

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7章

中国の中規模都市における住民の住宅購入動機と利用状況

—遼寧省朝陽市中心部を事例として—

I はじめに

本章では、高度成長期における住宅価格の高騰による国内人口移動のあり方の変化と、地域構造の三層化という側面について検討するために、特定の中小規模都市を事例として取り上げ、住民の住宅購入動機と利用状況について検討する。

第1章にて紹介した住宅制度改革の実施以降、中国では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的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、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。

特に教育機関へのアクセスの必要性が住宅購入に影響を与える点は指摘されている（邹・郝・董 2011）。中国では多くの地域で義務教育での校区指定が実施されている。これは元々、人々に公平に教育を受けさせるために出された政策であるが、実際には、収入の差によって教育の不公平をもたらす結果になっている。なぜなら、収入が高い人は質の高い学校の近くに住宅を購入できるが、貧困層はそのような選択をすることができない。蘇州市の住民2,780人を対象にアンケート調査を行った邹・郝・董（2011）によると、73%の人が質の高い学校の校区内に位置する住宅である「学区房」を購入したいと考えているという。その理由として、自分の子供に良質な教育を受けさせたいというもののほか、「学区房」自体に資産価値があるからとしている。

このような事情もあり、中国の都市部では、前述した住宅の商品化政策の

実施以降、住宅購入ブームが起こり住宅価格の高騰が顕著になっている。また、このような住宅購入ブームには、多分に投機的性格が存在していることが、中国でも大きな課題になっている。とりわけ、中国沿海部における不動産への投資は、不動産価格の高騰をもたらしていることは多くの文献で指摘されている。

例えば周（2009）は2000年から2007年までの全国の不動産データに基づいた分析を行い、2004年以降に投機的需要の拡大と供給不足といった原因で不動産価格が急速に上昇しており、一部の地域では、バブルが存在している可能性があるとしている。張ほか（2011）も消費需要と投資需要という2つの需要が不動産価格に与える影響を定性的に分析し、投資需要の存在が不動産価格の上昇をもたらした点を論証している。

このような住宅価格の顕著な高騰を抑制するために、中国政府は2010年4月から北京をはじめとするいくつかの大都市にて人々の住宅購入を制限する「限購令」を出した。この政策は住宅の値上がりが激しい都市で実施されたが（中国新聞網2011）、これらの都市においても、住宅価格は2010年以降も上昇を続けており、例えば北京市における住宅の平均価格は2010年3月に1㎡あたり約2.1万元だったものが、同年12月には約2.5万元（2015年9月時点で1元＝約18.9円）に、2015年12月には約3.9万元に、2018年12月には約6.0万元にまで上昇している（住宅情報サイト『安居客』による）。

さらには、このような住宅価格の上昇のほか、過剰な住宅開発が大都市だけでなく中小規模都市を含めて全国で行われている可能性がある。結果として、一部の中小規模都市では入居率が低い「鬼城」（ゴーストタウン）と呼ばれる住宅地の存在も紹介されてきた（橘2018）。例えば殷と劉（2013）は、中部地域の河南省鶴壁市の都市開発の事例を報告しているが、その中で実際には都市的空間を有効に利用できていない状況も指摘している。鶴壁市では新市街地開発事業によって、1992年から2009年の間に開発地域の面積が15km²から49km²へと、230%も拡大した。その一方で、同市の区部の非農業人口は22万から38万へと72%しか増加していない。結果的に人口の増加は都市的空間の拡大ほどは顕著でなく、同市のような状況にある地方の都市では、新規に建設された住宅等の建築物に空室が目立つ「鬼城市化」現象も起こっている可能性がある。

前述したように、国家的レベルの大都市の場合、住民は戸籍の取得や子どもの学校への入学といった地域での住民サービスを受けるために住宅の取得

が必要になっており（孫 2010, 邹・郝・董 2011）、住宅購入需要が高まることには、一定の社会的な背景もあることが指摘できる。しかしながら、住宅購入ブームは、このような戸籍や住民サービスを受ける権利を取得するための要件として住宅の保有が必要とされていない省都レベルの都市や地方レベルの中小規模都市においても顕著になっている。

そのため本稿では、中国における住宅購入動機に関する多くの研究例において、検討の対象として想定されている大都市以外の事例として、地方の中小規模都市における住民の住宅購入動機を検討することで、都市における住宅開発の妥当性や課題について論じることにも必要だと考えた。とりわけ、殷・劉（2013）や橘（2018）では、「鬼城市化」現象が顕著にみられる都市の現状を紹介しているが、このような「鬼城市化」が顕著にはみられない一般的な都市においても、住宅購入者の動機を検討することで、将来的には供給された住宅が過剰になる可能性を検討したいと考える。

以上の点について議論を行うための手がかりとして、日本の都市地理学における住宅研究、とりわけ集合住宅（マンション）についての研究の中で、本稿での関心に即して、その購入動機について説明したいいくつかの研究を紹介したい。久保（2015）では、集合住宅の購入地域や購入する集合住宅の形態の決定要因としてライフステージの進行をはじめとする住宅へのニーズの変化が住宅購入及び転居の要因になっている点がまとめられている。ただし、日本では賃貸住宅市場が発達しており、高齢者等の賃貸住宅への入居が敬遠されがちな状況にある人を除けば居住地を選定する際には住宅を購入することが必須の条件にはならないとみられる。そのため住宅「購入」の動機としては「ステイタスの高い住宅への憧れ」や「住宅の資産価値の高さ」（久保 2015）や、資産価値の「下がりにくさ」や将来への不安の「最小化」（小泉ほか 2011）が挙げられており、経済的動機のほか心理的な動機も存在しているとみられる。

