

一・二線都市の「地王現象」 ～政策引き締めの可能性が高まる

中国投資銀行部
中国調査室

メインピックス2

一・二線都市の「地王現象」～政策引き締めの可能性が高まる2

- 最近、一・二線都市において地価が高騰しており、北京、上海など一線都市の土地市場で過熱状態が続くだけでなく、南京、蘇州、合肥、アモイなどを代表とする二線都市でも「地王」(国有地使用权譲渡の際、格段に高い価格で落札された土地)が続々と出現したことが大きな話題を呼んでいる。中原地产のデータによると、2016年年初から5月23日にかけて、全国に出現した「地王」は152筆となり、2015年通年の95筆をはるかに上回っている。このうち、南京、蘇州、合肥などの二線都市で多く発生しており、しかも、高額、高単価、高プレミアムレートという「三高地王」がほとんどである。
- 一線都市の新規土地供給が不足しているため、当面、地価の高騰が継続しているが、三・四線都市は過剰な在庫を抱えており、企業収益を見込めないことから、二線都市が不動産企業の土地取得の主な戦場となった。二線都市における地価の非理性的な上昇、土地市場の過熱は住宅価格の上昇を押し上げ、リスクが増大することから、新たな不動産コントロールの目標になり、政策引き締めとなる公算が大きいとみられる。

君合の中国法コラム.....9

独占禁止法関連のホット 이슈 ——「独占協定の適用除外に関する一般的条件と手続きのガイドライン」(意見募集稿)を読み解く.....9

- 中国の独禁法第15条により、事業者が締結する協議が技術の改善及び新製品の研究開発のためである等の状況に該当する場合、同法第13条、第14条が禁止する垂直的独占協定と水平的独占協定に該当しない(以下「適用除外」という)とされている。しかし、これまでこの適用除外の手続きに関する規定が存在しなかったため、実務において適用除外を認めたケースはほとんどない。
- この状況を打開するために、2016年5月12日、中国国家発展改革委員会が「独占協定の適用除外に関する一般的条件と手続きのガイドライン」(意見募集稿)を公布し、パブリックコメントを求めた。「意見募集稿」は、主に適用除外の手続き及び事前諮問手続きについて規定している。

BTMUの中国調査レポート(2016年5月).....12

メインピックス

一・二線都市の「地王現象」～政策引き締めの可能性が高まる

最近、一・二線都市で地価が高騰しており、北京、上海など一線都市の土地市場で過熱状態が続くだけでなく、南京、蘇州、合肥、アモイなどを代表とする二線都市で「地王」(国有地使用权譲渡の際、格段に高い価格で落札された土地)が続々と出現したことが大きな話題を呼んでいる。今年3月、一線都市の不動産調整策が強化されて以降、住宅価格の上昇はある程度コントロールされたが、二線都市の上昇傾向は依然として鈍化する兆しが見えず、一線都市の過熱現象に続き、住宅価格、成約件数および土地譲渡件数が相次いで記録を更新している。

中原地产のデータによると、2016年年初から5月23日にかけて、全国に出現した「地王」は152筆となり、2015年通年の95筆をはるかに上回っている。このうち、南京、蘇州、合肥などの二線都市で多発しており、しかも、高額、高単価、高プレミアムレート¹という「三高地王」がほとんどである。2016年は「地王」が史上最も多い年になると見込まれている。

一線都市の新規土地供給が不足しているため、当面、地価の高騰が継続しているが、三・四線都市は過剰な在庫を抱えており、企業収益を見込めないことから、二線都市が不動産企業の土地取得の主な戦場となった。二線都市の地価の非理性的な上昇、土地市場の過熱は住宅価格の上昇を押し上げ、リスクが増大することから、新たな不動産コントロールの目標になり、政策引き締めとなる公算が大きいとみられる。

I. 二線都市における住宅と土地市場の過熱現象

重点二線都市の住宅価格上昇幅が一線都市を上回る

一線都市の住宅価格が高騰して以降、二線都市が価格上昇をリードする局面に入った。国家統計局が5月18日に発表した2016年4月の70大中都市新築住宅販売価格の統計データによると、前月比で見ると、最高の上昇幅が5.8%、最低の下落幅が0.5%であった。上昇した都市は前月より3都市増の65都市、下落した都市は3都市減の5都市のみとなった。また、上昇都市の数は28ヶ月ぶりの最高値を記録し、全体の93%を占めた。都市別で見ると、一線都市の上昇幅が前月より0.7ポイント縮小したが、二・三線都市は前月よりそれぞれ0.3ポイントと0.2ポイント拡大した。北京、上海、広州、深センなど一線都市の住宅価格上昇幅は前月より縮小したが、一部の二線都市における住宅価格上昇幅は一線都市を超えた。

