

中国の賃貸住宅市場の規範化が進む ～問題解決への道のりはまだ長い

中国投資銀行部
中国調査室

メインピックス2

中国の賃貸住宅市場の規範化が進む～問題解決への道のりはまだ長いか.....2

- ◇ 中国人は持ち家志向が強いことから、不動産市場も賃貸より販売を主としてきたが、都市化に伴い、大都市へ働きに出向いた流動人口が増えつつあることが賃貸住宅の需要増加につながっている。しかし、大都市における不動産価格の上昇は地方出身者による住宅購入を難しくする一方、貸主となる個人は不動産の値上がりを期待して賃貸よりも売却を選択する向きがあり、賃貸住宅の供給も不足気味となっている。
- ◇ 賃貸住宅市場の矛盾が顕在化する中、中国政府は不動産市場の「賃貸」と「販売」を並行して推進する方針を掲げており、都市化問題の解決や不動産在庫の解消という一石二鳥となる効果を狙っているが、有力な促進策はまだ打ち出せていない。

稲垣清の経済・産業情報8

「東北振興」と習近平の4年連続東北視察の意味8

- ◇ 「東北振興」は西部開発と並んで、中国の重点地域開発政策のひとつである。「東北振興」は、正式には「東北部従来型工業基地再開発計画」といい、東北3省(黒龍江省、吉林省、遼寧省)の再開発計画である。2013年7月、国務院(政府)内に「東北振興調整改造工作指導小組」(通称、「東北室」)が設置され、総理が小組長に就任したが、本格的な政策広報および関連会議はほとんど開かれなかった。
- ◇ 今回、景気対策で党内議論が紛糾する中、5月20日の改革深化小組の24回目の会議において、「供給側改革」の徹底を確認したのち、5月23日から25日までの3日間、3度目の東北視察として黒龍江省を視察した。2013年8月の遼寧省、2014年7月の再度の遼寧省、2015年7月の吉林省、そして2016年5月の黒龍江省と4年連続東北地域を視察するというのは、異例である。最大のポイントは、国有企業の多い東北地域における「供給側改革」の徹底を現地で促すための視察である。同時に、将来の幹部の見定め視察であった。

BTMUの中国調査レポート(2016年5月).....10

メインピックス

中国の賃貸住宅市場の規範化が進む～問題解決への道のりはまだ長い

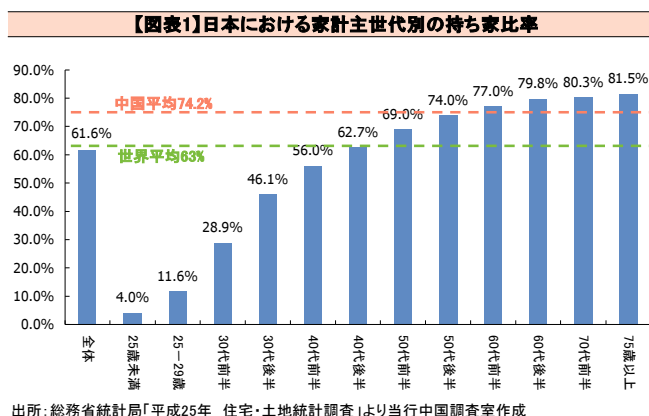
中国人は持ち家志向が強いことから、不動産市場も賃貸より販売を主としてきたが、都市化に伴い、大都市へ働きに出向いた流動人口が増えつつあることが賃貸住宅の需要増加につながっている。しかし、大都市における不動産価格の上昇は都市で就労している地方出身者による住宅購入を難しくする一方、貸主となる個人は不動産の値上がりを期待して賃貸よりも売却を選択する向きがあり、賃貸住宅の供給も不足気味となっている。

賃貸住宅市場の矛盾が顕在化する中、中国政府は不動産市場の「賃貸」と「販売」を並行して推進する方針を掲げており、都市化問題の解決や不動産在庫の解消という一石二鳥となる効果を狙っているが、有力な促進策はまだ打ち出せていない。本稿は中国における賃貸住宅市場の裏にある特有の背景を紹介した上で、住宅賃貸業界の需要面の特徴と参入業者の現状を踏まえ、現在の政策条件下における住宅賃貸業界の動向を分析してみる。