中国における人々の住宅購入動機には、大きく分けると居住目的か投資目的かという2つの目的が存在するとみられるが、以上のような日本の住宅購入者を対象とした論考からは、居住用に住宅を購入する場合にも、経済的動機と心理的動機という2つの側面が存在しており、居住用か投資用かという二分法では説明しきれない購入動機も存在している可能性がある。そのため、このような住宅購入動機の多様性を購入後の利用状況を踏まえて検討していく必要があると考えている。

そこで本稿では、上述した地方の中小規模都市の1つである遼寧省朝陽市を事例として、住宅の購入動機を自己や家族が実際に居住するための購入である実需と住宅価格の値上がり益や運用益の獲得を目的とした投資という二つの側面から検討すると同時に、住宅購入後の利用状況も含めて分析することで当該都市の住宅開発の需要面での実状を明らかにしていきたいと考えている。

Ⅱ 調査地域の概要と調査方法

1. 朝陽市の都市規模の位置づけと住宅開発の概要

中国の都市の住宅価格の動向を地域的に概観すると、賃金水準が高い沿海部の都市では住宅価格が高い傾向がみられる。加えて、深圳や北京、上海といった「超大都市」では、被雇用者の平均年収に対する倍率をみても非常に高い水準になっており、上記の3都市では40倍を超えている。これに対して、東北地方以外の沿海部にある省都や直轄市では15.1～26.8倍、中西部地域にある直轄市・省都では7.3～18.1倍、調査地である朝陽市がある東北3省の省都であるハルビン、長春、瀋陽の3市では10.0～12.2倍となっており、沿海部にある大都市ほど、住宅価格の年収に対する倍率は高い傾向がみられる（表1）。

本稿の調査対象地域である朝陽市は中国東北地方遼寧省の西部に位置し、340.9万（2015年）の常住人口を持つ都市である（図1、表2）。同市は他の多くの中国の都市と同様に農村地域を含む広い面積を有しており、2市轄区（龍城区、双塔区）、2県級市（北票市、凌源市）、2県（朝陽県、建平県）、1自治県（カラチン左翼モンゴル族自治県）から成り立っている。中心市である区部（双塔区・龍城区）の人口は約61.1万人（2015年時点）である。

同市は、上述した中国政府による都市分類基準によると、区部の城区人口により中規模都市に分類される。経済的な側面をみると、同市は産業基盤を国有企業に依存しがちであった遼寧省に属しているものの、元々、鉱業や重化学工業に属する国有企業はそれほど多くは立地していなかった。そのため、1990年代以降に実施された国有企業の人員削減による影響も比較的小さく、国有企業への依存度が高かった省内の他の中小規模都市とは異なり、近年では区部ではある程度の人口増加もみられている（表2）。その一方で、在職労働者の平均収入をみると、朝陽市は43,950元であり、省内で最も高い大

表1 中国の都市における賃金水準と住宅価格

都市名	正規労働者の平均年収 (元) (2015年末)	100㎡当たりの平均住宅 価格 (2016年7月)	住宅価格 と年収の 比率	都市名	被雇用者の 平均年収 (元) (2015年末)	100㎡当たりの平均住宅 価格 (2016年7月)	住宅価格 と年収の 比率
北京	113,073	4,761,900	42.1 倍	長沙	71,452	667,600	9.3 倍
上海	101,476	4,305,200	42.4 倍	南寧	70,253	717,500	10.2 倍
広州	81,172	2,144,300	26.4 倍	海口	57,455	765,500	13.3 倍
深圳	81,034	5,084,200	62.7 倍	銀川	64,609	505,300	7.8 倍
天津	84,187	1,888,700	22.4 倍	蘭州	63,313	884,200	14.0 倍
石家庄	58,876	960,100	16.3 倍	重慶	63,135	700,800	11.1 倍
済南	73,984	1,118,200	15.1 倍	貴陽	64,502	623,400	9.7 倍
南京	81,075	2,169,500	26.8 倍	西寧	56,777	583,800	10.3 倍
杭州	78,868	1,938,600	24.6 倍	成都	69,636	820,500	11.8 倍
福州	63,195	1,613,600	25.5 倍	昆明	65,118	828,400	12.7 倍
フフホト	54,200	640,300	11.8 倍	ウルムチ	67,655	660,100	9.8 倍
太原	61,577	816,700	13.3 倍	ラサ	105,293	765,900	7.3 倍
鄭州	57,509	1,040,100	18.1 倍	瀋陽	63,114	716,500	11.4 倍
合肥	69,187	1,247,600	18.0 倍	ハルビン	61,305	746,500	12.2 倍
南昌	60,094	906,400	15.1 倍	長春	64,751	647,100	10.0 倍
西安	65,313	695,400	10.6 倍	朝陽	46,698	389,300	8.3 倍
武漢	70,806	1,199,100	16.9 倍				

