

中国不動産業の将来性と手続き

中国不動産開発集团公司
副総経理 張俊生

一、中国不動産業のマクロ的展望

周知の通り、中国経済の急成長に伴い、中国国内の不動産開発も大きな発展を遂げた。数多くの業種の中でも不動産の業績は極めて好調である。経済発展期においても調整期においても、不動産は経済発展の急先鋒であった。このような現象が起きたのは、中国における不動産開発の現状、並びに不動産業自体の法則に密接に関連しているからである。

不動産とは、建築物財産および建築物に関連した土地財産の総和である。不動産の固有の特徴は主として不可動性、環境制約性と耐久性にある。不動産の経済的特長は7つの面に現れている——1. 基礎性：不動産業は国民経済の基礎的産業に属す。国民経済の基本的要素であり、また社会的生産手段の基本的要素でもあり、あらゆる社会的経済的活動に必須の基本的物資条件である。2. 先導性：都市の経済活動において、不動産開発は他の産業に先行し、且つ他の産業に反作用を及ぼす。経済活動の中で不動産開発は先行性を持ち、また一定の誘導性も持つ。3. 関連性：不動産業は生産、交換、分配消費など各段階において関係する要素が非常に幅広い。4. 周期性：不動産の経済運動は周期的なスパイラル状の上昇発展として現れる特徴がある。5. 不均衡性：時間、空間および需給関係における不均衡性がある。6. 価値の保全・増殖性：これはインフレ、経済発展、通貨の時間的価値と一定のタイムスパンに対する概念である。7. リスク性と投機性。——これら不動産業の特性に加え「衣食住・交通」が庶民と密接に関わっていることから、マクロ経済の範疇においても民生の範疇においても、不動産は常に関心の的であり続ける。

中国の不動産業発展は、原則的には20世紀80年代の初めにスタートしたと言える。それまでは勤務先が住宅を建てるのが住宅問題解決の主な形態で、管理部門は各地の建設委員会にある「統括建設事務所」に所属していた。中国大陸の不動産は発展過程において際だった特徴を持っていると言うべきである。一つ目は、福利的住宅支給を廃止した後、商品住宅市場は供給不足状態から需給バランスほぼ均衡状態への過程を経てきた（現在は供給過剰もしくは需給ほぼ均衡と意見が分かれているが、筆者は全体としてほぼ均衡段階にあると考える）が、この過程で住宅ニーズと投資ニーズが錯綜し、住宅の商品的属性によって価格が全体的上昇傾向を呈した。二つ目は、不動産の長期的開発資金は主に企業の自己資金、売上金、銀行借入金とその他の資金源からなるが、そのうち銀行の対企業貸付と個人向け担保付きローンが相当な割合を占めている。不動産市場にバブルや空洞化の危険性があるか否かは、金融の安定に直接影響を与える。不動産自体の属性および中国不動産市場の特徴によって、不動産情勢は常に政府や一般購入者の心に影響を与えることになる。如何にして金融手段と政策手段を十分に活用し、不動産市場をコントロールし、基幹産業としての役割を真に果たさせ、購入者の大多数の住宅ニーズを満たして、業界の持続的発展を保証するか、終始これをメインテーマとして、大陸の不動産業の在りようを誘導して

いる。

このような認識と理解の上に立って、私は今後相当長い期間、中国の不動産業は引き続きスパイラル型上昇曲線に沿って発展すると見ている。このような結論に至る主な根拠は以下のとおりである。

第一、中国経済の全体的状況は好調が続く。周知の通り、2020年までの国民総生産計画では2000年に対して4倍になると見込んでいる。即ち、今後15年の間、マクロ経済は7%~8%の成長率を維持すると予想している。経済力の伸びにつれ、住宅ニーズは必然的に量と質の両面で高まる。非住宅建築物に対する需要の伸びは住宅需要の伸びを大きく上回るだろう。海外諸国の不動産発展の客観的法則から見ても、一人当たり国民総生産が1000~1500ドルの段階は、不動産業急成長の段階である。わが国における経済全体の発展情勢は必然的に不動産業の健全な発展を促す。

第二、都市部の住民一人当たりの住宅需要が周期的に変動するという特徴によって不動産業発展の趨勢が決定づけられる。専門家の分析によれば、中国都市部住民一人当たりの面積ニーズ伸び率には20年を周期とする変動が存在するという。中でも1985年は改革開放政策後の最初のピークで、1993年に周期性の底を打ち、2005年に新しいピークを迎え、2006年から周期性下降段階に入り、おそらく2013年には新しいサイクルの底に着くと見られている。発展の動向から見ると、1994年以降、都市部の一人当たり住宅延床面積の短期的伸びと長期的伸びは、ともに上昇傾向を呈し、それぞれ1995年の3.87%と4.26%から徐々に上がって2004年の5.57%と5.31%に達した。2010年にはおそらく6.36%になり、一人当たり住宅面積は35.36平米に達する見込みである。

