

海外調査報告：

JFMA 中国 FM 不動産現状視察調査団 参加報告



建築 FM 技術部主任 坂巻 哲

1. はじめに

近年、目覚ましい経済発展を遂げた中国は、世界経済に占める比重が高まり、世界各国との経済的な結びつきは急速に強まっている。2006年以降、中国は日本にとって最大の貿易相手国となり、日本は中国の膨大な市場を取り込むことを企図した市場志向型へと変化している。これを受け、電気機械や輸送機械などの製造業から、不動産業など日本から中国への投資が拡大しつつある。

そのような中国の経済発展を踏まえ、本稿では、社団法人日本ファシリティーマネジメント推進協会（JFMA）主催の中国 FM 不動産現状視察調査団での調査結果について報告する。また、その調査団への参加を通して、中国の上海と北京における建設産業の変遷や不動産の動向についても報告する。

2. 中国の土地制度

2.1 土地の種類

中国では社会主義制度の下、すべての土地は全人民が所有し、「国家所有」または「農民の集団所有」に分類されている。具体的には、土地管理法で「都市の中心区域の土地は、国の所有に属する。農村の土地および都市の郊外地区の土地は、法律の規定により国の所有に属す

表1 国有土地と集団所有地¹⁾

国有とされる土地(土地管理法実施条例第2条)
<ul style="list-style-type: none"> 都市部の土地 農村および都市郊外地域において、すでに法により没収され、徴収され、または強制購入されて国有となった土地 国が法により収用した土地 法により集団所有に属さない林地、草地、荒地、干潟およびその他の土地 都市・鎮の住民となった農村集団経済組織の全部の構成員が従来集団所有していた土地 国による住民移動または自然災害等の事由により、農民が集団的に移転した後に使用しなくなった土地で、従来は移転した農民の集団所有に属していた土地
農民による集団所有とされる土地(土地管理法第8条)
<ul style="list-style-type: none"> 農村および都市郊外地域の土地で、法律の規定により国有となる場合を除くもの 宅地、自留地および自留山

る場合を除き、農民集団所有に属する。宅地、自留地^{注1)}および自留山^{注2)}は農民集団所有に属する」と制定している。

土地については、国家による所有および農民による集団所有が同時に存在する制度（表1）を採用している。

また、土地資源の合理的利用を図るため、2008年10月に国務院が土地利用総体計画を策定している。その中で国有土地と集団所有地に用途区域（表2）を設定し、土地使用の制限条件を定めている。そして、土地の利用者は、必ず土地利用総体計画が確定する用途に従って土地を使用しなければならない。

表2 土地の用途区域(土地管理法第12条)¹⁾

農業用地
<ul style="list-style-type: none"> 農業生産に直接用いられる土地 耕地、林地、草地農田水利用地、養殖池等を含む建設用地
建設用地
<ul style="list-style-type: none"> 建築物や構築物を建造する土地 都市住宅および公共設備用地、工業鉱業用地、交通水利設備用地、観光用地、軍事施設用地等を含む
未利用地
<ul style="list-style-type: none"> 農業用地および建設用地以外の土地

2.2 中国の土地使用权の概念

上述したように中国の土地は、国有土地および集団所有地に分けられ、土地管理法により所有権者はその土地を自ら用途地域に従い使用することが認められる。また法律に従って、自分以外の単位または個人に使用させることも認められている。

このように、その土地の利用権限を法律上の権利として認めたものが土地使用权であり、その土地使用权は、国有土地を対象とした「国有土地使用权」と集団所有地を対象とした「集団土地使用权」に分けられている。

2.3 国有土地使用权

国有土地使用制度の改革は、経済活動を円滑にするために行われ、現在、国有土地使用权はその国有土地の取得方式により、「払下げ土地使用权」と「割当土地使用权」に分かれる。

「払下げ土地所有権」は、都市不動産管理法により国家が使用期限（表3）を定めて土地使用者に払下げられ、土地使用者が国家に対して払下げ金を支払うことで取得する国有土地所有権である。

規定した土地所有権の使用期間が満了し、引き続き土地を使用する場合には、国家に対して期間満了の1年前までに更新手続きおよび土地所有権払下げ契約の再締結が必要となる。

近年は、外国企業が中国において土地所有権を取得し、生産工場や商業施設を建設する事例が多い。生産工場を建設する場合には、対象土地は工業用地となり、その最長使用期限は50年となる。商業施設を建設する場合には、対象土地は商業用地となり、その最長使用期限は40年となる。

表3 国有土地払下げの最長使用期限(土地管理法第12条)

土地の用途	最高使用期限
居住用地	70年
工業用地	50年
教育、科学技術、文化、衛生、スポーツ用地	50年
商業、観光、娯楽用地	40年
総合またはその他の用地	50年