注) 賃金データは区部の数値を用いた。国家的大都市である北京、上海、深圳、広州に加えて、省都・直轄市と朝陽のデータを示した。

資料：『中国城市統計年鑑』及び中国房地産業協会『中国房價行情』により作成。

連市の 69,390 元や省都である瀋陽市 61,827 元（いずれも 2015 年の全市の平均賃金）に比べるとかなり低く、省内の 14 市の中でも 9 位とそれほど高いとはいえない状況である（国家统计局城市社会経済調査司 2016）。また上述した表 1 によると、年収に対する住宅価格の倍率は 8.3 倍となっており、東北地方や中西部の省都に比べるとやや低い場合が多く、これらの地域にある他の中小規模都市の多くと同程度の水準である¹⁾。

朝陽市の市街地をみると、地形的・歴史的要因により南北に広がっており、南北 10km、東西 5km 程度である。また他の中国の都市と同様に中心部に高層住宅が多くみられ、日本の都市や国内大都市に比べると職住近接の傾向が強

1) 『中国城市統計年鑑』及び中国房地産業協会『中国房價行情』による。

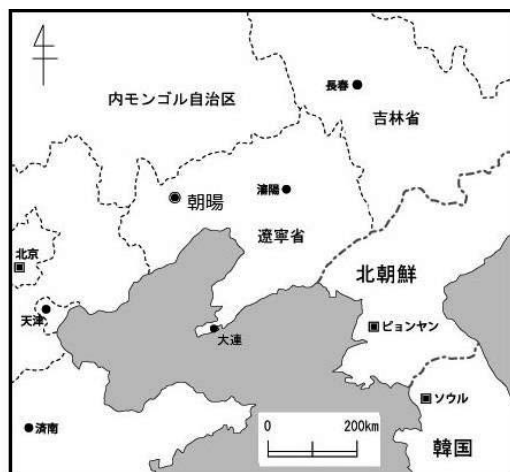


図1 調査対象地域

表2 朝陽市の人口と区部人口等の推移

年	人口(万人)	区部人口(万人)	都市建設用地面積(km ²)
2007	340.1	49.7	45
2008	340.2	58.6	49
2009	340.9	59.2	53
2010	342.6	59.8	55
2011	339.2	57.6	51
2012	341.0	60.7	52
2013	340.6	60.8	53
2014	340.6	61.2	53
2015	340.9	61.1	57

資料：各年版の『中国都市統計年鑑』より作成。

注) 都市建設用地には、居住用地、公共施設用地、工業用地、倉庫・保管用地、対外交通用地、道路広場用地、市政公用施設用地、緑地とその他の特殊用地が含まれる。

いと考えられる²⁾。また中国の都市部では住宅の多くは集合住宅であるが、朝陽市においても同様であり一戸建て住宅は少ない。

図2は同市の平均住宅価格の推移を示している。朝陽市では2010年4月

2) 同市では市街地の範囲が国内外の大都市に比べると狭いため、調査対象者が購入した住宅の都市内での地理的特性については検討することができなかった。

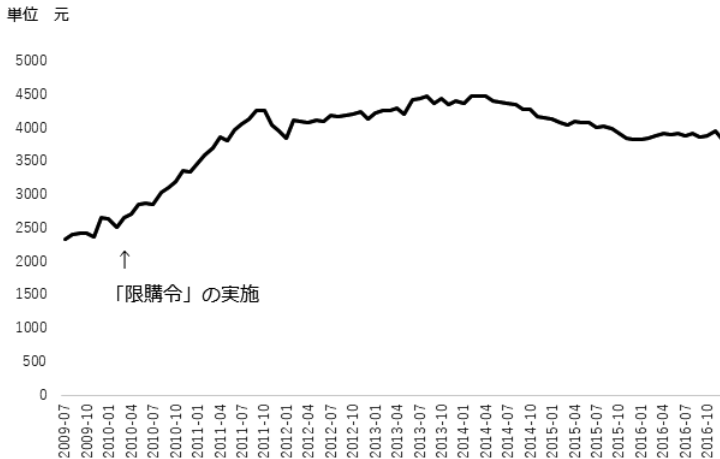


図2 朝陽市の住宅価格（全市の平均額）

資料：中国房地産業協会『中国房价行情』より作成。

から北京等の大都市で住宅の購入制限が実施された後、他の都市でも同様な政策が実施されるという思惑から駆け込み需要が生じたとされている。その結果として、2009年9月には1㎡あたり2,376元だった住宅価格が、わずか2年後の2011年9月には4,272元にまで急騰し、その後はやや下落する傾向にある。地区別にみると、区部の中でも中心市街地を有する双塔区の住宅価格は比較高く2016年4月時点で4,122元となっている。それに対して、隣接する龍城区は、市街地と農村部の遷移地域やいまだ都市化が進んでいない農村地域を多く抱えているため、平均価格が3,210元と全市平均の3,923元に比べても低くなっている。

