

【講演録 28】

「台湾と中国大陸の不動産事情」

国立政治大学地政学科教授

林 英彦

それでは、台湾と中国大陸の不動産事情についてご紹介します。

先ず地理的な面についてです。台湾の面積は3万5,873平方キロメートルで、九州よりやや小さい面積です。70%以上は山岳地帯であり、利用できる平坦地は非常に狭いのです。気候は亜熱帯で、四季春のごとく非常に温暖な所であり、冬でも暖房は必要ありません。また山岳地帯では温帯、寒帯の果物である、水蜜桃、林檎、梨等が採れます。

台湾の人口は、終戦当時は600万人でしたが、現在では2,112万6,000人になっています。つまりこの50年間に3.5倍に人口が増加したのです。よって現在、住宅事情の問題が表面化しています。

台湾の人口増加率は現状、0.9%と非常に低くなっていますが、人口密度は、1平方キロメートル当たり586人であり、バングラディシュに次ぐ世界第2位の人口密度になっています。中でも台北圏の都市には、およそ600万人以上が居住しており、国全体の約3分の1の人口が台北市とその周辺に集中しています。

工業都市の高雄市は、台湾の南部に位置し、人口は140万人の都市です。台北市が盆地であるのに対し、高雄市は平坦地であるので都市計画も整備されており近代都市化が進んでいます。しかし近年、工場からの廃棄物による環境の悪化が指摘されています。

国民所得は、今年は、13,000ドルに達する見込みです。

産業構造については、農林水産業の従業人口が11%で、工業が39%、サービス業がほぼ50%です。生産額では、農林水産業が3.5%、工業が40%、サービス業は56%となっており、発展途上国型から先進国型に移行しつつあります。

貿易については、昨年は輸出が815億ドル、輸入が720億ドルであり、95億ドルの黒字です。対アメリカ、対香港は黒字でしたが、対日本貿易は170億ドルの赤字でし

た。為替レートは1米ドルが、台湾元で26.5ないし27.5元、日本円に換算すると1対3.8ぐらいです。1対4と計算すると便利だと思います。

経済成長率は昨年6.5%でしたが、台湾のマスコミが紙面で「外熱内冷」と示すとおり、輸出は好調でしたが、内需産業は不調でした。そのため巷では「不景気」と言われています。これは、政情の不安定、労働争議、環境保護団体の抗議デモ等により、企業が資金を海外にシフトしたことが原因と思われます。昨年1年間で、海外流出した資金は、台湾元で3,500億、日本円に換算すると約1兆4,000億円と言われています。

今年の経済成長率の予測も、およそ6.9%ということです。

失業率は、昨年12月の統計では、1.95%でした。日本の失業率が3.4%と聞いておりますので若干台湾のほうが良い環境であると思われます。

台湾の外貨保有額は、昨年末に900億ドルあり、日本と1位、2位を争っています。乗用車の保有台数は、約5人に1台、テレビは約3人に1台となっています。以上が台湾を簡単に理解して頂くための数字です。

次に台湾の一般家庭の持家率ですが、(表-1)を見てください。1993年の持家率を見ますと、台地区では82%、台湾省では84%、台北市は74.6%、高雄市は74%となっています。この高い持家率の理由は、1つは人口の急速な増加、及び地価の負担を減少するため、土地の有効活用を進めているからです。ですから台北市における、一戸建ての所有率はほぼ0に近い数字です。

もう1つの原因は、後程説明しますが台湾特有の前売制度が影響を与えています。さらに親などからの頭金の援助により負担が軽減されるのです、

さらに、台湾の世帯が殆ど共稼ぎをしていることから、不動産の価格は高いものの、購入するための資金繰りには困らないという印象があります。

次に空屋率についてです。(表-2)これは10年に1度行われる国勢調査の数字で、1990年の資料ですので、数字は多少古いのですが、その時点の調査統計によると、台湾地区の空屋率は13%、空屋数は67万戸となっております。また台中市では空屋率は19%です。更に昨年末の新聞では台湾地区の空屋は82万戸あると報道されておりました。

この、高い空屋率の原因は、家屋の供給過剰にあります。台湾における家屋の需要量が、年間10万ないし11万戸に対して、供給量は平均して14万戸。これでは当然、供給過剰となります。

この供給過剰の最大の原因は、まず容積率の規制が全面的には行われていないことです。

さらに、現状は政府の容積率の規制を避けるため駆け込みの高層ビル建築がされています。

次に地下室の問題が挙げられます。つまり以前は建物の建築の際に地下室は容積率に不算入だったのです。それが近々規制されるとあって、建築業者はなおさら駆け込みの高層ビル建築を進める結果になっているのです。

以上のことから需要と供給のバランスが崩れているため、需要の増進が望まれているのですが、これを阻む問題がいくつかあります。1つは景気の悪さによる資金の海外への流出です。もう1つは、投資の猶予という問題があります。つまり台湾では民間は、あまり不動産投資をしないのです。なぜかというと、李登輝総統が、日本の経済企画庁と同様の機能を果たす経済建設委員会に「台湾の不動産は高い、1坪6万元（日本円で24万円）の国民住宅を建てなさい」と指示した結果、多くの国民はその住宅を待つ様になってしまったのです。不動産業者は、「1坪6万元の国民住宅」発言に対して不満を持っているようです。

更に台湾には多く点在するの軍人家族の宿舎の再開発に伴う高層化による、一般住居の供給が挙げられます。この一般住居も非常に安価に販売されるのです。

以上のことから安価な住居が供給されるため、民間家屋の空屋率が高くなり、不動産業の経営が圧迫されます。不動産業の経営の悪化は経済に悪影響を与えるため、政府は不動産業者の支援策を検討しています。

その一つは、膨大な郵便貯金の資金の低利融資です。具体的には郵便貯金の資金から800億元を住宅購入者に回すのです。更にその800億元の内5億元は、第1次取得者に通常より低い7.9%の利率（通常は9.5%）で融資しているのです。

その第1次取得者向けの低利融資の5億元はすぐに無くなり、再度150億元融資する予定になっています。

空屋問題のもう1つの解決法は、建築業者から安く一括して政府が買い取り、それを国民住宅、あるいは労働者住宅として安く供給することであり、いま積極的に検討している最中です。

もう1つの方法は、居住用資産の買い替え（フィルタリング・ダウン）の奨励です。

さらにもう1つの方法は、台湾の不動産取引に関わる税制の優遇です。具体的には、過去においては、取引所得に対して課税する所得税について、不動産評価額の一定のパーセンテージをもって、取引所得と認めていましたが、不動産取引の所得負担を減らすために、認定価格を2%下げたことが挙げられます。台北市では、一昨年は評価額の28%を所得

額にするとしていたのを、26%に下げました。上記のようないろいろな手法を考えて、政府は空屋をなんとか解消しようと努力しております。

次の頁の(表-3)をご覧ください。これは、居住空間水準です。いちばん下の段を見ますと、平均1戸当たりの居住面積は32.85坪(108.4平方メートル)とかなり広いです。平均1戸当たりの部屋数が4.7部屋あります。平均1戸当たりの人口数が4.09人です。1人当たりの床面積は8.04坪(26.5平方メートル)、平均1人当たりの部屋数は1.15部屋です。1戸当たりの居住面積は共用面積を含んでおります。共用面積がほぼ5分の1ありますから、その5分の1を引きますと占有面積になります。台湾でみんなが住んでいるのは3LDKの家屋がいちばん多いと思います。次の表(表-4)は、住民が、住宅及び環境に対する満足状況の調査です。上の段は、住宅自体に対しての意見調査です。下の段は、住宅環境に対する意見調査です。この調査結果を見ますと、住宅自体、あるいは環境に対しても、不満の比率はそう高くないようです。両方とも大体10%ぐらいです。けれども不満の人もあります。住宅に対する主な不満の最大のもは、品質が悪いということです。もう1つは設計が不良だということ、これが、住宅に対する不満です。環境に対する最大の不満は駐車場がない、子供の遊び場がないということです。

(表-5)は、駐車場に対しての調査です。台湾地区全体から見ますと、駐車場を持っている人は大体49%ぐらいです。駐車場を借りている者は30%です。平均48%は道路に駐車しています。台北市で見ますと、なおさらなおさら事情が厳しくて、70%は駐車場を持っていないのです。いま、台湾では不動産は不景気だけれども、駐車場は非常によく売られています。私は4年前に、近所のビルの地下3階の駐車場を1カ所買いました。そのときの日本の為替レートで計算すると、駐車場1台分が日本円で750万円でした。いまはもっと高くなっています。

(表-6)は、住宅価格と可処分所得の比率です。これも、みんな関心を持っています。いちばん下の欄を見ますと、これは1992年の数字ですが、大体1戸当たりの平均価格は433万元です。1戸当たりの可処分所得は64万元ですから、所得の約7倍に近いです。これが、不動産価格と所得の比率の関係です。

次の(表-7)は、住宅の家賃です。1戸当たりの家賃が、台北市では1993年で見ますと、約1万4,000元(約5万6千円)です。1坪当たりが570元です。いまでも、ほぼ同じだと思います。

(表-8)は、所得を5等分に区分して、持家率を分析したところ、いちばん貧しい階

層の持家率は34%です。第5等分はいちばん所得の高い階層ですが、ここは大体99%が自分の家を持っています。平均貯蓄率も、所得の階層によってだいぶ違います。いちばん貧しい階層でも18%の貯蓄率があります。

(表-9)は、3年以内の住宅改善計画があるかないか、ということ进行调查したところほぼ90%は住宅を改善する意欲は持っていません。つまり、新しいものを買うとか、あるいは改築するとか、別に賃借するとか、そういう計画は持っていないのです。この数字を見ますと、台湾の住宅需要はよくない事が判ると思います。

