

## 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 10 章

### 本書のまとめと結論

#### I 本書の内容のまとめ

以上、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してきた。とりわけ本書では、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してきた。このような背景を踏まえ、本研究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。すなわち本書では、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きた。これらの枠組みの中では、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きた。以下の各章の内容を、上記の観点との関連が深い点に絞ってまとめると、以下のように要約することができる。

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住宅購入問題、出身地や出身地に近い都市への帰還現象について、河南省三門峡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た。

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問題、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た。

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した。特に前半部では広く他地域出身者全体を扱った調査内容を紹介したのに対して、後半部では、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った。これらの調査では、珠江デルタ地域で就職した他地域出身者の移動理由として、賃金の高さよりも、大都市での就業・生活への「あこがれ」と呼べるような、心理的な動機を持つ人が多い点について論じ、物価の高さを考慮すると、珠江デルタ地域での賃金水準は、それ自体は移動者にとっては、それほど魅力的には映っていない可能性があることを論じた。また、武漢市の大卒者を対象とした調査では、珠江デルタ地域での就職の決め手となった就職活動の手段として、学内で行われていた企業等の就職説明会に参加することで、調査対象者らが珠江デルタ地域で就職することが可能と認識するようになったことが大きな影響を与えていた点を指摘した。その一方で、このように珠江デルタ地域にある企業等が大学で就職説明会を開催する事例は、対象地域に立地する多くの大学の中でも、211工程校レベルの一部の知名度の高い大学に限られていることから、実際に珠江デルタ地域にて雇用機会を得て、移動することができる他地域出身の大学生は限られている実情も知ることができた。

第5章では、山東省濟南市の大卒者の就職移動と就職活動の情報化にともない就職先地域に変化がみられるか否かを分析した。本章では、大学所在地がある省内に留まる可能性が高い濟南市の大卒者を対象とした調査を行った。対象とした地域は山東省の省都である濟南市であり、省内に大卒者を採用する雇用先が一定程度存在している地域であるとみなせることもあり、大都市に就職移動を行う調査対象者の数は限定的であった。このように大学所在地にて一定の雇用機会がある大学生の場合は、就職に際して、大学所在地に留まる傾向があることは、従来の研究でも指摘されていた点であるといえる。これに対して、本稿においては、就職活動の情報化という観点からの考察を加え、就職活動の情報化が進み、大都市での雇用条件等の情報を入手しやすくなっているとみられた時期においても、あまり変わっていない点を指摘した。

第6章では、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検討した。調査対象者らは調査時点の中国では高学歴と呼べる大卒以上の学歴を持ち、ICT技術者等の比較的高収入な専門職として就業している人たちであり、職場での残業時間も比較的少ない勤務状況であつ

た。長距離通勤者が可能な人は、高い通勤コストを負担することが可能なだけの高い収入を得ている人に限られていることが指摘できる。加えて、調査対象者のほとんどが元々馬鞍山出身者か配偶者が馬鞍山出身者であり、本人か親世帯が保有する持ち家に居住していた。その一方で南京市では2000年代以降、住宅価格が高騰しており、市内での住宅の確保が難しい状況にあった。このため、調査対象者らは、比較的高収入な業種・職種にて就業しているとはいえ、南京市内に住宅を確保することが難しく、馬鞍山からの長距離通勤を選択していたといえる。馬鞍山市の事例は、北京のような特大都市とは異なり、長距離通勤者の多くが地元出身者である点が特徴的であり、交通システムの整備にはさらなる課題があることが示された。

第7章では、中小規模都市における居住者の住宅購入について検討した。特に、コスパの良い住宅購入と「住みやすさ」について検討した。本章での調査を通じて、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る可能性がある点が示唆された。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、意味のある調査結果であったと考える。

第8章では、日本で住宅を購入した中国人長期居住者を調査対象者として取り上げ、中国と日本双方の住宅購入事情や住宅に関する社会通念などの影響を考慮しながら、調査対象者らが購入した住宅の類型や購入地域等の選好パターンを検討してきた。その結論として、調査対象者である日本に居住する中国人では、中国の住宅購入事情や住宅購入に対する社会通念の影響を受けており、彼（女）らにとって、第1章で述べた理由により、住宅は「必ず購入せざるを得ない存在」になっていることを指摘した。

第9章では、中国に居住する個人投資家を対象としたインタビュー調査に基づいて、住宅購入の動機や購入する住宅の形態・購入地域について検討した。同章の調査対象者では、中国国内にのみ資産を保有することの経済的リスクの高さ、投資手段の少なさや住宅の購入制限、価格高騰などの要因に影響を受け、海外への不動産投資に目を向けるようになった人が多い。その中

には、大きな利益を上げることよりも加熱しすぎている中国の住宅市場の状況に対する「リスクの分散」という意味合いで他の国・地域と比較検討した上で日本の住宅購入を選択した「投資効率重視型」の調査対象者もみられた。

