

7

No.120  
JULY  
2010

# 月刊プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

不動産証券化時代のビル・不動産マネジメント情報誌

特集 中国不動産事業戦略の「リスク」と「チャンス」を全解説

## 巨大市場・中国不動産 資金獲得&進出ガイド

実態は「供給不足」で「需要過多」、中国不動産バブル議論の真相  
2010年は中国資金の「対日不動産投資元年」。投資家資金の獲得手法

[特別レポート]

タイムシェアが拓く  
日本のリゾート&住宅の新地平

[VIEWS]

ジョーンズ ラング ラサール濱岡社長に聞く  
「次の10年」を勝ち残るための新たな展開

ジョーンズ ラング ラサール

VIEWPOINT 中国独自の「財産権取引市場」の利用法

# 中国「産権交易所」を 活用した不動産取引の可能性

——チャイナマネーは日本の「塩漬け」不動産流動化の救世主となるか？

産権交易所は不動産や企業株式などの財産権を扱う公的市場である。

中国最大の取引所である上海聯合産権交易所と浙江産権交易所において日本唯一の会員となった本機構は、産権交易所を通じてチャイナマネー導入に注力している。

◎——川村忠隆／岩城宏利【財団法人アジアビジネス再生支援機構】



静岡県の土地が10億円で  
落札!? 産権交易所とはなにか

昨年来、中国は世界的不況をいち早く乗り越え、世界の注目を一身に集めている。莫大な公共投資を追い風に急増する内需を求めて日系サービス業の進出も相次ぎ、製造業も内需のボリュームゾーンを狙った商品化を進めるなど、かつての中国進出ブームとは異なる様相を見せている。また、不動産業界でも、大和ハウス工業による大連での分譲マンション建設が注目を集めたことは記憶に新しい。一方、足元では行き過ぎた金融緩和による資産バブルや不良債権問題への懸念、实体经济もユーロショックによる欧州向け輸出減など、幾つかの不安材料を抱えている。とはいえ、長期的に見れば中国の成長は当面続くとの見方が大半を占めているようだ。

今なにかと話題の中国、それは日本の不動産市場にとっても決して無縁ではない。

今年に入って、家具大手ニトリ系列のニトリパブリックが北海道の千歳市で中国人富裕層向けの別荘開発に乗り出すなど、中国人向けの不動産販売

にはわかに熱気を帯びている。こうしたブームの皮切りは、昨年1月、上海連合産権交易所に登録された静岡県下田市の土地が10億円で落札という衝撃的ニュースによってもたらされた。それ以降、チャイナマネーに期待をかける声は高まり続けている。では産権交易所とは何か、そしてチャイナマネーは「日本の救世主」となるだろうか？

産権交易所といっても、日本ではまだ馴染みはないが、中国には証券取引所、商品取引所の他に、世界に類を見ない産権交易所という独自の公的市場が存在する。意識すれば総合財産権取引市場とでもいうべきものである。そこでは不動産やトラックといった実物資産はもちろん、知的財産権などの無形資産、株式などの資本にとどまらず、独占販売権など契約上の債権といったものまで取引されている。取引が禁止されているのは、上場株式の取引や、連続性のある資本取引だけで、それ以外は財産的価値を認められる物ならば何を取引しても構わない。取引方法も相対売買から電子競売、入札などから自由に選ぶことができるため、かなりの自由度がある。

産権交易所は、不動産の世界では中

国版レインズとして、公共部門では国有・公有資産公売所、あるいは入札会場として、コーポレートファイナンスの世界では中国内のM&A情報の集積地、ベンチャー企業の資金調達市場でもある。このように取引の客体ばかりでなく、取引の主体まで様々である。

上海連合産権交易所、浙江産権交易所のいずれも、建物の中は非常に綺麗で、電子ボードなど証券取引所の雰囲気そのもの。上海連合産権交易所傘下には近年途上国との国際取引を中心に取り扱う国連の関与する南南全球産権交易所や、コンテンツビジネスを専門に取り扱う上海文化産権交易所など、幾つかの新しい専門産権交易所が創設され、大きな期待を集めている。また浙江省が管理する浙江産権交易所の傘下に杭州市産権交易所があり、これらも盛況である。

