



II 海外だより

中国不動産市場の現状

日本生命 北京事務所 榮福 研一

中国の経済発展にともない、海外から中国へ進出してくる企業の数はこの1～2年急激に増加している。それに伴い、これら海外企業駐在員のための住居スペースや、オフィススペースの需要はますます高まってきているが、それに対する供給がまったく追いついていないのが現状である。たとえば、日本生命は今夏、日本の生保で初めて上海事務所を設立したが、オフィスビルに空きがなく、やむなくホテルの一室を借りて業務を行うことになった。また、駐在員の住居もホテルの一室を借りることになった。その一方で、これら需要の高さを見て、海外からの不動産投資も盛んに行われている。当事務所にもほぼ毎日のように不動産（外国人向けアパートやオフィス）の販売広告が送付されてくる。

その不動産の価格は、国家建設部（日本の建設省に相当）の分析によると、上海や広東の外国企業向けのオフィス賃料は、1994年初の45米ドル/㎡から60米ドル/㎡と上昇してきている。また、国内向けの住宅も約3,000～5,000元/㎡という高さ（一般的な中国人の年収は1万元にも満たない）で販売されている（1元＝約12円）。

中国での不動産投資がどのように行いうるのか、また中国の一般大衆の住宅問題がこのような状況で解決できるのか疑問に思われるかもしれない。そこで、中国の不動産事情について若干説明して

みたい。

1. 土地使用权

現在、土地の所有・使用に関して、「中華人民共和国土地管理法」という法律がある。1986年に制定されたこの法律によれば、都市の土地は国家所有に属し、農村及び郊外の土地は集団所有に属する。集団所有とは、その地域大衆が集団で所有するということであるから、中国において個人の土地の所有は認められず、全て公有の土地ということになる。一方、同法は1988年に修正され、土地の使用权という概念が盛り込まれた。土地そのものは公有であるが、使用权は私人に譲渡することができることと規定されている。土地使用权の具体的な譲渡方法については、1990年に「都市・鎮における国有地使用权払下げ及び譲渡暫定施行条例」が国务院より公布・施行されている。同条例によれば土地使用权の取得方法は次の通りである。

①土地使用权の払下げ

国は、まず国有地の使用权を土地使用者に払い下げる。集団所有の土地は、先に国が有償で接収し、国有地としてから払い下げる。払下げを受ける者は、その用地を許可された条件で開発することが前提となっている。但し、使用权は期限付で、

最高70年（住宅用地の場合）である。払下げの方法は、国と使用者の合意による方法、入札による方法、競売による方法の3種類がある。払下げを受けた者は、払下金を国に支払う。

土地所有権の払下最高期間

用途	年数
住宅用地	70年
工業用地	50年
教育・科学技術・文化・衛生・体育用地	50年
商業・観光・娯楽用地	40年
総合的な用地、その他の用地	50年

②土地所有権の譲渡、賃貸、抵当

土地所有権の払下げを受けた者は、これを他人に譲渡することができる。但し、地上の建築物及びその他の定着物も、所有権とともに譲渡しなければならない。つまり、土地所有権と地上の不動産所有権は不可分のものとして扱わなければならない。

不動産開発会社は、上記の譲渡権を利用して、土地所有権の払い下げを受けた後、その土地にオフィスやアパート、一戸建住宅等を建築し、一定の利潤を加味した価格で第三者に販売する。

また、土地所有権は、地上の建築物などとともに賃貸することができ、抵当権を設定することもできる。賃貸・抵当権設定いずれの場合も契約の締結について管理当局に登録しなければならない。

③土地所有権の返還

土地所有権は期限付であるから、使用期間が満了した場合は国に所有権を返還しなければならない。但し注意すべきは、所有権の返還の際には、地上の建築物その他の定着物は国が無償で回収すると規定されていることである。