2015年3月に行った市政府都市計画局担当者へのインタビュー調査でも、2つの区の中でも商業や行政機関が集中し、住宅開発も顕著に行われているのは双塔区であり、龍城区では農村部からの移住者向けを中心に比較的低価格な住宅の供給が多いとされている。ただし、双塔区の北部に位置する「新城」と呼ばれる地区では2010年代初頭頃に住宅開発が行われたものの、空室率が非常に高くなっているという。この地区が開発された当時は、市政府庁舎の移転計画があり、実際に庁舎の建設もなされていたが、2013年3月に出された中央政府の方針により移転が中止され（人民網2013）、庁舎周辺の住宅開発も停滞してしまった。元々、同地区は都心からやや離れている上

にインフラ整備も遅れていたこともあり、現在は建設が中断したものや入居者が非常に少ない高層住宅が多く存在する地区になっている。

2. 調査方法

本調査では、2015年3月～9月にかけて朝陽市の区部にて、元々保有していた住宅に加えて、新たに住宅を購入した住民に対して、元々の住宅購入動機や購入した住宅の用途（居住用か投資用か）、部屋の使用状況（空室があるか）といった項目について³⁾、半構造化インタビューを行った。調査対象者である住宅購入者の選定基準としては、住宅を2軒以上保有し、そのうち1軒以上を自身で購入している人⁴⁾を、調査対象者として選定した。調査対象者は2000年代以前から朝陽市に居住しており、元々、職場等から低価格で払下げられ（あるいは無償での譲渡）たり、親世帯から受け継いだりした住宅を保有していたとみられるため、近年、新たに住宅を購入した人に調査対象者を絞りたいと考えたためである。

調査対象者の選定方法としては、統計学的に適切な手法でサンプリングを行うことが難しかったため、知人等を通じて調査対象者としての基準を満たす人を紹介してもらうという方法を採らざるを得なかった。結果的に57人の調査対象者から回答を得ることができた。

ちなみに、調査対象者の選定段階で2軒以上の住宅を保有している人はインタビューを打診した人の約8割程度にも上っていた。この割合は、常識的に考えると多すぎるようにも思え、調査対象者に偏りがある可能性もあるものの、調査対象者らは、住宅制度改革が実施された1998年前後に、それまで単位から貸与されていた住宅を低価格で購入していたと推測されるので、それ以降に、購入資金を用意することができた人であれば、一般的な所得水準の人でも2軒目の住宅を購入できた可能性はあると考えた。

調査対象者の性別による内訳をみると男性が23人（40.4%）と女性が34人（59.6%）であり、女性の割合が高くなってしまった。世代別にみると20代が3人（5.3%）、30代が19人（33.3%）、40代が28人（49.1%）、50代が7

3) 住宅の購入動機は購入時期の違いによって異なっている可能性があるが、本調査では住宅の購入時期については質問項目に含めることができなかった。

4) ID7のように都市開発の際の立ち退きの補償として元々保有していた住宅の代わりに2軒の住宅を取得できたという人もみられた。ただし、同氏の場合も、これ以外に自身で新たに購入した住宅を2軒保有しており、調査対象者の選定基準には合致している。

人(12.3%)である。調査対象の職業は、看護師が16人(28.1%)、会社員が13人(22.8%、うち4人は臨時雇用)、自営業者が8人(14.0%)、教師が4人(7.0%)、一般公務員が2人(3.5%)、医師が2人(3.5%)、警察官が2人(3.5%)と一般的な収入レベルにある人が中心となっており、高所得者層に属するとみられる会社経営者は1人のみであった。

Ⅲ 朝陽市における住宅の購入動機

1. 実需に基づいた住宅購入

調査対象者57人は自身が主に居住している住宅以外に78軒の住宅を保有している(表3)。調査対象者が2軒目以降の住宅を購入した理由は、①居住目的等の実需に基づいた購入動機と②投資目的の購入動機の2つに大別することができる。②の投資目的の購入は、さらに1)賃貸収入による運用益を追求するもの、と2)住宅価格の値上がり益(キャピタルゲイン)を追求するものに分類できる。もっとも、①の実需に基づいて購入する場合であっても、実際には②の2)の値上がり益による利益も期待して購入するという側面もあり、両者を明確に区別するのは難しい場合もある。そのため本稿では住宅購入の目的が、①実需に基づいたものであるか、あるいは②投資用であるかは、調査対象者自身の回答に基づいて区別することにし、本人や家族が使用するために購入した住宅は実需に基づいた購入に分類することにした。①の中で最も多い購入理由として、子どもが将来、独立後に居住するために新たな住宅を購入したというもので調査対象者のうち26人(45.6%)が、このような理由により少なくとも1軒の住宅を購入している(表4)。

現在の中国では、特に男性は住宅を保有していないと結婚相手を見つけるのが難しいことが社会問題になっているという(阿部・華2016)。そのため、子どもを持っている両親が経済的に余裕のある時期に、子どものために住宅を購入した事例も多い(ID23, 24, 26, 27等)。ID28は40代の銀行員であるが、市の周辺部にある建平県という地域で働いている息子が1人いる。将来、この息子が結婚するときのために、今のうちに管理サービスがしっかりした新しい住宅を購入したという。このような住宅の購入動機は、子ども世帯が将来、朝陽市内に居住することが前提になっているが、仮に子どもが将来、他の地域に定住する場合は、購入した住宅を売却するという意向を持つ人も多い。上述したID28は、息子が将来戻ってこなかった場合は「購入し