「割当土地所有権」は、人民政府による許可に基づき、人民政府が対象区画の土地を土地使用者に引き渡して使用させる割当方式によって取得した国有土地所有権である。

人民政府により割当が認められるのは、「国家機関の用地、軍用地」「都市インフラ用地および公共事業用地」「国が重点的に支援するエネルギー、交通、水利等のプロジェクト用地」等の公益的な要素を有する使用形態になる。また、公益的であるため、使用期限には制限はない。

3. 中国の建設産業

3.1 建設業の成り立ち

1990年以前において中国の建設業の大部分は、国営企業であり中央政府の各部に属する施工部隊と地方政府に属する施工部隊で構成（図1）されていた。

中国建設工程総公司是、中国政府建設部が行う施工を担当し、中国鉄道工程総公司是、中国政府鉄道部が行う線路や駅舎の施工を担当していた。

1990年から1995年頃にかけては、政府による国営企業の改革政策のもと建設業の改革が始まる。従来の政府

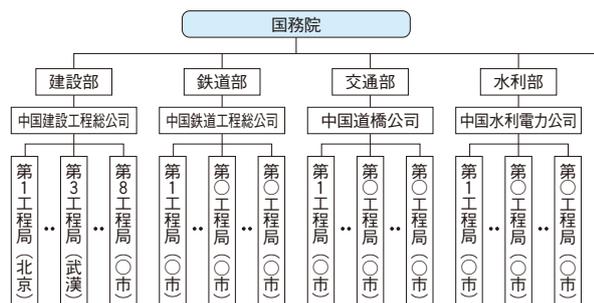


図1 中央政府における部門構成の一部²⁾

の一部から別会社化された国有企業と集体（集団所有制）企業が構成され、局ごとに法人化される再編（図2）が進んだ。しかし、企業形態に移行しただけで、民間が所有する企業となったわけではなく、資本は中央政府や市政府が所有する状態であった。

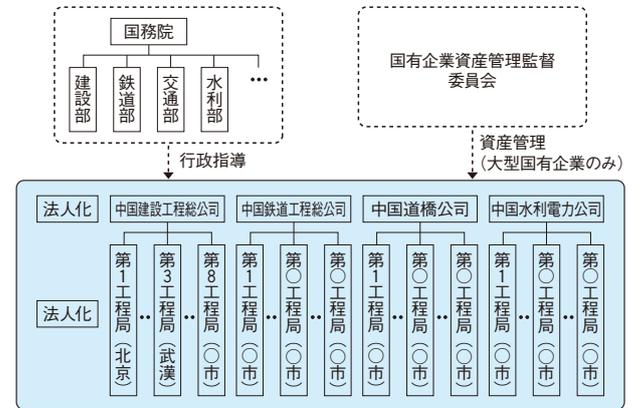


図2 国有企業改革後の部門構成²⁾

3.2 有力建設会社

中国における現在の建設産業は、1990年代後半から建設ブームとなり、近年では北京オリンピックや上海万博の建設とそのインフラ整備に加え、富裕層や外国人による不動産開発が中国の建設市場を牽引している。

中国企業連合会によれば、2003年度から建設産業における総生産値が続伸しているほか、会社数や従業員数も増加傾向にあり、建設産業が拡大し続けている。

2009年実績の売上高で中国最大の建設会社は、中国鉄道建築総公司である。主要な実施プロジェクトとして上海トランスラピッドや北京地下鉄4・10号線といった鉄道建設を中心に事業を展開している。また、香港、マカオ、シンガポール、パキスタン、キプロス、ボツワナ、およびナイジェリアの20以上の子会社を通して国外事業を展開している。

また、水運関連では中国交通建設集団有限公司が、最大の建設会社であり、主要な実施プロジェクトとして杭州湾橋梁や南京長江大橋といった港湾と橋梁の建設を中心に展開している。

他の有力建設会社は、国家レベルで建設・設計業務や海外での業務を担当する中国建設工程総公司、北京において建築・地下鉄・トンネル・高速道路・空港等の建設施工の請負業を中心に手掛ける北京城建集団、上海において建設請負・コンクリート製造・不動産開発・都市インフラ整備の4分野で展開する上海建工集団、鉄道建設を中心に土木工事請負を主な事業としている中国鐵路工程総公司が挙げられ、ENR社が公表した世界の建設会社の総売上高順位（表4）をみると、上位20位以内に5社が入っている状況にある。