一方、使用期間は更新することができる。その場合には改めて政府と払下げの契約を行い、且つ払下金を支払わなければならない。

中国では、土地所有権の払下げを一級市場での

取引と言い、再開後の譲渡を二級市場、二級市場で譲渡を受けた者が更に第三者に譲渡することを三級市場での取引と言う。いずれの市場においても、外資系企業の参入が可能である。二級市場、三級市場においては外国人個人が参入（購入・売却）することも可能である。

2. 不動産価格の高騰とその原因

土地所有権の払下げを受けたものが、その土地の上に住宅を建てて販売する場合、この住宅を中国では商品住宅と言う。この住宅の価格が毎年20%を超す勢いで上昇している。即ち、1990年には全国平均で703元/㎡であったものが1993年には1,282元/㎡にまで上昇している。北京や上海、広州、深圳等では中クラスの住宅が7,000～8,000元/㎡にもなっている。その原因としては、土地所有権の価格や材料費、人件費の上昇もあるが、最も大きなものは地方政府の徴収する各種費用であると言われる（国税は、約14種類で住宅価格の6～14%すぎない）。例えば北京市のある地区開発においては、インフラ整備（交通、上下水道、電気、熱、ガス）費用として支払う金額は販売価格の30%にも上っている。また、当該地域の商業施設の建設のために住宅建設コストの5～7%、学校教師の住宅建設のために投資額の2%を費用として納めなければならない。甚だしい例として、江西省では国税を含む89種の税・費用を徴収されているとのことである。

不動産価格の例

物件	地点	完成期日	価格
別荘売出し	郊外	年末完成	5,388元/㎡
オフィス貸出し	市街地	改装後引渡	7元/㎡/日
商業ビル売出し	郊外	面積3,000㎡	2,000元/㎡
住宅ビル売出し	郊外	現有	2,300元/㎡
四合院売出し	市街地	現有	要面談
住宅売出し	郊外	現有	6,000～7,000元/㎡
総合ビル売出し	市街地	年末完成	9,000元/㎡
住宅ビル売出し	市街地	現有	10,000元/㎡

（1994年10月 北京の新聞広告より）

商品住宅価格に含まれる主な税・費用

国税（6%～14%）
営業税 都市維持・保護建設税 教育費付加 所得税 印紙税 車船使用税 土地使用税 投資方向調節税 国家エネルギー 交通基金 国家交通調節基金 ボーナス税 給与調節税 耕地占有税 農業基金など
地方税等
管理費・手数料 プランニング管理費 開発管理費 土地収用管 理費 移転管理費 施工管理費 企画審査費 工程予算審査費 消防施設費 住宅価格審査費 固定資産投資方向許可証デポジット 土地払下 業務費 土地補償保証金 土地登記費 消防施 設保証金 契約鑑定費 商品住宅取引管理費など
その他費用 土地払下げ金 土地収用移転保証費 計画設計費 緑化費 道路占有費 環境保護費 地質探査費 インフラ設備費 旧市街区改造費 し尿処理施 設費 電気・水道・ガス容量拡大費 郵便・文 化施設負担費 商業拠点費 教師住宅建設費 外壁改造費 土砂管理費 白蟻防御・退治費 地名費 労働調達費 教育施設建設負担金など
各種証書作成費 計画許可証作成費 土地使用権証作成費 建築許可証作成費 不動産所有権証作成費

また、不法な土地取引による土地転がしも多い。例えば、一部の地方では不動産ブローカーがコネを使って低価格で買入れ、高価格で売却する。またある不動産会社は、他の会社と結託して価格を上昇させる。これらは、土地使用権や家屋を投機の対象とみなし、転売により巨利を貪っている。また、土地使用権取得後、資金を殆ど投入しないまま、青写真をもとにして建物を販売して高い利益を得ている外資系企業も多い。一方、真に住宅を欲しているものにとっては高価格のために手が

