

2007年5月1日

北京不動産市場調査レポート(2007年5月)

株式会社 Global Real Estate Consulting

北京の政治制度・不動産制度

北京は中華人民共和国の首都であり、直轄市の一つである。直轄市は、最高位の都市であり、省と同格の一級行政区画で、北京以外には上海、重慶、天津の各市がある。

近年の中華人民共和国は、政治体制は中国共産党による一党体制を堅持しつつも、市場経済導入などの経済開放政策を取り、近代化を進めた。その結果、経済の改革開放が進み、「世界の工場」と呼ばれるほど経済は急成長をした。一方、急激な経済成長とともに貧富格差の拡大や環境破壊が問題となっている。

不動産制度を見ると、中国では、土地は社会主義公有制を前提としており、土地所有権は全民所有の名のもとで国家に帰属する場合と、農村地方団体経済組織に帰属する場合の2種類が存在する。中国の憲法の規定では、北京など都市部の土地は国家が所有し、土地の所有権はいかなるかたちでも取り引きは許されておらず、法律違反となる。

その一方で、国家または地方団体が所有している土地を法律の許す範囲内で占有・使用・収益ができる権利として「土地使用権」が設けられている。土地使用権は譲渡等のかたちで民間人・民間企業が取得可能で、更に賃貸、抵当も可能である。

建物所有は所有権によるもので、売買は自由である。中国では、1980年代中期までは都市部の個人持ち家比率はほぼゼロに等しかったが、政府は改革開放路線の一環として持ち家を奨励する政策をとり、国有企業の改革も相俟って国有企業の社宅・寮の払い下げ・処分が大量に行われた。その結果、今日では住宅売買市場も活況である。

なお、中国における土地の登記機関は土地管理局（その上級機関は国土資源省）であり、建物の登記機関は建物管理局（その上級機関は建設省）となっている。



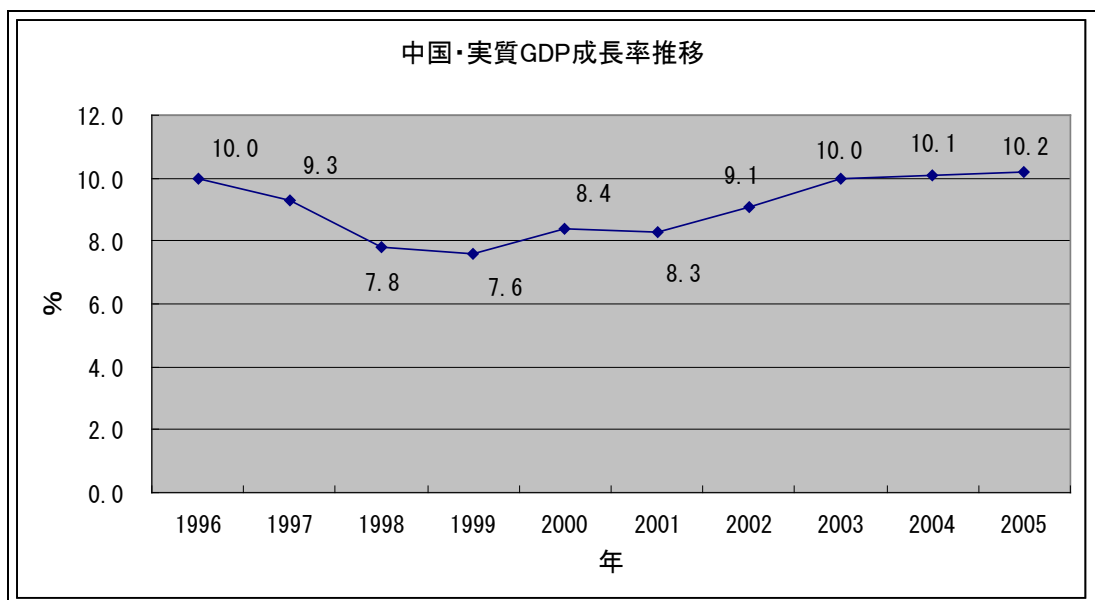
出所：外務省ホームページ

北京の経済

北京は、首都としての官公庁機能を有する都市、大学の街、歴史遺産による観光都市としての色彩が強く、立地が北部内陸部であることから一般ビジネスには有利とは言えず、上海に大きく及ばない（2005年の名目GDPは上海 9,154 億元に対して北京は 6,814 億元。在住日本人は上海 34,000 人に対して北京は 7,500 人である）。



それでも北京のGDP成長率は10%程度を維持しており、高度な発展が続いている。中国の社会主義市場経済が活発化した転換期に当たるのは1992年である。これは、鄧小平氏が広東省の著しい発展状況を視察した際に、社会主義市場経済の強い推進と改革開放を呼びかけた、いわゆる「南巡講和」と呼ばれる主張がなされた年であり、不動産などの投資ブームが始まったきっかけとなった。北京でも、上海には及ばないものの大規模な開発が始まり、高度経済成長を続けている。



