は20%とされ、2軒目の場合は30%とされる」とする緩和策を打ち出した。その結果、抑制策の対象となった1線、新1線都市は2016年後半から住宅価格が減速した一方で、2、3線都市の不動産市場は引き続き堅調となっている。

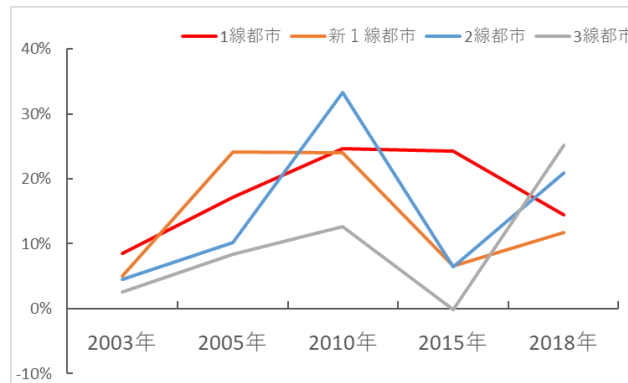
### 第3節 住宅価格のアンダーピライの検証から見る地域的特徴

以上のように、2000年以降中国経済の高成長を背景に、中国不動産業は飛躍的に発展した。都市間の格差が次第に拡大してきた結果、都市部、特に沿海部に位置する1線、新1線都市においては住宅価格が高騰し、都市住民の住宅難という社会問題が深刻化した。上記のように、中国政府は不動産市場の健全化と安定化を図るため、主に住宅購入・転売制限、頭金比率の調整、住宅ローンの基準金利などの面から、緩和したり引き締めたりするコントロール政策を繰り返してきた。しかしながら、その効果は限定的で、大都市特に1線、新1線都市の住宅価格は高い水準で維持され、不動産市場の過熱感が依然として強い一方で、3線都市などの中小都市の不動産市場では供給過多で在庫を生じる状況となっている。そこで以下では、都市レベル別の住宅価格に対する世帯年収の倍率から、住宅アンダーピライ（取得容易性）の地域的な特徴を詳しく見てみることにしたい。

まずは、この4レベル都市の住宅価格を改めて確認した上で、住宅価格に関するこの4レベル都市の地域的特徴を詳しく見たい。図4-6は2000年以降の都市レベル別の住宅価格の



図4-6 2000年以降の都市レベル別の住宅価格の上昇率



出所：中国統計局HP (data.stats.gov.cn) より整理・作成。

表4-4 2000年以降の都市レベル別の住宅価格 単位：人民元/㎡

	2002年	2005年	2010年	2015年	2018年
1線都市	4,434	6,224	15,253	22,886	35,856
新1線都市	2,222	3,240	6,714	8,259	12,549
2線都市	2,021	2,540	5,687	6,985	10,570
3線都市	1,464	1,766	3,485	4,682	6,858

出所：中国統計局HP (data.stats.gov.cn) より整理・作成。

対前年比である。この図から読み取れるように、2010年まで、1線、新1線都市の住宅価格の上昇率は2線、3線都市を上回る一方、2015年以降は、北京、上海などの1線、新1線都市における抑制策の影響を受けて、2線、3線都市の上昇率が前者を上回った。また、表4-4から見ると、2018年の1線都市の住宅価格は、1㎡あたり35,856人民元と全国でトップの価格となり、2002年の8倍近くとなっている。3線都市の住宅価格は2002年の1464人民元/㎡から、2018年の6,858人民元/㎡に上昇し、5倍となっている。つまり、1線都市の住宅価格は3線都市より高騰していることが分かる。

次は、本章で取り上げた都市レベル別の19都市の中から、北京市(1線都市)、天津市(新1線都市)、済南市(2線都市)、銀川市(3線都市)を抽出して、この4都市の住宅価格に対する世帯年収の倍率から、この4レベル地域の住宅価格のアフォーダビリティを具体的に検証したい。表4-5は、この4都市の住宅価格に対する世帯年収の倍率である。中国では夫婦共働きが一般的であることから、この表で示した世帯年収は、2人分で計算したものである。なお、分析の便宜上、一戸当たりの面積は120㎡を想定する。この表4-5から読み取れるように、1線都市である北京市の2018年の一人あたりの年収は14万9,843人民元となっている。世帯年収は2人分で計算すると、世帯年収は29万9,686人民元となり、449万400人民元の住宅を購入するには、税金や内装工事などの諸費用を考慮しなくても、世帯年収の約15倍にも達している。同様な計算方式で、3線都市である銀川市において、2018年に120㎡の

表4-5 住宅価格に対する世帯年収の倍率(都市別)

2002年					
都 市	1人あたりの年収 (人民元)	世帯年収 (2人)	住宅価格 (人民元/m <sup>2</sup> )	120m <sup>2</sup> 住宅 総額 (人民元)	住宅価格に対する 世帯年収の比率
北京市	21,852	43,704	4,434	532,080	12
天津市	16,223	32,446	2222	266,640	8
済南市	14,395	28,790	2021	242,520	8
銀川市	11,930	23,860	1464	175,680	7
2018年					
都 市	1人あたりの年収 (人民元)	世帯年収 (2人)	住宅価格 (人民元/m <sup>2</sup> )	120m <sup>2</sup> 住宅 総額 (人民元)	住宅価格に対する 世帯年収の比率
北京市	149,843	299,686	37,420	4,490,400	15
天津市	160,731	321,462	12,549	1,505,900	5
済南市	89,168	178,336	10,570	1,268,380	7
銀川市	87,291	174,582	6,858	822,920	5

出所：中国統計局HP([data.stats.gov.cn](http://data.stats.gov.cn))、各都市の『統計年鑑』より整理・作成。

住宅を購入するには、約82万2,920人民元が必要となる。2016年の銀川市の世帯年収17万4,582人民元で計算すれば、住宅購入のための資金は世帯年収の約5倍に達している。以上の計算は、住宅ローンを利用しないこと想定した上で行ったものであるが、実際には住宅購入の際、3割前後の頭金を支払い、残りは住宅ローンを利用するのが一般的である。また、表4-5で示したとおり、北京市の住宅価格に対する世帯年収の倍率は2018年に15倍で、天津市、済南市、銀川市より高い。いずれにせよ、住宅を手にするには、1線都市の方がほかの地域より厳しい状況に陥っているといえよう。



## 第5章 中国深圳市における都市形成と住宅市場 —土地収用と住宅価格の形成メカニズムをめぐって

前述のように、2000年代に入り、都市部特に沿海部に位置する1線、新1線都市において住宅価格が高騰し、自らが居住する住宅を求めるといふ実需以外にも、価格高騰がもたらした住宅の資産価値の上昇による含み益を獲得するために、住宅の購入・転売が中国の都市部全体で広まった。中央政府は住宅価格の高騰および投機目的の住宅投資を抑制するために、引き締めたり、緩和したりするコントロール政策を繰り返したものの、その政策の効果は限定的であり、1線都市、新1線都市の住宅価格はアフォーダビリティという点では大多数の市民にとって負担できる水準を超えている。そこで本章では、中国における住宅価格の高騰地域の1つである深圳市を事例に、土地の収用から譲渡、住宅の開発及び販売に至る全過程を追跡することで、中国における住宅価格の形成メカニズムを実証的に明らかにしたい。そのうえで、住宅価格に対する世帯年収の倍率のデータの分析を通じて、近年の深圳市の住宅価格が市民にとってアフォーダブルな水準であるかどうかについて詳しく検証することにした。

### 第1節 深圳市の都市形成

#### 1. 深圳市の概況

表5-1 深圳市における行政区画の沿革

年	出来事	行政区画
1979年3月	中国広東省の宝安县が深圳市に昇格。	1市
1980年8月	第5回全国人民代表大会の第15回会議により、「広東省経済特区条例」が公布され、深圳市に327.5km <sup>2</sup> の経済特区を設立。	1市1特区
1981年10月	深圳市経済特区以外の地域が分立し、宝安县が発足。	1市1県
1983年9月	羅湖区弁事処、上歩区弁事処、南頭区弁事処、沙頭角区弁事処を設置。	4弁事処1県
1984年8月	蛇口管理区を増設。	4弁事処1管理区1県
1990年2月	上歩区弁事処が区制施行し、福田区となる。 羅湖区弁事処、沙頭角区弁事処が合併し、羅湖区が発足。 蛇口管理区、南頭区弁事処が合併し、南山区が発足。	3区1県
1992年11月	宝安县が分割され、宝安区と龍崗区が発足。	5区
1997年10月	羅湖区の一部が分立し、塩田区が発足。	6区
2007年5月	宝安区の一部をもって、光明新区を設置。	6区
2009年6月	龍崗区の一部をもって、坪山新区を設置。	6区
2011年12月	龍華新区が設置され、宝安区により管理。 大鵬新区が設置され、龍崗区により管理。	6区
2016年10月	龍華新区が分立し、龍華区が発足。 坪山新区が分立し、坪山区が発足。	8区
2018年5月	光明新区が分立し、光明区が発足。	9区

出所：『深圳房地產年鑑』（1991～2019年版）より作成。

まず、深圳市の都市形成の過程について詳しく見たい。深圳市は香港と隣接し、1979年3月に広東省の宝安县を母体として、新たに市として設立されたもので、これまで、中国の経済的改革开放の先兵として重要な役割を担ってきた。現在、北京、上海、広州とともに、中国四大国際都市と称される深圳市は、わずか40年間で人口が当初の30万人から1200万人を超える巨大都市に変貌してきた。

表5-1は、1979年に深圳市が設立されて以降の、行政区画の歴史的沿革である。上述の通り、深圳市の前身は中国南部に位置する広東省の宝安县である。1979年3月5日に中国国務院の許可により、宝安县は深圳市に昇格した。1980年8月26日には、第5回全国人民代表大会の第15回会議により、「広東省経済特区条例」が公布され、昇格した深圳市のうち327.5k m<sup>2</sup>の地域が経済特区に指定された。一方、翌1981年に経済特区以外の地域が分立され、宝安县が発足した。その後、1992年11月に国務院により、特区外の宝安县はさらに分立されて、宝安区、龍崗区が発足し、1997年10月には特区内の羅湖区の一部が分立され、塩田区が発足した。これにより、深圳市は経済特区である羅湖区、福田区、南山区、塩田区と特区以外の宝安区、龍崗区の6区になった。

図5-1 深圳市における現在の行政区画



出所：グーグル画像 (<https://www.google.com.hk/>)より、作成。

2000年代に入り、中国全国の都市化に伴い、深圳市の都市的地域も漸進的に拡大し、経済特区内と特区外に新たな区が設置された。2007年5月には、宝安区の一部に光明新区が設置され、2009年6月には龍崗区の一部に坪山新区が設置された。その後、2010年5月に中央政府により、経済特区の範囲は、福田区、羅湖区などの従来の経済特区に加えて宝安区や龍崗区などを含む全市に拡大した。2018年までに深圳市の市轄区には、「区人民政府」がある9つの行政区と、そのうちの1つである龍崗区が管轄する「大鵬新区管理委員会」という

新区の、合計10区がある。これらは大きく中心4区（福田区、羅湖区、塩田区、南山区）と中心以外の6区（宝安区、光明区、龍崗区、坪山区、龍華区、大鵬新区）に分けられる。各地区の概況は表5-2に示した。