届かなくなっている。

これに対し、各地方は制度面で徐々に規制を加えようとした。広東省では、商品住宅の完成前販売に関する規定や不動産価格の評価管理を行い、省政府の決定する基準価格を超えるものについては、その部分につき20%～40%を付加価値税として課税するなどして不動産価格を抑制しようとしている。中央政府も、1994年初に「中華人民共和國土地増値税暫行条例」も発布した。この実施細則は、土地の付加価値部分をどのように算定するか結論が出ておらず、まだ発表されていないが、一部地方においては細則の発表をまたず、実施方法を制定し徴収を開始するものと見られる。また、先頃発布された「都市不動産管理法」は1995年1月より施行されるが、土地使用権の払下げを受けて2年以内に再開発を開始しない場合は使用権が没収され、また投資予定額の25%を投入していない場合は予約販売が認められなくなる。これら規定は、不動産熱の高い地域では既に地方条例として施行されている。例えば深圳市では、1988年1月に早くも「深圳経済特区土地管理条例」を発布し、総投資額が25%に達したのもののみ建物の予約販売を認める規定を設け、土地転がしを抑制した。また、1989年より土地増値税を徴収し、家屋建設後の販売において暴利を得ることを制限した。しかし、不動産を投機対象と考えているものにとっては、これら抑制策も効果が薄いようである。1993年初のデータでは深圳で販売された普通商品住宅の空室率は40%に達し、高級住宅は70～80%にも達していたという。

また政府は、1993年夏以後、マクロコントロールを強化し、不要不急の建設投資に対して資金の供給を絶ち、既に不動産へ供給された資金の回収を命じた。また、開発を行わず実際には所有権を右から左に流すだけで巨利を得ていた不動産会社の整理を行った。そのため、不動産投資熱は現在急速に鎮静化の方向へ向かいつつある。しかし、不動産価格は下落傾向にあるものの大幅な低下は

まだ見られない。それは、開発を行った会社、或いは転売を狙って高価格で物件を購入した会社の多くは国有会社で、購入・開発資金は借入によって賄っており、不良債権の増加は金利負担を重くするが、これら企業の倒産は社会不安を引き起こすとして、政府や銀行が破産宣告や競売を司法に訴えようとしないうこと、また一部の資金融通は帳簿に載っていない裏資金で行われており債権者が訴える心配はないこと等から、所有期間中、具体的な問題が表面化せず、次に物件価格が上昇するのを待っているだけでよいからである、と不動産関連誌「中外不動産導報」No.38は分析している。

3. 一般大衆の住宅に関する政策

中国では、経済発展を促すため、国有企業及び政府の負担軽減を目的として、これまで分配制であった住宅制度改革の実施中である。その方法は、当初これまで非常に低く抑えられてきた国有アパートの家賃を徐々に引上げ、同時に住宅の供給を促して個人の住宅購入意欲を高めるようにし、最終的には住宅の商品化を実現するものであった。しかし先に挙げたように、新たに建てられた部屋を現在買う場合は、最高5,000元～8,000元/m²もすること、一方家賃の漸進的な引上げはインフレとそれに伴う給与の大幅な引上げによって相殺され、住宅購入を促す働きを失っているとの指摘がなされた。そこで、1993年12月に開かれた第3回全国都市住宅改革工作会议において、住宅の販売を主とするべきだとの決定がなされた。この決定を受けて、各地方は、「公房」と呼ばれる国有アパートの使用権を非常に低い価格で売却するようになった。北京市でも、1987年に「公有アパートの管理に関する規定」が出され、公有アパートの使用権の売却を厳格に禁じているにもかかわらず、低価格で売却されるようになった(170～200元/m²で売却されているようである)。国内35の大中都市において総計3,000万m²の公有アパートが売

却されたが、それによって回収された資金は40億元にすぎない。すなわち、130元/m²にすぎない。政府は、低価格での国有アパート売却は福利厚生の実物分配に他ならず住宅改革を阻害するものとして、あわてて低価格での国有アパート売却を禁止する通達を發布したが、一部地方では現在でも低価格での販売が行われているようである。

