

中国における「住宅すごろく」が住宅ストックの質的 向上に寄与する可能性に関する実証的研究

—大規模アンケートによる居住移動メカニズムの実態把握と住宅ストック評価
モデルの構築—

財団法人 日本不動産研究所

菊池 慶之

高岡 英生

谷 和也

林 述斌

—目次—

はじめに.

I. 研究の背景と目的

II. 上海市における住宅マーケット

2.1 1949年以前の住宅マーケット

2.2 1950-1977年 計画経済（統制経済）下の住宅マーケット

2.3 改革開放後の住宅マーケット

(1) 1978-1987年 中国住宅マーケットの再開～中国不動産の第一次ブーム～

(2) 1988-1997年 土地制度の転換～中国不動産の第二次ブーム～

(3) 1998-2008年 住宅マーケットの急成長～中国不動産の「黄金十年」～

III. 上海市の住宅類型

3.1 地域の分類

3.2 住宅ストックの分類

3.3 居住用「商品房」と公有住宅

(1) 居住用「商品房」

(2) 公有住宅

IV. 居住用「商品房」の展開

4.1 上海市における居住用「商品房」

4.2 上海市と東京の住宅ストックの比較

4.3 上海市と東京の人口動態の比較

4.4 上海市と東京のマンション価格の比較

V. アンケートの結果

5.1 公有住宅居住者の居住移動

(1) 調査対象地区Aの概要

(2) 調査対象世帯

(3) 平均住宅面積

(4) 平均住宅価格の入居年別分布

(5) 現住居を選択した理由

(6) 前居住地の住宅

(7) 今後の住宅取得希望

5.2 居住用「商品房」居住者の居住移動

- (1) 調査対象地区Bの概要
- (2) 調査対象世帯
- (3) 平均住宅面積
- (4) 平均住宅価格と年収倍率
- (5) 現住居を選択した理由
- (6) 前居住地の住宅
- (7) 今後の住宅取得希望

VI. 上海市における居住移動

- 6.1 居住移動メカニズム
- 6.2 住宅ストック評価モデル

VII. まとめ

参考文献

付表

- 調査票（中国語版）
- 調査票（日本語版）

はじめに.

経済成長による国民所得の向上が期待される中進国では、住宅市場が有望な投資対象になるとの期待が大きく、国際的な資本流入による住宅開発の活発化が予想されている。中進国の中でも特に、中国の経済規模拡大は目覚ましく、上海市をはじめとする沿海部の大都市では、住宅建設をはじめとした都市インフラの整備が活発に行われている。本調査は、このような新規開発の住宅が、都市住民にどのように取得され、住宅ストックの質的向上に如何に結びついているのかを、大規模なアンケート調査から明らかにすることを目的とするものである。

ところで、所得の向上に伴う居住移動が活発に展開され、より高水準な住宅の需要が拡大する時期には、質の低い住宅ストックは建替えられ、住宅ストックの質的向上が促される。日本においては、1970年代～80年代にかけて、「住宅すごろく」(上田 1973)¹と呼ばれる居住移動を通し、住宅ストックの質的向上が進んだ。

一方、中国においては住宅取得の困難な流動人口(農村出身者等)が都市人口の多くを占めること、所得格差が先進国の過去の状況に比較しても非常に大きいこと、賃貸住宅市場が未発達なことなどから、日本とは異なる居住移動が行われている可能性がある。

そこで本研究では、統計資料や不動産販売資料を用いて上海市と東京の住宅市場を概観した上で、上海市の居住用「商品房」と公有住宅の居住者に対するアンケートを実施し、居住移動メカニズムの実態を把握した。これを基に、上海市における居住移動が住宅ストックの質的向上に寄与する可能性について検討を行った。

また、我が国の不動産業者の中にも、中国における住宅開発の活発化をビジネスチャンスと考える企業があり、既に大和ハウス工業(株)や丸紅(株)などいくつかの大企業が現地法人との合弁会社設立等により進出している。ただし、中国固有のカントリーリスクや不動産市場に関する情報の不備により進出を躊躇している企業も多く、情報の不備やリスク分析の不足が海外進出による本邦不動産業界の拡大を妨げる一因となっている。

従って、実証的なアプローチによる住宅居住者・所有者等への調査を行うことは、都市戸籍や農民工の問題、社会主義体制独特の制度等があるため、不明な点の多かった中国の住宅市場の実像を明らかにする上で非常に有意義である。

本研究では、上海住宅マーケットにおける需要者に対するアンケート調査を実施することにより、中国不動産市場に関する新たな情報を提供するものである。このような情報は、中国進出を検討する我が国の不動産業者にとってリスクファクターを軽減する有益な資料となりうることから、本邦不動産業界の拡大を促進するという意義を有するものである。

加えて、定量的な情報に基づく住宅ストックの評価モデルを提示することが可能であれば、投資の安全性を高める上で非常に重要な意味があると考え、本研究におけるアンケート・ヒアリング調査結果を活用し、このようなモデルの構築に臨むこととした。

I. 研究の背景と目的

現在、上海市においては、居住用「商品房」の大量供給を通じた住宅マーケットの形成が急速に進んでいる。居住用「商品房」とは、主に民間のデベロッパーが開発し、市場で流通する住宅であり、従来の政府や「単位」と呼ばれる国有企業が住民に分配してきた公有住宅(老公房)などと対になる言葉である。

このような商品としての住宅供給の拡大過程で、これまで中国国内や在外中国人研究者を中心に大きく3つの視点から研究が蓄積されてきた。

- i) 土地・住宅の市場化にともなう法律や経済・金融などの諸制度に関わる研究
- ii) 開発行為自体に伴う土地収用や住民の権利に関わる研究
- iii) 住宅市場の形成に伴う経済効果や資産格差に関わる研究

本研究はこのうち3つ目の住宅市場の形成にともなう諸問題の視点、すなわち住宅の市場化によって、住宅の質的水準がどのように向上していくのか、また今後どのような住宅にどの程度の需要があるのか検討するものである。

上海市における住宅マーケットは、急速な市場経済化の流れのなかでいくつかの構造的問題を抱えている。その最も大きなものの一つに、極端に高額な住宅価格があげられる。上海市における居住用「商品房」の平均販売価格は、1998年の3,557元/m²から2009年には12,840元/m²へと3.6倍に高騰している。平均的な居住用「商品房」を購入するための世帯年収倍率でみると、住宅価格116万元(12,840元/m²×90m²)は2009年の平均世帯可処分所得4.6万元(平均可処分所得28,838元/人×平均世帯人数1.60人)の25倍に達している。これは日本のバブル期の首都圏におけるマンションの年収倍率8.0倍(労働省1998)²⁾を大きく上回っており、今後の経済成長と賃金の上昇を見込んだとしてもかなり高い水準といえよう。

このような住宅価格形成の背景の一つとして、住宅マーケットの形成期であることからくる制度整備の遅れや市場の歪みが指摘されてきた。例えば、Leung and Wang (2007)³⁾は、中国全体の住宅価格の形成要因を米国の住宅市場と比較し、強い行政介入と市場の不完全性を説明要因に加える必要があると指摘している。また、Deng et al (2009)⁴⁾は、中国の住宅価格の形成要因に金利と人口増加がほとんど効かず、可処分所得と新規供給量が主な説明因子になるとしている。これらの知見は、中国に独特の価格や需要の形成要因があることを示唆するものといえよう。

また、投機的な需要の増大も価格形成に大きな影響を与えていることが指摘されている。上海都心部における高価格帯の住宅マーケットでは、上海の富裕層や上海以外の中国富裕層、外国人(華僑を含む)からの投資が、2002年時点で5割以上に達していたと言われていた(重並2003)⁵⁾。さらに、日本総合研究所・楽天リサーチ(2007)⁶⁾によるアンケート調査によれば、月収3,000元以上の高所得者層では19%もの人が2戸以上住宅を所有していると

回答しており、キャピタルゲインを狙った複数戸所有も広がっているものと予想される。

一方で、上海市においては上海戸籍を持たない大量の外来人口が存在する(巖 2005)⁷⁾。2008年時点の上海市常住人口1,889万人の約3割に当たる517万人は上海戸籍を持たない外来人口であり、このほかに常住人口としてカウントされない125万人の流動人口(居住暦半年未満)が存在する。これらの、非上海戸籍人口の多くは所得水準も低く、依然として旧公有住宅や里弄といった水準の大きく劣った住宅に居住していると指摘される(中岡 2005)⁸⁾。しかも、このような伝統的な住宅は、都心部の商業地に隣接するエリアを中心に、資金力のある大手企業や外資によって高級マンションへと再開発されつつある(Kagawa and Chu 2007)⁹⁾。このため、居住エリアをめぐる所得・社会階層間の軋轢も少なくない。

ところで、戦後の日本においては、住替えによって住宅水準を向上させ最終的に一戸建てを取得する日本人のライフコースを、建築学者の上田篤が「住宅双六」と揶揄してみせた(上田 1973)¹⁾。「住宅双六」とは継続的な所得と地価の上昇を背景に、「借家→分譲マンション→戸建て」と、転居と転売を繰り返しながら住宅を住み替えていく居住移動であり、連鎖的に発生する需要が住宅開発を誘発してきた。このような居住移動は、結果として1人当たりの住宅床面積を拡大させ、住宅の質的向上を促した(三宅 1988)¹⁰⁾。言い換えれば、「住宅双六」は多くの日本人の資産形成に寄与することによって、一億総中流階層の発現を促す原動力となったといえよう。

近年の上海市における住宅価格の高騰は、日本の1970年代から1980年代にかけての住宅価格の上昇期と比較されることが多いものの、その社会的・経済的背景は日本の場合と大きく異なる。例えば、中岡(2008)¹¹⁾は、2000-2005年の上海市における住宅価格の形成メカニズムに新沢・華山理論を適用し、市場メカニズムによる住宅開発の郊外化が1960年代の東京に類似すると指摘している。一方で、柴田(2003)¹²⁾は、主に上海市における住宅価格の上昇要因を検討し、金融面の過剰流動性が不動産価格上昇の要因となっており、1980年代後半の東京における住宅バブルの状況と類似すると指摘する。さらに、武藤ほか(2010)¹³⁾は、2008年頃から始まった中国の不動産価格の上昇要因をマクロ経済的な視点から検討し、実需の巨大さと今後の都市人口比率の上昇を勘案すると、日本の1970年代前半の列島改造論の時期に類似した状況にあることを示している。

このように、上海市の住宅マーケットに対しては多様な見方が存在しており、拡大初期の段階にあたるのか、それとも投機的需要によるバブルの様相を呈し始めているのかは明確でない。このため、上海市における住宅供給の拡大は、日本のように平均的な住宅の質の向上や、中流階層の拡大には結びつかない可能性もある。

そこで本研究では、最初に住宅の市場化のプロセスを明らかにするために、統計データや不動産仲介業者の売買データ等を利用し、都市内における住宅、特に居住用「商品房」の価格や分布形態を検討した。次に、実際の居住者の住宅購入・選択行動から、市場化された住宅の需要を明らかにするため、典型的な住宅地における大規模なアンケート調査を実施した。アンケートの対象地区は、上海市における住宅ストックの大部分を占める公有

住宅地区と居住用「商品房」開発地区である。また、アンケートによる集計データとともに、居住者に対するヒアリングやインタビューを実施し、住民の流動性や住宅所有への志向性などの定性的な情報を収集し、調査結果を補強した。

II. 上海市における住宅マーケット

中国における住宅政策は大きく 1949 年の中華人民共和国の成立以前と、1950-1977 年までの強力な計画経済（統制経済）下の時期、1978 年改革開放政策開始以降の市場化の時期に分けられる。さらに 1978 年の改革開放以降の住宅政策は、私有化概念が導入されたものの都市使用权の売買が出来なかった 1987 年までの時期、経済特区を中心に徐々に民間による住宅開発が始まった 1997 年までの時期、住宅の市場化が爆発的に進んだ 1998 年以降に分けられる。この章では以上の時期別に上海市の住宅政策を概観する。

2.1 1949 年以前の住宅マーケット

1920 年代初頭の中国では、都市人口の増加に伴い、住宅需要が急速に増加した。このため、第一次世界大戦終了後には、上海市を中心とした租界地区の不動産に投資が流入し、外国資本による投機的な土地取引が横行した。この時期、上海市で盛んに建設されたのが里弄（リーロン）住宅である。その後、日中戦争、第二次世界大戦のため、住宅マーケットは漸次衰退していくことになる。こういった 1949 年以前の中国住宅マーケットの特徴は、土地・建物が完全な私有制であったこと、外国資本の流入が活発で投機の意味合いが強かったことである。

2.2 1950-1977 年計画経済（統制経済）下の住宅マーケット

中華人民共和国の成立以後は、私有住宅と民間のデベロッパーが徐々に国有化され、土地の利用は国からの割当制度になった。このため、住宅の取引活動はほぼ停止状態になる。

1956 年からは、全国の住宅マーケットの社会主義改造活動がはじまり、1964 年までに、都市の土地所有権がすべて国に帰属することになり、土地は無償・無期限の使用が認められる代わりに、売買は禁止となった。この時期の特徴は、土地公有制、土地を配分後無償無期限使用できること、国や「単位」と呼ばれる公営企業あるいは行政機関が住宅（公有住宅）を建設し、福利厚生として住民に提供することにある。このような公有住宅は、各家庭の居住状況、勤続年数などにより異なるが、家賃が極めて低く設定されていた。第一次 5 ヶ年計画（1953-1958 年）前後、上海市は工業都市になるため、既存の工業基盤に加えて近郊に工業地を大量供給するとともに、住宅建設も付随して進められた。1952 年に上海市政府は 2 万戸の公有住宅建設計画を発表し、「工人新村」と呼ばれる公有住宅が上海市で集中的に建設された。

しかし、文化大革命期（1966 年～1976 年）には、公有住宅の建設は激減し、住宅難が深刻になった。この背景として、文化大革命期に国営企業の企業基金（内部留保）が廃止され独自の住宅建設が不可能になったこと⁽¹⁾、政府の公的投資が生産活動へ集中し住宅建設への投資が軽視されたこと、中央政府への上納制度のために実際に住宅建設を行う上海市の財政収入が逼迫していたことによるものである（越澤 2003）¹⁾。結果として、上海市の住宅事情は極度に悪化し、莫大な住宅需要が次の時代に持ち越されることになった。

表 2-1 1978 年以降の中国の不動産政策

日付	政策の内容	背景、特徴
1978年	共産党の第十三回代表大会により 改革開放政策 を確立した。	「文化大革命」が終焉を迎え、社会主義市場経済の開始。
1980年	鄧小平「住宅制度改革の総合構想」講話、住宅「私有化」概念政策が導入され始めた。	個人による住宅建設と売買が初めて認められた。
1984年	党は「経済改革に関する決定」を公布し、これまでの政策を大きく転換した。	土地は商品ではなく、市場で取引できないことが明確化。
1986年	中国で初めて「土地管理法」を制定した。	これは土地の無秩序な開発や工場建設による土地の占用を抑えることを大きな目的とし、土地使用権の譲渡などには一切ふれていない。
1988年	憲法を修正し、「土地使用権譲渡は法律により認められる」という条項を加えるとともに、「土地管理法」も改正し、土地使用権譲渡に関する法律が整備された。	土地使用権譲渡に関する基本法が確立された。
1990年	土地使用権の取引に関する最初の法令である「中華人民共和国都市・鎮の国有土地使用権払下げ、譲渡暫定試行条例」が5月19日に公布された。これから、土地の無期限無償使用制度が有償有期限使用になった。	土地使用権が有償となった。
1994年	国務院が「都市・鎮住宅制度改革に関する決定」を発表した。	今まで実物分配であった住宅が、市場化に向かう重要な一歩となった。
1995年	「都市不動産管理法」が1月から施行された。	「土地管理法」に続く不動産に関する重要な基本法である。
1998年	国務院が「都市・鎮住宅制度改革を一層深化させ、住宅建設を速める通知」を公布し、 住宅制度改革 を新しい段階に進めた。	福利厚生としての住宅実物分配制度を完全に停止し、代わりに住宅補助金の支給に転換した。住宅積立金制度、住宅ローンなどの住宅金融制度を整備し、個人の住宅購入を促進し、住宅市場が大きく発展していった。
2005年	国務院が不動産の急速な値上がりについて、全面的なコントロール方針を示した。いわゆる “国八条” 。	深圳、北京、上海などの大都市をはじめ、全国的に不動産価格が高騰。
2006年	国務院は「住宅供給構造の調整と住宅価格安定に関する意見」を公布した。6方針に基づき、15の実施細則を定めている。いわゆる “国六条” 。	この措置の背景には、「国八条」のマクロ調整政策が充分機能していない、住宅供給構造の矛盾が突出している、高騰する住宅価格に対する中低所得層の不満があると指摘されている。
2006年	建設部、人民銀行、外貨管理局など関連部署連名で、「不動産市場への外資参入および管理の規範化に関する意見」を発表した。いわゆる “限外令” 。外商投資による不動産参入の規範化	外国からの中国国内での不動産購入は、2006年第1四半期には前年同期の2倍を超えた。外国人の不動産購入が市場全体に占める割合は、上海や北京を除けば限定的とみられるが、人民元の上昇などから投機的な取引に拍車がかかると懸念された。
2007年	全国人民代表大会第10期第5回会議において「中華人民共和国物権法」が可決され、公布された。「物権法」は10月1日から施行される。	中国では、統一民法典が制定されていないため、物権に関連する規定は「民法通则」、「土地管理法」、「都市不動産管理法」等の法律に散在している。立法作業は1993年に開始され、制定まで13年を超えた。「物権法」によると、住宅用土地使用権（最長使用期間70年）は、その期間満了後も自動的に期間が延長される。
2008年	財政部、国家税務総局などが連名で不動産市場活性化対策を発表した。いわゆる “住房新政” 。	不動産譲渡税の引き下げ、売買印紙税免除、住宅ローン利率の下限引き下げ、頭金の割合引き下げなど。
2009年	上海市において1月より土地使用金がゼロに。	上海市政府による不動産市場の刺激政策。