(表-10)は、理想的な住宅地区は、どういう条件を備えるべきかという調査の結果です。1993年を見ますと、パーセントのいちばん高いのは、交通の便利な所で65%ぐらいです。家を買うのに、いちばん最初に考える条件は、交通の便利な所です。2番目は学校に近い所です。

次の(表-11)には、台湾の住宅価格の変動状況です。これは、1994年度、1995年度の数字です。台湾の住宅価格は1989年の後半から崩れて一方的に下がっております。現在までに8割、あるいは7割、だから20%ないし30%下がっております。話によりますと、日本では50%ぐらい下がっているそうですが、台湾ではそんなには下がっていません。

またこの(表-11)は、台北市と台北県の、ここ1年以内の家屋の価格変動状況です。これを見ますと、まだほとんどが下がっています。例えば、上の内湖地区ではやや上昇しています。公共施設の整備が進行している所、高速道路の交差点をつくっている所は下がってなくて、上昇しているところもあります。

次の(表-12)は、ここ1年以内の住宅の賃料の変化です。住宅の賃料の変化ですが、少々は下げているのですが、その幅は価格の変化よりは小さいのです。ですから、価格は下がっても、賃料はあまり下がらないのが一般的な印象です。

次の(表-13)は、台北市のオフィスビルの賃料です。1994年と1995年の賃料ですが、この数字を見ますと、オフィスビルの賃料はここ1年以内は、ほとんど横這いです。上昇しているものもありますが、その幅は小さいものです。比較してみるとよくわかります。

ここでA級オフィスビルについて説明します。A級オフィスとは、建築年数が5年以内で、純オフィスです。つまり、下駄履き住宅みたいに、1階で商店などが経営してないので、幹線道路に隣接していること。駐車場があること、これがA級オフィスです。こう

いうA級オフィスの空室率は、1992年が最高で、いまはやや横這いになっております。

A級オフィスの価格の変動状況を見ますと、A級オフィスは、1989年が最高で、その後一応下がり、1990年以後は大体横這いですが、やや上昇しています。A級オフィスの価格は、坪当たり50万円、日本円にして坪当たり約200万円です。

A級オフィスビルの価格はなぜ下がらないかという点、ここ2、3年台湾では、コンピューター事業とか、コンサルタント事業、あるいは金融、電子、電力、医薬品、化学企業の成長が非常に早く、A級オフィスの需要も旺盛ですから価格は下がらないのです。

またA級オフィスの賃料の変動状況について説明しますと、1989年以後は、ほぼ横這いになっています。1坪当たり2,200元ぐらいですから、日本円では坪当たり8,000円ぐらいです。

(表-14)は利率です。台湾の不動産関係の利率はいろいろあります。一般の銀行から融資するには、初めて家を買った者と、一般の融資の2つに分けています。その利率を見ますと、初めて家を買った者の利率はやや低いのですが、金額を500万円(約2千万円)に制限しています。

もう1つは、家を買うために貯蓄すると、貯蓄額の10倍融資できます。これは、家屋貯蓄融資です。これも、初めて家を買った者と、一般の融資と分けております。各銀行の利率を見ますと、日本の利率よりもずっと高いのです。

最近、先程お話ししたように郵便貯金の一部を不動産融資に回しております。この利率は7.9%です。また、国民住宅という、一般低所得階層のための融資の利率は5.3%です。金額は160万円に限定しています。

台湾の不動産売買は、ほぼ2種類に区分することができます。1つは、既に建築されている成屋です。もう1つは、ただ建築免許が出ただけで、まだ建ててないか、建築中の建物を先に売る。つまり、前売り制度です。例えば、231万円の国民住宅(約26坪)を買った場合をご紹介しますと、手付金は、予約の際に2万円払います。正式の契約時に8万円、着工時に2万円払います。工事進行中を18期に分けてお金を払います。この期間は大体8カ月です。総額が32万円。つまり、32万円を18期に分けて払います。家が出来て、買った人に渡したときに、また2万円払います。これが、全体の20%です。ですから、契約時に自分で調達する資金は20%でいいのです。残りの80%は、出来た建物を抵当として融資を受けます。残りの70%を2つに分けて、30年間5.3%の国民住宅融資です。これは、最高160万円に限定していますから、不足部分は30年の家屋融

資を借りて充当するわけです。

ですから、家を買うには、自己資金はそんなに多くを必要とせず、自己資金も分割払い
ですから、資金調達は困難ではありません。一方、建築業者も、工事を進行させながらお
金が入りますから楽です。以上の利点があることから、台湾の持家率が高い最大の原因は、
この先売り制度だと思えます。

しかし、こういう制度の欠点は、家を買うときに実物がないことです。モデルハウスが
あるのですが、モデルハウスと、完成した実物と往々にして差が大きいのです。ですから、
家を渡したときによく紛争が発生します。この弊害を防止する対策を政府も検討していま
す。

次に、借家層の世帯において、住宅費用が家計支出に占める比率について説明します。
住宅支出の内容は、家屋の賃料と住宅の修繕費です。住宅に関する支出が家計支出に占め
る比率を見ますと、ここ数年来上昇しています。例えば1993年でも18.6%です。
一般の人たちは、住宅費用の負担を25%までは合理的だと言っています。台湾では、ま
だ18%ですから、住宅支出はそう重い負担ではないと思われれます。

以上が台湾における不動産事情についてです。

表1 台湾地区の一般家庭の自家保有率

単位：％

項目別	台湾地区	台湾省	台北市	高雄市
1983年	75.01	—	—	—
1984年	76.69	—	—	—
1985年	78.05	—	—	—
1986年	78.75	—	—	—
1987年	79.15	—	—	—
1988年	79.14	—	—	—
1989年	79.85	83.30	67.18	71.43
1993年	81.82	84.02	74.59	73.73

資料：歴年台湾地区住宅状況調査

表2 台湾地区住宅数及び空家住宅数（1990年末）

項目別	普通世帯数	住宅数 (戸)	一世帯当り 住宅数	空家住宅数 (戸)	空家率 (%)
台湾地区	4,932,763	5,073,909	1.03	674,317	13.29
台湾省	3,795,061	3,961,084	1.04	545,442	13.77
台北市	775,930	755,242	0.97	71,007	9.40
高雄市	361,772	357,583	0.99	57,868	16.18

資料：1990年世帯数及び住宅数調査

表3 台湾地区の居住空間の水準

項目別	一世帯平均 居住面積 (坪)	一世帯平均 部屋数 (間)	一世帯平均 人数 (人)	一人当たり 居住面積 (坪)	一人当たり 部屋数 (間)
1983年	25.59	3.66	4.58	5.32	0.80
1984年	26.21	3.69	4.50	5.52	0.82
1985年	26.43	3.79	4.46	5.61	0.85
1986年	27.74	3.81	4.38	5.91	0.87
1987年	28.60	3.87	4.30	6.26	0.90
1988年	29.18	3.94	4.23	6.51	0.93
1989年	30.54	4.07	4.07	7.06	1.00
1993年	32.85	4.69	4.09	8.04	1.15

資料：歴年台湾地区住宅状況調査

表4 台湾地区住戸対住宅本体及びその環境の満足状況

単位：%

項目別	総計	大変満足	満足	普通	不満足	大変不満足
住宅本体	100.00	7.34	39.13	43.20	9.26	1.06
住宅環境	100.00	7.33	39.72	44.06	7.95	0.94

資料：1993年台湾地区住宅状況調査

表5 台湾地区の自家用車駐車場保有状況

単位：％

項目別	総計	駐車場保有	借地駐車	駐車場なし (道路上駐車)
台湾地区	100.00	48.74	3.23	48.03
台湾省	100.00	55.56	2.61	41.83
台北市	100.00	23.81	6.01	70.18
高雄市	100.00	35.21	3.05	61.74

資料：1993年台湾地区住宅状況調査

表6 台湾地区の家屋の平均価格と可処分所得

項目別	一戸当たり 平均価格 (千元)	世帯当たり 可処分所得 (千元)	購買能力＝ 一戸当たり平均価格 ————— 世帯当たり平均可処分所得 (倍)
1981年	1,331	266	5.00
1982年	1,506	275	5.48
1983年	1,566	296	5.29
1984年	1,763	314	5.61
1985年	1,932	320	6.04
1986年	2,181	342	6.38
1987年	2,221	366	6.07
1988年	2,645	410	6.45
1989年	3,323	465	7.15
1990年	3,423	520	6.58
1991年	4,180	587	7.12
1992年	4,338	640	6.78

資料：一戸当たり平均価格……八十二年台湾地区住宅状況調査
世帯当たり平均所得……中華民國台湾地区個人所得分配調査

表7 台湾地区の借家住宅の毎月平均家賃

単位：元

項目別	1戸当たり平均家賃	坪当たり平均家賃
台湾地区		
1989年	5,332	229
1993年	8,560	350
台湾省		
1989年	4,432	185
1993年	7,010	280
台北市		
1989年	7,817	355
1993年	13,870	570
高雄市		
1989年	4,338	192
1993年	6,200	250

資料：1989年及び1993年の台湾地区住宅状況調査

表8 台湾地区の住宅保有率と貯蓄率の五分比

単位：%

項目別	住宅保有率	平均貯蓄率
総計	80.04	29.62
第一等分	33.70	18.22
第二等分	79.00	22.31
第三等分	92.60	26.18
第四等分	95.90	30.48
第五等分	98.70	37.94

資料：1991年台湾地区家庭部門家計調査

表9 台湾地区の住宅の改善計画の有無

単位：％

項目別	総計	改善計画有り				改善計画無し
		計	新築住宅の購入	現所有住宅の改良	借家	
総計	100.00	9.53	7.77	1.33	0.43	90.47
自家所有	100.00	7.06	5.56	1.50	0.00	92.94
借家	100.00	27.62	23.68	0.28	3.66	72.38
社宅	100.00	11.08	9.18	1.58	0.32	88.92
その他	100.00	12.43	10.92	0.43	1.09	87.57

