

【 寄 稿 】

中国の土地使用权制度について —その沿革と展開—

株式会社アースアプレイザル 取締役
客員研究員（不動産鑑定士） 山縣 滋

1. はじめに

社会主義国においては土地の国有化は体制の根幹をなすものであり、中国にとっても例外ではなかった。毛沢東の時代までは農村部を除くすべての土地は国家の所有であり、私有は許されなかった。その後、文化大革命後の混乱期を経て1978年に鄧小平が政権を掌握すると従来の階級闘争を放棄し、改革開放に着手し、いわゆる南巡講話にて「4つの近代化」と「先富論」を掲げ、社会主義市場経済体制への移行を強く推進した。鄧小平はまず経済特区を設けて外資を導入し、それを梃子に近代化のための開発を行うこととしたが、その際に問題となったのが、土地という最重要な生産手段を土地の国家所有という社会主義体制の枠組みを崩さずどのように利用させ資本を導入するかを解決することであった。

1982年の修正憲法で土地については「国有」と「農民集団所有」の二つに分類することで改めて土地の私有は認めないこととし、その一方で1990年の『暫定条例』により「国有土地使用权」の譲渡制度を創設し、1995年の『都市不動産管理法』により現在の「土地使用权」を軸とした土地の「所有」と「利用」

を分離する土地制度の骨格が完成した。さらに、2007年制定の『物権法』により、土地使用权は債権ではなく物権であることが再確認³され、その担保能力及び担保権設定方法についても法制化⁴されたことで、土地使用权が土地所有権に代わる資本投下の客体として適格性を有するものであることが法的にも保証された状態となった。

本稿はこのような経緯を経た現在の中国の土地使用权制度の沿革とその展開の状況について簡単にまとめたものである。

2. 土地所有と土地使用权の形態

2-1. 全体構造

1998年に修正された『土地管理法⁵』は土地を用途によって「建設用地」、「農業用地」、「未利用地」の3種類に分類している。「建設用地」とは建物や構築物の敷地として利用される土地であり、住宅、工場、交通施設、軍事施設等の敷地である。「農業用地」と

¹ 正式名称は『中華人民共和国都市国有土地使用权出让及
準讓暫定施行条例』で、翻訳全文については「土地総合
研究」13巻3号（翻訳：城野好樹）を参照

² 正式名称は『中華人民共和国城市房地產管理法』で翻訳
全文については「土地総合研究」13巻1号（翻訳：城野好
樹）を参照

³ 土地使用权が債権か物権かについては中国においても激
しい論争があったことが伝えられている「転機に立つアジ
アの土地法」土地問題双書36巻

⁴ 『暫定条例』32条においても土地使用权には抵当権が設
定できることが定められていたが、その機能や実行方法に
ついては『物権法』で具体的に明記された。

⁵ 翻訳全文は「土地総合研究」13巻1号（翻訳：城野好樹）
を参照

は耕地、林業用地、牧草地等の農業生産に用いられる土地を指す。「未利用地」とは両者以外の利用計画の定まっていない土地を指す。そして土地の所有関係については都市地域にある土地は国家の所有であり、農村地域にある土地は農民集団所有であるとしている。

建物については私有が認められているが、その敷地の利用については「土地使用权」の譲渡⁶を受けなければならない。これは外資のみならず個人や国内資本についても同様である。都市の郊外において新たに開発を行おうとする場合には「農業用地」や「未利用地」から「建設用地」へと用途転換の審査手続きを経た上で「土地使用权」の譲渡手続きが必要となっている。

表1. 中国の土地所有・利用形態一覧

土地所有・利用形態一覧			
地域分類	都市地域		農村地域
所有者	国家		農民集団所有
用途分類	建設用地	未利用地	農業用地
使用权	譲渡	割当	建設用地に用途転換しない限り使用权設定は不可
使用期間	40~70年	無期限	

※色塗り部分は資本投下可能対象権利

現在の中国における土地の所有利用の関係は表1.の通りであり、「建設用地」における「土地使用权」が都市部における土地利用の唯一の私用形態ということになる。

2-2. 土地使用权生成の系譜

前述のように土地の所有と利用とを分離する土地使用权制度は改革開放に着手して以来、約20年を経てようやく固まってきたわけであるが、この制度が受け入れられた背景にはいくつかの歴史的な土壌がある(図1. 参照)。

その一つは明代にまで遡る「一田二主」制といわれる二重所有権制である。これは土地を上地と底地との二つに分け、それぞれが別の所有者に属し、かつ別個独立して権利関係の異動が行われるという慣習法上の制度である。土地権は土地の実際の利用権者であるが、底地権者に異動があっても、その影響

を受けないという物権的な権利であった。したがって、外観上は土地権者が当該土地を使用収益処分できる所有権者であるかのごとく見え、底地権者は地代徴収権だけを有する観念的な所有権者にとどまっていたのである。

