

## 中国賃貸住宅市場の実態

中国政府は住宅市場の供給体系として販売と賃貸を並行して推進していく方針を明確化し、昨年から積極的に遅れている賃貸住宅市場の環境整備、賃貸住宅供給の基盤整備に取り込んでいる状況である。これについて、「賃貸住宅市場の実態」、「土地制度改革」、「農村建設用地を活用した賃貸住宅の供給」の3つに分けて政府による賃貸住宅の基盤整備について説明する。

中国政府はこれまで住宅の「商品化」に注力してきたため、賃貸住宅市場の育成は大幅に遅れていた。また、住宅価格が高騰している中、賃貸利回りよりキャピタルゲイン（売却益）が大きいため、賃貸より売却を選択するインセンティブが大きいため、賃貸住宅の供給が益々不足した。特に北京市、上海市、広州市、深セン市といった一線都市では人口集中が著しく進んでおり、住宅難が深刻化している。以下、北京市を例とした賃貸住宅市場における4つの問題点を説明するが、これらは全ての大都市に共通の問題ともいえる。

### (1) 外来人口による賃貸住宅需要の増加

北京市統計局によると、2015年末までに北京市の常住人口は2,170.5万人、その内常住外来人口は822.6万人で、全市の常住人口の38%を占めている。また、链家研究院の発表によると、2015年末までに北京市の住宅ストック量は約750万戸、その内賃貸住宅は約150万戸で、全体の住宅ストック量の20%に過ぎない。住宅価格の高騰や購入制限などによって常住外来人口による賃貸需要は益々増加している。

### (2) 住宅価格の高騰による一般市民の住宅難

北京市の世帯平均所得に対する住宅販売価格の倍率を求め、90㎡（中国ではグロス面積で住宅販売する）の住宅価格を計算し、北京市の都市住民一人当たりの平均可処分所得（所得税などを支払った後の金額）を世帯平均人口にかけて世帯平均所得を計算した。その結果、図1で示されたように15倍以上となった。住宅価格の上昇率が所得を大幅に上回る状況下、一般市民にとっても住宅購入することが益々困難なものとなっている。

### (3) 公共賃貸住宅の不足

北京市統計局の発表によると、2009年から2016年

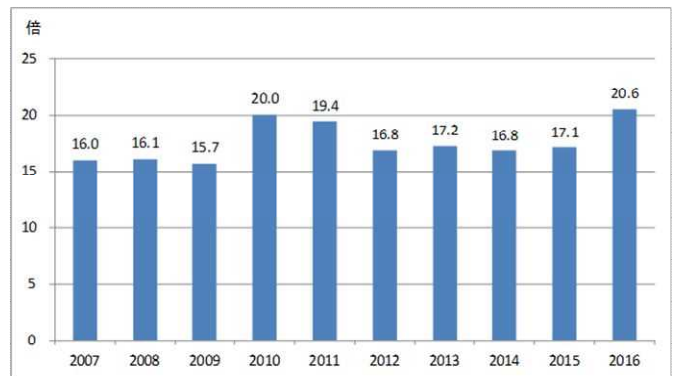


図1 北京市の世帯平均所得に対する住宅販売価格の倍率

資料：中国指数研究院と北京市統計局のデータに基づいて計算したもの

9月までに累計9.94万戸の公共賃貸住宅が供給された。北京市の公共賃貸住宅は全体の賃貸住宅のストック量（約150万戸）に比べて極めて少ない。北京市の賃貸住宅は殆どが分譲賃貸住宅（分譲住宅の一時的な賃貸運用）であるが、これは北京市のような大都市だけではなく、全国的な傾向である。

### (4) 住宅賃料の上昇による負担の増加

北京市の平均住宅賃料は、2012年の53.9元/月・㎡（約911円/月・㎡）から2016年の69.5元/月・㎡（約1,175円/月・㎡）と4年間で約29%上昇した。2016年の住宅賃料から30㎡の年間賃料を計算すると、25,020元（約422,838円）で、2016年の北京市の都市住民一人当たり可処分所得57,275元（約967,948円）の43.7%を占めることとなり、所得に対する家賃負担が大きい。

注：中国の賃貸住宅市場や農村の土地制度改革などについてさらに知りたい方は2017年11月号の『日中経協ジャーナル』に掲載した特集「中国政府による賃貸住宅の基盤整備」をご参照ください。

一般財団法人 日本不動産研究所  
研究部 兼 国際部  
主任研究員 曹 雲珍

