



海外不動産事情 Vol.2

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 中国編①

中国の土地所有権の仕組み

中国(大陸)の不動産制度について数回に分けて解説します。第1回は日本の土地所有制度とは異なる「土地所有権」の仕組みと各種不動産との関係性および、土地の取引市場の全体像についてご紹介します。

菱村 千枝



不動産鑑定士。(一財)日本不動産研究所勤務を経て、2005年から中和資産評価事務所(北京)にて、海外資産評価業務に従事。中国沿海部諸都市で企業・不動産評価経験多数。2013年より不動産鑑定工房(株)専任不動産鑑定士・取締役役に就任。著書に『中国投資・ビジネスガイドブック』(NNA出版)など。



写真1 左から抵当権証、土地使用権証、建物所有権証書

土地使用権証に記載されている項目は図表1のとおりです。必ず使用期限の記載があります。

さて、この土地使用権の使用年数が終了した後は、どうなるのでしょうか？ 現在の法律では「政府が承認すれば更新することができる」とのみ記載されていますが、具体的手続きについては触れていません。ただし、住宅用途の土地使用権については自動で更新するとあります。これは、区分所有でマンションを購入している膨大な国民の要望を入れて法律に記載されたものですが、70年が経過したときの具体的な手続きや「更新料」の有無など詳細は記されていません。

3. 不動産の権利移転

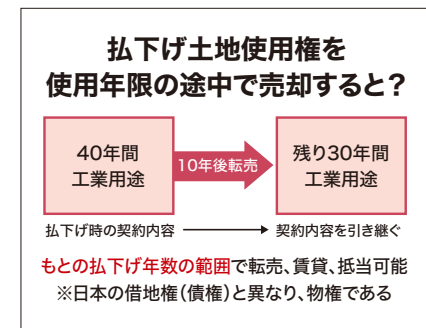
土地使用権および、その地上建物が売買される場合について考えてみましょう。払下げ時に使用期間40年の土地使用権に工場を建設して運営し、10年後に売却するとします。買主は、売主が政府から払下げを受けたときに交わした土地使用権払下げ契約で約定された内容を引き継ぎ、当初の使用年数が40年なら、残りの30年間の期間を引き継ぎます(図表

図表1 土地使用権証の記載事項

土地使用者	〇〇市〇〇商業公司		
座落(所在)	××路61号		
地号(番地)	1-6-22-33	図号	92.80-13.40
土地用途	商業	等級	1級
使用期限	40年		
土地使用権面積	総面積	5,885.3㎡	
	単独使用権	面積	5,885.3㎡
		建築敷地面積	
	共有使用権	面積	
うち分担			
四至	東	至〇〇大街	
	南	至〇〇路	
	西	至〇〇公廠	
	北	至〇〇巷	

2)。もちろん工場としての用途もそのまま引き継ぎます。

図表2 払下げ後、使用期限の途中で売却した場合の契約期間



4. 分譲マンションの権利関係

一般的な分譲マンションなどの権利関係はどうなっているのでしょうか。マンションの場合、最初に開発デベロッパーが、政府から土地使用権を入札により仕入れます。入札ですから最も高い値段をつけた業者が



広東省深圳(しんせん)市の街並み

1. 都市の土地の所有権は国にある

中国では、土地の所有は公有となっており、「国有土地」と「集団所有土地」の2種類に分かれます。つまり広い国土の中で、私人・私企業が所有権を有する土地は全くないということです。国有土地の範囲は概ね都市の市街地です。一方、「集団所有土地」というのは、社会主義に特有の「労働者・農民大衆全体による所有」という意味で、主として農林水産業用地がその対象です。

以下、都市の土地に関する「国有土地」についてお話ししましょう。

土地の所有者は「国家」ですが、各地の行政主体、例えば、北京市政府、上海市政府、広州市政府というように、地方政府(日本でいう地方自治体)が国に代わって土地行政を行います。地方政府は、所有する土地の上に、期間を限った「土地使用権」を設定し、これを企業や個人などの土地使用者に対して「払下げ」を行います。政府が土地を払下げする場

合は、原則として競争入札の方法がとられます。政府は毎年その年に払下げを行う土地の総面積を計画し、その計画の範囲内で、土地使用権の払下げを行っていきます。

2. 土地使用権には使用期限がある

土地使用権は、その用途に応じて最大使用年数が決められており、土地使用権者は、払下げ時に「払下げ契約書」で政府と約定した年限以内で、その土地を使用することができます。土地使用権は、払下げ時点で一括して払下げ代金、つまり土地代金を支払う規定となっており、使用権者は毎月の地代を支払うことはありません。この点は、日本の借地権とは大きく異なります。日本の借地権は「債権」であるのに対して、中国の国有土地使用権は「物権」です。使用権者は、使用年数の範囲で、使用権を抵当や賃貸に供することが可能です。

用途が住宅の場合は最長70年、商業(店舗、オフィス、レジャー施設など含む)最長50年、工業最長50年

のように法定されています。土地使用権者には、政府から権利者である証明として「土地使用権証」が発行されます。土地使用権者は、その土地に、「払下げ契約」において約定した用途の建物を建設し、使用することになります。「工業」用途として払い下げられた土地使用権において、「住宅」を建設することは許されず、途中から用途を変更することもできません。また、中国の土地使用権は、会計上「無形固定資産」に計上され、使用年数にわたって毎年均等に償却されていく、償却資産であるということも大きな特徴です。

一方、建物は土地と異なり、私的に所有することができ、「建物所有権証」が発行されます。写真1は広東省のある地方都市の工場に関する土地使用権証等の外観です。赤い表紙が土地使用権証、青い表紙が建物所有権証、黄色い表紙は抵当権証(これは抵当権者に対して発行されるもの)ですが、このような権利証書の外観は、各地方政府によって異なり、一様ではありません。