



調査報告

上海市における居住移動プロセスからみた
居住用商品房のアフォーダビリティ
Affordability of Private Condominiums in Shanghai
in Terms of the Residential Relocation Process

菊池 慶之・高岡 英生・谷 和也・林 述斌
KIKUCHI Yoshiyuki, TAKAOKA Hideo, TANI Kazuya, and LIN Shubin

(2011年8月23日受付 2011年12月24日受理)

上海市においては、住宅制度改革が本格化した1998年以降、民間ディベロッパーの供給する居住用商品房の割合が急速に増加してきた。しかし、居住用商品房の価格は、上海市の平均世帯年収の25倍にも達しており、平均的な中流階級が居住用商品房を購入することは簡単ではない。そこで本稿では、居住用商品房購入者がどのようなプロセスを経て住宅の購入に至ったのかを明らかにすることにより、居住用商品房のアフォーダビリティを検討する。調査手法として、最初に上海市における平均世帯年収と住宅販売価格の推移を検討した上で、上海市の老公房と居住用商品房の居住者に対するアンケート調査を実施し、居住用商品房の購入価格と平均世帯年収の関係、過去の居住履歴、資金調達状況など、実際の居住用商品房購入プロセスを考察した。検討の結果、中高収入世帯の居住用商品房購入意欲は非常に高いものの、相対的な価格の高さと住宅金融の不足により、一次取得住宅としての購入は困難であることが明らかになった。また、既購入世帯においては購入以前から何らかの不動産を所有している世帯の割合が高く、現有資産の有無が居住用商品房のアフォーダビリティに大きく影響していることが示唆された。

This paper investigates the affordability of private condominiums for people in Shanghai. The ability to purchase private condominiums depends on whether the purchaser already owns real estate. In Shanghai, the number of condominiums supplied by private developers has been rapidly increasing in recent years. However, as the prices are about 25 times the average annual household income, it is difficult for ordinary Chinese to move to these condominiums from conventional public/traditional housing. In this study, the relationship between the purchase price of a condominium and the annual household income of the buyer is analyzed using a questionnaire. Questions included the location of previous residence(s), what type of housing respondents preferred, how they received financing for the condominium unit, etc. The results showed that the affordability of private condominiums depends on whether a potential purchaser already owns real estate.

キーワード: 上海市, 中流階級, 老公房, 商品房, 住宅取得, アフォーダビリティ

Key words: Shanghai, middle class, Lao Gong Fang, Shang Pin Fang, housing acquisition, affordability

I はじめに

改革開放以前の中国都市部において、住宅は原則として公有住宅であり、主に単位と呼ばれる公営企業や地方政府の住宅部門が建設し、従業員や住民に分配される形式をとってきた。すなわち、住宅は私有財産ではなく、福利厚生の一つとして労働者に割り当てられるものであったわけである。しかし、この制度は住宅を事実上無償¹⁾で供給する単位の負担が大き過ぎるために、住宅の新規供給や修繕の遅滞につながり、都市部の住環境の悪化を招いてきたとされる(中岡

2009)。

このため、1978年の改革開放政策以降、公有住宅の居住者への払下げなどにより、住宅を公有から私有へと転換²⁾させる住宅の市場化が開始された。1998年には「都市・鎮住宅制度改革を一層深化させ、住宅建設を速める通知」が公布され、新たな公有住宅の建設や分配は原則として停止された。ただし、単位などによって建設された住宅は、現在でも都市部の住宅ストックの過半を占めており、老公房と呼ばれている。こういった老公房に対して、始めから販売を目的に建設される住宅が居住用商品房と呼ばれる分譲住宅であ

り、2000年代後半以降の上海市においては、新規竣工住宅の約9割を占めている（菊池ほか2010）。

このような住宅の市場化は、不動産をベースとした中流階級の資産形成に寄与する一方、世帯ごとの住宅取得能力の差異による格差も生じさせることから、中国内外から大きな注目を集めている（中岡2002）。中でも大きな問題が、住宅のアフォーダビリティに関するものである。住宅のアフォーダビリティとは、適正な広さと設備の住宅に合理的な負担によって居住できることと定義されるが、本稿では特にこのような住宅の取得能力に焦点を合わせて住宅のアフォーダビリティを検討する。中国の住宅問題に関する研究を住宅のアフォーダビリティの点からみると、大きく三つの視点に分類することができる。

第一は制度的な側面に焦点を当てた研究であり、不動産の市場化が住宅取得可能性に格差をもたらしているという議論である。たとえば閻(2009)は、1998年の住宅制度改革の本格化³⁾が、住宅事情の改善よりも、不動産業の振興に重点が置かれていたため、不動産価格の高騰を引き起こし、中低収入層の住宅取得をますます困難にしたと指摘する。また、村本(2002)や余(2005)は、公的な住宅ローンである公積金制度が個人の住宅購入の促進に寄与した反面、住宅ローンの利用機会による住宅取得能力の格差を生じさせたと指摘している⁴⁾。中国の住宅制度改革は、住宅建設・維持費用に窮した政府が、住宅供給を民間にパトナタッチすることによって、負担の軽減と内需の拡大を目指す側面を持っていたといえよう。一方で、福祉的な公営住宅などの住宅保障の整備が遅れているため、都市部の居住環境には大きな格差が生じている。

住宅のアフォーダビリティに関する第二の視点は、供給、開発の展開に関するものである。たとえば、Fu et al. (1999)は、地方政府による土地使用権の分配の歪みが、住宅よりも収益性の高い業務ビルの開発を促進し、住宅開発の不足につながっているとしている。土地使用権の分配益は1994年の分税制の導入によって地方政府の財源となった（山縣2011）。このため、地方政府は財源確保を優先して、土地使用権の高価な商業地の分配を推し進め、結果として住宅開発用地の不足につながっている。一方で、Kagawa and Chu (2007)、福島(2010)、任(2010)によれば、都心部に多

く残る伝統的な住宅や中低層アパートなどの老公房は、都心部の商業地に隣接するエリアを中心に、資金力のある大手企業や外資系企業によって高級マンションへと再開発されつつある。このため、居住エリアをめぐる収入・社会階層間の軋轢も少なくない。

また老公房は、建築年代が古く1人当たりの居室面積が狭少で、設備等の水準も著しく低いという問題も抱えている。Pow (2009)によれば、上海市の伝統的な住宅では、風呂、トイレ、台所を含め全ての住関連設備は共有で、世帯当たりの占有面積が10 m²未満ということもまれではないと指摘される。さらに、居住用商品房の取得は、中流階級のステータスシンボルであると同時に、プライバシーの確保や結婚などのライフイベントにおいても実利的な効用を持つとされる。このため、上海市においては近代的な設備の整った居住用商品房に対する需要がきわめて大きい。