資料) 北京農業大学出版社『地産管理法規編』2)、中国国際広播出版社『中国土地管理法律大全』3) より作成。

2.3 改革開放後の住宅マーケット

改革開放政策が実施された1978年以降、中国の住宅供給は急拡大し、住宅の質も向上し始めた。ただし、80年代後半までの中国では、住宅は福利厚生目的で政府や企業から分配されるものであり、持ち家率はほぼゼロであった。このため、住宅マーケットが本格的に形成され始めるのは、80年代後半からである。90年代前半になると経済の高度成長を受け、住宅マーケットは活況を呈する。その後、1998年中国住宅制度の大幅な改革により、中国住宅マーケットは“黄金十年”を迎えた。そこで、ここでは改革解放後の住宅マーケットを3期に分けて説明する。

(1) 1978-1987年 中国住宅マーケットの再開～中国不動産の第一次ブーム～

1978年12月、共産党の第十三回代表大会において改革開放政策が確立された。その直後から、国民経済は急激に成長し、住宅需要も増大した。企業、公的機関などは従業員に分配するため、大量の集合住宅の建設を開始した。こういった福利厚生のための公有住宅は、今でも中国都市部の中流階級の主要住宅である。しかし、住宅マーケットに関しては当初、改革の対象として考慮されていなかった。1980年には土地使用権制度を改革する意見があったが、それは無償、無期限、無流動となっていた土地使用権を、有償、期限付きで流動するものにすることを目指したもので、企業や個人が売買するようなものではなかった。

土地に関してみると、1982年から^{しんせん}深圳をはじめ、^{あもい}厦門などの経済特区で土地使用料を徴収するようになったが、これはまだ土地の市場とは言えなかった。1984年、党中央は「経済改革に関する決定」を公布し、これまでの政策を大きく転換したが、この中でも土地は商品ではなく、自由に取引するものではないことが明確に指摘されていた。1986年には中国で初めての不動産に関する基本法として「土地管理法」が制定されたが、これは土地の無秩序な開発や工場建設による土地の占有を抑えることを大きな目的とし、土地使用権の譲渡などには一切ふれていない。しかし、こういった状況は1987年に大きく転換することになる。1987年7月、深圳で競売による外国企業に対する土地使用権売買が行われ、これを政府が黙認すると、土地使用権売買が沿海部を中心に急速に拡大することとなった。

住宅に関してみると、この時期には住宅制度の改革が進み始めた。大きな特徴としては、公有住宅の個人への払い下げがある。1984年には全国に展開され、住宅は商品として価格の3分の1を個人が支払い、残り3分の2は政府や企業が補助するという形で払い下げられた。また、政府や企業の負担が大きすぎるため、1987年より家賃改革が実施された。これは、国家財政の負担を軽減するため、従前の低家賃制度を見直し、家賃引き上げと共に、従業員への公有住宅販売を促進するものであった。

(2) 1988-1997年 土地制度の転換～中国不動産の第二次ブーム～

1988年に憲法が修正され、「土地使用権譲渡は法律により認められる」という条項が加えられるとともに、「土地管理法」も改正され、土地使用権譲渡に関する法律が整備された。

さらに、1990年に公布された「中華人民共和国都市・鎮の国有土地所有権払い下げ、譲渡暫定試行条例」が土地所有権の取引に関する最初の法令となり、土地所有権は有償有期限になった。その中で、①都市・鎮において地下資源、埋蔵物、公共施設を除く国有地の払い下げ、譲渡を実行できること、②国籍を問わず法人や個人が法律に基づいて土地所有権を取得し、土地の開発、利用、経営ができること、③土地所有権取得者はこれを譲渡、賃貸し、抵当を設定できることなどが定められた。払い下げ期間は最高で住宅地70年、工業用地50年、教育や文化関係50年、商業用地40年などに規定されている。

これらの土地所有権取引制度は、最初は経済特区など一部地域に限定されていたが、1992年鄧小平の“南巡講話”から、党中央が「第三産業の発展を速める通知」を公布し、外国人による土地への投資が認められた。これにより南部諸都市の住宅マーケットが活発化し、特に海南省と広西省北海市には全中国の不動産投資資金が集中し、不動産バブルが拡大した。

この時期には、福利厚生目的の公有住宅とは異なり、「商品房」と呼ばれる民間デベロッパーが開発したマンションが市場で販売され始めた。住宅の商品化がスタートしたこの時期の上海市では、社会主義的な住宅分配の影響や住宅ローン制度の未整備、価格の高騰などから、実際の住宅購入者は、香港や台湾のほか、外国人、東南アジアなどの華僑・華人、中国の一部富裕層が大半で、一般の中国人には縁遠いものであった。

1994年には、金融引き締め策により、海南省と広西省北海市での不動産価格が急落した。また、上海においても、1997年に発生したアジア通貨危機により、外国人向けの住宅に対する需要が縮小し、第二次不動産ブームは終焉を迎えた。

(3) 1998-2008年 住宅マーケットの急成長～中国不動産の「黄金十年」～

中国の住宅マーケットが完全なマーケットとして成立したのは住宅制度改革が始まった1998年以降のことである。同年、国務院が「都市・鎮住宅制度改革を一層深化させ、住宅建設を速める通知」を公布し、住宅制度改革を新しい段階に押し進めた。この改革によって、政府、行政機関の公務員や国有企業の従業員などを対象とする住宅分配制度は、住宅手当などの支給による貨幣配分へと大きく変化した。この改革とほぼ同時期に導入された中央政府の内需拡大政策は住宅マーケットの活発化に大きな影響を与えた。また、住宅積立金制度、住宅ローンなどの住宅金融制度が整備され、住宅マーケットが大きく発展してきた。アジア金融危機が起こった直後の1998年初頭、失速した経済を振興するために、当時の中央政府（朱鎔基首相時代）は不動産業を国民経済の成長を支える最も重要な柱として位置付け、その拡大を促すための景気刺激策を打ち出した。この流れに乗り、住宅マーケットは大きく発展し、北京、上海、広州、深圳などの大都市で不動産価格が急騰した。

上海市においては、不動産購入を刺激するため、一時的に様々な政策を導入した。たとえば、1998年より、住宅の購入者に対する個人所得税が還付されたほか、1999年には売却時にかかる営業税の免税措置も発表された(2005年に廃止)。また、1999年以降、一定の基

準を満たせば“外地人”（上海戸籍を持っていない中国人）の住宅購入者に、上海戸籍を付与する制度も実施された（同制度は2002年に廃止）。戸籍制度が非常に厳しい中国において、子供の教育や社会保障などが充実している上海戸籍を取得できることは、外地人にとっては大きなインセンティブだった⁽²⁾。また、外国人向けの投資環境も整備され、2001年には内外で区別されていた住宅購入規制⁽³⁾も廃止された。

一連の政策により、2002年から2005年の間、住宅の取引量や価格が急騰し、住宅価格は年率2割以上の上昇を示した。そこで、2005年に「国八条」、2006年に「国六条」が相次いで施行され、全国の不動産市場に対しマクロコントロール政策が実施された。さらに、2008年には世界的な金融危機の影響も波及し、深圳をはじめ、北京、上海などの住宅価格と供給は調整局面に入り、「黄金十年」は終了した。

ただし、住宅マーケットの活性化は内需拡大による経済成長率の維持と、それによる社会的安定のための重要な手段と認識されており、2008年後半以降、「住房新政」と呼ばれる活性化策が打ち出された。特に、上海では土地使用金をゼロにするなどの強力な活性化策が実施されており、住宅マーケットは急速に回復してきている。

脚注

- (1) 国有企業の企業基金制度は1978年に復活し、国家計画を達成した企業は利潤の一部を内部留保として、住宅建設や福利厚生に使用することが出来るようになった。
- (2) 中国では、現住地の戸籍を持っていなければ、医療保険、雇用保険、子供の教育などが制限される。
- (3) 外国人向け住宅を「外銷房」といい、中国人向け住宅を「内銷房」と言う。外国人が「内銷房」を購入することはできなかった。

Ⅲ. 上海市の住宅類型

3.1 地域の分類

上海市は面積が 6,340.5 km²と、東京特別区部 (621 km²) の約 10 倍で、1 都 3 県 (13,555 km²) の半分程度の面積を持つ(図 3-1)。2009 年時点の常住人口は 1,921 万人と、こちらも 1 都 3 県 (3,546 万人) の 6 割弱程度となる。市域は 18 区・1 県 (2008 年時点。2009 年 8 月に南匯区が浦東新区に組み入れられたため、現在は 17 区・1 県となった) に分かれており、本研究では図 3-2 のとおり 3 区分に分類した。分類の視点としては、都心部から同心円的に整備されている 3 本の環状道路 (内側から内環道路、中環道路、外環道路) で区切られた地域のうち、都市化の程度が高いと認められる中環道路より内側の地域内に行政区域の大半が所在する区を「都心」とし、その外側の区を「郊外」とした。ただし、(旧)浦東新区は近年急速に開発が進展した行政区であり、他の地域とは異なる発展の経緯を辿っていることから、本研究においては独立した地域として取り扱うこととした。

図3-2 本研究における地域分類

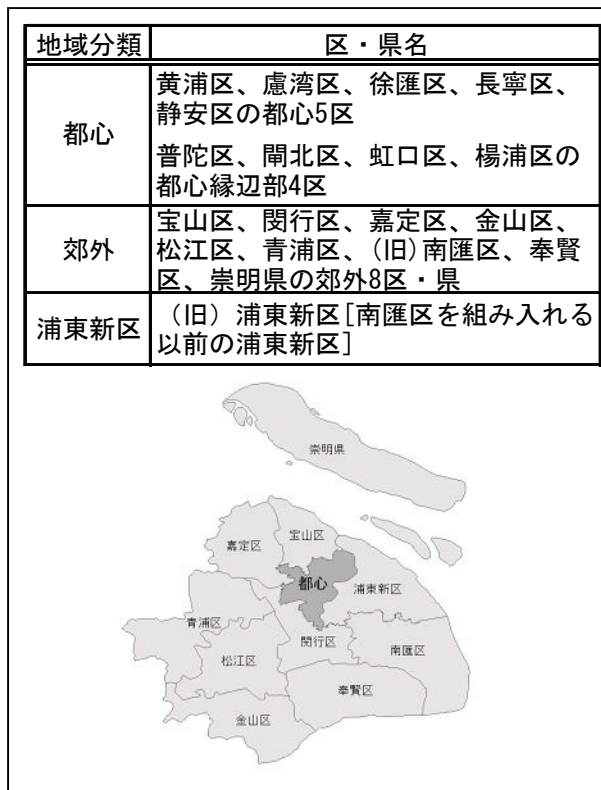
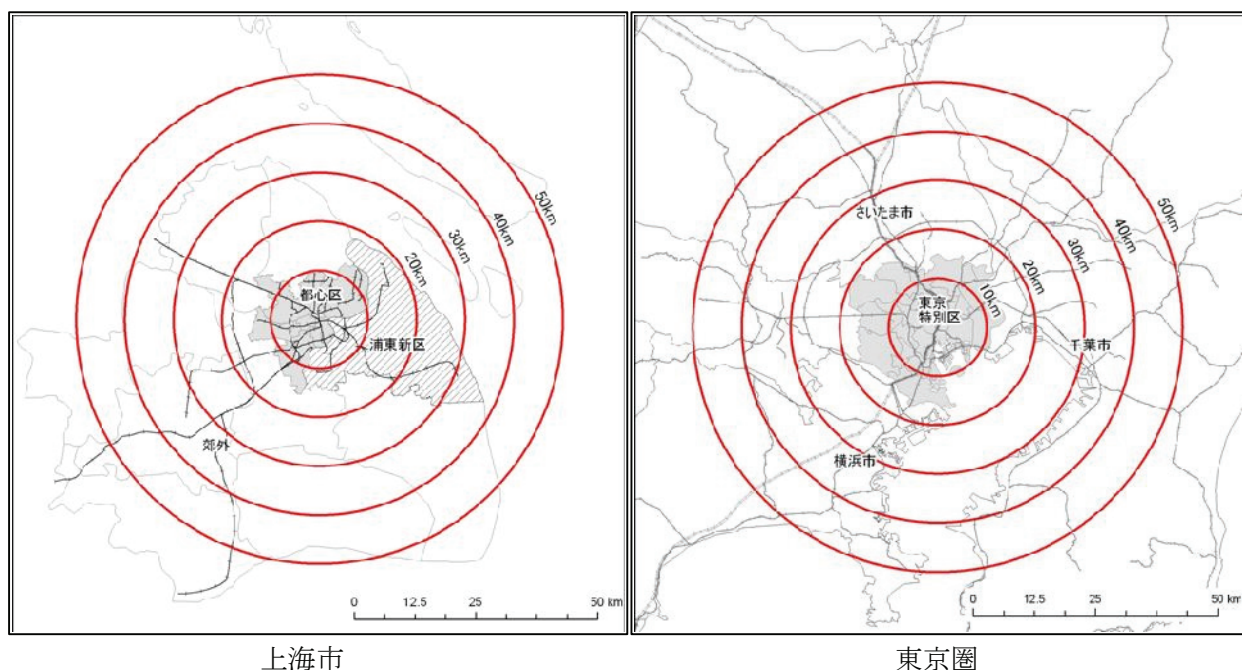


図 3-1 上海市と東京圏



3.2 住宅ストックの分類

上海市統計局が編集している上海統計年鑑によると、居住用房屋（住宅建物）は10 類型に分類されている。上海統計年鑑には各類型の定義は記載されていないが、地元精通者の意見によると、各分類は概ね表 3-1 のような特徴を有していると解釈できる。

上海市においては、中国の多くの大都市と同様に、花園住宅と称される戸建て住宅は稀であり、ほとんどの住宅は共同建てになっている。一方で、上海市は、1842 年のアヘン戦争によって開港された新しい都市であり、外国租界が大きな面積を占めていたため、外資によって里弄と呼ばれる煉瓦造りの長屋式住宅が盛んに建設され、独特の景観を形作っている。さらに、1949 年の中華人民共和国成立以後は、トイレや風呂なども共同の中低層共同住宅（三類）が建設され、1978 年の改革開放以前には、これらのいわば共同生活住宅が上海市の住宅ストックの大部分を占めていた⁽¹⁾。

改革開放以降は「商品房」と呼ばれる民間デベロッパーの開発したマンションを始めとする中低層共同住宅（二類）の建設が始まり、住宅ストックは量・質ともに変貌し始めた。さらに1998 年の住宅制度改革以降は外資の参入も急増し、高層共同住宅（一類）の建設が増加した。現在では、このような改革開放以後の住宅が、上海市の最も一般的な住宅ストックにまで成長している（図 3-3）。