I. 賃貸住宅市場の裏にある中国特有の背景

持ち家比率の地域差から見る流動人口の住宅賃貸需要

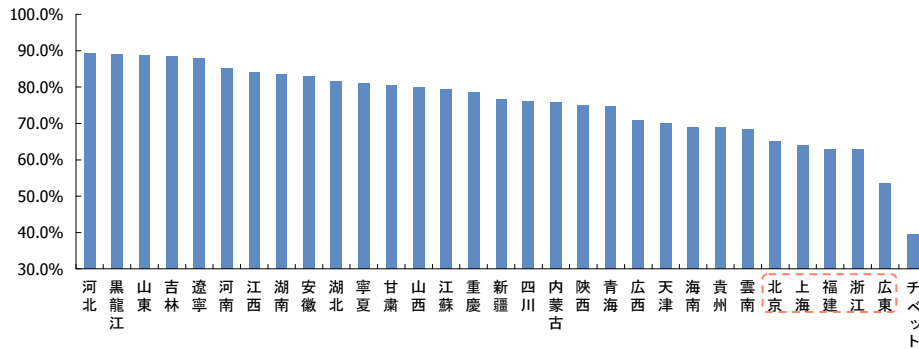
中国人は持ち家志向が強いことから、住宅を賃貸するより高額なローンを組んでも購入しようとする傾向がある。近年では、「住宅を購入しないと結婚はしない」という慣行も盛んになっており、若年層も住宅を購入するようになってきている。持ち家を有する世帯が世帯全体に占める割合を表す「持ち家比率」(世帯別)を見ると、中国都市部¹の平均値は74.2%と世界平均の63%を超えた。農村部の持ち家比率はこれより高いと思われるため、中国全体の持ち家比率は74.2%よりも高いと推測できる。これに比べ、アメリカの持ち家比率は65%で、日本は61.6%となっている。中国都市部の平均持ち家比率は日本の家計主が「50代後半」の世代における持ち家比率に相当する(図表1)。



地域別では、持ち家比率の上位5位は河北、黒龍江、山東、吉林、遼寧となっており、そのうち、最高の河北は89.2%にも達する。下位6位はチベット、広東、浙江、福建、上海、北京であり、チベットの39.5%と極端に低いのを除けば、残りの5地域は持ち家比率が50%~65%に属している(図表2)。総じて言えば、人口流出が多い地域(たとえば、河北、東北三省、河南、江西、湖南)は持ち家比率が比較的高い。一方、流動人口の移動先となる北京、上海、広東など発展が進んでいる地域においては、流動人口比率が高いことから、持ち家比率が平均値を下回っている。国家人口計画生育委員会の「中国流動人口発展報告」によると、2013年に、中国流動人口は2億3,600万人に達し、そのうちの72%が賃貸住宅に住んでいる。北京、上海、広州など6地域に住んでいる流動人口数は全体の85.9%を占めている。賃貸住宅市場の需要側の中心は大都市に集中している流動人口であることが分かる。すなわち、中国の賃貸住宅市場は都市化に伴い発展してきたといっても過言ではない。

¹ 「持ち家世帯率と経済発展水準～中国31省・自治区による実証分析」で使われた2010年の第六次人口普查のデータとなっており、分析上の制限で都市部のデータに絞っている。

【図表2】中国都市部の持ち家比率(地域別)



出所:「中国房地產」学術版2014年第07号『持ち家世帯率と經濟發展水準～中国31省・自治区による実証分析』より中国調査室作成

資産としての色合いが濃い中国の住宅事情

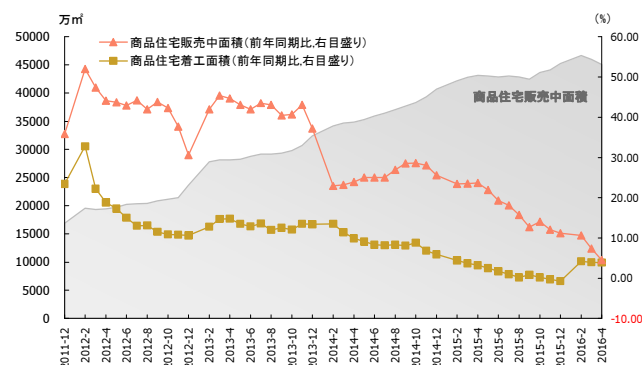
中国の賃貸住宅市場では、貸主が個人である賃貸住宅が住宅資源全体の90%以上を占めているのに対し、不動産市場が発展している国々では、住宅賃貸を主業務とする企業が提供する住宅が全体の30%前後となっている。

もともと中国では、住宅を資産として扱う傾向があるため、不動産価格の上昇から住宅資産による「キャピタルゲイン」を狙う人は少なくない。西南財経大学の中国家庭金融調査・研究センターの統計によると、2015年に不動産資産が中国家庭総資産に占めた割合は69.2%とアメリカの2倍以上となっている。銀率網「中国住民金融能力報告」には、不動産資産の家計総資産に占める割合が5割となる世帯は全世帯の52.07%を占めており、不動産資産が家計総資産の8割以上を占める世帯も世帯全体の16.19%に達しており、さらに、31.99%の世帯が不動産を投資手段として利用しているという統計がある。

中国社会科学院都市發展・環境研究所「不動産青書 2016」(以下、「青書」という)によれば、2015年の全国住宅賃貸価格は前年比2.6%増加し、増加幅は2014年に比べて7ポイント低下となったが、全国分譲住宅平均販売価格の伸び幅は9.1%と賃貸価格を大幅に上回った。2015年後半から、政府による住宅ローン頭金の引き下げや2軒目住宅購入規制の緩和など一連の刺激策によって、住宅販売価格が上昇に転じ、特に北京や上海のような1線都市の住宅販売価格の上昇幅が大きくなっている。一般的に不動産価格は月間賃貸価格の200~300倍程度であると言われるが、近年では、中国の月間賃貸価格に対する不動産価格の比率は拡大しつつあり、北京の2013年の同比率は561倍にも達した。余剰住宅を持つ人が、それを賃貸するよりも高値を狙って売却したほうが利益になると考え、余剰住宅を空き家にしたまま売却するタイミングを待つ傾向が見られる。