最後に第三の視点は、住宅価格の高騰が住宅のアフォーダビリティに及ぼす影響に言及した研究である。Sheng et al. (2005)や中国社会科学院(2010)は、中国沿海部大都市の住宅価格が、投機的需要によって実需を超えた価格設定がなされるに至っていると指摘する。また、吉田・渡辺(2009)の北京市における調査によれば、住宅需要が面積の広い大規模な住宅に偏在することも住宅価格が高い要因となっている。

このような住宅価格の高騰が都市空間に与える影響として、中岡(2008, 2009)や菱村(2010)は、中・高収入層の郊外転居と低収入層の老朽住宅への過密居住が強化されていると指摘している。初期の居住用商品房開発は都心部の再開発を中心に進められていたが、開発用地の減少と開発費用の増大から郊外へと広がりを見せるようになった（土井・柴2006）。上海市においては、2000年以降、郊外区での住宅供給量が増加し始め、2006年にはストック量でも郊外区が都心区を上回った（菊池ほか2009）。このため、都市内で活発な居住移動が発生しているものと考えられる。

以上の先行研究を概観すると、中国の都市部においては、住宅制度改革の本格的な開始以降、住宅の量的・質的不足と価格高騰によって、住宅取得能力の格差が顕在化したことがわかる。また、住宅取得能力の格差拡大の背景には住宅金融の未発達や、住宅供給の不足などの制度的な面と価格の面の両方からの問題が

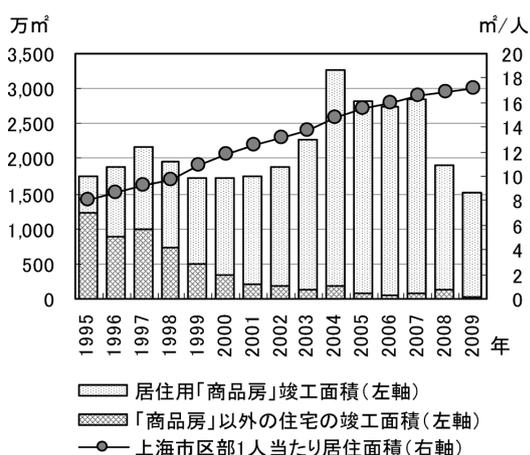


図1 上海市における住宅竣工面積と1人当たり居住面積の推移

Figure 1 Trend of residential construction volumes and dwelling floor area per capita in Shanghai

資料: 『上海市統計年鑑2010』。

あることが示されている。ただし、上海市における住宅需要は、居住するための実需と、投資や投機などの仮需の両方が存在するため、居住用商品房が実際の住民にどのように受容されているのかは明らかでない。また、現在でも上海市の住宅ストックの過半を占めている老公房居住者の住宅選好、とりわけ居住用商品房に対する志向についても不明な点が多い。

そこで本研究では、実際に老公房および居住用商品房に居住する世帯を対象としたアンケートを実施し、それぞれの地区に居住する世帯がいかなるプロセスを経て現住居に居住するに至ったのか、また今後どのような住宅選好を持っているのかを検討する。その上で、居住用商品房のアフォーダビリティを居住移動プロセスと住居の「所有-賃貸」の関係から考察する。

II 居住用商品房の価格とアフォーダビリティ

上海市区部における1人当たりの居住面積³⁾は、1995年の8.0 m²/人から2009年には17.2 m²/人と約2倍強にまで拡大し、住宅ストックの量的な拡大が著しい(図1)。この背景には、それまでの公有住宅に比べて、1戸当たりの面積が大きく設備も良質な居住用商品房の大量供給があると考えられる。1995年の上海市では、新規竣工住宅1,747万m²のうち居住用商品房は30.3%にすぎなかった。しかし、住宅制度改革が本

表1 上海市の平均世帯年収と居住用商品房販売価格の年収倍率

Table 1 Average annual income and ratio of Shang Pin Fang selling price to annual household income in Shanghai

年	平均世帯年収 (万元)*	居住用「商品房」平均販売価格 (万元)**	年収倍率 (倍)
1995	1.2	23.1	19.6
1996	1.3	28.8	22.3
1997	1.3	28.8	21.5
1998	1.4	32.0	23.1
1999	1.9	30.8	16.3
2000	1.9	32.1	16.7
2001	2.0	34.8	17.4
2002	2.0	37.2	18.5
2003	2.3	46.1	20.0
2004	2.6	58.4	22.9
2005	2.9	61.6	21.3
2006	3.3	64.8	19.6
2007	3.9	75.2	19.4
2008	4.3	74.3	17.1
2009	4.6	115.6	25.0

* 1人当たり平均収入×1世帯当たり平均勤労者数

** 90 m²換算 (共用部分の面積を含む)

資料: 『上海統計年鑑』(各年版)。

格化した1998年以降、居住用商品房が占める割合は増加し続け、2009年には新規竣工住宅1,522万m²のうち99.1%が居住用商品房となっている。このことから、住宅制度改革による住宅供給の量的な変化は軽微であったものの、供給される住宅の質には大きな変化があったことが読み取れる。

ただし、居住用商品房は非常に高価であり、平均的な収入階層の世帯が購入することは容易ではない。2009年時点で、居住用商品房の平均販売価格は平均世帯年収の25.0倍となり、東京都における年収倍率5.6倍⁴⁾と比べても非常に高い(表1)。なお、日本の住宅政策においては一般的に住宅購入が可能な範囲として、年収の5倍程度を目安として示している(内閣府2011)。もちろん、中国の所得に関する統計データには不備が多いことが指摘されており(竹内2008)、実際の平均年収はこの数値を上回ることが予想されるほか、所得の期待成長率が高ければ購入時の年収倍率も高くなることに留意する必要がある。それでも、25.0倍という年収倍率はきわめて高い上に、1995年から2009年にかけて居住用商品房の平均販売価格は年間平均で10%以上上昇しており、所得の増加率を上

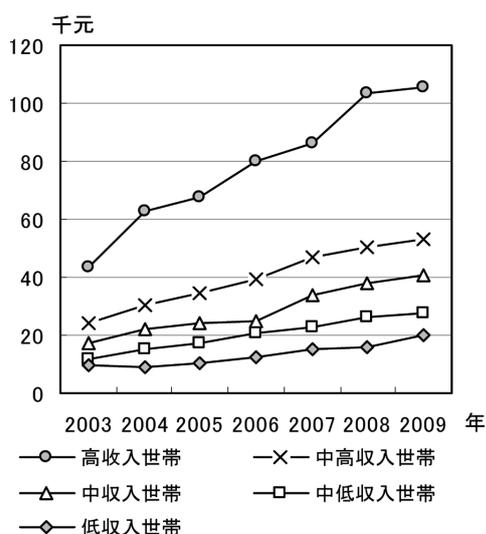


図2 上海市における収入階層別の世帯年収の推移
Figure 2 Trend of household incomes by income hierarchy in Shanghai