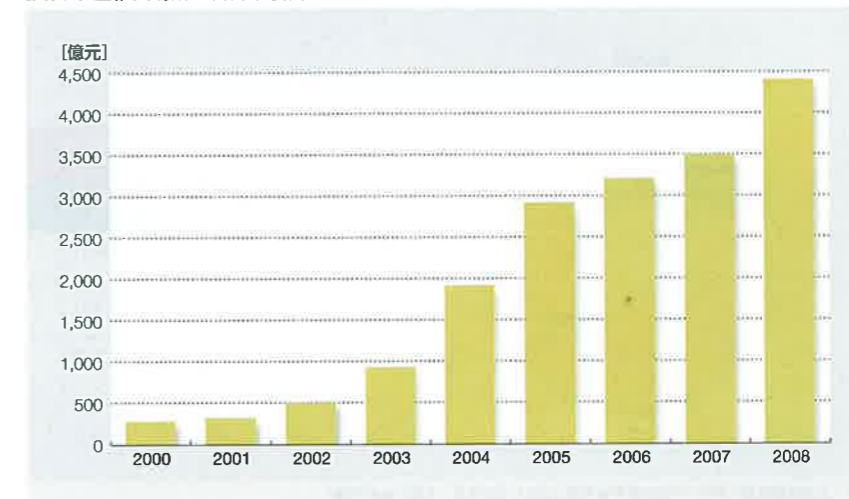
なお、中国全土にはこうした250以上の産権交易所が存在し、2008年は4,500億人民元ほどの取引高があったという(図表1・2)。今のレートで日本円にすると約6兆3000億円になる。近年の人民元高や、産権交易所では証券取引所のような反復売買ができないことを考えると大した規模である。

元々は国有企業の余剰資産を公売するための市場からスタートした産権交易所だが、経済発展とともに民間取引が拡大し、今後もますます発展が見込まれている。最近になって大手国有企業の再編が打ち出されたこともあり、国有企業関連の取引が大幅に伸びることが予想されている。ちなみに、中国では非上場国有企業の出資持分(株式)など政府資産の売買は、公平な取引を推進するため、所轄の産権交易所を通じて行うことが義務付けられている。

## 取引仲介を行う「会員」認定には 厳しい審査が待ち受ける

さて、気になるのは産権交易所と日本との関わりである。図表3にみるように、現状は、国際取引は全取引の4%程度と多くはない。というのも、産権交易所には外資系会員がまだまだ少ないからである。会員とは、証券市場における証券会社のようなもので、取引を仲介する立場の企業・団体である。会員になるには、各産権交易所を管轄する各地の条例に基づき認定を受けることが必要で、この審査がとても厳しいことで知られており、さらに外資には

【図表1】産権交易所の合計取引高の推移



出所：上海聯合産権交易所「中国産権市場年鑑2009」(2009年、上海社会科学院)

【図表2】各地の主要産権交易所の取引高



出所：上海聯合産権交易所「中国産権市場年鑑2009」(2009年、上海社会科学院)

特段厳しい審査が課される。国際都市と言われる上海でも、海外の非中国系の特別会員はほんの僅かしかない。日本では当財団のみで、大半は欧米の大手証券会社や金融機関が占めている。浙江産権交易所も上海とほぼ同様の状況にある。しかしながら、国際取引自体は着実に伸びており、世界的に注目の高まりを見せている。こうした動きにいつまでも日本が遅れをとっているわけにはいかないのである。

何故あらゆる資産が取引される総合財産権市場という仕組みが、中国にだ

けあるのだろうか？

周知のように、改革開放政策以前の社会主義経済下の中国では、企業活動は原則として国の仕事であるため、経営性資産のマーケットというものは存在しなかった。したがって本格的に市場経済を導入し、国有企業改革を行うには、こうしたマーケットを政府自ら創出しなければならなかったという背景がある。産権交易所は元々がこうした国有企業資産取引のマーケットから始まったので、動く金額も多く、利用者は必然的に法人や自営業者、あるいは

【図表3】 区域外取引の状況



出所：上海聯合産権交易所「中国産権市場年鑑2009」（2009年、上海社会科学院）

投資家が中心となる。これは必然的に富裕層へのアクセスができるということでもあり、10億円の不動産がポンと売れてしまうのも、なるほど頷けるわけだ。

ただ、中国人の富裕層が桁外れの金持ちだからといっても、どんな不動産でも売れるというわけではない。中国は資産バブル崩壊懸念があるとはいえ、場所によっては日本よりもはるかにキャピタルゲインを得やすい環境にあり、人民元切り上げによる為替差損も考慮すれば、海外の不動産を買うには相応の理由が必要になってくる。日本の不動産への投資の場合、豊かな観光資源、そして安全で質の高いサービス、そして中国から近いという3点が鍵となる。したがって需要は限定的ながら、こうした日本の魅力を訴えかけていけば、少なからぬチャンスはあるといえる。

### 物件登録から事後手続きまでの流れ

では、産権取引を実務の視点からわかりやすく解説しよう。

国際取引というと非常に敷居が高

そうだが、産権交易所のシステムを利用することによって、あるいは中国とのネットワークを利用することで、一気に身近なものへと変貌する。不動産の販売を例にした当財団の取引の事務フローを説明すると

- ① 登録申込
- ② 登録申請
- ③ 商談
- ④ 取引(契約、登記申請、契約)
- ⑤ 事後手続

以上のような流れとなる。ちなみに、当財団が不動産を取り扱う場合、売主となる方による直接持ち込みの場合と、仲介業者の方を経由しての持ち込みがある。どちらの場合も基本はこの流れに沿って行うことになる。手続を順番に説明させていただく。