資料：1993年台湾地区住宅状況調査

表10 台湾地区の住宅改善計画のある世帯の理想とする居住条件

項目別	1989年	1993年
総計	100.00	100.00
学校に近い	54.61	51.26
市場に近い	40.62	29.49
仕事場に近い	39.46	35.10
公園緑地に近い	37.10	34.22
親戚・友人の家に近い	9.30	10.07
駅に近い	17.88	—
交通の便が良い	—	65.59
市の中心部	17.49	10.72
市の郊外部	16.12	13.47
その他	3.29	5.56

資料：1989年及び1993年台湾地区住宅状況調査

表-11

元/坪

1994年・1995年 台北市の家屋の成約価格と変動率			
行政区	1994年平均成約価格	1995年平均成約価格	変動率
中正區	29.80	27.91	-6.34%
萬華區	23.03	21.68	-5.86%
大同區	23.69	21.78	-8.06%
中山區	26.70	25.09	-6.03%
大安區	31.75	31.06	-2.17%
松山區	29.98	27.32	-8.87%
信義區	26.44	25.64	-3.03%
内湖區	20.61	20.67	+0.29%
南港區	21.78	20.57	-5.56%
文山區	21.35	20.74	-2.86%
士林區	25.84	25.82	-0.08%
北投區	21.68	21.71	+0.14%
1994年・1995年 台北縣の家屋の成約価格と変動率			
行政区	1994年平均成約価格	1995年平均成約価格	変動率
板橋市	16.41	16.12	-1.77%
泚止鎮	16.65	15.81	-5.05%
深坑鄉	13.80	13.00	-5.80%
新店市	17.41	17.24	-0.98%
永和市	19.21	18.65	-2.92%
中和市	16.34	16.03	-1.90%
土城市	14.15	14.21	+0.42%
樹林鎮	12.35	12.27	-0.65%
三重市	17.92	17.27	-3.63%
新莊市	14.68	14.28	-2.72%
泰山鄉	13.56	12.59	-7.15%
蘆洲鄉	16.11	16.14	+0.19%
五股鄉	14.07	14.72	+4.62%
八里鄉	11.99	11.66	+2.75%
淡水鎮	16.41	16.51	+0.61%

資料：住商不動産企画研究室

表-12

台北市區の住宅の家賃比較一覽表

單位：元/坪/月

地區名 ↑	區別	路 段	1995年 1月	1996年 1月	變動率
			家賃水準	家賃水準	
大安區		敦化南路~仁愛路	800~1200	800~1200	—
		仁愛路四段~復興南路	850~1300	900~1200	-2.3%
		安和路	750~1200	750~1100	-5.1%
		新生南路~仁愛路	720~1000	700~1000	-1.1%
		忠孝東路三段	600~900	650~950	6.7%
		基隆路二、三段以東	510~760	600~800	10.2%
松山(信義)區		南京東路四、五段	710~860	700~900	1.9%
		敦化北路	800~1050	800~1100	2.7%
		忠孝東路五段	520~750	600~850	14.2%
		信義路五段	700~900	800~1000	12.5%
中山區		信義路六段	500~700	500~650	-4.2%
		松江路	700~760	750~900	13%
中正區		民權東路	620~800	600~800	-1.4%
		羅斯福路	620~750	700~850	13.1%
士林(天母)區		汀州路	520~650	500~700	2.6%
		中山北路七段底	900~1000	800~1000	-5.3%
		天母東路	900~1000	800~1000	-5.3%
		天母北路大廈	700~900	800~950	9.4%
		忠誠路二段	800~1000 500~700	800~1000 500~700	—
		中山北路六段	600~700	600~700	—
		德行東路、忠義街	500~600	500~600	—
		福國路	500~600	500~650	4.5%
		德行西路	500~600	550~650	18.2%
		成功路四段、星雲街	800~900	600~800	-18%
內湖(東湖)區		內湖路二段	620~700 500~550	650~750 500~550	6.1% —
		大湖街	600~700 520~700	500~650 500~700	-11.5% -1.6%
		內湖路一段	620~650	500~600	-13.4%
		東湖路	480~660	500~550	-7.9%
		康樂街	460~530	460~530	—
		康寧路三段	500~560	500~560	—
大直區		600~700	600~700	—	
北投區		關渡	900~920	700~900	-12%
		百齡五路	540~560	500~600	—
		中和街 電梯大廈	500~560	500~600	3.8%
石牌區		懷德街	500~600	500~600	—
		致遠一路	540~560	540~560	—
		石牌路二段	550~600	550~600	—

表-13

台北市のビル賃貸料の成約状況

地区名	築年数	1994年	1995年
忠孝東路	5年以下	1500~1900	1600~2000
	6~10年	1300~1600	1300~1700
	10年以上	1000~1400	900~1200
仁愛路	5年以下	1500~2000	1500~2000
	6~10年	1200~1400	1200~1500
	10年以上	800~1000	800~1200
信義路	5年以下	1400~2000	1400~2000
	6~10年	1200~1500	1200~1500
	10年以上	1000~1200	1000~1200
敦化南北路	5年以下	1700~2600	1700~2600
	6~10年	1300~1700	1600~1800
	10年以上	1000~1300	1000~1400
松江路	5年以下	1300~2000	1300~2000
	6~10年	1100~1300	1100~1300
	10年以上	1000	900~1100
建國南北路	5年以下	1300~1800	1300~1800
	6~10年	1000~1200	1000~1200
	10年以上	900~1000	900~1000
復興南北路	5年以下	1400~2000	1700~2300
	6~10年	1100~1400	1000~1800
	10年以上	1000~1200	900~1500
光復南北路	5年以下	1100~1600	1200~1600
	6~10年	1000~1100	1000~1300
	10年以上	800~1000	800~1200
南京東路	5年以下	1500~2100	1500~2100
	6~10年	1200~1400	1200~1400
	10年以上	900~1000	900~1200
羅斯福路	5年以下	1000~1500	1400~1500
	6~10年	900~1000	1000~1200
	10年以上	800~900	1900~1000
基隆路	5年以下	1200~2200	2000~2200
	6~10年	900~1100	1600~1800
	10年以上	800~900	1300~1500
長安東路	5年以下	1300~1700	1300~1700
	6~10年	1100~1200	1100~1200
	10年以上	800~1100	800~1100

● 単位：元/坪/月 ● 1995年12月現在

● 資料：永慶房屋

表-14

国内主要金融機関の不動産貸付の利率の状況

単位：年利率%
貸付割合は%

銀行別	一般住宅貸付		住宅貯蓄貸付		貸付割合	貸付期間
	第1次取得	一般取得	第1次取得	一般取得		
台湾銀行	8.4	9.275	8.40	9.025	70	20~30年
土地銀行	8.25	9.4	8.25	8.8	70	20~40年
合作金庫	8.55	9.25~9.75	9以下	9.00	70	20~30年
華南銀行	8.8	9.65	8.8	9.15	70	20~30年
第一銀行	8.85	9.3~9.5	8.8	9.3~9.5	70	20~30年
彰化銀行	8.8~8.55	10.05	8.55~8.8	9.55	70	20~30年
台湾企銀	8.9	9.25	8.9	9.25	70	20~30年
中央信託局	8.9	9.375~9.625	-	-	50~70	20~30年
交通銀行	8.7	9.1~9.2	8.7~8.9	9.1~9.2	60~65	20~30年
農民銀行	8.85	9.6	8.85	9.1	70	20年
台北銀行	8.8	9.75	8.8	9.5	60	20年
中國商銀	8.5~8.75	9.25~9.75	8.5~8.75	9.25~9.75	65~70	20~30年
台北企銀	8.75	9.5~9.6	8.75	9.6	70	20~30年
上海商銀	8.95	9.5	8.95	9.5	70	20~30年
華僑銀行	9~9.5	9.75	9	9~9.5	70	20~30年
萬通銀行	9	9.5~9.65	9.45~9.5	9.475~9.575	70	20~30年
大安銀行	9	9.75	-	-	70	20~30年
聯邦銀行	9	9.5~9.75	9	9.25	70	20~30年
中華銀行	9	9.5	9	9.5	70	20~30年
華信銀行	-	9.75	-	9.63	70	20~30年
萬泰銀行	9	9.5~10	-	-	70	20年
亞太銀行	8.85	9.25~9.5	8.85	9.25~9.5	70	20年
玉山銀行	9	9.5~9.75	9	9.5~9.75	70	20年
泛亞銀行	9	9.6	9	9.425	70	20年
台新銀行	9	9.25~9.75	9	9.25~9.75	60~75	20~30年
中興銀行	9	9.5	9	9.5	70	20~30年
寶島銀行	8.98	9.75	9	9	70	20年
遠東銀行	9	9.75	9	9.75	70	20~30年
富邦銀行	8.875	9.25	8.875	9.125	70	20~30年
大眾銀行	9	9.5~9.75	9	9.5~9.75	70	20年
安泰銀行	8.95	9.75	8.95	9.75	70	20年
中國信託	8.9	9.5	8.9	9.5	70	20年
慶豐銀行	9	9.25~9.75	9	9~9.25	70	20年

資料：：房地產月刊訪價提供

次に中国大陸の不動産事情についてご紹介します。私は台湾の不動産事情については精通しておりますが、中国大陸の不動産事情については全体像は把握しておりますが、詳細については理解しているものは限られているので、そのことをここで一つお断りしておきます。

先ず最初に中国大陸の土地管理局の組織についてお話しいたします。中国大陸は、1986年3月に農地の不法占有と、農地の乱用を整理するために、土地管理局を設立しました。(表-15) この局は、経済体制の変化に応じた土地利用制度の改革も主眼に置き機能しています。

また、土地管理局は、行政部門と事業部門に分かれております。行政部門は9つの課に、事業部門は5つの課に分かれております。ここで特筆すべき事は、行政部門は役所ですが、事業部門は収益部門となっていることです。つまり政府自体も商売をしているのです。

