

MUFG BK CHINA WEEKLY

三菱UFJ銀行 国際業務部

MAY 30TH 2018

■ WEEKLY DIGEST

【貿易・投資】

- 自動車と自動車部品 7月1日より輸入関税引き下げ
- 4月の直接投資 対内は前年同月比1.9%増 対外は同72.9%増
- 広東省、天津市、福建省 3自貿区の改革開放深化案発表
- 2017年の都市部企業年平均賃金 前年比10%増

■ RMB REVIEW

- 来週は節目の6.40を前にもみ合いか

■ EXPERT VIEW

- 土地使用権の分割譲渡

本邦におけるご照会先:

三菱UFJ銀行国際業務部 東京:03-6259-6695 (代表) 大阪:06-6206-8434 (代表) 名古屋:052-211-0544 (代表)

- ・本資料は情報提供を唯一の目的としたものであり、金融商品の売買や投資などの勧誘を目的としたものではありません。本資料の中に銀行取引や同取引に関連する記載がある場合、弊行がそれらの取引を応諾したこと、またそれらの取引の実行を推奨することを意味するものではなく、それらの取引の妥当性や、適法性等について保証するものでもありません。
- ・本資料の記述は弊行内で作成したものを含め弊行の統一された考えを表明したものではありません。
- ・本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、その正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。最終判断はご自身で行っていただきますようお願いいたします。本資料に基づく投資決定、経営上の判断、その他全ての行為によって如何なる損害を受けた場合にも、弊行ならびに原資料提供者は一切の責任を負いません。実際の適用につきましては、別途、公認会計士、税理士、弁護士にご確認いただきますようお願いいたします。
- ・本資料の知的財産権は全て原資料提供者または株式会社三菱UFJ銀行に帰属します。本資料の本文の一部または全部について、第三者への開示および複製、販売、その他如何なる方法においても、第三者への提供を禁じます。
- ・本資料の内容は予告なく変更される場合があります。

【貿易・投資】

◆自動車と自動車部品 7月1日より輸入関税引き下げ

国務院関税税則委員会は5月22日、「完成車及び自動車部品の輸入関税引き下げに関する公告」を公布、7月1日より自動車の輸入関税率を引き下げることを発表した。

完成車については、HSコードで135品目の乗用車が現行税率の25%から15%に、4品目のトラックが20%から15%に引き下げられ、完成車の平均関税率は21.5%から13.8%に下がることになる。

自動車部品については、79品目が現行税率の25%、20%、15%、10%、8%から6%に引き下げられ、平均関税率は10.2%から6%に下がることになる。

(注)対象品目、HSコード等の詳細は、財政部の下記ウェブサイトをご参照ください。

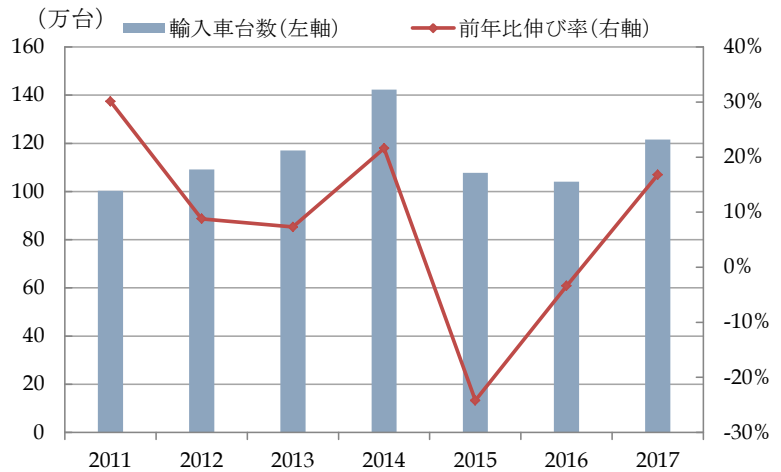
http://gss.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/zhengcefabu/201805/t20180522_2903728.html

今回の関税引き下げ措置は、習近平国家主席が昨年11月の中米首脳会談や今年4月の博鰲(ボアオ)アジアフォーラムで自動車輸入関税の段階的引き下げ方針を発表したことを受け、中国の輸入拡大と自動車産業の発展を促すために実施されるもの。

引き下げ後の小型乗用車(9人乗り以下)の輸入関税率は中国が15%に対し、EUが9.8%、韓国が8%、インドが60%、ブラジルが35%と、税率は先進国より高いものの、新興国のインド、ブラジルを大幅に下回っている。

なお、2017年通年の中国国内新車販売台数2,887.9万台に対し、輸入台数は121.6万台と4.2%を占めた。

＜中国自動車輸入台数と伸び率の推移＞



(出所)中国自動車流通協会の発表を基に作成

◆4月の直接投資 対内は前年同月比1.9%増 対外は同72.9%増

商務部は5月17日と18日に、対内・対外直接投資の統計データを発表した。

＜対内直接投資＞

4月の対内直接投資(除く金融業)について、新規設立の外資企業数は前年同月比+39.5%の4,662社、対内直接投資額(実行ベース)は同+1.9%(3月:同+2.6%)の90.9億米ドルとなった。