3.3 居住用「商品房」と公有住宅

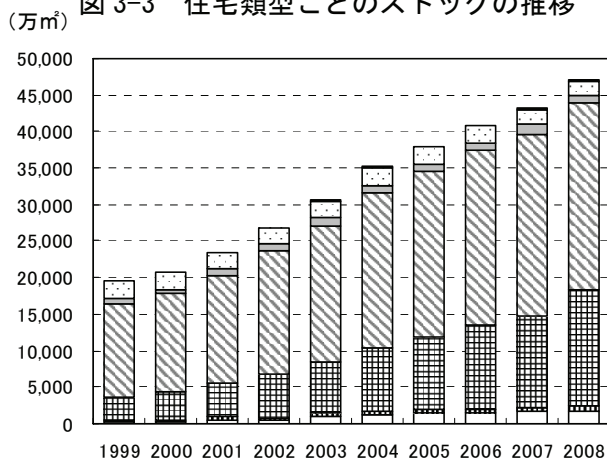
次に、上海市の住宅を当初から販売目的に建設された居住用「商品房」と、本来分配目的で建設された公有住宅とに分けてみると、居住用「商品房」が4 割、公有住宅が6 割となっている（図 3-4）。上記の住宅ストックの分類からみると、居住用「商品房」は、花園住宅、公寓、一～二類職工住宅の大部分があてはまる。公有住宅は一～二類職工住宅の一部、

表3-1 統計上の住宅類型の分類とその特徴

類型	特徴
花園住宅	一戸建て住宅
公寓	昔ながらの高級共同住宅
一類職工住宅	8階建て以上の共同住宅
二類職工住宅	7階建て以下の共同住宅
三類職工住宅	一、二類以外の比較的古い共同住宅
新式里弄	煉瓦、石材等で建造された伝統的共同住宅
旧式里弄一等	
旧式里弄二等	
簡屋	バラック、小屋など
その他	

資料：精通者へのヒアリング、上海市『上海統計年鑑 2009』より作成

図 3-3 住宅類型ごとのストックの推移



□ 花園住宅 ▣ 公寓 ▤ 一類職工住宅
 ▥ 二類職工住宅 ▦ 三類職工住宅 □ 里弄
 ■ 簡屋・その他

資料：上海市『上海統計年鑑 2009』より作成

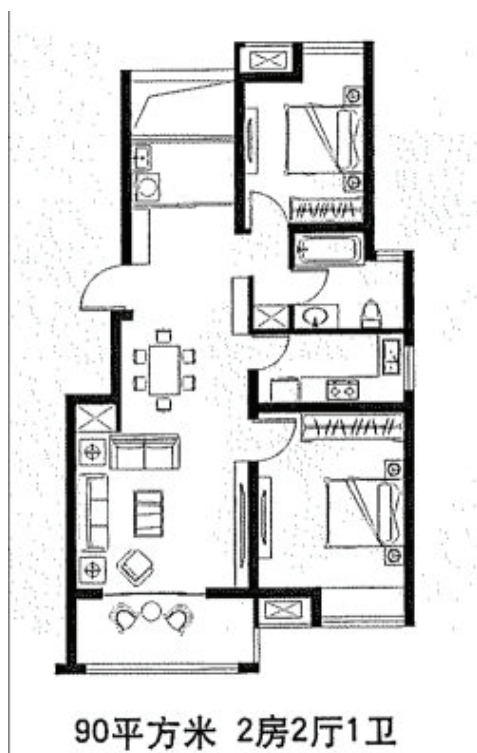
三類職工住宅、新式・旧式里弄が当てはまる。公有住宅は 80 年代半ばから徐々に払い下げが行われており、現在では公有住宅の 8 割は払い下げられ、「旧公有住宅」となっている。ただし、こういった公有住宅は、もともと分配のために建設されたものであり、大部分は住宅としての質も低いことから、本稿では払い下げ後も含めて公有住宅と呼ぶ。

(1) 居住用「商品房」

下の間取り図は(図 3-5)、一般的な上海市の居住用「商品房」の例である。広さが 90 m²の 2LDK で、売り出し価格は 130 万元 (約 1,700 万円) となっている。ただし、ベランダや廊下などの共用部分を含んだ面積であり、専有部分だけの日本マンションの換算では 7~8 割の面積に当たるものと考えられる。

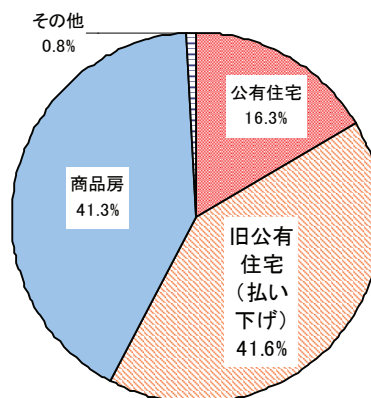
図 3-6 のように、10 階建て前後の中層タイプが多いが、都心部では 20 階建て以上の高層タイプも多い。また、少数ではあるが郊外を中心にテラスハウスタイプや別荘と呼ばれる戸建タイプもある。これらの居住用「商品房」はほとんどの場合、周囲を塀に囲われ数箇所のゲートからしか出入りできないゲートッドタウンの形式を取っている (Pow 2009)。

図3-5 居住用「商品房」の間取り例



資料)上海《租售情報》雜誌社有限公司「租售情報」

図3-4 上海市の住宅における居住用「商品房」と公有住宅の構成比(床面積ベース)



資料)2010年『上海市統計年鑑』

図3-6 上海市の居住用「商品房」(2010年9月撮影)



(中層タイプ)



(テラスハウス)

(2) 公有住宅

公有住宅は、国や「単位」と呼ばれる国有企業によって建設された老公房と、社会主義体制以前に民間で建設された伝統的住宅がある。このような公有住宅は1998年以降、原則として新たな建設が停止されているが、現在でも上海市の住戸の6割を占める。

このうち、老公房はほとんどが5階建て程度の中層タイプとなり、基本的にエレベーターは無い(図3-7)。このため、払い下げ後の住宅では低層のものほど高い値段で取引される。また、1戸あたりの面積も小さく、30~45㎡位の1DKや2DKが一般的となっている。また、写真のように、ベランダ部分に窓を設置して部屋を広くすることも一般的に行われている。

里弄(リーロン)は煉瓦、石材等で建築された伝統的な住宅である(図3-8)。里弄のほとんどは、現在の体制になる以前に、民間企業によって建設されたものであるが、社会主義体制の下で国有になり、その後、分配されるか、近年では払い下げられている。1970年頃までは、上海市における住宅構成比で最も多い住宅ストック(30%程度)であったが、現在は数%を占めるに過ぎない。伝統的住宅は、上海中心部の旧租界地にあることが多いため、現在では写真のように店舗として利用されることも多い。

図3-7 上海市の老公房
(2010年9月撮影)



国が建設した老公房

図3-8 上海市の伝統的住宅
(2010年9月撮影)



煉瓦造の里弄



単位が建設した老公房(新村)



石造の伝統的住宅(石庫門)

脚注

(1)1978年の上海市における住宅ストック 4,117 万 m²のうち、里弄は 2,210 万 m²を占めていた。また、当時商品房や高層共同住宅は存在していなかったため、職工住宅の種類の区別はなく、職工住宅全体で 1,140 万 m²となっていた。

IV. 居住用「商品房」の展開

4.1 上海市における居住用「商品房」

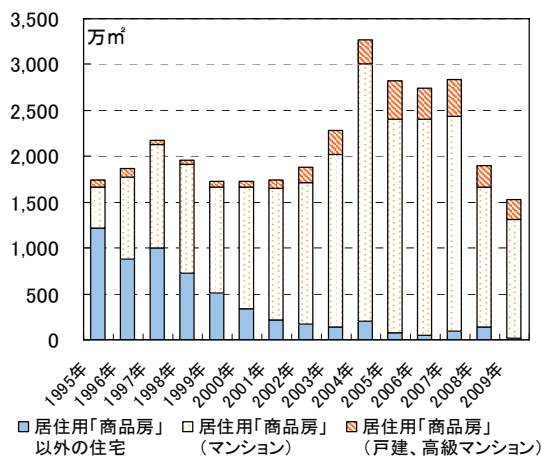
上海市においては年間約 2,000 万㎡ (20~30 万戸) 程度の住宅が供給されているが、1995 年時点では、「商品房」の割合は 30.3%に過ぎなかった(図 4-1)。しかし、この割合は年々増加し、1998 年には 63.3%、2009 年には 99.1%となり、新築住宅はほぼすべてが「商品房」となっている。

次に、図 4-2 は分譲開始時期別の居住用「商品房」の分布を示したものである。ただし、大手不動産仲介業者のデータを基にしているためすべてを網羅しているわけではない。まず、2006 年以前 (2005、

2006 年) の分譲住宅の分布をみると、ほぼ都心区に開発が集中していることが分かる。この傾向は 2007 年でもほとんど変わらない。しかし、2008 年になると都心も相変わらず多いが、浦東新区や郊外での開発が急増している。さらに、2009 年では 30km 圏以遠の郊外でも開発が始まり、「商品房」開発の郊外化が明瞭に見てとれる。この背景には、都心区での開発余地の縮小、万博に向けた地下鉄の整備 (郊外延伸)、地価 (土地使用権) の高騰などがある。

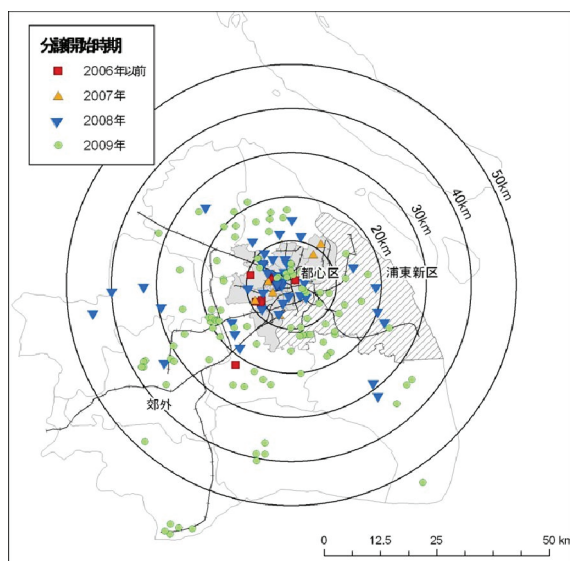
このような居住用「商品房」の価格の推移をみると(図 4-3)、1998 年頃、90 ㎡の住宅が平均単価からみて 32 万元 (約 3,500 元/㎡) であったのが、2008 年には 74 万元と、2.3 倍に高騰している。この間、所得の増加も大きかったため、住宅価格に対する年収の比率である年収倍率は 16~23 倍程度で推移してきた。これは、東京の 6~8 倍に比べると極端に大きく、「商品房」の価格は上海市の一般的労働者にとってはかなり高額であるといえる。

図4-1 上海市における住宅竣工面積



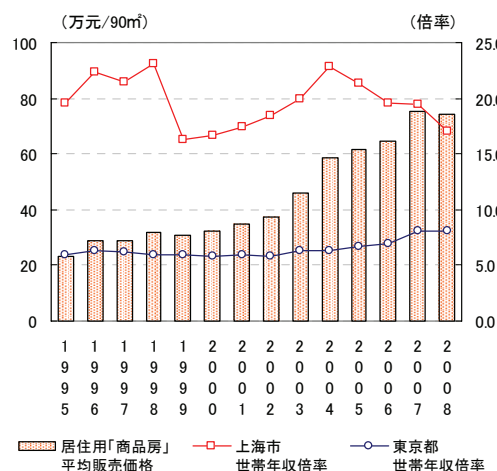
資料)上海市『上海統計年鑑』各年版

図4-2 分譲開始時期別の居住用「商品房」の分布



資料)上海《租售情報》雜誌社有限公司「租售情報」

図4-3 居住用「商品房」の価格と年収倍率の推移



※「上海統計年鑑」商品房平均販売価格は90㎡想定
 ※東京都生計分析調査報告、不動産経済研究所
 (マンション平均分譲価格 / 勤労者世帯平均世帯年収)

4.2 上海市と東京の住宅ストックの比較

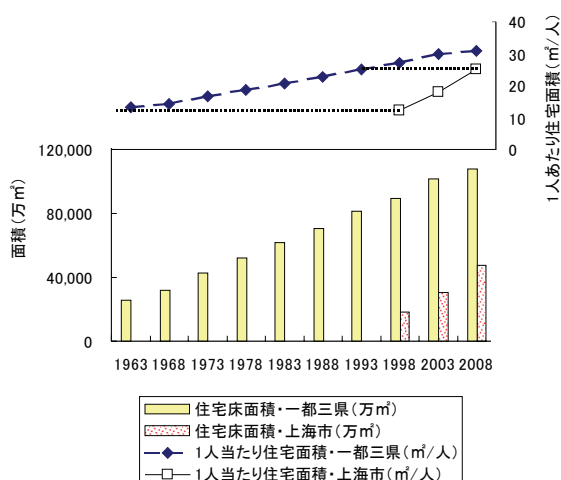
図 4-1 に示すように、上海市では 2003 年以降、毎年 2,000 万㎡を超える住宅建設が行われており、1 人あたりの住宅面積も急速に拡大している。

では、上海市の住宅ストックの現状は、東京と比較してどの程度の水準にあるのであろうか。上海市全体と、一都三県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）の“1 人あたり住宅面積”を比較してみると、図 4-4 のような結果となった。

図 4-4 における“1 人あたり住宅面積”は、上海市は[上海市全体の住宅床面積の合計÷常住人口]、一都三県は[一都三県の住宅床面積の合計÷一都三県の全人口]で算定したものである。これを見ると、1998 年時点における上海市の 1 人あたり住宅床面積は一都三県の 1963 年時点よりも狭いが、2008 年時点では一都三県の 1993 年時点とほぼ同水準になっている。

つまり、東京を含む一都三県において 30 年以上（1963 年以前-1993 年）の歳月を費やして行われた住宅ストックの拡充が、上海市ではわずか 10 年（1998-2008 年）で達成されたことになる。このままのペースが維持されれば、上海市の“1 人あたり住宅面積”は、2013 年には一都三県における 2008 年時点の水準に到達することになり、近い将来、上海市と東京の住宅ストックは肩を並べることになりそうである。

図4-4 上海市と一都三県の住宅ストック比較



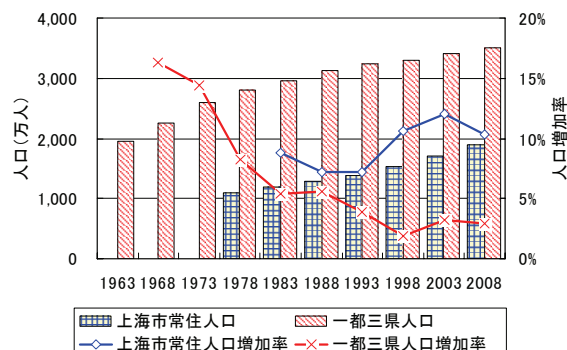
資料) 上海市『上海統計年鑑2009』、
総務省『平成20年住宅・土地統計調査』、
及び各都県が発表している推計人口

4.3 上海市と東京の人口動態の比較

次に、住宅需要者となる住民（人口）の動態を把握する。上海市全体と、一都三県の人口および人口増加率を比較したものが図 4-5 である。

図 4-5 の人口増加率は、それぞれ 5 年分の数値である。この図をみると、1970 年代前半までの高度経済成長期における一都三県の人口増加率は極めて高かったものの、次第に増加率は安定し、最近では年率に換算して 1%弱の人口増加となっている。一方、中国で住宅制度改革の行われた 1998 年以降、上海市では 5 年で

図4-5 上海市と一都三県の人口比較



資料) 上海市『上海統計年鑑2009』及び、
各都県が発表している推計人口

10%を超える高い人口増加率が継続しており、当面は人口の流入が継続しそうである。

ところで、高度経済成長期以後の一都三県の増加人口を受け入れてきたのは、主に郊外の新興住宅地であったと言われている。そこで、一都三県を「東京 23 区」と「東京 23 区を除くエリア」に分け、それぞれの人口密度を時系列的に比較してみたところ、図 4-6 のような結果となった。

