

中国都市住民の住宅購入物語

寶劍久俊

煙など、大気汚染が進行しているため、室内バルコニーは中国の住宅には欠かせない。

●不動産事情と内装問題

二〇一一年現在、大都市郊外の住宅であれば販売価格は一平方メートルあたり最低でも一〜二万円である。一〇〇平方メートルの住宅であれば、一五〇万円前後の資金が必要となるため、一般的なサラリーマンは住宅ローンがなければ住宅を購入することはできない。ネットの住宅情報では、閲覧している不動産を購入する際の月当たりのローン返済額も、ご丁寧なことにすぐに表示される。

そして、都市住民の急速な増大や地価の高騰とともに、新興住宅地は都市の中心部から離れた周辺部に広がってきた。北京市でもかつては「三環路」と呼ばれる環状

晶テレビセットやソファア、テーブルなどが設置され、一家団欒の場となっている。

各部屋の全体的な作りは日本のマンションと大差ないが、中国の住宅にはベランダはなく、南向きの日当たりの良いスペースに、「陽台」と呼ばれる室内バルコニーが作られ、洗濯物を室内で干せる形になっている。もちろん、外壁には洗濯物を干せるポールがつけられているが、中国の南方地域では雨が多く、北方地域でも黄砂や排

二〇〇九年に中国でヒットしたテレビドラマに「蝸居」(カタツムリの家)がある。「蝸居」とは、猫の額のように狭い住居を意味する中国語で、ドラマでは大都市の有名大学を卒業した地方出身の一组の夫婦とその妹が、慎ましい借家生活をしながらも、マンション購入を夢見て苦闘する姿をリアルに描き、住宅価格の高騰と住宅ローンに苦しむ中国人の大きな共感を誘った。

このドラマで表現されているように、家族や家庭を大切にしている中国人にとって、住宅購入は人生最大の目標のひとつである。しかし中国都市部の不動産価格の高騰のために、住宅の購入は益々、高嶺の花となってきた。

●都市住民の住宅の特徴

中国都市部では一人っ子政策と生活スタイルの変化によって、核

家族化が急速に進んでいる。同一住居に生活する人数は三人が一般的で、高齢の両親と同居する場合でも世帯人数は四〜五人程度である。一戸建て住宅が一般的な日本と異なり、中国都市住民の住居のほとんどはアパートやマンションといった集合住宅で、一戸建ては一部の古い住宅か高級住宅に限られる。また、中国人は全般的に持ち家志向が強いことから、ある程度の年齢になると借金をしてでも住宅の購入に奔走することとなる。

さて、都市部に住む友人の家を訪ねると、日本の一般的なマンションと比べて面積が広い印象を受けることが多い。それは中国では親類や友人を頻繁に自宅に招待するため、リビングは大きめに作られているかもしれない。リビングにはフローリングが張られるなど欧米式の内装が施され、大型液



北京市中心街の高級サービスアパートメント

道路沿いが庶民の住宅エリアであったが、二〇〇五年頃には「四環路」の外側に広がった。さらに、二〇〇八年の北京オリンピック頃には、「五環路」周辺に住する人口も急速に増加している。そのため、通勤・通学時間は益々



フローリング張りの広々としたリビング

長くなり、バスや地下鉄を乗り継いで、片道二時間以上をかけるのも珍しくなくなってきた。

ところで、中国の新築住宅は基本的に内装が行われていないスケルトン状態で販売されている。中国では住居者が自分の嗜好に合わせて間取りや内装を設定したいという需要が強い。また、内装業者にすべてを委託してしまうと、見積もりの水増しや指定と異なる建材の利用といった問題が起こりやすい。そのため、住宅購入者が内装工事を行う際、内装に必要な建材を住居者自ら購入し、実際の工事は内装業者に委託する方式が一般的だ(参考文献②)。

内装費用については、入居者のこだわりで金額は大きく異なるが、標準的な内装でも住宅購入価格の1〜2割程度はかかる。また、内装業者に依頼して部屋の間取りに合わせてクローゼットや

本棚、ベッドなどを一緒に作ってもらい、空間をより有効に利用することも多かった。しかし、現在は国産や外国産の様々な家具・インテリアが販売されているため、家具類は住居者が生活スタイルに合ったものを購入するようになってきている。

●住宅売買の方法とその苦勞

住宅売買のイメージをつかんでもらうため、江蘇省南京市の友人の実例を取り上げたい。友人は二〇〇〇年に南京市に赴任した際、勤務先の斡旋で会社近くの住宅街(孫文の陵墓である「中山陵」方面)に新築マンションを購入した。その団地に住んでから一〇年あまり、同じ団地にいた同僚も他のマンションに引っ越してしまいうなど、住民の入れ替わりは激しく、近隣住民との関係も疎遠となり、住まいの内装も劣化が進んできたことから、二〇〇九年に住宅売買を決意した。

まず、自宅の販売のため、住宅情報ネットに自宅の基本状況(住所、間取りなど)を登録すると、複数の不動産仲介業者から連絡がきた。その仲介業者と面談しながら販売価格の設定を行い、その後は買い手の紹介を受けることとな

る。また、ネットをみた購入希望者からの直接の連絡もあり、実際に自宅をみてもらって、価格交渉も行った。個人間で売買が成立すれば、仲介業者に支払う仲介手数料(成約額の1%)は不要となるが、住宅売買の関連書類の作成などを個人でしなければならず、詐欺や代金未払いといった危険性もあるため、友人は仲介業者に委託する形をとった。

他方、住宅購入についても不動産販売で知り合った仲介業者に物件の条件を伝え、仲介業者からの連絡を待つとともに、新聞広告やネットで物件探しを行った。気に入った物件があれば、実際に物件を見学させてもらい、住宅の状態を確認したり、価格交渉をするこゝとなる。南京市でも比較的安価な新築物件はより郊外に建設されているが、通勤に時間がかかり、スーパーや商店といった周辺の住環境も整備されていないケースが多いため、中心街に近い内装済みの中古住宅(「二手房」)の人氣も根強く、郊外の新築物件との価格の差は小さい。

友人は三〜四カ月程度の時間をかけて、様々な新築・中古物件を調べ上げた結果、住環境の良さを考慮して、現住所近くの中古住宅

(三年程度の新中古)を購入することとなった。もともとの住宅は、購入した中古住宅よりも安価ではあるが、ほぼ同じ時期に販売先も決まり、住宅売買は完了した。

●「終の棲家」は何処？

中国の都市住民は、様々な苦勞を経て住宅購入の夢を実現するが、転職や子供の進学といった理由で自宅を買い換えたり、価格高騰を見越した投資目的、息子の将来の嫁取りを有利にするため、第二の住宅を購入することも珍しくない。知人にも住宅の購入直後から、新聞やネットで新たな物件の発掘に余念のない人も多い。

その姿は、まさしく家族の一生を賭けた「人生ゲーム」のようだ。目まぐるしい経済成長のなか、中国人が終の棲家に辿り着けるかどうか、その動向から目を離すことはできない。

(ほうけん ひさとし) / アジア経済研究所 ミクロ経済分析研究グループ

《参考文献》

①鄧衛他編「二〇〇九」『中国城市住宅発展報告二〇〇九年』清華大学出版社。

②小山敏明「二〇〇八」「上海住宅事情」『ジェトロ中国経済』二月号。