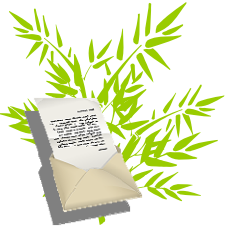


『 ぱんだより 』

※パンダからのお便りという意味で「ぱんだより」と名付けました。
 スパークスのアジア地域における情報発信レポート

第78号(2011年5月17日)低所得者向け住宅



不動産税の導入

中国国務院は2011年1月、不動産を新たに購入した個人に不動産税(固定資産税)を試験的に課すことを発表しました。中国国内では住宅価格の高騰で不動産バブルの懸念が高まっており、2軒目以上の購入や高額物件などを対象に、不動産バブルが最も懸念される上海市と重慶市を最初の試験対象地域として導入されるようです。

上海市においては、1人当たりの居住面積が60平方メートルを超えた分が課税対象になり、現在住んでいる住宅は対象外であっても、新たに買った住宅と合算して基準を超えた場合に課税されます。基準を超えた面積の購入価格から算出した金額に対し、一定の税率が課税されます。昨年からの不動産バブルが懸念されている大都市では、2軒目以降の住宅を買う場合のローン基準を厳格化するなど様々な対策を講じてきましたが、住宅価格の高騰が収まらないため、今回の不動産税を導入することになったようです。不動産税導入には、高所得者層を中心に反対が起こりましたが、「貧富の格差を縮小させる効果がある」と低所得者からは支持を得ているようです。

より健全な発展へ

直近、中国の消費者物価指数が上昇しており、国際社会から注目されています。中国人民銀行は、今年4月6日、ここ半年の間で4度目の利上げを実施し、インフレを抑えようとしています。しかし、更なる引き締めは過度に経済成長を冷やす恐れもあります。

インフレや不動産バブルを抑える一方、より健全な経済発展を目指すため、中国は「低所得者向け住宅」の建設に力を入れようとしています。中国政府は今年3月に、2011年の1年間で、1兆3000億元(約17兆円)を投じ、低所得者向け住宅を1000万軒を建設する計画を明らかにしました。

中国上海の不動産



出所: スパークス・アセット・マネジメント撮影



本資料は、スパークス・アセット・マネジメントが情報提供のみを目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。また特定の有価証券の取引を勧誘する目的で提供されるものではありません。スパークス・アセット・マネジメントとその関連会社は、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものではなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についてもなんら補償するものではありません。ここに記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告することなしに変更されることもあります。また、過去の実績に関する数値等は、将来の結果をお約束するものではありません。この資料の著作権はスパークス・アセット・マネジメントに属し、その目的を問わず書面による承諾を得ることなく引用または複製することを禁じます。



『 ぱんだより 』

スパークスのアジア地域における情報発信レポート



低所得者向け住宅

近年中国人の所得が順調に伸び続けていますが、不動産価格の高騰のスピードにはさすがに追いついていない状況です。一般的に、中国の大都市で不動産を購入するには、一般労働者の一生分の給料を払うことになると言われます。ゆえに、不動産価格の高騰は、中国政府が目指す調和の取れた社会を実現するために、できるだけ早く解決しないといけない重要な課題となっています。

下の表は、上海を例にした低所得者向け住宅の取得条件です。前述のように、低所得者向け住宅については、中国政府が大規模な資金を投入し、今年一年間1000万軒を建設という高い目標を設定しました。そして、各都市がそれぞれの不動産事情に合わせ、「低所得者」を定義しています。「低所得者」と認定された者に、市販不動産価格の2~3割*の値段で住宅を提供しています。不動産価格の高騰により、なかなかマイホームを購入できていない都会人にとっては大変ありがたい話であるため、申し込みが殺到しているようです。

低所得者向け住宅の大規模な建設は、中国の社会問題の解決に繋がるだけではなく、高騰している不動産価格を抑える効果も十分あると思われます。

*都市や地域によりかなりのばらつきがあります。2~3割はあくまで目安です。

上海の低所得者向け住宅の取得条件

低所得者向け住宅の取得条件	
戸籍	家族全員が上海の戸籍を7年以上を所有していること。
住宅状況	現在一人当たり保有不動産面積15平米以下。
経済状況	三人家族の場合は一人当たり月収3,300元(約43,000円)以下、一人当たり資産12万元(約150万円)以下。 二人家族の場合は一人当たり月収3,600元(約47,000円)以下、一人当たり資産13.2万元(約170万円)以下。
その他条件	申請人が5年以内不動産の取引がないこと。

出所：上海市の発表を基に、スパークス・アセット・マネジメントが作成。

上記は2011年4月現在の上海市における基準であり、今後変更される可能性があります。なお、各都市の基準が異なります。

(編集後記)近年、上海の不動産価格が高騰しています。上海市内のマンションの1平米単価は、約3万元(約40万円)に達し、100平米のマンションで約300万元(約4000万円)となっています。東京の水準に近づきつつあります。

(告られタイ)



本資料は、スパークス・アセット・マネジメントが情報提供のみを目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。また特定の有価証券の取引を勧誘する目的で提供されるものではありません。スパークス・アセット・マネジメントとその関連会社は、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものではなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についてもなんら補償するものではありません。ここに記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告することなしに変更されることもあります。また、過去の実績に関する数値等は、将来の結果をお約束するものではありません。この資料の著作権はスパークス・アセット・マネジメントに属し、その目的を問わず書面による承諾を得ることなく引用または複製することを禁じます。