## Ⅱ 人々の移動を阻害する諸要因の存在と「三層構造」の形成

以上の内容から、本書の内容をまとめると次のような点が指摘できる。中国においては、他地域に居住地を移動して就業・生活を行う際には、多くの制約と高い費用が存在している。特に1990年代末から2000年代前半頃まで農民工と呼ばれる出稼ぎ労働者の大都市への移動が顕著になった時期もあった。しかしながら実際には、この時期においても、移動者らが移動に際して支払っていたコストは、非常に大きなものであったと推測される。筆者ら自身が関わった調査は、比較的近年のものであるが、戸籍を取得できないことによる様々な公共サービスを受けられない点、大都市における生活費（とりわけ住宅費）の高騰と、農村地域における振興政策の進展、中小規模都市における新しい都市化計画の進展による出身地における雇用機会や生活水準の向上（あるいは、今後、向上していくという見通し）といった要因により、出身地やその近くの都市に帰還する人々も増加している。

家族や知人らと離れて暮らす不安や公共サービスを受けられることによる不利益、高い生活費などの移動にかかる様々な費用を考慮していくと、実際に大都市への移動を行い、現地での就業・生活を経験した人々にとっては、「雇用機会の存在」や「賃金水準の差」という移動要因だけでは、移動した人の移動要因や出身地やその周辺の中小規模都市への帰還者、「移動しなかった人」の存在をすべて説明することは難しいといえる。

以下では、1998年の住宅制度改革完成以降の人口移動と地域構造の変容に関して、大都市、中小規模都市、農村という「三層構造」に着目し、その経済的・社会的な動態について考察していく。

### ① 持ち家志向の制度形成と社会的アイデンティティの再構築

本書の第1章で依拠してきたハーヴェイの議論では資本循環にともない、住宅制度改革以降の中国では、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た。その際にも指摘したことであるが、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。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。

住宅制度改革以降、中国では持ち家所有が単なる居住空間を超えて、家族や生活の安定や豊かさ、社会的成功を象徴する存在であるという価値観が浸透していく。特に、2008年の世界金融危機後の政策介入により、大都市では不動産価格の急騰が生じ、生活費の高さや公共サービスの制約が顕在化し、生活の困難さが明らかになる一方、中小規模都市での住宅購入の容易さが地域構造の特徴として浮かび上がっていると考える。

また、住宅制度改革は、単に不動産市場のシステムを変えただけではなく、個人の生活や社会的地位への認識を大きく変化させた点は特筆すべきである。長らく中国において、住宅は単なる住む場所ではなく、家族の安定や成功の象徴として位置づけられてきた。住宅制度改革後にあらわれた「持ち家」保有という制度は、個々人の社会的アイデンティティの再構築に深い影響を与え、「住宅」という経済的基盤を持たないと十分な「豊かさ」が享受できないという認識が根付くようになっている。特に、本稿の第8～9章では中国人の日本での住宅購入をトランスナショナルな場所の構築として論じたが、中国国内で住宅を購入した例も含めて、こうした社会的・心理的側面が及ぼす影響は、経済政策や金融投資が及ぼす影響以上に、個々人の行動選択に大きなものであると考えられる。

## ② 人口移動パターンの変化

同時に、従来の農村部から沿海部への一方的な大都市集中型の人口移動パターンは、公的サービスの不足や生活費の高さといった弊害を招き、さらには家族や故郷への愛着といった心理的要因もあいまって、出身地やそれに近い中小規模都市への帰還者や定住者の増加という現象をもたらすようになった。

結果的に、多くの人々にとって「大都市での不安定な生活」よりも「出身地やその近くの中小規模都市での安定した生活」が優先される傾向が示されている。

### ③ 高学歴層への影響

高学歴なホワイトカラー層の移動や居住問題についての分析からも、彼(女)らの都市生活の困難さや出身地等への帰還が目立っており、住宅価格等の生活コストの高さや社会的・心理的要因が主な理由として挙げられる。また、このような大卒者をはじめとする高学歴層の就職活動に関する分析からは、情報技術の進展で大都市の労働環境や条件に関する情報の入手が容易になったにもかかわらず、実際の移動は限定的である点が示唆された。これは、単なる経済合理性だけでなく、制度的影響や家族や友人・知人らとの関係性、地域への愛着といった伝統的価値観が個々人の意思決定や行動に強く影響していることが示唆される。

### ④ 日本における中国人住宅購入者との比較考察

日本で住宅を購入した中国人居住者や投資家についての研究結果からは、中国国内の住宅制度や価値観が海外での意思決定にも影響を与えていていることを示している。日本の大都市への住宅投資への関心や、資産価値を重視する選好は、中国国内における社会制度により形成された価値観の影響が、広い地域で波及している例として注目できる。