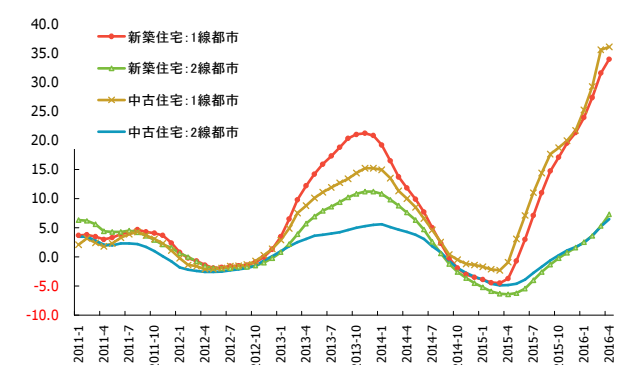
「青書」によると、2015年における中国の分譲住宅着工面積は前年比0.7%減少と1998年以来初の減少となったのに対し、中古住宅市場は活況を見せている。たとえば、北京において2015年の中古住宅取引件数は住宅取引総件数の73.6%を占めた。2014年の下半期から、中古住宅価格の上昇ペースは新築住宅を上回るようになっている。中国の不動産市場は「在庫消化段階」に突入したと言われる(図表4)。

【図表3】中国住宅市場の動向



出所: 国家統計局より中国調査室作成

【図表4】中国70主要都市商品住宅価格指数

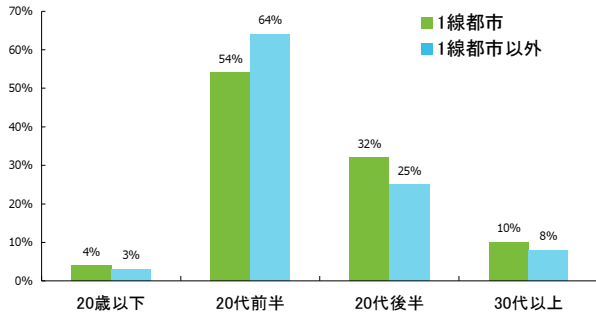


出所: 国家統計局のデータより中国調査室作成

II. 中国賃貸住宅市場の現状

58 研究院「2013 年全国住宅賃貸業界報告」(以下、「58 報告」という)によれば、都市部における賃貸住宅の借主は20歳~25歳の若年層に集中しているが、北京、上海、広州、深センといった「1線都市」は不動産価格が他の都市をはるかに上回っており、自宅を購入する時期が遅くなるため、1線都市の借主の年齢層はそれ以外の都市よりも高くなる傾向が見られる(図表5)。

【図表5】住宅賃貸の借主の年齢別分布



出所: 58研究院「2013年全国住宅賃貸業界報告」より当行中国調査室作成

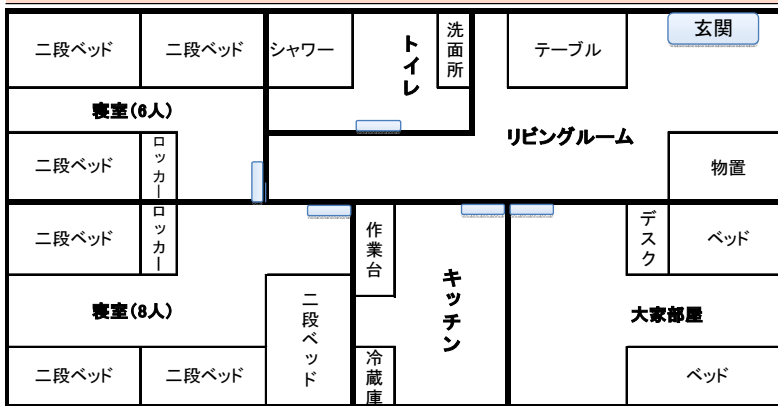
【図表6】各都市の所得に占める賃貸料比(賃貸方式別)

単独賃貸方式			ルームシェア方式		
順位	都市	賃料対所得	順位	都市	賃料対所得
1	北京	165%	1	北京	49%
2	大連	108%	2	広州	46%
3	上海	99%	3	大連	40%
4	青島	99%	4	成都	32%
5	福州	95%	5	アモイ	31%
6	天津	93%	6	福州	30%
7	深セン	92%	7	上海	30%
8	アモイ	91%	8	広州	30%
9	広州	82%	9	東莞	29%
10	杭州	70%	10	深セン	26%

出所: 58研究院「2013年全国住宅賃貸業界報告」より当行中国調査室作成

中国住房・城郷建設部(以下、「住建部」という)が2015年に実施した調査の結果によれば、賃貸物件として理想的なのは中小型住宅となっており、必要とされる中小型賃貸物件のうち、面積が50平方メートル以下の物件が75%を占めている。しかし、前述したように、中国の不動産開発業者は販売を主要業務としており、住宅は販売目的で建設されるため、一般的な賃貸物件は面積が比較的大きく、住宅の間取りも賃貸物件を求める主要な人々の要求にあまり合致していないことから、中小型賃貸物件の供給は不足している。また、賃貸住宅の主なターゲットとなる地方から大都市に赴いて就職する新卒、または30歳以下のホワイトカラーなどは収入が限られているため、経済的に考えても、単独で賃貸する(中国語では「整租」という)よりもルームシェアが好まれる。前記の住建部の調査ではルームシェアの割合が50%に達することが明らかにされている。