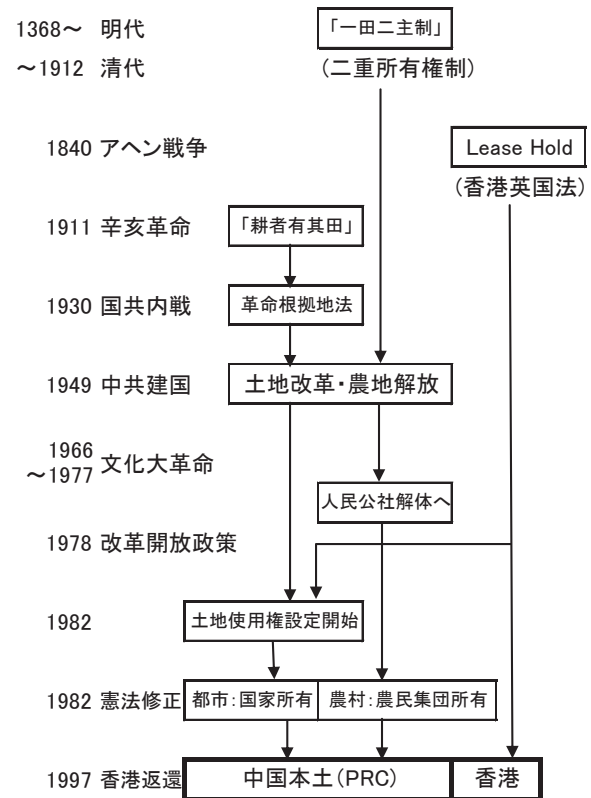


図1. 中国土地使用权成立の系譜

二つ目は1840年のアヘン戦争の結果、英国に租借された香港において適用されていた英国法の Lease Hold といわれる長期賃借権⁷である。賃借権とはいつても、その期間は標準で75年間という超長期のもので、譲渡も担保設定も可能な定期土地保有権とでもいうものである。英国法において、観念的には土地「所有者」は英国王であり、土地利用者は無期の保有権を有しているか、あるいは有期の賃借権を有しているかということであり、日本で思い浮かべる「完全所有権」を有している人は存在しない。したがって、土地については所有することよりも利用権の確保にこだわるという土壌があったことである。

⁶ 法律原文では「出讓」となっており、「払下」という訳もあるが本稿ではわかりやすく「譲渡」とする。

⁷ 英国法における賃借権は8種類もある複雑な制度(西垣剛「英国不動産法」(信山社出版:1997年))であるが、香港政庁では期間75年間の1種類のみを認めていた。

三つ目はアヘン戦争に始まり文化大革命の終息までの約 140 年にわたって続いた社会的・政治的・経済的混乱である。この間、土地制度についても主に農地においてであるが、地主制から、小作農に土地が配分されたり、私有が廃止され集団所有になったりと、めまぐるしい制度変更があり、これに終止符を打ち、制度的な信頼を回復する必要があったことである。

改革・開放政策の実施に当たり土地改革は土地の私有ではなく、土地使用権制度を導入したわけであるが、その土壌としては「一田二主」制における二重所有権をその基礎とし、英国領香港法の定期「土地保有権」(Lease Hold) 制度を直接借用したものであると指摘⁸されている。

更に遡って土地使用権の制度の起源は「香港土地制度を媒介としたイギリス法にあると解されている」とする見解もある。

いずれにしてもこの土地使用権は土地の国有という社会主義の大原則の堅持と既存の慣習法の尊重並びに一国二制度の維持に加え、円滑な資本導入という実利の確保との見事な調和の産物であるといえるであろう。

2-3. 土地使用権関連法の整備の流れ

土地使用権に関連する法律制定の流れは表 2. の通りであり、改革・開放政策に着手して以来、約 30 年が経過した。この間、まずは実験的に経済特区で制度を運用し、その結果を見てから全国的に適用する法律制定を行ってきたことがわかる。土地使用権の本格的な運用は 1990 年の『暫定条例』の制定からで、制度確立は 1993 年の憲法修正を受けた 1995 年の『都市不動産管理法』になる。

関連法規としての契約法や物権法が後になっているが、注目すべきなのは 1989 年に早くも『環境保護法』が制定され、乱開発を防止する方策がとられていることである。これは中国の国土は広いが山岳や

森林、池沼が 80% を占めており、利用可能な耕地は国土総面積の 10% ならずと相対的に少なく¹⁰、世界最大の 13 億人の人口を養うだけの農地を恒久的に確保していく必要があるからである。

表 2. 中国の土地使用権関連法整備の経緯

主席	公布・施行	法令・内容
葉劍英	1978	鄧小平による「改革・開放」政策提唱
	1979.7	中外合資経営企業法(土地使用権の現物出資)
李先念	1982	深圳特別区土地管理暫定条例(土地有償使用の開始)
	1982.12	憲法修正(都市部:国家所有、農村部:集団所有)
	1986.4	民法通則(土地使用権の財産権確立)
	1986.6	土地管理法(土地使用権の権利確立)
	1987.7	国有地土地使用権設定開始・土地管理法
楊尚昆	1988.4	憲法修正(土地使用権の有償譲渡が可能に)
	1989.9	都市使用税暫定施行条例
	1989.11	全国土地登記規則
	1989.12	都市計画法・環境保護法
	1990.5	土地使用権出讓・転讓暫定施行条例(使用年限決定)
江沢民	1993.3	憲法修正(計画経済を削除→社会主義市場経済の導入)
	1995.1	都市不動産管理法
	1995.6	担保法(保証、抵当権、質権、留置権、手付)
	1998.8	土地管理法・同実施条例改正
	1998.7	都市不動産開発経営管理條例
胡錦濤	1999.3	契約法
	2007.3	物権法

この一連の法整備は 2007 年の『物権法』制定により一応の完成をみたことになる。

2-4. 土地使用権の物権的性格

土地使用権は『物権法』の第 12 章、第 135 条～151 条に規定¹¹がおかれている。土地使用権についてはまず、書面による設定契約を締結し(138 条)、その後、権利者はその旨の登記をしなければならず、その登記をしたときに成立する(139 条)とされている。譲渡、交換、担保設定は自由にできるが、この場合でもやはり書面契約と登記が必要となる。これらの規定から中国における物権の得喪・変動は登記要件主義(乃至は債権形式主義)を採用しているという