資料: 『上海市統計年鑑2010』。

回ることから、上海市における住宅のアフォーダビリティは低いものといえよう。

居住用商品房の価格の高騰に対して、政府は数度にわたる強力な引き締め策を行ってきた。中国における住宅価格の引き締め政策は、主に本人が居住しない2戸目以上の住宅購入を制限する形で実施されている。たとえば上海市では、2006年に国務院から公布された「住宅供給構造の調整と住宅価格安定に関する意見」(国6条)に基づき、住宅ローンの頭金を1戸目は20%以上、2戸目以降は30%以上とすること、購入から5年未満の住宅の転売の際には売却価格の5%の営業税をかけることなどを決めた。また、2011年には、試験的に上海市房産税(固定資産税)を導入し2戸目以上の新規購入住宅に課税することを決定したほか、2戸目以上を購入する際の住宅ローン頭金比率を60%にまで高める措置を決定している。このような規制は、住宅価格の高騰が富裕層の複数戸所有という形の投機的な住宅需要によるものであることを示していると考えられる。

次に、上海市民の収入階層別に、居住用商品房の取得能力を検討してみる。最初に、収入階層別の世帯年収の推移をみると(図2)、第1五分位にあたる高収入世帯の世帯年収は、2003年の4.3万元から2009年には10.6万元となり、年平均で16.9%増加したことにな

表2 高収入世帯の住宅ローンの想定(単位: 元)

Table 2 Assumption of residential loans for high income households (chinese yuan)

年	世帯所得	ローン支払額	ローン残額(b)	住宅価格(a)	含み資産*(a-b-c)
2003	43,191	21,936	268,556	461,408	8,289
2004	62,615	25,046	256,668	547,807	106,576
2005	67,522	27,009	242,163	605,529	178,803
2006	80,193	32,077	221,730	601,853	195,560
2007	86,283	34,513	197,759	815,093	432,771
2008	103,167	41,267	165,650	851,491	501,277
2009	105,638	42,255	130,888	926,125	610,673
2010	116,046	46,418	90,088	1,045,466	770,814
2011	126,454	50,581	42,940	1,180,184	952,681
2012	136,861	43,898	0	1,332,263	1,147,700
2013	147,269	0	0	1,503,939	1,319,376

* 含み資産は住宅価格(a)と、ローン残額(b)、購入年価格の40%の頭金(c)の差分。

る。これに対して、中収入世帯では同15.5%、最後の低収入世帯では同13.5%となり、収入の高い世帯ほど収入の増加率も高い傾向にある。ただし、第1五分位にあたる高収入世帯においても、2009年の平均販売価格で115.6万元に達する居住用商品房を購入する場合の年収倍率は10倍を超えており、住宅の購入は容易ではない。

これらの世帯が、2003年に平均販売価格である46.1万元の居住用商品房を、頭金40%、固定金利5%の元利均等返済の20年ローンで購入したと仮定した場合のローン残額を試算してみよう(表2)⁷⁾。ただし、収入の増加に応じて年収の40%を返済に充てられるよう毎年返済額を繰り上げていくものとする。この想定は、頭金・返済額の両方を最大限に見積もっている上に、中国では一般的に購入者の負担となる内装費を含めていないため、かなり購入者に有利な設定となっている。それでも初年度の元利均等返済額21,936元/年は、高収入世帯年収の51%にも達する金額であり、中高収入世帯(年収24,340元/年)以下の階層では、ローンの設定はほぼ不可能といえる。

一方で上海市においては、中古住宅の価格も上昇し続けている。上海不動産経済学会の発表する中古住宅価格指数によれば、2003~2009年にかけて、上海市の中古住宅価格は約2.0倍に上昇している。中国においては、築年数の経過による減価がほとんど見られな



図4 A地区の外観（2010年9月撮影）

Figure 4 Appearance of district A (September, 2010)

表3 A地区の入居年別世帯数と平均世帯収入

Table 3 The number of households and their average incomes by move-in year in District A

入居年	世帯数				平均月収 (元)
	総数	賃貸	所有	不明	
～1989	39	1	37	1	8,105
1990～1994	12	0	12	0	15,083
1995～1999	24	3	21	0	10,867
2000～2004	61	5	56	0	8,695
2005～	115	30	85	0	11,105
不明	9	2	5	2	7,114
計	260	41	216	3	10,134

表4 A地区の賃貸-所有世帯別の世帯収入の分布

Table 4 Distribution of household incomes by household category, ownership or renter, in District A

月収	賃貸(%)	所有(%)
2,000元/月未満	12.2	4.7
2,000～4,000	7.3	15.1
4,000～6,000	19.5	17.0
6,000～8,000	24.4	12.7
8,000～10,000	17.1	13.7
10,000～12,000	9.8	9.0
12,000～14,000	4.9	7.1
14,000～16,000	2.4	4.2
16,000～18,000	0.0	0.9
18,000～20,000	0.0	1.9
20,000元/月以上	2.4	13.7
平均(元/月)	7,438	10,694
世帯数	41	216

注：所有形態等不明の世帯を除く

上海市の2009年の平均世帯収入3,845元/月⁹⁾の約2.6倍となる。ただし世帯収入の分布から見ると(表4)、賃貸世帯、所有世帯ともに、世帯収入4,000元/月未満の世帯も約2割を占めていることから、幅広い収入

表5 A地区における賃貸-所有世帯別の転居希望

Table 5 Future residential plans by household category, ownership or renter, in District A

	賃貸世帯	所有世帯	
総世帯数	41	216	
平均月収	7,438元/月	10,694元/月	
うち転居希望世帯	22	90	
平均月収	8,447元/月	13,281元/月	
うち購入希望世帯	13	86	
平均月収	7,639元/月	13,565元/月	
購入予定時期	見つかり次第すぐに(a)	0.0%	3.5%
	1年以内(b)	7.7%	1.2%
	1～5年以内(c)	15.4%	37.2%
	5～10年以内	15.4%	17.4%
	10年以後	0.0%	3.5%
	未定	61.5%	37.2%
計	100.0%	100.0%	
5年以内に購入予定(a+b+c)	23.1%	41.9%	
平均世帯月収	7,933元/月	8,836元/月	
平均年収倍率*	10.1	20.1	

