

## 住宅制度改革以降の中国の人口移動と地域構造：不動産価格と社会的諸要因に注目したフィールド調査

阿部，康久  
九州大学大学院比較社会文化研究院：准教授

桑，雯月  
九州大学大学院比較社会文化研究院：博士課程

楊，楠  
九州大学大学院比較社会文化研究院：博士課程

高，寧  
北京語言大学東京校：専任講師

<https://hdl.handle.net/2324/7402121>

---

出版情報：pp.1-253, 2025-11-20. Hanashoin  
バージョン：  
権利関係：



# 第1章

## はじめに

本研究の目的は、本書では1998年に大枠が完成した住宅制度改革以降の時期を対象として、中国における人口移動と地域構造の変化をフィールドワークに基づいたデータに基づいて検討することである。すなわち本書では、同時期の社会的・経済的な制度・政策の変更が人々の居住地選択や国内人口移動のパターンにどのような影響を及ぼしたかを明らかにすることを目指している。さらには、地域構造を理解するための具体的な仮説を提示することも目標としている。

具体的には、住宅制度改革以降に持ち家の所有が必要とされる様々な制度や社会的背景が形成されたこと、2008年の世界金融危機以降、中国政府による金融危機への対応策としての住宅・インフラ建設への多額の投資と財政出動により、四大都市やそれに次ぐレベルの大都市において不動産価格の高騰が顕著になった点に着目する。このような背景を踏まえ、本書では中国の地域構造における「三層構造」という仮説を提唱している。すなわち、大都市、中小規模都市、そして農村という三層の枠組みに基づいて、人口移動の傾向やその背景を分析していく。これらの枠組みの中で、農村や中小規模都市からの大都市への移動のみならず、大都市から出身地に近い中小規模都市等への帰還移動や移動せずに地域内に留まる人々の生活世界のあり方も含めた検討を行っていく。本研究はこれらの視点から、中国における人口移動と地域構造のあり方について深く掘り下げ、新たな知見を提供したいと考えている。

### I 研究の背景

中国では、周知の通り、1978年12月に開催された中国共産党第11期三中全会にて改革開放政策の実施が決まり、経済改革と対外開放によって近代化が進められるようになった。1990年代半ばに始まる高度経済成長もこの政策の延長線上に位置する。しかしながら、20年にわたる高度経済成長は中国社会を大きく変えることになり、その中で改革開放の次の時代の中国社会を説明できる画期となった社会的変化や政策・制度の変更として何がある

かという点にも関心が持たれている（小島，2018）。改革開放以降の中国を時代区分するとすれば，一般的には1992年に行われた鄧小平による南巡講話と社会主義市場経済の導入や2007年に起こった世界金融危機及びそれへの対応策の実施は画期となった大きな出来事だったと考えられるだろう。

旧共産圏の国々の体制移行について検討した多くの先行研究において指摘されているように，中国における市場経済導入は，改革の漸進的な実施のあり方に特徴があるとされている。改革開放がはじまった1978年当初は，同じ共産圏に属していた旧ソ連や東欧諸国に比べても，改革開放と市場経済の導入は，部分的なものにとどまっていた（中兼，2002：梶谷・藤井編，2018）。

これに対して1992年に提示された「社会主義市場経済」という用語は，「社会主義国家において政府によるコントロールの下で，市場が資源配分において重要な役割を果たす経済システムである」と理解されている（加藤，2016）。この概念は鄧小平による南巡講話が行われた1992年に，当時の国家主席であった江沢民によって提起された概念で，類似する国家資本主義という用語に比べて，社会主義国家による市場のコントロールをより強く維持した状態で，市場経済を導入している経済システムというニュアンスを持つ（Brenner，2010：加藤，2016）。

このような国家が「市場経済」をコントロールするという政策については，その実態や課題について，より地域的・空間的な視点から検討していく必要がある。「市場経済」とは，それが部分的にでも導入されると，都市やその他の地域において，強大な政治権力を持つ社会主義国家ですらコントロールが難しいほどの大量な金融資本の蓄積や投下がなされることになる（ハーヴェイ，2019）。

中国において「社会主義市場経済」体制が宣言された後の主な市場化政策としては以下のものが挙げられる。

- 1997年  私営企業の設立が正式に公認
- 1998年  住宅制度改革の完成
- 2001年  WTO加盟
- 2007年  世界金融危機とそれへの対応策としてのインフラ建設への大規模投資の実施

以上で取り上げた諸政策の中でも、中国の経済成長と社会のあり方に大きな影響を与えた政策変更として、1998年にその方針がほぼ定められた住宅制度改革は、大きな契機となったものの1つであったとみられる。この住宅制度改革とは、一言でいえば「住宅の商品化」政策であった。それまでの中国では人々が居住する住宅は職場を通じて供給されることが一般的であった。しかしながら、計画経済から市場経済への移行を進める中で、企業が従業員の住宅費をはじめとする福利厚生費や社会保障費を過度に負担することの非効率性も課題となっていた。そのため1978年の改革開放政策の開始以来、このような住宅制度改革が段階的に進められていたが、1998年には、住宅支給制度を廃止する方針が定められ、都市住民は自身で購入資金を手配して住宅を購入するようになった（中国財経、1999：楊、2012）。

住宅制度改革以降、各地で大規模な住宅開発がなされるようになり、住宅価格の高騰も顕著になった。とりわけ、北京や上海といった国家レベルの大都市では戸籍の取得や子どもの学校への入学をはじめとして、地域での住民サービスを受ける際に自己所有の住宅に居住することが要求される場合も多い。孫（2010）によると中国では多くの証明書類の取得や各種手続きは戸籍所在地の政府や機関で行わなければならないため、戸籍を取得するために自身や家族が所有する住宅に居住する必要がある。加えて、大都市においては、元々当該地域出身者で戸籍を保有している人であっても、子どもの公立学校への入学等の住民サービスを受ける際に、賃貸住宅に居住している場合は制限を受ける場合もあるという。

このような住民サービスを受けるための住宅購入の必要性は、上述した北京、上海、深圳、広州といった四大都市と呼ばれる国家レベルの大都市やそれに準ずる規模の大都市に限られるともいえるが、住宅制度改革の実施以降、実際には、これらの大都市居住者に限らず、中国の多くの都市で、住宅購入ブームが起きているのが実態であった。

楊（2011）によると、現代において中国人が住宅を購入する社会的・制度的背景としては、以下の3点が挙げられている。1点目は、住宅保有の有無や居住している住宅のレベルによって周囲の人々からの評価が決まるという側面がある。とりわけ現代の中国社会では、結婚するのであれば、必ず持ち家を保有すべきという価値観が強まっている（林・林、2020、p.28）。2点目は、大都市において戸籍を取得し、住民サービスを受ける権利を得るためには、持ち家に住む必要がある点が挙げられる。3点目は、自宅を保有するこ

とで、特に都市部において社会生活を続けていくための基盤を得ることができ、特に近年では、賃貸住宅に居住している人が、突然、賃貸契約を解除されたり家賃を値上げされたりすることが報道されており、人々が住宅を購入する主要な動機になっている。このような状況の中で中国の都市では人々の間に持ち家を所有する必要性が生じており（楊，2011，p.233）、不動産価格と住宅費、さらには物価全般の高騰をもたらす要因になっている。このような、住宅保有の必要性和住宅価格の高騰は、人口移動の流れに影響を与えてきたとみられる。

住宅価格の高騰と人口移動の関連について検討する際に参考になる研究としてハーヴェイ（2019）などの論考が挙げられる。ハーヴェイは、世界で最も多く著作が引用されている経済地理学者と言われているが、彼は2017年に原著が刊行された『経済的理性の狂気』にて、2007年に起こった世界金融危機以降の中国経済のあり方について言及している。彼の議論では、中国政府による金融危機への対応策としての住宅・インフラ建設への多額の投資と財政出動、それによる都市空間の形成について論じられている。ハーヴェイによる住宅・インフラ建設への過剰な投資と生産への注目は、2020年末頃から表面化した中国の不動産業の経営危機と、その後の不動産バブルの崩壊を予見したものといえる。

ハーヴェイが予見したように、特に1998年の住宅制度改革、及び2007年の世界金融危機以降、四大都市（超大都市、北京・上海・深圳・広州）やそれに次ぐ特大都市（城区人口500万人を超える都市、詳細は後述）レベルの都市においては投機的資金の大量投下による不動産価格の高騰という現象が顕著になった。

以下では、まず2005年以降の中国全国の住宅価格と労働者の賃金水準（公務員に相当する国有単位就業者と）の推移について概観していく。それによると全国の住宅価格の平均価格は、データを入手できた2005年以降、上昇しているものの、労働者の賃金水準の上昇率よりも低い水準に留まっている（図1，2）。

すなわち、住宅価格の高騰は、大都市で顕著に起こっている現象であるといえる。図3では2020年における全国の1㎡あたりの住宅価格を地級市レベルの地域ごとに地図化している。赤系で色分けした1㎡あたり1万元以上の地域は、沿海部の大都市とその周辺地域、内陸部では省都級の都市等であり、これらの地域では住宅価格が顕著に上昇した地域であるといえる。

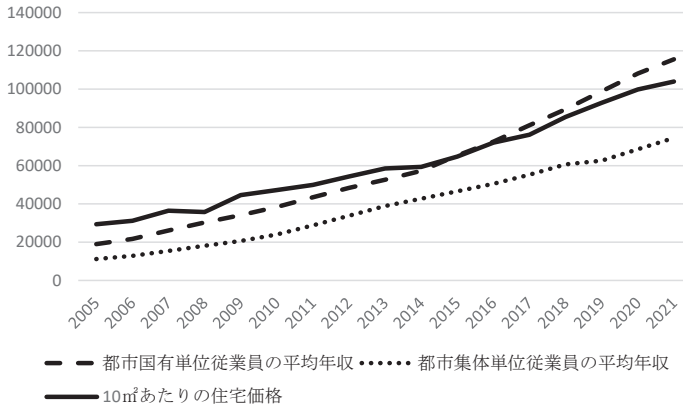


図1 全国における住宅価格と労働者の平均年収の推移

出典：『中国区域経済統計年鑑』、『中国統計年鑑』

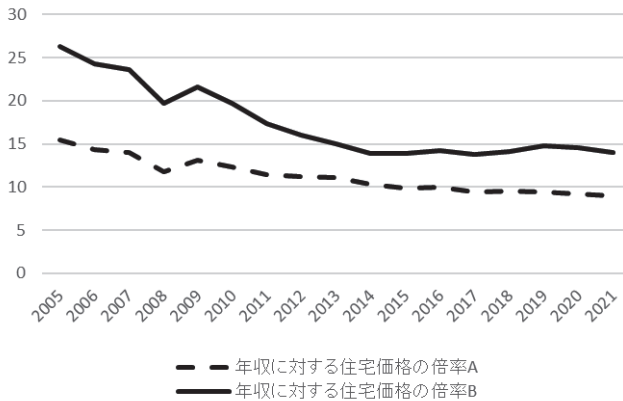


図2 全国における労働者の平均年収と住宅価格の倍率

出典：『中国区域経済統計年鑑』、『中国統計年鑑』

次の図4, 5からも分かる通り、大都市における住宅価格の上昇は顕著になっており、2016年の100m²の住宅（集合住宅）の価格と公務員等（公的機関に勤務するフルタイム労働者、中国語で「在崗職工」）の平均年収の比率をみると、北京市と上海市では42倍程度、深圳市は62倍にも達している。

