

## 【 寄 稿 】

# 海外土地・不動産事情（２）

（財）日本道路交通情報センター  
監事 山邊 俊明

## I. 短 信

### ◀ 1 ▶香港の不動産市場

#### 住宅市場に回復の兆し、高級住宅の販売が加速

住宅部門では販売活動が活発化し、9月には、価格が上昇し始めた。Jones Lang LaSalle Mass の住宅インデックスによれば、9月に価格は3.1%上昇したが、2001年3月以来初めての反転である。高級住宅部門は買い手が熱心で特に活発だった。

#### 大規模オフィスの賃貸、移転を中心に件数増加

最近では企業の移転がオフィス市場で重要な役割を果たしており、成約件数は増加しても新規需要は限られている。テナントは高級化の機会を狙っているが、床面積を増加させることには慎重である。香港島では、周辺部から都心、Causeway への企業の移転が多い。九龍では、移転機会を狙っているのはアパレル系の企業である。

#### ショッピング・センター改装の動き

Sun Hung プロパティーズは、14億円投資して旺角のGrand Century Placeを改装すると発表した。Causeway Bay では Caroline Center の店舗部分の名称が Lee

Gardens Two と改められた。既に、Gucci、Tod's、Bottega Veneta を含む高級ファッションブランドが入居を決めている。

#### 投資市場ではホテルに強い関心

投資市場ではホテルが依然魅力的で、九龍では Regal Oriental Hotel が49億円（1部屋当り約1,300万円）で売却された。香港島では、ホテル開発向けの2物件が売却された。開発プロジェクトを高級住宅用からホテルへ転換する動きも出ている。

#### ①オフィス市場 需給の一致からオーナーは強気へ

成約件数は中環地区及び尖沙咀地区を中心に増加した。テナントは移転先を探してきたが、需給が一致する兆しを示し始めたため、オーナー側は従来ほど契約時の譲歩について弾力的ではなくなった。2003年の第1四半期から第3四半期までの契約面積は、10万㎡と推定される。

表1 空室率（%、月末）

	03年9月	03年8月	02年9月
中環地区	13.1	13.8	10.3
湾仔／銅鑼湾地区	8.1	8.3	7.4
香港島東地区	12.8	12.4	7.9
尖沙咀地区	8.6	8.8	7.9
平均	10.5	10.8	8.6

## ②店舗市場 中国本土からの観光客の回復で投資にも動き

観光客数は4ヶ月減少が続いたが、中国人観光客の回復により、2003年8月には、前年度の水準を上回った。164万人の観光客のうち95万人が中国人で、前年の月平均と比較し66%の増加した。消費者マインドの回復及び観光客数の大幅な増加で財及びサービスに対する需要が急増した。投資として顕著なものは、Cheong Hig House の39億円で取引である。観光客受け入れのため、Sun Hung Kai Properties は、Grand Century Place に14億円の再開発投資を行うと表明した。完成は、2005年の半ばと見込まれている。

## ③住宅市場 販売活動は高水準、価格も上昇し始める

9月の販売活動は高水準で、価格は上昇し始めた。9月の価格上昇率は3.1%で、2001年3月以来始めての反転である。高級物件部門は特に活発であった。政

府は、2003年10月から施行される資本投資参入者スキームを公表した。香港資産（不動産を含む。）に9千万円投資すれば外国居住者（中国国籍者を除く。）は、資本投資市場への参入資格を得る。この措置は高級住宅への需要を増加させると見込まれる。

全分野でのマインドの改善を背景として、企業及び個人土地保有者は、賃貸契約に際しこれまでほど柔軟ではなくなり始めたが、テナントは依然として慎重である。四半期で見ると、高級住宅の賃料はなお微減だが、率は前期に比較して低い。今後、販売部門が活発で推移すれば個人土地所有者が物件を賃貸市場から撤退させることで賃料を下支えすると考えられる。

“2003年9月付け香港プロパティ・マーケット・モニター、Jones Lang Lasalle の抄訳”

## 《2》シンガポールの不動産市場

### ①オフィス市場 状況の改善は引き続き緩慢

状況の改善は緩慢で、更新契約が依然として市場を支配。空室率は2003年の第3四半期はゆっくりと上昇し15%となっているが、Raffles Place の1.6%（前期比）の上昇（16%）によるもの。10四半期ぶりの上昇は、安価な賃料を求めてテナントが分散していたビルの統合あるいは移転を行ったことによる。Anson Rd/Pagar, RiverValley/Soingapore 及び都心外の0.3%から0.6%の上昇も注目される。これらの地域の安価で質の高いビルが小企業の移転のかなりの割合を引き付けた。

企業が弱気で、かつ、利用可能面積が大きいことから、賃料は今後、前期比で2%—8%と低下しよう。Raffles Place のプライム賃料は10期連続して低下し3,300円/㎡となっている。周辺部の賃料は前期比で2%とゆるやかな低下に止まり、1,800円/㎡となつて、1986/87年の水準に戻ったことになる。

潜在需要は中長期的に見れば銀行業の更なる自由化（アメリカ—シンガポール自由貿易協定に対し良い影響を与える）によって改善が見込まれる。パークレイ、シ

ティバンク、ドイツ銀行等の国際銀行はシンガポールをグローバルな中心拠点としており、今後もアジアにおけるシンガポールの役割を高めるものと考えられる。結果、資産管理サービス等の金融サービス部門における雇用の拡大が期待される。