【図表7】「群租」住宅の一例



出所: 公開情報より当行中国調査室作成

コラム

「群租」

◎「群租」は一般な住宅を多数の「個室」に分けて安い家賃で多数の人に転貸する現象を指す。この言葉は2007年の171個の「新中国語単語」に選ばれた。借主は主に中低収入の出稼ぎ労働者であり、飲食業会社の「社宅」として使われることが多い。貸主、または仲介業者が部屋に二段ベッドを設置して「ベッド」単位で賃貸する。また、リビングルーム、寝室、キッチンやベランダなどをさらにいくつかの「個室」に分けて「個室」単位で賃貸することもある。より多くの人に賃貸しようとする間取りが乱されてしまい、火災などへの安全性が低くなることが多い。
◎実際には、火災の多発や他の住民に不便をもたらすなど様々な問題が発生し、北京や上海などでは「群租」に対して厳しく取り締まりを行っていた。2013年7月、北京は「賃貸住宅における一人当たり面積は5平方メートル以上でなければならない。部屋ごとの住居人は2人を超えてはならない」という規制を打ち出した。上海も2014年5月に類似した政策を実施に移した。

所得に占める賃貸料の比率²を単独賃貸方式、ルームシェア方式別で計算した結果を見ると、北京は両方とも首位となっている(図表6)。特に、単独賃貸方式における所得に占める賃貸料の比率は165%と2位の大連を57ポイントも上回っており、驚異的な高さを見せた。なお、この比率が100%を超えているのは、「借主」³が貸主と単独で賃貸契約を結んでから、該当物件をさらに数人に向けて転貸借する場合、この転貸借も単独賃貸として計上されるからであると思われる。一方、ルームシェア方式の所得に占める賃貸料の比率を見ても、最高となっている北京は50%近くとかなりの高水準にある。賃貸物件の供給不足や不動産価格の上昇などからも影響を受けるため、都市で就労している地方出身者が抱えている家賃負担の重さが窺われる。これに加

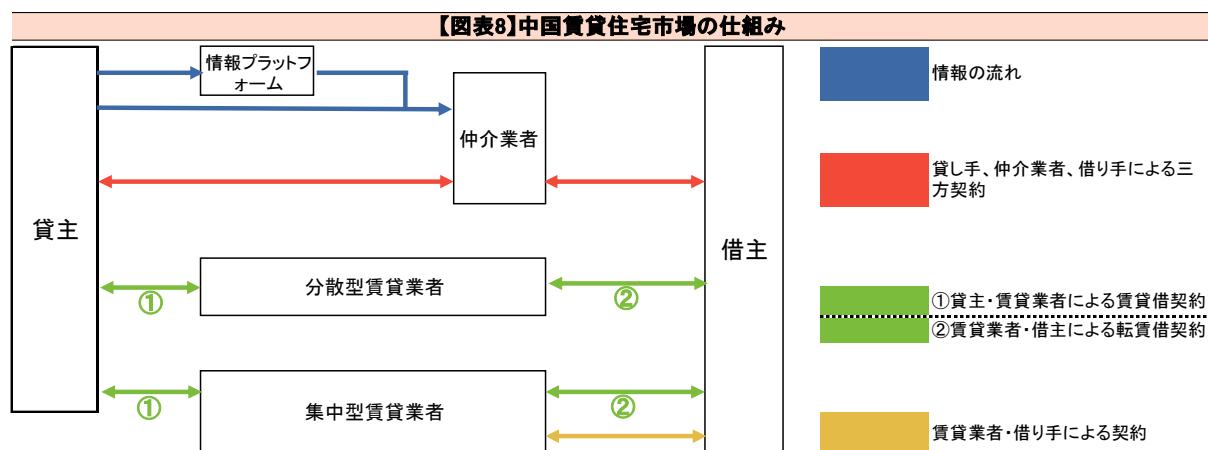
² この比率は、一人当たり平均月間可処分所得に占める月間賃貸料の比率を指す。

³ ここでいう「借主」は、中国語でいう「二房東」、すなわち「第2の大家」という意味を表す。賃貸契約の合法性が問われることが多く、トラブルが多発するため問題視されている。

え、貸主の大家がルームシェアより単独賃貸方式を好むという傾向から生じた供給と需要のミスマッチは、「第2の大家」のトラブル問題につながりかねないと思われ、「売り手市場」である中国の賃貸住宅市場では借主が弱い立場に立たされることが多い。

中国賃貸住宅市場における参入企業

中国では、賃貸住宅の貸主は90%が個人となっているため、住宅賃貸情報プラットフォームや賃貸仲介業者が貸主と借主を結びつける重要な役割を果たしてきたが、近年では、賃貸物件を借り上げる、または買った上で、独自のスタイルに改装し、自社ブランドの賃貸物件として再び賃貸する業者が目立つようになってきている。



