

都心ではもはや庶民は住宅購入できないのか -- 台北 (特集 世界の住まい・今)

著者	池上 寛
権利	Copyrights 日本貿易振興機構 (ジェトロ) アジア経済研究所 / Institute of Developing Economies, Japan External Trade Organization (IDE-JETRO) http://www.ide.go.jp
雑誌名	アジ研ワールド・トレンド
巻	191
ページ	9-10
発行年	2011-08
出版者	日本貿易振興機構アジア経済研究所
URL	http://hdl.handle.net/2344/00004171

特集 世界の住まい 今

都心ではもはや庶民は 住宅購入できないのか—台北

池上 寛

●はじめに

台北の住宅を考える際、「借りるか」「買う」かでは大きな違いがある。住宅を借りる場合、台北の賃貸価格はアジア主要都市のなかでも北京、ホーチミン、マニラなどよりも安く第一三位、世界の主要都市では第六五位であった（ECA Internationalによる）。しかし、住宅を購入する場合には全く状況が違っている。

本稿では、台北と周辺における住宅購入の現状と政府が実施している政策についてまとめた。

●台北と周辺地域の住宅価格

最近、台北市で特に問題になっているのが住宅価格の高騰である。それをまとめたものが、表1である。台北市は一二区に分割されており、表は区ごとの坪当たり住宅価格の動きを示している。二〇〇八年における

昇し、平均上昇率は一七・六%になっている。二〇〇八年から二〇一〇年までの平均上昇率をみると、萬華区と士林区のみマイナスになっているが、他の一〇区では上昇している。とくに、台北市役所がある信義区では世界第二位の高層ビルである台北一〇一をはじめとする大規模な開発が現在も続いていることもあり、この間に四〇%を超える価格上昇になった。

また、松山区や大安区でも四〇%近い上昇率になっている。これら地区は台北市における市街地であるとともに商業の中心地でもあるため、住宅価格も高いものになっている。

この表は新築マンションにおける住宅価格であり、中古マンションの価格は含まれていない。中古マンションの価格は、建築年数が経っていれば、本来ならば下落す

表1 台北市各区における新築住宅価格 (坪あたり)

(単位：万円)

区	2008年	2009年	2010年	上昇率
信義区	67.5	84.0	95.1	40.8%
松山区	62.5	86.4	87.0	39.2%
大安区	82.8	109.9	115.2	39.1%
南港区	49.8	52.6	63.4	27.3%
中正区	72.5	65.3	90.1	24.2%
大同区	46.7	49.1	55.6	19.0%
文山区	39.7	38.9	46.4	16.8%
北投区	42.8	43.1	47.6	11.2%
内湖区	54.6	47.0	56.9	4.2%
中山区	73.0	61.0	75.0	2.7%
萬華区	48.9	40.1	44.0	-10.0%
士林区	78.2	66.3	69.9	-10.6%
平均価格	59.9	57.6	70.5	17.6%

(注) 価格は市況価格。
上昇率は2010年価格/2008年価格。
(出所) 住展房屋網ウェブサイト (<http://www.myhousing.com.tw>)

〇〇八年における台北市全体の坪当たり平均住宅価格がほぼ六〇万円であったのが、二〇〇九年はリーマン・ショックの影響もありわずかながら下落した。翌二〇一〇年には七〇・五万元へ大きく上

るのが当然である。しかし、市街地等の一部地区では新築の住宅価格の高騰と結びついて古い建物の住宅であっても高い価格で売買されている。三〇年前に建てられたマンションの一室が立地の良さによって坪六〇万元で売り出され、それを聞いた中央銀行総裁が異常だと発言したこともあった。

このような台北市における居住価格の高騰によって、庶民は台北市内での新築のマンションの購入をあきらめ、台北市を取り囲むような形で隣接する新北市(旧・台北県)に新築マンションを求める動きも増えている。このような動きが広がることによって、新北市での住宅価格も近年上昇している。

表2は新北市における坪あたり住宅価格を示したものである。新北市は全部で二九区あり、表2に掲載されているのは一七区である。この一七区はバスやMRTなどの公共交通機関で比較的台北市と交通の便が良い地区である。この表から明らかのように、新北市一七区の平均上昇率は三〇%近くになり、台北市よりもその上昇率は高くなっている。ただし、新北市の坪当たりの平均住宅価格自体

表2 新北市各区における新居の住宅価格
(坪あたり)

(単位：万元)