⁸ 小田美佐子「中国土地使用権と所有権」(法律文化社:2002 年)

⁹ 大野武「中国土地使用権の法源(イギリス不動産賃借権について)」(有斐閣:土地問題双書 36 巻)

¹⁰ また、可住面積も全体の 10% にすぎず、北京・上海といった主要都市の人口密度は 13~17 千人と東京 23 区内並みである。

¹¹ 『物権法』条文については星野英一・梁慧星「中国物権法を考える」(商事法務:2008 年)に依った。

ことができ、物権変動は「登記をしなければその効力は生じない」(第9条)、「不動産登記簿にその内容を記載したときよりその効力を生じる」(第14条)と明記されている。

周知の通り、物権変動にはフランス法に代表される意思主義、ドイツ法に代表される形式主義があり、中国『物権法』は意思主義に登記を結合・折衷させたスイス法型に類似した制度であるといえよう。

土地使用権が英国の Lease Hold を承継したのであれば何故トレンスシステム¹²を採用しなかったのか。この点については中国における登記は日本のような形式審査ではなく実質審査¹³であり、不動産・土地使用権取引の包括的な管理と確実な課税を行政当局が行えるような体制を作ることが制度導入の大きな目的の一つでもあったためと考えられる。たとえば『暫定条例』26条では登記申請された土地使用権価格の水準について異議があれば行政当局が優先買取権を有するようになっており、低廉譲渡等による節税策ができないようになっている。

登記の「公信力」についてはどうか。上記のように登記を物権変動の効力発生要件とし、かつ登記機関に実質審査権があるのであれば公信力を認めても良いのではないかと考えられるが、旧来の権利についての登記が完備されておらず、かつ登記機関も統一されていない¹⁴現状ではこれを認めるのは慎重な見解¹⁵が多い。

2-5. 土地使用権の概念のまとめ

「土地使用権」というと日本では借地権を思い浮かべるが、その実態は「地上権に基づく定期借地権」

¹² 19世紀のオーストラリアが起源の登記制度で旧英領地に広く普及している。物権創設には登記官の実質的審査があり、物権変動の効力発生要件で公信力があるとされている。なお、英本国の登記にも公信力はある。

¹³ 『物権法』21条では登記機関の賠償責任について規定されているほか、12条では登記機関は現地査察まで行うことができるように規定されている。

¹⁴ 「多頭登記」と言われ、土地使用権は土地管理機関、建物は家屋管理機関というように土地建物を別々に登記しなければならない。

¹⁵ 小田美佐子・前掲書、同「中国における物権行為論の展開」(立命館法学：2003年6号)、星野英一・梁慧星・前掲書、他

に類似している。ただし、地代の支払いを要しない点で借地権とはやや趣を異にする。また、地主は私人ではなく常に国家であることや、登記を効力発生要件とする点でも建物登記を対抗要件とする日本の定期借地権制度とは異なる。

法制度の上からも中国の土地使用権は債権ではなく、用益物件であり、譲渡・賃貸・抵当権設定が自由に行えることから「有期の土地所有権」に限りなく近い概念と考えた方が実態に合っていると思われる。この点においては英米法における「権利の束」(Estate)の流れを継いでいるともいえるのではないだろうか。

なお、「土地使用権」は物権であるとはいっても単独での処分や担保差し入れは制限されており、開発・建築後の建物との同時担保・一体処分が原則¹⁶になっている。そういった側面を見る限りでは日本における区分所有建物の「敷地権」とも同様の性格を有しているともいえる。

3. 土地使用権運用の現状

3-1. 設定方法

土地使用権の取得は都市地域の土地のうち、「建設用地」という建物・構築物の敷地の用途に指定された土地だけに限られ、その取得方法には「譲渡」と「割当」がある。このうち「割当」による土地使用権はその使用期間は無期限であるが、都市インフラや軍用地などでの用途なので、一般には余り関係はない。したがって、住宅・商業・工業用地については「譲渡」方式による取得が通常となる。

譲渡の方法にはかつてあった随意契約に当たる協議方式は廃止されており、現在では入札、公売、公示による方法で価格競争により取得することとなっている。

土地使用権の設定や権利移転を受けた場合には効力発生要件としての登記を要し、これにより、土地使用権証(「産権証」=日本で言う「登記済権利証」)

¹⁶ 『物権法』146条、182条、200条

を取得し、この書面によって権利の存在を証明することとなっている。

3-2. 利用方法

譲渡とはいっても実際には「競争入札」に近い方式であり、入札に当たっては価格とともに「土地利用計画」の提出を求められる。この利用計画が当局の策定した都市計画に合致していないと取得要件を満たさないことになる。そして、土地使用権取得者は利用計画に沿って着工期限後1年以内に開発ないしは建築に着手することが条件となっており、これが2年間遅延した場合には取得代金の20%にあたる「休閑費」という罰金を科せられることとなる。さらに2年以上工事着手が遅れた場合には土地使用権は無償で「回収」される場合もある¹⁷。

したがって、かつてバブルの時期に日本で行われたような取得後更地で放置して値上がりを待つというような、土地使用権の値上がり益だけを狙った投機行為は抑制される仕組みとなっている。

3-3. 存続性・継続性

土地使用権の存続期間は表3.のように土地利用用途によって、40~70年と幅がある。居住用地については少なくとも住宅を購入した世代は確実に居住し続けることができるように70年と長めに設定されているが、商業施設については資本回収までにはそれほど時間はかからないであろうということ40年とやや短めの存続期間となっている。