ジェトロ海外情報統計より作成

北京では2008年の五輪開催もあって、都市開発が加速している。市の環状道路は一環から五環までであるが、現在六環が建設中となっており、同時に住宅も建設が進んでいる。また、市の東部、三環と四環の間に新しいビジネス中心街としてCBD（Central Business District）が整備進行中であり、ビルの建設工事が急ピッチで進められている。重化学工

業は上海と違って立地が悪く、企業誘致は一度失敗しているが、現在は電子・科学技術産業の振興に努めている。北西部の北京大学周辺の「中関村科技园」のほか、北東部の空港近くでも「電子城科技园」等の産業団地の整備がなされており、松下、日立、富士通、PHILIPSなどの企業が進出している。大学から優秀な人材が供給される点が、これら企業進出の要因の一つとなっているようである。

中国の通貨

人民元は、中国の中央銀行である中国人民銀行によって発行されている。単位は「元」で、漢字表記では「元」または「圓」と示される。補助単位は「角」、「分」で、1元=10角=100分である。

現在、為替制度は通貨バスケット+管理フロート制が採用されている。

通貨バスケット制は自国の通貨を複数の外貨に連動したレートにする固定相場制の一形態である。構成通貨は米ドル・日本円・ユーロ・韓国ウォンの主要通貨と、シンガポールドル・英国ポンド・マレーシアリンギット・ロシアルーブル・豪ドル・タイバーツ・カナダドルの11通貨である。通貨バスケット制は、単一通貨に連動させるよりも為替レートが安定することがメリットである。例えば、中国元が対米ドルで大きく下落しても、円やユーロ等の他の通貨に対して下落していなければ、バスケット全体としては影響が軽減されることとなる。一方、中央銀行等の市場介入が複雑であったり、計算方法が公表されていない場合は透明性が損なわれるというデメリットを有する。

管理フロート制とは、為替レートを市場メカニズムに任せるかたちをとるものの、政府・中央銀行が介入して為替レートを管理する制度で、自国の通貨の変動幅を固定し、その幅の範囲内で各国通貨が取り引きされるという仕組みである。

鄧小平による南巡講話以降、中国は表向きは管理フロート制とされていたが、1997年のアジア通貨危機の発生以降は政策的に中国人民銀行による「ドル買い・元売り」介入で1ドル=8.28元前後に維持され、人民元のレートは事実上の固定相場制・ドルペッグ制となっていた。

しかし、高度経済成長の結果、経済力に対して人民元は過小評価されているという気運が高まり、2005年7月より人民元の為替レートを、約2.1%（1ドル=8.28元から1ドル=8.11元へ）引き上げ、加えてそれまでの固定相場制から前日比0.3%ま



中国人民銀行

での変動とする管理フロート制へ移行し、更に通貨バスケット制を導入したという経緯である（人民元改革）。変動相場とする事で通貨の価値が事実上上がるとの観測から、「人民元切り上げ」などとも呼ばれている。

人民元改革の背景には、①アメリカによる人民元の価値の低さに起因する対中貿易赤字の増加に対する警告などの圧力があつたが、②中国人民銀行による対ドル固定相場の維持を目的とした介入の結果、外貨準備高が急増し、人民元の流通量が増え、インフレ懸念が高まった、③原油・自動車・電力等の需要が今後も急増が予測されるものの、過小評価された人民元は輸入価格を押し上げることになる、などの要因もあげられる。

北京の不動産市況

北京では、1992年の鄧小平氏による「南巡講和」以降、不動産投資が急速に活発化した。東部のビジネス地区を中心として、不足していたオフィスビルの建設が相次いだ。

オフィス市場は、暫くは高度な成長を続けたが、1996～1997年の大量の床供給とアジア通貨危機による需要低迷により冷え込み、一転して不況に陥る。この頃から2000年頃までは空室率が30～50%と非常に大きく、オフィス賃料も急落した。

しかし、2001年頃からは実需と投機目的が混在して再び活発化し、現在では空室率は15%程度にまで回復している。オフィス賃料は、グレードの高いビルでUS\$20～35/㎡・月程度であり、CBD地区の代表的Aグレードビル「国貿中心（China World Offices Tower）」や「嘉里中心（Kerry Center）」などではUS\$40/㎡・月程度となっている。

上海に比べれば入居率、賃料水準いずれも劣っており（上海のオフィス平均空室率は5～6%程度、賃料水準は北京に比べて1～3割程度高い）、北京五輪に向けた更なる床供給も考慮すると、やはり投資環境は上海に比べて劣ると見られる。



