



知恵情報：中国の不動産特集

◆中国の不動産事情

97年頃から住宅ローンの制度が普及してきた。購入価格の70%のローンがつく。10年3月は中国の不動産融資残高は44%増。前年同月比。個人の住宅ローン残高は53%増。融資増の30%以上は不動産向けであり日本的な感覚では異常と言える。家電はほとんど行きわたっているのだから欲しいのは家と車である。頭金に立ち退き料を当てるケースも多い。立ち退き料は上海では1,500～3,000万位支給される。リートはまだ実現していないが検討中で、上海、天津がそう遠くない時期に上場するのではないかと。デベロッパーは土地ころがしも頻繁に行っている。転売目的が目立つ。

2. 中国の法的権利・土地所有権はない

土地は国家の所有と農民集団所有である。国家は都市部、農民は地方。所有権でなくその所有者から借りる使用権である。使用期間は住宅70年、公共用地、教育は50年、商業施設は40年。07年、物権法ができて住宅のみ自動更新できることになった。更新料の支払いはグレー。

3. 中国の登記制度

不動産の種類別に登記機関が異なる。その登記機関は種別の不動産を管理しているところが所管。土地→人民政府 家屋・建物→建物管理部門 森林・立木→林業管理部門 土地の登記 一筆ごとに土地登記簿が作成される。登記されると国有土地使用証が発行される。抵当権者・賃借権者には土地他項権利証明書が発行される。登記には公信力がある。(日本は対抗力) 登記済み証は唯一自分の権利を証明する書類。正に権利の発効要件。登記簿は非公開で利害関係者しか閲覧できない。(日本と異なる)

4. 中国の土地税制

固定資産税はない。従って路線価もない。売却益も課税されない。やがて強化される可能性はある。全国に標準点を設け評価している。(毎年ではない) 3～4年に1度公表しているが不定期であり正確でもないのだから機能していない。

国有土地の使用権譲渡には上記の標準点を参考に基準地価修正法で行っている。

5. 中国の不動産の管理

管理状態が良くない。なぜなら区分所有等の法整備が未確立なので責任範囲が不明確。3分の2以上の同意があれば建て替える。古いマンションも多く、ビジネスチャンスはある。管理費の徴収が自動引き落としが普及していないので苦労している。

6. 中国の不動産仲介業

個人が投資する場合は1年以上中国に住んでいないと不動産は購入できない。但し地

方によっては別のルールもあってフルキャッシュならOKのケースもある。中国でも不動産仲介業が存在しライセンスが必要。但し重要事項説明書がないので要注意。外資は新規に宅建業を設立できないので現地の会社を買収する形をとる。土地価格の考え方は坪いくらと言うより、容積100%(1種)あたりいくらかが主流。新築マンションは内装が施されていないスケルトンが主流。マンションの面積の考え方は専有部分だけでなく共用部分も含んだ数字で表示。ネットとグロスを分けて考える必要あり。専有部分は70～80%になる。賃貸借契約の特徴・・・テナント側の保護は期待できない。契約更新時に他の有利な賃借人が現われれば追い出されてしまう。そうなれば内装代も回収できない。

7. 中国の不動産鑑定評価制度

3種類の鑑定士の資格があり全て国家資格である。これは監督官庁の違いによる。国土資源部→土地評価師・・・約3万人いる。土地のみ評価。建設部→不動産評価師・・・土地と建物を評価。全国約32,000人いる。財政部→公認資産評価師。会計士に近い存在。動産や機械、企業評価。約3万人いる。上記の資格は1人で3つ持っている人も多数いる。外国人には門戸を閉じている。鑑定評価基準自体は日本と枠組みは同じ。求める価格は公正市場価値(マーケットプライス)。求める価格は総額その他、路面価格も併記される。鑑定評価方式は5種類あり少なくとも2つ以上を用いること①原価法 ②収益還元法 ③市場比較法 ④開発法 ⑤基準地価修正法 土地所有権制度はないので土地は使用権評価である。DCF法はまだ一般的でなく取引事例比較法が重視される。鑑定評価に関するインフラや情報データの整備が遅れている。従って鑑定評価の精度は低い。評価師は全国の評価をできるわけではなくエリアごとに決まっている。

8. 中国の立ち退き

上海万博が開幕。530ha近い広さは、野球場でいえば530面。この用地を確保するために、270を超える工場や、18,000世帯の立ち退きをたった2年弱で行ったとか。日本では考えられないスピード。成田の買収を考えれば、日本ならどれくらいの期間を要するか想像つかない。万博が終われば、これらの土地はどうなるだろうか。日本のように住宅に転用されたりするであろう。その際買収価格をはるかに上回る価格になっているであろう。儲けるのは誰なのか。

「不動産相談室」



宅建業法に関する相談(毎週、月、火、金曜日 13:00～16:00)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(毎週木曜日 13:00～16:00)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)