表3 調査対象者の概要

ID	性別	年齢	職業	保有住宅数	居住していない住宅の現状	購入目的	新築・中古の別	今後の住宅価格の予想	新たな住宅の購入予定
1	女	20代	自営業	2	放置	子ども用	新	下	有
2	女	20代	看護師	2	賃貸	投資	新	下	無
3	女	20代	看護師	4	賃貸3	投資, 住替え	新	下	無
4	男	30代	不明	2	賃貸	投資	古	下	無
5	女	30代	看護師	2	賃貸	投資	新	下	無
6	男	30代	会社員	2	放置	投資	新	下	無
7	男	30代	警察官	5	放置4	投資, 子ども用	新	上	有
8	女	30代	看護師	3	賃貸2	投資, 住替え	新	下	無
9	女	30代	不明	2	放置	子ども用	新	上	有
10	女	30代	会社員 (臨時雇)	2	自身で 使用	子ども用	新	下	無
11	女	30代	会社員 (臨時雇)	2	自身で 使用	子ども用	新	下	無
12	女	30代	会社員	2	放置	住替え	新	下	無
13	男	30代	会社員	2	放置	子ども用	新	上	無
14	女	30代	会社員	2	賃貸	投資	新	下	無
15	男	30代	不明	2	賃貸	子ども用	古	下	無
16	女	30代	看護師	2	放置	住替え	新	下	無
17	女	30代	教師	2	賃貸	子ども用	新	下	無
18	女	30代	看護師	2	賃貸	投資	古	上	有
19	男	30代	会社員	2	放置	投資	新	下	有
20	女	30代	会社員 (臨時雇)	2	放置	子ども用	新	下	有
21	女	30代	一般公務員	2	放置	住替え	新	下	無
22	女	30代	看護師	2	賃貸	投資	古	下	無
23	女	40代	教師	3	放置2	投資, 子ども用	新	上	無
24	女	40代	看護師	3	賃貸1, 放置1	投資, 子ども用	新	上	有
25	男	40代	建築師	2	放置	住替え	新	下	有
26	男	40代	会社経営	3	賃貸1, 放置1	子ども用	新	下	有
27	女	40代	看護師	3	放置2	投資, 子ども用	新	下	無
28	男	40代	銀行員	2	放置	子ども用	新	同	無
29	女	40代	エンジニア	2	放置	住替え	新	下	無
30	女	40代	教師	2	放置	住替え	新	上	無
31	男	40代	会社員	3	賃貸1, 放置1	投資	新	下	無

第7章 中国の中規模都市における住民の住宅購入動機と利用状況

ID	性別	年齢	職業	保有住宅数	居住していない住宅の現状	購入目的	新築・中古の別	今後の住宅価格の予想	新たな住宅の購入予定
32	男	40代	不明	3	賃貸1, 放置1	投資, 子ども用	新	上	無
33	女	40代	自営業	2	賃貸	子ども用	新	下	無
34	女	40代	看護師	2	放置	住替え	新	下	無
35	女	40代	看護師	2	放置	住替え	新	下	無
36	女	40代	会社員	2	放置	子ども用	新	下	無
37	女	40代	看護師	2	賃貸	投資	新	上	無
38	女	40代	看護師	2	賃貸	投資	古	下	無
39	女	40代	看護師	2	放置	子ども用	新	下	無
40	男	40代	不明	3	賃貸2	投資, 子ども用	新	上	無
41	男	40代	医師	2	自身で使用	子ども用	新	下	無
42	男	40代	自営業	2	賃貸	投資	新	下	無
43	女	40代	一般公務員	2	放置	住替え	新	下	無
44	男	40代	自営業	2	賃貸	投資, 子ども用	古	下	無
45	男	40代	会社員	4	放置3	投資, 子ども用	新	下	有
46	男	40代	会社員 (臨時雇)	2	放置	住替え	新	同	無
47	女	40代	不明	4	賃貸1, 放置2	投資, 子ども用	新	上	有
48	女	40代	自営業	2	自身で使用	セカンドハウス	新	上	有
49	女	40代	看護師	2	放置	住替え	新	下	無
50	男	50代	会社員	2	賃貸	投資	新	下	有
51	男	50代	自営業	3	賃貸1, 放置1	投資, 子ども用	新	上	有
52	男	50代	警察官	4	賃貸3	投資, 子ども用, 住替え	新	下	有
53	女	50代	看護師	3	放置1, 未回答1	子ども用, 住替え	新	下	無
54	女	50代	教師	2	放置	住替え	新	下	有
55	男	50代	自営業	2	賃貸	投資	新	下	有
56	男	50代	自営業	2	賃貸	投資, 住替え	新	上	有
57	男	50代	医師	2	放置	住替え	新	上	有

注) IDの番号は年代が若い順に割り振った。

資料: インタビュー調査による。

た新しい住宅を売って、そのお金を子どもに渡すつもりだ」と答えている。また ID26 も、省都である瀋陽市の大学に在学中の息子がいるため、将来、子供が結婚するときのために、市内で最も人気のあるエリアに集合住宅を購入している。インタビュー調査の際には、仮に息子が将来、朝陽市に帰って来なかった場合は「私たち夫婦が今住んでいる集合住宅を売って、子どものために買った集合住宅に引っ越そうと思う。子どものために買った集合住宅の方が交通も便利だし、部屋からの景色も良く最高の位置にあるので」と回答している。