* 平均年収については、月収の12倍として計算した。

注：所有形態等不明の世帯を除く

階層の世帯が居住する地域といえよう。

ところで、一般に住宅制度改革以前の公有住宅は、資金不足や管理主体の不作为により管理・修繕が不十分であった(余2004; 楊2004)。A地区の老公房も、ほとんどが1960～1970年代に建設されており、建物の老朽化が著しい。このことは、老公房居住者の転居への強い動機づけになっている。

実際、A地区においては賃貸世帯・所有世帯ともに半数程度の世帯が転居を希望している(表5)。この転居希望世帯のうち、住宅購入を希望する世帯は賃貸の6割、所有世帯の9割に達する。さらに購入希望世帯の購入予定時期をみると、賃貸世帯では5年以内に

購入予定とする世帯が23.1%なのに対して、所有世帯では41.9%と高い割合を示す。これは、老公房を所有する世帯のほうが賃貸世帯よりも、新たな住宅の購入意欲が高く、かつその実現性も高いことを示唆するものといえよう。

また、もう一つ興味深い点として、具体的な購入予定を持っている世帯の平均収入が、そのほかの世帯と比較して必ずしも高くない点にある。特に、所有世帯では5年以内に購入予定の世帯の平均世帯月収は8,836円/月と所有世帯平均よりも2割程度も低く、賃貸世帯の平均収入とも近くなっている。これは、上海市の居住用商品房が非常に高額で、高収入世帯以外の世帯には購入が難しいとしたIIの分析と矛盾している。しかも、5年以内に購入予定世帯の平均予算を世帯月収12カ月で除した年収倍率は、賃貸世帯で10.1倍なのに対して、所有世帯では20.1倍にもなる。

老公房の所有世帯がこのように高額な住宅の購入を目指す背景には、老公房の価格の上昇がある。特にA地区のように都心部に比較的近接したエリアでは、再開発に対する期待も大きいため、老朽化した住宅でもかなり高価格で取引されている。A地区における回答者の住宅購入価格の平均は、2008年が12,894元/m²、2009年が13,464元/m²と、上海市における居住用商品房的平均販売価格12,840元/m²（『上海統計年鑑2010』）を上回る水準にある。このため、老公房の所有世帯では現在の住宅を売却することにより、新たな住宅の購入が可能であるといえよう。

なお、所有86世帯では新築の居住用商品房希望が47世帯、中古や経済適用房¹⁰⁾の希望が19世帯となっているのに対して、賃貸13世帯は新築の居住用商品

房が3世帯、中古や経済適用房が9世帯となっている。賃貸世帯は現住居の売却収入を得られないため、現実的な選択肢として相対的に安価な中古や経済適用房の購入を検討していると考えられる。

2. 居住用商品房地区の住居選択

次に、居住用商品房地区居住者の住居選択を松江区の居住用商品房地区（以下B地区と称する）からみてみる。

B地区は、上海市松江区九亭鎮の商品房地区であり、地下鉄人民広場駅から約50分の距離に位置する（図3参照）。この地区は、虹橋空港のある長寧区や外資系企業が多く立地する徐匯区・静安区などのある南西セクターにあたり、上海市の中でも比較的高級な住宅エリアとなっている。

B地区を開発したのは、上海市と民間建設会社が出資するディベロッパーであり、2005年に分譲を開始している。総戸数2,500戸の巨大住区であるが、周辺にも同規模の開発が連担しており、それぞれが、ゲートシティとなっている。地区内には、10階前後の中高層マンションと戸建てやテラスハウス形式の高級住戸があるが、戸数ベースでは約9割がマンションであり、本アンケートもマンション居住者を対象とした。

B地区の平均世帯収入は、8,248円/月とA地区よりも2割程度低い。これは、B地区では相対的に収入の低い賃貸世帯の比率が高いことによるものである。所有世帯の収入をみると（表6）、平均はA地区とほぼ同じで、特に1～1.2万元程度の世帯に厚みがある。また世帯収入が8,000円以上では、所有世帯の比率が



図5 B地区の外観（2010年9月撮影）

Figure 5 Appearance of District B (September, 2010)

表6 B地区の賃貸—所有世帯別の世帯収入の分布

Table 6 Distribution of household incomes by household category, ownership or renter, in District B

月収	賃貸 (%)	所有 (%)
2,000元/月未満	6.9	1.4
2,000～4,000	24.3	12.8
4,000～6,000	27.7	15.6
6,000～8,000	15.0	9.9
8,000～10,000	5.2	12.8
10,000～12,000	11.0	24.1
12,000～14,000	1.7	3.5
14,000～16,000	3.5	4.3
16,000～18,000	0.0	0.0
18,000～20,000	0.0	0.7
20,000元/月以上	4.6	14.9
平均 (元/月)	6,255	10,719
世帯数	168	145

注：所有形態等不明の世帯を除く。

表7 B地区の世帯収入別の住宅購入価格と年収倍率

Table 7 Purchase price and its ratio to average annual household income by income hierarchy in District B

月収	世帯数	平均購入価格(元)	平均年収倍率
4,000元未満	18	777,083	26.9
4,000～6,000	22	760,592	13.5
6,000～8,000	14	658,661	8.9
8,000～10,000	15	844,800	8.7
10,000～12,000	33	773,659	6.4
12,000～20,000	12	1,045,800	6.5
20,000元以上	19	767,439	2.6
計	133	790,640	10.4

注：収入、購入価格不明世帯を除く。

賃貸世帯を上回る。これは、金融機関が住宅ローンを設定する上で、年収10万元以上を目安としていることによるものである。

ただし、所有世帯の中でも世帯収入6,000元を下回る世帯が29.8%を占めており、世帯収入は居住用商品房を購入する上での絶対的な基準となっているわけではない。そこで、所有世帯の世帯収入別に購入価格および年収倍率をみると(表7)、住宅の購入価格と世帯年収にはほとんど相関関係がなく、購入価格はおおむね80万円前後となっていることがわかる。一方、住宅の購入価格に対する平均年収倍率は、世帯収入が低いほど高くなり、平均世帯収入が4,000元未満の世帯では、26.9倍にも達する。ここからも、世帯収入は

表8 B地区の賃貸—所有世帯別の前住居の形態・平均世帯収入

Table 8 Previous house types and average household incomes by household category, ownership or renter, in District B