第三、都市部住民の可処分所得の伸びが住宅需要を刺激する。可処分所得は住宅需要に重要な影響を与える。専門家が様々な要因を総合的に分析した結果、当面は所得の伸びが1ポイント高まる毎に、住宅需要0.16ポイントの伸びを引き出すという。経済の持続的成長と、所得の持続的増加および住宅需要の伸びが、不動産業の発展にとって良好な環境を創り出す。

第四、都市化の広がりや都市部の人口増加傾向が不動産市場の強力な支えとなる。中国の都市化は1989年以来の継続的上昇傾向を維持するであろう。都市部人口の総人口に占める割合は2004年の41.76%から2010年には42.4%になると予測される。都市部人口は2004年の52520万人から56341万人になる見込みである。予算的制約条件下での都市部の一人当たり住宅延床面積と人口規模の予測をもとに計算すると、都市部住宅の延床面積は2004年の131億平米から2010年には200.89億平米に増えると思われる。年間伸び率は7.35%に達する。

しかし不動産発展の先行きを予測する際に意識しなければならないのは、不動産市場の好調と不動産の商品的属性により、必然的に国内外の資金を不動産業に呼び込むということである。商業目的を中心とした短期売買、投機およびさまざまな不法行為が不動産開発市場で跳梁するに違いない。不動産業が資金集約型産業であることと、銀行への依存性、社会経済との関連性、および不動産業の社会的属性を考えると、住宅には、社会の中で商品として機能するほかに「持ち家」として社会の安定を図る役割もある。従って、政府は必然的に、不動産業に対し総合的コントロールと段階的調整を行うことになる。中国政府は不動産市場の持続的安定的健全な発展を高度に重視し、近年来、発展の中で現れてきた

矛盾と問題に対し、一連の規制措置を迅速に打ち出した。2004年、不動産など固定資産への過大な投資規模や急すぎる成長など突出した問題に対し、中央政府は、土地と融資の引き締めを行い、不動産開発プロジェクトにおける自己資金率の引き上げ、都市の建物取り壊し移転規模の抑制などの措置を果敢に実施した。2005年には、一部地域における過大な不動産投資、分譲住宅価格の急騰、供給構造の不合理、市場秩序の混乱など目立った問題に対し、国务院弁公庁が『住宅価格の確実な安定に関する通達』を出し、建設部などがまとめた『住宅価格安定活動の完遂に関する意見書』を配布した（即ち二つの「国八条」）。さまざまな調整施策の実施によって、特に「国八条」が公布されて以降、不動産市場のコントロールはようやく効果を見せ始めた。我々が認識しなければならないのは、前向きに発展している社会の中では、ある産業が政府の重視と調整を受ければ受けるほど、その産業は発展のポテンシャルと持続的発展の空間を得るということでもある。中国の不動産業はまさにこのような産業である。政府による調整とコントロールは、中国不動産業の持続的発展を可能にする重要な条件である。

要するに、私は中国の不動産開発業に対して短期であれ中期であれ前向きに楽観視している。当然ながら、発展過程においては地域的不均衡や周期的変動および政府の関与が、ある時期、ある種の商品、ある地域の不動産発展に対し、若干影響するかも知れない。しかし全体として上向きのプラス傾向であることは疑う余地がない。

二、外資の中国不動産開発展開に要する一般的手順

中国経済の発展につれて、外資の中国不動産業参入の勢いもますます増してきている。中国のある地域の不動産業投資は、外資がすでに10%前後を占めた。しかも近年は急成長する傾向もある。外資が不動産業に投資するには、二つの重要なプロセスが必要となる。まず、外資の会社登記であり、次は開発プロジェクトの取得である。以下にこの二つについて、フローチャートを示しながら簡単に説明する。

1. 会社登記

外資が中国に会社登記し、経営活動を展開するための法的根拠は主として「外資企業法」と「実施細則」である。関連の法律に基づき、外資はまず国家対外経済貿易合作部もしくは権限を委託された地方政府の承認を得る「外資投資承認書」を取得しなければならない。外国の投資者はその外資企業設立予定地の県レベル或いは県より上位の地方人民政府を通じて審査機関に申請するとともに下記書類を提出しなければならない。

- (一) 外資企業設立申請書
- (二) フィージビリティスタディ・レポート
- (三) 外資企業の定款
- (四) 外資企業の法定代表者（もしくは役員会人選）名簿
- (五) 外国投資者の法的証明書類と資産証明書類
- (六) 設立予定外資企業の所在地の県レベルもしくは県より上位の地方人民政府の回答書