インターネットが様々な産業の隅々まで浸透する中、物件を貸し出したいと思う個人は、これまでのようにチラシを張り出したり、近所の仲介業者に頼んだりするよりも、物件の関連情報をインターネットの情報プラットフォームに載せたほうがよほど手っ取り早いといえよう。情報プラットフォームは賃貸物件の情報源の獲得ルートとして、借主だけではなく、賃貸仲介業者にも重宝されている。仲介業者のマネージャーは住宅賃貸情報プラットフォームから目標物件を探し、大家と連絡を取ってからその情報を自社のウェブサイトにも転載するのが一般的である。また、仲介業者のマネージャーは賃貸物件をオフラインで探すこともある。さらに、仲介業者の「オンライン化」が進むのに伴い、貸主の個人が仲介業者のウェブサイトで情報を直接公開する場合も多くなっている。

仲介業者は「賃貸契約が成立する際に契約金額に基づいて手数料を取得する」という収益モデルを取ってきたが、近年、新たな動きを見せている。仲介業者は単なる仲介業務にとどまらず、借主の要求に沿って部屋の改装、引越しサービス、その後の清掃や修理など賃貸契約成立後の「アフターサービス」も行うようになっていく。契約時点で仲介手数料を省く代わりに、その後のアフターサービスで料金を取ることもある。

資本市場の花形となる「自社ブランド賃貸業者」⁴は賃貸料が少し高くなっても、生活水準を保ちたいという余裕のあるホワイトカラーをターゲットとしている。自社ブランド賃貸業者は、物件の一部を借り上げる方式と物件のすべてを買い取る、または借り上げる方式によって、一般的に「分散型」と「集中型」の2つに分類できる。

分散型賃貸業者はビルを丸ごと管理するのではなく、1軒ごとに貸主の個人(大家)と賃貸契約を結んだ上で、自ら改装を加え、再び他の人へ転貸することから、ある意味で「第2の大家」を企業化したものといえよう。分散型賃貸業者の代表としては不動産仲介業者「链家」傘下の「自如友家(zroom)」が挙げられる。この分散型モデルは1軒の住宅を幾つかの部屋に分けて多数の借主に賃貸し、キッチン、洗面所やバスルームなどは共用するのが一般的で、一般民家をシェアルーム風に改造することで工夫している。たとえば、2015年末時点で、自如友家は北京・上海・深センにおいて4万軒前後の賃貸物件を管理しているが、部屋数は12万にも上っており、平均で1軒3部屋ほどのシェアルームになっている。

一方、集中型とは、賃貸業者が標的となる物件をビルごと借り上げる、または買い取ってから改装を行い、自

⁴ 中国語では「長租公寓」、賃貸期間が長い住宅という意味である。

社ブランドにしてから賃貸することを指す。集中型賃貸業者の代表は有名な企業家から1億円の投資を受けて話題となった「YOU+国際ユースアパート」である。YOU+は創業パークに自社ブランドのアパートを構えて創業者向けに賃貸するというポリシーから、その施設は若手企業家たちの長期「合宿所」のように見える。「合宿所」の共用ラウンジには、ジム、ミニバー、映画放映室、ビリヤード台などが備えられており、住居だけでなく、若者たちの「交流の場」を提供することを売りにしている。また、上述した自如有家は分散型賃貸だけでなく、「自如寓」というサブブランドの集中型賃貸住宅も経営している。前述の YOU+ が強調する「創業者向け」ではなく、自如寓は交流の場が備わった小洒落た集合住宅のイメージが強い。

現段階では、自社ブランド賃貸業者は業務規模がさほど大きくないが、新たなライフスタイルを追及する都市での若者たちの需要に応じて現れた企業であり、賃貸住宅市場における「脱仲介」への試みとも言われている。家賃が高めではあるが、企業と直接の賃貸契約関係にあることから権利が守られる上に、行き届いたアフターサービスも享受できる。こういった点から、今後は自社ブランド賃貸業者を利用する若者が増えていくと見込まれており、賃貸住宅市場の規範化にもつながることから自社ブランド賃貸業者の発展が大いに期待されている。

Ⅲ. 政府の姿勢および業界の新たな動向

全国人口普查(日本の国勢調査に相当する)の結果を見ると、25.8%前後の都市住民は賃貸住宅に居住している。このうち、政府による公的賃貸住宅と個人による賃貸住宅の割合はそれぞれ 2.7%、23.1%となっているが、多くの先進国では、政府や企業による賃貸住宅が賃貸住宅市場全体に占める割合は 25%~30%と中国をはるかに上回っている。住建部は、目下、年間賃貸料総額が 1兆元を突破したと発表し、不動産企業がこの莫大な市場へ参入することを奨励する姿勢を取っているが、不動産企業は賃貸住宅業界に将来性や収益性が見込めない限り、容易には踏み出さないとされる。

伝統的不動産企業の「モデル転換」は難しい

不動産開発のビジネスモデルは「資金調達→土地所有権の買い取り→住宅建設→住宅販売→資金回収」となっているため、不動産デベロッパーは長期間にわたって高額の負債を抱えながら事業展開していく。政府は不動産企業の伝統的開発・販売事業から賃貸事業への「モデル転換」を期待しているが、資金繰りが厳しい状況下では、不動産業者は資金回収期間の長い賃貸業務に携わるインセンティブが不足している。