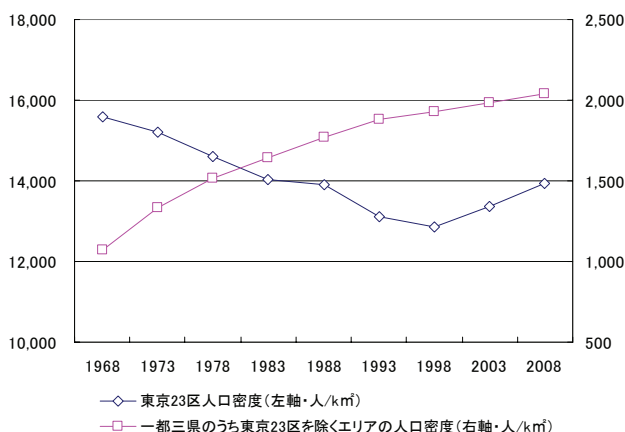
この図を見ると、一都三県のうち東京 23 区を除くエリアの人口密度は一貫して上昇を続けており、高度経済成長期以降も、郊外住宅地が都心通勤・通学者のベッドタウンとして人口流入の受け皿の役割を担っていたことがわかる。一方、高度経済成長期・平成バブル期に地価が高騰した東京 23 区では人口密度の低下が続いていたが、バブル崩壊後の地価下落により、一般世帯でも手の届く価格帯でのマンション供給が行われるようになったこと等から、2000 年前後から再び東京 23 区の人口密度が上昇し始めている。

また、「東京 23 区を除くエリア」の人口密度に対する「東京 23 区」の人口密度の倍率を時系列的に追跡すると表 4-1 のような結果となった。

この表をみると、「東京 23 区を除くエリア」の人口密度に対する「東京 23 区」の人口密度の倍率は、1968 年から 1998 年までの 30 年間で半分以下に低下したが、その後は概ね 7 倍を切る水準で安定していることがわかる。

同様に、上海市における『都心[黄浦区、慮湾区、徐匯区、長寧区、静安区、普陀区、閘北区、虹口区、楊浦区の 9 区]』、『郊外[宝山区、閔行区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、(旧)南匯区、奉賢区の 8 区及び崇明県]』、『浦東新区[南匯区を組み入れる以前の浦東新区]』の 2008 年時点における人口密度およびその倍率をまとめたものが表 4-2 である。

図 4-6 東京 23 区とそれ以外のエリアの人口密度比較



資料：総務省『国勢調査』
各都県が発表している推計人口

表 4-1 一都三県における「東京 23 区」と「東京 23 区を除くエリア」の人口密度の倍率

年	人口密度の倍率
1968年	約14.5倍
1973年	約11.4倍
1978年	約9.6倍
1983年	約8.5倍
1988年	約7.8倍
1993年	約7.0倍
1998年	約6.7倍
2003年	約6.7倍
2008年	約6.8倍

表 4-2 上海市における『都心』、『郊外』、『浦東新区』の人口密度およびその倍率

	人口密度 (人/km²)	倍率 (郊外=1.0とする)
都心	約22,560	約13.4倍
郊外	約1,680	
浦東新区	約5,740	約3.4倍

資料：上海市『上海統計年鑑 2009』

上海市の『都心』の人口密度は、『郊外』に比して約 13.4 倍となっており、一都三県における 1970 年前後の「東京 23 区を除くエリア」の人口密度に対する「東京 23 区」の人口密度の倍率とほぼ同水準である。

こうして上海市と東京とを比較してみると、上海市の現状は極めて『都心』に人口が集中しており、東京のこれまでの人口動態の推移を考慮すると、上海市でも今後は『郊外』での住宅供給が増加する可能性が極めて高いと考えられる。

4.4 上海市と東京のマンション価格の比較

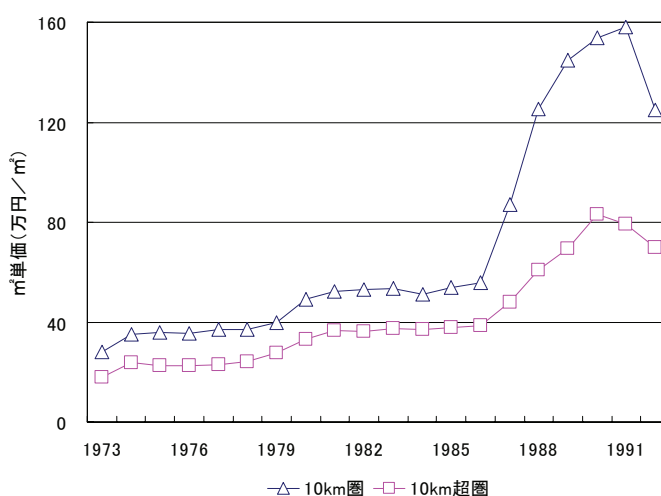
これまでの分析・検討から、上海市の“1 人あたり住宅面積”は既に東京の水準に近づきつつあるが、今後も人口の増加が見込まれるため、上海市全体の住宅ストックは増加するものと考えられる。

ただし、上海市の都心は人口過密の状態にあり、マンション価格も“バブル状態”にあるのではないかとの懸念がある。そこで、上海市と東京のマンション価格を比較することにより、今後の上海市のマンション価格動向を検討する。

まず、東京のマンション価格の動向であるが、資料を収集し得た 1973 年以降、バブル崩壊直後の 1992 年までのマンション価格の㎡単価の推移を表したものが図 4-7 である。東京駅からの距離圏別にマンション価格の平米単価を見ると、バブル期以前のマンション価格は距離圏にかかわらず安定的に上昇していたが、バブル期に“10km 圏”で価格が急上昇している。

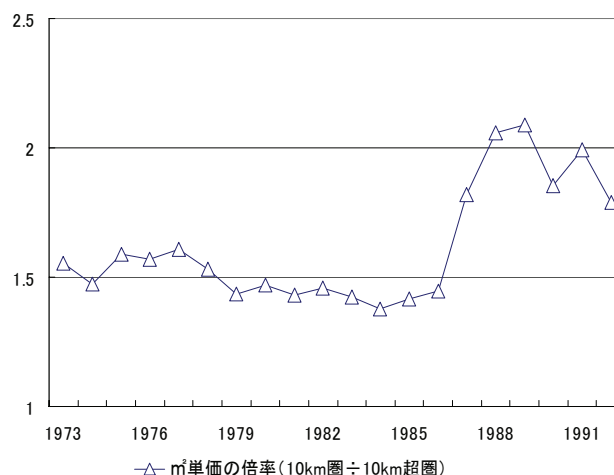
また、図 4-7 のマンション価格について、“10km 超圏”の㎡単価に対する“10km 圏”の㎡単価の倍率を表したものが図 4-8 であるが、バブル期以前は概ね 1.5 倍前後で推移しており、ピーク時で 2

図 4-7 東京のマンション価格動向



資料：(株)不動産経済研究所
「全国マンション市場・30年史」

図 4-8 東京駅からの距離圏別にみたマンション価格の倍率

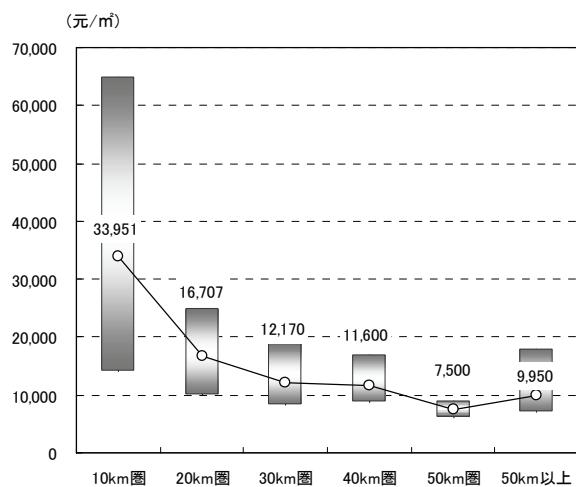


倍を若干上回る程度であった。

一方、上海市のマンション価格については、現地の住宅情報誌に掲載されている価格情報から、図4-9のような状況にあることが判明した。

図4-9は2009年の夏～秋頃に発行された現地の住宅情報誌「租售情報」に基づき作成したものであり、地下鉄「人民広場」駅からの距離圏別にマンション価格の平米単価を集計したものであるが、上海では既に“10km圏”の価格が“20km圏”以遠のマンション価格の2倍を超えており、バブル期における東京の価格分布に極めて近似していることがわかる。

図4-9 上海市のマンション価格



資料：上海《租售情報》雑誌社有限公司
「租售情報」

V. アンケートの結果

ここまでみてきたように上海市においては、1990年代以前の住宅分配制度の時代から、1998年以降の居住用「商品房」の供給を通じた住宅市場化の時代への転換によって、急激に住宅ストックの質的な向上が進んだ。一方で、居住用「商品房」の価格は、一般的な労働者の所得水準からみて非常に高価であり、需要者層が限られていることが示唆された。

そこで、ここでは上海市における住宅の需要構造を明らかにするため、公有住宅と居住用「商品房」居住者に対してアンケート調査を実施し、現在の住宅に居住するまでの履歴と、今後の住宅選択に対する調査を実施した。アンケート調査は、2010年6～7月にかけて、虹口区の公有住宅地区（調査対象地区A）と、松江区的居住用「商品房」地区（調査対象地区B）で行った。調査は、各戸へアンケート票を配布するとともに、各住宅地区にアンケートの記入・回収場所を開設し、集票する方法で実施した。

図5-1 調査対象地区におけるアンケート調査状況



※ 公有房



※ 居住用「商品房」



5.1 公有住宅居住者の居住移動

(1) 調査対象地区Aの概要

調査対象地区Aは、上海市虹口区広霊路の公有住宅（老公房）である（図 5-1-1）。本調査対象地区は上海市の中心である地下鉄人民広場駅から約 5km、地下鉄で約 20 分の場所に位置しており、都心に所在することから通勤や通学の利便性が高い地区である。

5 階建て前後の共同住宅が連担する街区であり、街区の中心を南北に縦断する通りに面する建物は、1 階部分が店舗となっている。1960 年前後から上海市政府によって随時建築が進められた街区であり、総戸数は約 2,000 戸である（図 5-1-2）。

政府供給の公有住宅は、住宅供給能力が不足した「単位」の従業員や中小零細商店、サービス業などに従事する労働者に分配された住宅であり、1980 年代後半以降、徐々に払い下げがスタートした。当初は、払い下げ後の住宅の売買は禁止されていたが、上海市では 1994 年に「旧公有住宅販売に関する暫定法」が施行され、公有住宅の自由な売買が可能となった。土地権利取引が開始されたばかりの 1980 年代後半には平均 1,500 千元/m²前後で取引されていたが、現在では 2 万元/m²近くで売買が成立することも珍しくない。

(2) 調査対象世帯

アンケートは、戸口訪問によるヒアリングと、各戸配布 - 回収の併用で実施し、260 票の回答を得た。回答世帯のうち、216 世帯は現住居を所有しており、41 世帯は他の所有者から賃貸している。平均世帯月収は 10,118 元（約 13.2 万円）であり、上海市平均 3,623 元の 2.8 倍とかなり裕福な世帯が多い。所有世帯の平均世帯所得は 10,672 元と賃貸世帯を約 3,200 元上回る（図 5-1-3）。

図5-1-1 調査対象地区Aの位置

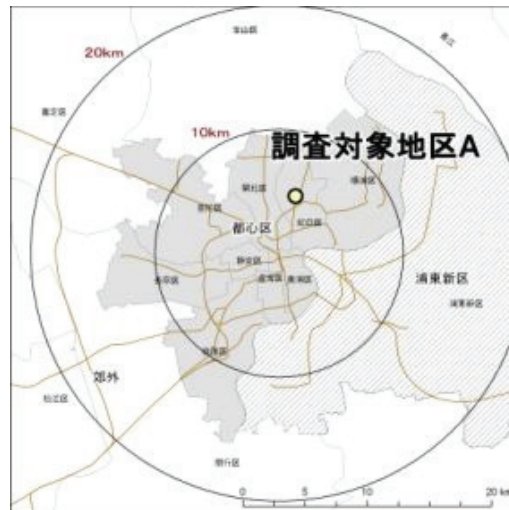


図 5-1-2 調査対象地区 A の外観（2010 年 9 月撮影）

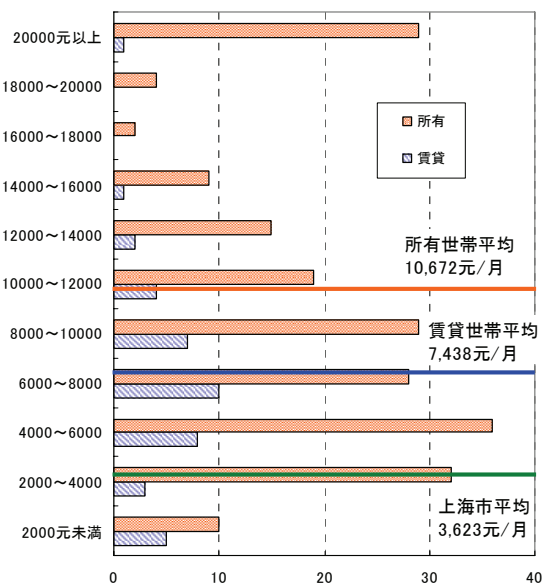


一世帯あたりの居住人数は、賃貸世帯が2.7人、所有世帯が3.4人であり、所有世帯の方がやや多いが、これは「(3)平均住宅面積」に示すとおり、所有世帯の住宅面積が賃貸世帯を大きく上回るためであると考えられる。

(3) 平均住宅面積

住戸の平均面積は、所有世帯で73.4㎡、賃貸世帯で53.5㎡となっている。世帯人数で割った一人あたりでは、所有世帯が21.7㎡、賃貸世帯が約19.7㎡で、若干所有世帯の方が広いものの、ほぼ同等の水準であると言える。ともに東京都内平均の28.8㎡と比較すると狭いが、上海市の平均である16.9㎡よりはかなり広がっている。

図 5-1-3 A 地区の平均世帯月収の分布



(4) 平均住宅価格の入居年別分布

A地区では1960年前後に住宅建築が始まったため、所有世帯の平均住宅購入価格は、入居年別に大きく異なっている(図 5-1-4)。住宅分配制度が廃止された1998年以前は、時期によりややバラツキはあるものの、1960年前後で約600元/㎡、1980年前後で約1,000元/㎡、1990年前後で約1,500元/㎡、1990年代後半で約2,000元/㎡といった水準であり、分配・払い下げが行われていた時期は、価格の上昇は緩やかであった。

しかし、1998年以降は急激に価格が上昇し、2000年前後で約6,000元/㎡、2005年前後で約8,000元/㎡、2007年には10,000元/㎡を突破し、2010年入居者の平均はついに15,000元/㎡を超えた。

図 5-1-4 A 地区における平均購入価格の入居年別分布

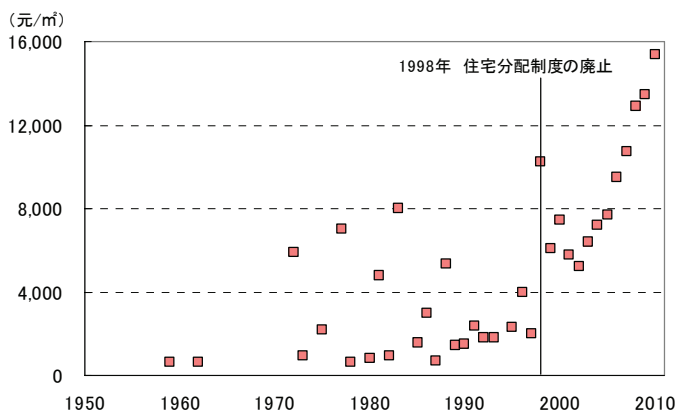
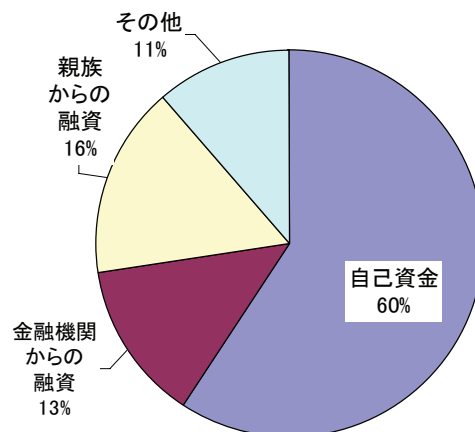