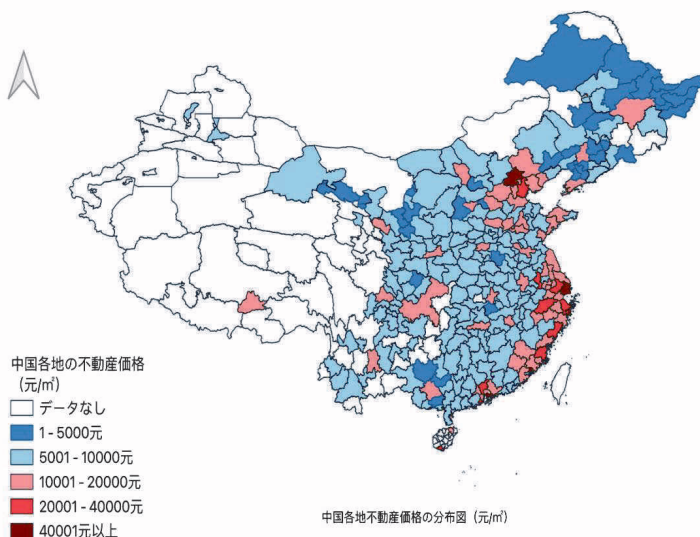


図3 地域別にみた住宅価格（2020年時点、住宅面積1㎡あたりの平均価格）

資料：『安居客』（不動産情報サイト <https://zhoukou.anjuke.com/?pi=PZ-baidu-pc-all-biaoti>）

大都市における住宅価格は、2016年から2018年にかけて急上昇し、一般的な住民にとって手が届かない水準にまで達した（図4）。2019年以降、住宅価格の倍率は低下傾向にあるものの、その要因の一つとして公務員の年収が一般的な就業者に比べて大きく上昇していることが考えられる（図5）。また、中国では女性の就業率が高いことから、世帯収入に対する倍率はデータ上よりも低くなる可能性もある。しかしながら、世帯内の就業者、例えば夫婦がともに公務員レベルの高い収入を得ている世帯の数は限られているはずであり、一般的な就業者世帯の収入では住宅購入が非常に難しい状況となっているといえる。さらに、この住宅価格の上昇は他地域からの移住者だけでなく、現地の戸籍を持つ当該都市出身の住民であっても、住宅購入を困難にする結果をもたらしている。

戴は、2000年代以降の中国では、不動産産業が国民経済の主要な産業となり、経済成長への貢献が大きい一方で、過剰な成長を続けてきたと指摘している（戴2016）。2015年において、中国人が保有する資産の中で不動産が占める割合は、実に71.5%に達していた。また、2016年の段階では、中国全世帯の総資産のうち、不動産資産が占める割合が68.8%に上り、過去と比

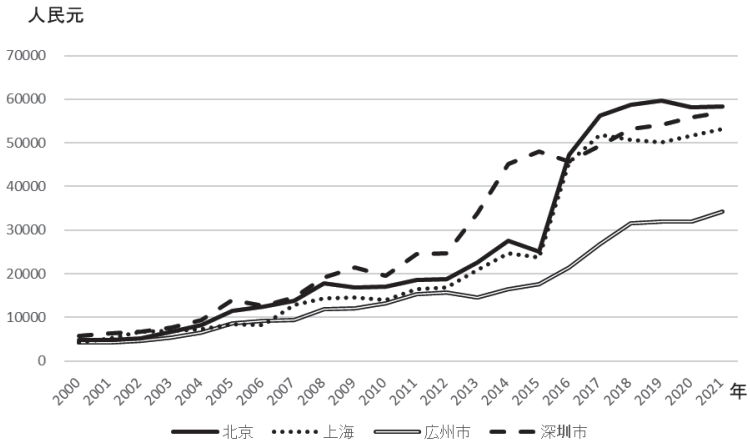


図4 超大都市4市（北京・上海・深圳・広州）の住宅価格の推移

資料：『安居客』（不動産情報サイト <https://zhokou.anjuke.com/?pi=PZ-baidu-pc-all-biaoti>）

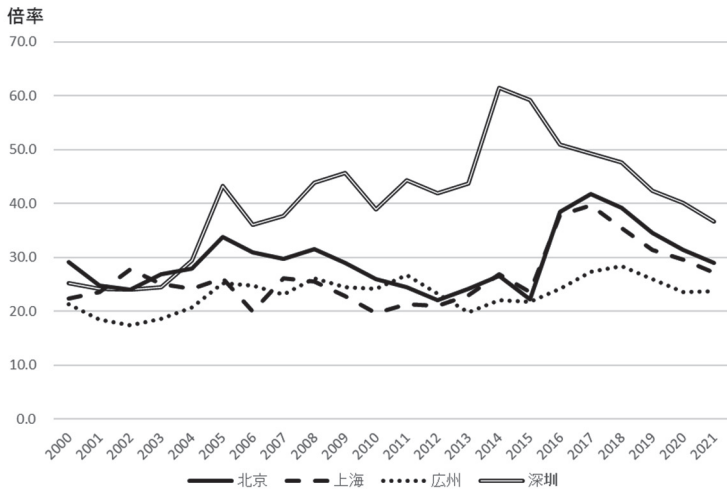


図5 超大都市4市における公務員年収に対する住宅価格の倍率の推移

資料：『安居客』（不動産情報サイト <https://zhokou.anjuke.com/?pi=PZ-baidu-pc-all-biaoti>）  
及び『中国城市統計年鑑』



べて高い水準を示している（西南財経大学中国家庭金融調査与研究中心 2016）。その結果として「住宅投資・建設・消費が拡大したことにともない、都市住民の居住環境は大きく改善されたが、一方で住宅価格は著しく上昇した」（彭雪，2013）と指摘されている。

## Ⅱ 住宅価格の高騰と人の移動

市場経済の導入を契機とした社会の変化は、農村部から大都市への出稼ぎ労働者等の大規模な人口移動という形で、現実の地域において現れてきた。とりわけ、改革開放政策以降の中国社会の変化を象徴する事象として、内陸部を中心とする農村からの主に沿海部の大都市への「農民工」と呼ばれる出稼ぎ労働者の人口移動が多く、研究者や一般社会の関心を集めてきた。

しかしながら、人々の移動先・定住先としての都市の実態については、それらの都市の規模や賃金水準、住宅価格をはじめとする物価水準、戸籍取得の容易さなどの面で多様な条件を有している。むしろ、改革開放後においても、中国では、人々が他地域に移動・移住することへの制度的・経済的制約は存在しており、むしろ大都市への移動を選択しない人や、一時的に大都市に移動しても、最終的には出身地やその近くの地域に帰還する人の方が多数を占めているのが実態であったと考えられる。すなわち、改革開放後の中国における人口移動の背景には、実際には、国内地域間でのかなりの多様性が存在しており、その移動パターンも、複雑な様相を呈しているといえる。

都市生活においては、住宅の購入が重要な意味を持っている。例えば、北京や上海のような国家レベルの大都市では、戸籍を取得するために住宅を購入する必要がある場合が多い。また、それ以外の都市においても、ファミリー向けの賃貸住宅の不足が課題となっており、家族での生活を営むためには持ち家が必須であるという価値観が根付いている（本章Ⅵ節を参照）。しかしながら、住宅価格が高騰している大都市においては、地方出身者にとってそれらの地域は一時的な就労の場としては適しているものの、現実的に「定住」する地域として選択することは難しい状況が生じている。

このような状況を反映してか、中国では近年、中国中西部の経済発展や政策により、出稼ぎ労働者の移動パターンが省間移動（特に内陸部から沿岸部へ）から省内移動にシフトする傾向が存在している。具体的には、2010年までは、出身地（戸籍所在地）から省（直轄市・自治区を含む）を跨いで移

動・就業する出稼ぎ労働者数は、省内にて移動・就業する人の数より多かったが、その数は2011年に初めて後者が前者を上回った。その後も省内移動は新型コロナウイルスが流行する前の2019年の時点までをみても増加を続けていたのに対して、省間移動は2014年をピークとして減少傾向にあり、出稼ぎ労働者の移動先として、省内移動が増加する傾向は定着しつつあるといえる。また、他地域に移動せずに出身地にて農業以外の仕事に従事する人も増加している（図6）。

農村出身の労働者だけでなく、高学歴な大卒者の就職先地域にも変化がみられる。図7より、大卒者（四年制大学学部卒業生）の就職先地域の推移をみると、地方級都市及びそれ以下の地域を就職先を選ぶ大卒者の割合は、2014年卒の49%から2022年卒の59%へと年々増加している。これに対して、「超大都市」2都市（北京・上海）と「特大都市」2都市（天津・重慶）が含まれる「直轄市」での就職を選択する割合は、同期間に22%から13%へと減少している。「特大都市」が多く含まれる副省級市において就職する人の比率は大きく変化していないものの、全国に4つしかない「超大都市」である北京市と上海市を含む直轄市において2014年以降、大卒者の吸引力が弱くなる傾向がある点は特徴的な変化であるといえる。