1-4月の累計では、新規設立の外資企業数は前年同期比+95.4%の19,002社、対内直接投資額(実行ベース)は同+2.0%の436.0億米ドルとなった。

1-4月の国・地域別では、日本からの直接投資が前年同期比+11.9%^(※)(1-3月:同+13.8%^(※))の14.1億米ドルと2ヶ月連続で2桁の伸びとなった。ASEANからも同+63.8%の28.0億米ドルと大幅に増加。米国からは同+1.0%^(※)の10.1億米ドルと微増だった。一方、EUからは同▲16.0%の30.0億米ドルと大きく減少した。また、「一帯一路」沿線国からの投資額は同+63.3%の29.1億米ドルと大きく伸びた。(※)商務部発表の対内直接投資額に基き当行が計算。

業種別では、製造業への投資が前年同期比+21.5%(1-3月:同+15.5%)の129.2億米ドルと大きく増加した一方、サービス業への投資は同▲5.8%(1-3月:同▲3.2%)の299.1億米ドルと減少した。

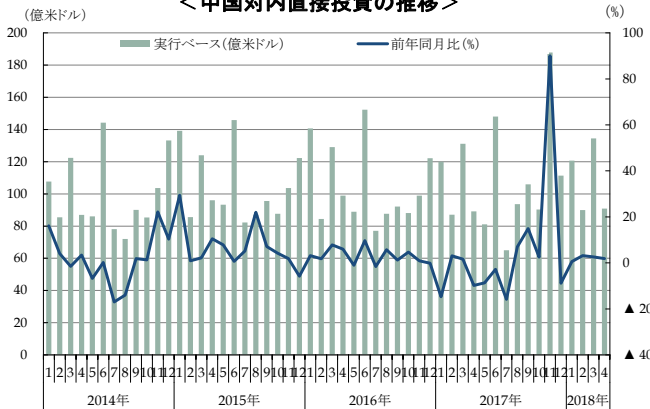
< 対外直接投資 >

4月の対外直接投資(除く金融業)は前年同月比+72.9%^(※)(3月:同 22.1%^(※))の100.8億米ドル^(※)と6ヶ月連続で前年同月を上回った。1-4月の累計では前年同期比+34.9%(1-3月:同+24.1%)の355.8億米ドルとなった。^(※)商務部発表の対外直接投資額に基き当行が計算

1-4月の国・地域別では、「一帯一路」沿線国向けの投資額が前年同期比+17.3%(1-3月:同+22.4%)の46.7億米ドルで、主な投資先はシンガポール、ラオス、マレーシア、ベトナム、インドネシア、パキスタン、タイ、ミャンマーだった。

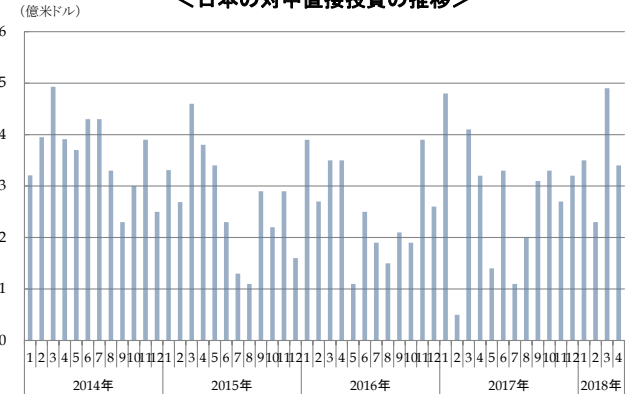
産業別構成比では、リース・商業サービス業向けが28.5%、採鉱業が16.2%、製造業が14.9%、情報通信・ソフトウェア・情報技術サービス業が6.5%と、対外投資の主要産業となっている。