この土地管理局の事業部門に、中国地産諮問評価センターという、不動産仲介サービス業を提供している部署があります。不動産仲介サービス業は民間にもありますが、全国でいちばん大規模なものが、国家土地管理局の中国地産諮問評価センターだと思います。

次に、中国大陸の土地利用制度ですが、これは社会主義土地公有制度を施行しております。(表-16) つまり、1982年の中華人民共和国憲法により、都市の土地は国家所有、農村及び都市郊外の土地は、基本的に集団所有と明確に規定しております。

管理形態については、国家所有の土地は、行政による計画配分方式をとっています。

つまり、国家機関、あるいは軍事機関の用地、都市のインフラ施設用地、エネルギー・交通・水路等のプロジェクト用地は、国家の行政的計画配分で土地が利用できますが、行政的に土地を配分された者は、その土地を譲渡、あるいは賃貸することはできず、更に外国企業、あるいは合弁企業で、その土地を使っている者は、土地使用費を支払う事になります。中国内部の企業は、土地使用税を払います。個人でしたら地代を払います。また有償で土地使用権を取得することも可能です。しかしこれは国が独占して手続きをとっている為、農村の集団的所有の土地の使用権の売却には、国が集団的土地所有を収用し、国家所有にした後、初めてその使用権の売却が可能となります。その使用権は、使用権期限内においては、譲渡及び貸し出し、あるいは抵当権の設定、相続等の手続きがとれます。先程から土地使用権という用語を使っていますが、この土地使用権とは、期限を住宅地は70年、工業用地は50年、商業用地、娯楽用地、観光用地は40年と区切り、国に出讓金を支払い土地使用権を買い取ることを言います。この土地使用権を買い取った業者は、契

約日より1年以内に着工しないと、出讓金の20%の放置費を取られます。要するに罰金です。更に契約から満2年以内に未着工の場合は、無償で国はその使用権を取り戻します。

一方、集团的土地所有の農村の土地については、農地は費用負担を負いませんが、農村の集团的土地を住宅用地として使っていた場合は、1991年から土地使用費を払うことになっています。

また、中国大陸の土地の市場体制には、3つの等級の市場があります。(表-17) 1級市場、2級市場と、3級市場ですが、1級市場とは、国が国家所有の土地の使用権を売却することができ、市場主体は国家独占になっています。

2級市場は、不動産業者が、国から土地を購入後に建物を建てるとか、あるいは土地の開発した後、同じ不動産業者に分割して売却します。これを土地使用権を転譲と言います。

■

また開発会社が、更に大規模の会社から土地使用権を譲り受けて、家を建てて、一般の民間人に譲渡することを3級市場と言います。3級市場の土地使用権の売買については、増地税、所得税がかかり、その取引価格について、政府に対して申告します。以上が、土地市場の状況です。

次に、中国大陸の土地評価制度についてです。中国大陸は、元来社会主義であり、土地は、無償、無期限に利用が可能ですが、その結果国は、土地資源の利用及び、土地の有効的利用ができず、土地から全然資金を調達することができないのです。ですから、国は貧しく、建設は進まないという状況が続きました。

このことから土地制度を再検討し、1980年に、国务院の許可を得て、四川、厦門、広州等の地方に、土地利用制度の改革を実験的に展開しました。

1988年に、全国人民代表大会で、憲法と土地整理管理法法規を修正し、土地使用権を、法律の規定によって、それを譲ることができることを明確に規定し、1988年から、土地を有償使用する制度を設立しました。

しかし土地を有償使用するには、まず土地の価額を決定しなければならず、ここで土地の評価の重要性が認識されたのです。国家土地管理局は、1993年に、土地評価士資格試験暫定辦法を公布し、1993年8月から、土地評価士、つまり日本で言う不動産鑑定士の試験委員会を設立しました。そして同年に、第1回の試験を開始しました。去年11月に北京で話を聞いたところ、昨年11月にも鑑定士の試験があり、その試験の応募者が2万名に上り、資格審査で約1万人に絞り、最終的な合格者を約6,000人としました。

以前の合格者が約6千人いますので、現在中国大陸では1万2千人以上の土地評価士がいることとなります。更にその土地評価士は、A級とB級に分けられており、A級は、国内各地で営業ができ、B級は県内の各地に業務執行することになっています。

土地評価の費用の計算方法は、一般宅地の評価費用の1,000分の4から1,000分の0.3というような評価費用を取っています。また1993年にも、土地評価委員会が創設されており、委員は、国家土地管理局の代表と、国有資産管理局代表と、国家物価局、あるいは学術経験者によって評価委員会を形成しています。また土地評価の関係法律は、市町村土地定級規定と、城鎮土地評価規定等があります。

中国大陸は、1994年5月に、中国土地評価士協会が成立しています。英略字でCREVAで代表しています。Cはチャイナ、Rはリアル、Eはエステイト、Vはバリュアーズ、Aはアソシエーションです。

次に、(表-18)を見て下さい。大陸の土地評価のプロセスがでています。最初にありす「土地定級」とは、日本語では近隣地域の区分を言います。台湾も同様の方法で、台湾では「地価区段」と言います。

中国大陸では、この制度を1989年に、初めて南京、広州、大連、厦門で試験的に実施しています。この均質地域を区分した後に、基準地価格を評価します。基準地価格は、収益方式と、市場取引事例方式により、均質地域内の事例調査をします。その事例を調査し、その平均価格を取ります。その平均価格が均質地域の、いわゆる地価区段の基準地地価になります。台湾の言葉で言いますと「区段地価」と言います。つまり、この地区の近隣地域の平均価格になります。

基準価格の評価算出後に、今度は各筆の土地を評価します。即ち、個別の宅地の条件をもって修正します。宅地の条件、例えば間口、奥行き、道路の隣接状況等により、宅地ごとの標準価格を出します。標準価格を出した後に、今度はこの価格を基準にして譲渡価格を決めます。使用権を譲渡するのに譲渡価格を決める。この価格の決定は協議、あるいは入札、競売の方法などいろいろありますが、ここで価格の基本額が決まるのです。これが、中国大陸の土地評価のプロセスです。

次に土地鑑定士の土地評価の報酬額の計算方式ですが、(表-19)例えば、土地使用権の評価額が4万元の場合は、100万元以下の部分は0.4%、101万から200万元の部分は0.3%という様に、報酬比率は徐々に下げています。

また、最近の中国大陸の土地出讓状況をご紹介します。(表-20)これは1級市場、

つまり、国が不動産業者に、土地所有権を譲渡したものです。資料を見ても分かるように面積も大きく、金額も高く、一般人民は、直接国から土地の所有権を譲り受けることはできないのです。

次に2級市場の状況ですが、(表-21)これは、土地所有権の転讓です。2級市場の面積は、1級市場より小ぶりなのが特徴です。

最後に、1988年以降の、土地の所有価格の推移です。(表-22)中国大陸は、1992年に価格がピークになっていますが、翌1993年には、ほぼ半値になり、1994年にはやや上昇してきました。

(表-23)は、市の中心部からの距離と地価の関係を示したものです。(1)の商業用地を見ると、市の中心に近いものは価格が非常に高いのが分かります。

距離の1目盛りが5キロですから、3の所、つまり15キロ離れると、商業用地の価格はほぼ横這いになっています。(2)のオフィス用地は、価格と距離の変化は、商業用地ほど激しくはありません。(3)は別荘用地、(4)は住宅用地、(5)は工業用地のデータです。