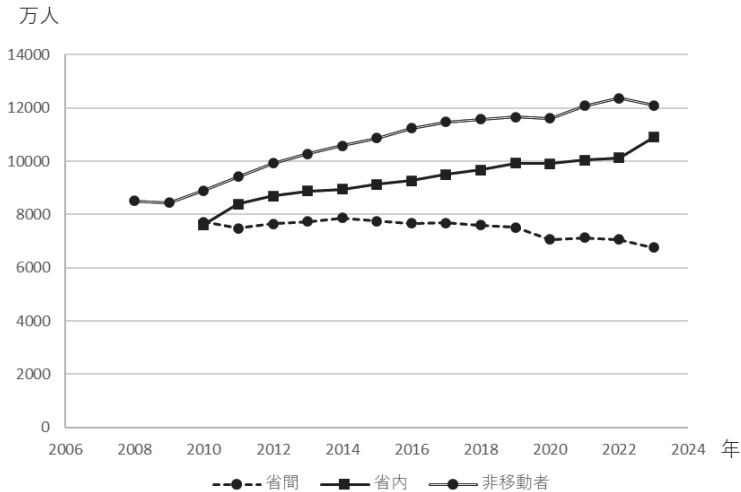


図6 出稼ぎ労働者の出稼ぎ先地域の推移

資料：『農民工監測調査報告』（各年版）より作成。

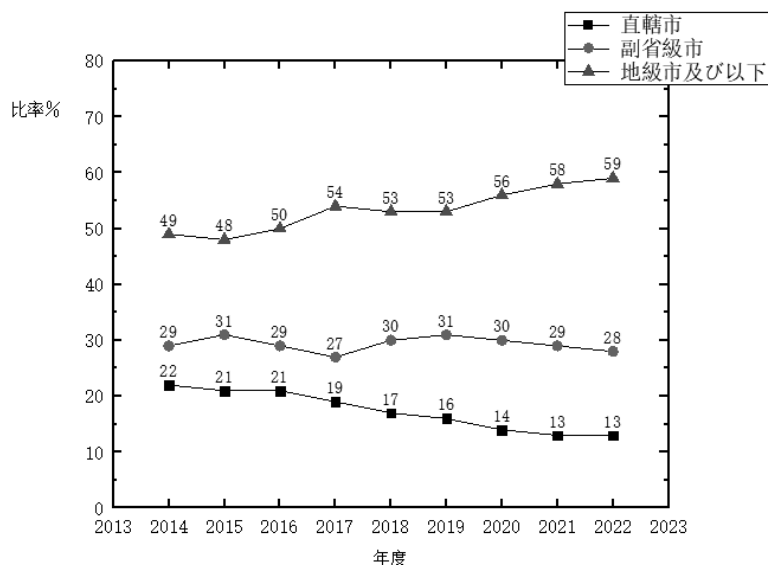


図7 大卒者（四年制大学学部卒業生）の就職先地域の比率の推移

資料：『農民工監測調査報告』（各年版）より作成。

実際に、北京・上海という国内最大の都市人口を有する2都市においては、2000～2020年にかけて常住人口は顕著に増加しているが、実は戸籍人口ベースでみると、2000～2020年の20年間の増加率は、それぞれ26.5%、25.9%となっており（図8、9）、年平均でみると1.3%程度であった。両都市の人口は、戸籍人口ベースでは、さほど増えておらず、就業や就学のために両都市に流入している他地域出身者らは数年働いた後には出身地やその近くの都市に再移動していく人の方が多いといえる。

他の大都市では、広東省の珠江デルタ地域のようにさらに高い戸籍人口増加率を示している地域もあるが（例えば、図10で占める広州市では同期間の戸籍人口増加率が40.6%）、住宅価格の高騰による住宅購入や戸籍取得の難しさは、他地域出身者らが大都市に定住することの大きな制約となっている。

そのため、移動後に一定期間就業した後には出身地等に帰還する人や、元々移動しない人も対象に含めた上で、地域に居住している人々について、生計の立て方や生活のあり方に加えて、移動・移住への意識を検討していく必要がある。

本書では、このように地域間で多様な条件を有する中国の人々の移住や定

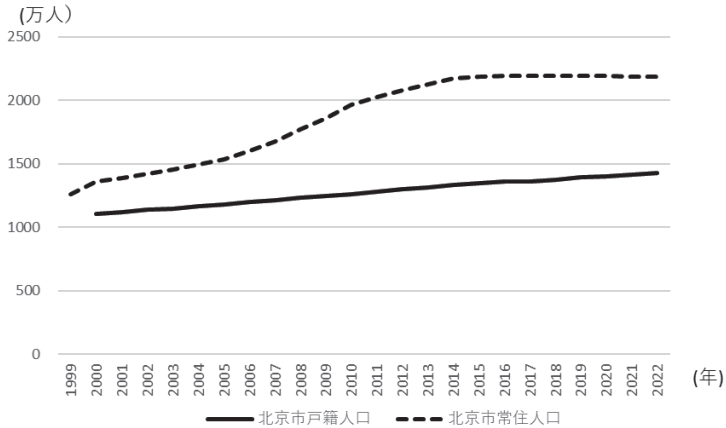


図8 北京市の常住人口と戸籍人口の推移

資料：『中国統計年鑑』及び『北京市統計年鑑』各年版。

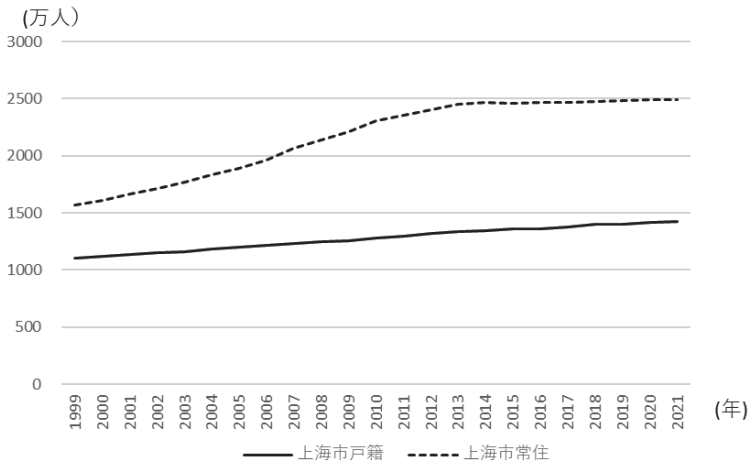


図9 上海市の常住人口と戸籍人口の推移

資料：『中国統計年鑑』及び『上海市統計年鑑』各年版。

住、現居住地への滞留、出身地などへの帰還の実態を、これまで筆者らが行ってきたいくつかの都市や地域の人々を対象としたミクロレベルの調査結果と、その後の補足調査に基づいて検討し、その実態と人々の移住・定住・滞留・帰還移動を決定づける背景について検討していきたい。

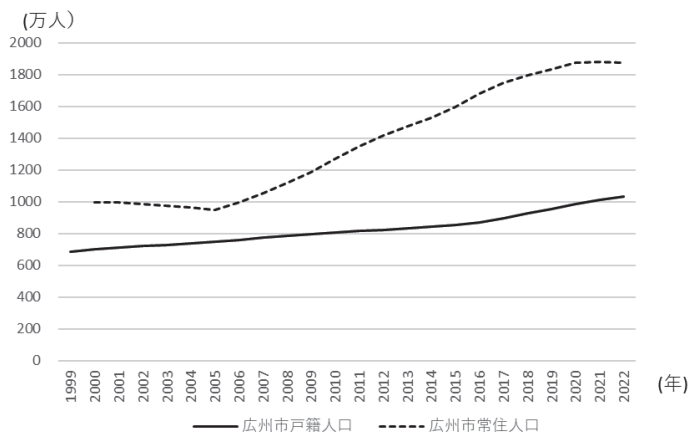


図 10 広州市の常住人口と戸籍人口の推移

資料：『中国本科生就業報告』（2015-2023 年版）より作成

### Ⅲ 先進国における国内人口移動の動向と理論的モデル

以上で紹介した、中国の人口移動をめぐる議論の内容は、世界的なレベルでの国内人口移動と比べて、どのような相違点が存在するのであろうか？

1960 年代までの米国や西欧においては、国内での人口移動の傾向として、産業革命を契機として、国土の周辺部に位置し豊富な余剰労働力を抱える農村部から、中心部に位置し工業をはじめ雇用に恵まれた都市への移動がみられていた。その後、先進諸国では 1970 年代に反都市化や人口移動転換と呼ばれる、大都市地域からの人口の流出超過がみられるようになった（石川, 2001）。

1970 ～ 80 年代における、人口移動のパターンを概観した石川（2001）によれば、このような人口移動の傾向は先進国内においても国ごとに多様であり、その要因についても、多くの仮説はあるが論証することが難しいとされていた（石川, 2001, pp.13-15）。森川（2010）によると、人口や就業地が都市から農村地域へ移動する反都市化現象は、1970 年代にアメリカ合衆国に発生して広く西ヨーロッパに広がったという。その後、アメリカ合衆国では 1980 年代半ばには終焉を迎えたのに対して、旧西ドイツでは 1970 年代末から 80 年代初頭に始まり（あるいは 1990 年頃に顕在化し）、1980 年代半ばにはむしろ強化され、2003 ～ 2004 年頃まで続いたとされている。日本にお

いても、1955年から2014年までの東京圏への転入超過者数の推移を分析した田中（2017）によると、1967年から1996年は、東京都の転入超過者数はマイナスであり、東京都に神奈川・千葉・埼玉の三県を加えた東京圏の転入超過者数をみると、1990年代前半に転入超過者数が減少した時期が存在している。その後、東京都単独でみても東京圏の単位で見ても、1997年からは転入者数は増加に転じ、東京への人口集中は再び顕著になっている。このように、統計レベルでみると大都市からの転出者数が転入者数を顕著に上回っていた時期は、それほど多くはないともいえる。

以上のように、中国に比べて、資本主義経済の歴史が長い先進国においては、非大都市圏から大都市圏への人口移動が顕著化していく傾向は、例外的な時期を除けば、かなり長期間にわたって続いてきたといえる。

中国においても、大都市への人口集中という現象は確かにみられている。しかしながら、改革開放後の中国における大都市の人口拡大には、欧米や日本とは異なる傾向もみられると考えられる。以下では、改革開放後の中国の主要都市における、人口増加の状況を概観していく。

まず、主要都市における戸籍人口の推移をみる。戸籍人口とは、当該都市における戸籍を所有している人の人口である。実は、この戸籍人口ベースでみると、北京や上海といった主要都市の人口増加率は国全体の人口増加率に比べて、それほど大きくはない。

これに対して、半年以上居住している人の数を集計した常住人口と呼ばれる基準でみると、確かに、大都市の人口は、国全体の人口増加率をはるかに上回るペースで急増していることが分かる。すなわち、大都市において、増加している人口の大部分は、当該都市の戸籍を取得せずに居住している人々であり、その多くは、数年程度、大都市にて居住・就業した後で、出身地等に戻るケースがかなり多いとみられる。

また、中国においては、改革開放政策実施以前に比べると緩和されたものの、欧米や日本に比べると、戸籍制度による居住地移動に対する制約は依然として存在している。張（2019）によれば、人々の居住地移動を緩和する政策変更がなされたのは1984年からであるが、現在でも、移動者が、移動先地域、とりわけ大都市の移動先地域において戸籍を取得することには大きな困難が存在している。現住地において戸籍を有していないと、子どもの初中等教育における学校進学や医療保険などの様々な公的サービスへのアクセスが大きく制限される。移動先の大都市において戸籍を取得するためには、特