図 5-1-5 A 地区の住宅購入資金の構成



また、購入資金の割合は、自己資金が60%と大きいですが、分配や払い下げを受けた世帯は極めて低額で住宅を取得したと考えられるため、そういった世帯は100%自己資金で購入資金をまかなうことができたので、自己資金の割合が大きくなっていると推測される(図5-1-5)。

(5) 現住居を選択した理由

現住居を選択した理由として、所有世帯では「通勤利便性」が49%と最も多く、「価格または家賃」、「買物の便利さ」が続いている(図5-1-6)。賃貸世帯でもこの順位は全く同様である。ただし、所有世帯が1世帯当たり3.2項目を選択理由に挙げたのに対し、賃貸世帯は1世帯当たり1.8項目しか挙げておらず、賃貸世帯は「通勤利便性」および「価格または家賃」を選択指標として極めて重視している様子が見える。

(6) 前居住地の住宅

現在の住宅に居住する以前の住宅の状況をもてみる。まず、居住移動前後の住宅面積では、賃貸世帯が58.0→53.5㎡へと7.8%減少しているのに対し、所有世帯では56.6→73.4㎡へと29.8%も増加している。また、前住居の面積は、賃貸世帯が所有世帯よりも広い点に特徴がみられる(表5-1-1)。

移動前の住宅の類型をみると、所有世帯、賃貸世帯とも、前住居も公有住宅であった世帯が最も多く、ともに約4割が公有住宅→公有住宅という居住移動を行っている。次いで多いのが、所有世帯は伝統的住宅、賃貸世帯は簡易住宅となっており、居住移動の過程で居住水準が向上している様子が見て取れる。

次に、前住地からの居住移動をみると(表

図5-1-6 A地区における現住居の選択理由
(回答世帯数に対する割合)

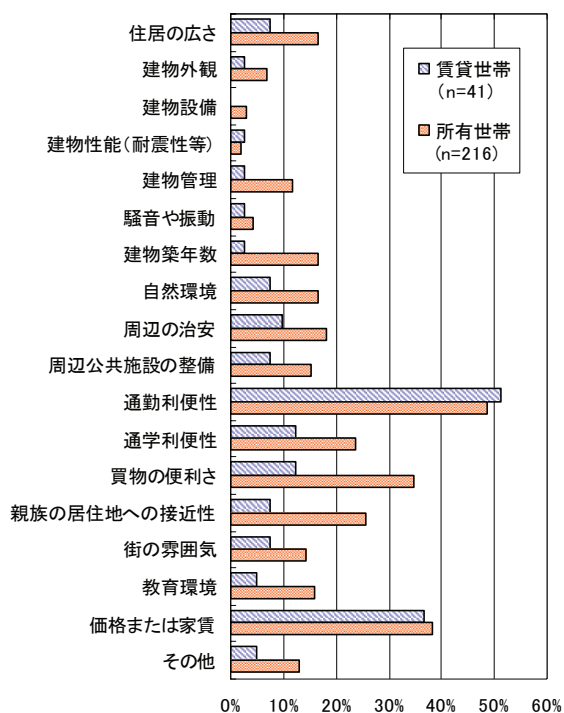
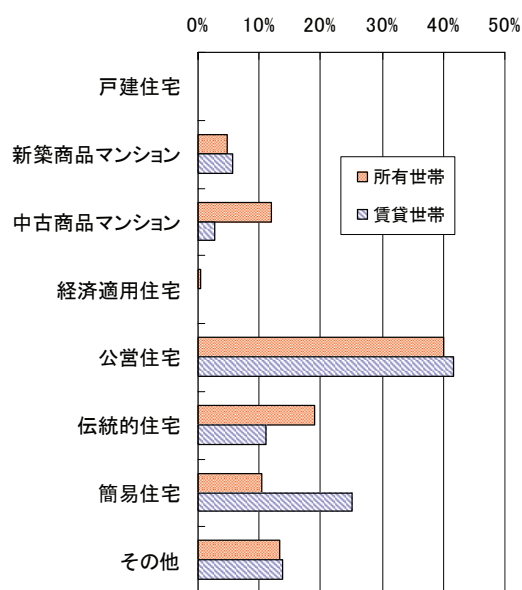


表5-1-1 A地区における居住移動前後の住宅面積

	現住居面積	前住居面積	増加率
賃貸世帯	53.5	58.0	-7.8%
所有世帯	73.4	56.6	29.8%

図5-1-7 A地区における居住移動前の住宅類型



5-1-2、図 5-1-8、図 5-1-9)、賃貸世帯では都心区内での移動が全体の約 59% となっており、これに次ぐのが上海市外からの移動で、全体の約 24% を占める。一方、所有世帯の前住地は、やはり都心区内の移動が最も多く、全体の約 70% と圧倒的多数を占めている。これに次ぐのが郊外からの移動で約 15% を占めている。このように、賃貸世帯では、市外からの移動の割合が相対的に高いのに対して、所有世帯では郊外から都心への移動が相対的に多いという特徴がある。

表 5-1-2 A 地区における居住世帯の前住地

	賃貸世帯		所有世帯		計	
都心区	24	59%	151	70%	176	68%
浦東新区	2	5%	8	4%	10	4%
郊外区	2	5%	33	15%	35	13%
上海市外	10	24%	18	8%	28	11%
不明	3	7%	6	3%	11	4%
N	41	100%	216	100%	260	100%

* 合計には現住居の居住権利形態不明世帯(3世帯)を含む

図 5-1-8 A 地区における賃貸世帯の居住移動

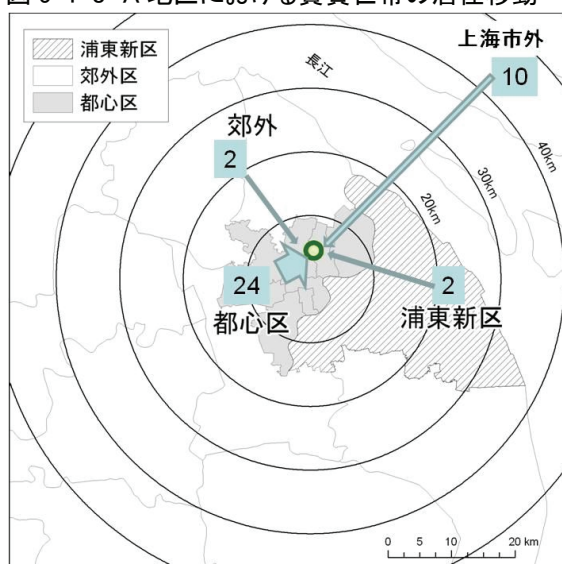
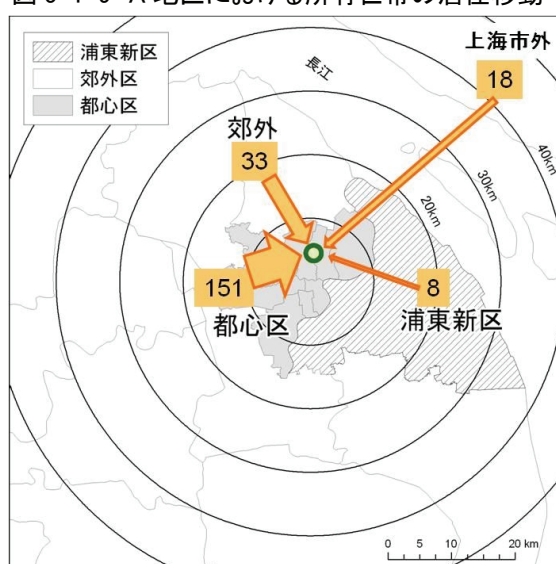


図 5-1-9 A 地区における所有世帯の居住移動



(7) 今後の住宅取得希望

今後の住宅取得希望についてみると(表 5-1-3)、所有世帯の 99%、賃貸世帯の 62% が住宅の購入を希望している。希望する住宅の類型をみると(図 5-1-10)、所有世帯、賃貸世帯ともにほとんどが居住用「商品房」を希望しているが、所有世帯では新築マンションが 57% (46 世帯) と最も多いのに対し、賃貸世帯は中古マンションが 44% (8 世帯) で最も多くなっているのが特徴である。

表 5-1-3 A 地区における今後の希望居住権利形態

		今後				
		所有希望		賃貸希望		N
現在	所有世帯	86	99%	1	1%	
	賃貸世帯	13	62%	8	38%	21
合計		99	92%	9	8%	108

今後の住宅取得希望予算をみると(図 5-1-11)、所有世帯の取得予算の平均は 176 万円で、年収倍率で 18.5 倍となっている。これに対して、賃貸世帯では取得予算が 98 万円に抑えられており、年収倍率は 11.1 倍となっている。

図 5-1-10 A 地区における今後の希望住宅類型

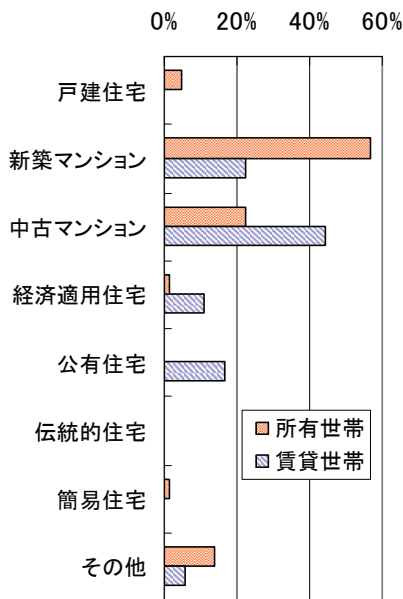


図 5-1-11 A 地区における今後の住宅取得予算

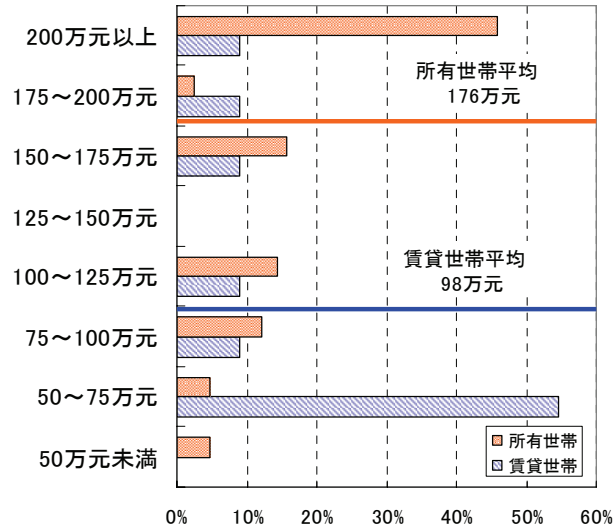


表 5-1-4 A 地区における住宅取得希望者の取得希望地

	賃貸世帯		所有世帯		計	
都心区	11	85%	46	57%	57	60%
浦東新区	0	0%	5	6%	5	5%
郊外区	1	8%	16	20%	18	19%
上海市外	0	0%	1	1%	1	1%
未定	1	8%	13	16%	14	15%
N	13	100%	81	100%	95	100%

* 合計には現住居の居住権利形態不明世帯（1世帯）を含む

また、今後の住宅の取得希望地は(表 5-1-4)、賃貸世帯の 85%が現住地のような都心区での取得を希望しているのに対して、所有世帯では郊外区を希望する世帯が 20%と相対的に高い。

最後に、住宅の取得に当たって重視する要因をみると(図 5-1-12、図 5-1-13)、所有世帯では「価格または家賃」が 49%と最も多く、次いで「買物の便利さ」、「自然環境」の順となる。現住居の選択理由で最も多かった「通勤利便性」は 38%で第 4 位と、選択指標としての重要度は大幅に下がる結果となった。

賃貸世帯では、「価格または家賃」が 77%と最も多く、次いで「自然環境」、「通学利便性」の順となっている。現住居の選択理由で最も多かった「通勤利便性」は 15%で第 4 位と、所有世帯よりもさらに重要度は下がっている。

そして、所有世帯・賃貸世帯のいずれにおいても、現住居の選択理由としては下位であった「自然環境」が上位にランクインしている。公有住宅には公園や植栽がほとんどない

場合が多い反面、最近建築された「商品房」は公共スペースに多くの“緑”が整備されており、そういった「商品房」に対する憧れの気持ちがアンケート結果に反映されている。

図5-1-12 A地区における住宅取得希望者の重視する要因

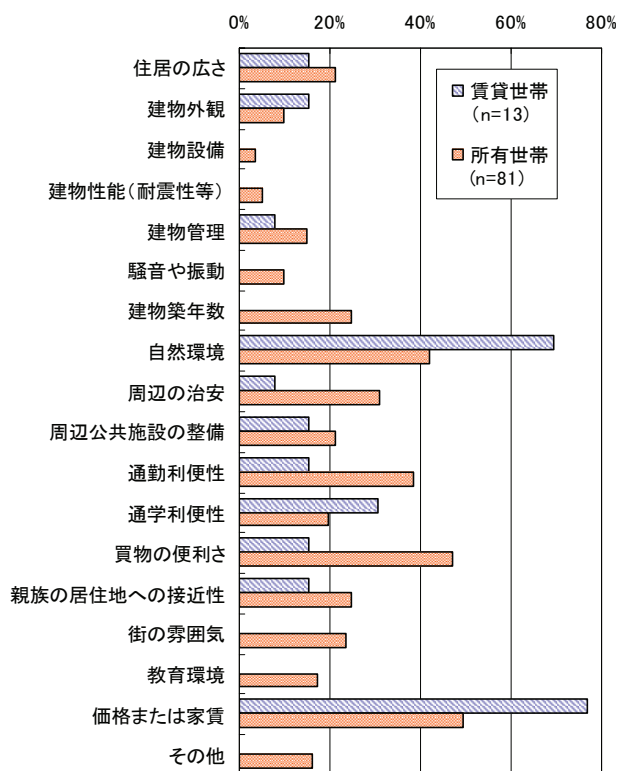
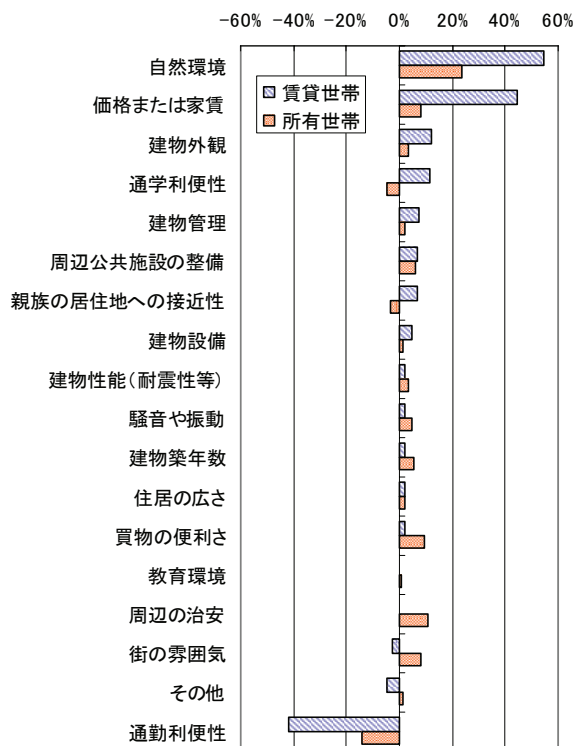


図5-1-13 A地区における住宅取得希望者が重視する要因の変化(希望住居[%]-現住居[%])



5.2 居住用「商品房」居住者の居住移動

(1) 調査対象地区Bの概要

調査対象地区Bは、上海市松江区九亭鎮の商品房である。本調査対象地区は上海市の中心である地下鉄人民広場駅から約19km、地下鉄で約50分の場所に位置する(図5-2-1)。ただし、多くの住民は虹橋空港のある長寧区や徐匯区(ジョカイク)、静安区などの都心西側に通勤しており、通勤時間は30~40分程度の人が多い。