表1 空室率

	%	前期比
全国	15	-0.2%
中心業務地区	17	-0.4%
中心業務地区周辺部	16	0.3%
オーチャード通り	17	0.9%
都心外	11	-0.5%

表2 平均賃料

	円/㎡	前期比
Raffles Place	3,300	-5.3%
Shenton Way/ Robinson Rd/Cecili St	2,600	-5.3%
Marina Centre	3,000	-4.7%
オーチャード通り	3,200	-5.4%
都心外	1,800	-2.0%

## ②店舗 SARSの影響を脱し売上げ改善

店舗市場は慎重論が支配的であるが、収益が他の資産よりも上まわり続けている。2000年の第二四半期における沈滞から脱却しSARS後売上げが顕著に改善してきたため、小売は今期より楽観的になっている。最新の売上額が拡大を続けた分野はコンピューター、通信、書籍及びスーパーマーケットである。今期はParagonの拡大のため床が増加している。1.2万㎡を超える64店が追加され、Pragonは、オーチャード通り沿いの目立つ店舗街となった。

Orchrd/Scotts Roadその他の市域では、第3四半期の賃料の決定はオーナーの側の守りだった。郊外部の賃料は平均22,000円/㎡へとわずかに上昇、Orchard/Scott Roadとの差が16%にまで縮小した。ベスト電気、西友及びNTUC Fairpriceが含まれるJunction 8 ショッピング・センターやTampinesのようなモールが賃料の上昇をもたらす契機となった。地域間競争があるものの空室率が低く供給が制限されていることから今年いっぱい賃料の安定が見込まれる。機関投資家にとっては収益力が高く質の高いモールは魅力的な投資対象である。

表1 平均賃料（優良、一階）

	円/㎡	前期比 (%)
Orchard/Scotts Rd	26,000	0.0
他の地域	17,000	0.0
郊外	22,000	1.4

## ③住宅 販売戸数はダウン、一方、住宅購入者は積極的

2003年第3四半期は1,131戸が販売され本年の販売戸数は3,791戸となったが、これは昨年の販売戸数の1/3に該当する。しかし、多数の購入希望者が来場したことから分かるよう住宅購入者は積極的である。本四半期には都市型住宅が多く発売されたが、これはデベロッパーが良好なプロジェクトに対する需要に向けて力を入れたことによる。中価格帯の郊外型共同賃貸住宅の価格は1998年の水準まで下がっており、より手ごろな物件となっている。賃貸市場は依然として借主にとって有利で、新規の開発物件が豊富な供給及び競争をもたらしている。地主は現実的だが不透明な世界経済に影響され賃貸住宅に対する需要は数ヶ月間は低調と見込まれる。

## ④投資用不動産 投資用不動産の販売が4倍に、デベロッパー中期的な見通しを楽観

2004年の成長率予測が4%となったことに反応し、投資用不動産の販売額は前四半期の4倍となった。マインドは依然として慎重だが楽観的な見通しがデベロッパーを刺激し、2003年第3四半期の取引額は920億円で第1四半期の2.5倍となった。一棟売りの74%はCapitalaLandで、資産価値320億円の郊外モール3棟である。

Aリートも市場は活発で、ビル3棟資産価値56億円をバイ・アンド・リースバックにより獲得した。最低10年のリース契約が中期的な収益を年々保障しよう。オフィス部門でもマクドナルド・ハウスの販売が2003年の主要な取引となっている。

開発用地の販売は4件、計239億円と急騰した。CDL及びCapitalaLandが共同して、Parkview コンドミニアムの再開発を計画している。一方、MCLは購入意欲が依然として強くCalrose Gardenを購入した。Marco Polo Developmentは、Sea View ホテルを購入したが、株主の意向及び計画許可に従って住宅用へと用途転換される見込み。

公的部門ではURAが2003年の初めての販売を行った。Boon Lay Wayに隣接した工業用地で、最低の付け値を10%上回る21億円でMidview Realityが購入した。マインドの回復でJellicoeは付け値が110億円となった。

不動産への投資活動はアジアへの関心を強めつつ高水準を保つものと期待されている。最近、DTZリサーチが行った国際投資家に関する調査によれば、シンガポールはアジア太平洋地域における不動産投資対象国として日本及び香港に匹敵する地位を占めている。

表1 販売額表

	億円	前期比 (%)	前年比 (%)
計	920	343	92
民間部門	890	345	211
一棟売り	430	283	133
開発用地	450	426	355
政府	36	316	-82

## 2 用途別販売額（億円、%）

	億円	前期比	前年比
住宅	460	304	62
店舗	320	4,774	1,365
オフィス	30	-	23
その他	40	216	-5.5

### ◀ 3 ▶中国の不動産市場

人民日報のネット版“人民網people”等によると、経済発展や都市開発の進捗に伴って中国でも様々な都市問題、不動産問題が発生しているようだ。背景となる法律制度等については更に調査が必要な部分も少なくないが、ブームの影響が土地、不動産等の領域にも及んでいることが伺える。国家統計局の全国商品不動産平均販売価格は1-7月で4%上昇し、全国不動産開発業景気指数“国房景気指数”も上昇している。他方、中国人民銀行のレポートは、産業開発区の乱開発が土地の荒廃を引き起こし、一部の都市では不動産価格が高騰し、不動産開発のメカニズムに不合理が生ずるおそれありと指摘したといわれる。◀“中国情報局”の中国情勢24より▶

なお、メルマガ“中国情報 Searchina”  
<http://news.searchina.ne.jp> は報道特集「バブルか？中国の不動産」を掲載しており、関連の記事、情報が検索できる。