に後述する 2014 年の「新しい都市化計画」(新型城鎮化計画)により、一部の都市において政策が緩和される前には、就業や、移動先地域における一定期間以上の納税、大卒などの高い学歴の保有などが条件となっていた。そのため、特に農民工のような出稼ぎ労働者にとっては、高いハードルが存在している。中国においては、現在でも、移動の自由には、一定の制限が存在しているといえる。以上の理由により、就業のために他の地域から大都市に移動してきた地方出身者らは、比較的高い学歴を有するホワイトカラー的職種に従事する人も含めて、数年間就業した後には、結婚等のために、出身地に帰っていく人が多いとみられる。

理論的な議論では、人文地理学の分野では、人口移動は、重力モデルと呼ばれるモデルによる説明が有名である。重力モデルとは、一般に以下のように説明される。

すなわち、移動を考えている人にとっては、現住地と移動先の状況が影響を与えていると考えられる。他方、地域間の移動にあたり、距離が近いほど移動しやすく、距離が遠くなるほど移動しにくいとも考えられる。そこで、人口移動に関して、物理学の引力法則をベースに考えられたのが、重力モデルである。地域の規模が大きくなるほど、その地域に引き付けられるので、相互作用は大きくなり、距離が遠いほど、相互作用は小さくなる(佐藤, 2014)。ただ、地域間の移動については、地域の規模と距離だけではなく、他の要因も考えられる。一般的には、地域間での雇用機会や賃金水準の差などが、人口移動の重要な要因となっていることが多い。

実際に、国内農村部や中小規模都市から大都市への就業・就職にともなう移動に関する議論として、所得格差説と雇用機会説という 2 つの説明がなされてきた(山口ほか, 2000)。すなわち、人口移動を引き起こす要因としては、移住先と移住元地域における所得水準の差を重視する視点と、当該地域における雇用機会の有無や多寡が移動の大きな要因になるとする観点が存在していた。特に後者の議論では、主に産業構造の変化による雇用機会の所在地のシフトについての研究がなされてきた。

経済学者のルイスは、これらの所得格差と雇用機会という概念を用いて、農村部から都市部への人口移動の要因を説明した二重経済モデルとも呼ばれる理論を提示している。彼は、伝統的な農業部門からなる農村における余剰労働力が、都市部に位置する現代的な工業部門に吸収されることで工業化が進むと主張した。この理論によれば、農村の伝統的な農業部門は労働集約型



産業であり、低賃金、多量の労働力、低生産性といった特徴を持つ。一方で、都市部の現代的な工業部門は、農業部門よりも高い賃金や高い限界生産力を持ち、労働力に対する需要も大きい。

この賃金格差の結果、余剰労働力はより高い賃金を求めて農業部門から工業部門へと流入し、多くの労働者が農業部門から工業部門へと移動する現象が見られる。労働力の追加投入により工業生産が拡大する一方で、農業生産の総量は変わらないまま、工業部門における限界生産力や賃金が低下する方向に働く。その結果として、農業部門と工業部門の賃金水準は事実上均一化され、農村部から都市部への人口移動も次第に落ち着き、転換点に達することになるというものである (Todaro and Smith, 2015: 厳, 2005)。

経済学者の間では、このルイス・モデルへの関心は高く、近年では、中国においてルイスの転換点と呼べる現象が見られるかという点も議論がなされてきた。とりわけ、改革開放期以降の中国の人口移動にルイス・モデルを適用することをめぐっては、モデルが前提としてきた、農村における余剰労働力（潜在的失業者）が本当に存在していたのかという点や、理論の前提となる移動者が完全情報や経済合理性に基づいた意思決定・行動を行うという仮定自体が非現実的である点等（丸川, 2002）が、議論になってきた。

筆者らは、上記の住宅保有の必要性和購入価格の高騰が、実際には都市労働者の生活コストを上昇させ、実質的な可処分所得を切り下げる結果になっているという観点から、中国における人口移動を検討していく必要があると考える。

ルイス・モデルが注目した所得格差と雇用機会という2つの要因を、実際の移動者の意志決定に注目しながら組み合わせたモデルも存在する。経済学者の Todaro が提案したモデルによると、人口移動の要因として、送り出し地域と移住先地域の所得格差の存在を基本としながらも、移住者は移住先での実際の賃金ではなく、就業できる確率を考慮した「期待賃金」に基づいて、移住の是非に関する「意思決定」を行うとされている。同モデルは、「期待値」という概念を用いて人口移動の経済的な要因である所得格差と雇用機会という2つの要因を統合したモデルであるといえる (Todaro and Smith, 2015)。

その一方で、Todaro のモデルについても、その問題点の1つとして、移動者が雇用される確率や就職先の職場に関する完全情報を持つという仮定が現実的ではない点も指摘されている（厳, 2005）。



また、このような所得格差や雇用機会の存在のほかに、近年では大都市において経験できる様々な職業体験や生活スタイルへの「あこがれ」といった心理的な側面に注目した検討も行われている（中澤ほか、2008：神谷・丹羽編、2018）。このほかには、就職移動の動機としては、移動先の生活施設や地域コミュニティへの満足度の高さも重要になっている可能性がある（李志剛、2011）。

これらの議論に関連して、中澤（2014）は、情報の不完全性や非対称性が顕著に存在する労働市場においては、雇用関係を仲介する組織が重要であると論じている。同書の内容からは、求職者は労働市場における自身の評価について完全な情報を持つことはできないため、仲介組織を通じて自身にふさわしい雇用先や職種を認識していく過程を研究していくことが重要であると考えられる。

加えて、中澤（2013）や青山ほか（2014）等のレビューによると、近年、経済史家であるポランニー（2003；2009）の議論に基づいた「埋め込み」の概念が注目されており、地域や社会の中に埋め込まれていた人々の経済活動が、資本主義の浸透や国家の政策により、どのように変化しつつあるのかという点をナショナル・スケールで分析することへの関心が示されている。また中澤（2016）では、ポランニーが示した、市場経済の拡大に対して社会の自己防衛としての市場を規制する政策や運動も起こるとする「二重運動論」も紹介し、経済地理学における地域研究に援用することを企図している。

ポランニーの理論は、比較的早くから知られていた「埋め込み」概念を中心に、欧米の地理学界では、多く参照されている。例えば、前述したデヴィッド・ハーヴェイの著作の中にも、ポランニーの影響はみられる（ハーヴェイ、2007；堀林、2010）。周知の通り、ハーヴェイの理論は、マルクス主義経済学の理論に基づき、資本の2次的循環や都市空間形成に関する議論を展開している。ハーヴェイは、その論考の中で、マルクスが行った資本家に対する労働者の搾取という階級関係と「剰余価値」の形成という論考をベースにしているが、それに加えて、「埋め込み」理論や「二重運動論」で知られるカール・ポランニーの論考も参照しながら、都市空間の形成について論じている（ハーヴェイ、2007）。ポランニーの議論では、資本主義あるいは市場経済が導入された社会においては、本来は「販売のために」生産されるものではないはずの「労働」、「土地」、「貨幣」が商品化されること（商品擬制）により社会崩壊のリスクが高まることが論じられている（ポランニー、2009）。

ハーヴェイは、中国のような計画経済国家においても市場経済導入によって、資本主義国家と同様に資本の流通や循環プロセスが形成され、その結果としての「資本の蓄積」が起きると考えている。そのプロセスの中では、「労働」、「土地（自然）」、「貨幣」の商品化がなされていくのだが、その実現には種々の制限・限界が存在する。具体的には、自然条件との関係からくる制限や、技術と組織形態の確立、労働者の統制における制限、有効需要や市場規模の限界といったものである。

資本は、このような資本の流れを妨げる多くの制限や障壁を「回避（fix）」する動きをみせる。例えば、現実の貨幣資本を集積することの困難という制限を回避するために信用創造やレバレッジが用いられるし、労働力確保の困難や労働者の反抗という制限を回避するために労働節約型技術が採用されるといったものである。最終的には、現実の生産過程にともなう多くの制限を回避するために不動産や金融商品へと資本が流れていく傾向がみられる。

その結果として、資本による「建造環境」の構築あるいは「空間の生産」、都市空間の形成、といった現象が起こる。このような都市空間形成は、膨大な過剰資本と過剰労働力を吸収するだけでなく、それ自体が莫大な有効需要を生むものである。その一方で、金融恐慌の決定的なきっかけとなるものも、その過程の一環である住宅市場、不動産市場の膨張とその崩壊である点も指摘できる（ハーヴェイ、2012）。

#### IV 地理学における理論的研究との関連について

本稿では、中国人による日本の都市における住宅購入について検討するが、その際には住宅購入を「投資・投機」という観点から検討した研究にも注目する必要がある。このような観点から、近年の資本主義社会における都市の固定資産（不動産）への投資について検討した理論的研究として第一に思い浮かべる研究が、前節で挙げたハーヴェイによる論考であるといえる。ハーヴェイは、資本の循環を、通常の商品生産と消費の過程である第1次循環、「固定資産と消費元本の形成への資本のフロー」である第2次循環、科学・技術投資と社会的支出（労働力の育成・支配）に当たる第3次循環に区分している（ハーヴェイ 1985；松原 2006：18-23）。

特に本稿との関係で重要な点として、ハーヴェイは、第1次循環と第2次循環への資本循環の切り替えに注目している。第1次循環が、「全ての商品

が一期間に生産され消費されるという前提」の下に考えられているのに対し、第2次循環は、直接の投入ではなく、補助として機能する点、「相対的に長期間にわたって使用される」点で区別されている。その上でハーヴェイは、資本のフローが第2次循環へと切り替わる契機として、「過剰蓄積」（資本を充用する機会に対してあまり多くの資本が全体として生産されること）が生じていると指摘している（ハーヴェイ 1985；松原 2006：18-23）。

ハーヴェイは、世界金融危機に際しての、中国政府による住宅・インフラ建設への多額の投資と財政出動、それによる都市空間の形成についても論じている。彼の説明によると、中国政府は、世界金融危機に際して、2つの柱からなる包括的景気刺激策を取っている。第一に、約 6,000 億ドルに及ぶ大規模なインフラ事業を実施し、高速道路、新空港、高速道路の建設、巨大水利事業、新都市建設事業等を行った。第二に、中央政府は銀行に対して、各省や民間事業に対する信用取引の緩和を実施させた。

