

共同研究報告書

和歌山大学経済学部 築田優

中国社会科学院日本研究所 張季風

共同研究テーマ

「住宅政策と住宅金融市場の日中比較」

共同研究の内容と実績

現在、中国の住宅市場は、非常に厳しい抑制政策下に置かれている。過去、住宅市場が過熱するたびに抑制策が発表されてきたが、厳しい運営を強いられる中で、市場のハードランディングを避けながら何とかここまでやってきた感がある。保障性住宅（福利政策住宅）および中小規模分譲住宅の供給増加と、投機的不動産需要の合理的な抑制がその主たる内容である。都市部での住宅価格の高騰は、もはや住宅市場構造全体への制度改変なしには解決が困難な状況にまで来ていることがうかがえる。近年来、一般市民の強い住宅需要に応じて保障性住宅の開発は目立つようになってきた。

本研究では、中国における住宅の一般市場と政府の政策による福利的住宅政策の全体感を俯瞰することにより、中国が直面する土地、住宅問題および住宅金融市場の一端を明らかにすることを目的とした。また、中国の現段階に似ている戦後日本高度成長期における住宅政策およびその当時の住宅金融市場と比較を試み、日中間の共通点と相違点を探った。

中国の住宅制度改革における政策の柱として、中間庶民層への住宅保障対策の代表格が「経済適用住宅」という制度である。この制度は、中・低収入家庭や住宅環境の劣る家庭を対象とし、建築仕様が普通グレードの住宅を安く購入できるようにした制度である。経済適用住宅の制度目的は、いかに適正かつ安価な住宅を、大量に調達して市場に提供するかにある。

そのほかに、日本の県営住宅、市営住宅に相当するような「廉租房」がある。この制度は、読んで字のごとく、低価格の賃料で賃貸する住宅である。都市住民のうち最も収入の低い層に対し、政府住宅部門が名目的な安い賃料で賃貸する制度である。賃貸される住宅は既存の公有住宅のストックがその大半を占める。中国の現在の所得水準に適するような所有権が政府に属する「廉租房」は非常に重要な意味をもっていると思われる。日本の高度成

長期においては地方自治体および第三セクターは大量な住宅を開発して、今でも役立っている。そのための資金をどう調達したのか？普通の住宅金融の仕組みと比べてどのような相違点があるか？さらに、日本の経験から中国への示唆を求めた。

研究は現地調査等を積極的に行うことで円滑に進めることができた。現時点では不足している調査や分析しきれていないものがあるが、出来るだけ早く研究の成果をまとめたい。そして、今後書籍または大規模調査報告書として発表することを目指している。

その他

講演会：「日中経済協力の過去・現在と将来」

日時：2012年7月24日(火) 9:10～10:40

会場：経済学部講義棟 E-301

座談会：「中国経済の最新事情、震災復興・エネルギー政策の今後」

日時：2012年8月30日(木) 15:00～17:00