賃貸住宅市場の育成・発展加速に関する若干の意見

アジア調査部中国室研究員
劉家敏
03-3591-1384
jjamin.liu@mizuho-ri.co.jp

【要点】

- 中国国務院弁公庁は、2016年6月3日に「賃貸住宅市場の育成・発展加速に関する若干の意見」（中国語名「关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见」、以下「意見」）を発表した。
- 中国都市部では、1998年以降、新築住宅が大量に供給されてきたが、都市に流入してきた出稼ぎ労働者、新卒者等の居住ニーズを満たすことができる賃貸住宅は供給不足の状態にある。借家より持ち家志向が強く、賃貸住宅の建設が大量に行われていないことや、個人が投資目的で住宅を購入しても賃貸収入の獲得よりも値上がりによるキャピタルゲインへの関心が高いこと等がその原因として挙げられる。「持ち家だけでなく借家も選択肢となりうる住宅制度を整備する」という中国政府の基本方針に基づき、賃貸住宅市場の育成・発展を加速させるために打ち出されたのが、この「意見」である。
- 「意見」では、6つの措置が示された。具体的には、①賃貸住宅を供給する市場主体の育成（賃貸住宅を供給する企業の発展促進、不動産開発企業による賃貸住宅業務の奨励、不動産仲介機関の規範化、個人が所有する住宅の賃貸に対する支援・規範化）、②賃貸住宅の利用促進（借主に対する優遇政策の実施、貸主・借主の権利・義務の明確化）、③公共賃貸住宅制度の整備（住宅困窮者に対する支援方法の見直し、地方政府の公共賃貸住宅に対する運営能力の向上）、④賃貸住宅の建設支援（賃貸住宅の新規建設奨励、リフォームによる中古住宅の賃貸促進）、⑤政策支援の強化（優遇税制の適用〈法に基づいて登記した住宅を賃貸する企業・不動産仲介機関・個人を対象とした減免税政策の実施等〉、金融支援の強化〈住宅賃貸業者に対する債券発行の支援や不動産投資信託の試行等〉、土地供給政策の見直し〈賃貸住宅建設用地の供給拡大等〉）、⑥賃貸住宅に関する監督管理の強化（法制度の整備〈関連法規の整備、賃貸契約の規範化等〉、地方政府の責任強化〈賃貸住宅管理業務のネットワーク化、部門間情報共有の促進等〉、賃貸住宅業界に対する監督管理の強化〈住宅賃貸業務に関わる企業・仲介機関・個人等の信用情報制度の整備、重大な背信行為に関わった企業・仲介機関・個人に対する懲罰の実施等〉）、である。

【構成(概要)】

「賃貸住宅市場の育成・発展加速に関する若干の意見」

(国弁発[2016]39号)

成立日：2016年5月17日、発表日：2016年6月3日

1. 指導思想・発展目標：持ち家だけでなく借家も選択肢となりうる住宅制度の整備に向け、賃貸住宅の市場供給と政府の公共賃貸住宅の提供により、賃貸住宅市場の健全な発展を促進するとの指導思想の下、2020年までに、賃貸住宅の供給主体が多様で賃貸サービスが規範化され、賃貸関係が安定的な賃貸住宅市場を形作るとともに、公平で持続可能な公共賃貸住宅制度、賃貸住宅市場のルールが明確で、政府による監督管理が効果的、かつ、貸主・借主の権益保護が十分に行われる法制度を整備し、安心して暮らせる住環境を提供することを目標とする。
2. 賃貸住宅を供給する市場主体の育成：賃貸住宅を供給する企業の発展促進（賃貸住宅事業者の大規模化・集約化・専門化の促進等）、不動産開発企業による賃貸住宅業務の奨励（新築・中古住宅を活かした賃貸住宅業務の促進等）、不動産仲介機関の規範化（賃貸住宅仲介サービスの質的向上等）、個人が所有する住宅の賃貸に対する支援・規範化（優遇政策の実施等）。
3. 賃貸住宅の利用促進：借主に対する優遇政策の実施（住宅積立金による家賃支払の実施等）、貸主・借主の権利・義務の明確化（法規・賃貸契約に基づく双方の権益保護等）。
4. 公共賃貸住宅制度の整備：住宅困窮者に対する支援方法の見直し（公共賃貸住宅の現物提供と民間賃貸住宅の借主に対する家賃補助の併用推進等）、地方政府の公共賃貸住宅に対する運営能力の向上（賃貸住宅サービスの政府調達や官民連携（PPP）等を通じた民間企業のノウハウ活用等）。
5. 賃貸住宅の建設支援：賃貸住宅の新規建設奨励（土地・資金面での支援等）、リフォームによる中古住宅の賃貸促進（非住宅物件の賃貸住宅への改築に対する規制緩和等）。
6. 政策支援の強化：優遇税制の適用（法に基づいて登記した住宅を賃貸する企業・不動産仲介機関・個人を対象とした減免税政策の実施等）、金融支援の強化（住宅賃貸業者に対する債券発行の支援や不動産投資信託の試行等）、土地供給政策の見直し（賃貸住宅建設用地の供給拡大等）。
7. 賃貸住宅に関する監督管理の強化：法制度の整備（関連法規の整備、賃貸契約の規範化等）、地方政府の責任強化（賃貸住宅管理業務のネットワーク化、部門間情報共有の促進等）、賃貸住宅業界に対する監督管理の強化（住宅賃貸業務に関わる企業・仲介機関・個人等の信用情報制度の整備、重大な背信行為に関わった企業・仲介機関・個人に対する横断的な懲罰の実施等）。

* 中国語全文は、http://www.gov.cn/zhengce/content/2016-06/03/content_5079330.htm
から入手可能（2016年7月15日アクセス）

以上

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、商品の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。