実際に、当面の不動産税収政策の下では、増値税や不動産税、土地使用税など多種類の税金が課され、賃貸収入の 20%以上に達することもある。これに加えて、不動産管理コストなどもあるため、純賃貸利益率は 2.5%まで圧縮され、家賃収入だけでは銀行の貸出金利さえもまかなうことができない貸主も少なくないといわれる。前述した住建部の調査では、全国 13 省・直轄市の住宅賃貸業者の中に税金をはじめとするコストの影響によって純利益率が非常に低く、さらには赤字を出していた企業もあった。これらのことから、税制上などの政策的な支援なしでは、賃貸住宅市場で利益を上げ、事業規模を拡大していくのは難しいと考えられる。

自社ブランド賃貸業者のいばらの道

新たな需要に合致し、将来性が見込まれる自社ブランド賃貸業者は実際の事業展開で悪戦苦闘している。集中型賃貸業者に対して 1 番の課題は 1 軒丸ごと購入できる物件が足りないことである。現在では、集中型賃貸業者は商業用地あるいは工業用地(旧工場)を賃貸物件として取得しているが、改装するためのコストが高い上に、公共料金(電気、水道、ガス)などが商業用基準に基づいて徴収されると負担がさらに重くなる。2 つ目の課題は改装するための基準・管理の欠如である。たとえば、住居用に改装した後、その安全性などを評価するような統一した基準はまだ整備されていない。3 つ目の課題は資金調達難である。確たる不動産資産を持っていない賃貸業者に対しては、銀行の信用評価が厳しいことから、資金調達が比較的難しい状況にある。

⁵ 賃貸利益率=(年間の家賃収入総額-税金-不動産管理料)/該当物件の販売価格

中国政府の動き

2015年12月18日~21日に開催された中央経済工作会議では、「不動産在庫の解消」を2016年の主要任務のひとつとして位置づけており、それに関する5つの具体策のうち、3つが賃貸住宅市場関連となっている。

- ①戸籍制度改革法案を徹底し、農業移転人口などの現地戸籍でない人々の就業地における戸籍取得を促進し、就業地での住宅購入や長期的な住宅賃借への期待と需要を引き出す。
- ②住宅制度改革の方向性を明確化し、新規市民の住宅需要を満たすことを主な出発点とし、購入と賃借をともに促進するような住宅制度を主要な方向とし、公共賃貸住宅の適用範囲を現地戸籍でない人々にまで拡大する。
- ③賃貸住宅市場の発展を促進し、個人や各種機関投資家が在庫分譲住宅を購入し、賃貸住宅市場に参入することを奨励し、住宅賃貸を主要業務とする企業の発展を奨励する。

2015年5月4日に開催された国務院常務会議において、「賃貸住宅市場の発展を促進する施策を明確にし、新型都市化に伴う住民の住宅需要を満たす」と強調した。その後、2016年5月6日に住建部は記者会見で、賃貸住宅市場の発展を促進する6つの措置がすでに国務院常務会議の審議を原則上、通過したと表明した。6つの措置は「①住宅賃貸企業の発展に対する促進②住宅を賃貸することへの奨励③公的賃貸住宅制度の完備④賃貸住宅建設への奨励⑤税制上の優遇策の実施と金融機関による支援への奨励⑥賃貸住宅市場に対する監督管理の強化」となっている。具体的な政策案はまだ正式に打ち出されていないが、住建部はいくつかの施策の方向性を明らかにした。

【図表9】住宅賃貸市場に関する政策指針	
国務院常務会議における提議	住建部による解釈
① 住宅賃貸企業の発展を促進し、建設済みの住宅あるいは新設の住宅を利用して賃貸業務の展開を奨励する。法令に基づく住宅所有者個人による賃貸を奨励する。商業用建築などを規定に基づいて賃貸住宅への改装を許可する。	若者などの小面積の賃貸住宅に対する需要を満たすために、賃貸用住宅の供給を増加する。 商業用建築を賃貸住宅へ改装することを許可する。水道、電気、ガスなど公共料金の徴収基準を商業用から住民用へと変更する。各地方にそれぞれの状況によって商業用建築から賃貸住宅への改装に関する具体策を策定するよう求める。 現有住宅を改装してから部屋単位で賃貸することを許可するが、火災予防や非常口など安全に関わる施設の完備をその前提とする。
② 公的賃貸住宅の貨幣化(すなわち、公的住宅を提供する代わりに政府が社会保障の対象となる人に住宅賃貸手当を支給する)を推進する。都市で安定した職業のある出稼ぎ労働者、大学新卒者、青年医師、教師など専門職といった条件に合う人は公的賃貸住宅の保障を受けるべきである。	(公的住宅賃貸制度は国務院の提議と概ね一緒である。)
③ 税制優遇制度を完備させ、金融機構による支援を奨励し、賃貸用住宅向けの土地提供を増加する。	税制優遇策は近いうちに打ち出される予定である。 住宅賃貸業者への金融面の支持は、条件に合う住宅賃貸企業による社債、不動産債券化商品の発行を支援し、不動産投資信託基金*(REITs)のパイロットを実施し、企業の直接的な資金調達ルートを増やす。
④ 監督管理を強化し、住宅賃貸契約書の所定様式の使用を推進し、仲介サービスを規範化し、賃貸人と賃借人両者の契約関係を安定化し、賃借人の法律上の権利保護を強化する。	現在の不動産市場における悪質仲介サービス業者、賃貸住宅の偽情報、詐欺などの問題に対し、全国範囲で不動産仲介業界に対する取り締まり行動を行う。