上昇幅トップ10都市のうち、上海と北京を除くと、すべて二線都市であり、このうち、合肥(5.8%)、アモイ(5.3%)、南京(4.4%)の上昇幅が4%を超え、トップ3を占めている(図表1)。同統計の対象外である蘇州を加えたこれら4都市の住宅価格上昇幅が一線都市に取って代わり、不動産市場の「四小龍²」と言われている。また、前年同月比で見ると、深セン(63.4%)、上海(34.2%)が依然として上位2位を占めているが、南京(22.6%)とアモイ(21.7%)の上昇幅が既に20%を超え、合肥も全国6位となった(図表2)。

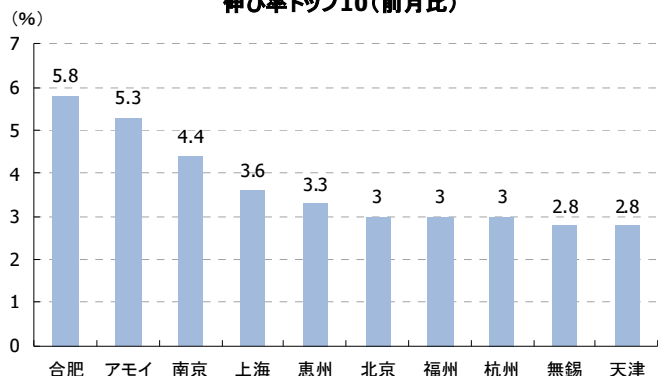
2015年末の中央経済工作会议で不動産在庫解消を2016年経済工作の重要な任務に決定して以降、頭金比率の引き下げや「契稅」(不動産取引にかかる不動産取得税)と営業税の引き下げといった住宅購入促進策が相次いで打ち出されるとともに、各地方政府も在庫解消の措置を講じた。今年第1四半期、北京・上海・広州・深センなどの一線都市で、緩和策により住宅価格が高騰していたが、3月に入ってから購入規制や課税、金融政策が強化された。これを受け、一部の投資・投機資金が一線都市から二線都市へ移転し始めたこ

¹ 土地価格が入札によって、もとの価格より高いことを「プレミアム」と言う。また、高くなった分をパーセントで表したものを「プレミアムレート」と言い、すなわち上昇幅にあたる。土地のプレミアムレート=(成約価格-土地コスト)/土地コスト×100%。

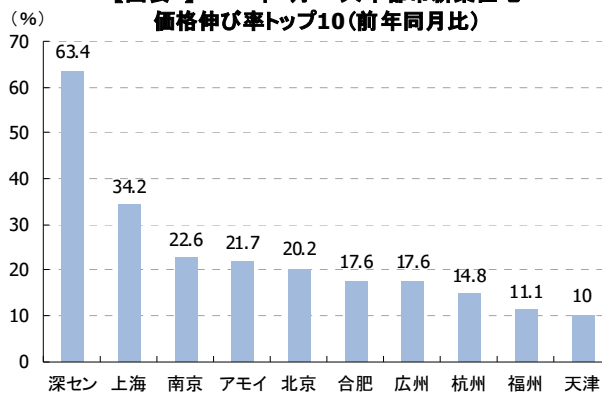
² 「小龍」という呼称は、既に不動産価格が高位にある北京、上海、広州、深センの四大都市を「大龍」に見立て、それに次ぐという意味合いで名づけられた。もともとは、「アジアの四小龍」(香港、シンガポール、韓国、台湾)という用語から生まれた。

とから、これら二線都市の価格上昇幅が一線都市に追いつこうとしている。

【図表1】2016年4月70大都市新築住宅価格伸び率トップ10(前月比)



【図表2】2016年4月70大都市新築住宅価格伸び率トップ10(前年同月比)



(出所)国家统计局データを基に当行中国調査室作成

二線都市で熱狂的な「地王」ブームへ

住宅価格の上昇は地価の大幅な上昇を押し上げているばかりか、一線都市から南京、蘇州、合肥などの二線都市へ拡大しつつある。その結果、二線都市の土地市場は熱狂的な「地王」ブームに入り、「地王」が最も多く発生する地域となった(図表3)。中国指数研究院(CREIS)のデータによると、1~5月の全国300都市の土地譲渡金総額は前年同月比38%増の8,384億元となった。うち、二線都市の土地譲渡金は1,413億元(前月比15%増、前年同月比149%増)、一線都市は452億元(前月比7,424%増、前年同月比525%増)、三線都市は386億元(前月比6%減、前年同月比9%増)となった。二線都市の成約土地の平均楼面価格は1平方メートル当たり3,512円で、前月比19%増、前年同月比163%増となった(図表4)。