#### ①上海 外国人の不動産投資の制限緩和、危険な名義借りによる投資

上海では、従来、外国人は高価な外国人向け物件しか購入できないため、知人等の中国人名義で投資が行われ、その矛盾が事件に発展したというケースがメルマガ“NNA”で紹介されている。事案は離婚の際の財産分与において、こうした名義貸し物件が夫の財産だとして争われたもので、夫本人が真実の所有者は日本人だと主張しているケースだが、法律的な手当が十分でないため名義を借りた中国人に投資物件を奪われてしまうケースも少なくないようだ。

上海では90年代初期に外国人による分譲住宅やマンションの購入が始まったが、01年8月まで、外国人は外国人向けの物件しか購入できないという政策の下、外国人向け、華僑向け、内国人向けに不動産が区分され、外国人向けの場合は50~70年の土地所有権を団地一括で取得する必要があるのに対し、華僑向け等では無償使用等が可能のため、同じ条件でも価格は倍近く、中国人名義で内国人向け物件に投資する例が少なくなかった。最近では紛争を回避するため、名義人に融資した形をとり所有権でなく債権を確保する方法もとられるようになったという。外国人の不動産投資への規制が撤廃された現在、以前の中国人名義物件は、売買契約を交わす形での名義変更が可能になった。3%以内の税、手数料等の他は金銭の授受は必要ないという。“YAHOO!NEWS 海外ニュース転載の11月3日付け◀NNA▶より”

なお、11月13日付けのメルマガ“上海新聞”は、10月、上海の不動産価格指標“中房上海指数”は大幅上昇したが銀行の不動産ローン支出は鈍化し、昨年来の上海の不動産ブームは一服かと伝えている。一方、北京では高すぎる不動産が来年は熾烈な価格競争に入るのではないかという。

#### ②上海浦東地区 “世界一の高層ビル” 工事再開と超高層ビル規制の動き

同じ上海であるが、黄浦江を挟んで旧市街の対岸、改革開放政策を象徴する浦東地区は超高層ビルが林立する。その中心に位置する小陸家嘴地区で世界1の超高層ビル建設計画が進行中である。同プロジェクトについては、人治の国における大規模プロジェクト遂行の難しさという面を指摘する見方もあるようだが、工事再開まで日系関連超高層オフィスビル建設の“来世今生”、併せて上海市政府による最近の超高層ビル規制の動きを“人民網”から紹介する。

世界最高を目指す上海世界金融センタービル(“上海環球金融中心”以下「金融センター」という。)は、第3位の金茂ビル(“金茂大廈”420米)に隣接し、建築面積約33万5千平方メートル、地下3階、地上94階の計画で、97年には上海市海外経済貿易委員会の審査が終っていた。金茂ビルを超え、クアラルンプールのペトロナス・ツインタワー(95階、452米)を凌いで世界1となるためには466米の確保が必要で、07年の完成が予定されていた。当時の計画総投資額は750億日本円(約6億米ドル)、「フォレストオーバーシーズ」と日本の銀行、保険会社、商社等36社及び日本海外経済協力基金が共同投資を行い、現地法人上海環球金融中心有限公司が事業の実施に当たっている。

97年8月27日に定礎式が行われたが、工事は長くは続かなかった。アジア金融危機で資金問題が発生、また、当時、上海の不動産市場がスランプ状態で、投資家心理に影響した。01年9月、アジア金融危機が好転、上海の不動産市場も好況を呈し始めた。そこで、02年2月21日、工事再開のプレス発表が行われたが、香港と台北で世界最高のビルが着工、台北の“国際金融大廈”は480米を超える可能性があるため、4年前の計画高を超え、少なくとも480米以上が見込まれるとされたものの、“世界最高のビル”というトレードマークの内容が確定せず、具体的な工事の進展には至らなかったといわれる。

一年後の03年2月、近々、正式に工事再開し、ビル

全体は08年に完成、入居の予定。高さは492米に引き上げ、総階数も101階に増やす。設計も事務所、宿泊、飲食、娯楽、レジャーを一体とした商住両用の総合ビルに見直すとのプレス発表が行われた。香港で480米のプラザビル“聯合広場”が、台北で60米のアンテナを含め508米の“台北101大樓”が建設中だが、“建築物の高さは屋上まで”という国際慣例によれば、金融センターは依然“世界最高”だということが強調された。総投資額は1000億日本円(約8億米ドル前後)に達するといわれている。

ところで、金融センタープロジェクトに代表される“超高層ビル建設ブーム”の熱気は長江の南北に広く拡大している。現在、世界10位までの摩天楼のうち6棟がアジアにあり、茨城県上海事務所のHPによれば“10年程の爆発的なビル建設ブームで高さ100米以上のビルが100棟以上ある”上海は中国大陸の摩天楼の最集中地域になっている。しかし、超高層ビル建設ブームはようやく関係当局の関心を惹き起し、上海市は各種の考慮から、間もなく中心地区での超高層ビル建設制限方策を実施するといわれ、《上海市都市計画条例改正案(草案)》では、超高層ビルのコントロールの必要性が特に強調されている。

では、金融センタービルは高さ制限の対象となるのだろうか。10月22日の上海市政府のプレス発表で、スポークスマンは高さ制限は決して全ての高層ビルに適用されるものではない、計画管理は各ビルの計画の中で確定されると述べており、上海金融センタープロジェクトが影響を受ける公算は少ないようだ。ただ、“世界一の高層ビル”というプレッシャーは益々大きくなっていく。人々の関心は、この超高層ビルが何時立ち上がるか、工事再開するのかに集まっているという。