出所: 国務院常務会議、住建部の記者会見に関する記事文をもとに当行中国調査室作成

注: REITsとは投資家から集めた資金でオフィスビル、マンション、商業施設などを購入し、その売却益や賃貸収入を投資家に分配する金融商品である。

賃貸住宅供給の増加、賃貸業者への支持、監督管理の強化など、いずれも中国賃貸住宅市場における喫緊の課題を解決するための施策だと考えられる。賃貸住宅市場の発展は都市化の進展に欠かせない要素であり、不動産市場の健全化にもつながる。中央政府が打ち出した方針のもと、具体策が早急に整備されていくことが期待される。

三菱東京 UFJ 銀行(中国) 中国投資銀行部
中国調査室 于瑛琪

稲垣清の経済・産業情報

「東北振興」と習近平の4年連続東北視察の意味

I. 東北振興とは

「東北振興」は西部開発と並んで、中国の重点地域開発政策のひとつである。「東北振興」は、正式には「東北部従来型工業基地再開発計画」といい、東北3省(黒龍江省、吉林省、遼寧省)の再開発計画である。2013年7月、国務院(政府)内に「東北振興調整改造工作指導小組」(通称、「東北室」)が設置され、総理が小組長に就任したが、本格的な政策広報および関連会議はほとんど開かれなかった。

2015年7月の習近平の吉林省視察後、中央政治局は改めて、「關於全面振興東北地区等老工業基地的若干意見」を決定し、振興を約束した。今度は本格的な「東北振興」が行われるのであろうか。

東北3省は中国建国後、当時、ソ連の援助により重工業基地として最重点開発が行われた地域である。吉林省長春の第一汽車、遼寧省鞍山の鉄鋼所、大連の造船所など今日中国の有数の重工業企業として成長している企業の多くはその時代に建設されたものである。しかし、東北地域は、「従来型」の国有企業、そして今日改革の主対象となっている、いわゆる“ゾンビ企業”(政府によって支援を受けている国有企業)が相対的に多く、その多くが、赤字と雇用問題に大きな課題を抱えている。東北3省のうち、遼寧省の2016年第一四半期のGDPは全国唯一のマイナス成長(マイナス1.6%)であり、内需も外需(輸出)も苦しい環境におかれている。

統計によれば、東北3省には全国の4割に相当する国有企業があわせて4,000以上ある。工業生産額における国有企業の比率でみると、吉林が77%、黒龍江が69%そして遼寧省が56%であり、国有企業が工業の担い手である。ちなみに、上海の比率は44%であり、広東省は17.5%である。国有企業の占める比率が高い、すなわち計画経済の要素が極めて高いことを象徴している。逆に、上海や広東では、非国有企業の比率が高い、つまり外資企業など市場経済の要素が経済の主な担い手になっていることを示している。

国有企業依存が高いということは、東北3省にとって、改革・開放と市場経済化が遅れ、世界市場での競争に遅れるという懸念が強いのである。また、習近平政権が強調する「供給側改革」のポイントとなる国有企業の構造改革をすすめる必要があるものの、一挙に行い、失業率をさらに悪化させ、社会不安を招きたくない、という当局の思惑がある。東北3省の失業率は全国平均を大きく上回っており、重厚長大企業の多い遼寧省では開放度(外資導入など)は他の2省に比べ高いものの、失業率は6.5%に達しており、全国一高い(2013年度の全国平均は、4.05%)。また、中国の発表によると、全国に3,000万から5,000万の貧困層がおり、東北には600万の貧困対象人口がいるという。全国の四分の一である。つまり、「東北振興」とは、貧困対策であり、雇用対策が具体的目標となるのである。

「東北振興」のために、政府は大型プロジェクトの実施や企業改造に予算をつけ、地域振興を行う方針であるが、同時に外資への協力を強く求めている。3省の中で、沿海の遼寧省は大連などを抱え、外資導入、輸出入とも全国でも有数の地域であるが、他の2省はこれに大きく遅れている。日本企業の進出もほとんどが遼寧省である(1表参照)。朝鮮族のいる吉林省には韓国企業の進出が多いが、それでも、遼寧には及ばない。

国有企業の多い東北、それだけで暗いイメージをもたらしているが、東北のよさは理工系人材や教育インフラが整っていることである。全国に112しかない、総合大学であるが、黒龍江省に6校、吉林省に4校、遼寧省にも4校あり、あわせて14校が東北にある。理工系大学は遼寧の17校を筆頭に吉林8、黒龍江に7のあわせて32校あり、全国224校の1割以上がある。黒龍江省のハルビン工科大学は東北の名門であり、多くの政治家も輩出している。遼寧省大連は、ソフト基地として人材が多く集まっており、日本語人材も豊富なことから、日本市場向けコールセンターの基地として有望視されており、日系企業よりも欧米企業のこの分野での進出も目立っている。

