

中国の住宅事情と日中建協の取り組み

日中建築住宅産業協議会 事務局長 満田 将文

今年、日中関係と日中建築住宅産業協議会(日中建協)にとって、少し特別な年となります。

日中関係においては、先日、安倍首相が終戦70年に当たり、「70年談話」を発表しました。日本がこれまで歩んできた世界の平和と繁栄の道のりを確認し、今後もその努力を続けていくという決意でありました。一方中国は、抗日戦争勝利70年として、9月3日に軍事パレードが予定されています。この記念行事に関しては、各国首脳の出席をめぐる政治的な駆け引きが交錯しました。安倍首相は記念行事には参加しないものの、この時期に合わせて北京を訪問し習近平国家主席との首脳会談が実現する可能性が模索されています(原稿執筆時)。2012年9月の尖閣諸島国有化以来、両国の関係は冷え切った状態が続いていますが、未来に向けた良好な関係に向けて再出発することを期待したいものです。

当協議会は、今年30周年を迎えました。1985年2月に設立された日中建協は、30年間にわたり日中の経済交流を推進し、日中間の事業発展、友好関係構築に取り組んでまいりました。6月30日に、本年度の通常総会・理事会を開催し、それに合わせて、30周年記念事業として、式典、講演会、記念パーティを執り行いました。30年間の日中関係や経済交流、また30年前の中国の状況についてなどは、後ほど少しご紹介いたします。

中国が経済大国となり、中国の経済状況や政策が世界市場に大きく影響を及ぼすようになってきました。最近の人民元安、中国政府による人民元切り下げの実施。その根本にある、中国経済の失速。それに大きな影響を及ぼす住宅市場の動向など、中国経済を取り巻く環境は日本経済にも大きく影響を与えます。



1985年2月 設立総会



1985年10月 訪中



2015年6月30日 記念講演の様子
講師：作家 浅田次郎氏 テーマ：「近代中国と日本」



2015年6月30日 記念パーティの様子

中国経済の減速が指摘されるようになり、バブル崩壊という危機感を煽る報道も散見される中、実際に中国経済の現状やメカニズムには不安定要素は多くあります。中国政府はそれを十分に認識していますので、市場経済に対して様々な対応を講じています。その詳細は個別の専門書や専門家の解説に譲るとして、中国的と思われる対策が、心理的側面からの対策と言えるかもわかりませんが、「新常态(ニューノーマル)」という言葉の提唱です。今年中国経済を特徴付ける言葉を挙げるとすれば、この言葉を置いてありません。今後の中国経済の方向性を導く重要な政策であり、非常に重要なキーワードです。

中国経済の発展は、1978年末に鄧小平指導体制のもとで「改革開放政策」が開始されたことに始まりますが、記憶に鮮明なのは、2003年から10%を超える経済成長が継続し、リーマンショックの影響を受けた2008年と2009年を除いては、2010年迄急速な発展が続き、2011年に10%を切った後は、2012年以降8%を下回っている状況で、2015年の予測は当初2014年と同じ7.4%と見込まれていましたが7%前後と下方修正され、7%確保も危ういのではないかとという見方もあります。

「ニューノーマル」という用語は、もともと米国から出た言葉で、世界経済はリーマンショックから回復しても以前の姿には戻れない。構造的な変化が避けられないという見方から生まれた言葉です。「常態」とは中国語で「正常な状態」を表しますので、「新常态」は、新しい正常状態という意味になります。習近平総書記は、2014年5月に河南省を視察した際、「我が国は依然として重要な戦略的チャンス期にあり、自信を持ち、現在の経済発展段階の特徴を生かし、新常态に適応し、戦略的平常心を保つ必要がある」と話しました。同年12月に開催された、翌年の経済政策運営を決定する重要会議である「中央経済工作会議」において、「新常态」は次のように説明されています。

1) 高速成長から中高速成長への転換

- 2) 成長率重視型の粗放型成長モデルから成長の質・効率重視の集約型成長モデルへの転換
- 3) 供給能力拡大重視型経済構造から供給能力適正化重視経済構造への転換
- 4) 伝統的経済発展推進力から新型経済発展推進力への転換

この説明によると、中国政府は「転換」を示しているもので、今までの状況とは違う現状または今後の予測が「新常态」という正常な状態であり、成長率だけに執着しないということを知人民に対して周知しているのです。心理的側面と前述したのは、具体的な経済的運営の基本はもちろんのことですが、現状が正しいという意識を全人民と共有し、現状は正しいのであって不満や懐疑を持つものではないと納得させる目的が大きいのではないかと感じるためです。

腐敗撲滅運動による経済の浄化と政治的権力闘争。国内需要。為替や貿易など世界経済の動き。中国の経済環境を取り巻く様々な状況から、「低成長経済」へと転換をする中、不動産市場にも影響は及んでいます。

中国国家统计局は、「70大中都市住宅販売価格変動状況」を毎月発表しています。2013年はほとんどの都市で新築住宅価格が前月比プラスであり、その都市は60市を超えていましたが、2014年に入ってから、その都市数は急減し、9月には前月比マイナスの都市が69都市となりました。新築住宅価格が調整局面を迎えた要因として、各地方都市が財源(歳入)を確保するために土地使用権の売却を増加したことや、シャドーバンキングの資金が不動産市場に流入し住宅在庫が過剰となったことなどが考えられます。また、販売面積も減少しています。2013年終盤あたりから金融機関による住宅ローンの金利の引き上げが広がりました。更には、習近平総書記が主導する腐敗撲滅、綱紀粛正の影響により、特に高額物件の買い控えを誘発するなどの様々な要因が影響し価格の下落や販売面積が減少する状況となりました。