この論考によれば、中国政府による政策で生み出された債務が一定期間に確かに返済されることで、中国がさらなる恐慌の震源地になる可能性があることも危惧される。また、これらの政策がもたらした否定的影響として、インフレの進行や住宅などの種々の資産市場への投機の増大がみられることや、製造業とインフラ部門において過剰生産がみられること、銀行による融資の過剰拡張がなされている可能性があること、が挙げられている。このような中国が執ってきたケインズ主義的景気刺激策については、不況に対して短期的な対処にはなるものの、永続的な効果が期待できるものではなく、状況が改善したときには財政赤字を埋め合わせていく必要がある。中国が、適切な時期に政策転換ができるかという点が課題だとされている（ハーヴェイ、2012）

以上のようなマルクス主義的な観点からの中国経済の分析は、中国の地域構造を理解する際にも、参考になる観点だといえる。特に 1998 年の住宅制度改革や 2007 年の世界金融危機以降の中国の地域構造を議論する際には、きわめて現実的な視点になっていると考える。

## V 中国における住宅建設と価格高騰の背景

中国では住宅価格が高騰しているにもかかわらず、住宅建設の需要が拡大した理由として、いくつかの要因が挙げられる。その一つとして、2000

年代以降、中国では住宅価格の上昇率が多く、多くの年で預金金利を上回っていたことが挙げられる。この結果、住宅購入は狭義の投資手段として見ても、預金よりも有利であると考えられてきた。例えば、中国銀行の各年の定期預金金利の推移（表1）と主要4大都市の住宅価格の増減率の推移を比較すると、住宅価格の上昇率が預金金利を大幅に上回る年が数多く存在していた。特に、リーマンショック以前の2005年には、5年間の定期預金金利が5.85%と高い水準であったのに対し、2011年以降は政府の景気刺激策の影響で金利が2.75%まで低下している。このことから、住宅の購入が投資手段としても貯金よりも有利であったといえる。

さらに、北京や上海のような大都市での住宅購入は、中小規模都市で購入する場合と比べて特に有利な投資手段と考えられてきた。また、楊と張(2012)の研究によれば、中国では住宅保有税が他国よりも低水準であることが、投資対象として住宅が有利である理由として挙げられる。具体的には、不動産保有の段階で課される税金として不動産税や都市土地利用税が存在しているものの、多くの免税措置が取られており、通常、住宅所有者は税金を支払う必要がない。このように住宅所有への課税圧力が低いことに加え、不動産価格の上昇への期待が高く、他の投資手段と比較して有利であることが、中国の人々が住宅購入に積極的である理由とされている（楊・張2012）。

また、心理的な側面から見ると、住宅価格が継続的に高騰する中で、住宅への投資によって大きな経済的利益を得た人々の成功が影響を与え、それまで投資のために住宅購入を検討していなかった人々も不動産市場に参加するようになった。この結果、不動産市場では需要が供給をはるかに上回り、さらに多くの人が極めて投機的な投資活動に傾注するようになった（昌2010；易2018）。

その一方で、四大都市での年収に対する住宅価格の倍率は、リーマンショック前の2000年の時点で既に20倍を超えている。全国の年収に対する住宅価格の倍率に至っては、2005年時点の倍率の方が、リーマンショック後よりも高いほどであり、リーマンショック後の住宅投資の過熱を指摘したデヴィッド・ハーベイの理解さえも越えているとも言える。

ハーヴェイの議論では資本循環にともない、製造業から固定資産への資本の移転がなされている点が指摘されている。ただし、2000年代以降の中国における不動産市場の過熱化と不動産価格の高騰という現象は、国内における製造業の発展と並行して起こった現象であるため、上述したようなハー

表 1 中国銀行の定期預金金利の推移

単位：％

年	1 年間	2 年間	3 年間	5 年間
2002	1.98	2.25	2.52	2.79
2003	2.25	2.70	3.24	3.60
2004	2.52	3.06	3.69	4.14
2005	4.14	4.68	5.40	5.85
2006	2.25	2.79	3.33	3.60
2007	2.75	3.55	4.15	4.55
2008	3.50	4.40	5.00	5.50
2009	3.25	3.75	4.25	4.75
2010	3.00	3.50	4.00	4.25
2011	1.75	2.25	2.75	2.75
2012	1.75	2.25	2.75	2.75
2013	1.75	2.25	2.75	2.75
2014	1.75	2.25	2.75	2.75
2015	1.75	2.25	2.75	2.75

資料：中国銀行ウェブサイトより作成

ヴェイの議論が、中国においてどの程度あてはまるのかという点には検討の余地がある。

すなわち、ハーヴェイの議論によると資本循環にともない、製造業から固定資産への資本の移転が指摘されているが、中国国家统计局のデータによると中国において GDP に占める第 3 次産業の比率が第 2 次産業の比率を上回るようになったのは 2012 年になってからであった。そのため、それまでの中国経済は、発展段階としてはまだ製造業が中心であり、まだ第 1 次循環の段階にあったと考えられる。それにもかかわらず、住宅制度改革が完了した 1998 年の時点で、既に不動産のような固定資産への資金の移転が盛んになり始めていた。

むしろ、中国において固定資産への資金の移転が盛んになった理由としては、中国社会において住宅取得を促進させる価値観が支配的であった点も背景として存在していると考えられる。以下では、中国における人々の住宅購入に対する価値観や住宅購入事情といった社会的背景について概観していく。

## VI 中国における住宅に関する価値観と住宅購入事情

中国では1992年の社会主義市場経済の導入以降、急速に都市化が進んだ。しかしながら、それまで中国は農業国家としての性質が強い国であったといえる。そのため、農業生産を背景とする価値体系が、中国人の価値観に大きな影響を与えていた。土地は農業生産にとって最も重要な生産資源であるため、土地を保有することは、中国社会の伝統的な価値体系の中で重要な部分を占めていたと考えられる。都市化と脱農業化が進んだ現代においては、中国人にとって、住宅への独特の感情とその購入に対する独特の思い入れの強さが、土地への愛着の表現方法の一つになっているといわれている。例えば、中国には昔から「住宅がなければ家（家族）もない」という伝統的な考え方があり、住宅は自分や家族の人生を守る「砦」のような存在となってきた。このように中国人にとっては住宅を所有することは重要な価値を持つ行為であったとされている。具体的には、結婚するのであれば、必ず住宅を購入・所有すべきとか、親は子どものために住宅を残す責任があるといった考え方が社会の中に強く存在している（王2001；張・張2007）。もちろん、このような「持ち家」に対する価値づけは、近代期以降の西欧諸国や日本等の他の国や地域においてもみられた現象であったが、中国では後述するような経済的・制度的背景もあり、このような「持ち家」に対する個々人の思い入れの強さが、中国社会のあり方に大きな影響を与えるようになっていえるだろう。

楊ほか（2012：843）が紹介しているように、実際には中国でも、計画経済時代には、福利厚生的な観点から政府が人々に住宅を分配する制度が存在していたため、上述したような伝統的な価値観が、実際の住宅の選択・選好パターンに影響を与えることは少なかった。すなわち、この時期の中国社会においては、政府が住民の生活全般をすべて管理していた。そのため、居住地の選択、子供の教育、父母への支援、さらには自身の老後の生活ケアへの需要が、実際の住宅や居住地の選択にほとんど反映されることはなかった。結果として、住民の住宅や居住地の選択肢は非常に少なく、社会階層による差異も小さかった。職業や政治的地位による差異が、支給される住宅の件数、広さ、部屋の階数、方角（地位が高い人には南向きの部屋が支給されることが多かった）、支給される順番などに反映されることはあったが、収入等の経済的条件により、居住する住宅の選択が左右されることはほとんどなかつ



た（楊ほか 2012：843）。

しかしながら、改革開放政策の実施以降、30年以上にわたる中国経済の急速な発展と住宅制度改革<sup>1)</sup>により、住宅の選択・選好パターンに対する、上記の伝統価値観が復活しているように見える。例えば、林・林（2020：28）によると、現代の中国社会、特に都市住民では、結婚するのであれば、必ず住宅を購入・所有すべきという価値観が弱まるどころか、逆に強まっている。結婚の準備として住宅を購入することは、中国のほとんどの若年層にとってなさねばならない社会通念になっているとさえいえるだろう。このような状況は、中国の伝統的な価値観が継承されているものであるともいえるが、仕事や子どもの教育、家族の介護などの社会の様々な側面で、強いプレッシャーにさらされている中国社会において、若年層が安心感を得られる場所を求める潜在意識の表れでもあり、より現代的な社会通念に基づくものであるともいえる（林・林 2020：28）。

具体的には、楊（2011：233）によると、現代において中国人が住宅を購入する社会的・制度的背景としては、以下の3点が挙げられている。1点目は、住宅保有の有無や居住している住宅のレベルによって周囲の人々からの評価が決まる点が挙げられる。2点目は、大都市において、子どもの教育機会などの住民サービスを受ける権利を得るためには、自己保有の住宅に住む必要がある点が挙げられる。そのため、ある程度の経済力がある人は、必然的に住宅の購入を考えるようになるという。3点目は、自宅を持つことで、特に都市部において社会生活を続けていくための、より強固な権利を得ることができるという点が挙げられる。特に近年では、賃貸住宅に居住している人が、突然、賃貸契約を解除されたり、家賃の値上げを強要されたりすることが頻繁に報道されており、人々が住宅を購入する主要な動機になっている。このような状況の中で、中国の都市では、人々の間に持ち家を所有することへのこだわりが特に強くなっている。そのため、諸外国では一般的な行為である賃貸住宅に住むという行為は、都市住民にとっては、経済的な余裕が少ない時期に仕方なく選ぶ選択肢であり、過渡的な行為に過ぎないという考え方が

---

1) 菱村（2010）によれば、「住宅制度改革とは、従来の社会主義の福利的住宅分配制度を取りやめ、住宅の商品化を図り、不動産業を主要産業として育てることを企図して行われた改革」という。これにより「1998年には、住宅の実物分配制度が完全に取りやめとなり、住宅分配の貨幣化、公有住宅の賃料の改革をはじめとする住宅の商品化がこれ以後大きく推進された」とされている（菱村 2010）。

一般的になっている（楊 2011：233）。

すなわち、住宅購入は、中国人が有してきた伝統的な価値観が、現代における様々な社会的・制度的条件や次節で論じる経済的条件に対応する形で顕在化したものであり、購入者が心理的な満足感を得るためだけではなく、社会的・制度的な条件や経済的な要因を背景として行う活動であるといえる。