< 中国対内直接投資の推移 >



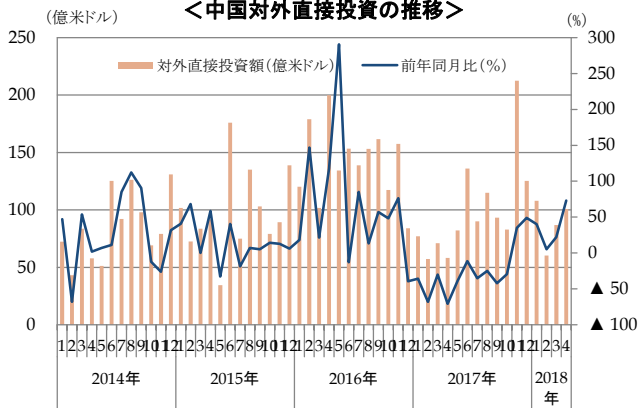
(出所) 商務部の公表データを基に作成

< 日本の対中直接投資の推移 >



(出所) 商務部の公表データを基に作成

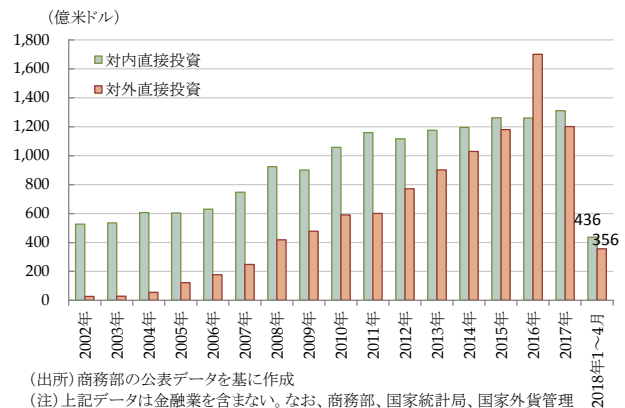
< 中国対外直接投資の推移 >



(出所) 商務部の公表データを基に作成

(注) 前年同月比は、商務部発表の対外直接投資額に基づき当行が計算

< 中国の対内・対外直接投資の推移 >



(出所) 商務部の公表データを基に作成

(注) 上記データは金融業を含まない。なお、商務部、国家統計局、国家外貨管理局が合同で発表した「2015年度対外直接投資統計公報」(金融業を含む)によると、2015年は対外直接投資が対内直接投資を上回った。

◆ 広東省、天津市、福建省 3 自貿区の改革開放深化案発表

中国国務院は5月24日、2015年4月に発足した広東省、天津市、福建省の3つの自由貿易試験区(自貿区)で一層の改革・開放を進める計画^(※)を発表した。3つの自貿区はこれまで段階的に成果をあげ所期の目標を達成したとして、それぞれについて地域の特性を反映したさらなる体制改革・市場開放の推進案を策定した。

※「国務院による中国(広東/天津/福建)自由貿易試験区改革開放深化計画の印刷・発布に関する通知」(広東:国発[2018]13号、天津:国発[2018]14号、福建:国発[2018]15号)

同日行われた記者会見で、3省・市の責任者がそれぞれの改革開放深化案の概要を説明した。

広東自貿区は「粤港澳(広東省、香港、マカオ)大湾区」協力モデル区を建設すべく、香港・マカオへのサービスの開放拡大、香港・マカオの金融・会計・法律等専門資格者の業務範囲の拡大などを進める。

天津自貿区は、京津冀(北京市、天津市、河北省)共同発展モデル区の建設の一環として、京津冀地域と河北雄安新区(河北省の3県と周辺地域に亘る国家級開発区)のためのボーダレスな投融資プラットフォームを構築

する。

また福建自貿区は、台湾との経済協力および一帯一路のうち 21 世紀海上シルクロード沿線国・地域との協力拠点としての優位性をさらに高めることを目指す。

< 3 自貿区の改革開放深化案の概要 >

	広東自貿区	天津自貿区	福建自貿区
目標	2020年までに、国際海運・貿易・金融の中心地としてふさわしい体制を構築し、開放型経済新体制の先行地域、ハイレベルの対外開放拠点、「粵港澳(広東省、香港、マカオ)大湾区」協力モデル区を作り上げる	2020年までに、開放型経済新体制を構築、国際競争力の強化を図り、京津冀(北京市、天津市、河北省)共同发展モデル区を作り上げる	2020年までに開放・イノベーションを融合させた総合改革試験区、本土・台湾経済協力モデル区、一帯一路のうち21世紀海上シルクロードの沿線国・地域との協力拠点を作り上げる
主な措置	<ul style="list-style-type: none"> 金融ICカード、モバイルファイナンスサービスを、広東・香港・マカオの居住者の越境往來の利便のため提供 珠海での越境ECの総合試験区設立を支援 CO2排出権取引を含む先物取引所の設立を検討 など 	<ul style="list-style-type: none"> 条件に合致するファイナンスリース企業等がインターバンク市場を通じて債券・資産証券化商品を発行し、京津冀共同发展重点産業プロジェクト建設を支援することを奨励 など 	<ul style="list-style-type: none"> 条件に合致する自貿区内の金融機関が国外の企業・個人向けに台湾ドル口座を開設することを認める 自貿区内での中国・ASEAN産業協力パークの建設を支援 など
	詳細は国務院の下記サイトをご参照下さい。 http://www.gov.cn/zhengce/content/2018-05/24/content_5293009.htm	詳細は国務院の下記サイトをご参照下さい。 http://www.gov.cn/zhengce/content/2018-05/24/content_5293012.htm	詳細は国務院の下記サイトをご参照下さい。 http://www.gov.cn/zhengce/content/2018-05/24/content_5293013.htm

(出所) 国務院発表の「自由貿易試験区改革開放深化計画の印刷・発布に関する通知」を基に作成

◆2017年の都市部企業年平均賃金 前年比 10%増

国家統計局は5月15日、2017年の都市部非私営企業^(※)従業員の年平均賃金が前年比+10.0%の74,318元と、伸び幅は前年より1.1ポイント拡大したことを発表した。

(※) 都市部にある非私営企業(国有企業、集団所有制企業、株式会社、外資系企業、香港・マカオ、台湾系企業等が含まれる)。本調査は167.5万社、従業員1.8億人を対象としている。