1985年当時の中国の風景(左右とも)

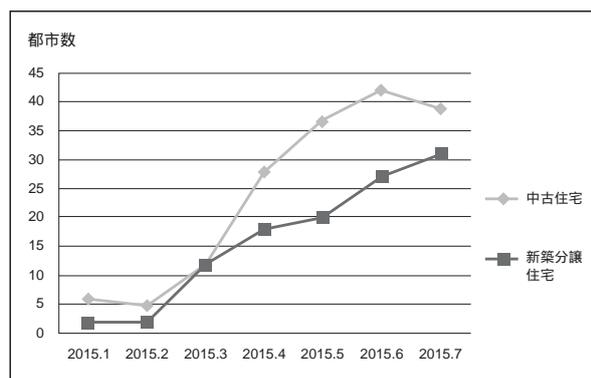
2014年11月には、中国全土における商品住宅の在庫面積は約6億㎡となり、史上最高となったとの報道がありました。このような状況は、不動産企業の構造改革を迫ることとなり、業界のトップ企業においても人員削減が行われたり、アウトソーシングを主流とする運営方針が検討されたり、建材や部品の標準化の強化が図られたりしています。資金状況の悪化が伝えられた企業も多くあります。

中国経済にとって不動産は主要セクターの一つであり、関連する業界が多く非常に裾野が広い産業分野です。地方政府においても、2013年の場合、土地使用権譲渡収入が地方政府財政収入の35.3%を占めています。収入源であると同時に地方政府債務の返済資源でもあるので、これが減少すると債務返済能力が低下することになり、重大な問題となります。

不動産市況の低迷は、中国経済の成長の重しとなることから、中国人民銀行(中央銀行)は、昨年9月に個人向け住宅ローンに対する融資基準を緩和しました。2015年に入り、3月30日、中国人民銀行は、住宅購入制限を緩和し、2軒目の住宅購入について頭金の最低比率を従来の60%から40%に引き下げ、1軒目の住宅取得の頭金は30%から20%に引き下げました。また、不動産売却時に課される5.5%の税金について、免除条件が2年以上となり、従来の5年から短縮されました。これら規制緩和の効果は、下のグラフに見られる通り、新築住宅、中古住宅ともに販売価格の上昇となって表れてきています。

中国人民銀行は、これまで個人による2軒目以降の住宅購入は投資目的と見做して1軒目より厳しい規制を課してきました。当局が本格的な規制緩和に乗り出す背景には、住宅バブル崩壊という懸念が薄れてきたという事情もあるのではないかと思います。

中国では、住宅市場の高成長時代は過ぎたという見方がある中で、一方では、中長期的には量と質の両面から需要が見込まれ、成長余地は大きいとも言えます。量の面では、一定の新築住宅需要に加えて住み替え需要が大きく、国連の統計では、2015年～30年に農村から都市への移住が2億人程度見込まれるとの予測が



販売価格上昇都市(対前月比)

あり、都市部の住宅需要は底堅いと言えます。質の面においては、中国では経済成長に伴って住宅や生活の質の向上が重視されてきています。中国住宅市場の潜在需要を生かすためには、質への志向に応える住宅開発が必要となります。今後、工業化・部品化などによる高品質の住宅や省エネ化の促進、高齢者へ対応した住宅の設計や施工などが更に必要となってくるため、日本企業が協力する分野はますます広がっていくこととなります。

中国はもともと社会主義国家であり、個人財産は制限され、住宅は福利厚生施設として国家からの実物分配制度が適用されていました。現在では、社会主義市場経済体制となり、市場経済を通じて社会主義を実現するという体制を導入しました。現在のように個人で住宅を購入するようになったのは、1998年に国務院が住宅制度の改革を通知し、住宅実物分配制度を完全停止し、住宅補助金の支給に転換したことにより住宅市場が大きく発展していきました。

日中建協は、中国で住宅購入制度が本格的に始まる前から既に中国との交流を開始しました。先ず、1984年に(財)日本建築センターの澤田理事長と中国建築技術発展中心(現：中国建築設計研究院)の許溶烈主任によって、両国建築センター間の交流が始まりました。これと同時に、中国で全国建築産品廠商聯合会が結成され、これに対応する形で建築・住宅産業界の横断的協議会を結成しようという機運が起り、翌年2月に当協議会が設立となりました。その後、訪中視察団の派遣、技術研修生の受け入れ、日中会議への参加、住宅研究共同事業、モデル住宅建設、住宅調査実施などの交流を推進し、両国の経済発展と日中友好親善の促進を行ってまいりました。

今年の6月後半に中国株(上海総合指数)が暴落しました。そして、日本のお盆明け早々にも6.1%、8月24日には8.49%の下落という大暴落がありました。この日は中国株暴落の影響を受けて、日経平均株価も2年3か月ぶりの下げ幅となる895円安で引け、ニューヨーク市場も一時1,000ドル以上下落しました。ドイツ株式指数も一時8%以上下げました。以前、「米国がクシャミをすれば日本が風邪を引く」と言われましたが、現在では、「中国がクシャミをすれば全世界が風邪を引く」という状況です。日本と中国の関係は、隣国でありながら非常に複雑です。しかしながら、両国の関係はますます緊密になっていきます。

当協議会は、今後も日中間の建築・住宅分野における「戦略的互惠関係」の推進を図ると同時に、良好な日中経済関係を進展させていく活動を進めていきたいと考えています。