

# 研究員 の眼

## 中国不動産の基本(8) 不動産登記制度

～統一不動産登記制度の仕組みとデジタル化の現状～

社会研究部 研究員 胡 笏  
(03)3512-1794 ko-ka@nli-research.co.jp

中国の不動産登記制度は、歴史的な変革を遂げ、デジタル化に向けて進化している。本稿では、中国における不動産登記制度の仕組みと、近年のデジタル化の進展について紹介する。

### | 中国の不動産登記制度の変遷

従来、中国で不動産を購入する際には、土地と建物を分けて、土地管理部門から土地所有権<sup>1</sup>証明書、不動産管理部門から建物の所有権証明書をそれぞれ取得する必要があったが、2015年に施行された「不動産登記暫定条例（暫定条例）」<sup>2</sup>により、土地所有権と建物所有権の登記が統合され、一元的な「不動産権証書」が導入された。新しい「不動産権証書」<sup>3</sup>には、権利者、共有状況、所在地などのすべての権利状況及び土地所有権の期限、建物の取得形態（分譲住宅、経済適用住宅<sup>4</sup>など）など従来の記載内容に加え、偽造防止用のレーザーラベル、付記/図面のQRコードでの掲載、不動産単位番号などの項目が追加された。不動産単位番号は不動産の「身分証明書番号」に相当し、この不動産単位番号を通じて、該当する不動産情報を特定することができる。この統一的な登記制度により、全国規模での不動産情報のデータベースが整備され、政府機関間のデータ共有が可能となった。

さらに、2021年施行の「民法典」<sup>5</sup>により、不動産登記の法的基盤が強化され、現在は民法典の各所

<sup>1</sup> 中国の土地は国家（全国民）所有と農民の集団（劳动群众集体）所有の二つに分類される。都市部の土地は、国家（全国民）が所有し、農村部および郊外の土地は、法律で国家所有と定められたものを除き、農民の集団が所有し、農業経済組織や村の自治委員会等が運営・管理する。詳細は、「[中国不動産の基本\(1\) 土地所有権](#)」を参照。

<sup>2</sup> 中華人民共和国国务院令「[不動産登記暫行条例](#)」

<sup>3</sup> 「不動産権証書」には、単一版と統合版の2種類がある。単一版には、1つの不動産単位に対する1つの権利が記載される。それに対して、統合版証書には、同一の権利者が同一の登記区域内で保有する複数の不動産単位に関する権利が記載される。現在、主に単一版の証書が使用されている。

<sup>4</sup> 経済適用住宅とは、政府が資金を出して建設し、市場価格よりも安価で、低所得世帯向けの持ち家のことである。

<sup>5</sup> これまで中国には統一的な民法典は存在せず、実質的意義の民法は、主に婚姻法、相続法、民法通則、養子縁組法、担保法、契約法、物権法、侵害責任法、民法総則などから構成されていた。2021年1月1日「[中華人民共和国民法典](#)」の施行により、これらの法律は廃止となった。

日本の民法第177条における「第三者対抗要件」に相当する規定は、中国民法典第641条「売主が目的物について留保する所有権は、その登記をしなければ、これをもって善意の第三者に対抗することができない」に見出すことができる。加えて、第222条では、「登記の誤りにより他人に損害が生じたときは、登記機関はその賠償の責任を負うものとする。」と明記しており、登記制度の公的な信頼性を担保するための規律が整備されていることを示している。

に規定されている不動産登記に関する規定を体系的に整理・統合し、より明確かつ実効性のある制度運用を可能にするため、「不動産登記法」<sup>6</sup>の制定に向けた法整備が進められている。

## 不動産登記の費用と情報開示の仕組み

日本では不動産登記の手続きは個人でもできるが、実務上は司法書士に依頼するのが一般的である。不動産の登記にかかる費用としては、登録免許税に加えて、司法書士への報酬が必要となる。一方、中国では、権利者が物件所在地の不動産登記センター<sup>7</sup>で直接手続きを行うことが一般的であり、証書発行手数料は住宅で80元（約1,600円）、非住宅で550元（約11,000円）と比較的低額である。

日本の「全部事項証明書」は表題部と権利部に分かれ、表題部には土地や建物の情報が記載され、権利部（甲区）には所有権の状況、権利部（乙区）には所有権以外の抵当権などの設定状況などの権利関係が記載される。中国では、土地や建物の情報および権利情報は「不動産権証書」に一括して記載され、抵当情報は「付記」に追記される。抵当権に関連する詳細は別の書類である「不動産登記証明」に記載され、抵当権者（住宅ローンを利用している場合は金融機関など）が保管する仕組みである。

日本においては、不動産登記情報は原則として公開されており、一定の手続きを踏めば、誰でも登記内容を閲覧することが可能である。一方、中国では、不動産登記情報の照会・コピーは権利者、利害関係者、および関係国家机关に限られており<sup>8</sup>、一般の市民は権利者の同意なしに第三者の不動産情報を取得することはできない。

## デジタル化がもたらす新たな潮流

中国の不動産登記制度は近年、急速にデジタル化が進められている。特に、チャットアプリのWeChat<sup>9</sup>を活用したオンライン申請の導入は、利便性の向上と、行政手続きの効率化に寄与した。現在、ほとんどの地域の不動産登記センターではWeChatによる公式アカウントを開設することができ、多くの市民がオンラインで不動産登記手続きを容易にかつ安全に進めることができるようになった。