このように、将来必要になる可能性がある住宅を経済的に余裕があるうちに取得しておきたいという点を購入動機として挙げた人は多いが、上記の ID26 や 28 のように子ども世代では他地域に転出していく人もいるため、同市では将来的には購入された住宅の空室問題が深刻化していく可能性もあるといえる。

また、子どもが通学する際の利便性を考え、学校の付近に住宅を購入するケースもみられる (ID7)。北京、上海等の国家的大都市では戸籍の取得や子どもの学校への入学等、地域での住民サービスを受けるために自身が所有する住宅への居住が必要になる場合がある。特に教育資源へのアクセスの必要性が不動産購入の意志決定に影響を与えるとされており (鄒・郝・董 2011)、自身が保有する住宅に居住していなければ、居住地の戸籍を持っている場合でも小学校への入学が認められない場合もある。このように大都市では、子女の教育機会を確保するために、住宅の保有が必要とされているのに対して、朝陽市の場合は住宅を保有していなくても戸籍の取得や小学校への入学は可能である。そのため、自分の子女の教育のために住宅を購入する場合も、通学の利便性を高めることのみがメリットになっており、大都市の

表 4 2 軒目以降の住宅の購入理由

	住替え	子ども用	投資用	セカンドハウス	合計
20 代	1 (1.4%)	1 (1.4%)	2 (2.7%)	0	4 (5.5%)
30 代	4 (5.5%)	8 (11.0%)	9 (12.3%)	0	21 (28.8%)
40 代	8 (11.0%)	14 (19.2%)	12 (16.4%)	1 (1.4%)	35 (47.9%)
50 代	5 (6.8%)	3 (4.1%)	5 (6.8%)	0	13 (17.8%)
合計	18 (24.7%)	26 (35.6%)	28 (38.4%)	1 (1.4%)	73 (100%)

注：複数の理由を回答した場合、両方の数値に含めている。

資料：インタビュー調査による。

人々とは住宅購入の目的はやや異なっているといえよう。

購入理由として、住み替えのためと回答した人も18人(31.6%)みられた(表4)。これらの人々の場合は、以前住んでいた住宅が手狭であることや集合住宅では重視される管理サービスも悪いことが、新しい住宅を購入する大きな理由の一つになっている。このような理由により住宅を購入した人にみられる特徴として、新しい住宅を購入した後も、以前から所有している住宅を売却せずに、そのまま放置している場合が多いことが挙げられる。その原因の一つとして、同市では中古住宅の流通市場が整備されていないため、満足できる価格で売却できない点が挙げられている。そのような例にあてはまる人としてID30がいるが、同氏は「今はお金がそれほど必要ではないので理想的な価格で買ってくれる人が出るまで、もう少し待とうと思う。もしかしたら将来、不動産の価格が上がるかもしれない」と述べている。前述したように朝陽市の住宅価格は2010年以降、顕著に上昇しているものの、建築時期が古い中古住宅であれば、同じ相場で売却できるわけではない。中古住宅の流通市場の未整備と転売する際の価格の低さが、住民に複数の住宅を保有させる要因の1つになっている可能性も指摘できる。

以上のように、実需の側面から見ると、朝陽市における住宅購入動機として、自身が居住するための購入に加えて、将来、子どもが居住するため、子供が通学する際の利便性のため、といった理由で住宅を購入している事例が多くみられる。これらの子どもの居住用の住宅の場合は、現時点では空室になっている場合も多い。その一方で、自身の住み替えのために新しい住宅を購入したものの、希望する価格で売却できないため不要になった古い住宅を保有し続けているケースもみられた。上述したように、住宅購入者は実需に基づいた購入の場合でも、値上がり益による利益の獲得も期待していると考えられるが、このような中古住宅市場の未整備という点を考えれば、値上がり益による利益の追求という目的を果たすのは難しい場合もあると考えられる。また、子どものために住宅を購入したという人の場合、将来、子どもが朝陽市に居住しない場合は、実質的に居住する人がいなくなる可能性もあり、保有者が不要になった住宅を満足できる価格で売却することができなければ、空室になる住宅が増加していくことが懸念される。

2. 投資型の住宅購入

調査対象者の28人(49.1%)が「投資目的」として複数の住宅を保有して

いると答えている（表4）。その一方で、調査対象者らが保有している主に居住しているものを除いた78軒の住宅の現在の用途をみると、現在は放置されているものが52.6%にあたる41軒（回答者数では57.9%にあたる33人）、調査対象自身者が何らかの形で使用しているものが5.1%にあたる4軒（同7.0%にあたる4人）、賃貸用住宅として他人に貸しているものが41.0%にあたる32軒（同45.6%にあたる26人）となっている（表3）。