#### ① 登録申込

登録申込は売主の方が当財団の日本事務所宛てに行うこととなる。売主の方の直接申し込みの場合は、当財団は宅建業者ではないので、当財団と提携している宅建業者と媒介契約を結ぶこととなる。宅建業者による持ち込みの場合は、売主の方との契約内容と、売主の方の許可を得ていることを確認したうえで申し込みを受ける。さて、こ

こでは申込以前に産権交易所に登録する物件を何にするかということが重要である。中国で売ると言っても原則適正価格での取引となるので、産権交易所に登録される物件は、必然的に日本で処理できない物件が中心ということになる。これまでに登録した物件を例にとると、例えば老舗温泉旅館、ゴルフ場、商業ビル、住宅収益物件などがあるが、実感としては、投資用マンションなどの居住用収益物件はそれほど注目されない。逆に日本の豊かな観光資源、特に温泉などが高い注目を集めている。ただし、それもその土地の知名度があり、空港からのアクセスが良いことが条件となる。

#### ② 登録申請

申し込みの次は登録申請であるが、基本的には申請書は当財団が作成するので、申込み依頼者は必要な資料の提供や、ヒアリングに応じるだけで充分である。当財団は依頼者からの情報に基づき、申請書類一式を日本語で作成する。この申請書類の作成にはコツがあり、様式に沿えば登録はされるが、売るという観点からは、それだけでは十分とはいえない。不動産の場合は、写真や地域の詳細情報等の添付書類

を盛り込み、魅力的にPRしていくことが重要である。例えば、当該物件が掲載されている雑誌記事・観光ガイド、空港からのアクセス詳細を翻訳付きで添付する、ゴルフ場ならばイメージビデオを添付するなどといったことなどが考えられる。

次に出来上がった日本語の申請書は、当財団の中国事務所がある上海兆辰匯亜法律事務所へ送り、中国語に翻訳し、産権交易所に登録申請を行うこととなる。事前審査を経て認可が下りれば無事登録となる。

(参考) 上海政府36号令に基づく登録申請書類一式

- 1: 登録申請書
- 2: 本人確認書類
- 3: 財産権の所属を証する文書
- 4: 出資人の企業財産権譲渡に関する同意を証する文書(譲渡人が法人の場合)
- 5: 譲渡対象の状況を説明する文書
- 6: その他政令によって定められた文書

#### ③ 商談

商談は、登録資産の買受を希望する人が産権交易所に申し込みをしたら、以下は無事登録となる。事前審査を経て認可が下りれば無事登録となる。

て買受を申請する。なお、取引規定により双方代理が禁止されており、譲渡人の代理人は買受希望者の代理人を兼ねることはできない。

(参考) 上海政府36号令に基づく譲受申請書類一式

- 1: 譲受申請書
- 2: 本人確認書類
- 3: 資産・信用能力を証する情報
- 4: その他政令によって定められた文書

買受申請が認可されると、次は産権交易所を通じて、当財団(中国事務所)へ連絡が入る。それを基に、1つ1つオファーを検討していくことになる。商談相手の大方は日本語が通じないので、当財団の買理事(中国の弁護士)が窓口となる。

なお、物件の下見などで買受申請人が来日する場合、短期ビザ(商用)の申請が必要となるが、このビザを発行してもらうためには、中国の日本領事館宛てに招聘理由書が必要。当財団は日中の土業ネットワークを通じて、こうした書類作成の支援もさせていただく。

#### ④ 取引

めでたく商談成立となれば、いよいよ契約の準備にかかり、産権交易所には決済システムがないので、決済

場所や決済通貨は契約により取りきめることとなる。通常決済通貨は日本円で、決済場所は送金受取銀行となる。気になる契約の適用法規も「法の適用に関する通則法」という日本の法律により、日本法が適用される。したがって日本国内での通常の取引となら変わりはなく、ただ国内の不動産取引と違って、楽屋裏は少々大変で、中国側の送金許可申請を行い、中国人の登記申請書類を揃え、契約に合わせてビザを申請するなど煩雑な仕事がある。

ちなみに、宅建業の方からよく印鑑証明のことを聞かれるが、中国に印鑑証明の制度はない。しかし日本では短期滞在者でも外国人登録ができるので、その際に印鑑登録を行うことができる。

#### ⑤ 事後手続

取引が成立すると、今度は速やかに契約書を上海産権交易所に提出し、事後審査を受ける必要がある。なお、ここでの審査内容は形式的なもので、取引規定に合致するか、架空取引ではないか、譲渡対象の権利に紛争が生じていないかなどが主な内容となる。また、譲渡人は取引成立後20日以内に日本銀行経由で財務大臣宛てに報告書を