

情報番号：20080368

テーマ：中国の住宅事情

編著者：政策研究大学院大学教授 橋本久義

中国の住宅（zhù zhái）バブルは依然として続いている。

特に最近は、北京・上海などの大都会ばかりでなく内陸の小都市部にまで、つまり全国にその舞台が広がっている。株式相場が崩れている（ピークの半値！）影響もあるのだろうが、沿岸大都市部のだぶついた資金が流れてきて、大都会の金持ちがとてつもない金額（都会では微々たる金額なのだろう）で物件を買いあさっている。その一方で、地方住民も多少なりとも豊かになりつつあり、負けじと値上がりを見越して我先にと物件を漁るため、凄まじい値上がりらしい。

私の友人の大学教授（中国人）は3年程前に、築6年の中古マンション（約80平方メートル＝これは中国の基準では小さい部類に入る）を約20万元（約300万円）で購入したが今では3倍＝60万元を超えているという。これに味を占めた教授（私じゃありませんよ！！）は、その60万元の家を担保にして借金し、更に大きなマンション（150平方メートル）を買ってそちらに移動。現在の住居（110平方メートル）はレンタルに出した。

不動産価格が上がるから必然的に家賃も上昇する。住宅価格の上昇ほどではないが、年率10パーセント程度では上がっており、借家人は大変らしい。もっとも家賃について不平を言うと「だったら、買えばいいじゃない！」と言われるらしい。高い家賃を嘆くような家に住んでいる人は、家を買えるだけの資金を持っているはずだから……。実際昔ながらの胡同や、アパートに住んでいる人達は驚くほど安い家賃で（20元＝300円ほどの金額を言っていた）住んでいる。これまた蛇足をつけたせば、中央・地方の政府高官は豪華で近代的な官舎にウソみたいな家賃で住んでいる。

中国の大都市では、人口密度が高いので、6階建て以上でないと建設が許されず、8階建て以上の建物はエレベーターの設置が義務付けられるので、「7階建てエレベーター無し」というのが庶民の住宅の原型になる。どのアパートにもベランダが付いているが、部屋として利用する為にガラスで囲われている。泥棒よけの意味もあるという。

風呂はこのようなアパートにはついていない。（シャワーもない）職場の風呂を利用するのが普通らしい。

しかしアパートに入っている人は、まだ幸せで、胡同の平房（1階建て長屋）に住んでいる人達は風呂どころかトイレもなく、共同のトイレを利用するのだが、これが汚れ放題で、すさまじい。

---

お金持ちのマンションはその点、一足飛びで風呂・トイレ付きになる。

そういえば、中国のマンションは特殊な場合を除いて、内装無し。コンクリートの打ちっ放し状態で取引される。買った人が内装をするのだが、その費用が案外住宅価格の3分の1ほどにもなる。なかなかたいへんなのだ。（先ほどの庶民のアパートも内装はないが、内装のないまま暮らす方が普通）

しかも四川省地震ですっかり有名になったオカラ工事が横行している。レンガとほんのちょっぴりの鉄筋でくみ上げるから、地震が来たらひとたまりもないと思う。

私は長いこと、中国には地震が無いのだろうとっていた。だって、町で建設されているビルがどうみても「地震がない」という前提だとしか思えなかったからだ。鉄筋は殆ど入っていないし、ブロックの穴に竹を通して工事をしているビルも目撃した。足場も竹を包装用テープ（段ボールを縮めている幅2センチ厚さ1ミリほどのテープ＝あんなもんじゃちゃんと結わけない！！）で縛って数十階まで工事をしている。四川省地震後あの辺は地震の巣ですという解説を聞いてたまげてしまった。閑話休題。

くだんの私の友人の移転前のマンションも壁に大きな亀裂が入り、ドア枠がゆがんで開閉が難しかったらしい。建物全体がゆがんでいるから1部屋だけ直しても意味がなく、それも引っ越しの動機だったという。そんなマンションでも欠陥に口をぬぐって賃貸に出せば借り手がいるのが今の中国だ。

欠陥だと訴えて保証をさせようにもマンションの建設業者はとうの昔にとんずらしてしまっている。中国は企業の銀行借入れに対して社長が個人保証などしないから、会社が倒産しても社長の生活は関係がない。だから借金がたまってきたり、労働争議で身動きがつかなくなったり、会社の不正で顧客に訴えられたりしたら、会社ごと倒産させてしまうという奥の手がある。1度潰して、また作れば良いのだ。

私の深川の友人の話では、ある会社に集金に行ったら、受付の女が「その会社は倒産しました。この会社は別の会社です」という。確かに表に出て貼り紙を見ると、「〇〇有限公司は×月△日に倒産しました。債権者会議を○月▲日10時から××飯店で開きますので、関係者はお集まり下さい」と書いてある。

だがビルで働いているのは同じメンバーで社長も同一人物。どう見ても偽装倒産だ。問いただしてみると、「いえいえ。その会社はすでに倒産して債権整理をやっています。私はたまたま前の会社の社長でもありましたが、この会社は全くの別会社ですから、御社への支払い義務はありません。ま、たまたま、マネージャーも事務員も前の会社と同じ人達ですが、それは偶然そうなたただけで……」まあ、これは極端な例なのだろうが……。

内装工事の程度が悪いのも中国独特と言うべきだろう。一流ホテルですら、タイルがズレている、コンセントが曲がっている、水道の蛇口が真っ直ぐでない、照明の位置がおかしい、というのも日常茶飯事だから、一般の部屋は推して知るべしだ。

しかしつくづく思うのだが、中国のようなインフラ状況で、つまり頻発する停電（大都市では殆ど無くなったが……）、水道の水圧不足、頻発する機器の

---

故障、「やる気」のないサービスマン……という状況の中で40階建て、50階建てのマンションにどうやって住んでいるのだろうか。

そうはいうものの、北京奥运会（オリンピック）の開会式、閉会式の成功は中国の力を感じさせるものだった。あれだけの大仕掛けな舞台装置が大したトラブルなく動いたことにまずびっくり。人の多さと、統一のとれた動きにびっくり。（西安（Xi'an）の兵馬俑を思い出したが……）危険な舞台回しにびっくり（日本だったらちょっと許可されそうにない）。

なんだかんだいわれながらあれだけの大事業をやりとげるのだから、締まる場所は締まっているのだろう。たしかに金型だって、「全然使い物にならない」というわけではない。彼らなりの誠意でやっているのだろう。

うーむ。やはり中国は不思議の国。現代のワンダーランドだ。

（20. 10 収録）