

農村建設用地を活用した賃貸住宅の供給

(1) 農村建設用地を活用した賃貸住宅の供給

賃貸住宅の供給を増加し、販売・賃貸両輪での住宅供給体系を構築するため、国土資源部と住宅都市農村建設部は、集団建設用地の利用による賃貸住宅の建設の試行方案を公布し、都市近郊の集団建設用地（農村建設用地）を賃貸住宅の建設に活用する試験措置を北京市や上海市、瀋陽市など 13 都市で導入すると発表した。近年、大都市における不動産住宅開発用地の使用権の払い下げ額が高騰しており、不動産住宅開発用地による賃貸住宅の利回りは約 1~2%に過ぎないのが実態である。投資の回収期間の長さが賃貸住宅の供給を阻害する大きな要因となっているが、農村建設用地の調達費用は都市建設用地より低いため、賃貸住宅の利回りは相対的に大きくなり、投資家にとっての魅力も大きくなるものと思われる。

都市化が進む中、これまで都市周辺の農村用地は収用による国家所有地への転換を経て都市建設に活用されてきた。収用した際、様々な要因で農村建設用地として保留されていた土地があり、北京市などの大都市の都市部でもこうした農村建設用地が存在している。しかし、保留していた農村建設用地は都市計画に含まれていないため、都市部にあるにもかかわらず、水道、ガスなどの生活インフラが整っていないことが多い。また、近年では大都市への人口流入増加、賃貸住宅の需要増大に伴い、法律上は賃貸住宅の建設が禁止されているにもかかわらず、賃貸住宅が経営されている農村建設用地もある。生活インフラが整っていない上に、違法建設で政府に取り壊される可能性も大きく、住環境や建物品質の悪さは容易に想像できる。こうした状況を改善するため、2011 年から北京市と上海市では農村建設用地を活用した賃貸住宅の建設試行地区を選定し、ある程度の成果がみられた。例えば、北京市では朝陽区の平房郷、海澱区の唐家嶺、温泉鎮など 5 つの試行地区で農村建設用地を利用した公共賃貸住宅を合計 1.28 万戸建設し、低所得者に配分した。

今年 8 月に選定された 13 の試行都市では、農村建設用地における民間賃貸住宅の供給が実施されることとなり、政府主導の公共賃貸住宅も多くの論点が生ずるものと思われる。

(2) 期待される効果

農村建設用地を活用した賃貸住宅供給は、前述「賃貸住宅市場の実態」で述べた 4 つの問題点のある程度改善すると期待される。

① 賃貸住宅不足の解消

外来人口の増加、一般住民の住宅難に伴う賃貸住宅需要が増大している中、農村建設用地を用いて賃貸住宅の供給を増やすことは、完全に解消には至らずとも、賃貸住宅不足の緩和に資すると思われる。

② 公共賃貸住宅の増加

供給可能な土地の少なさや土地調達費用の高さなどが公共賃貸住宅の供給を阻んできた。農村建設用地は調達費用が低く、政府によるイニシアチブも期待できる。

③ 家賃負担の軽減

農村建設用地を活用した賃貸住宅は土地の調達費用が低くなることから、家賃負担も軽減されると予測されている。賃貸住宅を建設できる農村建設用地が限られることから、全体の市場賃料を「低下」させる効果は期待できない可能性もあるが、「安定」させる効果はあるのではないかと考えられる。

※「中国不動産熱点」の読者の皆様へ、この一年間大変お世話になりました。沢山の方からご感想、ご質問、ご意見をいただき、大変励まされました。来年も「中国不動産熱点」の発信を継続したいと思いますので、引き続きご指導ご鞭撻のほど、よろしく願いいたします。それではよいお年をお迎えください。

一般財団法人 日本不動産研究所
研究部 兼 国際部
主任研究員 曹 雲珍