表3. 土地使用権使用年限一覧

種別	使用権年数	備考
居住用地	70年	自動更新※
工業用地	50年	申請により更新可
商業用地	40年	
学校その他用地	50年	

※物権法149条

次に、継続性についてであるが、居住用地においては『物権法』149条にて「住宅建設用地使用権の期限が満了した場合、自動的に継続する。」とされて

¹⁷ 『都市不動産管理法』25条

おり、住宅が存続する限り、そのまま使用できることになっている。ただし、何らかの更新料が必要なのかどうかの詳細については触れられておらず、期間満了時の取り扱いについては今後の法制化によることとなる。

これに対して商業施設等の営業用建物については「法律の規定に従う」となっており、期間満了の1年前までに更新申請を出し、再度設定一時金を支払った上で譲渡契約を締結して使用を継続することとなる¹⁸。

3-4. 土地使用税

土地使用権には土地使用税¹⁹という税金が課せられることになっている。この税金の性格であるが、土地使用権の設定の対価である一時金を日本でいう権利金として考えると、支払った権利金に対して課税が発生するはずはない。また、これを固定資産税類似のものとして考えるとしても、更地価格から権利金部分を控除すると残っているのは底地部分であり、これは国家所有であるので自己所有部分に課税するというのも論理矛盾である。したがって、この税金の性格は土地使用権という償却資産²⁰にかかる償却資産税と理解するのが妥当であろう。

2007年から都市部における土地使用税が大幅に引き上げられた。北京や上海といった大都市については1平米あたり年間1.5元~30元へと3倍(中都市についても1.2元~24元へと2倍)になった。この金額はどれほどの負担感なのだろうか。後掲表4.の上海における最高値の基準地価で計算してみると下記の通りとなる。なお、ここでいう「基準地価」は土地使用権価格のことである。

◆平米あたりの地価：12,260元×2.05(容積率350%の場合の調整係数) = 25,133元

◆平米あたりの税率：30元÷25,133元=0.12%

¹⁸ 『物権法』149条、『都市不動産管理法』21条

¹⁹ 正確には「城鎮土地使用税」で2008年における税収は1兆1千億円であった。

²⁰ 中国での土地使用権の会計上の取り扱いは償却資産であり、設定期間に応じてその上の建物と一体として減価償却できることになっている。

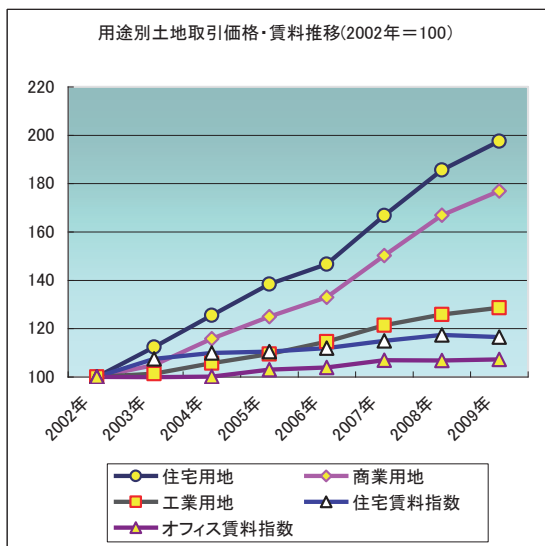
計算の通りであれば日本における固定資産税率1.4%よりもはるかに低い負担である。また、この税額決定後、実勢地価はさらに2~3倍程度に上昇しているといわれているので、実際の負担感は更に低いものになる。

土地の保有に関するコストが低いことが地価の上昇を招いたとしてそれを抑制するために引き上げを行ったとするならば、この改訂はあまり効果がないことになる。

4. 土地権利・不動産価格の動向

4-1. 土地権利価格と賃料動向

土地権利の取引価格指数は図2.の通りであり、2002年から2009年までの7年間で住宅用地については2倍に、商業用地についても1.8倍と顕著に上昇している。これに対して価格の裏付けとなる賃料指数は住宅用地・商業用地ともさほどの上昇はなく、これをみる限りでは収益向上期待でなく、需給関係が価格を押し上げているのが主因と推測される。



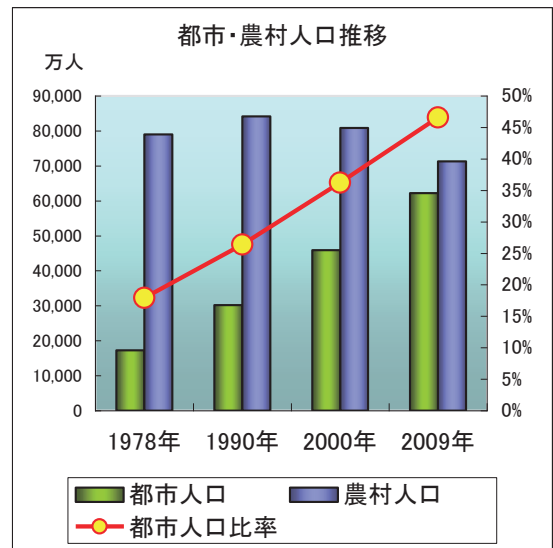
「中国統計摘要2010」(中国統計出版社)より筆者作成

図2. 用途別土地取引価格・賃料推移

もっとも、この統計は全国版であり、都市部だけの統計をみると、たとえば上海のオフィス賃料指数

は2000年から2008年までに2.3倍²¹になっていることから地価の上昇は収益性と実需に裏付けられた合理的な動きであるともいえる。

実需面でこれを裏付けるのが中国国内の都市・農村における人口動態であり、図3.の通り、1978年には都市人口は全体のわずかに20%程度に過ぎなかったものが2000年には35%、2009年には47%にまで高まってきており、数年内にはこの比率は逆転することが予測される。前述のように中国における可住面積は国土全体のわずかに10%程度の過ぎず、この状態での都市部への急速な人口の流入が地価上昇の根本的な要因と考えられる。