表 5-2 深圳市における各地区の概況

区	位置	特徴
南山区	深圳市の南西部、深圳湾に面している。	区内には、国家級のハイテクゾーンも位置している。中でも、勝訊テンセント、HUAWEI、ZET、日系の住友株式会社、OLYMPUS株式会社などの研究開発ベンチャー企業が集中している。そのうえ、深圳大学のほか、北京大学、清華大学など中国有名な大学の分校が設立されている。外国人の居住率が高く、インターナショナル学校や、日本人学校も設置されている。高級アパートも多い。
福田区	経済特区の中心区に位置し、深圳市の政府機関の所在地で、深圳川及び深圳湾により香港新界の元朗と接している。	国境付近には福田保税區が設立され、香港との物流の一大拠点となっている。区中心部にはコンベンションセンターが位置し、その周辺はオフィスビル地区が整備されている。近年、商業地として、買い物センターの整備も進められている。また、華強北路には、日本の秋葉原を模倣し、数多くの電子関連の店舗が軒を連ねる世界有数の中国最大電気街を形成している。
羅湖区	深圳市の都心部にあたり、経済特区として最初に開発された地域である。区内には、深圳駅や羅湖出入国検査所が位置している。	香港に隣接した立地条件の影響で、サービス業を中心とした商業が発達している。現在でも、金融と貿易などの中心地として栄えている。深圳市の高いビルが集中している地区である。
塩田区	一つの中心区であり、東は大鵬湾に、南は香港新界に位置している。	区内には、塩田港区が設置され、隣接して沙頭角保税區が設置された自由貿易の物流基地となっている。総延長19.5kmの海岸線であり、深圳における景勝地、海水浴場としてにぎわっている。
宝安区	深圳市の西部に位置し、区内には深圳宝安国際空港を有する。	製造業の生産拠点が多数立地している。例えば、台湾の電子機器受託生産企業である鴻海精密工業、長安雪鉄龍汽車（長安汽車と仏シトロエンの合弁企業）などの工場が設置され、多くの出稼ぎ労働者が居住する地区となっている
光明区	深圳の北西部に位置している。	アジアにおいて最も大規模の鳩の養殖基地、牛乳の輸出基地として存在している。コンピューター、通信機器及びほかの電子機器などの製造業も発達している。
龍華区	深圳の地理的中心と都市発展の中心軸に位置し、北は光明区に隣接し、東は龍崗区に連なり、福田区、羅湖区、南山区を迎え、西は宝安に隣接している。	工業が主導で、主にコンピューター、通信機器及びほかの電子機器などの製造業が発達している。iPhoneの組み立てで有名な台湾Foxconnの工場もある。地下鉄に乗れば市中心部へのアクセスが良いため、近年、製造拠点から商業エリアとしての整備が進められている。
龍崗区	深圳市の東に位置している。	宝安区と同様に、工場地帯である。比亞迪BYD（電池、携帯電話用のバッテリー、自動車事業）の本社を置いている。
坪山区	深圳市東北部に位置し、南は大鵬半島に連なり、西は塩田港に隣接し、北は龍崗区中心城である。	一つの工業地帯であり、新エネルギー自動車産業、電子技術情報産業、医療用器械製造業、生物医薬産業は主導的産業とされている。
大鵬新区	深圳市の東南部に位置している。	区内には、28個のダムがあり、水資源が豊富である。観光業が発達している。現在、「大鵬湾」、「嶺澳」、「嶺東」という三つの原子力発電所がある。

出所：深圳市各区政府のホームページ(<http://www.sz.gov.cn/>)により、整理・作成。

## 2. 人口規模—人口形成の特徴

深圳は当初小さな村に過ぎなかったが、改革開放政策により経済特区に指定された40年間で、北京、上海、広州に並ぶ中国四大の国際都市にまで急成長し、世界中で益々注目に集まれてくる。こうした40年間で深圳市の都市化の進展は、人口の急増をもたらした。

表5-3は2019年版『深圳統計年鑑』により作成した1979年以降の深圳市の人口動向である。この表から読み取れるように、常住人口は1979年当初約31万人であったが、1990年には早くも167.78万人に達し、さらに2000年には701.24万人、2010年には1,037.2万人へと爆発的な増加傾向を示した。2018年現在の人口は1,302.67万人であり、39年間で実に1,271.26万人が増加したことになる。もともと、深圳市の人口特徴は、この

表 5-3 深圳市の人口規模

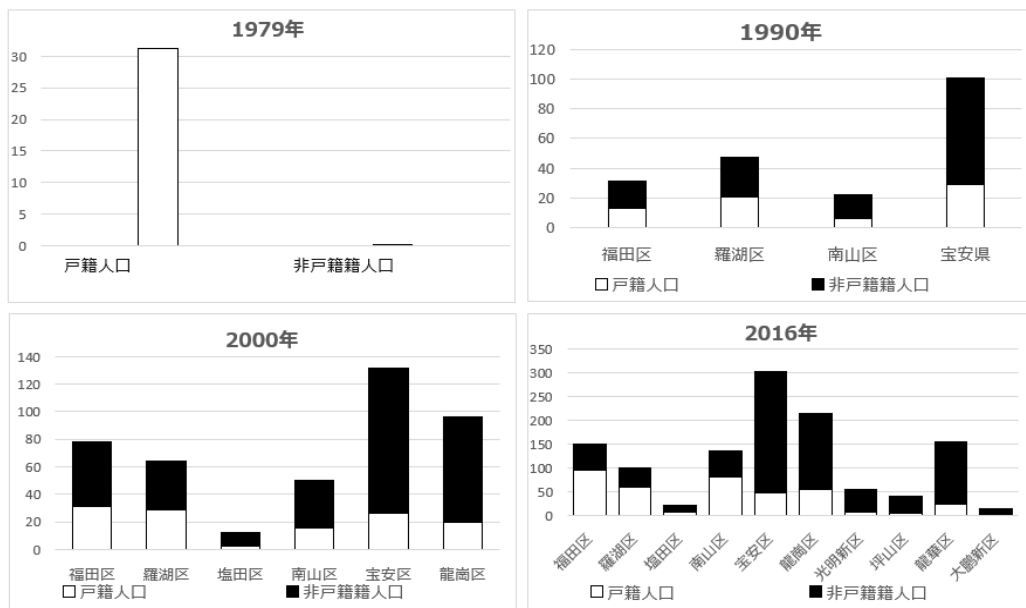
年	常住人口		
	(万人)	戸籍人口	非戸籍人口
1979	31.41	31.26	0.15
1990	167.78	68.65	99.13
2000	701.24	124.92	576.32
2010	1,037.20	251.03	786.17
2018	1,302.67	454.70	847.97

出所：『深圳統計年鑑』（2019年版）p. 4より作成。

1,302.67万人のうち、847.97万人は深圳市の戸籍を持たずに深圳市に居住している非戸籍人口である<sup>50</sup>。常住人口の約三分の二を占めるこれらの非戸籍人口は、その多くが出稼ぎ労働者である。深圳市の中心区外に工業地域があり、そこに職を求めて出稼ぎにやってくる労働者が深圳市の人口の大半を占めている。

図 5-2 深圳市の戸籍人口と非戸籍人口

単位：万人



出所：『深圳統計年鑑』（1991年版）p. 18、（2001年版）p. 2、（2018年版）pp. 3-4より作成。

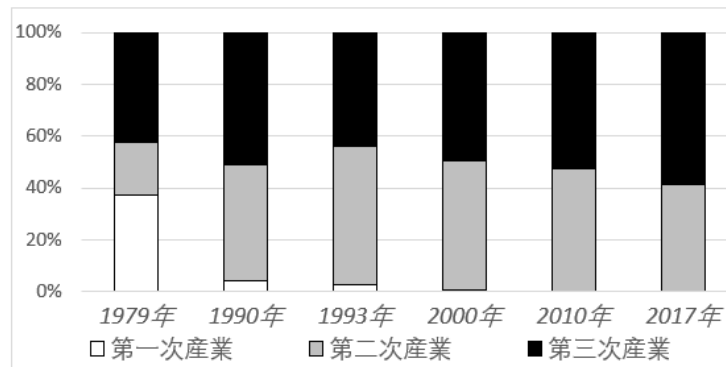
図 5-2 は深圳市の戸籍人口と非戸籍人口の変化である。1979年に深圳市が設立された当初、戸籍人口数は全市総人口の約 99%を占めていたが、その後、都市化の進展により、他の地域から深圳市の中心区外の工業地域に職を求めて出稼ぎにやってきた非戸籍人口が増

<sup>50</sup> 中国の戸籍制度は、人口を都市戸籍と農村戸籍(都市の非戸籍)に区分している。改革開放が始まった1978年以前、農村戸籍者の都市への自由な移動・移住は厳しく制限されていた。1978年以降、その制限は緩和されたが、北京、上海等の大都市への移住は依然として厳しく制限されており、仮に移住が認められたとしても、教育、医療などの社会福祉の水準において、従来の都市戸籍者との間に格差があるのが実情である。

加した。とくに 1990 年代以降、経済特区外での非戸籍人口の割合が非常に高くなっており、非戸籍人口の増加が特区内から特区外に拡大されてきたことが見て取れる。一方で、2000 年から 2016 年にかけての変化を見ると、経済特区の中心区において戸籍人口の割合が高くなっていることがわかる。

### 3. 産業構造の変化

図 5-3 深圳市における産業別の GDP 割合の推移



出所：『深圳統計年鑑』（2018年版）p. 5より作成。

一方、都市変化と発展を示すもう一つの重要な指標は産業の構造変化である。図 5-3 は深圳市の産業別の GDP に占める割合である。この図表によると、1979 年に深圳市が創立された当初、第一次産業の GDP の割合は全体の約三分の一を占めていたが、その後、急速に縮小し、1990 年には 4.1%にまで低下した。一方、第二次産業は当初 20.5%であったが、1990 年には 44.8%に達した。1993 年時点で第二次産業は、全体の約 53.4%とピークに達したが、その後、第三次産業の比重が上昇したため、第二次産業の割合は緩やかな低下傾向をたどっている。

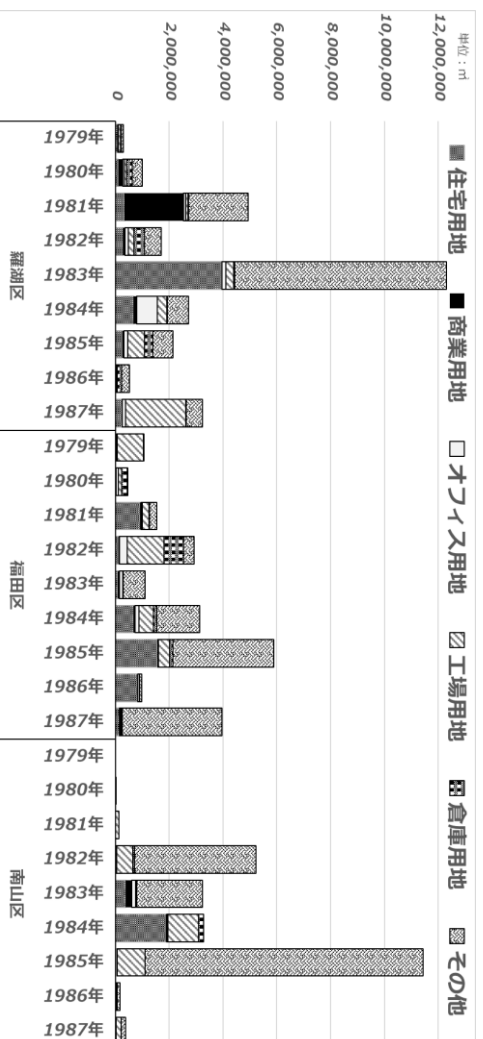
#### 第 2 節 土地の収用と譲渡

第 1 章で論述したように、中国における都市化と住宅市場の形成には、中国特有の土地制度と住宅制度の改革が大きく関わっている。「中華人民共和国土地管理法」により、中国の土地は、個人的所有は認められず、都市部の土地は国の所有に属し、都市部郊外と農村部の土地は集団所有に属すると規定されていた。こうした規定は現在でも変わらないが、改革開放後、幾度かの憲法改正により、国有地使用权は使用期限付きかつ有償で、土地の使用者に譲渡することが可能になった<sup>51</sup>。ただし、集団所有の土地はそれを都市的土

<sup>51</sup> 譲渡といっても実際には「競争入札」に近い方式であり、入札に当たっては価格とともに「土地利用計画」の提出を認められる。この利用計画が政府の策定した都市計画に合致していないと、取得要件を満たさないことになる。そのうえ、「中国都市不動産管理法」により、土地使用权取得者は利用計画に沿って着工期限後 1 年以内に開発ないし建築に着手することが条件となっており、これが 2 年間遅延した場合には取得代金の

土地利用に転換するためには、政府による収用手続きを経て、国有地に転換し、その使用権について払い下げを受けなければならない。

図 5-4 深圳市経済特区における行政配分された土地の用途



出所：『深圳房地產年鑑』（1991年版）p.26より作成。

こうした制度改革の先進地となったのもやはり深圳市である。1981年、広東省が公布した「深圳市経済特区土地管理暫定規定」を契機に、土地使用権の有償譲渡の可能性が開かれることになった。ただし1988年以前は、主に行政府が土地を配分する方式で使用権の譲渡が行われていた。図 5-4は1988年以前の「行政配分」による深圳市特区内の土地譲渡面積を用途別に示したものである。それによると、経済特区が建設された当初、譲渡された商業用地、住宅用地と工場用地の多くは主に羅湖区に集中している。一方、福田区においては、住宅用地、工場用地とその他の用地の割合が高い<sup>52</sup>。以上のように、経済特区の建設はまず羅湖区から始まり、その後福田区そして南山区へと拡大していった。