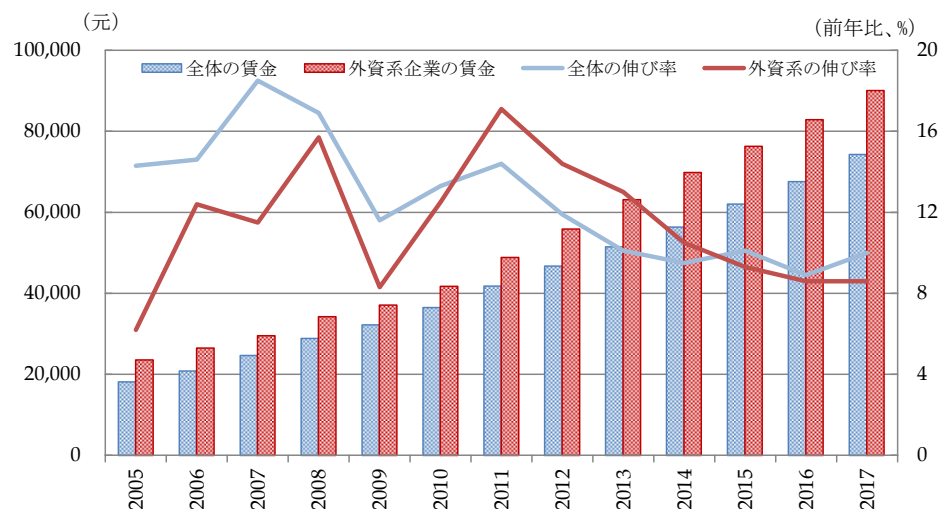
企業分類別では、外資系企業が前年比+8.6%の90,064元と、伸び幅は前年から横ばいながら、賃金水準は引き続き首位を維持した。一方、国有企業は同+11.8%の81,114元と、伸び幅が最も大きかった。

地域別では、東部が前年比+10.1%の84,809元とトップ、中部が同+10.7%の61,193元と伸び幅が最も大きかった。一方、東北部は同+8.5%の59,514元と金額、伸びともに最も低かった。

業種別では、IT関連が前年比+8.7%の133,150元と、2年連続で首位だった。

同局は2017年の平均賃金の伸び幅の拡大については、工業企業全体の収益改善が寄与したこと、特に過剰生産能力解消で石炭、鉄鋼等の関連産業の収益が改善して賃金を押し上げたこと、ネット関連サービス業に代表される新興産業の賃金が大幅に上昇したことを要因として挙げた。

< 非私営企業の年平均賃金の推移 >



(出所) 国家統計局の公表データを基に作成

MUFG BK CHINA WEEKLY (May 30th 2018)

＜非私营企业賃金/登記分類別＞			＜非私营企业賃金/地域別＞			＜非私营企业賃金/上位10業種＞		
登記分類	賃金(元)	前年比 上昇率	地域	賃金(元)	前年比 上昇率	業種	賃金(元)	前年比 上昇率
外資系	90,064	8.6%	東部	84,809	10.1%	IT関連	133,150	8.7%
株式会社	85,028	8.6%	西部	68,323	9.4%	金融	122,851	4.6%
国有	81,114	11.8%	中部	61,193	10.7%	科学研究・技術サービス関連	107,815	11.6%
香港・マカオ・台湾系	73,016	8.2%	東北	59,514	8.5%	電力・エネルギー・ガス・水供給	90,348	7.7%
(出所) 国家統計局の公表データを基に作成			(出所) 国家統計局の公表データを基に作成			衛生・社会サービス	89,648	12.0%
						文化・スポーツ・娯楽	87,803	9.9%
						教育	83,412	12.0%
						リース関連サービス	81,393	6.0%
						公共管理・社会保障関連	80,372	13.3%
						交通運輸・倉庫・郵便	80,225	8.9%
						(出所) 国家統計局の公表データを基に作成		

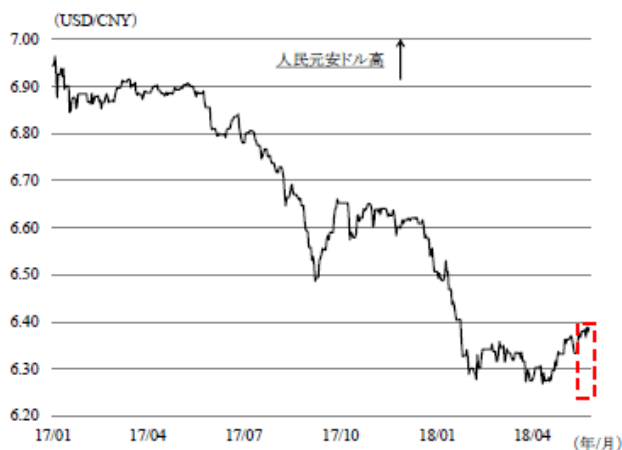
RMB REVIEW

◆来週は節目の6.40を前にもみ合いか

・今週のレビュー

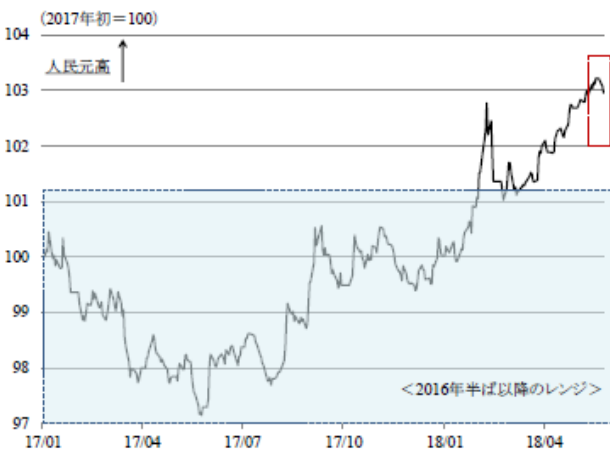
今週(5/21～)のオンショア人民元(以下、人民元)の対ドル相場は、週初 6.3788 で寄り付くと、先週からのドル高の流れを引き継いで 6.39 台半ばまで人民元安方向に推移したものの、22 日にドルが一旦伸び悩んだことを反映して反発、週間高値 6.3649 をつけた。その後一部新興国通貨が続落する中、人民元も弱含みで推移して再び反落し、24 日に週間安値 6.3955 をつけた。本稿執筆時点でも直近安値圏の 6.38 台で推移している(第1図)。