【図表3】2016年5月全国土地競売市場において「地王」となった案件(一部)

日付	都市	地域	落札企業	建築面積 (万平方メートル)	成約総価格 (万元)	楼面価格(元/ 平方メートル)	プレミアム レート(%)
5月11日	上海	松江区泗泾鎮	融創中国	7.85	30.05	38,291	112
5月12日	杭州	三墩北单元宅地	万科集团	17.41	25.95	14,902	114
5月13日	南京	建邺区河西南部	世茂房地產	58.44	88.00	15,058	115
5月13日	南京	建邺区河西南部	葛洲壩集团	7.25	32.80	45,213	110
5月13日	南京	江寧区	中南建設	34.63	48.00	13,860	126
5月18日	上海	南匯区周浦鎮	保利地產	12.5	54.50	43,607	296
5月19日	上海	崇明県長興島鳳凰鎮	泰禾集团	17.23	27.02	15,684	229
5月20日	天津	河北区建昌道	隆基泰和	7.03	16.50	23,468	152
5月20日	杭州	熱電場	融信中国	7.52	23.61	31,404	90
5月24日	蘇州	相城区	上海建工	28.99	55.21	19,046	116
5月24日	蘇州	相城区	路勁地產	6.11	8.61	14,097	196
5月24日	武漢	漢陽区四新北路	正榮地產	14.24	9.72	6,826	173
5月27日	杭州	浜江区奥体单元	信達地產	14.17	123.18	21,576	96
5月27日	東莞	橫瀝鎮	時代地產	16.74	9.15	5,690	423
5月30日	合肥	包河区	建發股份	8.49	15.92	18,750	350
5月30日	合肥	瑤海	文一地產	12.81	14.72	11,490	326

(出所)公開資料を基に当行中国調査室作成

5月の全国土地譲渡金トップ20都市の成約総額は前年同月比230%増の1,717.3億元となり、トップ3都市の蘇州、杭州、南京はいずれも250億元を超えた(図表5)。1~5月の50大都市の土地譲渡金は前年同期比55.8%増の7,993.5億元となり、うち二線都市の蘇州、南京、杭州、合肥がトップ4を占めている。1~5月

³ 楼面(フロア)価格とは単価のことで、「楼面価格=土地総価格/建築総面積」、「建築総面積=土地総面積×容積率」である。

の土地譲渡金額トップ10のうち、二線都市が8つを占めており、蘇州、南京、合肥の平均プレミアムレートは100%を超えている。

中原地产研究部のデータによると、2016年年初から5月23日までの間、全国で現れた「地王」は152筆となり、一線都市の21筆を除き、すべて二線都市にある。このうち、蘇州(35)、南京(33)、合肥(10)、アモイ(1)の4市だけで79筆となった(図表6)。5月単月で全国の「地王」は69筆となり、うち二線都市で56筆と全体の81%を占めている。また、2015年通年では95筆、一線都市では51筆であった。なお、土地のプレミアムレートが40%を超えれば、販売中住宅のコストに接近するほか、プレミアムレートが50%を超えた場合、異常取引土地として国土資源部に報告する必要があることから、同社の報告ではプレミアムレートが40%以上となっていることを「地王」とみなす基準と考えている。

克而瑞不動産研究センター(CRIC)の統計では、5月20日時点、北京、上海、広州、深センおよび南京、蘇州、合肥などの二線都市を含む22の重点都市で、今年以降現れた総額、単価またはプレミアムレートが非常に高くなっている「地王」は118筆となり、うち51筆の土地のプレミアムレートが100%を超え、最高は400%に達した。前の「地王年」であった2013年通年は60筆のみにとどまった。4月以来の全国総価格トップ10の「地王」における平均プレミアムレートは106%に達し、大多数は80%を超え、うち南京が6筆で最も多かった。

【図表4】2016年5月都市別土地市場状況

	指標	公開面積 (万平方メートル)	成約面積 (万平方メートル)	譲渡金 (億元)	平均楼面価格 (元/平方メートル)	プレミアムレート
一線都市	実績	155	164	452	12,392	93%
	前月比	51%	416%	7,424%	1,358%	91ポイント↑
	前年同月比	-31%	23%	525%	287%	90ポイント↑
二線都市	実績	3,047	2,133	1413	3,512	63%
	前月比	24%	1%	15%	19%	2ポイント↓
	前年同月比	10%	-7%	149%	163%	53ポイント↑
三線都市	実績	4,975	3560	386	688	11%
	前月比	3%	-1%	-6%	-9%	3ポイント↓
	前年同月比	-2%	6%	9%	10%	9ポイント↑