“11月4日付け人民網《21世紀経済報道》より”転載

### ③ 都市の熱供給事業での民活の動き 外資にも参入の呼びかけ

最後は、都市開発のインフラ整備についてである。近年の中国経済の発展は、有償・無償の援助資金を含む外資の積極導入により実現されつつあるといわれるが、都市開発の面でも外資活用の動きが出てきたようだ。外資を巻き込んだPFIまで視野に入れつつあるような改革開放の勢いであるが、人治の国であるだけに参入にはローカルな政治情勢や制度等について慎重な事前調査が求められよう。

08年のオリンピックを目指す北京の再開の過熱振

りはテレビや邦字新聞でも伝えられているが、“人民網”は、中国政府建設部(日本の省に相当)の担当者として、中国の都市では熱供給制度改革が動き出し、都市の熱供給システムの建設・運営・管理は今後は市場化する趨勢にあり、多くの内外企業に対し巨大なビジネスチャンスを提供するのではないかという。

中国の662都市のうち304が集中供熱設備を有しているが、建設部は各種所有制の企業が競争入札方式を通して都市の電熱工場や供熱管ネットワークの建設、改造、経営に参加し、また国有の供熱企業が投資を受け入れ有限会社や株式会社に改変されることも歓迎・促進している。このため、今年7月、統一的な管網規格、サービス標準、市場参入条件、価格監視体制の下で、企業が競争入札方式により、自治体と契約を締結、都市の熱源工場や供熱ネットワークの建設、改造、経営に参加し、範囲と期間を特定した特許経営権を取得することに関連した通達が発令された。また、外資投資関連規則によれば、都市の供熱基礎施設のうち、熱力管ネットワークの建設、経営は中国側が経営権を持つが、熱源工場等の建設・運営については外資、民資を問わず、投資の形式にも制限がない。この他、供熱改革では、使用熱量の計算を建築面積按分から実際の使用熱量按分方式に変更するため、熱量計と温度調節装置の市場も動き出すこととなる。

中国都市供熱協会理事長は、今後、集中供暖需要地区の新設住宅は計熱装置と温度調節装置が必須となり、現有の住宅も逐次改装されるので、この市場は巨大なものとなるだろうという。現在、熱量計を生産する企業は63社、16の省市に分散し、近々市場に投入できる製品数は10万台前後で、社会の需要を満たすことは不可能だ。中国は、今後、この分野でも内外事業家の一層の参入を奨励し市場競争を促進したいようだ。

“11月4日付け人民網《財經時報》より”転載 [中国についての資料整理は、土地総研が担当]

## 《4》ベルリンの不動産市場

### ① 経済は底打ちの兆し、住宅市場も安定化の方向

年末に向けての経済のかすかな上昇は2003年のドイツ経済がゼロ成長であることを示す。他方、ビジネス情勢指数は5月以降上昇し来年の改善を示唆している。ベルリンのビジネスについても底を打ったか否か検証が必要だ。2002年12月以来初めて失業率は18%を下回った。市の経済・労働・女性省によれば経済指標は

改善を示している。住宅市場においては受注が増加し市場は安定化し始めている。

## ② オフィス市場は引き合い低調、空室も増加

ベルリンのオフィスの新規引合いは約25,000㎡で最低水準となった。前年同期比は、36%の減少である。本年1月から9月、賃貸件数は前年同期に比較し約26%の増加したが、同期のオフィスの占有床面積は

18%の減少で、大規模物件の減少による。需要が低調なため第3四半期の空室は顕著に増加した。これは、新築物件が高水準(109,000㎡)だったため空室率は、9.0%に達した。前四半期と同様、都心Potsdamer/Leipziger Platzのプライム賃料は2,900円/㎡であった。しかし、2003年6月末と比較すると、加重平均した賃料は約7%低下し1,700円/㎡となっている。

表 オフィス市場

	2000	2001	2002	2003 Q3
空室率 (%)	8.0	6.6	7.1	8.4
プライム賃料 (円/㎡)	4,000	3,700	3,100	2,900

“Jones Lang Lasalle, City Profile Berlin の抄訳”

## II. 資料

### I 英国の都市政策のポイント

本稿では、2000年の都市及び農村白書から英国の都市政策の問題意識と対応方向の骨子を紹介する。工場用地等の跡地 (brownfield) の再利用、持続可能な都市形成等が主要なテーマとなっていることが伺われる。

#### ◇ 英国都市及び農村白書 2000「都市の未来 — 都市のルネッサンスに向けて」抄

##### 1. 今日の都市及び農村の現状と見通し

都市及び農村白書は、生活の質 (quality of life) をテーマとし、雇用、公共サービスの質及び身の回りの安全を追求する。豊かな地域から非常に貧しい地域まで広がり全体に取り組む必要がある。

##### ① 都市及び農村

都市と農村は非常に異なる地域だが経済的、社会的因子等作用を及ぼす構成因子は共通している。都市をより良くする試みは農村に対しても連鎖的にプラスの影響を及ぼす。人口の80%が可住地面積の7%に住んでいるが、景観 (landscape) はかけがえないもので保全が必要だ。英国の環境は世界的に高く評価され、都市の多くは良き