- (七) 輸入を要する物資のリスト
- (八) その他の提出を要する書類

外資企業申請の具体的手順は次の通り：
付属図一参照。

上記の手続きが済めば外資企業は中国における投資の承認書と営業免許証を取得できる。その上でさらに、現地の建設主務当局で不動産開発資格の登録申請をする必要がある。同時に不動産開発経営活動を正式に展開する。

2. 不動産開発プロジェクト取得および前期プロセス

開発プロジェクト取得過程において外資開発企業の作業は、事実上「国有土地使用証」「建設プロジェクト計画許可証」「建設プロジェクト用地許可証」および「建設工事施工許可証」などの証書取得に関する作業となる。ここで特に土地取得の件に関して一言述べておきたい。まず、中国の土地所有は二形態に分けられ、集団所有と国家所有である。しかし開発建設に充てられる土地はすべて用地の用途変更手続きをしなければならない。つまり開発建設予定の土地は政府主務当局が当該地所の規制の詳細計画を達成したあと、用地の用途変更、即ち農業用地或いは工業用地から建設用地に変更するのである。政府は建設用地資源を有効に利用、規制、調整するために、各地の土地管理部門によって開発建設予定地の前期プロセスを済ませ、そのあとで広く一般に公示し、払い下げようとする土地を「入札、競売、開業」の形を採って社会に放出する。理論上は、如何なる企業でも土地払い下げ当局が示す基本的条件を満たしていれば、その土地を取得できる可能性がある。入札、競売、開業の過程で、企業の競争力を十分にアピールできることが、最終的に土地を獲得するキーポイントとなる。企業は土地を取得したあと、いくつかの証書を受領するために一連の煩雑な手続きをしなければならない。この件について説明するために昆山を例に、プロジェクトの前期建設申請の流れを簡単に述べる。付属図二参照。

ここに関連の流れについて簡単に説明する。

1. プロジェクトのスタート段階では、プロジェクト探しから→会社登記→土地取得まで、この流れの主な作業は、開発会社自身が行うことになる。環境評価→建設プロジェクト用地選定意見書→土地予審申請票→土地落札通知書、この流れの主な作業は政府の関連当局によって行われ、開発会社は補助的協力作業を行うことになる。プロジェクト成立から始まる全ての作業は開発会社自身で行わなければならない。

2. 建設用地計画許可証、建設用地許可証、および国有土地使用許可証の取得過程には、平行性と交叉性、相互条件性といった関係がある。開発会社が進度を速めたいと思えば、その作業における総合調整に注意を払わなければならない。

3. 建設工事計画許可証と建築工事施工許可証の取得は、フローチャートでは簡単に見えるが、実際はさまざまな煩雑で具体的な作業がある。この部分の作業は開発会社にとって品質保証とコスト低減に大きく関係する。

