

基礎研
レター中国、住宅購入で“戸籍”も取得
一地方で増す不動産不況への危機感

保険研究部 主任研究員 片山 ゆき
(03)3512-1784 katayama@nli-research.co.jp

中国の地方政府は人口減少、少子高齢化、財政状況の悪化といった問題を抱えつつ、長期化する不動産不況をどう乗り切るかといった課題にも直面している。中国政府は5月17日、地方政府が売れ残って在庫となっている住宅を買い取ることを許可し、在庫が多い都市では買い取った住宅を低所得者向けの住宅として活用することも許可した。しかし、肝心なのは買い取った地方政府が住宅在庫をどのように消化するのか、といった問題であろう。特に地方都市では住宅価格が下がる中で需要も縮小しており、最終的には地方政府間で買い取り手の争奪戦といった事態も考えられる。単に販売するだけでは最終的に大量の在庫を抱える可能性もある。

このような状況を見越してか、地方政府では当該市以外の出身者が住宅を購入した場合、当該市の“戸籍”を付与するとした政策の導入が広がっている。それは上海市、北京市、広州市、深圳市といった一線都市に次いで位置付けられる新一線都市（地方大都市）において顕著だ。今般、住宅購入による戸籍取得の許可を発表した江蘇省南京市、湖北省武漢市、浙江省杭州市、広東省佛山市は多くが新一線都市で、2023年の魅力ある都市ランキングにおいて上位に位置している（図表1）。地方政府としては住宅購入に戸籍取得を組み合わせることで、小規模都市などからの移住を促進し、住宅市場へのこ入れと若年層を中心とした労働人口の取り込みを企図している点がうかがえる。

図表1 魅力ある都市ランキング（2023年）

	都市	分類	指数		都市	分類	指数
1	上海	一線都市	142.57	9	蘇州	新一線都市	66.98
2	北京	一線都市	138.42	10	西安	新一線都市	66.91
3	広州	一線都市	108.03	11	南京	新一線都市	59.48
4	深圳	一線都市	105.23	12	長沙	新一線都市	58.4
5	成都	新一線都市	100.00	13	天津	新一線都市	56.02
6	重慶	新一線都市	86.55	14	鄭州	新一線都市	54.42
7	杭州	新一線都市	81.90	15	東莞	新一線都市	51.49
8	武漢	新一線都市	70.70				

（注1）魅力ある都市ランキングは、大手メディアである第一財經が実施。商業資源の集中度、生活様式の多様性、その都市の将来性、都市交通・物流などの流通の利便性、都市の活性化率などの指標から指数化し、ランキングしている。（注2）佛山市は20位にランキングしている。

（出所） 新浪网「第一線城市研究所：2023 城市商業魅力排行榜」2023年5月30日

中国の“戸籍”制度は1958年以降1978年まで、都市への急速な人口流入を抑制し、社会の安定を確保するために厳しく実施されていた。この“戸籍”であるが日本と中国ではその概念が大きく異なる。日本の場合は人の出生から死亡に至るまでの親族関係を記録・証明するものであるが、中国ではその役割に加えて、当人の地域間移動を管理し、どのような社会サービスが受けられるかも峻別するものとなっている。戸籍制度は都市戸籍と農村戸籍に別れていたが、高度経済成長とともに農村部の労働力の需要が高まり、都市化の促進、格差是正などの観点から段階的に緩和されている。しかし、農村戸籍から引っ越し先の都市への戸籍への移転は各市で条件が設けられており、日本のように引っ越しによって住民票を移すといった感覚の手続きとは異なる。引っ越しはできたとしても戸籍の移転ができなければ、子どもの教育、更には医療といった社会保障制度においても制約を受けることになる。

上掲の4都市の1つである南京市は5月11日、通知を発出し、「南京市の市街地に適法かつ固定した住所を有する者（家屋の法律上の所有権を所得した者）は、当該家屋への移転のための戸籍を申請することができる¹」とした。その上で、その配偶者、未婚の子、父母（法定退職年齢以上またはすでに定年退職の手続きを経た者）は当該家屋へ移転のための戸籍の申請をすることができるとした。つまり、住宅購入によって本人のみならず、その家族の戸籍の移転も可能としたのである。それまで南京市の戸籍取得には大学卒以上の学歴、年齢、安定した就業の有無、南京市の社会保険への加入期間などといった条件があったが、住宅購入についてはそのような条件はなくなり、市外の出身者の戸籍取得のハードルが下がったと言えよう。

南京市もこれまで戸籍取得の緩和をしており、2017年からポイント積立制度を実施、戸籍取得の条件を順次緩和している。ただし、その条件は多岐にわたっている。これまで南京市以外の出身者が戸籍を取得するには大きく分けて①高度人材、②ポイント積立、③市が指定した地域への申請がある。今回これに④住宅購入が加わった形だ。

これまで実施されていた高度人材による申請は、大学卒業以上の学歴または高度な技術を持つ45歳以下を対象としており、南京市が必要とする人材を優先している点がうかがえる（図表2）。