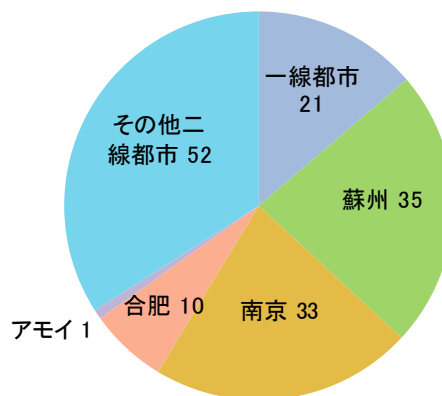
(出所)CREISデータを基に当行中国調査室作成

【図表5】5月全国土地譲渡金トップ10

順位	都市	土地譲渡金 (億元)	前年同月比
1	蘇州	297.7	10,074%
2	杭州	262.2	1,441%
3	南京	253.0	1,017%
4	上海	192.4	468%
5	広州	95.9	444%
6	北京	95.4	1,215%
7	武漢	80.1	615%
8	深セン	68.8	403%
9	寧波	67.0	7,382%
10	合肥	58.8	71%

(出所)CREISデータを基に当行中国調査室作成

【図表6】2016年地域別「地王」



(注)2016年5月23日時点

(出所)中原地产データを基に当行中国調査室作成

また、ほぼすべての一線都市と重点二線都市⁴において、成約ブロックの楼面価格は周辺で販売されている

⁴ 「経済実力が強い、人口が純流入している、不動産価格が安定している、不動産市場の需給関係が健全」などの条件を持つ二線都市を言う。

分譲住宅価格を上回っており、地価が住宅価格より高い、いわゆる「小麦粉がパンより高い」現象が一線都市から二線都市へ拡大しつつある。たとえば、5月18日、保利地産が54.5億元で落札した上海浦東新区の周浦鎮ブロックの楼面価格は1平方メートル当たり5.45万元となり、将来の販売価格は1平方メートル当たり7.9万元に達すると見込まれる。一方、現在、同地域の新築住宅価格は1平方メートル当たり4万元前後である。

分譲住宅の販売価格は、楼面価格に建設コストと税金を上乗せするため、通常、ディベロッパーの土地取得価格は将来の住宅販売価格の50%を下回ってはならず、60%~70%を超えてはじめて利益を得ることができる。すなわち、単価4万元で取得した土地ならば、少なくとも1平方メートル当たり6万~8万で販売して、ようやく元金を保証できるという。

II. 「地王」ブームの背景

上場企業、国有企業が主要な買主

今年からの注目都市における「地王」をみると、潤沢な資金を持っている中央企業・国有企業が購入者の多数を占める。中原地产の統計によると、2016年1~5月、全国土地市場で総価格が15億元を超えた「地王」は105筆となり、成約金額は3,288.2億元となった。うち、国有企業が52筆を取得し、成約金額(1,785.8億元)は全体の54%を占めている。このうち、信達、華僑城、招商蛇口、電建地産、魯能集団、葛洲壩、保利、中鉄、中冶などの中央企業は15筆の「地王」を生み出した。とりわけ、魯能が最も注目されており、今年以降、同社の土地市場に対する資金の投入は100億元にのぼり、土地の保有面積は累計1,000万平方メートルを超えている。

2016年年初以来、不動産業務への従事が許可されている中央企業21社のうち、半分の企業は内部統合と対外拡大を加速している。とりわけ、水力発電系(魯能、電建、葛洲壩)と鉄道系(中鉄、中鉄建)の中央企業は不動産業務に対する資金の投入が最も大きく、規模拡大の意図が顕在化している。統計によると、魯能、電建、葛洲壩が大口の「地王」の買主となり、今年以来、南京、蘇州、天津、武漢、鄭州などの重点二線都市で237億元の大金を費やし、9筆の土地を入手した。

国有企業は巨額の資金を持っているほか、銀行からの融資が容易でコストが低い。しかも、中央企業の合併・再編を背景に、取得した土地が多く、展開地域が広い企業はより大きな規模と実力を有するため、合併・再編において主導権を持つと思われる。