達成例である。白書は最良の都市が現在提供している生活の質を誰もが享受出来るようにしようとするものである。

##### ② 都市の概況

環境・交通省 DETR の調査報告「イギリスの都市の状況」は都市地域の多様性を描き出している。ロンドン規模及び影響力が異常に大きく、ヨーロッパ第2位の人口を有し、影響力の及ぶ範囲は地理的な境界をはるかに越えている。ロンドンはイギリスで最も失業者の多い地域をも含んでいる。マンチェスター、バーミンガム、ノッティンガム等の他の都市もヨーロッパの水準に引けを取らない。より小さな都市は失業問題に関しては非常に良好だが、観光等の単一産業に依存している都市は失業者の増加や低成長に苦しんでいる。

##### ③ 都心及び郊外の状況

高密度な地区に住んでいるのは都市人口の9%で、その他の都市居住者は中密度の「郊外」に居住している。居住の形態は国によって異なるが、「自然的成長」と計画とによってもたらされる。都市地域を支配しているのは住宅で、住宅の60%以上が35年以上前に建てられている。他のヨーロッパ諸国と比較すると、共同住宅よりも

戸建の割合が高い。

#### ④ 多様な住民構成

イギリス全体の少数民族の2/3以上が、ロンドン、ウエスト・ミッドランド、大マンチェスター及びウエスト・ヨークシャーに居住し、魅力的なコスモポリタンの雰囲気を高めている。

#### ⑤ 都市の経済的役割

都市地域が国民総生産の91%、雇用の89%を担っている。グローバルな市場においては、都市のこれらの役割を維持することが重要だ。国際競争に伍するためには柔軟で訓練された労働人口を有していなければならない。製造業の衰退とともに文化、レジャー及びスポーツが経済の重要な部門となっている。博物館及び美術館が毎年数百万の入館者を引き付けている。

## 2. 都市の問題及びビジョン

### ① 都市に対する挑戦

2021年までに380万世帯が増加するが、都市地域から農村都市 (rural town) 及び地方へ人口移動する。機会及び生活の質に乏しい都市地域が存在する。

### ② 人口・世帯のトレンド

1998年の4,900万人から2021年までに340万人(+7%)に増加する。世帯は1996年の2,000万世帯が2021年には19%増加、うち270万世帯は単身世帯。現在の密度で住宅が建設された場合、大ロンドンよりも大きな面積を占めることになる。

### ③ 都市からの脱出と発生する問題

1991年から1997年の間に、年9万人が都市圏から流出。都市から郊外、縁辺部及び農村へと人口が流出した。都市を離れる理由は個人的な事情、雇用、より良い地域を求めて等である。その結果、未開発地への圧力、都市の土地及び建築物の低利用、都市から脱出することが出来ずスラム街を形成している人々の存在、人口の分散、移動距離の増加、自動車利用の依存度の増大等の問題が発生している。

### ④ 経済上の変化

過去50年間の主要な変化としては、製造業の衰退、

サービス業の増加、製造業における非熟練労働者の雇用の減少があり、こうした趨勢の下、男性のフルタイム職が減少したが、その他すべての部門において雇用が増加した。特に、女性及びパートタイムの雇用が増加している。経済のパフォーマンスが悪いことと生活の質が低いことは、相関関係にある。地域は所在する都市の経済的パフォーマンスに影響される。

### ⑤ 都市の環境

多くの人口が都市に居住しているため、環境に及ぶインパクトが都市に集中している。都市の密度と燃料の消費量は相関関係が強い。

### ⑥ 都市の趨勢

イギリスの都市圏の多くにおいて人口は安定している。中心部の人口の「再生産」を単身者及び子供のいない夫婦が占めるような都市も発生することになる。良好な発展のためには、経済における金融のごとき成長部門に基礎をおくこと、高度な教育・文化を有することに対する評価を高めること、観光、24時間都市化等の要素を有するが必要だ。

### ⑦ 都市の課題とビジョン

社会的、経済的な諸問題は相互に関連し、以下の5項目は併行的に取り組みなくてはならない。

- (1) 新築住宅：魅力的な住宅。再開発が計画されている跡地 (brown field) の活用。都市地域の膨張に対する警戒。
- (2) 都市地域への人口引き止め：良好な生活の質、環境、サービス及び雇用の提供
- (3) 生活の質及び機会の改善
- (4) 経済的成功
- (5) 持続可能な都市生活：排出及び浪費の抑制。

なお、都市生活の新ビジョンとしては、質の高い生活、全ての人への機会の提供、未来を形成する人々、魅力ある手入れの行き届いた都市、計画・環境の面から見て持続可能な生計、繁栄の創造及び分配等が指摘される。

## 3. 市民のための空間

### ① 政府の目標

魅力的、安全かつ環境に敏感 (グローバルかつローカル) な質の高い都市の創出。歴史的にみると都市は市民のために作られたものであるが、近年、これら三つの

ニーズへの取り組みがなされていない。再び市民を前面に押し出し都市をより魅力的なものとするに挑戦しなければならない。1998年に設立されたロジャー卿の都市問題プロジェクトチーム（アーバン・タスク・フォース）が、解決法を見出している。基本的な提言は、計画及びデザインの改善；未利用な工場等跡地（brownfield site）の再利用；都市環境への配慮であった。政府はこの報告書の提言の多くを採用してきた。特に、都市の再生に寄与する建設者への財政的なインセンティブの付与が挙げられるが、政府のPFIに関する公約を反映したものである。