前住居の形態	世帯数	賃貸世帯		所有世帯	
		世帯数	平均世帯収入(元/月)	世帯数	平均世帯収入(元/月)
居住用商品房所有	45	9	5,878	36	13,863
老公房所有	24	1	—	23	7,310
居住用商品房賃貸	87	64	6,428	23	9,174
老公房賃貸	68	39	6,168	29	11,345
市外から転入	36	25	6,979	11	10,182
その他・不明	53	30	5,427	23	10,032
計	313	168	6,255	145	10,719

注：所有形態不明世帯を除く。

住宅の購入に対する主な規定要因にはなっていないことが読み取れる。

次に、直前まで居住していた前住居の形態別に現住居との関係を見てみる(表8)。なお、前住居の形態の類型化にあたっては、比較的居住条件が類似している上海市内での居住移動と市外からの転入を区別した。

前住居の形態として最も多いのは居住用商品房賃貸であり、これに次ぐのが老公房賃貸である。これら前住居が賃貸であった世帯の6～7割は現在の住宅も賃貸となっている。このほか、市外からの転入の場合も賃貸の割合が高くなっている。一般的に、中国においては賃貸住宅市場の整備が遅れていると指摘されるが、本調査結果からみると、分譲された居住用商品房が貸し出される形で賃貸市場が形成されているものと思われる。また、前住居が賃貸の世帯でも、約3割程度は現在の住居を所有している。これらの「賃貸—所有」世帯の平均世帯収入は「賃貸—賃貸」世帯よりも大幅に高く、特に前住居が老公房賃貸の場合では、所有世帯が賃貸世帯の2倍近くになる。

一方、前住居の形態として老公房所有の世帯は、ほとんどが現在の住居でも所有世帯となっている。ただし、ここで特徴的なのは、前住居が老公房所有であった世帯の平均世帯収入がかなり低い点にある。これは、老公房所有世帯が、現在の住居の購入にあたって、前住居を売却して得た資金を充てているためと考えられる。

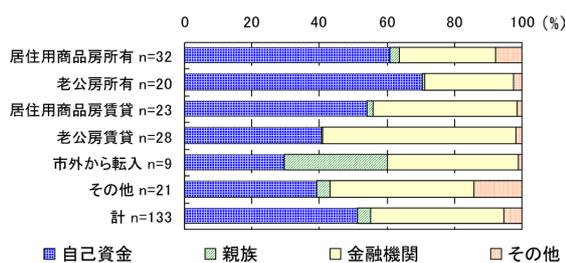


図6 B地区における前住居別の現住居購入時の資金調達の構成比

Figure 6 Component ratio of money source by previous house type in District B

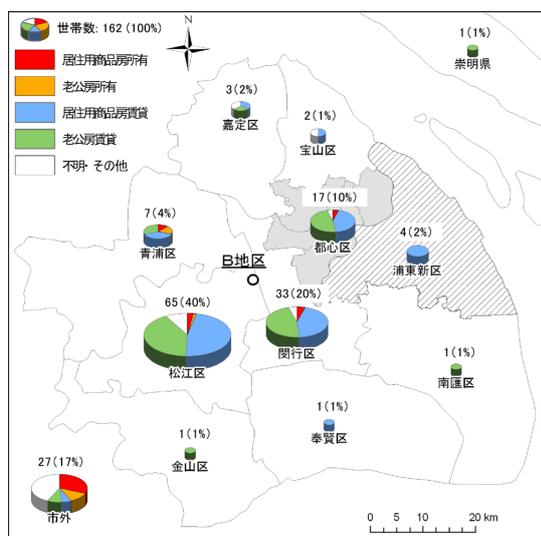


図7 B地区の賃貸世帯の前住地と住居形態
Figure 7 Former residential locations and forms of renter group in District B

そこで、現住居購入時の資金調達の構成比をみると(図6)、老公房所有世帯では自己資金の平均が約70%を占めているのに対して、老公房賃貸世帯では自己資金は40%程度にすぎず金融機関からの借入れ割合が高い。政府による住宅市場操作の多くは、住宅ローンの金利と頭金比率の調整によって行われているが、老公房所有世帯はそれらの影響をあまり受けずに住宅購入が可能になっていると考えられる。

最後に、賃貸世帯と所有世帯でそれぞれ前住地の分布とその住居形態をみでみる。賃貸世帯162世帯の前住地(図7)をみると、南西セクターの松江区33世帯と閔行区65世帯で全体の6割を占めているものの、少数ながら上海市の郊外区のすべてから転入世帯がみられ、上海市内全域から広く移動してきていることがわ

表9 B地区の賃貸—所有世帯別の現住居選択理由(複数回答)

Table 9 Reasons for selection of present residences by household category, ownership or renter, in District B, multiple answers allowed

	賃貸世帯 (%) n = 146(a)	所有世帯 (%) n = 123(b)	(b) - (a)
住居の広さ	15.8	36.6	20.8
建物外観	2.7	10.6	7.8
建物設備	3.4	8.1	4.7
建物性能(耐震性等)	1.4	10.6	9.2
建物管理	13.0	23.6	10.6
騒音や振動	10.3	13.0	2.7
建物築年数	3.4	6.5	3.1
自然環境	22.6	34.1	11.5
周辺の治安	20.5	17.1	-3.5
周辺公共施設の整備	4.8	16.3	11.5
通勤利便性	50.0	31.7	-18.3
通学利便性	22.6	26.0	3.4
買物の利便さ	16.4	23.6	7.1
親族の居住地への接近性	4.1	1.6	-2.5
街の雰囲気	7.5	11.4	3.8
教育環境	5.5	22.0	16.5
価格または家賃	28.8	42.3	13.5
その他	1.4	3.3	1.9

注: 未回答世帯を除く。

かる。また、都心区からの転入は17世帯と約1割を占めているが、これは都心区の人口が上海市の15%を占めていることを考えるとやや少ないといえよう。前住居の形態では、いずれの前住地でも居住用商品房と老公房の賃貸がほとんどを占めており、両者の比率に有意な差はない。このほか、上海市外からの転入世帯が27世帯と比較的多く、市外からの転入世帯の最初の住宅として、居住用商品房の賃貸が選択されていることが読み取れる。

また、賃貸世帯が現住居を選択した理由(表9)では、「通勤利便性」が最も高く、次が「価格または家賃」となっている。賃貸世帯の居住者は市外からの転入も多いなど、より移動距離の長い転居を行う傾向にあるが、これは転居の契機として転職や就職などが多いことによるものと考えられる。ヒアリングによると、中国においては大手の国有企業でも転居を伴う転職はまれであるが、就業機会に恵まれた上海のような大都市部では、収入向上を目的とした転職は一般的であるといわれる。このため、住宅取得が可能となる収入水準に達するまで、ある程度の転職とこれに伴う転居が必要になるものといえよう。