また、上述の105筆の「地王」のうち、89筆は上場企業が取得したもので、成約金額(2,760億元)は全体の84%を占めている。融創のような急進派のほか、万科、緑地、招商といった穏健なA株大手不動産企業もある。一・二線都市の「地王」に上場企業と国有企業が多数を占めているのは、これら企業の資金力が強力で、将来の市場変動に対する対応力も強いことが主要因であると思われる。

A株上場不動産企業の第1四半期の決算報告によると、万科、保利、招商、緑地4社の手元現金総額はそれぞれ531.8億元、374.8億元、415.1億元と438億元となり、いずれも100億元の現金を有しており、資金が充足している。純負債比率をみれば、4社はそれぞれ19.3%、85%、16.3%と369.4%となり、緑地が昨年裏口上場したことを除けば、その他の不動産企業の純負債比率は比較的安全である。なお、短期借入れに対する現金の割合をみれば、緑地が0.66と1を下回った以外、その他3社はそれぞれ2、1.06と16となった。これらから、上場不動産企業の財務状況は良好で、資金面にゆとりがあることが窺える。

さらに、A株における再融資の再開は不動産企業の資金調達規模の拡大につながったため、資本市場の援助も「地王」の増加に資したと思われる。2015年以降、債券と株式融資による企業の資金調達額は3,000億元を超えた。現在、不動産企業の社債発行金利水準は大体4%~7%にあり、中海、保利といった中央企業の社債金利はわずか3.4%、万科が3.5%で、国債の資金コストに近づいている。

不動産企業が土地を奪う原因

開発できる土地の確保がなければ企業の長期的運営を維持できないことが不動産企業の土地取得の主要因とみられる。今年以降で土地取得が最も多い不動産企業に融創、泰禾と保利が挙げられるが、土地面積

では万科、恒大、緑地がトップ3に立っている。当面、一線都市の土地供給が不足しているため、地価が高騰しているほか、3月末には引き締め策が打ち出され、地元の不動産市場の上昇を抑制した。他方、三線都市は在庫解消の最中にあることから、多くの不動産企業は在庫圧力が比較的小さい二線都市を土地取得と業務展開の重点とした。では、不動産企業はなぜ土地争奪を繰り返しているのだろうか。

①資金は充足しているが、案件が不足している

従来、不動産開発業者は銀行の開発貸出に高度に依存してきたが、現在、資金調達ルートがより多様化しており、多くの金融機関が自ら貸出の提供を求めるケースもある。加えて、金融緩和により資金コストがますます低下しているため、貸出金利が非常に低い。一方、不動産市場が好調である都市は限られており、そういった都市の土地資源はさらに少ないことから、大量の資金が少数の土地に向かい、高価な土地を作り上げた。不動産調整の深化につれ、今後の土地取得条件がますます厳格になることから、不動産企業はなるべく早く土地取得に取り組んでおり、土地取得が急激に進むことになった。

②不動産業が資金の「避風港」に

近年来、大量の民間資本が株式市場から引き上げられ、また製造業の低迷により二線都市から他の都市へローエンド製造業の移転が始まっており、通貨切り下げとインフレ懸念による資産の価値保障と価値増加の目的で不動産市場に流入してきた。実体経済産業の低迷と不動産業の好調は鮮明なコントラストをなしている。今回の住宅価格の上昇は消費需要ではなく、投資需要によって押し上げられたことも一因と考えられる。

③不動産開発業者が互いに含み損を無くす

不動産開発業者は順番にいわゆる「親」になり、新たな「地王」を作り上げることによって、旧「地王」の含み損を無くすことも地価が上昇し続ける要因とみられる。ディベロッパーが相互操作するほか、ディベロッパー自らが「親」になることもある。同一のエリアで連続して土地を取得し、楼面価格を更新することは不動産企業の土地取得リスクを低減する常套手段であるとみられており、土地自身の価値増加と住宅価格の上昇はいずれも将来の住宅販売収益増加の基礎を固めることとなる。

Ⅲ. 地方政府の土地財政依存

地価と住宅価格の関わり

中原地产の統計によると、5月25日時点、年内の土地取得が最も積極的な不動産企業50社の土地取得金額は前年同期比71.6%増の3,887億元、平均コストは同48.4%増の1平方メートル当たり6,283億元となった。他方、4月の販売業績を発表した不動産企業30社の平均販売価格は同12%増となった。地価の伸び率が住宅価格の伸び率をはるかに上回っていることが見て取れる。