## ② 計画及びデザインの改善

イギリスの人口密度は高く、どう空間を利用するかが極めて重要な課題である。人口の増加に加えライフスタイルの変化により、住民は益々都市に居住するようになる。こうして、2021年までに380万戸の住宅が必要になる。政府の公約は、新設住宅の60%を未利用の跡地に建設。既存のビルの用途転換。緑地保存。未利用の跡地の有効活用が不可能な場合には、維持可能な範囲内での都市の拡張の奨励。自動車依存度を引き下げようとする開発形態の創造。住民が住みたいと思う地域を作り出すための高度な計画の奨励。環境に対して敏感な住宅の供給等である。

## ③ 時代に即した計画策定：地方の参加

将来、計画権限が地方に分権され、計画規制権限を自己のものとし、個々の計画策定の手引き（PRG）を作成することが期待される。その場合、**建築規制のポイント**は持続的かつ環境に対して敏感；予算及び時間の両面においてきちんと計画されていること；資材を再利用し、浪費を防ぐ等の条件を満たす建設工事の推奨である。また、建築規制は、障害者にとってアクセスが良好であり、かつ、施設が整っていること；エネルギー効率の向上；防音性が優れていること；安全性の基準が高いこと等の目標を確保する必要がある。

## ④ 跡地及び空閑地の再利用

今日、英国には58,000haに及ぶ再開発に適した跡地があり、ウエスト・ミッドランド都市圏の広さに相当する。70万戸以上の住宅が無人である。都心、都市地域の周辺及び郊外において、跡地及び未利用資産は環境の質及び地域の将来を損ねかねない。跡地及び未利用資産は、社会及び経済の動態による副次的影響；過去の産業の遺産；衰退し人口が減少している地域；といっ

たような流れで発生する。

跡地及び未利用資産は、小規模な跡地あるいは空きビルの小規模企業による利用の奨励；新たな利用を作り出し、古い工業用地を修復により転換；新たなサービスを導入することによる住居地域の人口の増加；のように地域の資産へと転換することが出来る。

## ⑤ 未利用資産及び低水準の住宅需要への取り組み

資産の再利用は、衰退しつつある都市地域を再活性化し、持続的な開発目標に合致する。既存のインフラストラクチャーは、エネルギー利用をより効率化しなければならない。再利用は、未利用資産に対する総合的な戦略；毎年の実績報告；を通して奨励・推進される。2000年11月に報道された新たな財政的なインセンティブは、再開発及び未利用資産の利活用を奨励するためのもので、内容は、**店舗及びその上層に建てられる共同住宅に対する100%の資本控除；及び付加価値税の改正＝住宅への利用転換に対する付加価値税率を5%に引き下げ；更に10年以上未利用であったものを修復した住宅の販売については、非課税とする；**であった。

政府は、未利用資産に関する勧告グループの提唱に即し、デベロッパー及び資産の所有者向けの住宅用転換に関する指針の作成の委託；地方自治体向けの資産の再利用に関する指針の作成の委託；実績の年間報告の要請；等の措置を執ることになろう。

## ⑥ 投資及び企業

投資及び再開発を行うために設立された3社のパイロット的な都市再生会社（URC）の成功に即応し、政府は、今後3年間に12のURCを設立する。その援助のために税の軽減が考慮されることになろう。URC及びその共同企業のための新たな評価基準が近い内に公布される。

政府は、引き続き再生のため長期の民間投資を誘引することを目的としたイギリス都市基金を支援する。都市の再開発用の跡地にビジネスおよび人口の呼び戻しを奨励するための政府のインセンティブは、最も不利な地域における資産の取引に対する印紙税の免除；現在検討中の地方税再投資プログラム（LTRP）に向けた提案；住宅への用途変換、10年以上未利用であった住宅の修復・販売及び店舗の上部空間の賃貸用共同住宅への用途変換に対する税の軽減；**再生機構への新たな注目**等である。

政府は、地域開発機構、ロンドン開発機構及びイングリッシュ・パートナーシップが持続可能な経済成長及び



社会再開発に注力することを好感している。地域に根ざした効率的な再生を補助するための指針—モニタリング及び評価のための枠組みを含む—が現在再生機構及びパートナー向けに開発されつつある。2003/4年までに5億ポンド増加する財政的支援は17億ポンドに達する計画支出のための基金を設けることになろう。

### ⑦ 都市環境の改善

都市地域における環境の改善に当たっては、地方公共団体、民間部門、コミュニティ、ボランティア集団及びび個人による、先を見通した共同作業が必要となろう。

道路を歩行者及び自転車利用者に対して、より安全かつ魅力的なものとする；環境公害への取り組み；イニシアティブを支援することによる都心環境の改善；都市が有する歴史的遺産の修復への支援；局所的及び広域的な大気汚染の軽減；安全、良好なデザイン及び維持管理の行き届いたオープン・スペース；これらの実施のため、地方公共団体及びその協力者は、コミュニティ戦略を作成している。さらに、公園、運動場及びオープン・スペースの質を高めるためのプログラムが提案され、今後、検討されることとなろう。

“URBAN WHITE PAPER 2000”の抄訳

## II 北京の国公有住宅払い下げ・転売市場上場がスタート

最近、北京で国公有等企業保有住宅の払い下げ・転売市場が動き出した。かつて英国のサッチャー政権が公営住宅の払い下げを大々的に行ったが、社会主義を堅持するという中国で様々な課題を含みつつも国有企業等が保有する実質上の公営住宅の払い下げ・転売市場が動き出した（手続きの流れをみると原所有企業と居住者との居住権売買契約、居住者と譲受人との売買契約が一連の手続きとして予定されているようだ。）ということで、中古の国公有不動産についても、市場経済化が後戻り出来ない段階まで来ているようだ。