東北は失業率も高いが、理工系人材が豊富な地域であり、中国南部への理工系人材の供給源ともなっている。その人材をどのように生かすか、という点も「東北振興」のカギを握るであろう。

1表 東北3省の経済概況 (2014年)

	黒龍江省	吉林省	遼寧省	3省の全国シェア
人口 (万人)	3,833	2,752	4,391	8.0%
GDP (億元)	15,039	13,804	28,626	9.0
輸出入 (億ドル)	389.0	263.8	1,139.6	4.2
外資企業数 (登録ベース ー2012年末)	2,048	1,946	11,714	5.4
日系企業進出数 (社)	9	37	356(注)	6.4 (注)

注：日系企業数は上場企業のみ、6,254社が対象（蒼蒼社『中国進出企業一覧』2016-2017年版）。在瀋陽

日本国総領事館によると、2014年10月1日現在の遼寧省における日系企業数は、1988社、うち大連に1736社。

資料：21世紀中国総研『中国情報ハンドブック』（2015年版、蒼蒼社）。

II. 習近平による4年連続東北視察の意味

中国経済の減速が世界的な話題となっている中、2015年度の中国経済は26年ぶりという6.9%の低成長に終わった。しかし、31地方の単純平均でも7.9%成長であり、また多くの地方の実績が全国の数値を上回る高い伸びを示した。しかし、東北3省の遼寧省(3.0%)、吉林省(6.5%)、黒龍江省(5.7%)は、いずれも全国平均を下回った。昨今、「東北振興」ならぬ、“東北現象”と呼ばれるゆえんである。特に、遼寧省の2016年第一四半期実績は、全国唯一マイナス成長(1.6%)であった。

政治的にみると、この東北には、遼寧省の李希書記(60歳)、黒龍江の陸昊省長(49歳)、吉林省の巴音朝魯書記(61歳)の次期有望幹部がおり、習近平体制の要となるリーダーがいる。この次期リーダー候補のなかで、出身系統でいえば、李希は上海における習近平のかつての部下(「上海閥」)、陸昊と巴音朝魯は共青団出身である。この3人のうち、李希だけが中央候補委員であり、2017年の党大会では中央委員への昇格が確実視される。注目の陸昊が省書記に昇格するか、あるいは他の地方に転任するかが注目される。

今回、景気対策で党内議論が紛糾する中、5月20日の改革深化小組の24回目の会議において、「供給側改革」の徹底を確認したのち、5月23日から25日までの3日間、3度目の東北視察として黒龍江省を視察した。2013年8月の遼寧省、2014年7月の再度の遼寧省、2015年7月の吉林省、そして2016年5月の黒龍江省と4年連続東北地域を視察するというのは、異例である。最大のポイントは、国有企業の多い東北地域における「供給側改革」の徹底を現地で促すための視察である。同時に、将来の幹部の見定め視察であった。

(本レポートの内容は個人の見解に基づいており、BTMUCの見解を示すものではありません。)

稲垣 清 三菱東京UFJ銀行(中国)顧問

1947年神奈川県生まれ。慶応義塾大学大学院終了後、三菱総合研究所、三菱UFJ証券(香港)産業調査アナリストを歴任。現在、三菱東京UFJ銀行(中国)顧問。著書に『中南海』(2015年、岩波新書)、『中国進出企業地図』(2011年、蒼蒼社)、『いまの中国』(2008年、中経出版)、『中国ニューリーダーWho's Who』(2002年、弘文堂)、『中国のしくみ』(2000年、中経出版)など。



BTMU の中国調査レポート(2016年5月)

- 経済情報
中国の輸出減少は国際競争力の低下を意味するか
https://Reports.btmuc.com/File/pdf_file/info005/info005_20160526_001.pdf
経済調査室

- BTMU 中国月報 第124号(2016年5月)
<http://www.bk.mufig.jp/report/inschimonth/116050101.pdf>
国際業務部

- BTMU China Economic TOPICS
深センの住宅高騰
https://Reports.btmuc.com/File/pdf_file/info005/info005_20160510_002.pdf
経済調査室香港駐在

- ニュースフォーカス (2016年第5号)
広州市ファイナンスリース業の更なる発展を後押し
https://Reports.btmuc.com/File/pdf_file/info005/info005_20160510_001.pdf
香港支店・業務開発室

- ニュースフォーカス (2016年第6号)
香港・広東省協力に関する2016年の重点業務について
https://Reports.btmuc.com/File/pdf_file/info005/info005_20160510_003.pdf
香港支店・業務開発室

- 経済見通し(2016年5月号)
<http://www.bk.mufig.jp/report/ecolook2016/index.htm>
経済調査室

以上

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては全てお客様御自身でご判断くださいますよう、宜しく願い申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当店はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また当資料は著作物であり、著作権法により保護されています。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。

三菱東京UFJ銀行(中国)有限公司 中国投資銀行部 中国調査室
北京市朝陽区東三環北路5号北京發展大廈4階 照会先:石洪 TEL 010-6590-8888ext. 214