

## 修士論文要旨

氏 名 サイ コウ

学籍番号 2010M20003

本論文は中国の三大社会問題といわれる中国の住宅問題を明らかにすることを課題としている。中国の不動産価格は高騰を続けており、バブル状況にあるといわれているが、不動産価格がなぜ上昇するのか、そのメカニズムを以下の順序で考察している。

まず、Ⅰでは中国の経済成長にとって住宅投資がどのような位置を占めるかを確認したのち、中国の住宅市場の特徴と住宅価格の動向を検討する。次に、Ⅱで住宅価格上昇の要因を需給の両面から検討する。Ⅲ、Ⅳでは住宅問題に対する中央・地方政府の政策面からの対応をそれぞれ検討している。

分析の結果、明らかにしえたのは以下の点である。

第一に、中国は改革開放以来急速な経済成長を続けきたが、固定資産投資の拡大が大きな原動力となっていたこと、その固定資産投資の中で不動産投資（その7割が住宅投資）が重要な位置を占めていた。不動産投資（住宅投資）は中国経済成長の主要な牽引車の一つであったのである。

第二に、改革開放後、中国の住宅供給は基本的には市場に委ねられたが、中国では土地は公有であり、利用権が市場で取引された。中国の不動産市場は三層構造になっており、地方政府が農地や旧市街地の土地を収用して開発業者に譲渡する第一次市場は独占市場であった。住宅供給は加速的に増大したが、供給不足を背景に住宅価格はそれを上回るテンポで上昇した。この住宅価格の上昇は住宅用地価の上昇によってもたらされ、独占的供給者である地方政府は独占的レントを享受した。こうした住宅価格水準は平均世帯収入比で見ると、極めて割高な価格水準であった。

第三に、住宅価格上昇は、基本的には旺盛な住宅需要に支えられていたが、こうした住宅需要を生み出したのは、①住宅取得の若年化に示される、強いマイホーム志向、②都市化の進行と高い住宅購入意欲を有する中間層の激増、③内外の投機的資金の流入を背景としていた。

第四に、住宅価格上昇を供給面からみると、保障性住宅という低所得向けの住宅の供給をも民間住宅業者に委ねるといふ政府の住宅政策の失敗を指摘しなければならない。収益を制限される保障性住宅の供給は極端に少なく、平均 90 m<sup>2</sup> という高価格の物件がもっぱら供給されることになった。

第五に、住宅価格暴騰後、中央政府は厳しい価格抑制策をとったにもかかわらず、容易に住宅価格が下落せず、また保障性住宅の供給が増加しないのは、中央政府と利害を異にする地方政府のビヘイビアが大きく影響していた。地方政府は財政収入を不動産譲渡収入に依存しなければならない状況にあり、独占的供給者として地価上昇を追い求めたのである。