地価と住宅価格の関係はいつも取り上げられているが、「鶏が先か、卵が先か」という議論のようにはっきりとは言い切れない。不動産企業が高価な土地を入手したがるのは将来の住宅価格の持続的な上昇を予想する、または期待するからであろうが、一方で、地価は住宅価格の主要なコストであり、地価の上昇が住宅価格の上昇を押し上げるのは歴史的に証明されている。そのため、「地王」が誕生する度に、周辺の中古住宅であれ、新築住宅であれ、このことを口実に値上げを行う。そのため、現在の中国不動産市場は「土地バブル」の段階に入ったと言われている。

土地バブルの発生は供給側と需要側がともに作用するものと考えられる。まず、地方政府は住宅価格の上昇に乗じて基準地価を引き上げたことで、上昇幅が2倍を超えたケースもあるように、地価を押し上げたほか、政府は供給量を規制することにより、供給不足の効果を作り出した。現在、一部の高地価の都市で土地市場の供給を凍結することは、事態の進展をより悪化させることになる。

一方、需要側では、在庫解消を受け、不動産企業は新たな土地を補充し、新たなプロジェクトを開発する必要がある。銀行金利の低下、社会融資コストの低下を背景に、不動産は低リスクのプロジェクトとなってしまうことから、「資金は充足しているが、案件が不足している」という状況になり、企業の土地争奪を後押しし

た。

土地バブルが本質

過去十数年間の経験をみると、政府は各種調整手段を通じて住宅価格の安定的な上昇を維持し、高すぎれば抑制し、在庫が増加すれば刺激策を打ち出してきた。そこでの一般的な政策ツールとして、土地供給と貸出金利が挙げられる。地価の持続的な上昇からみれば、地方政府は土地収入に過度に依存し、土地供給の規制によって地価を押し上げ続けたのが、過去十数年来の住宅価格上昇の重要な原因であると思われる。

したがって、中国の不動産バブルの本質は「土地バブル」であり、地方政府が自身の利益のために市場をコントロールした結果とみられている。地方政府は計画経済方式の土地供給モデル、および販売側の購入規制・価格規制によって、資産価格の上昇を維持してきた。しかし、価格は実際の市場需要から離脱し捻じ曲げられており、かえって不動産市場政策、ひいてはマクロ経済政策を連動させ、経済のさらなる不均衡を招きかねない。

地方政府の不動産への過度な依存および価格上昇の維持は「飲鳩止渴⁵」のような一時的な措置であり、経済構造の不均衡と資産バブルの拡大を激化させたほか、さらに二つの弊害があると考えられる。まず、住宅価格の長期的かつ持続的な上昇により貧富の差の拡大が悪化し、とりわけ一・二線都市の住宅価格の大幅な上昇は、早くから物件を購入した市民の財産は急激に増加させたが、購入力を持たない市民はいつまでも購入できないか、あるいは「房奴⁶」になりかねない。

加えて、都市発展の活力を阻害し、実体経済に対する資産の流出効果が深刻になる恐れがある。中国の大半の研究機関や企業は一線都市に集中しているが、高すぎる住宅価格は若年者の一線都市における生活コストを引き上げるとともに、研究機関や企業の人材雇用も困難になる。さらに、高騰する住宅や地価、各種コスト高に耐えかねて、ファーウェイ(華為)やフォックスコン(FOXCON)といった製造メーカーが事業の中心を深センから他の都市へ移転する流れにある中、より多くの大企業と若者も同様に二線都市から離れていけば、二線都市の長期的な競争力に与える影響は甚大になるとみられる。

IV. 新たな調整策が打ち出されるか

高騰する土地価格への対策を政府部門も重視しており、政府部門は土地収入への依存から脱却できないものの、高価な土地の発生を防ぐためにあらゆる対策を考え、土地競売条件の厳格化、最高限定価格の設定などの措置をとった。

5月17日、蘇州市国土局は競売に出される予定であった5筆の譲渡を先送りにした。18日、同市は「土地価格規制令」を発表し、譲渡する土地にキャップ(上限)を設定し、ディベロッパーのオファーがキャップを超えれば、土地譲渡を中止し、入札結果が無効になると規定した。これを受け、23日と24日に行われた2回の競売で、流札となった案件があった。続いて、南京市も土地価格に対する規制を打ち出した。これは株式市場のサーキットブレーカーに似たようなメカニズムと見なされており、土地市場の過熱現象を抑制しようという政府のスタンスを示している。また、合肥では新たな購入規制・貸出規制の政策内容が既に確定しており、6月に公布されるとの説も出ている。