「中国統計摘要2010」(中国統計出版社)より筆者作成

図3. 都市人口・農村人口推移

日本においても1960年の高度成長開始時における都市人口は45%であったが、その後1975年までに60%近くまで高まり、この都市への人口移動が都市近郊での旺盛な住宅への需要を生み出し、不動産価格を実需面から押し上げてきた経緯があり²²、現在の中国でも全く同様な事態が生じているといえる。

4-2. マンション価格の動向

中国国家统计局の資料によると不動産価格(マンション価格)は2005年からのこの5年間で約40%

²¹ 「中国産業動向レポート」(Stasia Capital:2008年9月)

²² 「最近における中国の不動産価格の上昇について」(日銀レビュー:2010年3月)

の上昇を見せている。ただし、現地ヒアリングした結果では北京や上海においては5年間では実勢価格は2～3倍になっていると言われており、中国全土の統計と実態とは乖離が激しく、このことは一部の大都市における値上がりが特に顕著であることを示している。

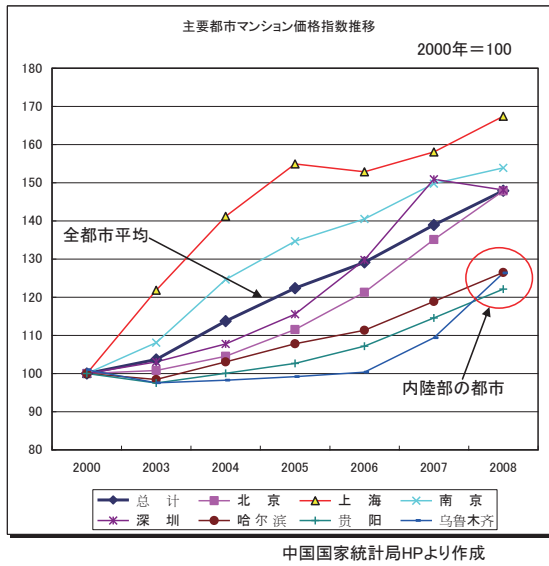


図4. 中国主要都市のマンション価格指数推移

写真1. は北京市の中心部に新築された高層マンションであるが、分譲価格はスケルトンで坪当たり200万円、これに内装費が坪当たり20万円ほどかかる。その結果、専有面積100㎡の住戸で総額6～7千万円ほどになる。



写真1. 北京市崇文区の高層マンション

すでに北京、上海といった大都市部での不動産価格は中国の平均的な労働者世帯の年収の20～30倍を超えている状態であるのにもかかわらず、なぜ、依

然としてマンションの実勢価格が上昇するのだろうか。前述の需給ギャップの他、開発用地としての土地所有権の譲渡人は地方政府であり、地方政府の財政状況改善のためにできるだけ高値で払い下げを行いたいとするインセンティブが働いているからであると推測されることも理由の一つである。



写真2. 北京市郊外の高級住宅街

すなわち、地方政府はまず、中心市街地の建設用地を高値で譲渡し、これをインフラ整備の原資として再投資し、これにより都心部とその周辺の未利用地を建設用地に転換し、更に周辺地・郊外地というように広範囲な地域を開発していくという拡大循環の動きを続けていく必要があるからである。現に地方政府の財政収入に占める不動産関連収入の割合は2009年に1兆4千億元と総税収の40%を占める水準に達している²³。したがって、多少の地価の上昇には目をつぶってでも不動産関連の開発を止めるわけにはいかないという事情が背景にあるものと考えられる。

4-3. 容積率制度と土地使用権価格

4-3-1. 仕組み

容積率とは敷地面積に対する建物延べ床面積の割合であり、日本のそれと同じ概念である。ただし、日本での容積率は用途地域ごとに決められており、広範囲が同じ容積率であり、たとえば幹線道路沿いの30%までが商業地域の400%でその背後が住居地

²³ 2010年12月27日の人民日報は、今年の地方政府の土地使用権譲渡収入が総額2兆元(約25兆円)を突破する見通しだと報じている。

域の 200%という具合に決められているが、中国においては画地毎に容積率を決めることになっていることが大きく異なる。たとえば上海の新市街地である浦東新区の「小陸家嘴地区」においては「世紀大道」沿いのオフィスの画地は1,000%であるが、街路を隔てた一本南側のレジデンスの画地は 400～600%といった具合である。

写真3. は「世紀大道」周辺のオフィスビル群である。市内にはこのような 20 階建て以上の高層ビル・マンションが約 4,000 棟あるといわれている。



写真3. 上海市浦東新区のビル群

4-3-2. 楼面地価

容積率 100%あたりの地価を中国では「楼面地価²⁴」という。日本では不動産業界用語として「1種あたり坪 100 万円」などと称したりするが、それと同じ概念である。

中国の都市部では新規の分譲住宅はほとんどがマンションであり、同じ面積の敷地にどれくらいの規模の建物が建てられるかによって地価が異なってくるという仕組みは日本と同じである。

楼面地価には基準価格が決められており、上海市内においては表 4. の通りである。

この基準価格は最高地点でも概ね坪当たり 1 百万円といったところであるが、これは 2003 年のものであり、それ以後は更新されておらず、実勢価格はこの 3～5 倍、あるいはそれ以上ともいわれている。