### ◇ 国公有等企業保有住宅払い下げ・転売管理法が発効

“人民網”は、国公有等企業保有住宅の払い下げ・転売市場上場の動きを不動産市場の拡大、活性化あるいは国民の生活水準向上意欲への対応といった面から取り上げている。しかし、国有企業（かつての国営企業が自主経営のために国有企業に転換）等のリストは中国でも今大きな課題となっており、保有住宅の払い下げは不動産のオフバラに相当する。併せて好立地な国有等企業住宅居住者の財テク支援にもなっている。もっとも、バラバラと住宅の住戸が転売される仕組みのようなので住棟全体の管理体制がどうなるのか気になるころではある。また、住戸の権利証や履歴ファイルが未整備なものも少なくないと指摘されているが、そうした全体的な条件整備を待たずに制度をスタートさせてしまうと、やれるところからやるといいう“先富論”のお国柄であろうか。

#### 1. 北京央産房市場のスタートと出だし不調の原因

北京の企業が有する国公有住宅（要するに在京の国公有企業等の社宅で、“央産房”と呼ばれる。）の取引市場が

10月1日正式にスタートした。これは北京の住宅230万戸のうち80万戸を占める国公有住宅を放出、長年不調をかこってきた中古住宅“二手房”の市場を育成し、不動産の健全な発展を促進しようとする政府“國務院”の政策に基づくものとされている。しかし、これまでの成約件数は8件に止まっている。その原因は何なのか。

制度発表時にも、第3次不動産ブームを期待する声がある一方で、権利関係や不動産取引の複雑さ、権利証を取得していない居住者がまだ何万人もいること等から、80万戸の上場が簡単に実現するとは限らないとの懸念も聞かれたようだが、現時点での低調の原因として、第1に央産房の台帳が未だ不完全で一部の不動産販売希望者が除外されている。第2に多くの央産房居住者が当面手持ち物件を手放す切迫した状況にない。第3に販売意向の居住者も自己物件の価格を高く見積もりすぎて契約が成立しない。第4に買い手側が央産房が市場に出たことにより中古住宅価格の下落を待つ様子見の態度に出ている等の事情を業界関係者は指摘している。

#### 2. 今後の見通し

央産房が市場で取引されることが二級市場と一級市場の連動関係に積極的な作用を及ぼすであろうことに疑いはないが、このグッドニュースが市場にもたらす変化は短期間には顕著な効果を現さない。優越した立地、完善な組立て、良好な福利、これらを楽しんでいる人々は簡単には手放さない。とはいえ、マルクスの理論によれば、人々の生活水準が上昇すれば精神面での追求も高まり、居住や生活形態に対しても計画経済時代の烙印を押された住処には満足出来なくなる。央産房を売却して変化を実現する、

貸出す或いはレベルアップして商売を始めるといったことが就中複数の中央産房を保有する居住者の実際の考え方であり、関連施策が整備され、多くの居住者の買替需要が拡大するに従い、いずれ中央産房は放出・取引の高潮期を迎えるだろうと専門家は指摘している。

そのためには、第1に多くの物件と比較検討し自己の需要に適合した売り（貸し）方式を選択する；第2にバラン

ス感覚を養って住戸の客観的価格を見定め、急いで価格を押し上げることは厳に慎む；第3に関連の専門知識を学び住戸を売るときは代替住戸を用意し、的確な判断をすることが肝心だと専門家はアドバイスしているようだ。

“9月23日付け人民網、11月4日付け人民網<国際地産参考>より” 要約転載

### III 中国の住宅不動産バブルと中国人民銀行の対応

中国では92、93年に一部地域で住宅不動産の加熱から金融不安が発生した。最近、その再発を懸念して、住宅不動産関連融資に関する人民銀行通知“121号文件”が発出された。本稿では、“人民網”から文件発出までの経緯とねらいを紹介する。なお、文件は各銀行に対しリスク回避の留意点を示したものの、最後は各行の自主的判断に委ねるという姿勢のようだ。また、中国の住宅不動産関連資本市場はまだ初歩的段階にあるといながらも住宅ローン等の証券化を視野に入れているとの担当局長の発言もあり、キャッチアップ経済の変化の早さには驚かされる。

#### ◇ 住宅不動産関連融資に関する中国人民銀行121号文件

121号文件の具体的内容や市場の状況については更に調査が必要だが、バブルの防止策はブームに水を指すものであるだけに資本主義、社会主義を問わず発動のタイミングや程度の選択には困難が伴うこと、一党支配の体制下でも、施策の実施までには微妙な根回し調整が必要なこと等が伺われる。

##### 1. 人民銀行121号文件発出の舞台裏

中国人民銀行は、01年初めから住宅不動産業の一部に問題が発生しつつあるのではないかと注意してきた。“人民網”によると、その後、121号文件発出までの経緯は次の通りである。

同年6月、住宅不動産業貸付を行っている主要商業銀行と住宅不動産融資連絡会議を開催、当面の住宅不動産融資情勢と住宅不動産業の発展状況を検討した。その結果、195号文件<住宅ローン業務の基準に関する通知>を出し、更に02年10月には行内報告で、当面の住宅不動産業の状況につき、全体としては良好だが、一部問題が発生している。第1は住宅不動産投資の伸びが明らかに販売