開発面積20万㎡、総戸数2,500戸の巨大住区であるが、周辺には、ほぼ同規模の開発が街区ごとに連担している。2005年の分譲開始時には平均8千元で販売されたが、2010年現在では、同じ住宅が1.3万元で取引されており、築年数の経過した中古物件にも関わらず5年間で1.6倍に値上がりしている。

上海市の住宅開発は、街区全体を一体として開発するケースが多いが、本住区も同様であり、250m×800mの方形の街区を一体として開発されている。ほとんどの住戸は中高層のマンションタイプであるが(図5-2-2)、一部戸建やテラスハウス形式の高級住戸も存在する。

図5-2-1 調査対象地区Bの位置



図5-2-2 調査対象地区Bの概観(2010年9月撮影)



資料) GoogleEarthの画像を利用

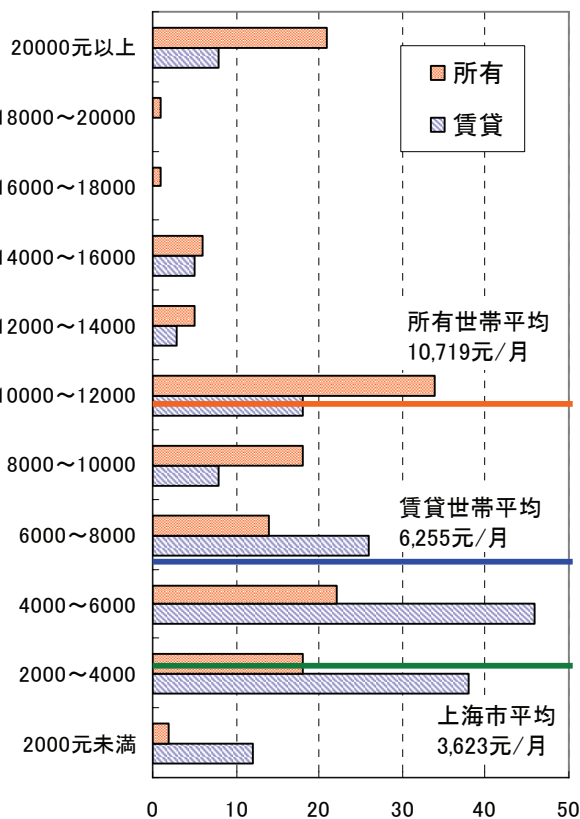
住区には外部につながるゲートが 3 ヶ所あり、それ以外は塀に囲まれたゲーテッドタウンである。

(2) 調査対象世帯

アンケートは、戸口訪問によるヒアリングと、各戸配布 - 回収の併用で実施し、327 票の回答を得た。回答世帯のうち、145 世帯は現住居を所有しており、177 世帯は他の所有者から賃貸している。平均世帯月収は 8,248 元(約 10.7 万円)であり、上海市平均の 3,623 元の 2.3 倍とかなり裕福な世帯が多い(図 5-2-3)。所有世帯の平均世帯所得は 10,719 元と賃貸世帯を 4,500 元上回る。平均世帯所得が 8,000 元を超える世帯では所有世帯数が賃貸の世帯数を上回る。

一世帯あたりの居住人数は、賃貸世帯が 3.7 人、所有世帯が 3.6 人でほぼ同じである。

図 5-2-3 B 地区の平均世帯月収の分布



(3) 平均住宅面積

住戸の平均面積は、所有世帯で 101.3 m²、賃貸世帯で 84.1 m²となっている。世帯人数で割った一人あたりでは、所有世帯が 28.1 m²で東京都内の 28.8 m²とほぼ同程度となる。一方、賃貸世帯は所有世帯より 2 割ほど狭い 22.9 m²であるが、上海市の平均である 16.9 m²に比べるとかなり広くなっている。

(4) 平均住宅価格と年収倍率

所有世帯の平均住宅購入価格をみると(図 5-2-4)、所有世帯の平均で 7,614 元/m²で、2005 年の上海市の商品房の平均販売価格 6,842 元/m²に比べると若干高めとなっ

図5-2-4 B地区の平均購入価格の分布

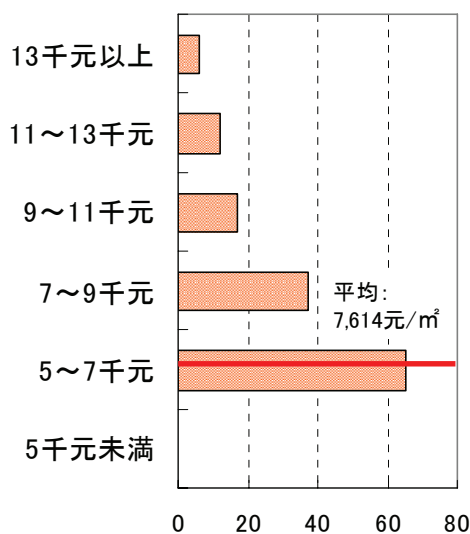
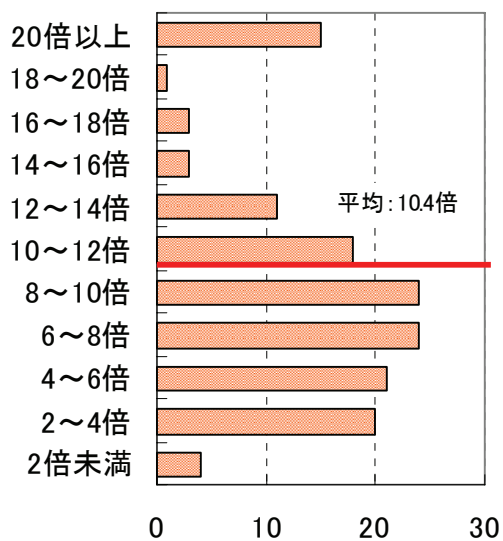


図 5-2-5 B 地区の平均年収倍率の分布



ている。これを平均年収との比較でみると(図 5-2-5)、平均の年収倍率が 10.4 倍で、2008 年の東京都の 8.1 倍にかなり近いことが分かる。また、購入資金は金融機関からの融資が 40%と小さく、自己資金が 51%を占める点に特徴がある(図 5-2-6)。

(5) 現住居を選択した理由

現住居を選択した理由としては(図 5-2-7)、所有世帯では「価格または家賃」が 42%と最も多く、「住居の広さ」、「自然環境」が続いている。また、「周辺公共施設の整備」や「教育環境」など、居住地の周辺環境に関する項目でも賃貸世帯を大きく上回っている。一方、賃貸世帯では「通勤利便性」が 50%と最も多く、「価格または家賃」、「自然環境」、「通学利便性」が続いている。

図 5-2-6 B 地区の住宅購入資金の構成

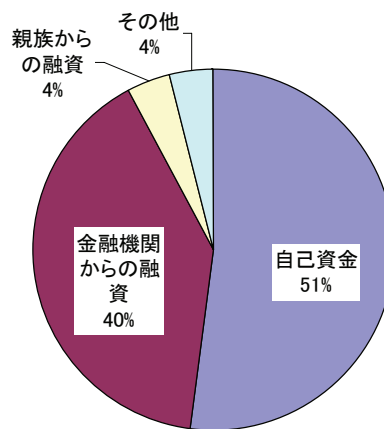
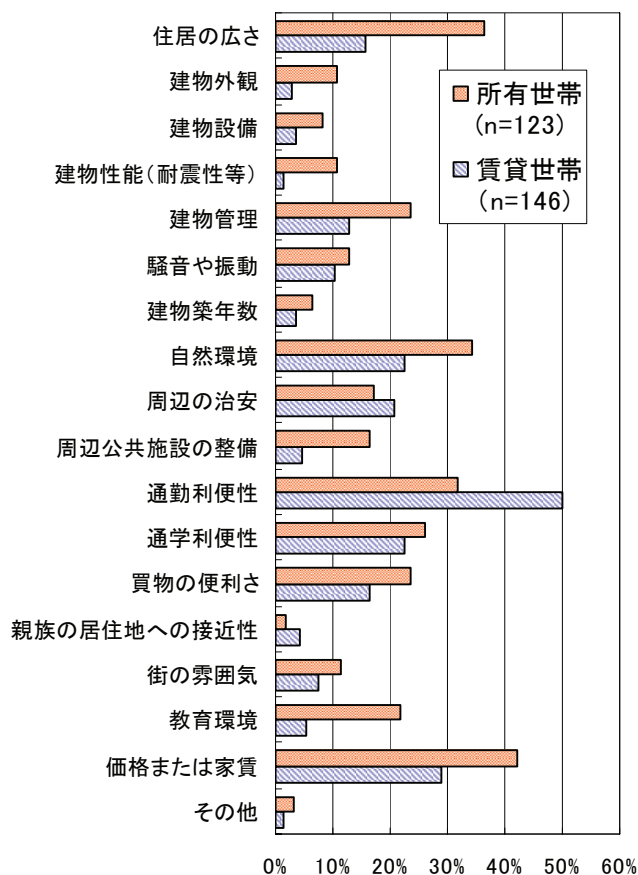


図5-2-7 B地区における現住居の選択理由 (回答世帯数に対する割合)



(6) 前居住地の住宅

現在の住宅に居住する以前の住宅の状況のみをみる。まず、居住移動前後の住宅面積では(表 5-2-1)、賃貸世帯が84.7→87.8 m²へと3.7%増加したにすぎないが、所有世帯では78.0→104.9 m²へと34.6%も増加している。また前住居の面積は、賃貸世帯が所有世帯よりも広い点に特徴がみられる。

移動前の住宅の種類をみると、所有世帯では公有住宅に居住していた世帯が最も多いのに対して、賃貸世帯では前住居も居住用「商品房」であった世帯が多くなっている。

次に、賃貸世帯の前住地からの居住移動をみると、郊外内での移動が全体の約65%と圧倒的に多く、これに次ぐのが上海市外からの移動で、全体の約15%を占める。一方、所有世帯の前住地は、やはり郊外内での移動が約50%と最も多いが、これに次ぐのが都心区からの移動で約32%を占めている。このように、賃貸世帯では、市外からの移動の割合が相対的に高いのに対して、所有世帯では都心から郊外への移動が相対的に多いという特徴がある。

表 5-2-1 B 地区における居住移動前後の住宅

	現住居面積	前住居面積	増加率
賃貸世帯	87.8	84.7	3.7%
所有世帯	104.9	78.0	34.6%

図5-2-8 B地区における居住移動前の住宅類型

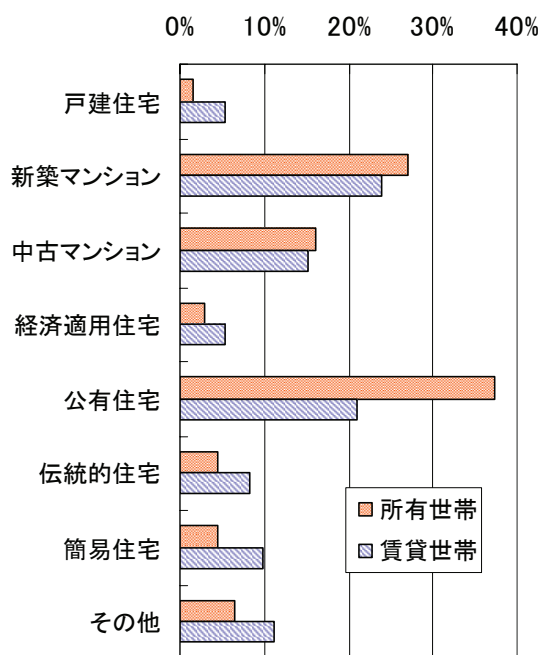


図 5-2-9 B 地区における賃貸世帯の居住移動

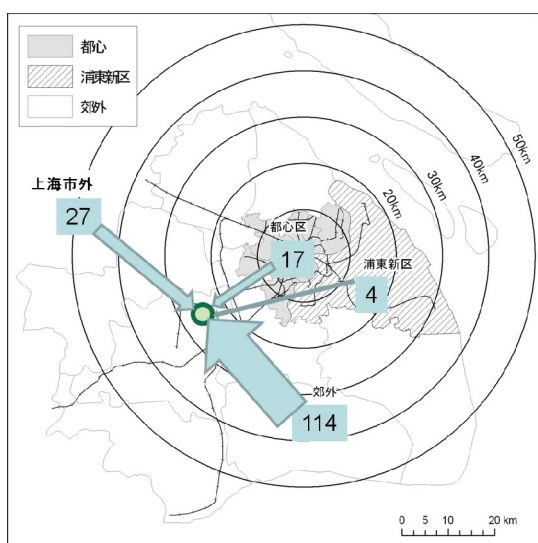
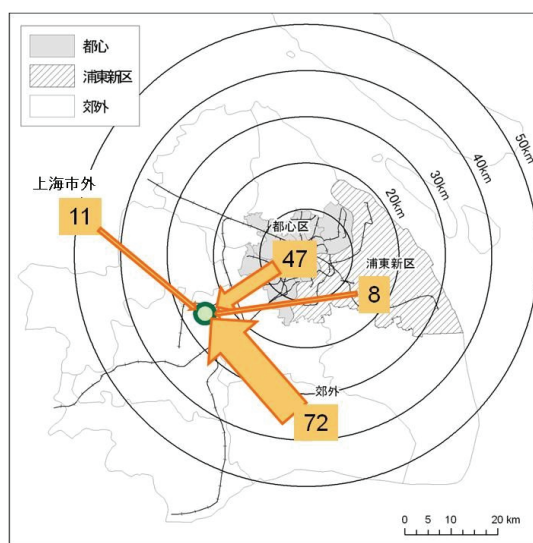


図 5-2-10 B 地区における所有世帯の居住移動



(7) 今後の住宅取得希望

今後の住宅取得希望についてみると、所有世帯の94%、賃貸世帯の67%が住宅の購入を希望している。希望する住宅の類型をみると、所有世帯、賃貸世帯ともにほとんどが居住用「商品房」を希望しているが、中でも所有世帯では24%（23世帯）が戸建住宅を希望している。

今後の住宅取得希望予算をみると、所有世帯の取得予算の平均は145万円で、年収倍率が21.2倍となっている。これに対して、賃貸世帯では取得予算が101万に抑えられているにもかかわらず、年収倍率は25.0倍とより高くなっている。

また、今後の住宅の取得希望地は、賃貸世帯の67%が、現住地のような郊外区での取得を希望しているのに対して、所有世帯は都心区を希望する世帯と郊外区を希望する世帯とが36%ずつで拮抗している。

最後に、住宅の取得に当たって重視する要因をみると、所有世帯では「通学利便性」が39%と最も多く、次いで「建物管理」、「自然環境」、「教育環境」の順となる。このうち「自然環境」以外は現住居の選択理由の時は上位に並ばなかった項目である。賃貸世帯では、「自

図5-2-11 B地区における今後の希望住宅類型

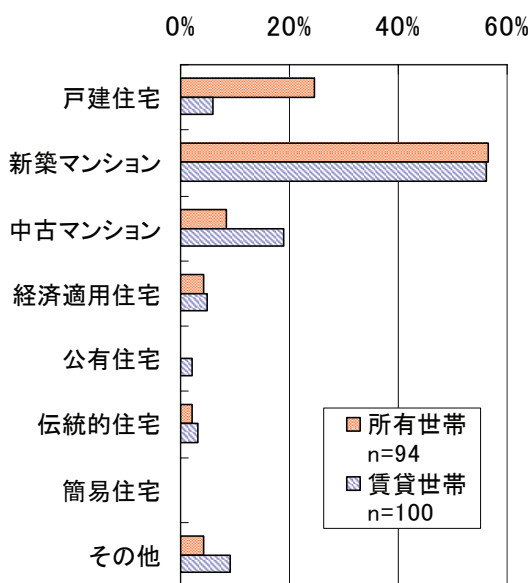


図5-2-12 B地区における今後の住宅取得予算

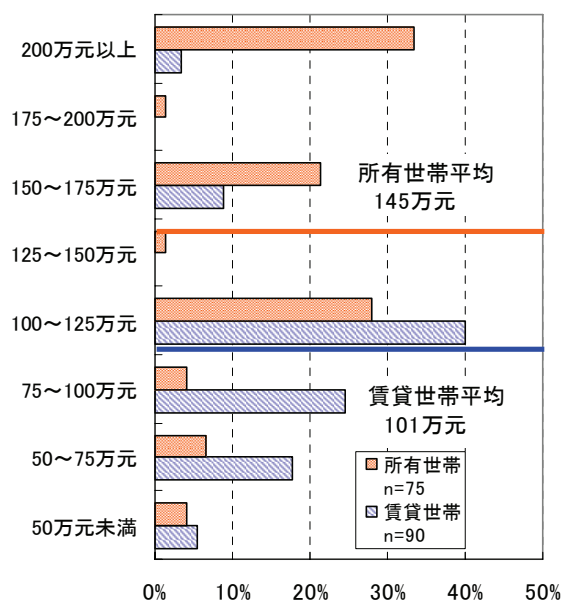


表 5-2-2 B地区における住宅取得希望者の取得希望地

	賃貸世帯		所有世帯		計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
都心区	9	9%	34	36%	43	22%
浦東新区	3	3%	6	6%	9	5%
郊外区	67	67%	34	36%	101	52%
上海市外	4	4%	3	3%	7	4%
未定	17	17%	17	18%	35	18%
N	100	100%	94	100%	195	100%