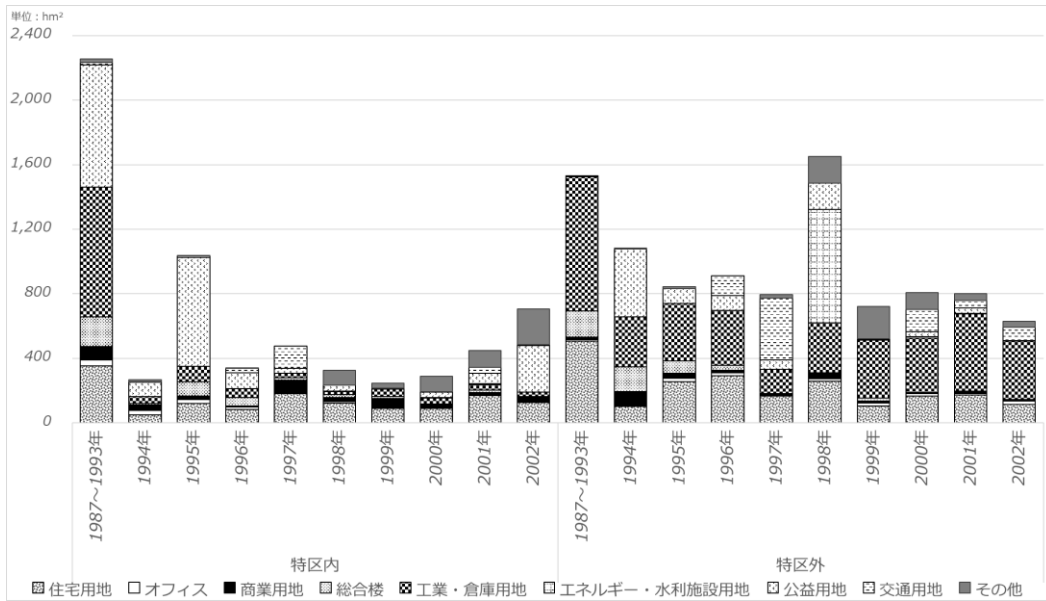
その後、「行政配分」の土地利用制度は廃止され、協議、入札、競売のいずれかの方法で有償譲渡する方式に改められた。こうして今日では、中国では土地の所有権と使用権の「分離」を通じて、国有地の有償・期限付きの譲渡が広く認められるようになっていた。また、1991年版の「深圳房地產年鑑」によると、1987年9月9日に深圳市で最初の協議の方式により、5,321 m<sup>2</sup>の職員居住用地が50年間の使用期限付きで、中国航空輸出入会社深圳貿易センターに譲渡された。この5,321 m<sup>2</sup>の土地の協議地価は200 人民元/m<sup>2</sup>で、総額106 万人民元である。また、11月25日には、深圳市が入札の方式により、約4.64 万 m<sup>2</sup>の商品住宅用地が深華工程開発会社に、使用期限50年間、368 人民元/m<sup>2</sup>、総額約

<sup>50</sup> 20%にあたる「休閒費」という罰金を科せられることとなる。さらに2年以上工事着手が遅れた場合には土地使用権は無償で回収される場合もある。これは、かつて日本バブルの時期に行われたような取得後更地で放置して値上がりを待つというような、土地使用権の値上がり利益を狙った投機行為は抑制される仕組みとなっている。

<sup>52</sup> その他の用地は主に道路、交通などの都市部インフラ用地である。

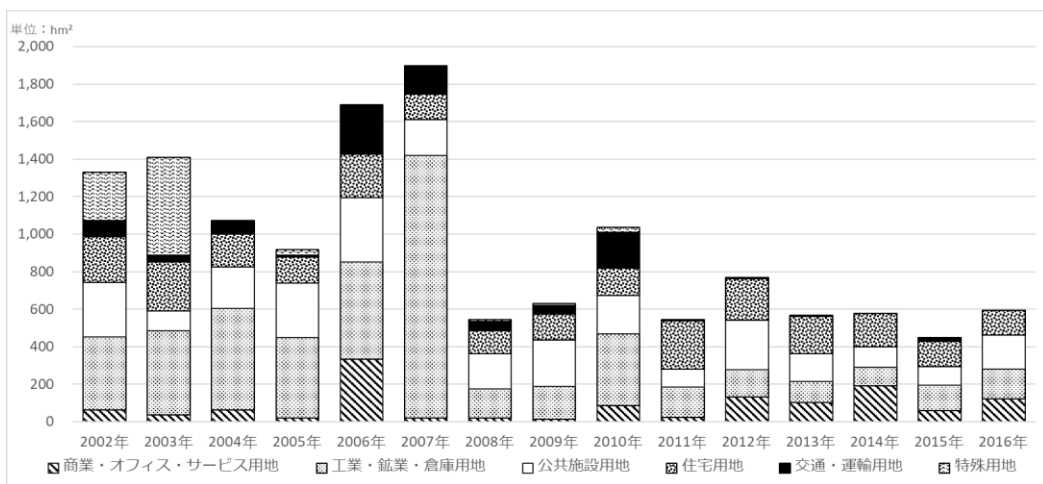
1,706 万人民元という条件で譲渡された。さらに 12 月 1 日には、競売の方式により 8,588 m<sup>2</sup>の住宅用地が深圳特区房地產会社に、611 人民元/m<sup>2</sup>、総額 525 万人民元という条件で譲渡された。こうして 1987 年に土地所有権の譲渡に関する 3 つの方式が試行されてから、土地所有権の有償・期限付きの譲渡は深圳經濟特區全体に拡大した。1987 年 9 月から 1990 年末までに深圳經濟特區では 320 件、合計 644.12 万 m<sup>2</sup>の土地が有償・期限付きで譲渡された。

図 5-5 深圳市における用途別の土地の譲渡面積(1987～2002 年)



出所：『深圳房地產年鑑』(2003 年版)p. 52 より作成。

図 5-6 深圳市における用途別の土地の譲渡面積(2002～2016 年)

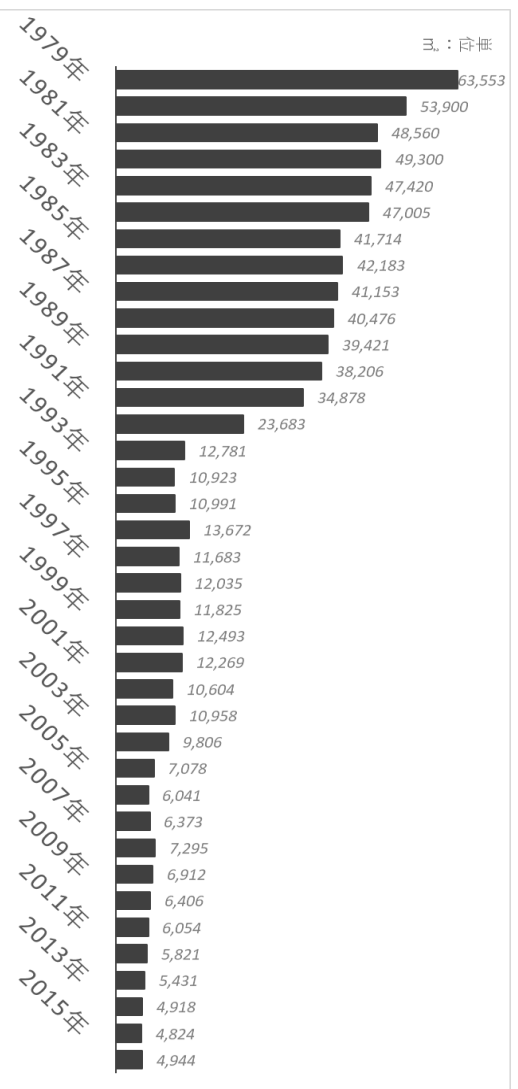


出所：『深圳房地產年鑑』(2017 年版)p. 208 より作成。

図 5-5 と図 5-6 は 1988 年以降の用途別の土地譲渡面積である。1987 年から 1993 年までの 6 年間で、深圳市の設立初期は、主に經濟特區内で都市建設のための土地開発を行った。そこで、譲渡された土地の面積は特區内の方が特區外より多い(図 5-5)。つまり、都

市建設は主に特区内に集中していたことがわかる。特区内で譲渡された土地のうち、用途としては住宅、公益施設、工業・倉庫の割合が大きくなっている。その後、特区内で開発できる土地の減少に伴い、1994年以降は、特区内での譲渡面積が増加している。用途別では、住宅用地と工業・倉庫用地の割合が高い傾向がある。また、2002年以降、土地の譲渡面積に関する特区内外別のデータは存在しない。したがって、図5-6で示したものは2002年以降の深圳市全域の土地の譲渡面積である。2002年以降の用途動向を見ると、2007年までは工業・鉱業・倉庫用地の譲渡面積が大きなシェアを占めているが、その後急速に減少し、2008年以降は住宅用地と公共施設用地の割合が高くなっている(図5-6)。

図 5-7 深圳市における農作物の作付面積(1979年-2016年)



出所：『深圳統計年鑑』(2017年版) p.175 より作成。

第1章で明らかにしたように、「土地管理法」により中国の農村部の土地は農村の集団所有であり、それを都市的土地利用に転換するためには、政府が土地を収用して国有化する必要がある。このため深圳市の都市開発もまた農地の大量収用によって賄われた。図5-7は深圳市の農作物の作付面積を示している。作付面積は1979年の63,553 μから、2016年の4,944 μへと激減している。39年間の中で、都市建設の過程で、農業用地が大量に収用され、都市の建設用地へと転用されたことがわかる。

### 第3節 深圳市における住宅市場の創出と拡大

1979年に深圳市が誕生した当初、住宅開発は主に経済特区を中心に行われた。その後、1998年の全国的な住宅制度改革の実施により、中国の住宅市場は急速な拡大を遂げ、深圳市の住宅市場もまた急速な発展期を迎えた。

表5-4は1998年以降の固定資産投資と不動産投資の推移である。それによると、1998年から2017年にかけて、深圳市の不動産投資に対する住宅投資の比重は年平均65%で、



約三分の二を占めており、また、固定資産と不動産投資の投資額はそれぞれ 10.7 倍と 12.8 倍増加し、堅調な拡大を見せている。とくに不動産投資の年平均の増加率は 15.4% で、固定資産投資の 14% を上回っている。また、固定資産投資に対する不動産投資の比重は年平均で 36.9% を占めている。固定資産投資の堅調は不動産投資による押上効果が大きいことがわかる。

表 5-4 深圳市の固定資産投資と不動産投資の推移

年 度	固定資産 投資額 (億人民元)	固定資産 投資額 の増加率 (%)	不動産 投資額 (億人民元)	不動産投資対 住宅投資額比		不動産投 資額の 増加率 (%)	固定資産投 資対不動産 投資比 (%)
				住宅 投資額 (億人民元)	(%)		
1998年	480.39	22.22	167.49	99.89	59.64	22.56	34.86
1999年	569.59	18.57	215.25	141.31	65.65	28.52	37.79
2000年	619.70	8.80	260.97	178.68	68.47	21.24	42.11
2001年	686.37	10.76	315.64	209.71	66.44	20.95	45.99
2002年	788.15	14.83	388.44	270.92	69.74	23.07	49.29
2003年	949.10	20.42	412.66	250.19	60.63	6.23	43.48
2004年	1,092.56	15.11	434.24	255.84	58.92	5.23	39.75
2005年	1,181.05	8.10	423.69	265.54	62.67	-2.43	35.87
2006年	1,273.67	7.84	462.09	325.05	70.34	9.07	36.28
2007年	1,345.00	5.60	461.04	331.76	71.96	-0.23	34.28
2008年	1,467.60	9.12	440.49	314.98	71.51	-4.46	30.01
2009年	1,709.15	16.46	437.46	289.78	66.24	-0.69	25.60
2010年	1,944.70	13.78	458.47	304.88	66.50	4.80	23.58
2011年	2,060.92	5.98	514.74	353.21	68.62	12.27	24.98
2012年	2,194.43	6.48	736.84	474.60	64.41	43.15	33.58
2013年	2,391.46	8.98	876.90	583.29	66.52	19.01	36.67
2014年	2,717.42	13.63	1,069.49	730.28	68.28	21.96	39.36
2015年	3,298.31	21.38	1,331.03	897.13	67.40	24.46	40.36
2016年	4,078.16	23.64	1,756.52	1,044.54	59.47	31.97	43.07
2017年	5,147.30	26.22	2,135.90	1,014.05	47.48	21.60	41.50