ところが、これについては異論もあるようである。「中外不動産導報」No.34においては「現有の公有アパートの売却により国家が回収した金額は150元/m²に過ぎないことをもって、公有アパートを投げ売りしているという見方は当たらない。まず、この金額は単なる全国平均であって、その地域特性、アパートの新旧の程度、質等の点を見落としている。また、回収金額がイコールアパートの価格というわけでもない。一括払の場合は20%引きで売却されるが、これは利息部分を控除しているからで、また一部の地方では勤続年数に応じて1年につき0.5～1%の割合で割り引いているが、これは、過去の給与における住宅費用の不足を補償する意見合いのものである。」との意見が掲載されている。

これら意見をふまえて、國務院は先頃「都市住宅制度改革の深化に関する國務院の決定」を発表した。その決定の一つとして、国有アパートの売却に際しては家庭の収入の度合いに応じて販売価格を引き上げることが決定された。即ち、高収入の者に対しては市場価格で、収入が中レベル或いは低レベルの家庭についてはコスト価格で販売する。いわゆる高収入者とは、その家庭の年収の5倍から6倍で新築の2DKの部屋を購入できる者を指す。また、同「決定」において各地方において住宅積立金制度を普及・推進することが決定された。これは、定年退職者やその他の一部の者を除き、すべての労働者が加入しなければならない制度で、給与の10%以内を住宅用資金として積み立てるものである。この積立金は、住宅の購入費、購入後の修繕費、給与の5%を超える家賃を支払っ

ている場合のその超過分の支払い等に使用することが出来る。このような制度は、1993年末までに北京市を含め既に全国104の地域で設立されていると言う（人民日報1994.8.5）。徐々に家賃引き上げを行い、2000年までに共働きの家庭の給与の15%を占めるようにするという目標も設定された。

都市住宅制度改革の深化に関する 国務院の決定（7つの基本内容）

- ①国家・企業が負担していた住宅建設費を、国家・企業・個人が合理的に負担する方式へ変更していく。
- ②住宅の建設、分配、維持管理を企業がおこなっていた方式を、社会化・専門化へと改める。
- ③福利厚生の住宅の実物分配を、労働に応じた分配を主とする貨幣給与による分配へと改める
- ④中低収入の家庭を対象とした社会保障的な住宅供給体制と、高収入の家庭を対象とした商品住宅供給体制を確立する。
- ⑤住宅積立金制度を確立する。
- ⑥住宅金融及び住宅保険を発展させ、住宅建設費用に対する政策的与信と商業的な与信が併存する体制を確立する。
- ⑦整備された不動産取引市場の確立と家屋維持管理市場を確立する。

4. 建設部と国家土地管理局、中央と地方

不動産の管理に関しては、建設部と国家土地管理局（及びそれらの地方機関）が担当となっている。しかし、土地管理権限に関してこの2者の考え方・立場が必ずしも統一されていないようである。建設部は、計画経済体制のとられている時代から都市部の土地を管理してきたが、1986年に国家土地管理局が設立されて土地管理が複雑になった。現在、一級市場即ち土地使用権の有償払下げについては国家土地管理局が担当し、二級市場については土地管理局と建設部が共同で管理することとなっている。しかし、二級市場において共同管理するとはいっても統一管理されているわけではなく、例えば土地使用者は二種類の権利証、即

ち土地管理局の発行する土地使用権証と、建設部の発行する家屋証を取得しなければならない。「もし、土地の使用者がこの二種類の証書をそれぞれ異なる銀行に持っていき、それぞれ担保付ローンを得たとして、万一債務問題が生じた場合、どちらの証書を有する銀行が真の債権者になるのであろうか」との人々の疑問を人民日報92.11.5は伝えている。一方、不動産鑑定においても建設部と国家土地管理局はそれぞれ鑑定士の制度を有する。建設部は、人事部と共同で346名の不動産鑑定士を認定しており、国家土地管理局は3,000名余の土地鑑定士を認定している。人事部は、この2つの資格を統一しようと各関係機関との間で調整を図っているが、未だ成功していない。「歴史的に見ても、建築物に関する権利と土地に関する権利は不可分のものである。それは、都市において、道路や橋、緑地以外は殆どすべての土地に建築物があるからである。また、都市計画と土地も密接不可分のものである。都市における土地の使用は、都市計画にもとづいているからである。従って、計画・建築物に関する権利及び土地に関する権利を一つの部門が統一して管理するのが科学的である。」（中外房地產導報No.37）と考えるのが普通であるが、2者の統合は難しいようである。