第1図：人民元相場(対ドル)の推移



(資料) Bloomberg より三菱 UFJ 銀行グローバルマーケットリサーチ作成

第2図：人民元名目実効レート(2017年初=100)の推移



(資料) Bloomberg より三菱 UFJ 銀行グローバルマーケットリサーチ作成
(注) CFETS 毎朝公表の基準レートに基づく指数。

・米中通商交渉の結果を受けてか人民元の名目実効レートが反落

今週の人民元相場は対ドルで上下に変動しつつも、直近最安値をさらに更新するなど、弱保ち合い推移となった。この間、人民元名目実効レートは緩やかに下落していた一方(第2図)、ドルは上下に変動しつつ直近高値をさらに更新して強含みで推移しており、人民元は、ドル以外の通貨に対して平均的に軟調な推移をベースにしつつ、引き続き総じてドルの動きに沿った推移となった。

人民元名目実効レートは、今年に入り底堅い上昇局面が続いているが、今週はここ 1 ヶ月間程度みられなかった幅で反落した。先週 17 日～18 日にワシントンで行なわれていた米中閣僚級通商交渉の結果を受けて、先週末 19 日に米中共同声明が発表されており、両国が一定の合意に達したことが判明。これまでの人民元名目実効レートの上昇は、米中通商摩擦の結果、最終的に中国当局が一定の人民元高を受け入れざるを得なくなるのではないかと一部の見方が材料になっていたことから、米中間の緊張緩和を受けて上昇ピッチが緩和し始めた可能性がある。もっとも後述の通り、制裁関税賦課はまだ一旦保留になったに過ぎず、米中が完全に手打ちになった訳ではなく、引き続き一定の警戒感はある。人民元名目実効レートは、目先一旦調整局面に入っても、米中摩擦が再び流動的になるなどすれば、再び強含む可能性がある。

・米中は通商交渉に関して共同声明を発表

5月17日、18日に第2回目の米中閣僚級通商交渉が、ワシントンで開催された。米国側からはムニューシン財務長官、ロス商務長官、ライトハイザー米通商代表部(USTR)代表が、中国側からは、劉鶴副首相などがそれぞれ参加。5月第1週の第1回交渉では、相互に相手への要求リストを公表していたが、米国が中国に対する対米貿易赤字削減要求額をそれまでの1,000億ドルから2,000億ドルへ倍増させ、期限も2020年末までと設定するなど、特に中国にとってハードルの高いものであった。このため、米中交渉は膠着状態が長引くかにもみえたが、19

日になって米中両政府は交渉の結果を共同声明として発表した(第1表)。

第1表: 5月19日発表の米中政府共同声明概要

- ・米中両政府は、米国の中国に対する財についての貿易赤字を大幅に削減するために効果的な措置を採ることで合意した。
- ・中国市民の成長する消費需要や質の高い経済発展のニーズを満たすため、中国は米国製の財・サービスの購入を大幅に増加させる。
- ・両政府は、米国による農産物やエネルギー類の輸出を大幅に増加させることで合意。米国は詳細を詰めるため、中国にチームを派遣する。
- ・両国は、製造業やサービスの貿易を増加させることについて議論した。こうした領域における貿易を増加させるために望ましい状況を整備することの必要性で合意。
- ・両国政府は、知的財産権保護に傑出した重要性を確認し、協力強化で合意した。中国は、特許権を含むこうした領域における規制や法律の関連する改正を推進する。
- ・両政府は、双方向の投資促進と公平、平等な競争環境の整備に注力する。
- ・両政府は、高いレベルでこうした領域における取組みを続け、経済や貿易に関する問題を前広に解決して行くことで合意。

(資料) White House より、三菱 UFJ 銀行グローバルマーケットリサーチで作成

・米中は制裁関税を一旦留保も、完全な合意・解決までには至らず

その内容によると、中国が米国から農産物やエネルギー類の輸入を増加させて貿易不均衡を大きく改善することに合意。その詳細な中身については、米国がチームを中国へ派遣して今後詰める模様だ^(注)。また、知的財産権の保護や競争条件の平等化などについても、中国が適切な措置を採るとしている。20日には、ムニューシン財務長官がテレビ番組のインタビューで、当面は双方が高率の制裁関税を賦課し合うのを保留したと述べた。ウォールストリート・ジャーナル紙によると、中国側が望んでいる中興通迅(ZTE)に対する米国の制裁措置も緩和することで大筋合意に達した模様だ。