中国において、以上のような住宅購入ブームが起こった背景として、中国が純粋な社会主義から「社会主義市場経済」を標榜して発展を目指す中で、1980年代後半から推進されてきた住宅制度改革の影響が指摘されている（菱村 2010）。住宅制度改革が完成した1998年以前には、主に政府主導による住宅供給のシステムが機能しており、結婚時において住宅の供給がなされていた。しかしながら、鄭（2018）が紹介しているように、現代の中国社会では、結婚適齢期の若年層、特に都市部の若年層は、住宅価格やそのほかの生活費用の高騰といった、社会的リスクの上昇に直面している。実際に中国の大都市では、若年層では結婚後に夫婦2人の収入を合わせても住宅を購入することが難しい状況にある。そのため、特に大都市の女性は、配偶者として経済的な余裕があり、結婚後も一定の生活水準を維持できる結婚相手という意味で、結婚前に住宅を用意してくれる男性を選ぶ傾向がある。その結果、大都市の若年男性は結婚する前に住宅を用意しておかないと、婚活の際に不利になる可能性が高い（鄭 2018）。

一方で、現代の中国では結婚率の低下と離婚結婚比率の高騰により、世帯の再生産が停滞することに対するリスクも上昇している<sup>2)</sup>。離婚の防止策として、夫婦の共有の財産である住宅を購入することは有力な手段の1つであると考えられている。なぜなら、夫婦の共有財産として住宅を購入していると、特に大都市などにおいて、住宅価格が大きく値上がりした場合に、財産の分配が難しくなり、結果的に離婚を思いとどまる人も多いからである。したがって、現代の結婚を考えている都市部の若年層は、住宅を購入すること

2) 国家統計局と民政部（省）がまとめたデータによると「2018年における中国全土の結婚率（総人口に対する年間結婚者数の割合）は7.2%で、13年以降で最低を更新している。13年には9.9%であった結婚率は18年には7.2%になっており、この5年間で全国の結婚率は低下を続けている」という。また、18年の全国の婚姻届け提出者数は1,010.8万組であったのに対して、離婚届け提出者数は380.1万組であった。結婚率が5年続けて低下した一方で、離婚率は15年連続で上昇している。その結果として離婚結婚比率（一定期間内の離婚組数の結婚組数に対する割合）は38%にも達している（人民網 2019）。



は結婚や結婚後の離婚防止のための重要な活動と位置付けている。

しかしながら、住宅価格の高騰により、住宅を購入する行為は、大都市の若者にとって大きな経済的・精神的な負担になっている。そのため、伝統的な中国の価値観に影響を受けているほとんどの父母は、子どもの経済的負担を減らすため住宅の購入資金等を提供することで、自身の子どもたちを支援している。前述したように、計画経済時代に育った人々は、政府によって住宅が分配されていたため、若いときに住宅を買うために資金を準備する必要がなく、ある程度の金額の貯蓄を生み出すことができた。このような背景に加えて、1970年代後半にはじまり1980年代初頭に強化された「1組の夫婦に子どもは一人」とする、「一人っ子政策」とそれに伴って起こった「夫婦と子供1人」を典型的な家族構成とする核家族化の進行は、「親は子どもを支援すべき」という伝統的な倫理観を強化する結果となった。この結果、高齢者は次世代の若者たちが家を買う際に援助することが求められるようになった。住宅制度改革以降、住宅購入「適齢期」世代の需要が増加すると、親や祖父母世代が蓄積してきた貯蓄が一挙に放出され、唯一の子や孫のために消費されるようになった。その結果として、住宅価格が高騰する一方で、2世代分の貯蓄が不動産市場で爆発的に放出されている状況である（徐・徐・何 2012）。

また、中国の持ち家率の高さは賃貸住宅市場<sup>3)</sup>が未成熟である点とも関係があると考えられる。中国住宅都市農村建設省（2018）によると、中国の賃貸住宅市場は、これまでほとんど経済的な規制を受けておらず、急速な拡大が進むとともに予期せぬ課題も生じてきた。同報告では、賃貸業界が「無秩序な」発展を遂げていると指摘されており、広告での誤った情報の掲載、不正な保証金の差し押さえ、退去の強要といった問題点が挙げられる。このため、安定した居住環境を維持するために、中国人が持ち家を取得しようとする傾向は一層強まっているといえる。

加えて、林・林（2020：28）によると、北京・上海・深圳といった大都市

---

3) 中国では、2016年末時点で、居住地の変更をともなって移動している人の数が2億4,500万人に達している。また、大規模な人口移動は今後と長期間続く見通しだという。移動人口が非常に多い一方で、大都市では居住空間をめぐる課題がより深刻になっている。2016年には2012年と比較して全国の賃貸需要は102%増加し、賃貸住宅の供給は93%の増加にとどまっている（中国流動人口発展報告 2017：58 同城データ研究院 2017）。また、戴徳梁行（2017）によると、賃貸住宅市場には、賃貸仲介サービスの未整備、法律の未整備、住宅自体が低品質であること等の問題が生じており、課題が多いといえる。

やそれに準ずるレベルの大都市では、都市居住者の移動の増加にともない、住宅市場は都市の公共資源の空間的分配という重要な機能を引き受けるようになっている。例えば、義務教育を受ける子どもが学校に入学する際に、地区の学校の定員に余裕がない場合には、賃貸住宅居住者は入学できず、公教育が受けられない場合がある<sup>4)</sup>。このようなルールが存在が、中国人が住宅を賃貸するのではなく、購入することを選択する重要な理由の一つになっているといえる。

以上の点をまとめると、若年層が家族からの援助を受けながら住宅を購入するという中国独特の習慣は、都市部の若年層が個人の自由と理想的な生活を追求しようとする意識の表れともいえるが、実際には彼（女）らが様々な社会的リスクに対応するために行う行為だともいえる（林・林 2020：28）。

このような状況を踏まえて、紀・朱（2017）は、特に大都市において不動産購入が過熱化し、人々が投機的な購入をする背景を、社会学におけるアノミー理論を利用しながら検討した。彼らの研究によると、住宅制度改革が実施されて以降、中国では住宅価格が急速かつ継続的に上昇し、不動産市場での取引の混乱といった問題も顕在化しつつある。このような問題に対応するために、住宅取引に関連する規制強化が行われた。しかしながら、このような政策によっても、投資者の不動産価格上昇への強い期待を抑えることはできず、住宅購入への需要は一時的に抑制されることはあったものの、結果的には実需を超えた投機的需要が増大するというアノミー的状况になっていると指摘している。

すなわち近年の中国では、改革開放以降、市場経済化の進展や経済発展が進む一方で、計画経済時代に存在していた政府が住民の生活全般を管理する体制がなくなったことで、所得格差が急速に拡大したり、失業や倒産が増加したりするなど、個人や世帯が直面する様々な生活上のリスクが高まっているといえる。近年の中国社会では、このようなリスクの管理は、主に個人の責任に委ねられている面が多い（鄭 2008）。このため、リスクを回避し自身や家族の生活を守るために、人々の間では、資産の管理・運用の必要性が認識されている。しかしながら、金融市場の不安定化や不動産バブルの存在、それにとまう住宅価格の高騰や不動産市場の規制強化により、中国国内においては、リスクを管理するための適切な投資先は限られている。そのため、

4) このような状況は、人々の住宅選択の選好パターンに大きな歪みをもたらし、特に子ども  
の教育に有利な地区の住宅価格が高騰する結果をもたらしている（胡・鄭・王 2014）。

胡潤研究院（2017）によれば、中国の人々は、この社会的課題に対応し、リスクを回避するために、海外への移住や不動産投資等の手段を通じてリスク管理を行うことができる海外での不動産購入に注目する人もみられる。

## Ⅶ 近年における中国人の住宅選択選好パターン

住宅制度改革の結果として、中国の都市部では、さまざまなグレードやデザインあるいは立地条件の住宅が市場で取引されるようになり、購入者は予算が許せば、自身のライフスタイルや社会通念に基づいた住宅の選択を実現できるようになった。この結果として、居住者の住宅選択に対する社会通念には、計画経済の時期やそれ以前の農村社会だった頃に比べて、いくつかの新しい変化がみられるようになった（楊ほか 2012）。以下では、この点について、都市地理学的な研究として、詳細な論考を行っている楊ほか（2012）などを参考にしながら、紹介していく。

まず、①近年の中国では、住宅の商品化にともない、他の住宅と差別化を図るために職場や商業施設への利便性を重視するものや、学校などの公共サービスへの近接性を重視するものなど、様々な立地条件の住宅が供給されている。その中でも特に人気を集めているタイプの住宅は、教育資源へのアクセスに優れた「学区房」と呼ばれる住宅である。「一人っ子政策」やそれが廃止された後も続いている少子化の結果として、ほとんどの親は、自身の1人だけの子どもに対して高い学歴を身につけさせるための「エリート」教育を行っている。そのため親は、住居を選択する際には、子供に優れた教育資源を提供するために、自身と同じ社会階層の人が多く住むコミュニティを選択する傾向がある。さらには、評価の高い学校の近くにある住宅を購入する人が増えている（楊ほか 2012：842-843）。

②親たちは、一般的には、自身の子どもが購入する住宅の頭金を払ったり、場合によっては、住宅自体を購入したりするなどして、自身の子どもが住宅を購入する際に生じる資金的な問題を解決しようとする。このように住宅を購入する若年層が親たちから資金援助を受ける場合には、購入地域や購入する住宅の種類について、親たちの意向が大きく影響することになる（楊ほか 2012：843）。

③その一方で、結婚に際して住宅を購入する際には、住宅が商品化された当初は男性がその費用を支払うのが一般的であったが、近年では、夫婦双方

が購入資金を分担して支払う事例が増えてきており、なかには女性やその家族が全額を支払う場合もみられるようになってきている。女性側も購入資金を負担するようになった背景として、結婚後の家庭内でのバランス関係などが重視されるようになってきた点が指摘できる（楊ほか 2012：844；林・林 2020：33）。

④欧米の文化的価値観の影響を受けて、人々の間では、新しい都市的価値観も生まれた。例えば、一部の都市住民の間では、欧米文化の影響を強く受けるようになっており、住宅を選択する際、周囲に豊かな自然環境がある住宅を好む人が増えている（楊ほか 2012：844）。

また楊ほか（2012：844-845）では、社会階層<sup>5）</sup>による差異という観点からも、都市居住者の住宅選択のあり方がまとめられており、以下のような特徴が挙げられている。

①まず、高所得者層においては、経済的制約が小さいため住宅の選択は当事者が自由に行うことができる。そのため、より条件のよい立地や面積、品質の住宅を購入することができ、2軒以上の住宅を保有していることも多い。親世帯と独立した子ども世帯は、別居しながらも近居するのが理想とされており、実際にそのような場合も多くみられる（楊ほか 2012：844）。