さらに、クラウドサービスの活用により、「不動産登記電子証書」の発行が進められている。自然資

<sup>6</sup> 「[自然资源部关于《不动产登记法》（征求意见稿）公开征求意见的公告](#)」

<sup>7</sup> 不動産登記センターは自然资源部の管轄下であり、2014年に「中国土地鉱産法律事務所センター」より名称変更され、主に不動産登記に関連する政策、技術などの支援業務と、国土資源に関する法務業務を担当する。

<sup>8</sup> 「権利者」とは、不動産権利を有する所有者を指す。例えば、自分の名義で住宅を所有している場合、その住宅に関する情報を照会することができる。もしその住宅が銀行に抵当されている場合、銀行は抵当権者として抵当権の登記を根拠に登記情報を照会する権利を有する。

「利害関係者」とは、不動産所有者と直接的な関係がある者、例えば配偶者などを指す。また、債務不履行に関する紛争においては、債権者は人民法院（裁判所）が発行した関係書類を基に、債務者名義の不動産の状況を直接照会したり、弁護士事務所を通じて照会したりすることができる。

さらに、人民法院、人民検察院（検察庁）、国家安全機関、監察機関などの関係機関は、法的に認められた範囲内で不動産登記情報を照会・コピーすることができる。この場合、関係機関はその業務に関連する資料や担当者の職員証などを提出する必要がある。

「不動産登記暫定条例」第二十七条より、細則等は「[不动产登记暂行条例实施细则](#)」「[不动产登记资料查询暂行办法](#)」などで定められている。

<sup>9</sup> WeChatは、チャット機能に加え、動画プラットフォーム、オンライン決済、出前や配車サービスなどが一体化されたアプリである。多くの利用者はWeChatに身分証（マイナンバーカードに相当するもの）や口座情報などを登録しており、すでに本人確認や決済情報と連携されているため、手続きが非常に簡素化されている。2024年6月30日時点で、WeChatのユーザー数は中国国内外で約13.71億人である（運営会社Tencentの「[2024年第2四半期決算発表](#)」より）。

源部は、2020年に「全国一体化オンライン政務サービスプラットフォーム電子証照不動産権証書」(C0203-2020)および「電子証照不動産登記証明」(C0204-2020)に係る制度を公布し、不動産登記の電子証書の構築を進め、クラウドサービスと不動産登記の連携を強化した<sup>10</sup>。アクセス方法は各地により多少異なるが、権利者は「不動産登記センター」の公式 WeChat アカウントを通じて電子証書の閲覧、ダウンロードができる。電子印章が押された不動産登記電子証書は、紙の証書と内容および形式が同じであり、法的効力も同等である。また、電子証書には改ざん防止機能が備えられ、登記データと同期することで常に最新情報が反映される。

加えて、近年ではAIによる不動産登記のスマート審査機能も導入されている。従来の手作業による人的審査だけでは、情報確認の誤りや漏れが発生する懸念があり、時間と労力がかかるという問題があったが、AIの導入により、大量のデータを迅速に処理できるようになった。前述の「暫定条例」第20条では、不動産登記機関は登記申請を受理した日から30営業日以内に不動産登記手続きを完了することが義務付けられている。2019年時点で通常の平均的な登記業務の処理時間は15日以内であるが<sup>11</sup>2022年からAIを導入した河北省雄安新区の不動産登記システムでは、スマート審査を通じて、不動産登記申請を受理後30秒以内に登記簿への登録が完了できるようになった<sup>12</sup>。2024年導入の湖北省荆州市の不動産登記取引システムでも、住宅購入、抵当権登記などの通常登記業務がスマート審査を通じて、平均15秒以内で行われている<sup>13</sup>。また、江蘇省常州市の不動産登記センターには、AIによる自動証書発行機も登場し、顔認証と音声対話で不動産権証書を迅速に取得できるようになった<sup>14</sup>。

中国の不動産登記制度は、法制度の整備とデジタル技術の進展により、大きく進化している。一元化された不動産登記システムの整備により、権利関係の透明性の向上に加え、さらにAIやクラウド技術の活用によって手続きの簡素化と迅速化が実現されている。今後もデジタル化が進むことで、より効率的で利用者にとって利便性の高い不動産登記制度へと発展していくことが期待される。

次回は住宅の維持管理に関する修繕積立金や管理費の仕組みについて紹介する。

※本稿は2025年1月発行「月報司法書士」に寄稿したレポートを加筆・修正したものである。

<sup>10</sup> 中央人民政府 (2020) 「[不動産登記電子証照標準印發](#)」

<sup>11</sup> 中央人民政府 (2019) 「[不動産一般登記辦理時間全國都在15天以內](#)」

<sup>12</sup> 法治網記事 (2022) 「[智能審核全新上線，雄安不動產登記進入“秒批”時代！](#)」

<sup>13</sup> 湖北省人民政府 (2024) 「[15秒！荆州上線不動產登記AI智能審核功能](#)」

<sup>14</sup> 江蘇省不動產登記取引センターのWeChat公式アカウントの記事「[淺談VR、實景三維、AI賦能不動產登記的實踐和設想—以常州市新時代不動產登記工作為例](#)」より。

本資料記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。