図表2 南京市の戸籍取得方法—高度人材

高度人材	
以下のいずれかの1つに該当する場合、申請が可能。	
1	修士号・博士号の取得者または学士号取得で45歳以下の者
2	現在、南京市の都市部会社員向けの社会保険に加入・保険料を支払っており、かつ、連続して6ヶ月以上の支払い実績がある40歳以下の学士号取得または大学専科の卒業生
3	現在、南京市の都市部会社員向けの社会保険に加入・保険料を支払っており、かつ、年齢が35歳以下の大学専科卒業生
4	国が認める中級レベル以上の専門技術資格の保有者
5	国が認める3級以上の国家職業資格（技能類）の保有者

（出所）南京市人材落户实施办法より作成。

¹ 南京市公安局「關於合法穩定住所落户有關事項的通知」

また、南京市が定める高度人材に該当しなければ、基本条件を満たした上で、ポイントを積み立てることで戸籍を取得する方法がある。ただし、申請条件は高度人材よりも厳しい。まず、南京市が発行した江蘇省居住証を取得していること、南京市内で安定した職業についていること、刑事事件で重大な罪を犯していないことが基本条件となっている。その上で、社会保険の加入期間、居住期間による基本点に、居住環境、年齢、婚姻、兵役、学歴、技能、納税など13項目の加点で点数を積み上げ、合計100点（以上）にならないと申請ができないのだ（図表3）。加点のみならず、違法行為や処罰を受けた場合は減点されることになる。

図表3 南京市の戸籍取得方法—ポイント積立

ポイント積立										
①南京市が発行した「江蘇省居住証」、②南京市内で安定した職業についていること、③刑事事件で重大な罪を犯していないことが基本条件。その上で、南京市が定める以下の項目のポイントを積み上げる必要がある。申請に必要なポイントは合計100点。										
項目	内容		単位	点数	項目	内容		単位	点数	
基本指標	1	社会保険	南京市の都市部会社員向けの社会保険に加入	1ヶ月	2点	11	表彰	国レベルの総合表彰	1回	80点 (上限160点)
	2	居住期間	南京市での居住期間	1ヶ月	2点			省レベルの総合表彰	1回	50点 (上限100点)
3	住宅(持ち家)	住宅面積	1㎡ごと	1点 (上限90点)	市レベルの総合表彰			1回	30点 (上限60点)	
	4	住宅(賃貸)	賃貸期間	1ヶ月	0.5点 (上限30点)			その他(省略)		
5	年齢	40歳時点	-	5点	12		社会貢献	南京市内で無償で献血	1回	2点
		40歳から1歳若くなること	-	1点 (上限20点)				南京市内のNPOに寄付	1000元毎	2点 (上限10点)
6	婚姻	配偶者が南京市戸籍を保有、結婚登録後1年以上、かつ婚姻状態を維持。	-	10点	その他(省略)					
7	兵役	退役	-	20点	13		就業促進	起業の上、5人以上を安定雇用	-	40点
8	学歴	学士号取得(大学卒)	-	80点				起業の上、5人以上を安定雇用、10人毎の安定雇用の増加	-	10点
		大学専科・高等職業学校卒業	-	70点	14		科学技術成果	PCT国際出願、特許権取得	1件	40点
9	技能	初級専門技術資格取得	-	80点				発明特許権取得	1件	30点
		国家職業資格・4級	-	60点		実用新案権取得		1件	10点	
10	納税	国家職業資格・5級	-	40点	15	違法行為	直近5年以内に行政拘留	1回	▲20点	
		直近3年間、南京市で連続して給与所得があり、その所得税	毎回 1000元以上	5点			直近5年以内に薬物の強制解毒	1回	▲20点	
		利息・利子など個人所得税	毎回 5000元以上	10点			16	処罰	一般的な処罰で、かつ有効期限内	1件
		自営業者で、直近3年間の南京市への合計納税額	毎回 1000元以上	5点		重大な処罰で、かつ有効期限内			-	申請資格停止
その他(省略)					17	刑事犯罪	監督、拘束、刑罰(有期)を受けた場合	-	▲期間×10点	
							18	マルチ商法	直近5年以内に、行政機関がマルチ商法をしていると認められた者	-

(注) ポイント積立の一部の内容は紙幅の関係で簡略化している。

(出所) 南京市積分落户实施办法(修訂)より作成。

また、市が指定した地域への申請については、6区(江北新区、江寧、浦口、六合、溧水、高淳)に限って戸籍が取得可能となる。申請には、同6区の住所が記載された江蘇省居住証、南京市で連続6ヶ月以上都市部の会社員向けの社会保険に加入していることが条件となっている。

このように、従前の取得方法には、高度な技能や学歴、年齢などの制限があり、高度人材でない場合は南京市内での居住、就業や社会保険への加入が前提とされてきた。今般の住宅購入による緩和措置はこういった居住、就業、社会保険といった規制をなくし、幅広く住宅購入、居住を募ることとなる。これまで厳しく設けていた条件をなくしたところに、地方政府の不動産不況に対する危機感を感じる。