全体としてみると現在は放置されている住宅が多いが、投資目的で住宅を購入したとした28人に限ると、自身が居住する住宅以外の住宅を「賃貸」して家賃収入を得ている人が21人（75.0%）、「放置」している人が6人（21.4%）、自己居住以外の2軒の住宅を保有している人で1軒を賃貸に出しもう1軒は放置している人が1人（3.6%）⁵⁾である。

前節で挙げたように、投資目的で住宅を購入する場合には、1) 家賃収入による運用益の獲得、と2) 値上がり益の獲得という2つの利益獲得の手段があるが、最初から投資目的で住宅を購入した人の場合は、物件を賃貸に出すことで運用益を得ている人が多い。

ただし、空いている住宅を賃貸に出す際には、借り手の選定が難しい点を挙げた人もいる。朝陽市では、近年、周辺の農村部から移動してきた住民が多く居住するようになっている。しかしながら、朝陽市では住宅の賃貸契約を結ぶ際に、使用時のルールや退去時の現状回復義務についてのルールが明確に定められない場合も多い。そのため、他人に貸したら物件が傷み、住宅の価値が下がることもあるという（ID27、29、30等）。

例えば、ID29は住替えのために2軒目の集合住宅を購入したが、現在、本人が居住していない方の集合住宅は放置されている。その主な理由として、質の悪い借り手も多いので、借り手の選定を誤ると、劣化によって集合住宅の価値が大きく下がるからだという。また、もし借り手が近所の人に迷惑を掛けたら、自分の評価にも関わると考えている。このような事情があるため、空室のまま放置することになったとしても賃貸に出すことにはこだわらないのだという。

また、ID7も投資のために3軒の住宅を購入しており、そのうち2軒は学校の近くにあるので、賃貸に出す場合には入居者をみつけやすい有利な物件

5) 3軒以上の住宅を保有している人の場合は、自己居住用の住宅以外のすべての物件を放置している人を「放置」にカウントした。投資目的以外に複数の購入理由を挙げた人で1軒以上を賃貸に出している場合には、「賃貸」にカウントした。

だという。しかし、現状ではいずれも賃貸に出しておらず放置している。同氏の場合は、将来、子どもが学校に進学する際は、そこに転居する予定もあるので、賃貸に出すことにはこだわっていないという。同氏は「今中国はインフレが激しいので、お金を貯めるより、不動産を購入するほうが賢いと思う。自分がまだ働けるうちに、不動産を購入して、死後それを資産として子どもに残したい」としている。同氏の場合は、投資のためといっても必ずしも賃貸により家賃収入を得ることは目的としておらず、実際には居住することも視野に入れながら、資産として保持するための購入であるといえる。

そのため、保有する住宅を賃貸に出す場合も、新しく購入した住宅には自身や家族が居住し、以前から所有していた古い住宅を賃貸に出すことが一般的になっており（ID2, 29, 50）、調査対象者の中では、新しく購入した2軒目以降の住宅を賃貸に出している人は確認できなかった。以上の事例をみる限り、投資目的で購入したと回答した人であっても、実際には、自身や家族の生活の質を高めるために使用しているという側面もあり、住み替えに近い購入である場合もあるといえる。

前述したID7の場合は、朝陽市の今後の不動産価格について「上がる」⁶⁾と予想しているが、全体としてみると調査対象者のうち約7割の人が、今後、朝陽市の不動産価格は下落することを予想している。具体的には今後住宅価格が「上がる」と考える人は15人（26.3%）、「変わらない」と考える人が2人（3.5%）、「下がる」と考える人は40人（70.2%）にも上っている。特に「投資目的」で住宅を購入したと回答した28人の中でさえも18人が今後は住宅価格が下がると予想している点は特徴的である。その一方で、今後住宅価格が下がると予想している人が多いにもかかわらず、今すぐに住宅を売却することを考えている人は確認できず、調査対象者の住宅購入に対する意識としては、必ずしも短期的な売却益を期待するためのものではない点が推測できる。

調査対象者では、当面は2軒目以上の住宅の保有を続け、将来住宅市場が好転したり、子どもが他の地域に移動したりすれば売却することを検討するという人が多い。例えばID31の場合は、自己居住用に加えて2軒の集合住宅を保有しており、そのうち1軒は賃貸中であるが、もう1軒は放置中だと

6) 同氏はその理由として「朝陽市は小さい都市だから、バブルが崩壊することなんか絶対起こらないと思う。なぜなら、不動産産業からの収入は政府にとって最も重要な財源になっているので、バブル崩壊があっても、政府がきっと全力で助ける。また、周辺の農村部から朝陽市に働きに来る人も増えると思うので住宅を買う人も増えると思う」と述べている。

いう。同氏は「今後は不動産価格が下がるという予測があるが、なぜ集合住宅を購入したのか」という質問に対して「近頃は、銀行にお金を預けても金利はあまり高くない。また、株式は価格が毎日大きく変動するので、素人が手を出すのはリスクが高すぎると思う。そのため、私にとって一番安全な資産の運用方法は住宅を買うことだと思った。今後、朝陽市の住宅価格は下がるかもしれないが、それほど激しくは下がらないと思う。なぜなら、市政府は不動産産業から多くの収入を得ているので、必ず不動産価格を支えるはずだからだ」と述べている。