②これに対して、中所得者層と低所得者層では、経済的制約が大きいため、立地などの面で条件の良い住宅を自由に選択することはできない。そのため、

---

5）2012年の時点で中国都市部居民の一人当たりの年間平均収入として、その大半は下位中間層（20%、一人所得 16761.4 元）、中位中間層（20%、一人所得 22419.1 元）、上位中間層（20%、一人所得 29813.7 元）、中高所得層（10%、一人所得 39605.2 元）、高所得層（10%、一人所得 63824.2 元）である（中国国家统计局）。しかし、中国の人々にとっては、自らの所得が社会全体のなかでどの程度の水準にあるのかという点を把握することが非常に難しくなっている。中国国内で「中間所得層」（中国語では「中等收入階層」）の問題を提起したのは、陸学芸編（2004）とされる。同書によると、『中国では職業や職階あるいは公的機関に勤めているか否かによって 10 の社会階層があり、それらは社会・経済的に 5 つの等級に分類できるとした。中国ではこれを機に「階層」あるいは「階級」を巡る議論が活発になったものの、「中間所得層」の定義についての議論は収斂する気配がない。その理由のひとつとして、中国では都市・農村間および沿海・内陸間の所得格差が非常に大きく、国民全体が納得できる中間という概念が成立しにくい』（陸学芸編 2004；三浦 2015）が挙げられている。上述の 5 つの等級は、低層（農民・生活保護者・失業者）、中下層（零細企業就業者・一般サービス業就業者・ワーカー・農民）、中中層（初級専門技術者・小規模企業経営者・事務員・自営業者・中高級技術工・大規模農業経営者）、中上層（党・政府中低級幹部・大企業中間管理職・中小企業管理職・中級専門技術者・中規模企業経営者）、上層（党・政府高級幹部・大企業管理職・高級専門技術者・大規模私営企業経営者）に分けられている（陸 2004；三浦 2015）。ここでは、この 5 つの等級の中の中下層・中中層・中上層に属する人を中所得者層と定義する。

住宅を選択する際には、職場や商業施設へのアクセスに優れた物件を優先するなど、希望する条件の一部のみを満足させられる住宅を選んでいる（楊ほか2012：844）。

③このような中低所得者層に属する人々では、子ども世帯は結婚に際して住宅を購入することができないため、結婚後も親世帯と同居するという選択肢を取る場合もある<sup>6)</sup>（楊ほか2012：844）。

④上記の方法で住宅を確保できない人々（住宅価格が高騰している大都市の住民や他地域出身者、低所得者層など）は、賃貸住宅に居住することになる。しかしながら、前述でも述べたように、賃貸住宅に居住する場合、中国の賃貸住宅市場は未成熟であるため、居住者の希望に合う立地条件の住宅に居住することは難しい場合もある（楊ほか2012：845）。

以上の点をまとめると、中国の都市居住者は、生活上生じる様々なリスクに対応できるという安心感を得るために、結婚前という若い時期に、多額の資金を投入して自身が所有権を持つ住宅を購入する傾向がある。このような都市居住者が住宅や居住地を選択する際には、中国社会の様々な文化的価値観が大きな影響を与えている。しかしながら、多額の資金を必要とする住宅購入の実態を調査することの難しさもあるため、このような文化的価値観が、実際にどの程度都市住民が購入する住宅の立地や類型の選択に影響を及ぼしているかを把握することは非常に難しい。加えて、住宅購入の意思決定を行う際には、購入者は非合理的な感情に影響され、盲目的な意思決定を下す可能性もある。楊ほか（2012：850）によると、このような住宅購入の意思決定プロセスは、長い期間をかけて形成された社会的および文化的な価値観に影響された結果であると考えられるが、住宅購入の意思決定に影響を与える要因を計量的に正確に測定することは困難である。そのため、よりミクロな視点から文化的価値観が住宅の選択に与える影響を検討することは、学術的

---

6) この場合、孫の世話を祖父母に頼むことができるというメリットがある。ちなみに、同居する親世帯では、住宅制度改革以前の時期に、所属する職場の福利厚生制度を利用して住宅を取得していた事例も多いが、このような職場を通じて取得した古いアパートは再開発事業の対象となることもある。その際には補償として、代わりに新しい住宅を入手することも可能である。さらには、再開発事業の対象者は、補償として代わりの住宅の提供を受けるときに、いくつかの選択肢の中から、新たに居住する住宅を選ぶことができる場合もある。元々の住宅があった地区やその近隣に転居できる場合もあれば、立地条件は劣る代わりに、面積が大きい住宅を入手できる場合もあるが、入居者の中には、子ども世帯が親世帯から独立して居住できるように、総面積は狭くなっても2軒の住宅を受け取ることを希望する人も多いとされる（楊ほか2012）。

にも社会的にも重要な研究課題の一つになると考えられる。

## VIII 市場経済に関する理論的論考が人口移動や地域構造研究に与える示唆：都市移住者の帰還移動と中小規模都市への定住

また、地理的な観点からは、このような住宅価格の高騰を反映して、生活の基盤である住宅の購入が容易な地域への人々の帰還移動にも注目する必要がある。すなわち、ハーヴェイが論じたような資本の運動原理が貫徹していない地域への人々の移動も存在しているのである。フッサール（1995）は、科学によって理念的に明らかにされる以前から、人々が日常的に身体的実践を行いながら直感的に理解している世界が存在していることを論じ、それを「生活世界」と表現した。ハーバーマスは、この「生活世界」概念を援用することで、資本や国家の概念にとりこまれた経済的・技術的・官僚的理性の外部に存在する、人間の思考や行動の領域を重視している。ハーバーマスは、このような日常的な「生活世界」のあり方が、資本や国家の概念に基づく道具的理性によって浸食を受け、支配されるようになっていく現象を「生活世界の植民地化」という表現で指摘している。その一方で彼の議論では、「生活世界」が、資本主義社会における社会関係から独立し、それへの抵抗の基盤となる存在になりえるとも論じており、本書における議論においても、非常に参考になると考える（ハーバーマス、1987）。

もっとも、このようなハーバーマスの「生活世界」論に対して、ハーヴェイ（2007）は批判的であり、資本主義経済における資本蓄積や搾取の存在などを、日常生活の「外部」のかけ離れたところにあり、抽象的なもののように捉えてしまう危険性がある点も指摘している。

しかしながら筆者は、このような「生活世界」の一部と分類されるべき場所や地域は、資本の運動過程の中で、徐々に縮小していく可能性はあるものの、中国の地域構造の中で、何らかの位置づけが可能な存在であると考えている。

筆者らは、2014年頃から中国各地で行ってきた人々の労働移動に関するいくつかの調査結果を踏まえ、中国の地域構造を一般的に理解されているような「都市と農村」という二分法だけで捉えるのは難しいという考えに至った。実際には、北京や上海などの四大都市のような「大都市」は、農村部出身の出稼ぎ労働者や中小規模都市出身の大卒ホワイトカラー層が一時的に就



業や居住を希望する地域である一方で、こうした人々がマイホームを購入して定住することは現実的には難しい地域である。

また、人々の「生活世界」の中心・拠点として「持ち家」の重要性が指摘できる。このような「持ち家」を確保できる現実的な生活空間としての中小規模都市の役割を再評価する必要がある。本稿では、2014年に定められた中国の都市分類の基準に基づき、城区人口で500万人未満の「大都市」以下の都市的地域を、「中小規模都市」と位置付けている。とりわけ、城区人口で概ね100万～300万人程度、あるいはそれ以下の都市的地域を実質的な「中小規模都市」と想定している。

近年の人口移動に関する重要な政策として、中国政府は2006年頃から「新農村建設」という政策を打ち出し、都市と農村間の経済格差の解消や農村の居住環境の改善、さらには集落システムの再編を推進してきた（小野寺、2011）。

そして、2014年には「新しい都市化政策」（新型都鎮化計画）が公布され、中西部地域での新たな都市圏の設立や中小規模都市での定住・就学・戸籍取得条件の緩和が図られた。この政策の目的は、地域経済の発展や均衡ある都市化の進展を目指すものであり、中小規模都市の開発を促進することで、農村部から大都市への過剰な人口流入を抑制することにあった。

具体的には「城区人口」と呼ばれる都市地域の人口に基づいて、人口50万人未満の都市にて移住者を全面的に受入れるとともに、それ以上の規模の都市においては、都市の規模に応じて受入れの基準を定めていた（中国中央人民政府、2014）。

さらに、2019年の国務院意見では、都市部において大・中・小規模の各都市の協調的発展を促進し、中小都市の人口維持とその魅力の強化を目指す方針が示された（中華人民共和国中央人民政府、2019）。

具体的には、中小規模都市における戸籍取得条件を柔軟化し、移住者が社会保障を受ける権利を得やすくすることで、特に城区人口500万人未満の都市での戸籍取得と定住を推進している。特に、2019年の国務院意見では、人口300万人未満の都市における定住制限の完全撤廃や外部出身者や移住農民への定住資格の付与が掲げられている。また、人口300万人から500万人規模の都市では定住制限の緩和が、人口500万人以上の大都市では定住政策の整備が実施されている。

この政策は2014年10月に中国国務院が示した「都市の規模による区分基

表2 中国の都市の規模別分類と他地域出身者への戸籍付与方針（2019年）

	城区人口	戸籍付与の方針
超大都市	1,000 万人以上	総人口の厳格管理
特大都市	500 万人～1,000 万人未満	
Ⅰ型大都市	300 万人～500 万人未満	条件を満たす者の全面受入れ
Ⅱ型大都市	100 万人～300 万人未満	全面受入れ
中規模都市	50 万人～100 万人未満	全面受入れ
Ⅰ型小都市	20 万人～50 万人未満	全面受入れ
Ⅱ型小都市	20 万人未満	全面受入れ

注）大卒者等の高度人材に対しては他の戸籍取得制度がある。

資料：中国国家発展と改革委員会（2019）及び柳澤（2020）を基に作成。

準」に基づいており、中国の都市は「城区」<sup>7)</sup>に分類される地域の常住人口数に応じて、以下の5タイプ7種類に分けられている（表2）。

2020年の時点で城区人口が1000万人を超える超大都市は、上海市（1987.3万人）、北京市（1775.2万人）、広東省深圳市（1743.8万人）、重慶市（1634.4万人）、広東省広州市（1487.8万人）、などの7都市、500万人を超える特大都市は湖北省武漢市（995.3万人）、広東省東莞市（955.8万人）、陝西省西安市（928.4万人）など14都市ある。

「新型城鎮化計画」により、これらの超大都市、特大都市以外の城区人口500万人未満の都市では外来人口への定住制限を緩和、300万人未満の都市では制限を撤廃している点は重要だと思われる。