一方、所有世帯の前住地(図8)をみると、賃貸世

帯同様に南西セクターの松江区和閔行区で多いほか、都心区が47世帯で34%を占める。また、賃貸世帯に比べて短距離の居住移動が卓越している。住居の形態でみると、都心区では老公房所有が16世帯で最も多い。これは、都心部ほど不動産価格の高騰が著しいことから、所有してきた老公房を売却し、最初の居住用商品房の取得を行った層がいることを示唆するものといえよう。一方、前住地が松江区・閔行区であった世帯は、前住地ですでに居住用商品房を所有していた世帯が多い点に特徴が見出される。これは、すでに居住用商品房を所有していた世帯の買い替えが多かったことによるものである。

所有世帯が現住居を選択した理由（表9参照）としては、「価格または家賃」が最も多く、「住居の広さ」、「自然環境」などの住環境に関わる要因が続いている。このほか、賃貸世帯に比べて回答率が高かった項目には、「教育環境」、「周辺公共施設の整備」、「建物管理」などがある。また、賃貸世帯の平均回答数2.3に対して、所有世帯の平均回答数は3.4と多く、より居住環境に優れた住宅の選択に積極的であるといえる。

このように、居住用商品房の所有世帯では、より高い水準の住宅取得を目的とした買い替えが多く、市外からの転入や賃貸からの新規取得が少ない点に特徴が見出される。

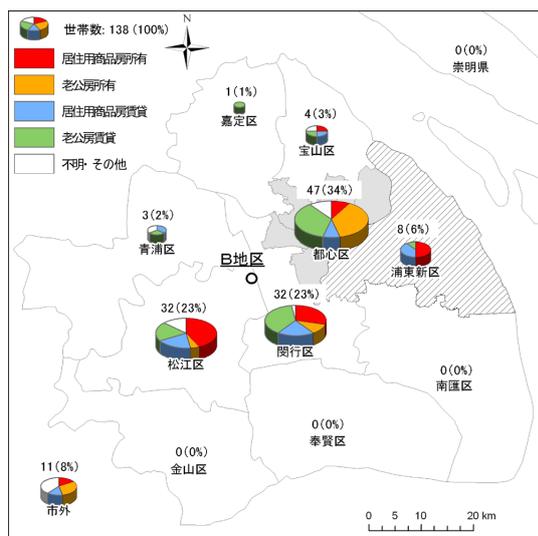


図8 B地区の所有世帯の前住地と住居形態
Figure 8 Former residential locations and forms of owner group in District B

3. 上海市における居住移動

以上の老公房と居住用商品房の居住移動を、現住居の所有・賃貸との関係からまとめてみる。

最初に老公房地区(A地区)においては（図9）、調査対象地区が築50年前後と古いにもかかわらず、住宅制度改革が本格化する1997年以前から住み続けている世帯は2割程度にすぎず、活発な住居移動があることがわかる。特に、賃貸世帯では9割以上が1998年以降の入居者となっているほか、上海市外からの転入者が2割以上を占めている。また、所有・賃貸の関係から居住移動をみると、転居前も賃貸であった「賃貸－賃貸」世帯が約3割を占めるが、今後の転居希望では賃貸の希望が約1割、所有希望が3割を占める。

老公房の所有世帯は、転居前も住宅を所有していた「所有－所有」世帯が非転居を含め約8割と多く、「賃貸－所有」世帯は少ない。また、今後の住居移動の希望では、非転居が過半を占めるものの、居住用商品房の所有希望も3割ある。このように老公房の所有世帯は、転居前も今後の転居希望でも住宅を所有する世帯がほとんどを占め、賃貸からの移動や、賃貸への移動希望はほとんど見られない。

次に居住用商品房地区（B地区）における賃貸世帯の居住移動をみると（図10）、転居前も賃貸住宅に居

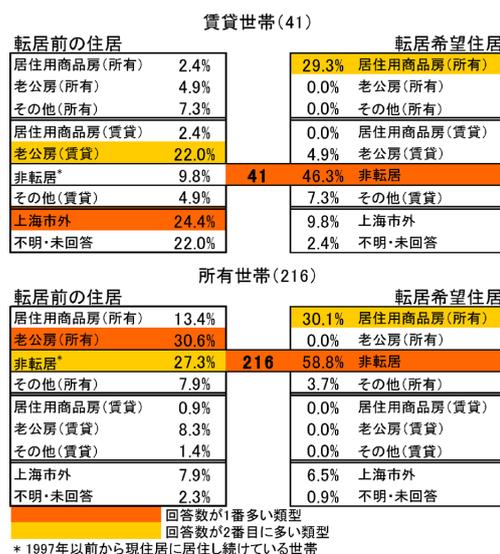


図9 老公房地区(A地区)における賃貸－所有世帯別の居住移動

Figure 9 Residential relocations by household category, ownership or renter, in Lao Gong Fang Project

賃貸世帯(168)		転居希望住居	
転居前の住居			
居住用商品房(所有)	5.4%	43.5%	居住用商品房(所有)
老公房(所有)	0.6%	0.6%	老公房(所有)
その他(所有)	1.2%	4.8%	その他(所有)
居住用商品房(賃貸)	38.1%	13.1%	居住用商品房(賃貸)
非転居*	-	10.7%	非転居*
老公房(賃貸)	23.2%	2.4%	老公房(賃貸)
その他(賃貸)	12.5%	8.3%	その他(賃貸)
上海市外	14.9%	13.7%	上海市外
不明・未回答	4.2%	3.0%	不明・未回答
	168		

所有世帯(145)		転居希望住居	
転居前の住居			
居住用商品房(所有)	22.8%	51.7%	居住用商品房(所有)
非転居*	-	28.3%	非転居*
老公房(所有)	15.2%	0.7%	老公房(所有)
その他(所有)	4.1%	2.1%	その他(所有)
居住用商品房(賃貸)	17.2%	2.1%	居住用商品房(賃貸)
老公房(賃貸)	20.7%	0.0%	老公房(賃貸)
その他(賃貸)	4.8%	0.0%	その他(賃貸)
上海市外	7.6%	12.4%	上海市外
不明・未回答	7.6%	2.8%	不明・未回答
	145		

回答数が1番多い類型
回答数が2番目に多い類型

図10 居住用商品房地区(B地区)における賃貸-所有世帯別の居住移動

Figure 10 Residential relocations by household category, ownership or renter, in Shang Pin Fang Project