²⁴ 「楼」とは 2 階建て以上の建物を意味する。即ち、「楼面」とは平屋ではなく高層建物の建てられる道路に面しているということである。

表 4. 上海市内の基準地価

区域	用途	容積率	楼面地価	地価(円/坪)
中心市街地	商業地	300～350%	12260元	991,000 ～ 1,080,000
	事務所地	300～350%	8200元	663,000 ～ 722,000
	住宅地	200～250%	6200元	400,000 ～ 453,000
周辺市街地	商業地	230%	3960元	272,000 ～ 272,000
	事務所地	230%	2400元	165,000 ～ 165,000
	住宅地	150%、180%	2400元	129,000 ～ 139,000

地価は1元=13円で計算

4-4. 上海における地価動向

上海市においてはこの基準地価は 11 階級²⁵にクラス分けされている。このうち 1 級区域は前表の基準地価で中心市街地に当たる区域（概ね下図の円内）であるが、浦西で南京西路—人民広場—南京東路沿い、蘇州河岸—延安東路—黄浦江河岸沿い、浦東では黄浦江河岸沿いおよび世紀大道沿い等²⁶が該当する。



図5. 上海市中心部第 1 級基準地価地域

この 1 級区域は既に高層ビルが建て込んでいる地域で希少性もあることから、基準地価は坪当たり 1 百万円程度であるが、オークションを実施すれば 10 百万円程度になる場合もあるといわれている。

また、7 級以下の郊外地域における基準地価は

²⁵ 階級は「七通一平」、「五通一平」といったインフラの整備状況によって区分される。ちなみに第 1 級の「七通一平」とは道路、電気、電話、ガス、上下水道、雨水排水設備が整備(通じている)されていることが要件である。

²⁶ 道路に沿って基準地価を設定していく方法は日本における路線価方式と同じであり、詳細は上海市国土資源管理局 HP を参照

http://www.shgtj.gov.cn/tdgl/200812/t20081223_152686.htm

坪当たり 10 万円以下であるが、昨年の取引事例で上海の北 20 km の新江湾地区で 11ha を 37 億円で落札されたと報じられている。これは坪当たり換算すると約 150 万円で、開発利益を先取りした価格なのであろうが、基準地価をはるかに超える価格水準での取引であり、開発によるマンション価格の高騰を前提としたものであろう。

写真 4. は上海の中心部である「北京西路」裏手のかつて北京で一般的にみられた「胡同」^{フートン}と称される路地状に連担する長屋街に類似した昔の住宅街であるが、北京と同様にこのような地域は再開発によりほとんど消滅してしまっている。中心部の高層ビル・マンションはこのような旧住宅街を再開発したもので、居住者は高額な補償金を取得して郊外型マンションの実需者となっていたのである。

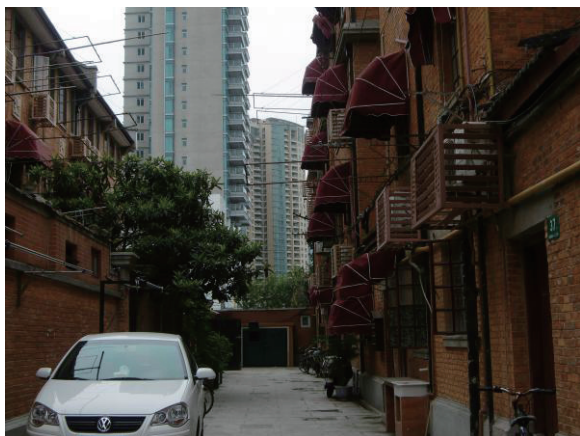


写真 4. 上海市中心部に残された旧住宅街

5. 土地使用权に関する税制

中国における不動産にかかる税金については名称や税率は異なるものの、図 6. に対比した通り概ね日本と同じ仕組みになっている。

しかしながら、土地制度がようやく固まったばかりであるので、これにかかる税金、特に保有に関する税金は流動的であり、ここでは現時点の制度について概観する²⁷。

²⁷ 税制・税率等は「2010 年中国税制概覧（第 14 版）」（経済科学出版社）に依ったが、その後制度変更されている可能性もある。

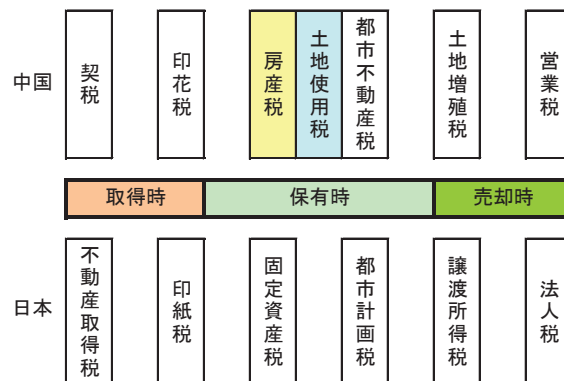


図 6. 不動産にかかる税金の日中比較

5-1. 取得に関する税制

まず、「契稅」は日本でいう不動産取得税に該当する。税率は不動産購入額の 3~4% と同じであるが、床面積 90 m²以下の住宅を初めて購入する場合にはこの税率は 1% に軽減される。日本の場合は固定資産税評価額が課税標準なので、概ね時価の 70% に課税されることとなる。

「印花稅」は売買金額の 0.5% と日本よりは低い税率になっているが、賃貸の場合には賃貸収入の 1% と高率である。

5-2. 保有に関する税制

保有にかかる税金としては「房產稅」「土地使用稅」「都市不動產稅」がある。「房產稅」は建物の固定資産税に該当するもので取得原価の 7~8 割に相当する金額に対して税率 1.2% であるが、賃貸不動産の場合には年間賃料収入の 12% と非常に高率となっている。この税金は従前は事業用だけであったが、個人が保有する非事業用の住宅にも近々課税が開始されることがほぼ確実だと観測されている²⁸。