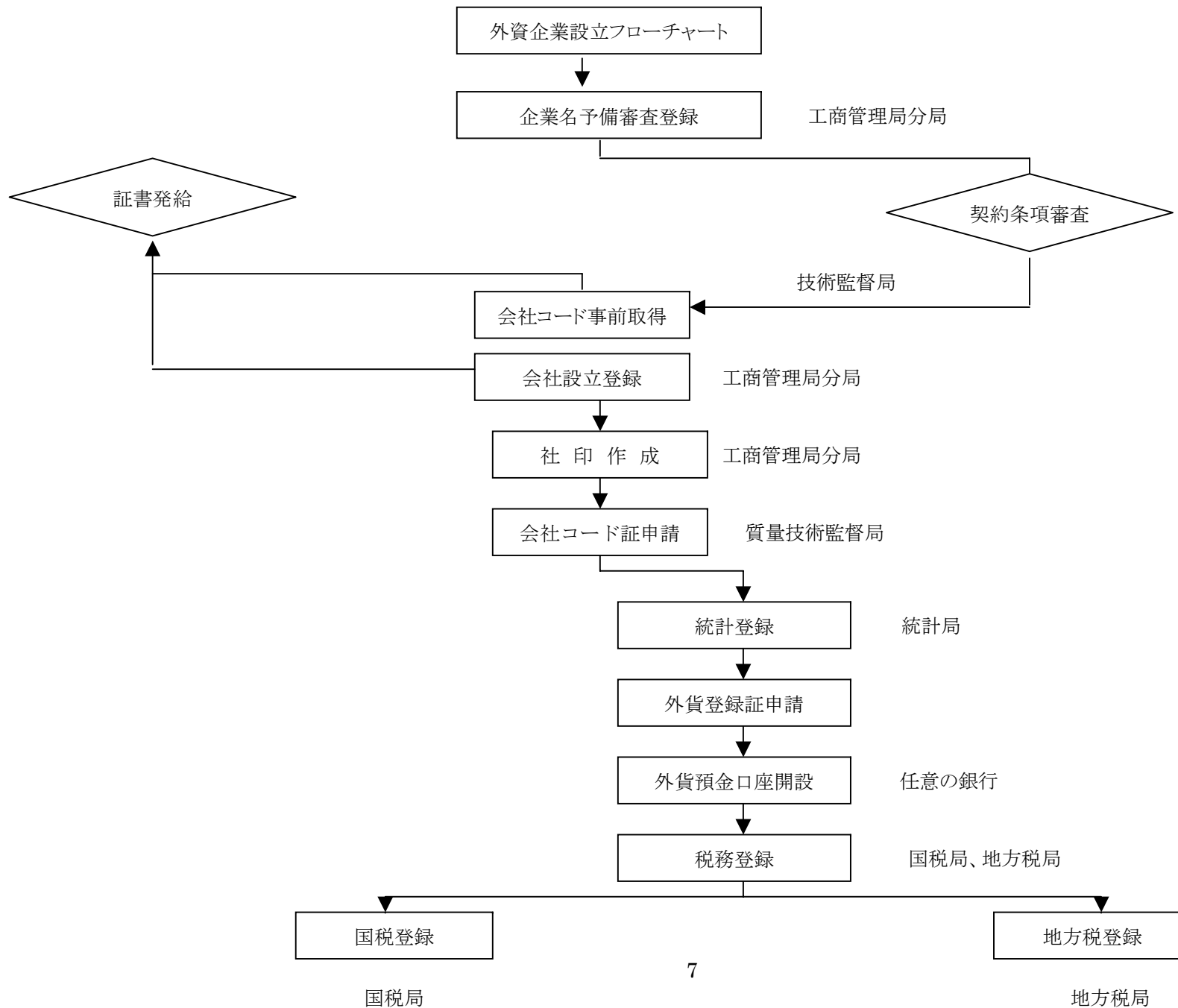
三、外資の中国不動産業参入に関する中国政府最近の新規定

先頃、建設部、商務部、発展改革委員会、人民銀行、工商総局および外貨管理局が合同で『不動産市場の外資参入及び管理の規範化に関する意見書』を発表した。この意見書は中国における当面の不動産情勢の特徴に基づき、これまでの若干の規定に対し必要な見直しを行ったものである。外資開発会社に関する主な改正点は二つある。

(一)『意見書』は、外資不動産企業設立に際しての登記資本が投資総額に占める割合について見直しを行っている。現行の『中外合弁経営企業登記資本と投資総額の割合に関する暫定規定』は、1987年に公布されたものであるが、近年来、不動産市場が急速に伸びてきたため、既存の一部の規定がすでに情勢の発展に適応しなくなり、見直しの必要があった。外資不動産企業のリスクヘッジを高め、外資不動産企業の資本を充実させるため、この『意見書』では、投資総額 1000 万ドル以上の外資不動産企業について、その登記資本の投資総額に占める割合を見直し、登記資本をこれまでの投資総額（1000 万～3000 万ドル）の 2/5 以上もしくは投資総額（3000 万ドル以上）の 1/3 以上から、投資総額がいずれの場合もその 50%以上に引き上げている。投資総額 1000 万ドル以下の場合、従来規定をそのまま適用するとしている。

(二)『意見書』の規定では、外資不動産企業の登記資本金納付が全額に満たない場合、『国有土地使用証』未取得の場合、もしくは開発プロジェクト資本金がプロジェクト投資総額の 35%に満たない場合は、国内国外の貸付手続きを行ってはならず、外貨管理当局は当該企業の外貨借り入れと決済を承認してはならないとしている。この規定は必ずしも外資企業に対する貸付および外貨管理政策の厳格化を意味するものではなく、不動産投資を行う国内企業と海外企業との関連政策上の一致を図ったものである。これは不動産市場の安定化のためでもあり、また海外ホットマネーの国内不動産に対する短期売買を防ぐ措置でもある。例えば『意見書』は、外資不動産企業が銀行融資を受けられる条件として、登記資本金を規定通り全額納付し、『国有土地使用証』を取得し、且つ開発プロジェクトの資本金がプロジェクト投資総額の 35%に達しているという三条件を同時に満たすこととしているが、これは中国資本の不動産企業に対する現行条件と基本的に一致するものである。外資不動産企業が仮に、上記の条件を満たさないまま無断で外債を借り入れた場合、外貨管理当局はその外債登録と外債決済を承認してはならず、外為指定銀行もその外国為替の記帳および決済の手続きをしてはならない。同時に、新しい外貨管理政策の規定でも「外資企業による不動産開発経営の資格管理条件に基づき、海外の団体または個人が国内銀行の外国投資者専用外貨口座に預金している資金は、後に設立される外資企業の資本金口座に振り込まれないうちは、不動産の開発と経営に使用することができない。」としている。

図1 外資企業設立フローチャート



図二 不動産プロジェクト前期建設申請フローチャート