住していた「賃貸-賃貸」世帯が約7割を占めるほか、上海市外からの転入世帯も比較的多く、「所有-賃貸」世帯はほとんどない。また、今後の転居希望住居では約4割が居住用商品房の購入を希望しているが、賃貸の希望も少なくない。

最後に居住用商品房地区(B地区)における所有世帯の居住移動をみると、賃貸から所有に転じた「賃貸-所有」世帯の比率は、転居前も上海市内に何らかの住宅を所有していた「所有-所有」世帯の比率よりも少ない。前節で確認したように「賃貸-所有」世帯においては世帯収入が多いことと、購入予算に占める金融機関からの借入れ比率が高いことに特徴があり、住宅ローンによる資金調達が可能な世帯といえる。一方、「所有-所有」世帯においては、転居前の住宅で最も多いのが居住用商品房所有であり、次が老公房所有となっている。このうち老公房所有から居住用商品房所有に転じた世帯の特徴は、相対的に世帯収入が低いことと、購入予算に占める自己資金の比率が高いことにある。すなわち、もともと都心部に多い老公房は、築年数が古く設備水準に劣るものの、交通利便性に優れ再開発の可能性も高いことから、価格の高騰が著しい。旧来からの上海市民のほとんどはこのような老公房の払い下げを受けており、高騰している老公房の売却によって新たな居住用商品房の購入資金を

調達しているものと思われる。

また、今後の希望住居では、所有世帯の5割を超える75世帯が新たに居住用商品房の購入を希望している。このうち、21世帯はより高級な戸建形式の住宅を希望しているほか、35世帯は都心区・浦東新区への転居を希望している。

IV おわりに

上海市においては、住宅制度改革が本格化した1998年以降、住宅供給に占める居住用商品房の割合が急速に高まり、2009年にはほぼすべての新規供給住宅が居住用商品房となった。しかし、居住用商品房の価格は、平均世帯年収の15~25倍の間に位置しており、上海市の平均的な収入の世帯では住宅ローンの設定は困難である。このため、中高収入階層以下の世帯にとって、居住用商品房のアフォーダビリティは著しく低い。一方で、中国においては不動産価格の高騰が著しい上に、築年数による住宅の減価がほとんどないため、一度住宅購入に成功した世帯は莫大な含み資産を形成することが示唆される。

今回の調査において、実際に居住用商品房を所有する世帯では、住宅購入資金の多くが自己資金によって賄われており、金融機関からの融資は15~40%程度にすぎない。このため、居住用商品房のアフォーダビリティは、売却可能な現有資産の有無、特に公有住宅の払い下げの有無によって大きく左右されるものと予想される。一方、新たに上海市に流入した住民の多くは、公有住宅や居住用商品房の賃貸世帯となっている。彼らの中には、上海市の平均収入を大きく上回る収入を得るものも少なくないが、高騰する居住用商品房の購入に必要な自己資金を準備することが難しく、住宅取得意欲は高いものの、賃貸への居住を継続しているといえよう。

1980年代までの日本では、居住移動によって住宅の水準を向上させる「住宅すごろく」が広く見られた(三宅1988)。しかし上海市においては、居住移動によって住宅の水準を向上させつつある住宅所有者層と、住宅の一次取得が困難な住宅賃貸者層との間で、住宅の取得能力に大きな格差が生じている。このため、居住用商品房の供給の拡大にもかかわらず、住宅

水準の向上は進みづらい状況にある。

Goodman (2008) は、市場経済導入以降の中国において資産所有に成功した中間層が、様々な形で国家権力に結びつき、より有利な社会制度の構築に参加することによって、格差を作り出してきたと指摘している。相対的に高価な住宅価格の維持もまた、住宅所有者層と住宅賃貸者層の間の格差を補強する役割を果たすものであり、住宅賃貸者層の居住用商品房へのアフォーダビリティを低いままにおいてきた。したがって、より多くの世帯が住宅を取得し、住宅所有に起因する格差を縮小させるためには、郊外等での住宅開発による廉価な居住用商品房の供給拡大や住宅金融の整備によって、既存の住宅を所有しない平均的な中流階級にとっての居住用商品房のアフォーダビリティを向上させることが必要不可欠であるといえよう。

謝 辞

本調査は、不動産流通経営協会平成21年度研究助成「中国における『住宅すごろく』が住宅ストックの質的向上に寄与する可能性に関する実証的研究：大規模アンケートによる居住移動メカニズムの実態把握と住宅ストック評価モデルの構築」（研究代表者：菊池慶之）の成果をまとめたものである。また、本稿の一部は、日本地理学会2010年秋季学術大会および、2011年7月に韓国で開催されたThe 16th AsRES Annual Conferenceにおいて発表した。

注

- 1) 公有住宅の家賃は、単位での勤続年数や職位に応じて設定されるものであるが、一般的にはきわめて低く設定されていた。
- 2) 建物については完全な所有権が付与され、土地については50～70年の土地使用権が設定された（菊池ほか2009）。
- 3) 住宅制度改革は1994年の「都市・鎮住宅制度改革に関する決定」により開始されたが、本格化するのは1998年の「都市・鎮住宅制度改革を一層深化させ、住宅建設を速める通知」以降である。
- 4) 公積金制度（住宅公共積立金制度）とは、労働者の給与から強制的に積み立てを行う貯蓄制度であ

り、1991年に上海市で先行して導入され、1998年に中国全体に広げられた。積み立てられた公積金は加入者に住宅ローンとして貸し付けられる。運営主体は、地方自治体のほか、国有企業や私有企業であるため、運営主体の貸付可能額に格差が生じていると指摘される。

- 5) 中国の住戸面積の表示は共有部分を含めた面積であり、日本のマンション等の専有面積よりも2～3割程度広めに表示されている。
- 6) 国土交通省住宅局住宅政策課(2010)『住宅経済データ集』によれば、日本の首都圏における住宅価格の年取倍率はマンションで5.6倍、建売住宅で5.8倍となっている。また、各国の比較では、アメリカが4.6倍、イギリス4.2倍となっている。
- 7) 住宅ローンの想定条件については、中国人民銀行ほか(2003)を参考に、上海市における新築住宅購入時の平均的な条件を設定した。
- 8) 本アンケートについては、菊池ほか(2011)において集計結果を取りまとめている。
- 9) 上海市の平均世帯月収は、上海市『上海市統計年鑑2010』を典拠に、1人当たり平均収入28,838元/年、平均1世帯平均人口1.60人から、3,845元/月と推定した。ただし、実際の平均収入はこれを大きく上回るという意見も多く、三菱・UFJコンサルティング(2010)によれば、上海市戸籍保有世帯563万世帯の56.5%が世帯月収4,000～16,000元/月のボリュームゾーンに含まれると試算している。
- 10) 経済适用房は、政府が開発資金の調達に関与し、住宅が必要な世帯に廉価で供給する保障性住宅の一つである。政府は、経済适用房を含む保障性住宅の大量供給によって、住宅問題の解決を目指すとして発表している（菱村2010）。