また、賃料ビルの賃料変動状況は、(資料-24)のようになっています。

以上簡単に、台湾と中国大陸の不動産事情を紹介いたしました。長時間ご静聴ありがとうございました。

◆ 第28回講演会 1996年2月8日 於：氷川会館

表-15 中国の国家土地管理局の組織図

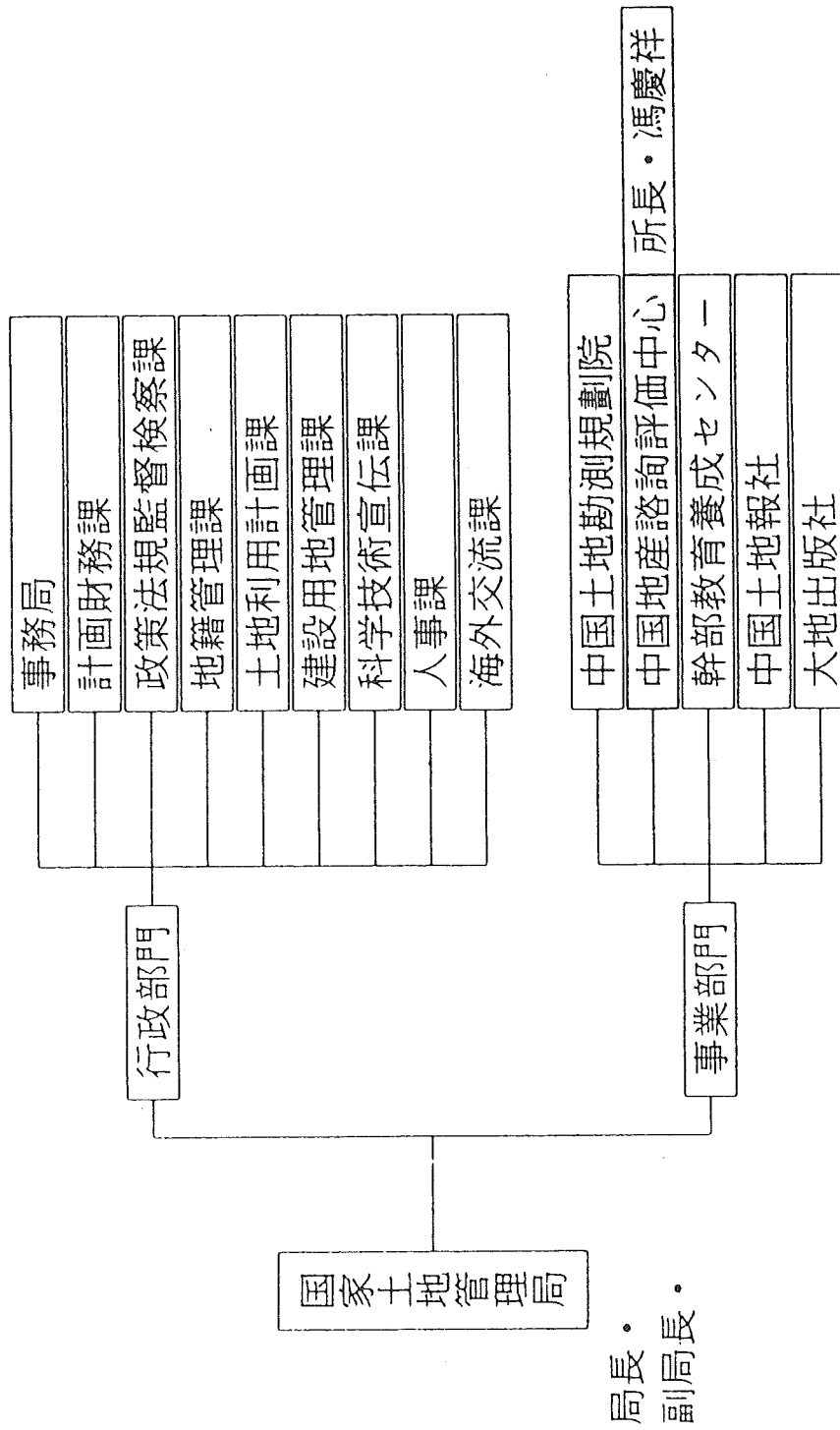


表 1 6 大陸の土地制度

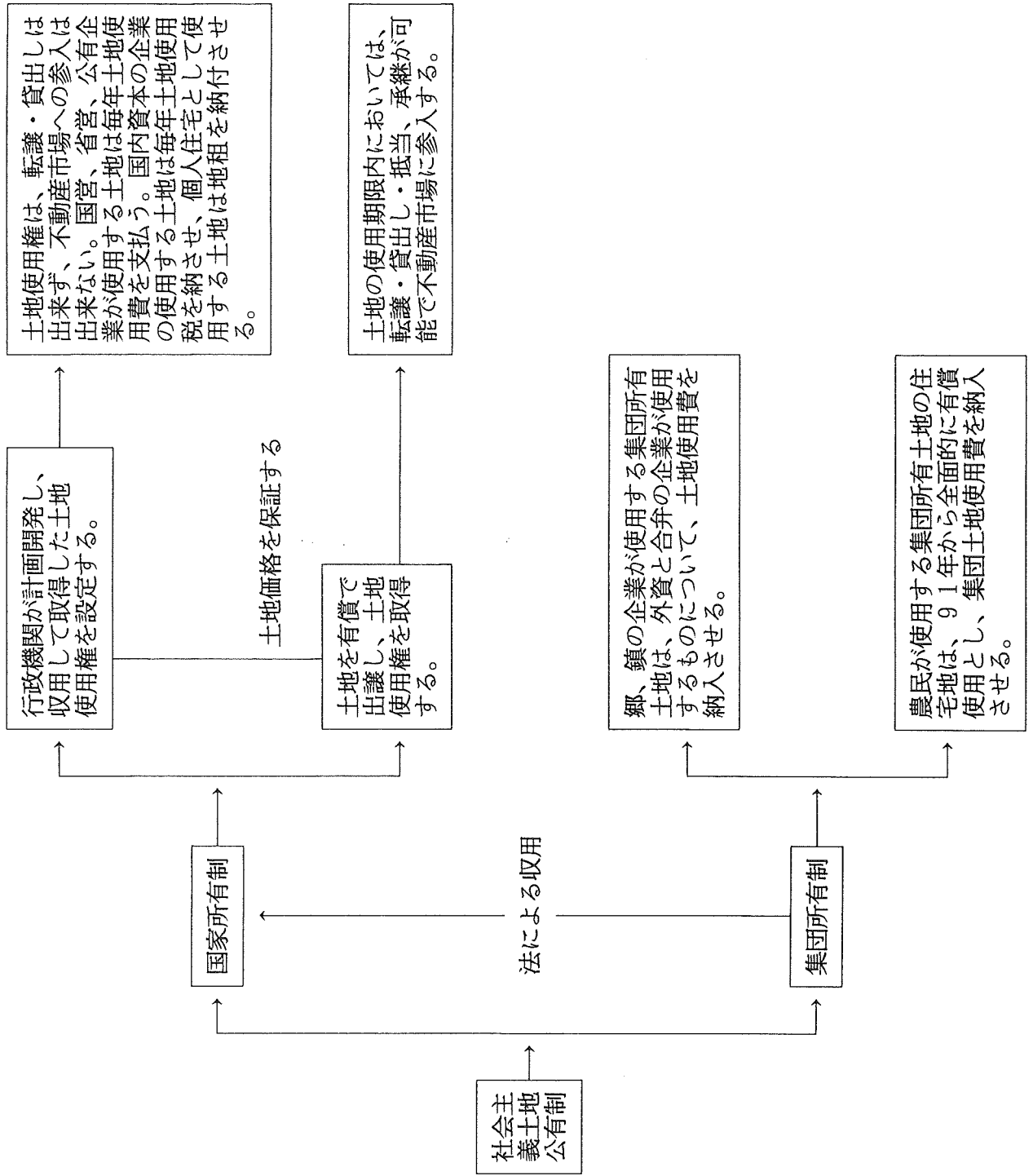


表 1 7 大陸土地三級市場体制図

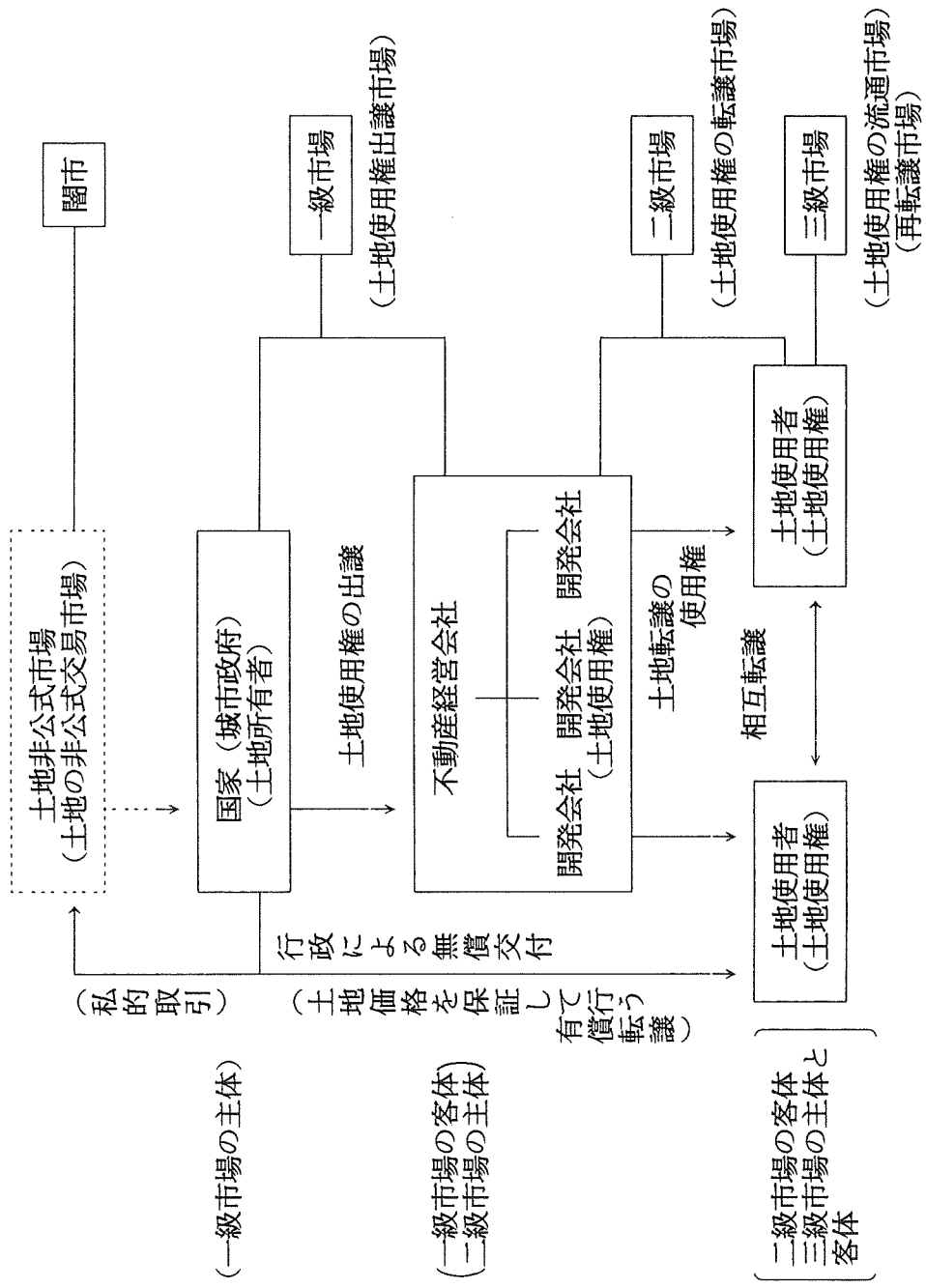


表18 中国 土地評価システム

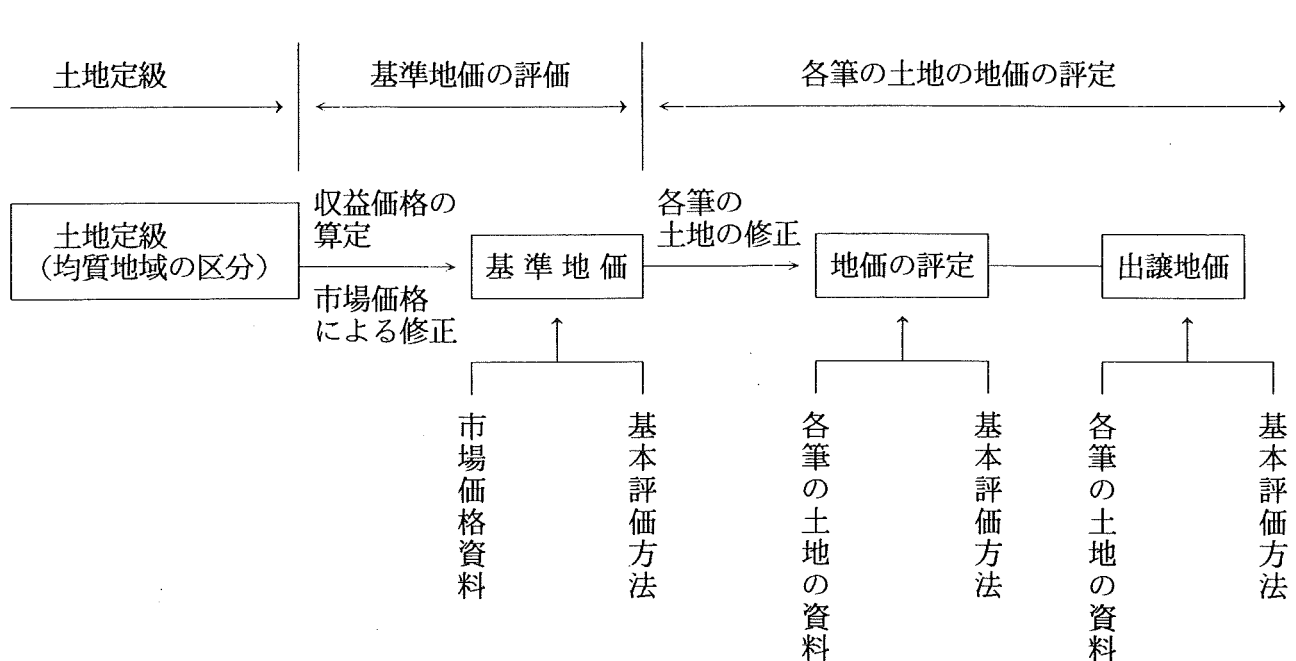


表19 画地評価の報酬基準 (国家計画委員会・国家土地管理局)

	土地の評価総額 (単位: 万元)	報酬標準 (%)
1	100 以下	0.4
2	101 - 200 の部分	0.3
3	201 - 1000 の部分	0.2
4	1001 - 2000 の部分	0.15
5	2001 - 5000 の部分	0.08
6	5001 - 10000 の部分	0.04
7	10000 を越えるの部分	0.01

例: 土地の使用権の評価額40,000,000元の場合 $100 \times 0.4\% + 100 \times 0.3\% + 800 \times 0.2\% + 1000 \times 0.15\% + 2000 \times 0.08\% = 54,000$ 元

表一 20

土地使用權の出讓の状況 (1992年 3月末)

入札 協議	出讓地の所在	時点	方式	年期	面積 m ²	市政 情況	用途	容積率	成約地価		受讓人	
									總 价	每 m ² 建築物價格		
1	紅橋开发区 26 号	1988. 8	招 標	50	12923	七通一平	综合楼	5	2805 万 美 元	2147	434	日本孙氏企业公司
2	紅橋开发区 28-3C	1989. 2	招 標	50	3614	七通一平	综合楼	7. 2	828 万 美 元	2300	316	香港碧源投资有限公司
3	漕河泾开发区 B7-B10	1990. 3	协 议	50	42724	七通一平	工业及服务 楼	2. 7	1088 万 美 元	254	575、 200	香港齐来贸易公司
4	桃浦乡漕浦 94 号	1990. 10	协 议	70	16140	生地	乡村别墅	0. 5	88. 77 万 美 元	55	110	美国帝国建设有限公司
5	日航龙柏饭店	1990. 10	协 议	50	21992	七通一平	旅馆	1. 4	1380. 9 万 美 元	412	300	日本国上海日航龙柏饭店株式会社
6	古北新区 24 号	1991. 8	招 標	70	55400	七通一平	花园住宅	0. 45	1500 万 美 元	270	601	香港仲盛有限公司深圳万科企业股份有限公司
7	浦东陆家嘴地区	1991. 5	协议批租	50-70	151 万	生地	按规划	6.	7 亿 人 民 币	446		陆家嘴金融贸易开发公司
8	浦东金桥地区	1991. 5	协议批租	50-70	400 万	生地	按规划	2.	4 亿 人 民 币	60		金桥出口加工区开发公司
9	浦东外高桥地区	1991. 5	协议批租	50-70	400 万	生地	按规划	2.	4 亿 人 民 币	60		外高桥保税区开发公司
10	浦东张杨路地区	1991. 8	协 议	50-70	127422	生地	按规划	6524	万 人 民 币	512		商业建设开发公司
11	浦东白莲泾毛家宅	1991. 11	协 议	50	5270	生地	工业	2. 4	52. 7 万 美 元	100	40. 54	香港纽士威 (国际) 有限公司、中房上海分公司 (中威房产公司)
12	浦东乳山路	1991. 11	协 议	50	8116	生地	公寓、综合楼	6	730. 44 万 美 元	900	152	美 99 集团、上海中大、明泰、黄浦房产局 发展公司合资
13	古北新区 22 号	1991. 12	协 议	70	6003	七通一平	公寓	4	497 万 美 元	828	207	海华房产有限公司 (中国涉外建筑工程有 限公司、卢湾区房建开发公司、海华科技 实业公司)
14	打浦桥斜三基地	1992. 1	协 议	70	19790	生地	公寓及配套 商、服	100	万 美 元	50. 5	210-260	香港友聪有限公司、黄浦区房产经营公司 (合资水华房地产有限公司)
15	浦东大道 136 弄	1992. 3	协 议	50	3555	生地	商贸综合楼	6	97. 76 万 美 元	275		香港百欣投资有限公司 (70%)、古北开发 公司 (30%)
16	深阳路 1114 弄	1992. 3	协 议	70	2025	生地	公寓	71.	26 万 美 元	352		香港友聪有限公司、黄浦区房产经营公司 (合资水华房地产有限公司)