出所：『深圳統計年鑑』（2018年版）p.187 より作成。

表 5-5 1998 年以降地区別の住宅価格

年	住宅価格 (人民元/㎡)										
	福田区	羅湖区	塩田区	南山区	宝安区	龍華区	光明新区	龍崗区	坪山区	大鵬新区	
1998	5,191	6,440	6,373	5,560	4,401	3,121		2,962			
1999	5,004	6,027	7,394	3,194	4,390	3,074		3,033			
2000	5,275	6,728	7,200	4,252	4,540	3,025		3,718			
2001	5,517	6,465	6,408	4,139	5,709	2,851		3,402			
2002	5,641	7,664	6,496	5,265	5,639	3,805		3,522			
2003	5,879	7,640	6,866	6,076	5,778	3,640		3,485			
2004	6,419	7,806	7,789	9,002	6,499	4,787		4,447			
2005	6,996	8,627	8,135	7,698	8,502	5,353		5,353			
2006	9,190	13,803	9,988	9,454	12,119	8,297		6,423			
2007	13,370	18,441	16,946	14,178	18,008	12,212		10,478			
2008	12,823	16,876	16,891	24,995	17,050	11,652		9,112			
2009	14,858	23,216	22,607	25,366	19,636	13,726		9,626			
2010	20,297	29,248	23,470	40,861	30,840	19,944		14,166			
2011	19,038	29,866	24,656	19,392	35,370	17,805		14,705			
2012	18,848	29,958	30,319	23,254	34,401	18,028		13,942			
2013	21,808	41,439	36,396	19,485	42,273	20,947		17,118			
2014	23,955	42,445	42,480	28,253	41,259	23,747		18,755			
2015	33,406	54,461	48,636	30,498	56,463	35,841	32,835	18,791	27,230	16,014	17,051
2016	53,455	83,292	64,330	44,606	82,142	58,745	41,850	33,833	40,859	30,837	27,531

出所：『深圳統計年鑑』（2017年版）p.237 より作成。

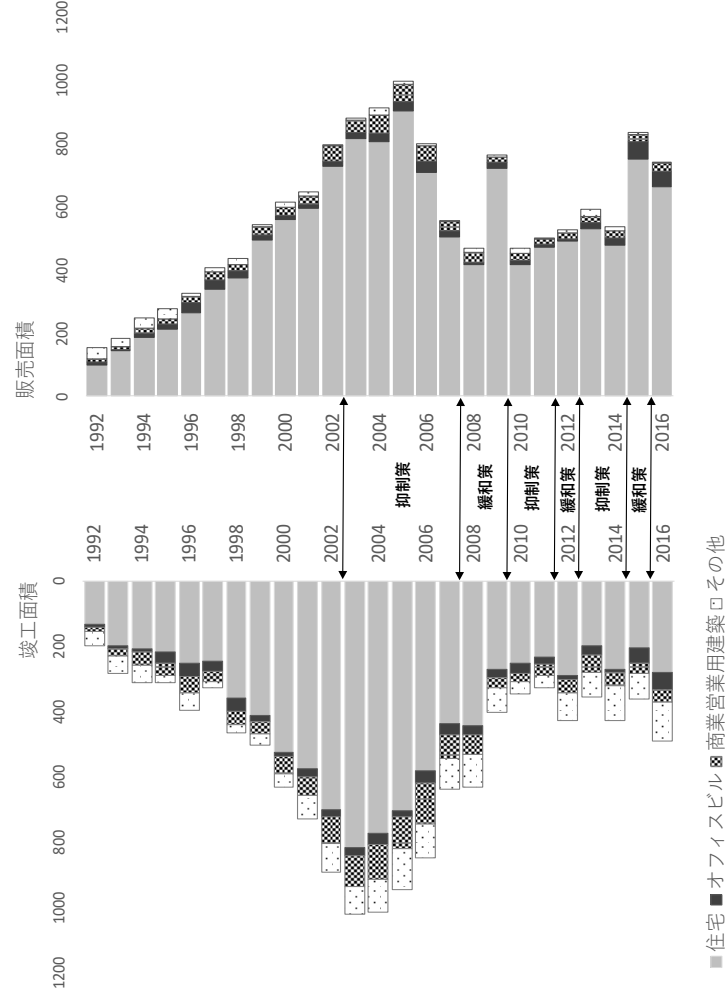
表 5-5 は 1998 年以降の住宅価格の推移である<sup>53</sup>。住宅価格は 1998 年の 5,191 人民元/㎡ から、2016 年には 5 万 3,455 人民元/㎡ にまで上昇し、18 年間で約 10.3 倍に増加した。そ

<sup>53</sup> 龍華区、公明新区と坪山区、大鵬新区の住宅価格に関するデータは、2015 年までそれぞれ宝安区と龍崗区に組み入れて集計する。

のうち、福田区は政府機関の所在地であり、その周辺はオフィス地区が整備され、近年商業地としての整備も進められている。羅湖区は香港に隣接した立地条件の影響で、サービス、金融、貿易等の関連産業の中心地として発達している<sup>54</sup>。この2つの地区はいずれも当初から経済特区に位置するため、1998年の住宅価格はそれぞれ6,440人民元/m<sup>2</sup>、6,373人民元/m<sup>2</sup>と、価格の高騰地域となっている。

その後、2016年にかけて価格が高騰した地域は主に中心区内の福田区、南山区、羅湖区と、中心区外の宝安区に集中している。ただし、同じ中心区に位置している塩田区は区域内に住宅開発できる土地が少なく、また交通の利便性に劣るため、当初から福田区、羅湖区、南山区と並び経済特区に区分されていたものの、他の3区と比べて住宅価格は低い。一方、中心区内の南山区は騰訊(テンセント)、華為(ファーウェイ)等急成長しているITベンチャー企業、全国の有名な大学の研究機関が立地する全国有数のハイテクゾーンであり、近年価格高騰の顕著な地域となっている。また中心区外の宝安区は、かつて製造業が主導するハイテク企業の工場エリアであったが、近年、生活環境が整備されたことと、中心区の住宅価格の高騰に伴い、多くの人が移り住むようになり、住宅価格の上昇が他の中心区外の地域よりも顕著となっている<sup>55</sup>。

図5-8 深圳市不動産の竣工・販売面積（用途別）



出所：『深圳統計年鑑』（2017年版）pp.232-233より作成。

<sup>54</sup> 日本貿易振興機構(JETRO)編 (2019) p.10。

<sup>55</sup> 日本貿易振興機構(JETRO)編 (2019) pp.11-12。

一方で、前章で論述した通り、中国では中央政府が住宅ローン金利、住宅購入・転売規制、頭金比率規制を通じて不動産市場をコントロールしており、地方の不動産市場もまたその影響を強く受ける。すなわち、住宅価格の上昇、投資の拡大といった市況の過熱に対しては、政府が上記の規制を通じた抑制策を行い、それが住宅価格の下落や、投資の鈍化をもたらす一方、景気の後退局面では逆に規制の緩和策を行い、それが不動産投資の回復と価格上昇をもたらすという循環的な調整が繰り返されてきた。

図 5-8 から見られるように、深圳市の不動産の竣工面積と販売面積はそれぞれ 2003 年と 2005 年にピークに達し、そのうち、不動産の主役である住宅の竣工・販売面積も同様に増加した。しかし、2003 年以降の政府の抑制策の影響を受けて、2008 年まで不動産の竣工・販売面積は減少傾向をたどった。その後、2008 年のリーマンショックを契機とする政府からの緩和策により不動産市場は回復するが、その後も抑制策と緩和策が繰り返される状況下で、市況が変動しているのが近年の深圳市の不動産市場の特徴である。

#### 第 4 節 深圳市の住宅価格の形成メカニズム

以上のように、近年深圳市は都市化と人口急増に伴い、住宅・商業用地等の土地利用のために大量の農地が政府に収用され、土地利用構造に大きな変容が生じてきた。そこでまず、中国の土地収用制度について具体的に見ていくことにしたい。

##### 1. 中国における特有の土地収用制度

中国では都市部の再開発際、政府による土地の収用はなく、土地の上にある既存家屋の撤去に対する補償のみが行われる。しかし、北京、上海等の都市と異なり、深圳市は元来農村であり、都市建設と住宅開発のための大半の土地は農民たちからの収用によって賄われた。日本でも公共用地として土地の収用が行われることがあるが、その場合には土地収用委員会は起業者と土地所有者の間に立ち、中立的な立場で収用にかかる採決を行っている。これに対し、中国の場合は国家や行政機関は権利主体として、都市部の家屋と都市部郊外及び農村部の集団所有地を直接収用し、一定の補償金を支払い、起業者すなわち不動産デベロッパーから土地使用権の取得費用を受け取り、その収用された土地を期限付きで不動産デベロッパーに譲渡する。しかし、農用地の所有者である村集団と使用者である農民は不動産デベロッパーとは直接交渉できない。また、土地収用の補償金は一般的に収用主体である政府機関によって一方的に決定される。

中国の土地収用に関する補償基準は 2011 年 1 月より施行された「国有地における家屋収用と補償条例(都市部の家屋)」と、1986 年 6 月より施行され、2004 に法改正された「中国土地管理法(都市部郊外及び農村部の集団所有地)」という二つに分かれている。ただし、「土地管理法」については、第 1 章で論述した通り 2019 年の法改正により、「土地の本来

用途に応じて補償を与え、平均年産価値倍数法により土地補償費と補助金を確定する」という従来の方式から、「一定的な土地の値上がり益などを考慮し、補償基準を定める」という方式に転換したが、しかしこの法改正が 2020 年 1 月から実施されて、わずか半年以上しか経っていない。この法改正がもたらした効果が現段階であまりにも見えていない。したがって、都市部郊外及び農村部の集団所有地の収用と補償は 2004 年版の管理法に基づく。

以上の法律が公布・実施されたことを受けて、各地方政府は相次いで関連規定を公布した。都市部の家屋の補償基準は主に、①不動産価格評価機関により算定された、収用される家屋の価値、②立退料、臨時補償費(転居までの仮移動費用など)、③生産・営業停止による損失、から決定される。

一方、都市部郊外及び農村部の集団所有地の収用と補償については、土地管理法に基づいて補償の対象は土地、土地付属物、農民たちの生活などとされ、補償の基準は省・自治区・直轄市がそれぞれ①土地補償費、②生活などための補償費、③地上付着物補償費、④作物に対する補償費などについて定めている。このうち、耕地に対する補償基準は、収用前 3 年間の平均生産額の 6 倍から 10 倍とされている。また、生活安定などのための補償費は、農業人口数により計算され、一人当たりの補償費は、その耕地の 3 年間の平均生産額の 4 倍から 6 倍とされている。ただし、面積単位でみた 1 ヘクタール当たりの生活安定などのための補償費は、最高でも収用前 3 年間の平均生産額の 15 倍を超えてはならないとされる。

## 2. 深圳市における土地の収用

### (1) 農地収用

表 5-6 深圳市の土地収用に関する主な補償項目

土地及び配置補償金 (人民元/ムー)				作物の苗の補償金 (人民元/ムー)		
水田	魚を養殖する池	畑・果樹園地	山林地	水田の苗	畑の苗	野菜畑の苗
24000	26800	17000	8000	500~700	400~600	1500~1800
果樹の補償金 (人民元/ムー)						
レイシ (樹幹5メートル以上、最大補償20株)		マンゴー・柿・柚・梨など (樹幹5メートル以上、最大補償20株)		オレンジ・ミカン・レモン・桃・梅など (樹幹2メートル以上、最大補償200株)		
60000		16000		24000		
地上建築物及び付着物の補償金 (人民元/㎡)						
赤レンガ製	赤レンガ・鉄(屋上)		赤レンガ・石綿コメント(屋上)		石綿コメント製のバラック	
240	180		150		50	

注：ムー(畝)は中国の面積単位である。1 ムー(畝)＝666.7 ㎡。

出所：「深圳市土地収用実施方法及び補償基準」(市政府令第 121 号)により作成。

深圳市においては土地に関する実験的な政策が、中国の他の地域より早くから策定・実施さ

れてきた。1992年には当時の経済特区全域において農村部の都市化が行われ、その後「2004年末までに全市の戸籍人口はすべて都市住民となり、元々の都市部郊外及び農村部の集団所有地は国有地に転換され、中国で初めての農村と農民がない都市」となった<sup>56</sup>。