「土地使用稅」の税率については前述の通りであるが、その位置づけは償却資産課税とみなされる。

²⁸ 2011 年 1 月 27 日付にて重慶市と上海市において試験的に導入されることが正式に決定された。ただし、重慶市においては別荘等の高級物件に限定し、上海市においては新規購入分を対象とし、既販売済分については課税除外とする由である（2011 年 1 月 28 日付日経朝刊）。

5-3. 譲渡に関する税制

「土地増殖税」はかつて日本にもあった短期の土地転売に関するいわゆる土地重課というキャピタルゲイン課税で、値上がり益の割合に応じて30~60%の高率で課税される。

「営業税」は売却金額の5%が課税され、企業所得税の20%別に分離徴収される。日本においては土地の譲渡所得だけが分離課税される点が異なる。

5-4. 新税の動向

報道²⁹によると中国政府は12月からこれまで外資系企業に免除してきた「都市維持建設税」(都市計画税の一種)と「教育費付加制度」を課税すると発表した。税率については前者は大都市で7%、後者は3%であり、これが実施されると税負担は内資と同率となり、税率は合計で10%程度増加することになる由である。

5-5. 税制による価格抑制効果

以上みたとおり、中国においては自己使用目的で保有している場合の税金がやや低いものの、賃貸等の投資の場合には高率の「房産税」がかけられ、また、売却時の税金は日本よりもはるかに負担が重く、投資妙味がそれほどあるとは思えない。マンション等が投資用に競って買われて大半が空室になっているのはいつでも売却できる状態を保つとともに賃貸に供した場合に課税される高率の「房産税」を回避するためと推測される。投機的なマンション購入を抑制するためであれば未利用の不動産への課税措置を設けるような保有税を更に強化することが効果的であろう。

2010年から、初回の住宅購入の頭金は20%から30%へ、2軒目については30%から50%³⁰へと引き上げ、3軒目の購入については住宅ローン付与を停止する政策がとられているが、不動産価格の過度な上昇を抑える根本的な解決には需要抑制策ではなく、世帯・人口の増加と所得の水準に見合った適正価格

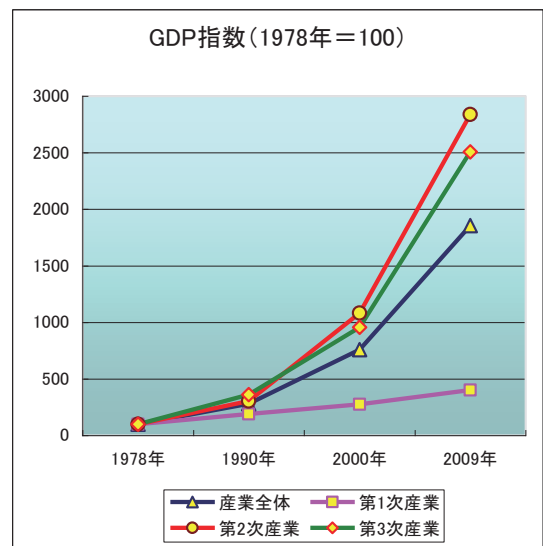
での供給増加策をとることがより有効であると考えられる。

6. 土地使用権制度の今後の展開

6-1. 産業構造の変化

図3. で見たとおり、現在の中国における大都市の人口比率は1978年当時の20%から47%へと急増しているが、これは日本の1960年頃の水準であり、早晚この比率が逆転することは必至である。また、産業構造においても第1・第2次産業が全体を牽引していることは図7. の通りであり、今後も工業化の進展に伴い、第1次産業から第2次・第3次産業へと産業構造の転換が続く見通しである。

従って今後も、大都市に人口が流入し続けることは確実であり、人口が集中しその所得水準が上がっていく限りは都市における土地使用権価格と不動産価格の値上がりが続くことは避けられないと考えられる。



「中国統計摘要2010」(中国統計出版社)より筆者作成

図7. 産業別 GDP 長期推移

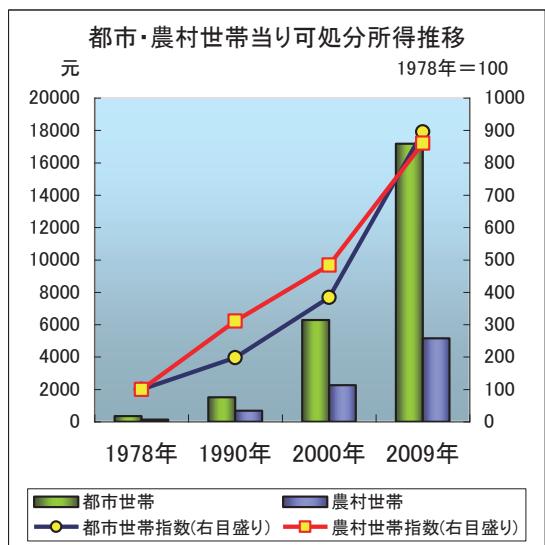
6-2. 所得の格差

問題はこれに購買力がついていけるかどうかであるが、図8. の通り都市部の可処分所得はこの30年で9倍に拡大している。

²⁹ 2010年10月23日付日経朝刊

³⁰ 2011年1月から60%へ引き上げられることとなった(2011年1月26日中国国务院常务会议決定)。

農村部も同様の比率で拡大はしているが、絶対額では格差が開くばかりとなっている。また、この統計は全国平均のものであり、北京、上海、浙江、広東といった大都市では2万円を大きく超えている反面、甘肅、新疆、貴州、黒龍江といった内陸部では1万円程度と都市間の格差も大きい。