* 合計には現住居の居住権利形態不明世帯（1世帯）を含む

然環境」が 35%と最も多く、次いで「通学利便性」、「価格または家賃」の順となっている。このように、所有世帯・賃貸世帯のいずれにおいても、通学が上位に入るなど子弟の教育に関連する項目が上位に入ることが特徴的である。また、現住居の選択理由の時に上位に入った「通勤利便性」は、いずれの世帯においても今後の住宅の取得に当たって重視する要因とはみなされていない。

図5-2-13 B地区における住宅取得希望者の重視する要因

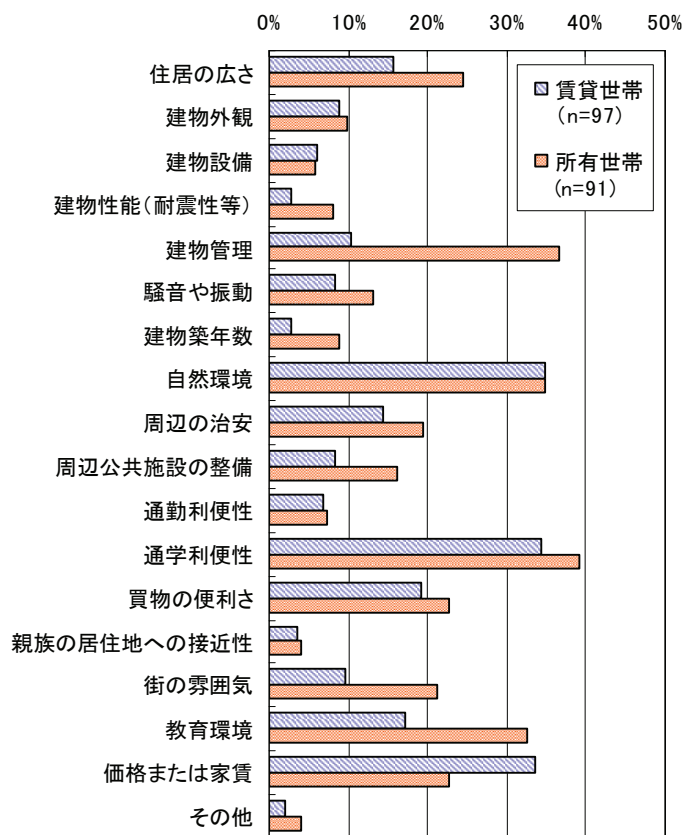
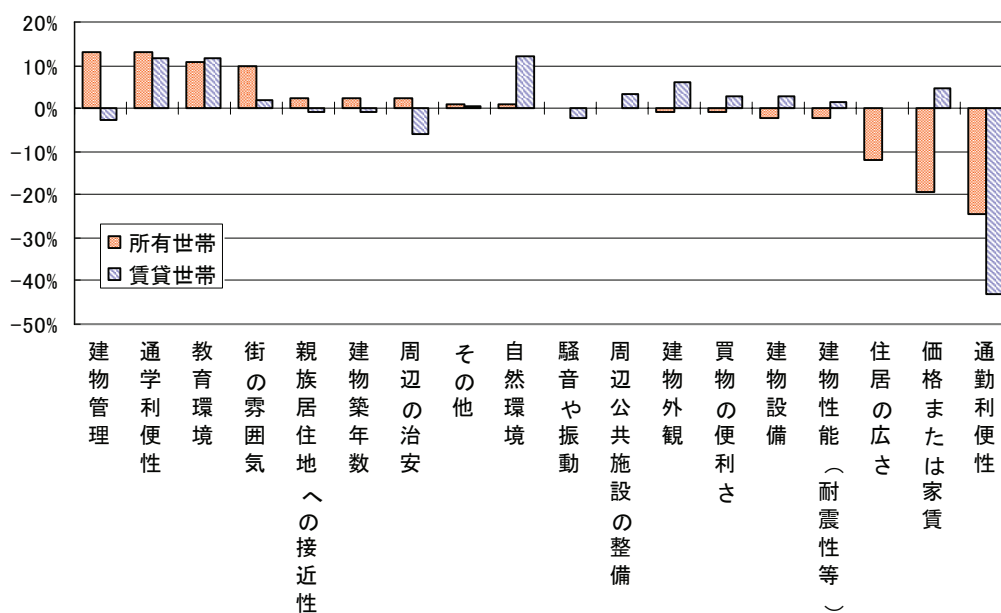


図5-2-14 B地区における住宅取得希望者が重視する要因の変化
(希望住居[%]－現住居[%])



VI. 上海市における居住移動

6.1 居住移動メカニズム

以上、上海市における居住移動を簡単にまとめてみる。

公有住宅であるA地区の所有世帯では(図6-1-1)、転居前も公有住宅を所有していた世帯が多いほか、伝統的住宅に居住していた世帯も多い。また、賃貸から公有住宅を取得するステップアップがほとんど見られない点に特徴があり、多くの世帯は公有住宅の払い下げによって最初の住宅取得が行われたものと考えられる。今後の希望住居では78%がマンションの購入を希望しており、居住用「商品房」の取得意欲が極めて高い。

次に、A地区の賃貸世帯では(図6-1-2)、転居前も公有住宅を賃貸していた世帯が最も多いほか、簡易住宅やその他のカテゴリーに分類される住宅に居住していた世帯が多い。ま

図6-1-1 A地区における所有世帯の住居移動

転居前の住居		→	現在の住居	→	今後の希望住居
0%	戸建				戸建 5%
15%	マンション(所有)				マンション(所有) 78%
1%	マンション(賃貸)				マンション(賃貸) 0%
0%	経済適用住宅				経済適用住宅 1%
35%	公有住宅(所有)		公有住宅 (所有)		公有住宅(所有) 0%
5%	公有住宅(賃貸)			公有住宅(賃貸) 0%	
19%	伝統的住宅				伝統的住宅 0%
11%	簡易住宅				簡易住宅 1%
14%	その他				その他 14%
N	207		216		79

居住用「商品房」
 商品房以外の住宅

図6-1-2 A地区における賃貸世帯の住居移動

転居前の住居		→	現在の住居	→	今後の希望住居
0%	戸建				戸建 0%
3%	マンション(所有)				マンション(所有) 65%
3%	マンション(賃貸)				マンション(賃貸) 6%
0%	経済適用住宅				経済適用住宅 12%
12%	公有住宅(所有)		公有住宅 (賃貸)		公有住宅(所有) 0%
29%	公有住宅(賃貸)			公有住宅(賃貸) 12%	
12%	伝統的住宅				伝統的住宅 0%
26%	簡易住宅				簡易住宅 0%
15%	その他				その他 6%
N	34		41		17

居住用「商品房」
 商品房以外の住宅

たA地区の賃貸世帯では上海市外からの転入が24%を占めていることから、新たに上海市に流入してきた層の初期の居住形態となっているものと予想される。今後の希望住居では、マンションの購入を希望する世帯が65%を占める一方で、経済適用住宅や公有住宅の賃貸を希望する世帯も存在している。

次に、居住用「商品房」であるB地区の所有世帯では、現住居への転居前から、既に居住用「商品房」を保有していた世帯が26%あるほか、公有住宅を所有していた世帯も15%ある。また、今後の希望住居でも、現住居と同じマンション所有を希望する世帯が61%と最も多いほか、戸建を希望する世帯も26%と多い。つまり、所有世帯の居住者は、住宅のステップアップに対する意欲が高いという傾向が読み取れる。

一方、居住用「商品房」の賃貸世帯では、転居の前も「商品房」を賃貸していた世帯が33%と多く、公有住宅を賃貸していた世帯と合わせると、52%が賃貸から賃貸への転居で

図 6-1-3 B地区における所有世帯の住居移動

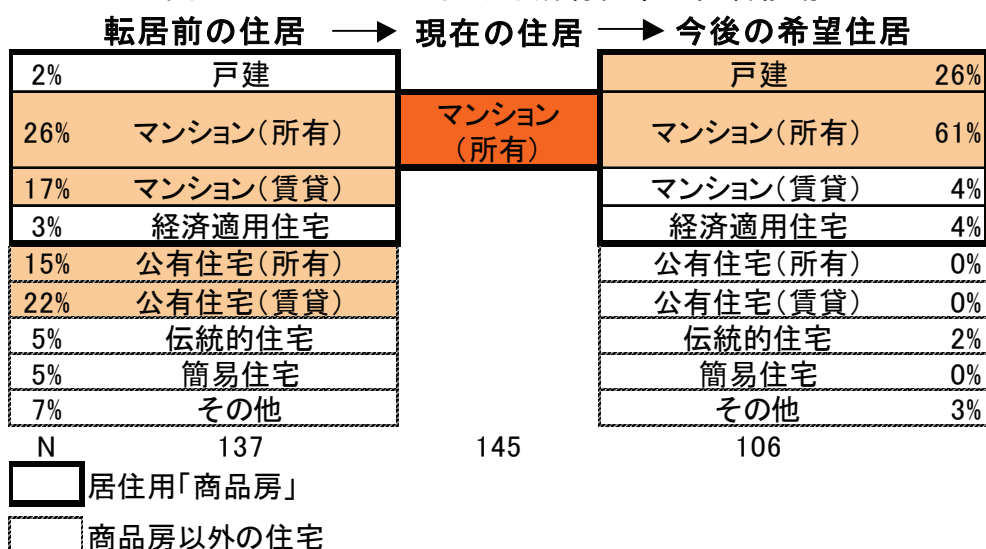
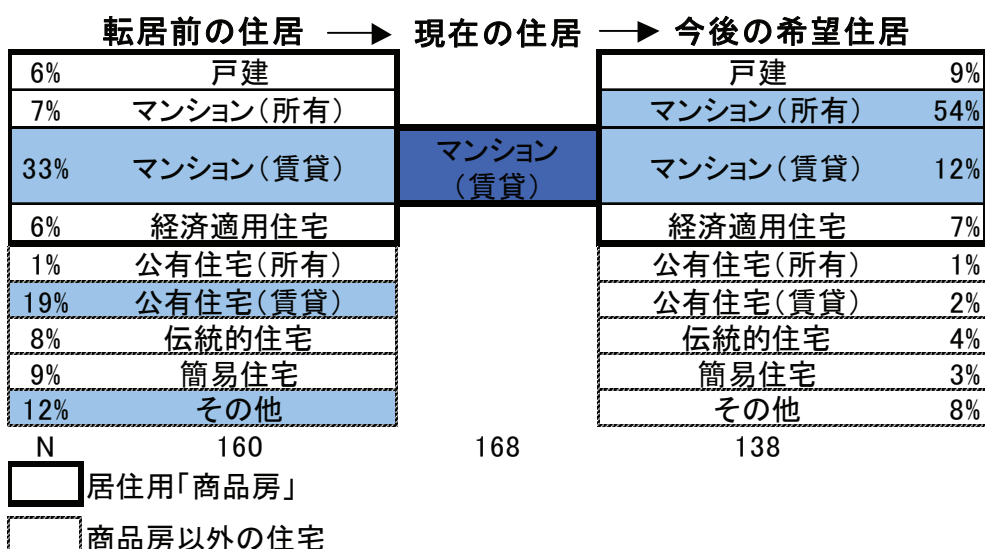


図 6-1-4 B地区における賃貸世帯の住居移動



あった。また、転居前に公有住宅の払い下げを受けた世帯がほとんどないことも特徴としてあげられる。これらのことから、賃貸世帯の居住者は、払い下げられた公有住宅を市場で売却して資金（自己資金）を調達することができず、居住用「商品房」の取得意欲が高いにもかかわらず、住宅取得が困難になっていることが示唆される。

ただし、所有世帯の居住者でも、従前の住宅がマンションや公有住宅の賃貸であった世帯も 39%あったことから、所得の向上により新たに所有世帯に仲間入りすることも十分に可能であることが示唆される。

6.2 住宅ストック評価モデル

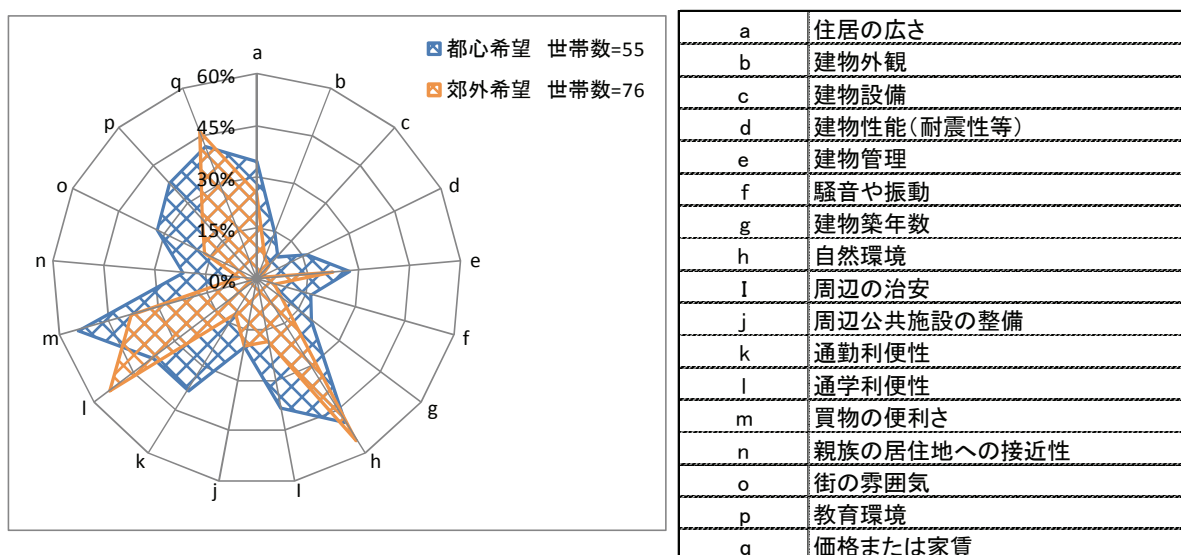
次に、上海市における住宅ストックの評価モデルについて検討する。

これまで検討したとおり、現住居が公有住宅であるかマンションであるか、また、権利形態が所有であるか賃貸であるかを問わず、今後の居住形態については「マンションを所有する」と希望する世帯が過半数を占めている。

従って、マンション所有を希望している世帯がどのような要因を重視しているかを明確にすることにより、今後の住宅ストックに求められる姿、すなわち住宅ストックの評価モデルを構築することが可能となる。

本研究では、今後の希望住居を「マンションの所有」とした世帯について、転居先の住居の選択において重視する要因を、A地区・B地区ともに“都心への転居を希望する世帯”と“郊外への転居を希望する世帯”に分けて集計を行った。その結果が下図である。

図 6-2-1 今後の希望住居の選択において重視する要因



都心への転居を希望する世帯が重視する要因は、「買物の便利さ (55%)」「自然環境 (49%)」「価格または家賃 (42%)」の順で、郊外への転居を希望する世帯が重視する要因は、「自然環境 (55%)」「通学利便性 (54%)」「価格または家賃 (46%)」の順となっている。

都心・郊外ともに重視されているのは「自然環境」と「価格または家賃」であり、どこに建設するマンションであっても、公園の設置や植栽により自然環境を整備し、立地や施設に合った価格設定をしなければ上海市民から選択されることは困難であると判断される。