農地収用に関する法律は2002年10月に実施された「深圳市土地収用実施方法及び補償基準」に基づく。それによると、土地収用の補償は主に「土地補償金、生活安定などのための補償費、作物の苗及び果樹の補償金、地上建築物及び付着物の補償金」などからなっている。表5-6はこの実施方法及び補償基準に基づいて作成した土地収用に関する主な補償項目である。ここから読み取れるように、農用地の収用過程で農民たちに補償されるのは、主に実物に対する補償である。

## (2) 国有地における家屋収用

2013年3月に深圳市政府は「中国物権法」及び「国有地における家屋収用と補償条例」に基づき、「深圳市家屋収用と補償実施方法（試行）」を制定した。各区政府はこれを受けて、管轄区内の家屋に対する収用の決定手続き、補償基準等を決定・公表した。家屋収用と補償の内容は主に次のとおりである。

①土地の上に建てられた家屋の補償は、不動産価格評価機関により評価される価格から定められる。②立退料は家屋の用途によって個別に補償される<sup>57</sup>。③生活安定などのための補償の基準は3ヶ月分の賃貸料（ただし、市場の平均賃貸料を上回らない）とされる。④生産・営業停止による損失の補償基準は、納税証明により利益を提示できる場合、6ヶ月分の税引き後の収益とされる。

## 第5節 深圳市における収用サンプル

以上、中国特有の土地制度、土地収用に関する法律、特に深圳市における土地収用及び補償に関する法律について詳しくみてきた。深圳市に限らず、都市化において地方政府の果たす役割は大きく、都市開発のための土地収用の過程で、地方政府は土地所有の権利主体として、農民たちと都市住民たちから土地を収用したうえで、その土地所有権を不動産デベロッパーに譲渡する。したがって、中国の土地所有権価格は日本の地価に相当する。以下では、深圳市全域の10区において区ごとに一つのサンプルを取り上げ、各区で収用された土地に関する譲渡価格（土地所有権価格）と、それを不動産デベロッパーが開発し、販売する際の住宅価格を追跡することで、中国における地価形成の特徴を具体的に考察したい。

表5-7は深圳市全域の10区における任意地点の土地面積及び譲渡価格、その土地で建設さ

<sup>56</sup> 「深圳將成為沒有農村的都市」、『新京報』2004年7月1日。

<sup>57</sup> 補償基準については、居住用（勤め先の宿舎を含む）、工場建物、オフィス用建物は40人民元/m<sup>2</sup>、商業用建物は60人民元/m<sup>2</sup>とされる。

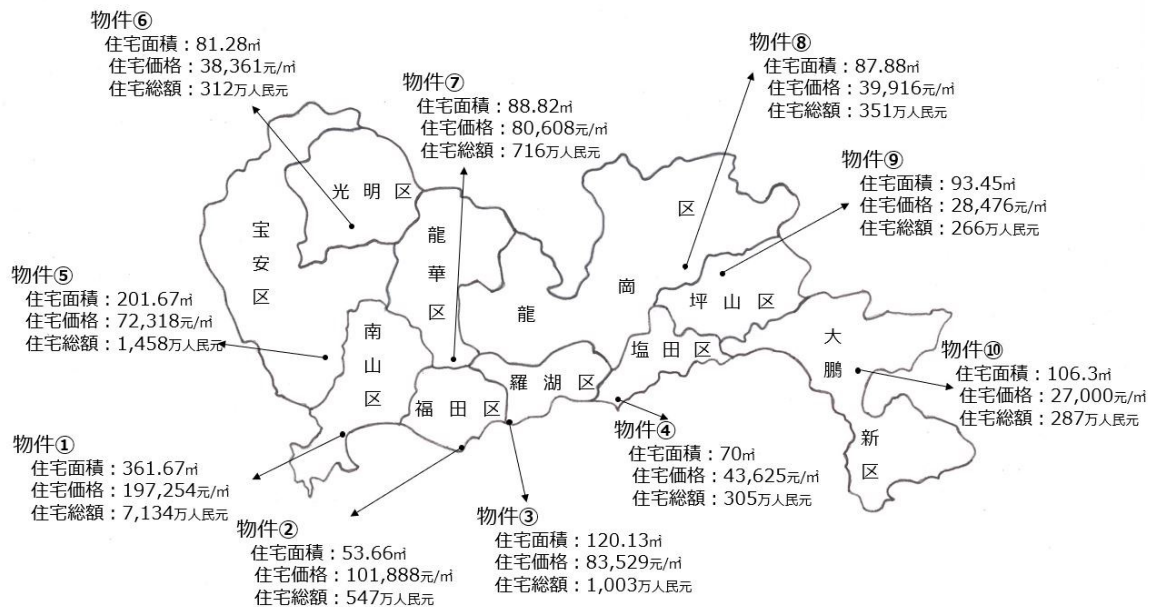
表5-7 深圳市の土地譲渡及び住宅に関する情報

NO. 物件	位置	土地譲渡番号	成約日	譲渡方式	土地面積 (㎡)	建築 総面積 (㎡)	容積率 (%)	土地成約の 総額 (万人民币)	土地使用権 価格 (人民币/㎡)	開盤日 (予約販売)	引渡日	住宅販売価格 (人民币/㎡)		建築面積 一戸当たり (㎡)	建築面積 共有面積 (㎡)		公益費 (人民币/㎡)
												2016.4 126,991	2019.5 197,254		室内面積 (㎡)	共有面積 (㎡)	
① 華潤深圳湾・悦府	南山区 前海中心区填海大道与科苑路交界线	T107-0069	2012/12/11	公示	14,788	110,000	740	94,700	8,609	2016.4	2017.6	2016.4 126,991	2019.5 197,254	361.67	278.15	83.52	12.80
② 天健时尚名苑	福田区 保税路桂花路与福强路交界线	B105-100	2007/6/28	公示	5,000	16,000	320	16,600	10,375	2011.9	2014.3	2014.6 52,000	2019.5 101,888	53.66	37.33	16.33	6.20
③ 鹿丹村	羅湖区 桂圃街道	H103-0010	2015/2/6	公示	47,166	193,482	520	88,800	4,590	2018.6	2018.11	2018.6 79,000	2019.5 83,529	120.13	97.41	22.72	4.38
④ 碧桐海苑	福田区 海山路与福明路交界线南侧	J233-0007	2003/10/10	公示	6,152	41,937	682	1,100	262	2005.1	2005.8	2005.5 6,000	2019.5 43,625	70.00	57.60	12.40	2.90
⑤ 中海九号公馆	宝安区 尖岗山大道与松岗大道交界线	A122-0341	2012/11/28	入札	151,787	182,145	120	200,000	10,980	2014.1	2015.11	2015.3 45,000	2019.5 72,318	201.67	193.11	8.56	5.80
⑥ 光明1号	光明区 光明新区区科苑路西侧17号南	A614-0479	2013/1/15	公示	47,176	188,710	400	141,000	7,472	2016.3	2017.12	2017.6 33,161	2019.5 38,361	81.28	60.91	20.37	3.98
⑦ 龍光龍耀	龍輦区 地下鉄4号線白石龍站出口	A802-0305	2014/10/22	公示	46,647	186,500	400	468,000	25,094	2016.8	2018.5	2017.6 50,877	2019.5 80,608	88.82	69.80	19.02	3.85
⑧ 仁恒峯山美地	龍輦区 宝荷路与砂涌路交界线北侧	G02109-0004	2010/12/16	競売	46,777	149,700	320	94,500	6,313	2015.4	2015.11	2016.7 34,000	2019.5 39,916	87.88	66.81	21.07	3.80
⑨ 碧桂园・鳳凰國際公馆	坪山区 碧砂北路以西龍崗路以南	G11314-0092	2016/12/14	公示	33,383	165,950	498	228,000	13,739	2018.10	2019.6	2018.11 28,429	2019.5 28,476	93.45	71.26	22.19	3.90
⑩ 保利・24季	大鵬新区 龍葵路与葵路交界线	G15506-0144	2016/12/14	公示	18,207	58,261	320	68,000	11,672	2018.12	2020.12	2018.12 27,000	2019.5 27,000	106.30	88.44	17.86	3.90

出所：深圳市計画と自然資源局HP、房天下Fang.comと安居客anjike.com（中国不動産市場に関する情報ウェブサイト）、『中国房地產金融報告』により作成。

れた住宅の建築面積及び販売価格等を示したものである。このうち、土地成約の総額とは、深圳市政府により収用された土地(土地使用権のみ)の譲渡価格であり、土地使用権価格とは、土地譲渡価格より1㎡あたりの価格を計算した価格である<sup>58</sup>。いうまでもなく、土地使用権価格は、この土地を開発するため、不動産デベロッパーが政府に支払う金額である。一方、住宅販売価格とは当該地区で建設された1㎡あたりの住宅価格であり、不動産デベロッパーにより提示される価格である。引渡日とは住宅の工事完了後、住宅購入者に引き渡す日である。開盤日とは住宅の予約販売の開始日である。中国の住宅予約販売は「都市の住宅予約販売管理方法」により定められている<sup>59</sup>。住宅購入者は予約契約の後、速やかに不動産デベロッパーに対して住宅購入代金の全額を支払わなければならない<sup>60</sup>。購入者は予約購入の住宅を担保に中国の商業銀行から住宅ローンを借りるのが一般的である。

図 5-9 サンプル物件の位置分布



出所：表 5-7 により、グーグル画像 (<https://www.google.com.hk/>) をもとに作成。

なお、中岡（2008）では上海市各地区の土地使用権価格と住宅販売価格の変化を、各地区のサンプル物件を取り上げて検証している。しかし、取り上げた各物件の土地使用権の譲渡事例と住宅販売の事例とは一致していない。本論文で取り上げる深圳市の 10 のサンプル物件の事例では、表 5-7 で示したように土地使用権の譲渡価格と住宅の販売価格はす

<sup>58</sup> 計算式は、土地成約の総額(土地譲渡価格)÷建築総面積=1㎡あたりの土地使用権価格である。

<sup>59</sup> 1995年1月より正式に施行され、その後、2004年7月に改正された「都市の住宅予約販売管理方法」により、デベロッパーは住宅開発のための①土地使用権証、②建設用地工事計画許可証、③建設用地施工許可証を地方政府の不動産管理部門から取得し、建設着工の後、総投資額の25%以上の資金を取得し、且つ工事の施工進度及び竣工・引渡日を確定したうえで、予約販売許可を得ることになる。

<sup>60</sup> 住宅の引渡は一般に数ヶ月～2年間である。

べて物件レベルで一致している。図 5-9 は 10 のサンプル物件の具体的な位置を示したものである。表示されている住宅価格は 2019 年 5 月時点の金額である。まず、表 5-7 と合わせてこの 10 のサンプル物件の特徴について見ておきたい。

表 5-7 で示したとおり、中心区である南山区、羅湖区、福田区の住宅販売価格は、中心区以外と比べて極めて高く、とりわけ南山区は深圳市で最も住宅価格が高騰している地区である。南山区に位置する物件①の価格は、2016 年 4 月の 12 万 6,991 人民元/m<sup>2</sup>から、2019 年 5 月の 19 万 7,254 人民元/m<sup>2</sup>へと顕著に上昇している。物件②の価格は、2014 年 6 月には 5 万 2,000 人民元/m<sup>2</sup>であったが、2019 年 5 月に 10 万 1,888 人民元/m<sup>2</sup>と、わずか 5 年間で約 2 倍に上昇した。また、同じく中心区に属する塩田区の物件④の価格は 14 年間で約 7 倍に上昇した。物件⑤と⑦は中心区外に位置しているが、中心区に隣接しているため、住宅の販売価格は中心区外の他の地区より高騰している。物件⑨と⑩の価格は予約販売開始から間もないため、ほかの物件ほど顕著に上昇していない。しかしいずれにせよ、この 10 物件においては深圳市政府からデベロッパーに譲渡される際の土地使用権価格と、デベロッパーが販売する住宅価格との間に大きな差が見られることがわかる。住宅価格には建物の価格が含まれるため、この価格差は純粋な地価上昇分を表すものではないが、この大きな価格差はデベロッパーによる多額の開発利益の取得を示唆するものである。

とはいえ、こうした開発利益あるいは値上がり益はデベロッパーにのみ帰属するものではない。この点を、節をあらためて考えてみたい。

## 第 6 節 開発利益・含み益とその帰属

土地の用途変更とその開発は、その土地の収益あるいは期待収益を高めることによって土地の評価額に変化をもたらす。土地の取得原価と売却価格の差、すなわち開発利益をもたらす。では、農地の収用、開発に伴う開発利益はどのように帰属するのだろうか。