文 献

- 閻 和平 2009. 中国における住居保障制度と住宅政策の展開. 大阪商業大学論集 5(1): 205-216.
- 菊池慶之・高岡英生・谷 和也・林 述斌 2009. 上海における住宅マーケット形成の背景と住宅ストックの特徴. 不動産研究 51-4: 79-89.
- 菊池慶之・高岡英生・谷 和也・林 述斌 2010. 上海と東京における住宅マーケットの発展段階に関する

- る考察. 不動産研究 52-3: 73-79.
- 菊池慶之・高岡英生・谷 和也・林 述斌 2011. 上海市における居住移動と住宅取得プロセス—「老公房」と居住用「商品房」居住者に対するアンケート結果から. 不動産研究 53-2: 62-71.
- 竹内 啓 2008. 中国統計研究会からの報告(1)中国の統計について. 統計 59: 55-62.
- 土居晴洋・柴 彦威 2006. 北京市における住宅改革と住宅開発. 大分大学教育福祉科学部研究紀要 28(2): 101-116.
- 中国社会科学院 2010. 『住房緑皮書—中国住房発展報告(2010-2011)』北京: 社会科学文献出版社. (中国語)
- 中国人民銀行・中華人民共和国建設部・日本国際協力事業団・日本野村総合研究所 2003. 『中国住宅金融報告』北京: 中信出版社. (中国語)
- 内閣府 2011. 『平成22年度年次経済報告(経済財政政策担当大臣報告)—需要の創造による成長力の強化』.
- 中岡深雪 2002. 英語論文における現代中国研究動向—1990年から2001年まで. 東アジア研究 34: 49-60.
- 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. 中国研究月報 62(7): 27-42.
- 中岡深雪 2009. 住宅事情の変化. 辻 美代・金澤孝彰・佐々木信彰編『中国の改革開放30年の明暗—とける国境, ゆらぐ国内』世界思想社: 178-190.
- 任 海 2010. 上海市の里弄住宅と里弄住民の社会・経済的特徴. 地理誌叢 51-2: 46-49.
- 菱村千枝 2010. 中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針. 土地総合研究, 2010年春号: 6-13.
- 福島義和 2010. リーロン地区の再開発事業にともなう人口移動と上海大都市圏の発展—その1. 専修大学社会科学年報 44: 151-161.
- 三菱・UFJコンサルティング 2010. 『上海・北京ボリュームゾーン(一般大衆)消費者調査』分析結果報告—拡大する消費市場の獲得に向けて. 三菱UFJリサーチ&コンサルティングメールマガジン 第129号(2010年12月8日): <http://www.murc.jp/ml/back/2010/20101208.html>, (2011年4月閲覧).
- 三宅 醇 1988. 『住宅需給構造の地域的変貌過程に関する研究』新住宅普及会・住宅建築研究所.
- 村本 孜 2002. 公的住宅金融システムの一考察—中国の住宅公積金制度. 成城大学経済研究 158: 167-188.
- 山縣 滋 2011. 中国の土地権利制度について—その沿革と展開. 土地総合研究2011年冬号: 8-19.
- 余 勁 2004. 中国都市住宅改革の特徴—改革・開放政策の始動期を中心に. 経済科学通信 106: 73-79.
- 余 勁 2005. 中国都市住宅政策金融の展開とその成果. 現代中国研究. 16: 61-73.
- 楊 秋麗 2004. 中国国有大型工業企業における住宅制度改革の一考察—吉化集团公司の事例を中心に. 立命館経営学 43(4): 85-101.
- 吉田友彦・渡辺 俊 2009. 中国における持ち家取得層の特徴—北京と東京の比較分析から. 都市計画論文集 44: 685-690.
- Fu Y, Somerville T. Gu M., and Huang T. 1999. Land use rights, government land supply, and the pattern of redevelopment in Shanghai. *International Real Estate Review* 2-1: 49-78.
- Goodman, D. S. 2008. *The new rich in China: future rulers, present lives*. Routledge. London.
- Kagawa, T., and Chu, J. 2007. Residential space change and restructure in Shanghai downtown area—with the case of Luwan District, Shanghai. *Bulletin of Kyoto University of Education* 111: 55-63.
- Pow, C. P. 2009. *Gated communities in China—class, privilege and the moral politics of the good life*. Abington: Routledge.
- Sheng, Y., Hui E. C., and Liu, H. Y. 2005. Housing price bubbles in Beijing and Shanghai. *Management Decision* 43: 611-627.

〈著者略歴〉

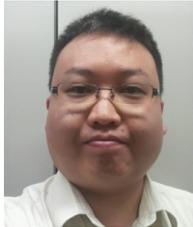


菊池慶之（きくち よしゆき）

日本不動産研究所 研究部 研究員，早稲田大学 非常勤講師

1976年 福島県生まれ。早稲田大学教育学研究科単位取得退学 博士(学術)。専門は経済地理学 都市地理学 オフィス立地。早稲田大学助手を経て，2008年日本不動産研究所入所，不動産投資家調査，オフィスビル調査を担当。

ホームページ：<http://www.ab.auone-net.jp/~kikuchi/>

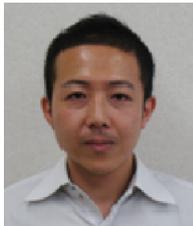


高岡 英生（たかおか ひでお）

日本不動産研究所 研究部 研究員 不動産鑑定士

1975年神奈川県生まれ。1999年東京大学経済学部経営学科卒，専門は労働経済学。

2009年日本不動産研究所入所，市街地価格指数・全国木造建築費指数調査，不動産投資家調査等を担当。



谷 和也（たに かずや）

日本不動産研究所 研究部 研究員 不動産鑑定士

1978年大阪府生まれ，2004年横浜国立大学院修了，専門は建築学，地理情報。2002年米国ジョージア大学派遣留学。2007年日本不動産研究所入所，東京での不動産鑑定評価業務を経て，国際評価，海外不動産投資家調査等を担当。



林 述斌（リン シュウビン）

日本不動産研究所 特定事業部中国事業室 主任（上海駐在）

1998年中国武漢工業大学土木学部卒，上海市大手ゼネコンでの勤務を経て，2003年来日。明海大学大学院不動産学博士前期課程修了，不動産学修士。2008年日本不動産研究所入所，国際業務担当。