

人口純流入の大中都市での賃貸住宅市場の 発展加速に関する通知

アジア調査部中国室研究員

劉家敏

03-3591-1384

jiamin.liu@mizuho-ri.co.jp

【要点】

- 中国住宅都市農村建設部・国家發展改革委員会・財政部・国土資源部等9部門は、7月20日に「人口純流入の大中都市での賃貸住宅市場の発展加速に関する通知」（中国語名「关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知」、以下「通知」）を発表した。
- 中国では賃貸住宅市場の整備が遅れており、大規模な賃貸住宅事業者も先進国と比べ、育っていない状態にある。そのしわ寄せが、大中都市における大学新卒者や出稼ぎ労働者の住宅難となって表れている。中国政府は2016年6月発表の「賃貸住宅市場の育成・発展加速に関する若干の意見」に基づき賃貸住宅市場の整備を急いでいるが、とりわけ賃貸住宅不足が深刻な大中都市に焦点を当てて施策を打ち出したのが、この「通知」である。
- 「通知」では、賃貸住宅の建設と賃貸住宅市場の育成・発展の加速は、①「住宅は住むためのもので投機対象ではない」との認識を徹底するための重要な措置、②住宅市場の供給側構造改革の加速、マイホーム・借家併存型住宅制度の整備のための重要な内容、③都市に流入した「新市民」（大学新卒者や「農民工」等）の住宅難の解決、「新型都市化」の加速のための重要な方式、④「小康社会」（幾分ゆとりのある経済水準の社会）の全面的完成のための重大民生プロジェクトと位置づけられ、その実現のための4大措置が示された。具体的には、①賃貸住宅事業に携わる企業の専門化・大規模化の推進（住宅関連国有企業の賃貸住宅事業者への転換支援、賃貸住宅事業者向け金融支援の強化等）、②政府系賃貸住宅取引サービスプラットフォームの整備（統一的な賃貸契約の雛形の普及推進、賃貸住宅関連情報の標準化と信ぴょう性向上、賃貸人、とりわけ借家人の権益保護の強化等）、③賃貸住宅の供給拡大（建設用地の供給拡大、空き家等の賃貸住宅への改築促進等）、④賃貸住宅管理・サービス体制の革新（部門間協力メカニズムの確立と情報共有の推進、関連公共サービスの充実、紛争解決メカニズムの整備等）、である。
- また、上記の4大措置を実施するための取り組みとして、地域特性に応じた具体策の策定、試行の積極的な推進、賃貸住宅市場に対する監督・指導の強化等が「通知」に盛り込まれた。

【構成(概要)】

「人口純流入の大中都市での賃貸住宅市場の発展加速に関する通知」

(建房[2017]153号)

成立日：2017年7月18日、発表日：2017年7月20日

1. 賃貸住宅市場の発展加速が持つ重要な意義に対する認識の強化：賃貸住宅の建設と賃貸住宅市場の育成・発展の加速は、①「住宅は住むためのもので投機対象ではない」との認識を徹底するための重要な措置、②住宅市場における供給側構造改革の加速、マイホーム・借家併存型住宅制度の整備のための重要な内容、③都市に流入した「新市民」（大学新卒者や「農民工」等）の住宅難の解決、「新型都市化」の加速のための重要な方式、④「小康社会」（幾分ゆとりのある経済水準の社会）の全面的完成のための重大民生プロジェクトであると位置づけるべきである。
2. 多様な措置の同時実施による賃貸住宅市場の発展加速：①賃貸住宅事業に携わる企業の専門化・大規模化の推進（国有・民間賃貸住宅企業の発展促進、住宅関連国有企業の賃貸住宅事業者への転換支援、「暫定居住人口管理システム」への借家人情報の組み込み、賃貸住宅事業者向け金融支援の強化、不動産投資信託（REITs）の発展促進等）、②政府系賃貸住宅取引サービスプラットフォームの整備（関係官庁による政府系賃貸住宅取引サービスプラットフォームの共同整備、統一的な賃貸契約の雛形の普及推進、賃貸住宅関連情報の標準化と信ぴょう性向上、賃貸住宅取引プロセスの規範化、賃貸人、とりわけ借家人の権益保護の強化、賃貸住宅事業者と不動産仲介機関を対象とした届出制度の整備、賃貸住宅の信用管理の強化、多部門による契約遵守奨励メカニズムの構築、賃貸住宅市場に対するモニタリングの強化等）、③賃貸住宅の供給拡大（建設用地の供給拡大〔新築住宅に占める割合の設定を通じた新築賃貸住宅の供給拡大、超・特大都市での集団所有建設用地を活用した賃貸住宅の建設試行等〕、空き家等の賃貸住宅への転換促進〔国有企業保有の遊休工場・オフィスの改築による賃貸住宅の供給拡大、政府・国有企業が保有する公共賃貸住宅・社宅の管理の民間委託推進等〕）、④賃貸住宅管理・サービス体制の革新（部門間協力メカニズムの確立と情報共有の推進、関連公共サービスの充実、管理体制のグリッド化と紛争解決メカニズムの整備等）。
3. 実施要求：組織体制の強化（地域特性に応じた具体策の策定等）、試行の積極的な推進（定期的な試行結果の報告と試行から得られた経験の全国普及の推進等）、賃貸住宅市場に対する監督・指導の強化（各地の関係部門の職責強化、奨励・懲罰メカニズムの構築等）。

* 中国語全文は、http://www.ndrc.gov.cn/zcfb/zcfbqt/201707/t20170720_855084.html
から入手可能（2017年8月29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。