### 1. 農用地収用の補償モデル

表 5-8 農民 A 氏に対する補償項目及び補償金額

	魚を養殖する池	野菜園地	果樹園地	果樹 レイシ20株	建築物	合計
補償面積	1ムー	1ムー	1ムー	1ムー	赤レンガ製50m <sup>2</sup>	2716.8m <sup>2</sup>
補償金額	2.68万人民元	0.18万人民元	1.7万人民元	6万人民元	1.2万人民元	11.76万人民元

出所：表 5-6 により作成。

まず政府が農民たちにどの程度の補償金を支払うかを考える必要がある。しかし、個別の収用事例について、それを検証できる統計データは存在しない。そこで、表 5-6 の主な補償項目に基づき、農用地収用に対する最大限の補償モデル（表 5-8）を作成し、農地が収用される際、農民がどの程度の補償を受けられるのか、また政府がどれくらいの利益を



獲得するののかについて詳しく検証することにしたい。

表 5-8 は農民 A 氏に対する最大の補償金の支払いを想定したモデルである。魚を養殖する池、野菜園地、果樹園地、果樹園の地上物各 1 ムー(畝)<sup>61</sup>、合計 4 ムー(畝)の農用地分に、赤レンガ製の地上建築物 50 m<sup>2</sup>を合わせると、農民 A 氏に対する被収用農用地の総面積は合計で約 2,716.8 m<sup>2</sup>である。この面積から計算すれば、政府が農民 A 氏に支払う土地収用補償金の総額は 11.76 万人民元で、約 43.3 人民元/m<sup>2</sup>となる。

ここで注目すべきは農用地の転用により発生する利益である。一般的には、農用地が農業以外の用途に転用される場合、その立地の利便性などの条件によって土地の収益性に變化が生じる。日本の場合、立地による利便性が高いところは、農地価格が高くなるのが一般的であり、農家がこうした農地の転用に伴う開発利益の一部を取得することができる。しかし、中国の場合、農用地が住宅用地に転換する際、デベロッパーに有償譲渡された土地使用権価格は、収用時の補償金額よりもはるかに高くなるが、こうした上昇分は表 5-8 で示したような農用地収用の補償基準には一切反映されていない。つまり、農民に対する農地収用の補償基準は一律且つ実物的で、農地の収益性により決まっており、農用地の住宅用地への転換に伴い上昇した開発利益は、すべて政府が取得することになる。

## 2. 地方政府の開発利益

それでは、表 5-7 で示した農地収用の補償モデルを前提にした場合、土地収用過程で政府にどれくらいの開発利益が生じるのだろうか。

表 5-9 農地収用の場合、政府の利益

	物件①	物件②	物件③	物件④	物件⑤	物件⑥	物件⑦	物件⑧	物件⑨	物件⑩
土地使用権価格(人民元/m <sup>2</sup> )	8,609	10,375	4,590	262	10,980	7,472	25,094	6,313	13,739	11,672
政府の利益(人民元/m <sup>2</sup> )	8,566	10,332	4,547	219	10,937	7,429	25,051	6,270	13,696	11,629

出所：表 5-7 により作成。

表 5-9 は、表 5-7 で示した深圳市の 10 のサンプル物件について、政府が不動産デベロッパーに譲渡する土地使用権価格から、表 5-7 で計算された農地収用の補償金 43.3 人民元/m<sup>2</sup>を差し引いて算出した政府に帰属する開発利益である。この表に示されるように、政府は土地収用の過程で土地被収用者に極めて低い補償金を支払う一方で、この補償金の何十倍以上の土地使用権価格で、被収用地の使用権を不動産デベロッパーに譲渡している。これら 10 物件の土地使用権価格はその立地によって、価格が大きく異なっているが、こうした価格差は農地収用の補償金額に反映されることはなく、したがって農民に開発利益が帰属することはない。

<sup>61</sup> 上限となるレイシ(荔枝、ライチ)20 株と想定した補償金額は 6 万人民元で、分析の便宜上、それを 1 ムー(畝)単位で計算する。

### 3. 不動産デベロッパーの開発利益

一方、不動産デベロッパーは政府から開発可能な土地を取得し、その後、その土地に住宅を建設して販売することで、土地の値上がり益を獲得することができるが、この土地のみの値上がり益を示すデータは存在しない。したがって、デベロッパーが土地開発の過程でどの程度の利益を獲得するかは、建物部分の利潤を含む住宅販売価格から推察するしかない。住宅販売価格は主に①税金、②建築コスト、③土地の値上がり益、④利潤の4項目から構成される。

表 5-10 不動産デベロッパーの住宅開発利益

	物件①	物件②	物件③	物件④	物件⑤	物件⑥	物件⑦	物件⑧	物件⑨	物件⑩
土地使用権価格 (人民元/m <sup>2</sup> )	8,609	10,375	4,590	262	10,980	7,472	25,094	6,313	13,739	11,672
住宅価格 (人民元/m <sup>2</sup> )	126,991	37,000	79,000	6,000	45,000	33,161	50,877	29,000	28,429	27,000
住宅価格対土地使用権価格の倍率	14.8	3.6	17.2	22.9	4.1	4.4	2.0	4.6	2.1	2.3
デベロッパーの住宅開発利益 (人民元/m <sup>2</sup> )	118,382	26,625	74,410	5,738	34,020	25,689	25,783	22,687	14,690	15,328

出所：表 5-7 により作成。

表 5-10 は不動産デベロッパーの取得する住宅開発利益を、政府に支払わなければならない土地使用権価格と住宅価格との倍率として示したものである。なお、住宅価格は10物件それぞれの住宅販売を開始する時点での価格である。それによると、倍率が高いのは物件①、物件③、物件④であり、この三つの物件はいずれも深圳市の中心区に位置している。つまり、開発利益が高いところは主に中心区に集中している。

### 4. 住宅購入者の含み益

表 5-11 住宅購入者の含み益

	予約販売日	引渡日	住宅価格 (人民元/m <sup>2</sup> )		住宅価格の 増加率 (%)
			2016.4	2019.5	
物件①	2016.4	2017.6	126,991	197,254	55.3
物件②	2011.9	2014.3	37,000	101,888	175.4
物件③	2018.6	2018.11	79,000	83,529	5.7
物件④	2005.1	2005.8	6,000	43,625	627.1
物件⑤	2014.1	2015.11	45,000	72,318	60.7
物件⑥	2016.3	2017.12	33,161	38,361	15.7
物件⑦	2016.8	2018.5	50,877	80,608	58.4
物件⑧	2015.4	2015.11	29,000	39,916	37.6
物件⑨	2018.10	2019.6	28,429	28,476	0.2
物件⑩	2018.12	2020.12	27,000	27,000	0.0

出所：表 5-7 により作成。

以上のような政府、不動産デベロッパーの開発利益に加えて、住宅購入者もまた住宅の資産価値の上昇によって含み益を得ることができる。表 5-11 は 10 物件について、販売時点の価格と現在の価格とを比較して示した住宅購入者の含み益である。それによると、住宅価格は年とともに上昇し、位置によって極めて明瞭な差がある。2019 年 5 月時点では、物件①、②はそれぞれ中心区である南山区と福田区に位置するため、その住宅価格が高騰している一方、物件⑨、⑩など中心区外の住宅価格は相対的に低くなっている。価格の上昇率を見ると、当然ながら販売日の早い物件ほど上昇率が高く、物件②、④の上昇率はそれぞれ 175.4%、627.1%と極めて高くなっている。

また、こうした中心区に限らず、販売から間もない物件⑨、⑩を除いて、ほかの物件の住宅価格は、いずれの物件も上昇している。持ち家取得層、つまり住宅購入者にとっては、こうした住宅価格の上昇がもたらす含み益の存在が、居住目的のほか、自らの資産形成の意味を持ち、そのことが支払い能力の範囲内でできる限り住宅を購入しようとするインセンティブになっているのである。

## 第 7 節 近年の深圳市における住宅価格のアフォーダビリティの検証

近年、中国における不動産バブルの発生とその崩壊リスクが国内外で盛んに議論されている。バブルは経済学的には、株式や不動産などのストック価格が投機により経済成長以上のペースで高騰し、実体経済から大幅にかけ離れ、それ以上は投機によっても支えきれなくなる経済現象を指す。すなわち、株式や不動産等のストック価格がファンダメンタルズ(経済の基礎的要因)に基づく実体的価格から乖離して、異常に上昇していく動きのことであり、ファンダメンタルズからの乖離は、バブルか否かを判断する一般的な基準とされている。

しかしながら、ファンダメンタルズというものは、実は極めて主観的で、明確に規定するものではない<sup>62</sup>。例えば、ファンダメンタルズとしてあげられる賃貸料収入を考える場合、この収入は土地の収益性により決まってくるが、しかし、そこには現在の土地利用を前提とした収益性だけでなく、将来の収益性期待という予想も入り込む。この期待を実需と見るか、あるいは投機的需要と見るかで評価は分かれてくるのであり、将来の土地収益性は主観的で不確実なものである。

さらに、住宅価格を考える場合、住宅は一般的には居住用を目的としたものであるため、そもそも収益性という基準がなく、この価格を決めるのは需給関係であり、消費者つまり住宅の購入者の支払い能力により需要が規定される。したがって、ファンダメンタルズの評価はさらに不確実となり、それを基準にバブルかどうかを判断することは極めて困難と

---

<sup>62</sup> 村松・奥野(2002)pp. 195-200。

なる。このように、ファンダメンタルズからの乖離を基準とするバブルの評価には、本質的な不確実性がつきまとう。しかしながら、ある時点での住宅価格が適正(アフォーダブル)かどうかは、住宅の購入者の支払い能力と比較することで、ある程度検証可能である。そこで、本節では深圳市の住宅価格がアフォーダブルな水準であるかどうかを判断する指標の1つとして、一人当たり年収に対する住宅価格の倍率を取り上げ、この観点から近年の深圳市における住宅価格の水準を検証することにした。

表5-12 住宅価格に対する世帯年収の倍率

年 度	一人当たり 年収 (人民幣)	世帯年収 (2人)	住宅価格 (人民幣/㎡)	64㎡住宅価格 (人民幣)	住宅価格に対する 世帯年収の倍率
2000年	23,039	46,078	5,275	337,600	7.3
2001年	25,941	51,882	5,517	353,088	6.8
2002年	28,218	56,436	5,641	361,024	6.4
2003年	30,611	61,222	5,879	376,256	6.1
2004年	31,928	63,856	6,419	410,816	6.4
2005年	32,476	64,952	6,996	447,744	6.9
2006年	35,107	70,214	9,190	588,160	8.4
2007年	38,798	77,596	13,370	855,680	11.0
2008年	43,454	86,908	12,823	820,672	9.4
2009年	46,723	93,446	14,858	950,912	10.2
2010年	50,456	100,912	20,297	1,299,008	12.9
2011年	55,143	110,286	19,038	1,218,432	11.0
2012年	59,010	118,020	18,848	1,206,272	10.2
2013年	62,619	125,238	21,808	1,395,712	11.1
2014年	72,651	145,302	23,955	1,533,120	10.6
2015年	81,034	162,068	33,406	2,137,984	13.2
2016年	89,757	179,514	53,455	3,421,120	19.1

出所：『深圳統計年鑑』(2017年版)p.237、p.417より作成

表5-12は、2000年以降の住宅価格に対する世帯年収の倍率である。一人当たりの年収は2000年からの16年間で、約4倍に増加した一方、住宅価格はこの16年間で、約10倍に上昇した。なお、中国では夫婦共働きが一般的であることから、世帯年収は2人分で計算したものである。

また、2010年の深圳市での国勢調査によると、一人当たり居住面積は約21㎡であるため、1戸当たりの平均面積は世帯を3人として計算すると、約64㎡となる。そこで、住宅価格の㎡単価から、この64㎡の住宅を購入するための金額を求めると、2000年は約34万元、2016年は約342万元が必要となる。世帯年収を、夫婦共働きを想定して計算すれば、平均的な広さの住宅の価格は、2000年は世帯年収の約7倍となり、2016年は約19倍にも達している<sup>63</sup>。このような異常な高倍率から見ると、近年深圳市において住宅を手にするこ

<sup>63</sup> 以上の計算は、税金や内装工事などの諸費用を考慮せず、住宅ローンを利用しないことと想定した上で

とは一般的な所得層にとって、極めて困難であると言わざるを得ない。

しかし、前述のように、2010年から深圳市全域が経済特区となり、出稼ぎ労働者を含む所得層の異なる人が混住しているのが深圳市の現状である。したがって、住宅価格と世帯年収の全市的な平均データだけから、近年の深圳市の住宅価格の水準を評価することはできない。ただ、地区別の世帯年収のデータは存在しないため、以下では『中国不動産金融報告』の住宅ローン利用者のデータから、深圳市の平均的な持ち家取得層がどのようなローンを組み、どの程度の価格の住宅を購入しているかについて検証することにしたい。