地区	2008年	2009年	2010年	上昇率
新莊	21.9	25.6	39.0	78.1%
泰山	17.1	17.0	29.0	69.6%
蘆洲	21.0	22.0	32.3	53.8%
三峡	14.9	14.0	22.3	49.7%
林口	15.5	15.9	21.7	40.0%
三重	26.2	26.6	34.9	33.2%
永和	35.1	35.4	46.4	32.2%
板橋	25.4	28.7	32.9	29.5%
淡水	18.1	17.4	23.4	29.3%
深坑	18.3	16.5	23.0	25.7%
中和	26.2	27.2	31.4	19.8%
汐止	21.4	20.0	25.5	19.2%
土城	21.8	22.9	24.7	13.3%
樹林	17.1	17.3	18.4	7.6%
新店	32.3	31.9	34.5	6.8%
鶯歌	12.6	12.3	13.0	3.2%
八里	17.5	17.0	17.8	1.7%
平均価格	21.3	21.6	27.7	29.7%

(注) 価格は市況価格。
上昇率は2010年価格/2008年価格。
(出所) 住居房网ウェブサイト (<http://www.myhousing.com.tw>)

は二〇一〇年でも二七・七万元であり、台北市平均の半分以下である。台北市とは交通至便であるにもかかわらず、新北市のこれらの地区ではより手ごろな住宅価格で新築住宅を購入できるので、最近では台北市内での新築住宅の購入をあきらめ、新北市に居住する動きが増えている。

●政府の住宅価格抑制政策

政府がこの数年間に急激に上昇した住宅価格に対して、最近いくつかの政策を実施した。まず挙げられるのは釐済税(正式名称・特殊貨物・労務税)の導入である。

この税金は二〇一一年六月から実施を開始し、内容は自動車や飛行機などの三〇〇万元以上の釐済品、また家具、珊瑚や毛皮などの

製品を購入した場合に一〇%の税を課すものである。また、不動産を取得後一年以内に売却した場合には売却額の一五%、また二年以内の売却の場合には一〇%を税金として課すものである。不動産への課税は、投機のための売買によって住宅価格が高騰するのを抑制することを目的としている。

行政院は草案を三月一四日に立法院に提出し、立法院はわずか一月後の四月一九日に可決、六月一日から実施となった。この草案が公表された途端、台北市内で行われた住居用マンションの競売や販売が相次いで延期や中止に追い込まれた。不動産業者は猛反発するとともに、住宅市場は急速にしぼんだ。

一方で政府は五月にMRT周辺の公有地を無償で七〇年間提供し、民間資金を活用することで廉価な住居を一万戸程度提供する制度である「現代住宅計画」の導入を公表した。これによって、住宅価格の抑制と庶民の持家確保、さらに不動産市場への刺激を同時に行おうとした。

さらに、庶民の住宅購入を進めるため、政府の住宅ローン制度も変更した。四五歳までに住宅を購入する場合には内政部は関連するローンの借入期間を従来の二〇年から三〇年にした。また、財政部でも関連するローンの上限を引き上げた。その結果、内政部関連で二〇〇万元、財政部関連で五〇〇万元が上限となり、最大七〇〇万元のローンを借りることができるようになった。

これらの政策の実施を始めているが、実際に効果あるかどうかは現状ではかなり怪しい。ひとつは、住宅取引は減少している一方で、台北市や新北市における住宅価格は引き続き上昇している。二〇一一年一月から六月までの新築マンションの坪当たり平均単価をみると、台北市では七七・五万元、新北市一七区では三一・二万元にま

でそれぞれ上昇している。投機目的の購入は少なくなる一方、居住のために購入している人が価格を上げているといわれている。しかし、ローンの限度額が上がっても、住宅価格も高騰し続けている以上、庶民にとっては住宅は高嶺の花という意味では実質的には何も変わっていないと言えるだろう。

また、中国人観光客の個人旅行が二〇一一年六月二八日から解禁された。北京、上海、アモイに居住する中国人は諸条件をすべてクリアした場合には、自由に台湾へ旅行できることになった。この自由旅行解禁によって、中国の富裕層は今後台湾の不動産に対して投資ができる環境が整うと期待され、一部の不動産業者は中国人に対して現地視察ツアーをすでに開催している。

こうした要因が住宅価格を抑制させるのではなく、かえって購入価格を上げてしまうことになるかもしれない。これでは、政府が色々な対策を打ったとしてもますます庶民は市街地での住宅購入は無理ということになるかもしれない。(いけがみ ひろし/アジア経済研究所新領域研究センター)