一方、ムニューシン財務長官は、具体策に関する交渉に進展がみられなければ、制裁関税を適用するとも述べている。中国の対米貿易黒字削減についても、具体的な期限や金額についてはまだ言及されていない。米国が要求していた「中国製造 2025」による戦略分野への中国政府による一部支援の中止なども合意には含まれていない。先般公表された双方の要求リストは、交渉を有利にするために高い要求水準(見せ球)のものも含まれていた面は否定できないが、その一部のみしか今回の合意では採り上げられていない印象だ。一先ず両国が貿易政策で正面衝突するリスクは一旦後退したが、現時点では最終的にどのような落としどころに至るかは依然不透明だ。とりわけ米中通商摩擦は両国の戦略分野に関する覇権争いの側面もあり、また米中の駆け引きという意味で交渉に影響を与えていた可能性があった北朝鮮問題で再び不透明感が台頭していることも、今後交渉に影響を与えて来ることもあり得よう。

・来週の見通し

人民元名目実効レートは、今週頭打ち感がみられて来たが、米中通商問題の先行き不透明感が完全に払拭されていないことに鑑みれば、目先は高値圏でもみ合いとなる可能性があろう。ドルもインデックスでみて完全に頭打ち感が出ている訳ではないが、やや上昇ピッチが小緩んで来た。来週(5/28~)の人民元の対ドル相場は、節目の6.40を前にもみ合う展開を予想する。米中通商摩擦や米朝交渉に関連して続報的なヘッドラインがあれば引き続き相場に影響を与えよう。経済指標では31日(木)に5月分製造業・非製造業PMIが発表される。事前予想では前月比概ね横ばいとなっており、マクロ的な債務削減や構造改革が進む中、企業の生産活動のモメンタムに引き続き変調が無いかが注目される。

(注)ブルームバーグの報道によれば、ロス商務長官が6月2日~4日に交渉のため北京を訪問する予定とのこと。

(5月25日作成) グローバルマーケットリサーチ

MUFG BK CHINA WEEKLY (May 30th 2018)

日付	USD				JPY(100JPY)		HKD		EUR		金利 (1wk)	上海A株 指数	
	Open	Range	Close	前日比	Close	前日比	Close	前日比	Close	前日比		前日比	
2018.05.21	6.3788	6.3760~ 6.3941	6.3888	0.0128	5.7390	-0.0062	0.81374	0.0016	7.4962	-0.0244	2.8400	3366.61	22.34
2018.05.22	6.3756	6.3649~ 6.3787	6.3709	-0.0179	5.7386	-0.0004	0.81133	-0.0024	7.5224	0.0262	2.7100	3366.80	0.18
2018.05.23	6.3717	6.3715~ 6.3899	6.3873	0.0164	5.8260	0.0874	0.81345	0.0021	7.4912	-0.0312	2.4500	3319.30	-47.49
2018.05.24	6.3880	6.3814~ 6.3955	6.3846	-0.0027	5.8185	-0.0075	0.81316	-0.0003	7.4879	-0.0033	2.7000	3304.26	-15.04
2018.05.25	6.3879	6.3839~ 6.3919	6.3891	0.0045	5.8307	0.0122	0.81403	0.0009	7.4833	-0.0046	2.8500	3290.93	-13.33

(資料) 中国外貨取引センター、中国人民銀行、上海証券取引所資料より三菱 UFJ 銀行国際業務部作成

土地所有権の分割譲渡

<要旨>

- ▶ 土地所有権の再利用政策の一つとして、土地所有権の分割譲渡が注目されている。
- ▶ 国レベルの規制では、2017年1月に公布された「建設用地所有権の譲渡、賃貸、抵当の流通市場を完全なものとするところについての試験方案」において、分割条件を明確にし、分割の手続を規範化して、土地の分割譲渡政策を完全化する旨が規定されている。
- ▶ 地方レベルの規制では、「建設用地所有権の譲渡、賃貸、抵当の流通市場を完全なものとするところについての試験方案」で試験地区として列挙された都市での法整備が先行して進められている。

1. はじめに

中国では、都市部の未開発の土地が減少するのに伴い、「退二進三」、すなわち、都市計画に基づき、工業経営企業(第二次産業)を都市の中心から外側へ移転させ、サービス業経営企業(第三次産業)に転換させるという土地所有権の再利用政策などを進めています。

また、この土地所有権の再利用政策の一つとして、土地所有権の分割譲渡についても注目されるようになってきました。土地所有権の分割譲渡は、政府にとっては土地の収用・備蓄プロセスを簡素化でき、譲渡企業にとっては「遊休」資産を活性化でき、譲受企業にとっては投資可能な土地の選択肢を増やしてくれるものであり、各当事者すべての「ウィン・ウィン」を実現するものであるといえます。もともと、分割譲渡は、従前はむしろ厳格な規制が加えられ、現在も自由に行えるわけではありません。そこで、本稿では、現在の規制状況を中心に分割譲渡についてご紹介します。