表 5-13 2014 - 2016 年深圳市の持ち家取得層の住宅ローンの利用状況

年 度	1人あたり 平均年収 (人民元)	住宅 平均価格 (人民元/m <sup>2</sup> )	住宅 平均面積 (m <sup>2</sup> )	1戸住宅 平均価格 (万人民币元)	住宅ローン 平均総額 (万人民币元)	住宅ローン 平均返済期限 (年)	住宅ローン 平均月払金額 (人民元)
2014年	169,800	22,920	83.95	194.82	120.58	24.33	8,070
2015年	237,912	31,227	92.25	301.68	198.58	26.08	11,441
2016年	289,104	45,995	91.28	437.67	285.96	27.47	14,855

出所：『中国不動産金融報告』（2015-2017年版）より作成。

表 5-13 は持ち家取得層の住宅ローンの利用状況である。この表から見ると、2014年の持ち家取得層は、表 5-12 の一人あたりの年収に示される一般的所得層より、明らかに収入が高い。また、これらの持ち家取得層は約 64 m<sup>2</sup>の平均的住宅よりも広い、約 84 m<sup>2</sup>の住宅を入手している。84 m<sup>2</sup>の住宅を取得するために必要な資金は約 195 万元であるが、世帯年収を 2 人共働きで計算すれば約 34 万元となるため、住宅価格に対する世帯年収の倍率は約 5.7 倍となる。

以上の計算結果から分かるように、これらの持ち家取得層の住宅価格に対する世帯年収の倍率約 5.7 倍は、表 5-12 で示した 2014 年の住宅価格に対する世帯年収の倍率の 10.6 倍より低い。少なくとも 2014 年時点では、持ち家取得層にとって住宅価格は負担できる範囲内であって、価格動向を実需要因である程度説明できる。

次に表 5-7 で取り上げた 10 件のサンプル物件について、これらが持ち家取得層にとって負担できる範囲のものであるかどうかという視点から、その価格水準について具体的に検証してみよう。表 5-14 は、表 5-7 に基づき、一戸当たりの面積と住宅総額、一戸当たりの住宅総額に対する世帯年収の倍率を示したものである。この表で示した一戸当たりの住宅総額に対する世帯年収の倍率は、表 5-13 の 2016 年の持ち家取得層のデータにより計算されたものである（2 人共働きの場合）。この倍率から見ると、住宅ローンが利用可能な持ち家取得層であっても、表 5 の物件①を購入するには、年収の約 123 倍の資金が必要であ

---

行ったものであるが、実際には住宅購入の際は約 30%前後の頭金を支払い、残りは住宅ローンで組むのが一般的である。住宅ローン利用の場合は支払年数と金利により、支払総額が大きく変わるが、返済額が実際に支払った金額をはるかに上回ることが間違いない(宋(2010) p. 35)。

る。同様の計算方式で、物件②、③、⑤、⑦は年収の9~25倍という高倍率に達している。

表5-14 一戸当たりの面積と住宅総額、一戸当たりの住宅総額に対する世帯年収の倍率

NO.物件	位置	一戸当たり 面積 (㎡)	住宅価格 (人民元/㎡)	一戸当たり 総額 (万人民币)	一戸当たりの住 宅総額に対する 世帯年収の倍率
①華潤深圳湾・悦府	南山区	361.67	197,254	7,134	123
②天健时尚名苑	福田区	53.66	101,888	547	9
③鹿丹村	羅湖区	120.13	83,529	1,003	17
④碧桐海苑	塩田区	70.00	43,625	305	5
⑤中海九号公馆	宝安区	201.67	72,318	1,458	25
⑥光明1号	光明区	81.28	38,361	312	5
⑦龍光玖龍璽	龍華区	88.82	80,608	716	12
⑧仁恒峯山美地	龍崗区	87.88	39,916	351	6
⑨碧桂園・鳳凰國際公馆	坪山区	93.45	28,476	266	5
⑩保利・24季	大鵬新区	106.30	27,000	287	5

出所：表5-7より作成。

これらの4物件のうち、物件②と③はそれぞれ中心区である福田区と羅湖区に位置しているが、宝安区の物件⑤と龍華区の物件⑦は、図2で示したように、いずれも中心区に隣接した位置にあるため、住宅価格は中心区以外の他の区ほど低くなく、ほぼ中心区の住宅価格に相当する高い水準を維持している。以上の結果は、深圳市の中心区およびそれに隣接する地域では一般所得層はおろか、年収の高い持ち家取得層にとっても、その住宅価格は容易に負担できる範囲を超えていることを示している。

## 終章

本論文の第1～3章では中国における住宅の市場化とそれに深く関わっている中国特有の土地制度、住宅市場化の過程での地方政府の役割、および中国における不動産市場と不動産企業の発展過程を明らかにした。土地の私有化を前提とする先進国と異なり、中国の土地は今日でも個人的な所有は認められず、都市部の土地は国家所有に属し、都市部郊外および農村部の土地は農民集団所有に属すると規定されている。しかし、1987年の土地管理法が土地の使用権という概念を生み出し、その譲渡を可能にしたことが、中国において不動産の商品化をもたらした。

さらに、中国では「分税制」によって形成された中国特有の中央・地方間の財政構造により、地方政府が土地収用、土地供給などの面で大きな権限を有している。そのうえ、「土地財政」に依存する地方政府が常に土地・不動産に関連する自らの税収を増やすため、大量の農用地を積極的に収用して都市的用地に転換し、その使用権を不動産デベロッパーに譲渡したことが、住宅の市場化を加速した。

一方、1998年に国務院が「都市部住宅制度改革と住宅建設加速を一層発展させることに関する通知」という公文書を交付したことをきっかけに、中国の住宅制度はかつての計画経済時代の福利的住宅分配制度から、個人が住宅を商品として購入する制度への転換が進んだ。こうした全国的な住宅市場化改革が進展した結果、住宅の商品化が進むとともに、住宅市場が創出された。

また、第4章の2000年以降の住宅市場の動向とその地域的特徴に関する考察から読み取れるように、2000年代に入り、中国の不動産業は飛躍的な発展を遂げるとともに、都市部特に沿海部の大都市に位置する1線、新1線都市の住宅価格が高騰し、住宅・不動産が投資の対象となった結果、大多数の市民の住宅問題が深刻化した。2009年以降中国では不動産への投資が急拡大し、不動産バブルとその崩壊リスクが議論されるようになった。近年、中央政府が住宅価格の高騰の抑制に対して、引き締めたり、緩和したりする一連のマクロコントロール政策を打ち出したものの、その政策の効果は十分ではなく、沿海部に位置する1線、新1線都市の住宅価格は依然として高い水準で維持され、不動産市場の過熱感が強い。

第5章で、中国における住宅価格の形成メカニズムを明らかにするために、中国の経済改革の先進地である深圳市を事例として取り上げた。深圳市は1979年に創設されて以来、小さな農村から大都市へと、わずか40年余りで劇的な変貌を遂げた。2004年末までに深圳市郊外及び農村部の集団所有地はすべて国有地に転換され、中国で初の農村がない都市となっており、この広大な開発用地の存在が深圳市政府の都市開発を支える要因となっている。また、1981年に「深圳市経済特区土地管理暫定規定」の公布を契機に、土地有

償使用が開始され、土地所有権の有償による譲渡が初めて行われた。こうした住宅の商品化の先進地である深圳市を拠点に、中国最大の不動産デベロッパーに成長したのが万科企業である。

第5章で明らかにしたように、深圳市政府は土地の権利主体として、住宅・商業用地等の都市建設のための用地供給をコントロールしている。土地収用の過程で政府が農地転用に対して行う補償は、専ら農地の収益性によってのみ決定され、住宅用など農業用以外の用途への転用がもたらす開発利益はその補償額に反映されることはない。すなわち、農地価格の形成のあり方は住宅地価格の形成のあり方とは完全に切り離されているといえる。収用された土地はその使用権のみが期限付きで協議、入札、競売のいずれかの方法で有償譲渡されるが、その転用に伴う開発利益はすべて政府の財政収入となる。その後、不動産デベロッパーが政府から譲渡された土地の上に住宅を建て、政府に支払った土地使用権価格の何十倍以上の価格で住宅を販売し、自らの開発利益を獲得する。一方、持ち家取得層（個人）は住宅資産価値の上昇による含み益の獲得を期待し、自身の負担できる範囲内で住宅を購入する。このように、地方政府、不動産デベロッパー、持ち家取得層（個人）へと土地所有権の利用主体が変わる時点での需給関係によって住宅価格が形成されるわけであるが、その起点となる住宅等への土地用途の変更、土地の新規供給量は地方政府によってコントロール可能であり、この点は、新沢・華山理論を念頭に置いた日本における土地の需給関係とは大きく異なる中国の特徴である。

もっとも、こうした農地収用の補償と関わる「土地管理法」において、最近注目すべき法改正がなされた。すなわち、2019年8月26日に中国第13期全国人民代表大会常務委員会第12回会議において決定され、2020年1月1日に実施された法改正により、従来の耕地と生活安定のための平均生産価値倍数をもとづく補償金額についての規定が削除され、一定の土地の値上がり益などを考慮し、補償基準を定めるという新たな規定が盛り込まれた。これは、農業用以外の用途への転用がもたらす開発利益が今後その補償額に一部反映される可能性があること、すなわち、土地を収用された農民の生活、補償金が増額される可能性を意味している。ただし、現時点では法改正されたばかりであり、これにより開発利益が補償金に反映されるようになるかどうかは未知数である。この点については今後引き続き注目する必要がある。

また、本論文では近年のバブルに関する議論を踏まえて、深圳市の住宅価格が市民にとってアフォーダブルな水準であるかどうかについても検証した。世帯年収に対する住宅価格の倍率の平均的なデータ、つまり非戸籍人口を含む深圳市の全体から見れば、それは2000年の7.3倍から、2016年の19.1倍へと異常な上昇を示しており、この数字だけをとれば住宅価格は負担できる水準を超えている。しかし、多様な所得層が混住している深圳



市について、こうした平均的データのみでアフォーダビリティを論じることはあまり意味がない。そこで、住宅ローンを利用できる持ち家取得層の住宅価格に対する世帯年収の倍率のデータから見ると、中心区外の住宅価格は一般所得層より年収の高い持ち家取得層にとってある程度負担できる範囲内であることが明らかとなった。このことは、深圳市における住宅価格の高騰のかなりの部分は、居住者の世帯年収の上昇、あるいは世帯年収の高い所得階層の流入という実需要因によって説明できることを意味している。しかし、中心区および中心区に隣接している地域の住宅価格は、持ち家取得層にとっても負担できる範囲を超えた異常な高騰を示しており、これらの価格動向は、持ち家取得層の所得の増加だけでは十分に説明できない。この問題を考えるためには、金融市場の動向や、住宅の投資主体の分析を加えて、中古住宅の流通市場のあり方が住宅価格に及ぼす影響についても別途検討する必要がある。この点については、今後の研究課題としたい。

最後に、本論文の考察結果を踏まえて、中国における住宅価格の高騰がもたらした住宅問題への対策について若干の政策提起を行い、本稿の締めくくりとしたい。

第1に、「土地財政」に過度に依存した地方政府の財政構造を改めることである。すなわち、各地域の特色を生かした産業創出によって、地方経済の活性化を図るとともに、その成果が財政収入に反映されるように、中央・地方間の分配構造を改める。こうした改革を通じて、地方政府の財政収入を増加すると同時に、不動産業に関連する地方政府の「土地財政」収入への依存度を次第に減少する。第2に、引き続き財政改革を行い、不動産に関連する税制を改めることである。例えば、日本の固定資産税に類似する不動産税を導入し、資産保有目的での住宅の所有コストを高めることなどが考えられる。具体的には、居住用の一軒目住宅かつ一人当たり居住面積課30㎡以下の場合、課税は減額あるいは免税となり、居住用の一軒目の一人当たり居住面積30㎡以上、居住用以外の二軒目以上の場合は毎年課税対象となるといった仕組みが考えられる。第3に、2020年に施行された改正土地管理法に基づき、農地収用に際しての補償金額に、開発利益を反映させることを義務づけることである。これにより、地方政府による野放図な農地収用を抑制するとともに、農地を失った農民の生活保障を改善することができる。最後に、政府が「安価で良質な住宅の取得は国民の基本権利」という価値観に基づき、国民の様々な需要に応えうる、住宅供給システムを構築することである。つまり、中・低所得で住居に困難な世帯には、保障性住宅を提供すると同時に、中より上の高所得の世帯には、アフォーダブルに商品住宅を購入できるよう、安定した住宅ローンシステムを含む住宅供給制度を確立することである。