17	古北新区 22 号	1992. 3	协 议	70	3533	七通一平	公寓	2. 1	179. 9 万 美 元	509	240	香港百欣投资有限公司 (70%)、古北开发 公司 (30%)
18	镇宁路华山路口	1992. 3	协 议	70	8524	生地	公寓及商、服	1.	85654 万 美 元		488	香港总发展有限公司
合 计		单項批租		209609				10073. 75 万 美 元				
		成片出让		9637422				121524 万 美 元				

道路・電氣・電話・ガス・上、下水道・雨水排水、以上の7つが整備されており平坦な土地

表-21

土地使用権の転讓の状況 (1992年3月末)

時期	土地の所在	土地面積 (m ²)	用地性質	容積率	転讓方式 (年)	転讓金				受讓入 (暫定)
						金額	建築単価	土地単価	米\$	
						人民币元	人民币元	人民币元	米\$	
1991. 12. 2-2-8	陆家嘴金融贸易区	11000	商贸办公综合楼	5	50	3190万	580	2900		江苏省江苏大厦
1992. 2. 24. 1-3-2	陆家嘴金融贸易区	7300	金融办公综合楼	≤8	50		876万	150	1200	招商局大厦
1992. 2. 29. 2-2-7	陆家嘴金融贸易区	12800	商贸办公综合楼	5. 5			1056	150	825	宝安大厦
1992. 3. 14. 2-2-5	陆家嘴金融贸易区	7260	商贸综合楼	4. 5	50	1887. 6万		2600		山东省齐鲁大厦
1991. 4. 15. 14#地块	金桥出口加工区工业区	2432. 41	建造厂房	<1. 5	协议 30		7631818 日元		67. 55	上海爱丽丝制衣有限公司
1991. 11. 19. 14#地块	金桥出口加工区工业区	26470	工业厂房	<1. 5	协议 25		119. 1150万		45	上海国际油漆有限公司
1991. 12. 12#B地块	金桥出口加工区工业区	10000	工业厂房	<1. 5	协议 50		61. 167万		61. 161	上海汽车工业技术中心
1992. 2. 8. 14#地块	金桥出口加工区工业区	2884	工业厂房	<1. 5	协议 50		24. 8024		86	上海志方包装有限公司
1992. 2. 14#地块	金桥出口加工区工业区	3007. 67	工业厂房	<1. 5	协议 30		23. 4598万		78	上海冈野服装有限公司
1991. 9. 28. 张杨路商业购物服务中心 7-1 地块	张杨路商业购物服务中	6141	粮油批发、另售	4. 92	协议 50	5004915	165. 65	815		良友商贸
1991. 9. 28. 张杨路商业购物服务中心 10-2#	张杨路商业购物服务中	2315	石油批发、另售	3. 91	协议 50	1886725	208	815		石油商厦
1991. 10. 22. 张杨路商业购物服务中心 6#	张杨路商业购物服务中	5139	商业综合楼	4. 4	协议 50	4188285	185	815		商贸大厦
1991. 10. 22. 张杨路商业购物服务中心 9-1#	张杨路商业购物服务中	3577	商业综合楼	3. 42	协议 50	2915255	238	815		食品总汇
1991. 10. 22. 张杨路商业购物服务中心 10-1#	张杨路商业购物服务中	3574	商业综合楼	5. 27	协议 50	291万	154. 64	815		服饰总汇
1991. 10. 22. 张杨路商业购物服务中心 12#	张杨路商业购物服务中	6741	旅馆	5. 22	协议 50	5493915	156	815		张杨宾馆
1991. 12. 11. 张杨路商业购物服务中心 2、3、4#	张杨路商业购物服务中	20000	商业综合楼	6. 1	协议 50	23020352	229	1401		
1991. 12. 11. 张杨路商业购物服务中心 7-2#	张杨路商业购物服务中	5435	商业综合楼	6. 86	协议 50	4430340	118	815		供销大厦
1991. 12. 11. 张杨路商业购物服务中心 9-2#	张杨路商业购物服务中	3574	商业楼	3. 61	协议 50	2912810	225	815		国药大楼
1991. 12. 11. 张杨路商业购物服务中心 11-1、8#	张杨路商业购物服务中	24587	商业综合楼	8 ^上 1. 28 11-1 ^上 9. 75	协议 50	1840. 8万	636 83. 24	815		黄浦综合楼
1991. 12. 18. 张杨路商业购物服务中心 1-2	张杨路商业购物服务中	3200	商业综合楼	4. 06	协议 50	2738400	210	855		东方综合楼