中国人の海外における住宅購入、特に日本での事例に着目すると、住宅が単なる生活基盤以上の意味を持っていることが示されている。資産運用の観点だけでなく、「あこがれ」や文化的な親近感、さらには国際的な信用資産としての役割が強調されている。日本の都市、たとえば大阪や東京といったエリアへの注目は、住宅の資産価値を巡るグローバルな視線が作用していることを示唆しており、この現象は従来の国内市場の枠組みを超えた新たな動向といえるだろう。

## III 「三層構造」仮説と多層性の理解

以上、本書では、「大都市」「中小規模都市」「農村」による「三層構造」という枠組みを通じて、経済的・社会的な違いだけでなく、人々の価値観や生活意識の多様性について検討してきた。同時に、特に2008年の世界金融危機以降の大規模な財政出動や住宅・インフラ整備といった政策的介入は、経済の下支えという当初の目的を越えて住宅価格の高騰をもたらし、三層構造をより強化する結果をもたらしたと考えられる。

このように住宅制度改革以降の中国の人口移動のパターンと地域構造の変容は、制度・政策的な変化、社会文化的要因、そして国際経済・金融市場からの影響という、様々な要因が組み合わさった現象として捉えることができ、特に2000年代以降の中国の社会・経済と地域構造のあり方を考える上で、重要な視点になっていると考えられるのではないだろうか？

本書の主な検討対象時期からは外れるが、2020年末には中国の不動産業の経営危機が表面化し、その後の不動産価格の下落によるバブルの崩壊が指摘されるようになっている。しかしながら、本書をまとめている2025年6月時点では、このような不動産価格の下落傾向にも地域差が存在しており、全体的にみると、本書が提示するところの「大都市」では比較的下落幅が小さく、「中小規模都市」における住宅価格の下落が顕著になっているとされている（東洋経済、2024）。

結果としてみれば、不動産バブルの崩壊により、人々は「大都市」よりは「中小規模都市」において住宅取得が容易になっており、「三層構造」がより強化されている可能性も指摘できる。このような住宅取得が容易な中小規模都市は、人々が日常的な生活を送るために拠点（生活世界）を提供しうる存在であるとも理解できる。

また、このように形成された三層構造的地域構造には、人々が有する価値観や生活意識が反映されていると考えられる。大都市は高い賃金や豊富な就業機会という点において魅力がある一方で、生活費や公的サービスの制約によって、個々人の生活を不安定化させる要素も内在している。そのため、出身地や出身地に近い中小規模都市への帰還という現象の背景には、単に職探しや経済合理性だけでなく、地域に根ざした「居場所」への安心感や家族や地域社会といった伝統的な価値観の追求や回帰という側面も存在するといえるだろう。

本研究の調査からは、人口移動をもたらした経済的背景や政策の変遷や人口移動が地域構造に与えた影響を分析することに加えて、現代中国の地域社会の変容を理解する上で必要な、社会的・心理的側面を検討することが必要であることが理解できる。特に「三層構造」という仮説は、中国における地域的な多様性や個々の移動の背後にある複雑な要因を解明する手がかりとなるのではないだろうかと考える。また本稿の一部の章で論じた、中小規模都市の「住みやすさ」への意識が人々の居住地選択に及ぼす影響は、将来の都市政策や地域開発においても有意義な参考となり得るのでないかと考えて

いる。

最後に本書が十分に扱えなかった今後の研究課題について、いくつかの点を指摘していく。

第一に住宅価格の推移と人口動態・移動量との関係性についての定量的な分析を行っていく必要がある。定量的データの不足やその信頼性について、筆者自身の不勉強という点もあるため、本書ではこのような分析を行うことは断念したが、今後は、このような研究にも取り組んでいきたい。

第二に、投機的資金の流れとグローバルな金融・住宅市場との関連性について検討していく必要がある。中国国内市場への投機的資金の流入や、逆に本稿で一部を検討したような海外への投資行動との関連性について、さらに詳細な分析を行い、経済のグローバル化が地域に与える具体的影響を解明する試みも必要である。

最後に、持続可能な都市発展を支える人々の新たな活動や制度設計の検討についても明らかにしていく必要がある。本書では、人々の移動要因を主に住宅価格やその他の経済的側面を中心に検討してきたが、人々の社会関係や地域コミュニティのあり方に注目したさらなる検討も必要である。また、本稿では言及できなかったが、不動産不況がはじまった2020年以降の新たな地域政策や戸籍制度のあり方やその評価についても論じていく必要がある。

住宅制度改革以降の中国の住宅価格の高騰とそれがもたらす人口移動のパターンや地域構造の変容は、単一の要因で説明できる現象ではなく、多くの要因が複雑に絡み合った長期的なプロセスとして捉える必要がある。これらの多角的な視点からの検討を取り入れることで、より包括的な地域理解や政策提言に寄与できる洞察が得られると考えている。