物価上昇率が高い中国では、銀行に預金しても、保有する資産が実質的に目減りしてしまう可能性がある。そのため、資金の投資先として他に代わる選択肢がないことや、住宅は預金のような金融資産と異なり保有や使用することで生活への質や利便性を高めることもできることが複数の住宅を保有する動機となっていると考えられる。

このように他に有力な投資先が乏しいという点に加えて、朝陽市のような中小規模都市においては住宅価格自体の低さや購入のしやすさも住宅購入動機の1つになっているためと考えられる。前述したように朝陽市では2010年以降に住宅価格は上昇したものの、被雇用者の平均年収に対する倍率は8.3倍となっている。深圳や北京、上海といった「超大都市」が40倍を超えていることや東北地方以外の沿海部にある省都や直轄市が15.1～26.8倍であることに比べると、年収に対する住宅価格の倍率は低い（表1）。日本の住宅価格と比較すると、一般に日本の首都圏（1都3県）における被雇用者の年収に対する集合住宅の価格の倍率は、7.2倍（2017年時点）とされている（国土交通省2018）⁷⁾。朝陽市の水準は、日本よりやや高い程度だともいえるが、中国では女性の社会進出が進んでおり、夫婦共働き世帯が多いことや住宅購入の際には親世帯からの支援も望めることを考えれば、世帯収入に対する倍率は日本等に比べると低く、頭金の支払いのための資金も確保しやすい可能性がある。つまり、中国国内の大都市に比べると相対的な住宅価格が低いいため、住宅を購入することへの負担感は比較的少ないとみられる。また、既に2軒以上の住宅を保有しているにもかかわらず、今後も新たに住宅を購入す

7) 日本側のデータでは購入される集合住宅の面積の平均は70㎡程度であり、中国側の100㎡に比べて小さくなっている。ただし、中国側の面積は共有スペースの持ち分を含めた面積であること、中国で住宅を購入する場合には土地の所有権を保有することができない点を考慮すれば、両者の住宅の使用価値はほぼ同程度だと判断できる。

る予定があると回答した人は57人のうち19人(33.3%)にも上っており、調査時点では、自身の生活の質の向上やリスクの少ない資産の運用先として、依然として住宅購入に関する需要が存在していたといえる。

Ⅳ おわりに

以上、本稿では、中国の中規模都市の1つである朝陽市を事例として、住民の住宅購入動機と利用状況を検討することで、当該都市の住宅開発の需要面での実状を検討してきた。調査結果によると、住み替えにより自身が居住するための購入に加えて、将来、子どもが居住するため、子供が通学する際の利便性のため、といった理由で住宅を購入している事例が多くみられた。すなわち、自身や家族の生活の質や利便性の向上を図るため、住宅を購入したという側面が強い。

住宅購入を投資という側面から見ると、調査時点においては、中国では住宅購入は購入者にとって最もリスクの少ない投資先であるとみなされていた。中国においては、2000年代以降、実際の使用価値の上昇を上回るペースでの不動産価格の急騰がみられ、「不動産バブル」が指摘されてきた。とりわけ2008年以降は「不動産バブルの崩壊」の可能性がたびたび指摘されており、朝陽市では調査時点でも、住宅価格はやや下落傾向にあった。しかしながら、朝陽市の一般的な市民にとっては自身の資金の投資先として他に代わる選択肢がないことや、一般的な被雇用者の年収の割には住宅価格が低いことも複数の住宅を保有する動機となっているといえる。そのため、短期的な値上がり益を目指すために投機的な購入を行っている人は少ないともいえる。

その一方で、朝陽市においては、中古住宅の売買・流通を仲介する制度や市場が整備されていないため、住み替えのために新しい住宅を購入した人が古い住宅を売却することを希望したとしても、必ずしも期待するほどの利益を得られない可能性もあり、古い住宅が放置されているという見方もできよう。

加えて、子どもの独立後のための住宅購入等は、住宅に対する将来の需要を先取りしているという側面もある⁸⁾。一部の調査対象者自身も語っている

8) 報道によれば実際に「2016年の朝陽市の住宅販売戸数は9,400軒余りとなり前年比3,300軒の減少」したことが報じられている(朝陽愛房网2017)。

ように、調査対象者の子ども世代では、実際には大都市をはじめとする他の地域に移動して就業・就学している人もみられる。

他方で、全国的な統計からみられる傾向としては、第1章にて示したように、農村からの出稼ぎ労働者や大卒者の就業地が、出身地や省内の地域、地級市レベル都市にシフトしつつある傾向もみられる。

朝陽市においても、周辺の農村部からの出稼ぎ労働者や同市出身の若年者の現実的な定住先地域となっている可能性もある。実際に本章での調査では、中小規模都市に住む人々にとっては、大都市に比べると雇用機会や所得水準の少なさがある反面、住宅購入の容易さが、これらの都市に居住する上で、一定のメリットになっていると認識されていた。

本章では、中小規模都市に住み、これらの都市から移動せずに新たな住宅を購入する人々を対象とした調査を行ったが、中国の人々にとっては、住宅を所有することが都市で豊かな生活を送るために必要な条件という価値観が根付いているとも解釈でき、本書が目的とした、大都市に移動しない人や出身地に帰還する人々の居住地に対する意識を検討する際に、興味深い調査結果であったと考える。