但し、不動産の権利証については改革の動きが出てきつつある。深圳や広州、スワトウ、順徳等の一部の地方都市では土地と建物の統一管理を始め、土地使用証と建物登記証を一つの登記証にしている。前出の「都市不動産管理法」においては、このような動向を肯定する規定が設けられている。

一方、中央政府と地方政府の関係も問題があるようである。土地使用権の払下金は、当初の規定において60%を地方に残し、40%を中央財政に上納することとなっていた。その後規定が修正され、68%を地方に残すこととなった。地方は、それでも中央への上納率が高すぎるとして、実際の払下価格はそのまま、表面上の価格を低くし、残額をその他の諸手数料として地方に残す方法をとっ

た。このような状況に鑑み、中央政府は上納率を5%へと改めた。

5. 今後の動向

土地使用制度改革は、1987年に国務院が深圳、上海、広州、厦門、海口、福州の6都市で国有地使用权の払下げを実験的に認めたのが始まりであった。以後、前述のように法律の改正を経て、その範囲は拡大し、現在は全国全ての省・自治区・直轄市で行われている。1987年から現在までの7年間に払い下げられた土地は8万3,896ヘクタールに達し、払下金も1,201億元にのぼっている。払下金は、地方政府の重要な歳入源となっており、一部の都市では財政収入の30~50%が土地関連収入となっている。これら収益の大部分は、インフラ建設、土地開発に用いられているとのことである。

その一方で、関連法規の整備の遅れや他の要因も重なり、不動産はバブル的な様相を示し、混乱を招いた。1992年当時の各新聞には、商品住宅が投機の対象となり、一般の人々の手に届かなくなると嘆く報道が散見されたものである。

1993年に金融引き締め、インフレ抑制等のマクロコントロールが積極的に行われるようになり、また各地方において不動産関連法規を整備し始めたため、マーケットも落ちつき始めており、現在では一部地域を除き不動産価格が下落し始めている。特に、一時期投資熱の高かった外国人向け高層住宅や豪華別荘の価格が下がってきている。一方、一般住宅や商店等の需要は高いため、不動産市場もこれらに目を向けつつある。

また法制の面でも、先に挙げた「中華人民共和国都市不動産管理法」の1995年1月施行に続き、不動産鑑定士試験及び登録方法、不動産ブローカー管理方法、外資系会社の不動産投資に関する管理方法、商品住宅の予約販売に関する規定、都市公有不動産管理方法などの制定が予定されている。

中国の不動産事業は、これら各法規の整備、需要と供給のバランス化等により長期的には今後安定化の方向にむかいつつあると言えよう。しかし、住宅制度改革の問題、中央省庁間の問題、中央と地方の問題等、様々な矛盾を抱えていることも確かであり、発展はなお紆余曲折を経ていくものと思われる。

不動産・不動産開発に関する主な法規

1988年	「中華人民共和国憲法」改正 「土地管理法」改正
1989年	「都市計画法」公布
1990年	「都市における国有地使用权払下げ及び譲渡暫定施行条例」公布 「都市家屋の所有権・所有権籍管理暫定施行弁法」公布 「外国企業地域開発投資経営暫定施行管理弁法」公布
1991年	「土地管理法实施条例」公布
1992年	「分配土地使用权管理暫定施行弁法」公布 「株式制試行企業土地資産管理暫定施行規定」公布
1993年	「土地増値税暫定施行条例」公布
1994年	「都市不動産管理法」公布