## 【参考文献】

〈日本語〉

- 今井健一(2000)「中国住宅制度改革の現状と課題」国立社会保障・人口問題研究所『海外社会保障研究』132号、pp. 85-95。
- 王佳(2017)「中国の住宅価格に関する実証研究—地方政府と財政、土地、金融システム」九州大学博士論文。
- 小田美佐子(2002)『中国土地使用权と所有権』法律文化社。
- 衣川恵(2002)『日本のバブル』日本経済評論社。
- 魏興福・田村隆善(2014)「中国不動産の発展と課題について」日本経営診断学会『日本経営診断学会論集』14号、pp. 124-129。
- 魏興福(2017)「中国不動産に関する研究」愛知工業大学博士論文。
- 熊谷直次(2002)「IT導入が始まる中国の住宅金融制度改革」野村総合研究所『ITソリューションフロンティア』7月号、pp. 16-17。
- 胡光輝(2013)「中国における集団土地所有権に関する一考察」早稲田大学『比較法学』47巻2号、pp. 141-160。
- 蔡鵬(2015)「改革開放以降現代中国の住宅金融制度に関する実証的一考察」横浜国際社会科学学会『横浜国際社会科学研究』第19巻第6号、pp. 23-37。
- 徐一睿(2014)『中国の経済成長と土地・債務問題』慶應義塾大学出版会。
- 新沢嘉芽統・華山謙(1970)『地価と土地政策』岩波書店。
- 関辰一(2012)「中国の不動産バブル崩壊リスクは極めて小さい」日本総合研究所調査部環太平洋戦略研究センター『環太平洋ビジネス情報』第12巻45号、pp. 52-66。
- 曹雲珍・前川俊一(2011)「アジア住宅流通市場における比較分析」一般社団法人・不動産流通経営協会 平成23年度研究助成実績。  
([https://www.frk.or.jp/kenkyu\\_jyosei/files/file14.pdf](https://www.frk.or.jp/kenkyu_jyosei/files/file14.pdf)) 2020年10月06日確認。
- 宋涛(2010)「中国における不動産バブルの形成メカニズム—見える手によるバブル化」金星稜大学経済学会『金星稜大学論集』第43巻第3号、pp. 24-40。
- 津上俊哉(2013)『中国台頭の終焉』日本経済新聞出版社。
- 渠涛「中国における土地の所有と利用をめぐる法の変容」中国法学網  
(<http://www.iolaw.org.cn/showArticle.aspx?id=209>)2020年10月06日確認。
- 中岡深雪(2006)「上海における住宅開発の現状と問題点」世界経済研究協会『世界経済評論』12月号、pp. 52-58, p. 36。
- 中岡深雪(2007)「7住宅産業」佐々木信彰編『現代中国産業経済論』世界思想社、pp. 180-207。

- 中岡深雪 (2008) 「上海における住宅供給と価格形成—新沢・華山理論による検討」 一般社団法人中国研究所『中国研究月報』第 62 巻第 7 号、pp. 27-42。
- 中岡深雪 (2010a) 「上海の経済発展と都市の変化—住宅市場を中心に—」 北九州市立大学『基盤教育センター紀要』第 6 号、pp. 69-85。
- 中岡深雪 (2010b) 「上海における都市の形成—都市計画と経済状況の変化による影響を中心に—」 大阪市立大学経済学会『経済学雑誌』第 111 巻 3 号、pp. 95-113。
- 中岡深雪 (2010c) 「第 7 章住宅・不動産」 佐々木信彰編『構造転換期の中国経済』世界思想社、pp. 162-186。
- 中岡深雪 (2011) 「中国における住宅金融の機能と発展の方向性」 ユーラシア研究所『ロシア・ユーラシアの経済と社会』12 月号 (No. 952)、pp. 23-37。
- 中岡深雪 (2016) 「第 10 章不動産と万科集団の発展の経緯」 佐々木信彰編著『現代中国の産業と企業』晃洋書房、pp. 179-191。
- 任哲 (2009) 「中国不動産業界における政府関与のジレンマ: 中央・地方関係の視点から」 アジア政経学会『アジア研究』第 55 巻 1 号、pp. 1-18。
- 任哲 (2012) 『中国の土地政治—中央の政策と地方政府』勁草書房。
- 符衛民 (2006) 「中国の土地所有制度」 千葉大学大学院社会文化科学研究科『千葉大学社会文化科学研究』第 12 号、pp. 99-108。
- 藤村幸義・美土代研究会 (2012) 『中国バブル経済のからくりシリーズ—企業・経営の現場から 2』勁草書房。
- 村松岐夫・奥野正寛編 (2002) 『平成バブルの研究〈上〉形成編—バブルの発生とその背景構造』東洋経済新報社。
- 山田良治 (2010) 『私的空間と公共性—『資本論』から現代をみる』日本経済評論社。
- 余勁 (2005) 「中国都市住宅政策金融の展開とその成果」 中国現代史研究会『現代中国研究』第 16 号、pp. 61-73。
- 吉岡孝昭 (2008) 「中国における財政制度と中央・地方関係に関する分析」 大阪大学大学院国際公共政策研究科『国際公共政策研究』第 12 巻第 2 号、pp. 111-125。
- 吉富拓人 (2008) 「中国の地域別不動産価格の動向: 価格変動要因と価格抑制策」 中国経済学会『中国経済研究』第 5 巻第 2 号、pp. 61-80。
- 連興檣 (2015) 「中国における都市化と移住者の重層的展開—広東省深圳市を中心として」 神戸大学博士論文。
- 連興檣 (2016) 「中国における都市化と『城中村』の再開発—深圳の都心部を中心として—」 神戸大学文学部海港都市研究センター『海港都市研究』第 11 巻、pp. 3-19。
- 劉家敏 (2013) 「土地・不動産依存の中国地方財政—安定財源の確保に向けた対策と今後の

- 課題」みずほ総合研究所『みずほインサイト』2013年1月10日。  
日本貿易振興機構(JETRO)編(2019)『深圳スタイル』。  
(<https://www.jetro.go.jp/ebook/reports/07000525/>) 2020年10月06日確認。  
日本経済新聞、2016年1月5日付。  
([https://www.nikkei.com/article/DGXLASDX05H0N\\_V00C16A1FFE000/](https://www.nikkei.com/article/DGXLASDX05H0N_V00C16A1FFE000/)) 2020年10月06日確認。  
日本経済新聞、2019年5月17日付。  
([https://www.nikkei.com/article/DGXLRSP509863\\_X10C19A5000000/](https://www.nikkei.com/article/DGXLRSP509863_X10C19A5000000/))2020年10月06日確認。  
坪田清「万科企業を巡る中国初の敵対的買収の顛末」(三井不動産リアルティ: REALTY PRESS 2017年11月5日) (<https://www.japan-transnational.com/2017/10/31/%E4%B8%87%E7%A7%91%E4%BC%81%E6%A5%AD%E3%82%92%E5%B7%A1%E3%82%8B%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E5%88%9D%E3%81%AE%E6%95%B5%E5%AF%BE%E7%9A%84%E8%B2%B7%E5%8F%8E%E3%81%AE%E9%A1%9B%E6%9C%AB/>) 2020年10月06日確認。
- (中国語)
- 郭謙(2013)「北京市房地產市場泡沫実証研究」深圳社会科学院『特区経済』6月号、pp. 33-36。  
孙红湘・张悦(2013)「中国房地產泡沫測度与成因分析」西安科学技術大学『西安科学技術大学学報』第33卷4号、pp. 475-479。  
国务院弁公庁(2006年)「關於調整住房供应結構穩定住房價格意見的通知」国弁發(2006)第37号。  
財政部・国家稅務總務局(2008)「關於調整房地產交易環節稅收政策的通告」財稅(2008)第137号。  
邵二郎(2007)「从万科看我国房地產開發企業的成長」首都經濟貿易大学修士論文。  
中国房地產業協會編(2017)『2017年中国房地產年鑑』企業管理出版社。  
中国国家统计局(各年版)『中国統計年鑑』中国統計出版社。  
中国国家统计局(2000~2019)『国民經濟和社会發展統計公報』。  
『中華人民共和國土地管理法』(1987年版、1988年版、1998年版、2004年版、2019年版)。  
『中華人民共和國物權法』(2007)。  
房地產金融市場分析小組編(2015-2017)『中国房地產金融報告』(中国不動產金融報告)中国金融出版社。

深圳市統計局編（1980~2018）『深圳市統計年鑑』中国統計出版社。

深圳市房地產年鑑編集委員会編（1990~2018）『深圳房地產年鑑』（深圳不動産年鑑）。

中国共産党中央委員会（1955）「關於現在城市私有住房基本狀況以及其社会改造的意見」。

「深圳市、中国初の農村と農民がない都市」『新京報』2004年7月1日付。

上海市公積金管理委員会（2015）「關於調整本市住房公積金貸款額度上限和二手房貸款年限的通知」2号公文書。

万科企業株式有限会社編「万科企業年報（計算書）」（1993~2019）。

中華人民共和國国家統計局編「中国統計年鑑」（1990~2019）中国統計出版社。

〈参考 URL〉

中国国家統計局 <http://data.stats.gov.cn/index.htm>

中国指数研究院 <http://fdc.soufun.com/>

中国人民銀行 <http://www.pbc.gov.cn/>

万科企業 HP <http://www.vanke.com/>

深圳市統計局 <http://tjj.sz.gov.cn/>

深圳市計画と自然資源局 <http://pnr.sz.gov.cn/>

房天下 <https://www.fang.com/default.htm>

安居客 <https://www.anjoke.com/>

## 謝 辞

本論文を遂行し、まとめるにあたり、ご指導、ご鞭撻とご援助をいただいた方々に、この場に借りて、感謝の意を表します。

まず、私を専門研究の道へと導いてくださった三重大学大学院豊福裕二教授に心より御礼を申し上げます。私は中国にいた時から経済、特に住宅に関する問題に興味を持ち、不動産バブルに関する新聞の経済記事をよく読んでいました。近年、中国不動産バブルの発生と崩壊リスクについて、盛んに議論されるようになってきましたが、なぜ今まで不動産バブルの発生と崩壊が起こっていないのかを明らかにしたいと考えています。

日本はアジアの先進国で、世界でもアカデミックな雰囲気の大学が多いです。日本の大学でなら、不動産バブルのメカニズムを明らかにできて、優れた教育を受けることができると考えました。幸いにも、私は2013年9月27日に中国の私費留学生の一員として、初めて日本に留学することができました。2014年4月に三重大学大学院人文社会科学研究所修士課程に入学した当時は、土地、不動産市場に関するわずかな専門知識しか持ちませんが、豊福裕二教授が専門研究と関わる基礎知識をはじめ、忍耐強くご指導をくださいました。なお、本論文の執筆の過程で、本論文の構想からデータの収集と解析、論文作成に至るまで、終始一貫して暖かいご指導とご鞭撻をいただきました。重ねて心から甚大なる感謝を申し上げます。

三重大学大学院地域イノベーション学研究所の西村訓弘教授、朴恵淑教授、小林一成教授、矢野竹男教授、狩野幹人准教授、青木雅生教授、三重大学大学院生物資源学研究所の三島隆准教授から、ご指導とご鞭撻をいただきました。これらの先生方は、博士のこの3年間にわたって、授業などでも大変なお世話になりました。特に、西村訓弘教授と朴恵淑教授から専門研究の内容について、常に貴重なご指導とご助言をいただきました。心より深甚の謝意を表します。

なお、留学生としての生活ならび博士論文の作成にあたり、三重大学大学院地域イノベーション研究科の事務室の職員の方々及び国際交流センターの方々に大変なご支援をいただき、誠にありがとうございました。

博士課程のこの3年間で、学資が乏しい私の専門研究を支えたのは、米山ロータリー奨学金、文部科学省外国人留学生学習奨励費、および三重大学TA・RA制度でのご援助がいただけたおかげです。

最後に、留学して以来、この7年間でいつもそばにいて見守ってくれた妻と娘ならびに家族に感謝の気持ちを表したいと思います。ありがとうございました。

三重大学地域イノベーション学研究所 D棟 506 室にて

万 華

令和2年10月9日