住宅市場も、特に2001年以降は急速に成長している。中国では、1980年代中期までは、都市部の個人持ち家比率はほぼゼロに等しかったが、政府は改革開放路線の一環として持ち家を奨励する政策をとり、①国有企業の社宅・寮の処分（従業員に対する住宅払い下げ）による大量の個人住宅供給、及び②銀行の個人向け貸出し（いわゆる住宅ローン）の急増により、短期間で住宅市場が活性化された。

特に、経済成長に伴う個人所得の上昇とも相俟って、個人向け貸出しは住宅取引を牽引する大きな要因となった。住宅ローンと住宅ローン以外の貸出しを合わせた個人向け貸出残高

は、1997 年時点ではほとんどゼロに近かったが、2000 年に 4,280 億人民元、2002 年には 8,000 億人民元へと急増している。この個人向け貸出の中での構成比を見ると、住宅ローンは実に約 79%を占めている。

物件価格は 5 年で倍近い高騰を示したとも言われており、また実需だけでなく投機目的による売買も横行した。バブルを懸念した政府は、返済額が収入の 5 割以上のローン借入れの制限、売却益部分への課税、新規不動産開発を一時凍結など様々な政策を施したもののあまり効果があがらなかったが、2005 年 6 月 1 日から「個人が住宅を購入し 2 年以内に転売した場合、転売価格全体に対して課税（営業税）する」という規制などの新施策を実行し、上昇し続けた住宅価格はようやく安定的になりつつある。

現在の価格相場を見ると、北京の公寓（分譲マンション）は中心から離れるほど安くなっており、三環内では 15,000 元/㎡以上、三～四環では 10,000～15,000 元/㎡、四～五環では 7,000～10,000 元/㎡の水準で推移している。面積は共用部分を含めて表示されるため、北京の 100 ㎡の物件は日本の 70～80 ㎡程度の物件に相当するので注意が必要である。

なお、商品房（自由売買できる住宅物件の総称）のうち、「公寓」は日本で言う分譲マンション、「酒店式公寓」はサービスアパートメント、「花園住宅」は郊外部等の戸建住宅を示す。また、「里弄（リーロン）」は都市の下町住居（2～3 階建て長屋）、「職工住宅」は以前労働者のために低家賃で提供されていた 5～6 階建程度の共同住宅であり、現在は賃貸物件のままのものと払い下げを受けたものがある。

北京の住宅価格は上昇が続いているが、中国情報局サーチナの記事（2007 年 4 月）によると、「専門家は、今後もこの動きはしばらく続き、オリンピック閉幕後も下落する可能性は低いとする。背景には、毎年 30～40 万人前後にのぼる移住者の流入をはじめ、旧市街地からの立ち退きに伴う住宅購入や、富裕層や外国人による住宅購入など、住宅需要が依然として大きいことが挙げられる」となっている。



現在、北京市経済は活況であり、2008 年の北京五輪を控えて今後の発展も大いに期待されている。更に、今後の人民元高期待も投資対象としては魅力的な要因となっている。ただし、不動産市場は過熱気味であることは以前からも指摘されている点であり、実際に投機目的による取引も見られる。また、香港や米国等と違って不動産投資市場としては新しく、税制を含む法制度の予期せぬ変更などにも注意する必要があるものと考えられる。

〔参考文献〕

“北京の街と不動産の状況” 社団法人大阪府不動産鑑定士協会・2007. 3

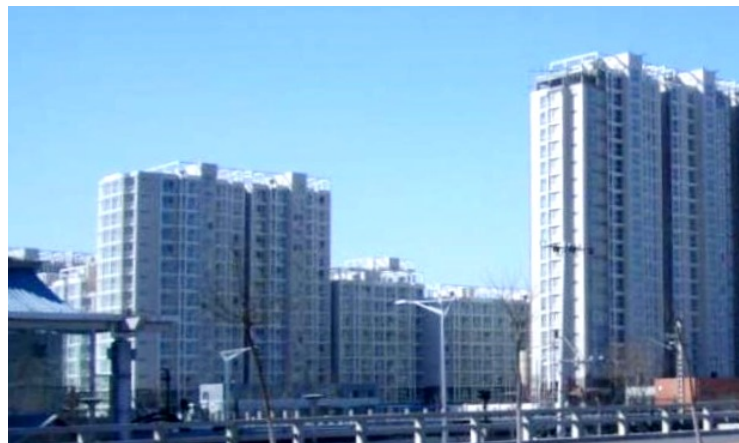
“中国の不動産制度の基礎的知識” 社団法人大阪府不動産鑑定士協会・2005. 3

中国人民銀行 (<http://www.pbc.gov.cn/>)

中原地产北京 (<http://bj.centaline.com.cn/>)

日本貿易振興機構(ジェトロ) (<http://www.jetro.go.jp/indexj.html>)

外務省・各国・地域情報 (<http://www.mofa.go.jp/mofaj/area/asia.html>)



GREC