また、都心への転居を希望する世帯が「買物の便利さ」を重視しているのは、郊外よりも相対的に高額なマンションを購入できる世帯は比較的裕福であり、日用品だけでなく、ブランド品等の嗜好品も購入できる店舗へのアクセスが優れる地域を選好しているためであると思われる。一方、郊外への転居を希望する世帯が「通学利便性」を重視しているのは、このところの上海市における教育熱を反映し、都心と比較して相対的に学校数が少ない郊外に居住する場合、少しでも良い学校に通学しやすい地域に転居したいとの思いを表した結果であると考えられる。

逆に、都心・郊外ともにあまり重視されなかった要因は「建物外観 [都心：15%、郊外：7%]」「建物設備 [都心：9%、郊外：5%]」「建物性能（耐震性等） [都心：16%、郊外：1%]」「騒音や振動 [都心：16%、郊外：5%]」といった要因である。これらはほぼ建物の共用部分やハード面に関する要因であり、彼らは、建物のうち、自分の居住する専有部分については重視しているが、それ以外の部分についてはやや無頓着なきらいがあることを示す結果となった。

また、都心と郊外とで大きく結果が異なったのが、「周辺の治安 [都心：38%、郊外：18%]」と「通勤利便性 [都心：38%、郊外：12%]」の2つである。「周辺の治安」については、そもそも郊外と比較すると都心の治安が悪いため、少しでも治安が良好な地域に立地し、警備体制が厳重な物件に転居したいとの思いを反映していると考えられる。また、「通勤利便性」については、わざわざ価格の高い都心に住むからには職場の近くに住みたいとの希望を反映した結果であると考えられる。

最後に、都心希望世帯は1世帯当たり約5.1個の要因を“重視する要因”として回答しているが、郊外希望世帯は1世帯当たり約3.6個の要因にとどまっている。このことは、相対的に高額な都心のマンションを選択するに当たっては、より多くの要因を比較検討していることを示している。

Ⅶ. まとめ

上海市における居住用「商品房」の開発は、1998年の本格的な拡大の開始から12～13年程度に過ぎないが、量的には上海市の全住戸の40%を占めるにいたっている。このような上海市の居住用「商品房」の価格は、一貫して上昇基調にあるものの、この間の所得の上昇率にほぼ等しい。ただし、居住用「商品房」の価格は平均世帯年収の15～23倍の間に位置しており、東京都内におけるマンションの年収倍率8倍に比べると極めて高く、上海市の平均的な所得の世帯にとって、居住用「商品房」は高嶺の花であるといえよう。加えて、アンケート結果から見ると、住宅の購入資金の5割以上が自己資金によって手当てされており、金融機関からの融資は15～40%程度に過ぎない。このため、居住用「商品房」の取得可能性は、現有資産の有無、特に公有住宅の払い下げの有無によって大きく左右されるものと予想される。

すなわち、もともと都心部に多い公有住宅は、築年数が古く設備水準も劣るものの、交通利便性に優れ再開発の可能性も高いことから、価格の高騰が著しい。旧来からの上海市民のほとんどはこのような公有住宅の払い下げを受けており、高騰している公有住宅の転売によって新たな居住用「商品房」の購入に向かっているものと思われる。

一方、新たに上海市に流入した住民の多くは、公有住宅や居住用「商品房」の賃貸世帯となっている。彼らの中には、上海市の平均所得を大きく上回る収入を得るものも少なくないが、高騰する居住用「商品房」の購入に必要な自己資金を準備することは容易ではない。結果として、住宅取得意欲は高いものの賃貸への居住を継続しているものといえよう。

これらの点から、「商品房」の取得可能性は、現在の所得とともに、現有資産の有無によって規定される面が大きい。このため、公有住宅の賃貸から居住用「商品房」所有に至る住宅ステップアップ（住宅ストックの質的向上）は、1980年代までの日本で一般的であった「住宅すごろく」に比べて相当程度困難であるものと予想される。

参考文献

I 章

- 1 上田篤(1973),「現代住宅双六」,朝日新聞.
- 2 労働省(1998),『労働経済の分析』.
- 3 Leung, C., and Wang, W. 2007. An examination of the Chinese housing market through the lens of the DiPasquale-Wheaton model: a graphical attempt, *International real estate review* 10: 131-165.
- 4 Deng, C., Ma, Y., and Chiang, Y. 2009. The dynamic behavior of Chinese housing price, *International real estate review* 12: 121-134.
- 5 重並朋生(2003).「上海不動産市場の現状とバブルに関する考察」,『みずほ総研論集』2003年Ⅱ号, 71-99.
- 6 日本総合研究所・楽天リサーチ(2007),「上海高所得者層の住宅に関する実態調査」
<http://www.jri.co.jp/consul/report>. : 閲覧 2009年8月.
- 7 巖 善平(2005),「20世紀中国の人口移動—上海を中心に—」,東洋文庫・中国経済研究会/青山学院大学/2005年10月15日.
- 8 中岡深雪(2006),「上海における住宅開発の現状と問題点」,『世界経済評論』2006-12月号, 52-58.
- 9 Kagawa, T., and Chu, Jinfeng. 2007. Residential Space Change and Restructure in Shanghai downtown area-with the case of Luwan district, Shanghai-, *Bulletin of Kyoto University of Education* 111, 55-63.
- 10 三宅 醇(1988),『住宅需給構造の地域的変貌過程に関する研究』,新住宅普及会・住宅建築研究所.
- 11 中岡深雪(2008),上海における住宅供給と価格形成—新沢・華山理論による検討中国研究月報 62-7, 27-42.
- 12 柴田明夫(2003),中国(上海市)の住宅はバブルか—日本の80年代後半の住宅バブル期と比較して.丸紅経済研究所レポート2003年10月10日:1-21.
- 13 武藤一郎・松永美幸・上山聡子・福本智之(2010),最近における中国の不動産価格の上昇について.日銀レビュー2010-J-3:1-7.

II 章

- 1 越澤 明(2003),「中国における土地政策・住宅政策の展開と発展に関する研究—1949-2002年 計画経済から市場経済への転換と住宅・不動産の発展」,第一住宅建設協会.
- 2 北京農業大学出版社(1993),『地産管理法規編』.
- 3 中国国際広播出版社(),『中国土地管理法律大全』.

III 章

- 1 Pow, C, P. 2009. *Gated communities in China; class, privilege and the moral politics of the good life*, Abingdon, Routledge.

付 表

調査票（中国語版）

調査票（日本語版）

调查票

I. 家庭构成

1. 请告知家庭成员的构成情况

☆家庭成员总人数_____人

☆家庭成员构成

2. 您的家庭平均月收入

約_____元

II. 住宅的持有情况

1. 除了现在所居住的住宅之外, 您还持有其他住宅吗?

1. 有 2. 没有

2. 回答有的请区分上海市内和上海以外的地区

上海市内: 套 上海市以外: 套

III. 现在的住房

1. 现在的住房是从什么时候开始入住的

_____年_____月

2. 现在的住房的面积

1	30m ² 以下	2	30~45m ²	3	45~60m ²	4	60~75m ²	5	75~90m ²
6	90~105m ²	7	105~120m ²	8	120~135m ²	9	135~150m ²	10	150~165m ²
11	165~180m ²	12	180~195m ²	13	195m ² 以上				

3. 现在得住房市租赁的还是自己持有的?

1	自己持有	2	租房
---	------	---	----

回答“1. 自己持有”的请回答以下问题

(1) 花多少钱购买的?

約_____元/m²

(2) 购房资金的构成情况

1. 自己资金	約	%	2. 从父母得到或借到的	約	%
3. 银行贷款	約	%	4. 其他	約	%

回答“2. 租房”的请回答以下问题

(1) 每月租金大约多少?

約_____元

4. 现在的住房选择时重视的因素(可以多项选择)

1	住宅的面积	2	建物外觀	3	建筑物设备
4	建筑物性能(抗震性等)	5	物业管理	6	噪音及振动
7	建筑物的建筑年数	8	自然环境	9	周围的治安
10	周围公共设施的齐全性	11	上班的交通便利性	12	上学的交通便利性
13	购物的便利性	14	和父母亲戚住地的接近性	15	社区氛围
16	教育环境	17	价格	18	其他

IV. 关于户主的前住房

1. 前住房的居住年数

約_____年

2. 前住房的所在地

1	黄浦区	2	盧湾区	3	徐匯区	4	長寧区	5	静安区	6	普陀区	7	閘北区
8	虹口区	9	楊浦区	10	浦東新区	11	宝山区	12	閔行区	13	嘉定区	14	金山区
15	松江区	16	青浦区	17	奉賢区	18	南匯区	19	崇明县	20	国内其他城市	21	港澳台地区
22	国外												

3. 前住房的类型

1	别墅	2	一手商品房	3	二手商品房	4	经济适用房、廉租房
5	老公房	6	里弄	7	简易房	8	其他

4. 前住房的面积

1	30m ² 以下	2	30~45m ²	3	45~60m ²	4	60~75m ²	5	75~90m ²
6	90~105m ²	7	105~120m ²	8	120~135m ²	9	135~150m ²	10	150~165m ²
11	165~180m ²	12	180~195m ²	13	195m ² 以上				

5. 前住房是租赁还是自己持有?

1	租房	2	自己持有
---	----	---	------

V. 今後的居住計畫

1. 今后的居住计划, 您怎么考虑?

1	一直在现住房住下去
2	搬到上海市内其他地方或者上海周边地区
3	其他

2. 上面1中选择「2 搬到上海市内其他地方或者上海周边地区」的请回答

(1) 预定什么时候搬家?

1	1年以内	2	1年后~5年后	3	5年后~10年后	4	10年以上后
5	还没定, 马上就想搬	6	具体还没定, 先住着再说				

(2) 搬家时想租房还是想重新购买住房?

1	租房	2	买房
---	----	---	----

(3) 请告诉我您的预算范围

买房时购房总额预算约_____元 租房时每月租金预算 约_____元

(4) 接下来想搬到哪里 (请选择最希望的一个)。

1	别墅	2	一手商品房	3	二手商品房	4	经济适用房、廉租房
5	老公房	6	里弄	7	简易房	8	其他

(5) 接下来买房时重视的因素(可以多项选择)

1	住宅的面积	2	建物外觀	3	建筑物设备
4	建筑物性能(抗震性等)	5	物业管理	6	噪音及振动
7	建筑物的建筑年数	8	上班的交通便利性	9	周围的治安
10	周围公共设施的齐全性	11	通勤便利性	12	上学的交通便利性
13	购物的便利性	14	和父母亲戚住地的接近性	15	社区氛围
16	教育环境	17	价格	18	其他

(6) 接下来最想搬到哪里? (选择最有可能的一个)

1	黄浦区	2	盧湾区	3	徐匯区	4	長寧区	5	静安区
6	普陀区	7	閘北区	8	虹口区	9	楊浦区	10	浦東新区
11	宝山区	12	閔行区	13	嘉定区	14	金山区	15	松江区
16	青浦区	17	奉賢区	18	崇明县	19	其他	20	未定

谢谢您的回答!

I. 世帯構成について

1. 現住居に同居中のご家族の人数を教えてください

☆世帯総人数 _____ 人

2. 現在の世帯総月収(税込み)はどのくらいですか？

約 _____ 元

II. 住宅の所有状況について

1. 現在の住居以外に住宅を所有していますか(該当する箇所に○を記入し、下の質問に回答してください)？

1 | はい | 2 | いいえ

2. 上記1で「はい」と答えた方は、現在所有している住宅の戸数を、上海市内とそれ以外に分けて教えてください(現住居以外)

上海市内: _____ 戸 上海市以外: _____ 戸

III. 現在の住居について

1. 現在の住居に入居したのはいつですか？

_____ 年 _____ 月 頃

2. 現在の住居の広さ(延床面積)はどのくらいですか？

1	30㎡以下	2	30～45㎡	3	45～60㎡	4	60～75㎡	5	75～90㎡
6	90～105㎡	7	105～120㎡	8	120～135㎡	9	135～150㎡	10	150～165㎡
11	165～180㎡	12	180～195㎡	13	195㎡以上				

3. 現在の住居は持ち家ですか、賃貸ですか？

1 | 持ち家 | 2 | 賃貸

3-(1) 上記3で1番(持ち家)と答えた方に質問します

① 購入価格はいくらくらいですか？

約 _____ 元/㎡

② 購入資金の割合はどのくらいですか？

1. 自己資金	約	%	2. 親族からの資金	約	%
3. 金融機関からの借入	約	%	4. その他	約	%

3-(2) 上記3で賃貸と答えた方は、月額家賃はいくらくらいですか？

約 _____ 元

4. 現住居を選択する際に重視した要因は何ですか(複数回答可)

1	住居の広さ	2	建物外観	3	建物設備	4	建物性能(耐震性等)
5	建物管理	6	騒音や振動	7	建物築年数	8	自然環境
9	周辺の治安	10	周辺公共施設の整備	11	通勤利便性	12	通学利便性
13	買物の便利さ	14	親族の居住地への接近性	15	街の雰囲気	16	教育環境
17	価格または家賃	18	その他				

IV. 世帯主の方の前住居について

1. 前住居の居住年数は何年くらいですか？

約 _____ 年

2. 前住居の所在地はどこですか？

1	黄浦区	2	盧湾区	3	徐匯区	4	長寧区	5	静安区	6	普陀区	7	閘北区
8	虹口区	9	楊浦区	10	浦東新区	11	宝山区	12	閔行区	13	嘉定区	14	金山区
15	松江区	16	青浦区	17	奉賢区	18	南匯区	19	崇明県	20	その他国内	21	香港
22	台湾	23	マカオ	24	海外								

3. 前住居の類型は、次のどれですか。

1	戸建住宅	2	新築商品マンション	3	中古商品マンション	4	経済適用住宅
5	公営住宅	6	伝統的住宅	7	筒屋	8	その他

4. 前住居の広さ(延床面積)はどのくらいですか？

1	30㎡以下	2	30～45㎡	3	45～60㎡	4	60～75㎡	5	75～90㎡
6	90～105㎡	7	105～120㎡	8	120～135㎡	9	135～150㎡	10	150～165㎡
11	165～180㎡	12	180～195㎡	13	195㎡以上				

5. 前住居は賃貸ですか、持ち家ですか？

1	賃貸	2	持ち家
---	----	---	-----

V. 今後の居住計画について

1. 今後の居住計画について、どのように考えているか教えてください

1	現住居に永住するつもりである。
2	上海市及びその周辺都市内で転居するつもりである。
3	その他

2. 上記1で「2 上海市及びその周辺都市内で転居するつもりである。」と回答された方に質問します。

(1) 転居はいつごろの予定ですか？

1	1年以内	2	1年後～5年後	3	5年後～10年後	4	10年以上後
5	具体的には決まっていないが、すぐにでも転居したい。	6	具体的には決まっておらず、当面は現住居に居住予定である。				

(2) 転居先の住居は持ち家を希望しますか、賃貸を希望しますか？

1	持ち家	2	賃貸
---	-----	---	----

(3) 価格または家賃の予算を教えてください。

持ち家希望者：(価格)約_____元 賃貸希望者：(月額家賃)約_____元

(4) 転居を検討しているのは、次のどれですか(最も希望しているものを1つだけ選択してください)。

1	戸建住宅	2	新築商品マンション	3	中古商品マンション	4	経済適用住宅
5	公営住宅	6	伝統的住宅	7	筒屋	8	その他

(5) 次の住居を購入する際に重視する要因は何ですか(複数回答可)

1	住居の広さ	2	建物外観	3	建物設備	4	建物性能(耐震性等)
5	建物管理	6	騒音や振動	7	建物築年数	8	自然環境
9	周辺の治安	10	周辺公共施設の整備	11	通勤利便性	12	通学利便性
13	買物の便利さ	14	親族の居住地への接近性	15	街の雰囲気	16	教育環境
17	価格または家賃	18	その他				

(6) 次の居住先として検討しているのはどちらですか(最も有力な場所を1つ選んでください)

1	黄浦区	2	盧湾区	3	徐匯区	4	長寧区	5	静安区	6	普陀区	7	閘北区
8	虹口区	9	楊浦区	10	浦東新区	11	宝山区	12	閔行区	13	嘉定区	14	金山区
15	松江区	16	青浦区	17	奉賢区	18	崇明県	19	その他	20	未定		

ご協力ありがとうございました！