地方政府は土地の所有者と売主であり、中央企業・国有企業は主な買主であることによって、土地に対する独占が形成されたが、消費者は非常に高い住宅価格に悩まされることになる。今年の在庫解消の主要な対象は三・四線都市とされているが、思いがけないことに在庫解消の必要がない一・二線都市の住宅価格を押し上げ、大量の資本が不動産市場へ流入してきた。

不動産企業が潤沢な資金を持っていることや、土地需要が高まっていることが今回の「地王ブーム」の背景に

⁵ 飲鳩止渴(いんちんしかつ)とは、後のことは何も考えず、目先の利益を得ること。または、一時逃れをしてあとで大変な災いを招くこと。「鳩」は羽に猛毒をもつ鳥の名前で、この羽が入っている酒を喉の渇きを癒すために飲むということからこのように言われる。

⁶ 「房」は住宅、「奴」は奴隷を指し、住宅ローン返済に一生を費やし、一家を養うためではなく、住宅を購入するために仕事をしているかのようになっている人のことを言う。具体的には、可処分所得の40%~50%(またはそれ以上)を住宅ローンにあてている人を指す。

ある。足元、一部都市の住宅市場と土地市場において依然として過熱リスクが存在し、供給が需要に応じきれない矛盾が深刻化する中、これら都市の住宅価格が高止まりすると見込まれる。土地供給の増加や土地譲渡計画の策定は市場の需給関係の緩和に有益であるものの、土地コストの上昇は不動産バブルを引き起こす要因となる。

政府として、適時に有効な調整策を打ち出し、投資需要を抑制し、不動産市場の健全な発展を確保することが期待されている。蘇州と合肥のほか、南京、天津、杭州、アモイ、武漢、鄭州などの二線都市も政策の引き締めや購入規制の再開の可能性が大きいとみられる。調整策の引き締めおよび金融政策の転向などの要素を考えれば、一・二線都市の不動産市場は下半期から調整期に入ると予測される。

三菱東京 UFJ 銀行(中国) 中国投資銀行部
中国調査室 孫元捷

君合の中国法コラム

独占禁止法関連のホット 이슈 ——「独占協定の適用除外に関する一般的条件と手続きのガイドライン」(意見募集稿)を読み解く

中国の独禁法第15条により、事業者が締結する協議が技術の改善及び新製品の研究開発のためである等の状況に該当する場合、同法第13条、第14条が禁止する垂直的独占協定と水平的独占協定に該当しない(以下「適用除外」という)とされている。しかし、これまでこの適用除外の手続きに関する規定が存在しなかったため、実務において適用除外を認めたケースはほとんどない。この状況を打開するために、2016年5月12日、中国国家発展改革委員会が「独占協定の適用除外に関する一般的条件と手続きのガイドライン」(意見募集稿)(以下「意見募集稿」という)を公布し、パブリックコメントを求めた。「意見募集稿」は、主に適用除外の手続き及び事前諮問手続きについて規定している。以下、その概要を紹介する。

I. 適用除外の申請手続き

1. 申請のタイミング

適用除外申請は、独禁法執行機構(以下「執行機構」という)による調査後、処罰決定が公布されるまでの期間に行う必要がある。具体的にいうと、行政処罰事前告知通知書に記載された答弁期限までに申請を提出する必要がある。即ち、事業者間で独占協定を締結する前にこの適用除外を申請することはできず、協定締結後かつ独禁法執行機構による調査後にはじめて申請することが可能である。