サービスセンター

協議

表-22

(1) 1988年以来の全国土地出賃価格(平均)の推移

年	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
価格							
地価(元/㎡)	107	72	111	111	240	120	200
指数	100	67	103	103	224	112	187

(2) 1988年以来の全国建物売価(平均)の推移

年	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
価格							
建物価格(元/㎡)	546	593	703	802	975	1049	1415
指数	100	108	128	146	178	192	259

(3) 1988年以来の国家が公布した小売価格の上昇率

年	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
上昇率%	18.5	17.8	2.1	2.9	5.4	13.2	21.7
指数	100	118	120	124	130	148	180

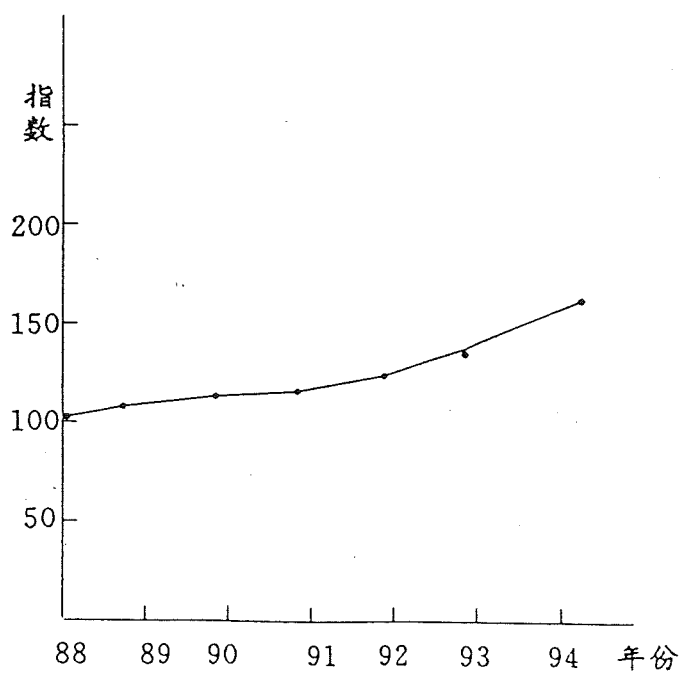
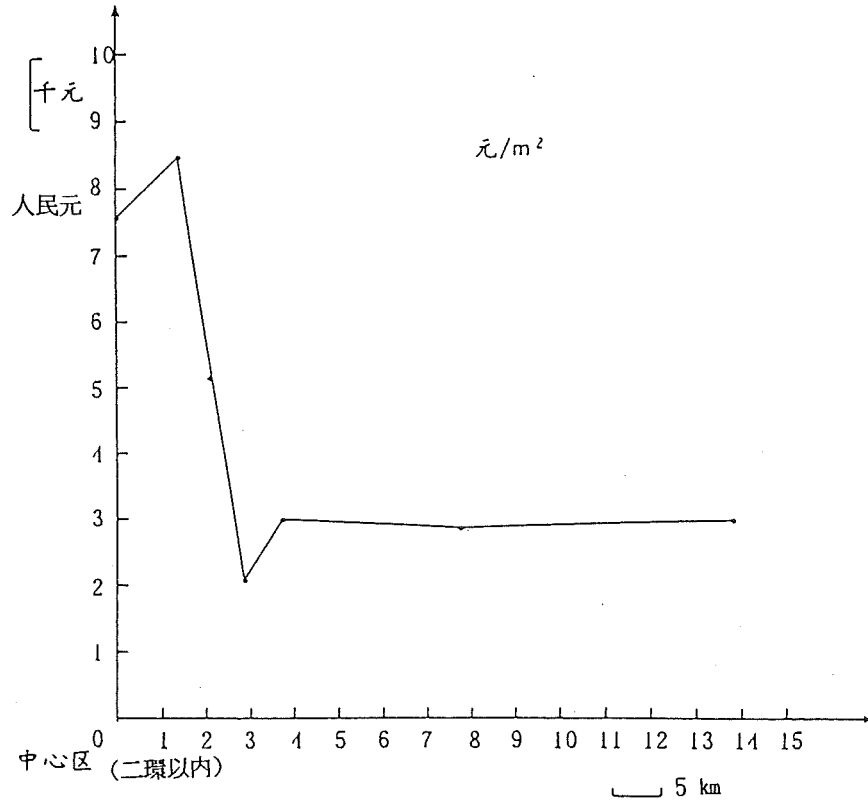


表-23 (その1)

(1)商業(総合)用地



(2)ビル用地

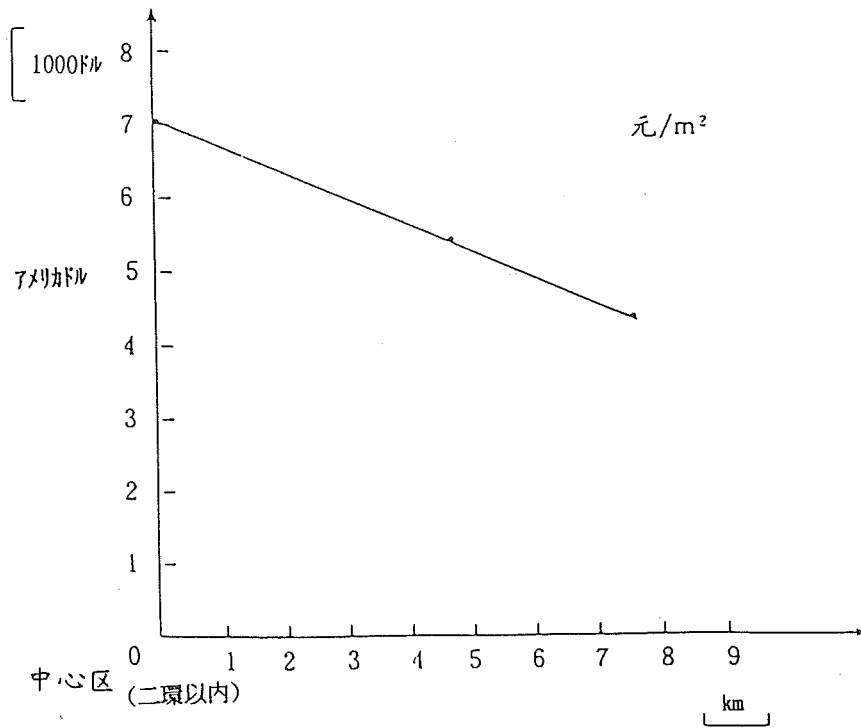
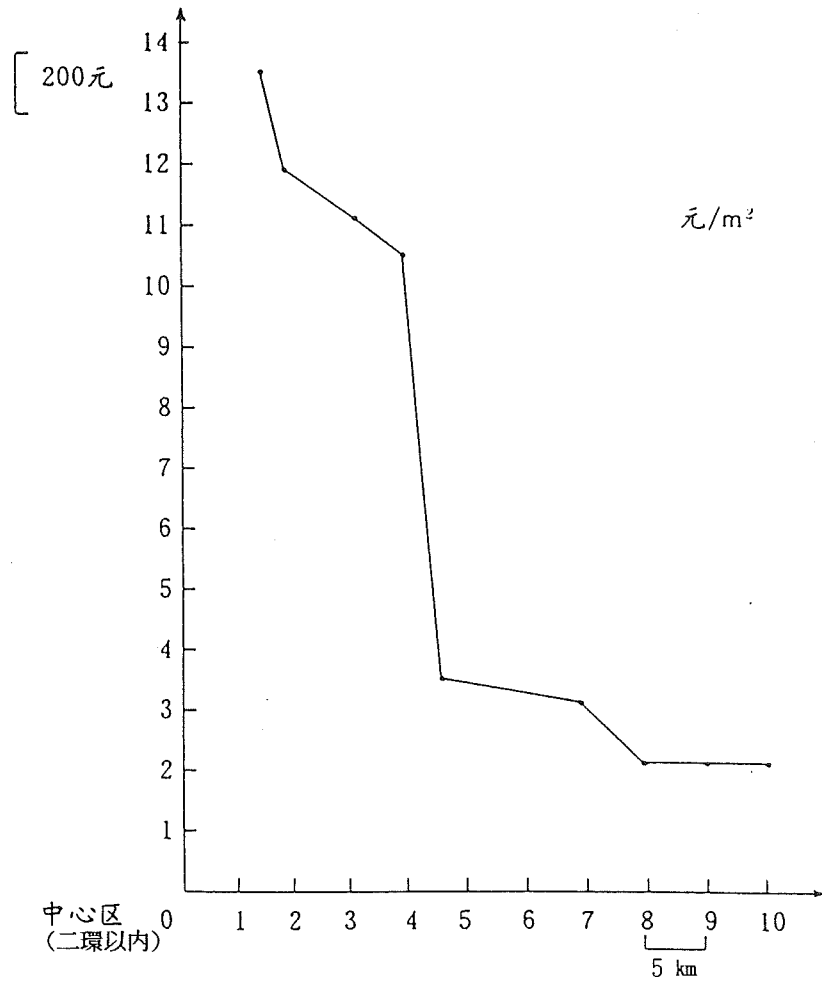