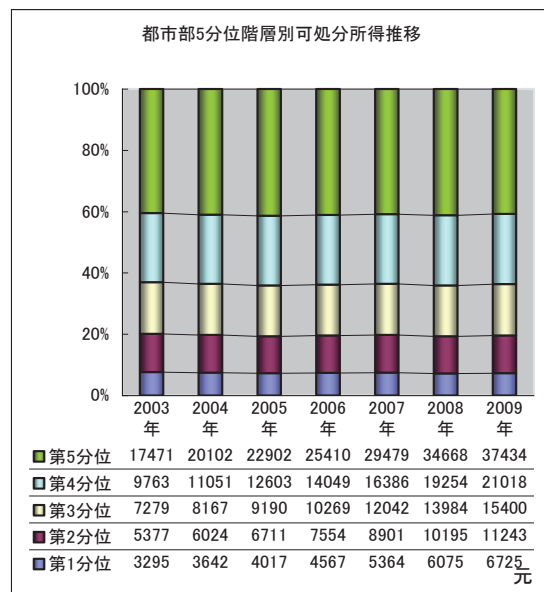
「中国統計摘要2010」(中国統計出版社)より筆者作成

図8. 都市・農村別世帯あたり可処分所得推移

また、この格差は同じ都市部においても大きく開いており、5分位階層でみた場合、第1分位と第5分位での格差の絶対額³¹は大きく開いてきており、現在の不動産市場の活況は第4分位の上位階層と、第5分位の所得者層が牽引しているものと推測される。重要なのは第3分位を中心とする中間所得層の所得水準が伸び、全体に占めるその構成の厚みが増すことが必要である。

かつての先進諸国においてもこの中間層の厚みのある時期が経済的にも社会的にも最も安定した時期であったことを考えると、中国においても今後の経済成長に伴って全般的に格差が縮小していき、最終的には分厚い中間所得者層に支えられた安定した時期を迎える過渡期にあるものと推測される。

³¹ 格差の比率は5.5倍程度であるが、日本においてはこの比率は10倍を超えている。しかしながら、社会全体の所得格差を表すジニ係数は2004年において日本が0.28に対して米国が0.41、中国は0.46となっており、現在の中国ははるかに格差社会であることを示している。



「中国統計摘要2010」(中国統計出版社)より筆者作成

図9. 都市部5分位階層別可処分所得推移

6-3. 現在の不動産市場はバブルか？

一部には現在の中国の不動産価格はバブル³²であるとする見方もある。しかしながら先に見たとおり、マンション価格は一部の高級物件や投資用マンション以外は分厚い実需に支えられているとみてよく、オフィスビル等の商業用不動産におけるCAPレート³³についても北京で6.5%、上海で5.4%と極めて合理的な範囲内にある。

日本のバブル期においては国債利回りが8%台で推移していたにもかかわらず、2~3%程度の収益利回りで取引されていたばかりか、建物が無い更地の方が高額であるという全く説明のつかない状況であったことを考えると、現在の中国の不動産市場は「やや過熱感がある」という程度であろう。

確かに「投資ブーム」と報道されているような過剰な行動はあるが、こういった一部の投資用マン

³² 平成5年の経済白書によるとバブルとは不動産「価格がファンダメンタルズから大幅に乖離して上昇する現象」を指すと定義されている。ファンダメンタルズとは不動産賃料収入aと金利rとの関係であり、通常は価格V=a/rの関係においてrは国債利回りを上回るはずであるが、これが逆転するようなVとなるアンバランスな状態をいう。

³³ ニッセイ基礎研究所「不動産投資レポート」(2010年12月17日号)

ションの取引状況だけを見て不動産市場全体をバブルと断定するのは早計³⁴ではないだろうか。

6-4. 終わりに

中国では「一国二制度」という壮大な実験の途上にある。いまのところは10年以上にわたり毎年二桁近い経済成長を遂げつつ順調に推移し、世界経済を牽引するエンジンの役割を果たしている。しかしながら、前記の通り都市・農村間、都市間、都市内部での経済格差に加え、少数民族問題、人権問題等様々な課題を抱えており、これらを解決しながら社会的、経済的な安定を図っていくことは容易なことではない。

土地使用権を中心とする土地制度にしても制度創設から30年を経過したに過ぎない。新設された制度が定着し、熟成する過程では多少の行き過ぎや過熱感はあるが、最終的には安定した状態を迎えることとなる。土地使用権制度も社会実験の一つであるが、世界第2位のGDPという中国経済の規模と世界経済の中でのその位置づけを勘案すると、これを失敗に終わらせるわけにはいかない。日本においてはバブルによって社会経済全体が取り返しのない深傷を負い、「失われた10年」どころか20年経過した現在でもデフレに苦しんでいる状態である。中国の経済成長を支える土地使用権制度が日本の経験を教訓としてどのように展開、発展、定着していくか今後も注視していきたい。

(本稿は2010年10月に実施されたJFMA＝社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会による中国視察ツアーに参加した結果を基に帰国後に調査して執筆したものである)

³⁴ みずほ総研「中国の不動産バブル懸念について」(2010年8月5日)のレポートにおいても一部の高級住宅についてはバブルといえる状況であるが、市場全体についてはさほどではなく、今後の経済成長や所得の伸びによりファンダメンタルズの改善によりバブル崩壊というシナリオは回避できよう結論づけている。