なお、日本において建設投資額は、国内の公共工事削減と企業の設備投資低迷で1996年以降減少傾向にあるが、

表4 世界の建設会社の総売上高順位³⁾(2009年) 単位:百万ドル

順位	会社名	売上高
1	中国鉄道建築総公司(中国 北京)	53,990
2	中国鉄路工程総公司(中国 北京)	52,869
3	Vinci (Rueil-Malmaison, France)	45,247
4	Bouygues (Paris, France)	34,271
5	中国交通建設集団有限公司(中国 北京)	33,462
6	中国建設工程総公司(中国 北京)	33,196
7	HOCHTIEF (Essen, Germany)	26,068
8	中国冶金建設集団公司(中国 北京)	25,531
9	Bechtel (San Francisco, Calif, U.S.A.)	22,637
10	ACS (Madrid, Spain)	22,496
11	STRABAG SE (Vienna, Austria)	18,706
12	Leighton Holdings (NSW, Australia)	18,276
13	FCC (Madrid, Spain)	17,713
14	Fluor (Texas, U.S.A.)	17,235
15	Skanska AB (Solna, Sweden)	16,322
16	Eiffage (Asnieres-sur-Seine, France)	16,209
17	鹿島建設(日本 東京)	16,154
18	清水建設(日本 東京)	15,570
19	Balfour Beatty Plc (London, U.K.)	15,109
20	Bilfinger Berger AG (Mannheim, Germany)	14,503

中国での受注は、日系企業の製造業等の中国進出に伴う工場投資案件が多いことから増加傾向がみられる。

4. 中国における不動産事例

中国では、市場経済制度が浸透した1990年代後半に、上海や北京などの大都市を中心に住宅制度改革が実施された。この住宅制度改革をきっかけに、市民の間で住宅ブームが起き、各企業は市民のニーズに対応すべく共同住宅や住宅小区(団地)を主要都市内やその郊外に競って建設している。

中国における共同住宅は、住戸規模が総じて大型であり、供給される住戸規模100~200㎡/戸(共用部分を含む^{注3)})が中心である。大型物件であれば最上階メゾネット住戸で400~600㎡/戸の規模も販売されている。

そのような状況を踏まえ、北京において現地調査を行った不動産の事例とその動向を下記にまとめる。

4.1 Peking House 首府

Peking House 首府(写真1)は、復地集団が住居用不動産として開発を手掛け、中建一局(集団)有限公司が施工する共同住宅である。払下げ土地使用権の使用年限は、都市不動産管理法により居住用地に分類され70年となる。

北京朝阳区西大望路1号に建設されたこの共同住宅は、敷地面積が約10万㎡であり、敷地内には24棟の共同住宅が配置され、住戸数が約280世帯となる大規模な不動産開発事業である。また、北京朝阳区西大望路1号の周辺でも高層の共同住宅やオフィスビルの開発(写真2)を行っている状況である。

北京など大都市での共同住宅購入者の多くは、中国国内の公務員やベンチャー企業経営者といった富裕層であり、外国人投資家も投資用物件として購入している。



写真1 Peking House 首府

写真2 Peking House 首府周辺の開発

開発を手掛けた復地集団は、上海を地場とする大手不動産開発会社であり、共同住宅の企画開発や販売を主にを行い、その他各種管理サービスも子会社を通じて展開している。上海市が事業基盤であるが、中国政府による投資抑制を受け、同市の不動産市場の成長が鈍化したことにより、北京市や長江デルタ地域など上海以外での事業開発を積極的に展開している企業である。

施工を担当した中建一局(集団)有限公司は、中国建設工程総公司に属している。中国建設工程総公司は、中建一局(集団)有限公司を含めて国内の地域ごとに中国建築第二工程局から第八工程局で構成され、その他には人材育成を担う設計研究院や中国建設管理学院なども展開している。

中建一局(集団)有限公司は、北京地区を担当してきた建設企業であり、現在は北京市以外の中国各地にも進出し、外資との提携や不動産事業も展開し総合建設業として成長している。主要な実施プロジェクトとして、北京建外SOHO 一期二期工事やオリンピック関連では国家游泳中心の建設に携わっている。

4.2 住戸の販売形態

中国で共同住宅の各住戸は、一部の高額物件を除き、建物のスケルトン(柱・梁・床等の構造躯体)とインフィル(住戸内の内装・設備等)とを分離したスケルトン・インフィル工法(図3)を採用し、住戸内の内装や設備工事が施工されない状態で販売される。具体的には玄関扉・外部建具・設備配管等は施工済みであるが、洗面台・キッチン・照明といった衛生設備や電気設備は施工せず、壁や床についてもモルタル仕上げとし、耐力壁を除く間仕切り壁がないスケルトン形式で供給される。そのため、住戸購入者は内装設計者や施工業者を選定し、自ら発注する方式が取られている。