表-23 (その2)

(3)別荘用地



(4)住宅用地

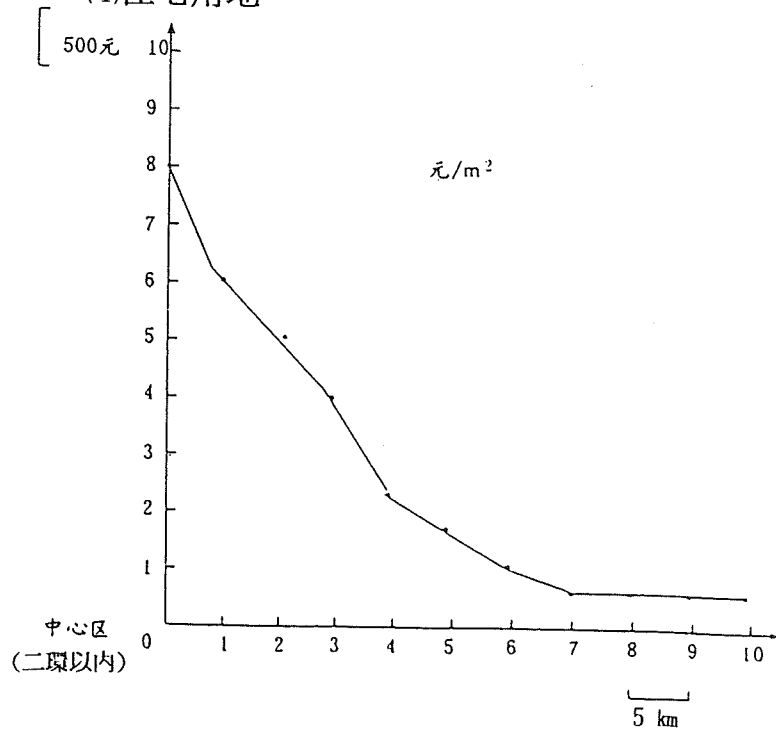


表-23 (その3)

(5)工業用地

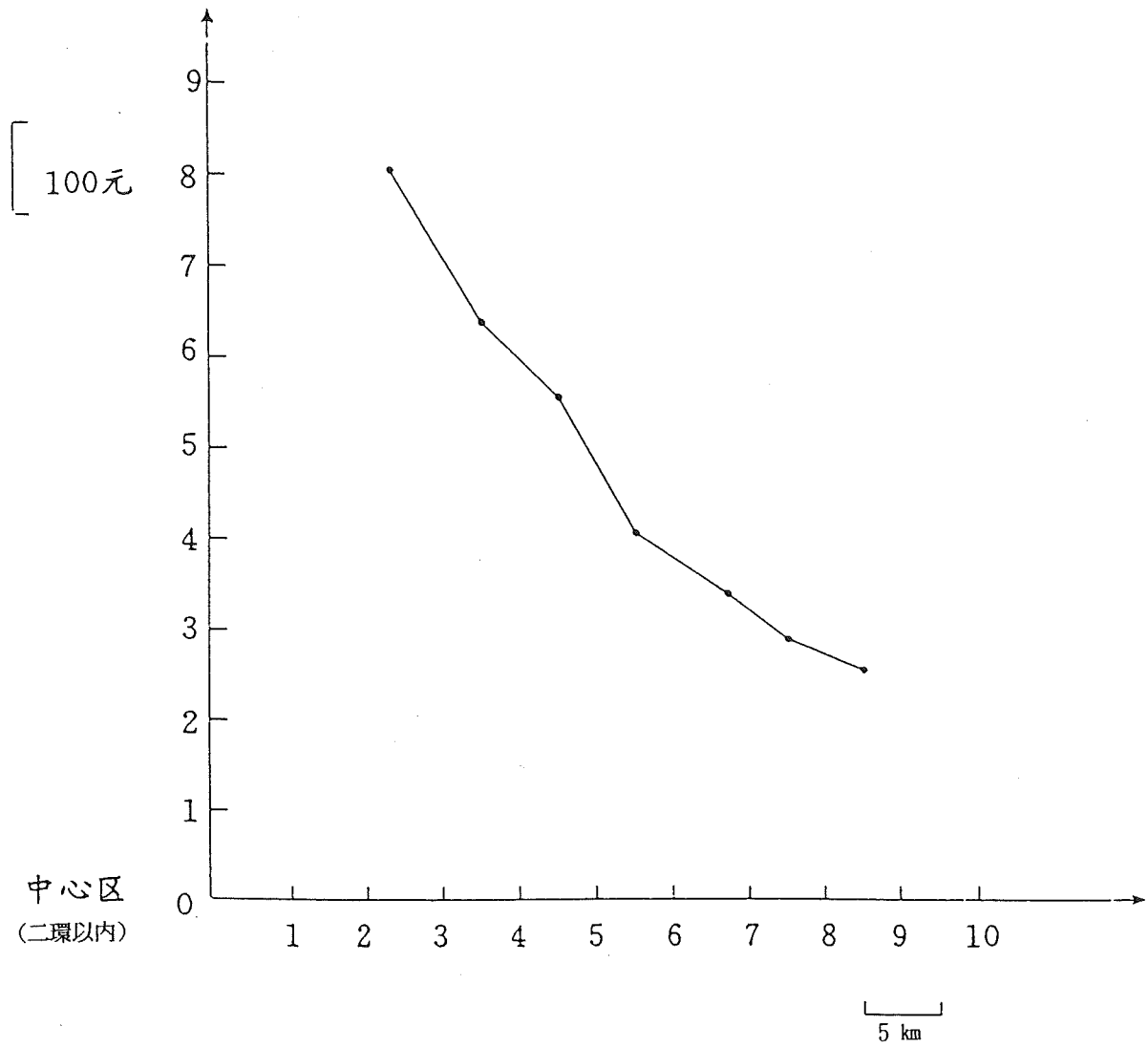
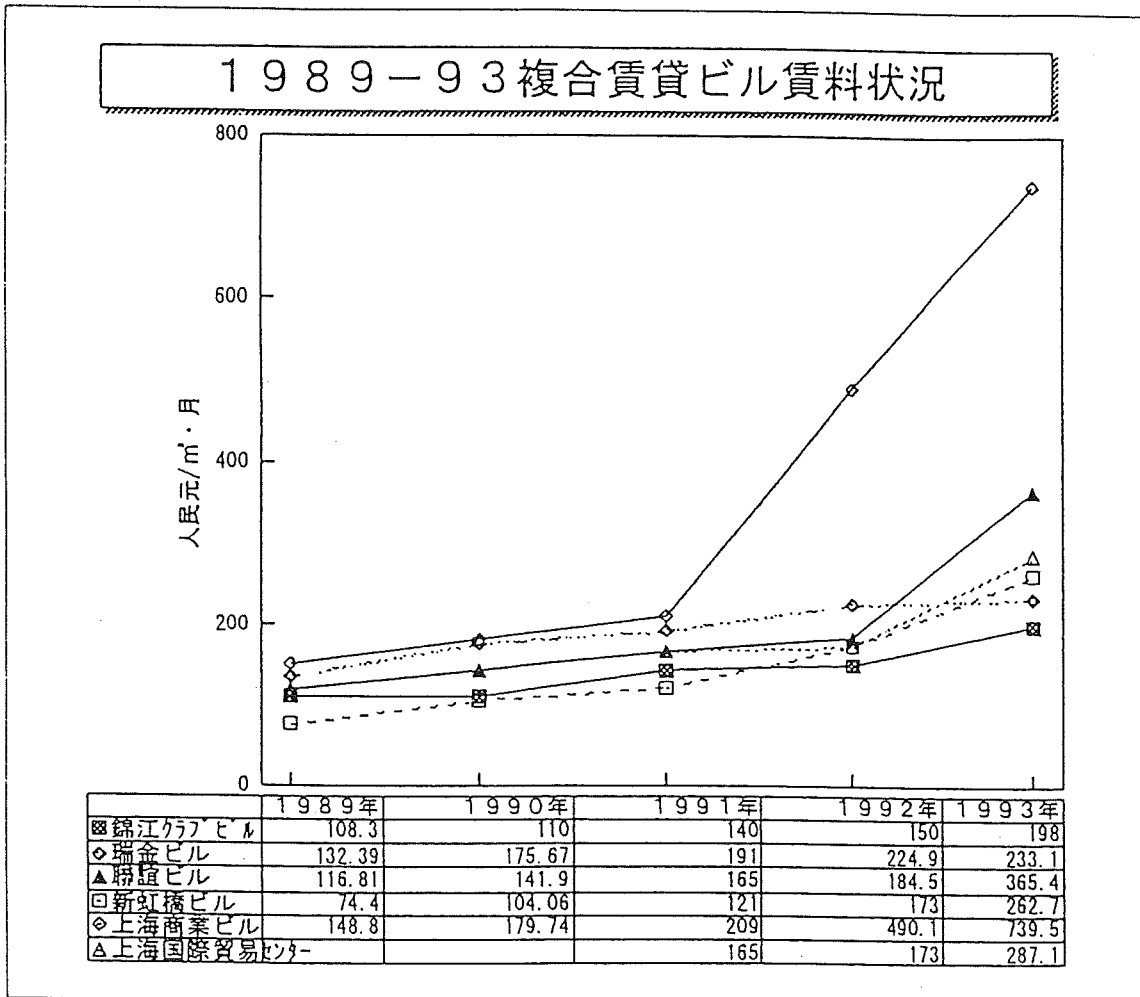


表-24



資料：上海市統計局編

『1994上海市房地產市場』より作成