の伸びを上回っている。第2に分譲住宅“商品房”の空き家面積が明らかに増加し、増加速度も速く“一部地域では住宅不動産の加熱が生じている。”と判断した。しかし、銀行トップは慎重で、最終的には規制を発令せず（10ヶ月後の今回の121号文件にはこれが反映）、195号文件の執行状況の検査に落ち着いた。ところが、同年の季別地域商業銀行住宅不動産貸付政策執行状況検査の結果、住宅不動産貸付の1/4が規定違反であることが判明、政策執行調整に関する検討が動き出し、03年3月、杭州での会議に121号文件が議題の形で提出され、SARS収束後、漸く発令が日程に上ったという。

人民銀行の戴根有与信管理局長（前通貨政策司長）は住宅不動産業の拡大について“局所的でも芽のうちに措置を講じ、過熱を解決すべきだ。”放っておくと特定の都市、地区の経済に深刻な影響を与える。“121号文件はSARS以後の最もホットな話題となり、メディアにも多く取り上げられたが、最初の反応は開発業者からで、多くは否定的だった。次に商業銀行を含む関係部門から意見が出た。その後、学者、金融関係者が発言した。現在までのところ意見は統一される趨勢にあり、121号文件を全体として間違いだという人はいない。”“121号文件は国务院の18号文件とも全く矛盾していない。”一つは原則、一つは具体で、基本精神は一致している。“我々が考慮したのはマクロ的に大きな波乱が起きないことだ。人民銀行通貨政策司の担当者は連日121号文件についてネット上の議論を大量にダウンロードさせられているが、十分な自信がある。何年にもわたる研究の結果であり、執行宜しきを得、中国全体における住宅不動産バブルの出現を防止できるなら、その功は大きい。”と述べたとされる。

##### 2. 121号文件のねらいと四つの制限が必要な理由

121号文件の重要な政策調整は、開発事業者への貸付、建設業者への流動資金の貸付、個人への住宅ローンの貸付、

土地取得資金の貸付の四分野に及ぶ。第1の開発事業者への貸付について121号文件の新しさは開発事業者の流動資金を規制したことだといわれる。検査の結果、競争上の必要から猛烈に流動資金を貸付けた商業銀行があった。流動資金は自己資金30%基準等への適合を求めているが、実質は開発事業者貸付と異ならない。そこで、開発事業者への貸付は開発貸付という項目でのみ行うことが出来ると規定した。次に地区を跨る流用の厳禁は、92、93年発生の局所的住宅不動産加熱の経験からの教訓に基づく。海南島の住宅不動産加熱の影響は現在まで完全には清算できず、巨大な損失となった。現地の銀行貸出のほか短期融通資金をも使っていたため、商業銀行が貸付の清算を行う過程でプロジェクトごとの関連額を押さえきれないことが明らかとなっている。

第2の施工業者への流動資金の貸付を規制する理由は、建築市場は不平等競争で、開発事業者が土地を取得すれば、旦那様となり残りの作業には金を出す必要がない。開発事業者は建築業者の大量の資金を占用し、資金手当のリスクは建築業者が負う。最後は施工業者による出稼ぎ労働者の賃金支払遅延という結果を招き、重大な社会問題となるからだ。

第3の個人の住宅ローンへの規制のポイントは、中低収入家庭の住宅購入需要の重点的な支援及び住宅ローンの最初の貸し手の確保だ。例えば、複数住宅や高級住宅をどう扱うか、文件には操作性がないという人が多い。“今回の文件は、実際には一種の政策誘導で、意識的に商業銀行に判断余地を残し、大いに各地の分行の条件に応じ、自ら執行するようにしたのだと強調したい。”

第4の土地取得に対する貸付の規制は、土地バブル、住宅不動産バブルを防止するためだ。土地は他のあらゆる商品と異なり、土地の上に加えられたどんな投資をも受け止め、最後は土地価格の暴騰につながる。どんな物でも土地と結びつくと、容易にバブルを生む。だから特別の注意が必要だ。

### 3. 121号文件の実施状況、最後は各行各社の自己責任

ところで、その後数ヶ月の住宅不動産貸付の伸びは非常に大きく、121号文件の実施状況はそれ程評価できないとの声もある。“自分達は文件どおり実行したが、実行していない銀行もあるが”と尋ねた商業銀行関係者に対し、戴局長は“心配ない。彼らは後で損をする、条件に従わず放漫に住宅不動産貸付をやれば後で辛い目に会う。”と答え、“文件は住宅不動産貸付の進むべき方向を指示、主要なリスクは全て指摘した。各行各社は自己判断で行ってよいが、最後のリスクは自分で背負わなくてはならない。”

121号文件は住宅不動産資本市場に対する有力な推進力になる。中国の住宅不動産は初期的発展段階にあり、主として商業銀行の貸付に依存せざるをえない。プロジェクトがうまくいかなければ、最後のリスクは銀行の上にもふりかかる。国家全体の金融システムの角度からみると、金融全体のリスクを防ぎ、住宅不動産資本市場を含む資本市場の発展、例えば住宅不動産投資基金の発展、条件に合致した住宅不動産企業の上場等々を図るべきだ。文件発出以来、少なからぬ人々が信託方式を利用して住宅不動産資金を工夫し集めることに注目しているが、検討に値する。住宅不動産、個人住宅ローンの証券化の重要性が逐次明らかになってきた。“我々は既に住宅不動産貸付の証券化の管理方策を書き上げており、現在まさに意見を求めつつある。”と述べたといわれる。

“11月4日付け人民網<21世紀経済報道>より”要約転載