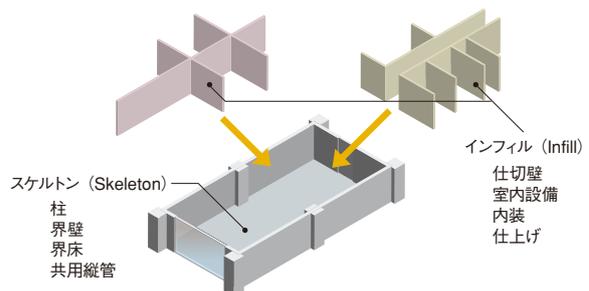


図3 スケルトン・インフィル工法の概念図

しかし、スケルトン形式での住宅供給において各住戸とも引き渡し後に内装工事が施工されるため、工事期間中の騒音や内装工事に関して不動産開発会社は直接関与することがないため、どのような状況で内装工事がされているか把握できない状況にある。そのため、一部構造躯体の強度に影響を来す内装工事が行われるなど品質管理や工事管理について問題が生じている。

4.3 内装工事の施工性能

上述したように中国では、内装工事を専門として行う業者がほとんど存在せず、施工経験や技術のない零細企業がそれを請け負っているため、騒音や内装における施工精度の問題が指摘されている。

近年ではその内装工事における問題を受け、内装工事済みで販売される全裝修住宅の普及が業界で進められており、北京・上海・広州・大連といった大都市では特に積極的に全裝修住宅が導入されている。

全裝修住宅の供給方式では、住戸購入者は不動産開発会社とだけ契約を交わし、内装工事に関して不動産開発会社が主導し、内装を専門とする会社を選定、補佐する方式である。この方式で内装会社が、建設期間の早い段階から参画することができ、品質保証とアフターサービスが充実するというメリットがある。また、住戸購入者の立会いのもと内装工事会社は材料の品質検査や室内の空気環境検査を行う事例もあり、より信頼性の高い住宅の供給が期待される。

4.4 共同住宅の維持管理

Peking House 首府における管理費は、1カ月当たりで約5.5元/m²であり、住戸規模の面積によって算出され、購入した住戸が600m²の場合、管理費は1カ月で約3,300元となる。

建物の維持管理業務は、不動産開発した復地集団の子会社を通じて管理している。外壁の清掃を中心として、その際に外壁劣化の点検も同時に実施されている。建物の不具合による水漏れが確認された場合には、その管理会社は劣化具合に応じて24時間または72時間以内に対応する規定を定めている。その他では建物の異常やエレベータ・設備機器の故障時にも、その規定に従って対応している。

5. 不動産業における今後の展望

中国では今後、市民の生活水準が向上するにつれて、高品質な住宅の需要が拡大すると考えられる。しかし、現状では住宅における建材や建具、設備等の規格化や工業化が進展しておらず、住宅建設にかかわる技術水準の問題や、今後も大量に発生する工事需要に対してどう準備していくのが問題視されている。日本では内装部材

の工業化や配管設備の規格化、住宅性能表示制度といった認証制度を導入し、住宅生産供給については合理化され、品質確保に向けた管理体制が図られている。このような日本の技術基準は、今後、中国において導入が必要になると考えられる。

また、日本では建物の長寿命化を目的にした大規模改修基本計画が策定され、運営維持における重要な業務として位置づけられている。しかし、視察した共同住宅では大規模改修基本計画は策定されておらず、建物や設備劣化が発生した場合、その都度で対応している状況であるため、今後、大規模改修にかかわるプロジェクト計画の策定・改修工事の検取記録・プロジェクト完了時評価といったファシリティマネジメント技術の支援も中国の不動産業に必要な技術になると考察できる。

6. おわりに

中国の建設分野の現状と課題を整理し、国家による土地の制度改革や建設業の変遷、現在の不動産事例と動向を紹介した。

中国の建設分野にはさまざまな問題が生じているが、市場規模や今後の成長性が見込まれ、日本にとって中国との経済的なつながりはより重要性を増している。

また、建設分野における業務で日本と中国が共同でかわる機会は今後も増加すると考えられ、中国の建設分野の制度面やその実態について把握することはより重要となるため、当社は今後も中国の建設分野について継続的に情報収集や調査を行っていく。

[注記]

注1) 自留地：中国の農業集団化以後、農民集団経済組織によりその組織構成員（村民）に分配され、当該組織構成員による長期間の自己使用が認められた土地

注2) 自留山：「自留地」と同様に、農民集団経済組織によりその組織構成員に分配され、当該組織構成員による長期間の自己使用が認められた山地

注3) 共同住宅の住戸規模：中国の不動産における慣習で不動産広告などに示される販売面積には、階段やエレベータホールといった共用部分を住戸数によって按分した面積が含まれているため、実際の使用面積はその70~80%程度となる

[参考文献]

- 1) 日本貿易振興機構：知っておこう中国の土地使用权，pp.1~4, 2008. 7
- 2) 国土交通省総合政策局：中国の建設産業に関する調査報告書 資料，pp.2~3, pp.15~18, 2005. 3
- 3) ENR社：The Top 225 Global Contractors, 2010
- 4) 社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会：中国 FM 不動産現状視察調査団 報告書，2010