具体的には、城区人口500万人未満の都市としては、広西自治区の省都・南寧市（456.8万人）、河北省の省都・石家庄市（442.4万人）、福建省最大の都市である廈門市（436.4万人）、山西省の省都・太原市（405万人）、江蘇省第二の都市である蘇州市（399.1万人）などがあり、各省の省都級の都市の中の半数程度や、沿海部の超大都市や特大都市に隣接する都市が含まれている。

また、定住制限が撤廃される城区人口300万人未満の都市としては、甘肅省の省都・蘭州市（288.9万人）、四大都市である広州市と深圳市にそれぞれ隣接する中山市（274.3万人）、惠州市（266.9万人）といった都市などがあ

7)「城区」の定義としては、市が管轄する区や区を設置していない市において、区政府および市政府所在地の「実際に建築物が連担している地域にある居民委員会の所轄区域等」とされている（中国国務院、2014）。



る (<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1746540724736935748&wfr=spider&for=pc>)<sup>8)</sup>。

一方で、「農業戸籍」、すなわち「農村」を再評価し、農村との関わりを維持しようとする動きも存在している。具体的には、中国政府は2004年から農家に対する直接補助金制度を導入しており、「農業戸籍」には農地使用权や農業補助金などの権利が付随するようになっている(池上2012)。こうした制度的背景もあり、将来的に都市での就業が困難になった場合に出身地に戻る際の「保険」として、農業戸籍の保持を希望する農村出身者は多い。このような人々は、農地管理の必要性からも、出身地に近い中小規模都市や都市的地域への定住を希望していることが予測される。

以上の点から、農村地域から都市へ移住せざるを得ない人々の移住先として、「大都市」と「中小規模都市」を区別して考える必要がある。すなわち、本稿において「大都市」とは、投機的資金の流入によって不動産価格が一般的な所得水準の外来人口だけでなく、現地の戸籍を持つ住民にとっても手が届かないレベルまで高騰しており、定住の場というより「あこがれ」の対象となっている地域であるといえる。その一方で、中小規模都市は人々の「生活世界」の中心である住宅を取得可能な場所として位置付けられる。このような地域区分に基づいて、筆者らは、1998年の住宅制度改革終了後の中国は、これらの「大都市」と「中小規模都市」に「農村地域」を加えた三層構造的な地域構造が形成されているのではないかという仮説を持つようになった。

具体的には、本稿において「大都市」としては、第一に、上記の中国政府の都市区分において、「超大都市」及び「特大都市」と呼ばれ、城区人口が500万人を越えており、都市の総人口を厳格に管理する方針が示されている21都市を想定している。また、上記の図1では2020年時点の1㎡あたりの住宅価格が1万円を越えている都市が69都市存在している。これらの都市では、一般的な収入レベルの他地域出身者には住宅取得が難しく、本稿が指摘するところの「大都市」に該当すると想定している。

次の「中小規模都市」については、上記の69都市に該当しない、地級市や県(県級市)等の中心部等で、2020年時点の1㎡あたりの住宅価格が5,000元程度～1万円までの地域を想定している。これらの地域では、ある程度の

---

8) また、城区人口500万人以上の特大都市・超大都市においても、政府は高度人材を誘致するための政策を採用しており、例えば深圳市では2016年12月1日から、他地域出身の大卒者に対する生活費の補助を行う制度を実施している。

公的インフラや公共サービス・商業施設等の集積がみられる都市的地域でありながら、多くの他地域出身者においても、生活の基盤となる住宅購入が可能な地域であり、出稼ぎや進学等で他地域に移動する農村地域出身者や同規模の中小規模都市出身者が最終的に定住する地域として現実的な選択肢になり得る地域であるとみられるからである。

最後に「農村地域」の範囲としては、便宜上、上記の「大都市」と「中小規模都市」以外の地域を設定している。

## Ⅷ 本書の構成

本書の内容は、編者がこれまで中国の国内外の各地で行ってきたいくつかのフィールド調査の内容から成り立っている。これらの調査は、いずれも対象地域での多くの調査対象者を対象にしたアンケート調査やインタビュー調査の結果に基づいている。また、これらの調査は、中国人の大学院生や研究者との共同研究として行ったものである。そのため、初出論文を執筆した段階では、その大半をこれらの共同研究者との共著論文として発表している。今回、一冊の著書としてまとめ直す際に、これらの調査データを取捨選択・再解釈した上で考察内容も再検討し、新たな論考を加えて公表することにした。

具体的には、他地域出身者の大都市からの出身地に近い中小規模都市への再移住や、これらの地域から元々移動しない人々の存在への注目、さらには中小規模都市における居住者の住宅購入と定住、海外への移住者や海外への投資者による住宅購入という現象に着目することで、住宅価格高騰の中での中国の地域構造を検討していく。

以上の地域区分に基づいて、本書にて言及されている主な都市や地域を紹介していくと、超大都市にも指定されている深圳・広州（第4章）、特大都市に指定されている杭州（第3章）・武漢（第4章後半）・南京（第6章）、山東省の省都である済南（第5章）は「大都市」に区分される地域である。また、「中小規模都市」については、第6章の馬鞍山市や第7章の朝陽市のほか、第2章で検討対象となっている三門溪市と盧氏県についても、その中心部に位置し、1㎡あたりの住宅価格が5,000元に近い水準にまで上昇している地域であることから、同地域に含まれると考えている。

また、第8章と9章で取り上げる東京や大阪をはじめとする日本の大都市

地域については、住宅価格という点では、中国の大都市に比べると割安な水準とされており、結論を先取りすると、日本の大都市において中国人居住者や投資家が日本の大都市にて居住・投資用住宅を購入する一因となっているといえる。

本書は、以上のような中国国内外の都市・地域を対象としたフィールド調査に基づいた研究であるが、実証研究部分である第2～9章の内容は、次の3つのパートに分かれている。すなわち、

- ・大都市で働く出稼ぎ労働者と大卒ホワイトカラーの出身地等への帰還と定住地域に関する調査
- ・中小規模都市等から移動しない人々についての研究
- ・中国人の海外での住宅購入についての研究

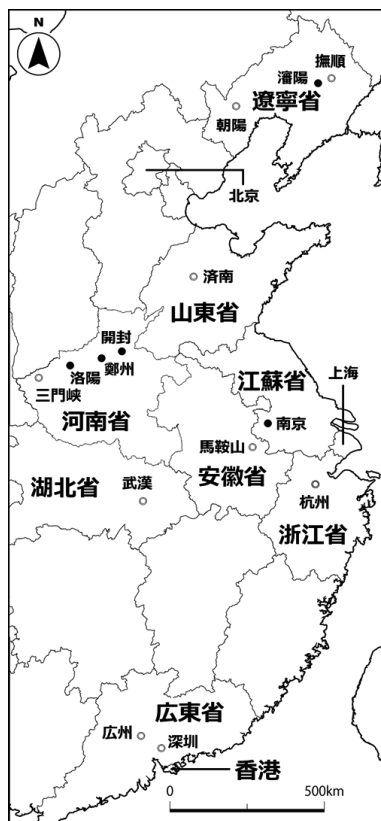


図 11 研究対象地域

の3つである。以下では、これら各パートと章の内容を簡単に概観しておく。

【「大都市」で働く出稼ぎ労働者と大卒ホワイトカラーの出身地等への帰還と定住地域に関する調査】

第2章では内陸・農村部から沿海部への農村出身者の人口移動と就業及び住宅購入をめぐる課題について論じる。出身地や出身地に近い都市への帰還現象について、河南省三門峽市の一農村の出身者を事例としたアンケート調査及びインタビュー調査に基づいて分析していく。

第3章では大都市にて働く高学歴なホワイトカラー層の居住問題と出身地への帰還状況について検討する。特に、杭州市の私営企業で働くホワイトカ

ラー層を事例としたアンケート調査とインタビュー調査に基づいて分析していく。

第4章では他地域出身の大卒者の広東省珠江デルタ地域での就職移動について検討する。広く他地域出身者全体を扱った調査結果を報告していく。珠江デルタ地域という超大都市にて、他地域出身の大卒者が就職移動を行っている背景として、住宅価格などの生活コスト上昇を背景に、実際の所得水準の高さよりも、大都市での就業や生活への「あこがれ」といった心理的要因が顕著になりつつある可能性について論じる。また上記の内容について、武漢市の大学卒業者で珠江デルタ地域にて就職した人に絞った分析を行う。その中で、出身大学を通じた社会的ネットワークが珠江デルタ地域での就職に果たす役割についても検討していく。

#### 【中小規模都市等から移動しない人々についての研究】

第5章は山東省済南市の大卒者の就職移動と省内就職が卓越している状況、及びその背景についての研究である。特に就職活動の情報化が進むことで、就職活動や就職先地域の広域化が可能になっているにもかかわらず、実際は、済南市の大学生の多くは、依然として山東省内の職場を就職先としている点を地方政府・出身大学等との社会的関係性という観点から論じている。

第6章は南京市で働く馬鞍山市からの長距離通勤者の通勤手段と居住地選択についての研究である。大都市周辺の中小規模都市での住民が、出身地にて住宅を確保しながら、大都市で就業するために長距離通勤を選択している現状を調査している。職住近接の傾向が強かった中国の都市においても、南京のような大都市においては、住宅価格の高騰にともない、隣接する他都市から高速鉄道を利用して長距離通勤を行う人もみられるようになってきている点や、このような長距離通勤を行うことが可能な人は、職種や収入レベル等が限られており、また元々馬鞍山市出身者やその配偶者が中心である点も検討している。

第7章は中小規模都市における居住者の住宅購入についての研究である。具体的には、遼寧省朝陽市における住宅の購入動機と使用状況及び購入した住宅の将来の展望についての調査結果であるが、就業条件の悪い同市において、住宅価格の低さが、住民の生活に対する満足感を担保する要素のひとつになっている可能性についても論じている。

### 【中国人の海外での住宅購入についての研究】

第8章は海外に移住した中国人による住宅購入とその動機についての研究である。住宅購入への価値観の存在が特に日本に移住した若年層の中国人ホワイトカラー層の日本での住宅購入を促した背景にあった点を考察している。

第9章は中国人による日本の都市における投資用住宅の購入についての研究である。中国の不動産価格の過度な高騰への懸念から、住宅価格が割安で、中国に近い日本の住宅を投資用に購入する中国人が多くみられる点を検討している。

第10章では全体のまとめと考察を行う。出稼ぎ先から出身地などへ帰還する人々や移動しない人々の存在にも注目しながら、中国の人々を取り巻く住宅購入の必要性和住宅価格の高騰という要因により、中国の人口分布や人口移動のパターンに関して、大都市への偏重傾向が緩和される傾向がみられ、大都市、中小規模都市、農村、の三層構造的な地域構造が形成されているという見方を提示していきたい。