2. 規制状況について

(1) 国レベルの規制

まず、90年代に施行された「城鎮国有土地所有権払下及び譲渡暫定条例」¹第25条では、土地所有権を分割譲渡する場合には、市、県人民政府土地管理部門の許可を取得し、また規定に従い名義変更登記をしなければならないことが規定されています。しかし、実務上は、政府は未開発の土地の開発を重視しており、開発済みの土地の再利用となる分割譲渡は歓迎されませんでした。このためか、その具体的手続に関する規定は存在せず、実際に土地所有権の分割譲渡を行ったケースは、土地所有権を購入し、インフラを整備した上で分割譲渡することを目的とした工業団地開発プロジェクトのケースを除き、ほとんどありませんでした。

その後、分割譲渡が注目されるようになり、2016年2月に公布された「新型城鎮化建設の更なる推進に

¹ 国务院令 第55号、1990年5月19日公布、同日施行

関する若干意見²では、利用効率が低い土地への再開発激励制度として、土地使用権者が法律法規に違反せず、関連計画に合致するとの前提の下、関連規定に従い許可された後、土地の再開発(これには土地使用権の譲渡が含まれます)を行うことを容認する旨が明確に規定されています(同意見六(二十一))。

また、2017年1月に旧国土資源部(現自然資源部)より公布された「建設用地使用権の譲渡、賃貸、抵当の流通市場を完全なものとするについての試験方案」³(以下「試験方案」といいます)では、分割条件を明確にし、分割の手続を規範化して、土地の分割譲渡政策を完全化する旨が規定されています(試験方案二(一)1)。なお、試験方案では、付属文書のリストにおいて、34の試験地区⁴を列挙しており、ここで列挙されている地区は、分割譲渡に関しても他の地区よりも実施できる可能性が高いといえます。

(2) 地方レベルの規制

ここでは、主要な都市として、上海市、北京市、南京市の規制状況をご紹介します。

ア 上海市

上海市では、2016年3月公布の「当市における既存の工業用地の活用に関する実施弁法」⁵(以下「上海市弁法」といいます)が、土地使用権の分割譲渡について規定しています。すなわち、上海市弁法では、払下、法に基づく登記により不動産権利証書を取得した産業プロジェクト類の工業用地について、元の土地の権利者自身の需要を満たした後の余剰部分は、区・県の計画・土地管理部門に分割譲渡を申請できる旨、分割に関する計画条件に合致し、独立しての開発が可能であり、土地の計画用途に変更が生じないなどの条件を満たす場合に、区・県政府に報告し同意を得た後、特定の者⁶に分割譲渡できる旨などが規定されています(上海市弁法第16条第1項)。

また、試験方案において、上海市の松江区が試験地区の一つに列挙されており、試験方案を受けて制定された「上海市松江区的建設用地使用権の譲渡、賃貸、抵当の流通市場を完全なものとするについての実施方案」⁷では、「松江区工業用地の余剰土地分割譲渡暫定弁法」及び関連する操作細則の制定を検討すること、分割譲渡の各取引段階及び流れの基本ルールを制定すること、「情報の公表→取引の成立→契約の締結→契約の監督管理」という取引の流れを確立すること、市場での譲渡の公告文書、譲渡契約書及び土地の全ライフサイクルの管理監督協議書等の定型様式フォームを制定することが規定されており、これらが実現すれば、分割譲渡についての円滑な実施が可能になると考えられます。もっとも、現時点では、

² 国発[2016]8号、2016年2月2日公布、同日施行

³ 国土資発[2017]12号、2017年1月22日公布、同日施行

⁴ 試験地区は次のとおりです。北京市房山区、天津市武清区、河北省石家庄市、山西省太原市、内モンゴル自治区エレンホト市、遼寧省撫順市、吉林省長春市、黒竜江省牡丹江市、江蘇省南京市、浙江省寧波市、安徽省宿州市、福建省アモイ市、江西省南昌市、山東省臨沂市、河南省許昌市、湖北省武漢市、湖南省長沙市、広東省東莞市、広西チワン族自治区南寧市、海南省三亜市、重慶市主城九区、四川省瀘州市、雲南省昆明市、陝西省西安市、甘肅省天水市、青海省西寧市、寧夏回族自治区石嘴山市、新疆ウイグル自治区コルラ市。上海市松江区、浙江省湖州市徳清県、広東省佛山市南海区、四川省成都市郫県、貴州省遵義市湄潭県、甘肅省定西市隴西県。

⁵ 滬府弁[2016]22号、2016年3月30日公布、同年4月1日施行

⁶ 具体的には、工業団地開発プラットフォーム又は認定された戦略的新興産業プロジェクト及びハイテク産業化プロジェクトが挙げられています。

⁷ 国土資函[2017]378号にて旧国土資源部(現自然資源部)からの承認取得。

これらの実現を確認することはできませんでした⁸。

イ 北京市

北京市では、昨年(2017年)4月公布の「産業プロジェクトの管理を更に強化することについての通知」⁹が、産業プロジェクト¹⁰(用途の土地)について、許可を得ずに、譲渡、分割販売してはならない旨を規定しています(同通知一)。

もともと、北京市の房山区については、試験方案において試験地区の一つとして列挙されており、試験方案を受けて制定された「北京市房山区の建設用地使用権の譲渡、賃貸、抵当の流通市場を完全なものとすることについての実施方案」¹¹では、建設用地の使用権を分割譲渡する場合は、用地の計画状況を踏まえて合理的な分割を行い、権利帰属証書を取得し、かつ政府の承認を得る必要がある旨、工業用地を分割譲渡する場合は、用途を変更してはならず、かつ産業政策、集約用地の節約基準に適合しなければならない旨、また、分割譲渡の認定基準及び作業手順の制定を検討し、各関連部門の連動認定メカニズムを積極的に模索する旨が規定されています。分割譲渡の認定基準及び作業手順が制定されれば、分割譲渡の実施が可能になると考えられます。もともと、現時点では、房山区が公表する具体的な分割譲渡の認定基準及び作業手順を確認することはできませんでした¹²。

ウ 南京市

江蘇省の南京市では、2013年1月公布の「工業及び科学技術研究開発用地の管理の更なる規範化についての意見」¹³が、一般工業用地は原則として分割譲渡してはならないものの、プロジェクト完成後、確かに余剰な土地があり分割譲渡・販売の必要がある場合には、開発工業団地、工業集積区の同意取得などの条件を満たした上で譲渡できる旨や、科学研究用地は、所属開発区等の管理委員会の承認を得た後、管理委員会が定める条件を満たす科学研究企業又は機構に分割譲渡できる旨などが規定されています(同意見五)。

また、試験方案において、南京市も試験地区の一つとして列挙されており、試験方案を受けて制定された「江蘇省南京市の建設用地使用権の譲渡、賃貸、抵当の流通市場を完全なものとすることについての実施方案」¹⁴では、分割条件を明確にするとした上、概要、次のとおり規定しています。①土地の分割取引においては計画部門が審査し承認した計画方案に照らして土地の分割を実施しなければならない、②分割する土地は単独での開発・建設条件を具備するものとし、建築物を切断してはならない、③まだ建設されていな

⁸ なお、本稿の執筆にあたって、松江区企画及び土地管理局土地科に照会を行ったところ、「まだ実現はされていない」旨の回答がありました。

⁹ 市規劃国土發[2017]121号、2017年4月19日公布、同日施行

¹⁰ 産業プロジェクトの例として、科学研究、工業、ホテル、旅行、文化、娯楽が挙げられています。

¹¹ 国土資函[2017]249号にて旧国土資源部(現自然資源部)からの承認取得。

¹² なお、本稿の執筆にあたって、北京市房山区国土資源局流通市場試験事務室に照会を行ったところ、「専門家において議論している段階で、まだ公表はされていない」旨の回答がありました。

¹³ 寧政規字[2013]1号、2013年1月13日公布、同日施行

¹⁴ 国土資函[2017]284号にて旧国土資源部(現自然資源部)からの承認取得。

いプロジェクトは、もとの払下条件及び計画条件を変更しないとの前提で具体的な状況に応じて計画方案を再確認する、④既に建設されているプロジェクトは、関連施設及びこれに関する諸法規、標準を満足するとの前提で具体的な状況に応じて土地の分割を実施する、⑤工業、科学研究用地につき、産業調整又はその他の原因により確かに分割取引を行う必要がある場合、所在する産業パーク(プラットフォーム)又は関連主管部門の許可を受けなければならない、払下契約に別段の約定がある場合にはその約定に従う、⑥土地の分割譲渡においては、それぞれの分割範囲における用途及び建築総量を明確にしなければならず、公共建築物関連用地を含む場合には、含まれる公共建築物関連用地の用途、面積及び施工者を明確にしなければならない。

なお、現時点では、上記の条件に関する明示以外に、南京市が対外的に公表した具体的な手続等を確認することはできません¹⁵。

3. 公開事例

公開事例としては、2017年に松江区の会社(上場会社の子会社)が、工業用余剰地を分割譲渡した事例が挙げられます。当該事例では、松江区の会社が、2008年に約4700万人民元で譲り受けた松江工業区の約26万平方メートルの土地のうち、遊休・未開発状態であった約9万6000平方メートルの土地を分割譲渡したとのものであり、松江区の土地使用権の分割譲渡政策に基づき、松江区政府、区の計画・土地管理部門が審査し、これが認められました。なお、土地評価会社発行の評価報告書によれば、譲渡価格は、約1億3500万人民元とされています。

4. 今後の注目点

冒頭でも言及しましたとおり、土地使用権の分割譲渡は、各当事者の「ウィン・ウィン」を実現するものであり、外商投資企業が自社の有する土地使用権を再利用するツールとしても検討に値すると考えられます。もっとも、現時点では、各地区の具体的な譲渡条件、譲渡手続等が必ずしも明確にされていません。このため、具体的な細則の制定状況、また実際の実施事例などに注意しつつ、その活用を検討するべきであると考えます。

黒田法律事務所
弁護士 鈴木龍司
中国弁護士 譚 婷婷

¹⁵ なお、本稿の執筆にあたって、南京市国土資源局に照会を行ったところ、「関連規定として、本年4月に『南京市国有建設用地流通市場取引管理実施細則(試行)』を制定したものの、対外公布はしておらず、同局に直接赴き、公開申請手続を行う手段以外で、現時点では入手不可である」旨の回答がありました。

～アンケート実施中～

(回答時間:10秒。回答期限:2018年6月30日)

<https://s.bk.mufg.jp/cgi-bin/5/5.pl?uri=ZIJ6Qe>