2. 適用除外を判断する際の考慮要素

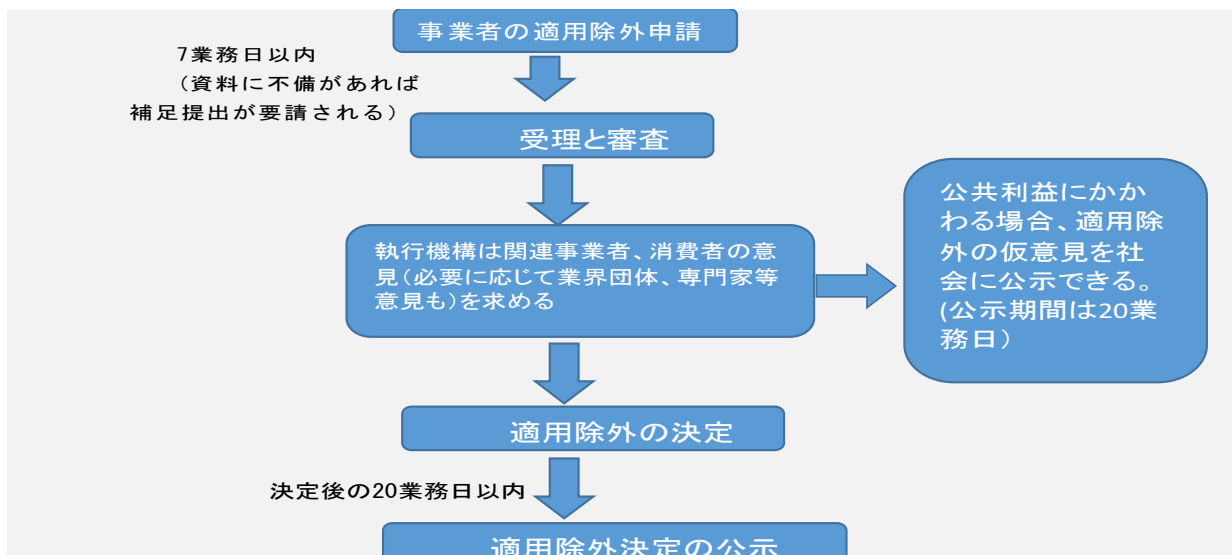
(1) 下記いずれかの適用除外状況に該当するか否かを判断する際の考慮要素は主に、独占協定が当該適用除外状況を実現するに至った具体的な形式及び効果、独占協定と当該適用除外状況との因果関係、当該適用除外状況の実現における独占協定の重要性が挙げられる。

- ① 技術の改善及び新製品の研究開発のためである場合
- ② 製品の品質向上、コスト削減、効率改善、商品の規格及び基準の統一を行う場合、又は分業による専業化を実行する場合
- ③ 中小事業者の経営効率を高め、中小事業者の競争力を強化するためである場合
- ④ 省エネ、環境保護、災害救助等、公共の利益を実現するためである場合
- ⑤ 不況による販売量の著しい減少又は明らかな生産過剰を緩和するためである場合
- ⑥ 外国との貿易及び対外経済協力における正当な利益を保障するためである場合

(2) 上記(1)の①～⑤に該当する場合はさらに、独禁法第15条に従い、締結した協定が関連市場における競争を著しく制限するものではないこと、及び消費者が当該協定によってもたらされる利益を享受することができることを証明しなければならない。なお、独占協定が関連市場における競争を著しく制限するものではないことに関する考慮要素は、該当する関連市場についての線引き、各当事者と主要企業の市場シェア及び競争状況、関連市場への参入障壁の高低等が挙げられる。消費者が当該協定によってもたらされる利益を享受することができることに関する考慮要素は、商品またはサービスの革新、種類と生産量の増加、品質と安全性の向上、価格の低下、利便性の向上等が挙げられる。

3. 適用除外の申請プロセス

意見募集稿では各プロセスにつき規定しているが、下記フローチャートの通り、受理後の審査期間については明確にしていなかったため、全体的にどの程度の時間がかかるのかは不明である。



II. 事前諮問手続き

事前諮問手続きとは、協定が締結される前に、事業者または業界協会が、協定の内容が適用除外の状況に該当するかどうかを執行機構に事前に問い合わせるものである。当該手続きのポイントは以下の通りである。

- 1、事前諮問手続き申請のタイミングは協定の締結前である。申請受理後、一般的に 60 業務日以内に、申請者に対し、適用除外に該当するか否かにつき回答する。
- 2、意見募集稿では、執行機構は基本的にこの手続きを受理しないと明確に規定しつつも、その受理範囲と条件は限定されている。

①受理範囲

中国を含む複数の国または地区の市場競争に影響を与える可能性があり、かつ関連事業者または業界協会がその他の国または地区において適用除外を申請する予定がある場合。もしくは、全国的規模の業界協会が業界を代表して、一定の広汎性と重要性がある協議について行う問い合わせである場合

②受理条件

上記①の受理範囲についてはさらに、問い合わせの内容が確定的なものであること、協議中の案件における問題ではないこと、現行の法令または判例に明確な規定または指針がないこと、協定が適用除外状況に該当するか否かに関する具体的な問題であること、といった条件を満たさなければならない。

上記の通り、事前諮問手続きの受理には制限が多く、また、執行機構から適用除外に該当する可能性があるとの回答を得た場合でも、協定締結後、執行機構は独禁法調査を依然として行うことができることから、今後の実務において当該手続きを運用するケースは非常に少ないと予想される。

III. まとめ

これまで独占協定の適用除外手続きは関連規定が存在しなかったため、実務上、ほとんど運用されてこなかった。意見募集稿は適用除外の条件及び手続きを明確にしているため、独禁法の実行に重要な指針を与え得ると言える。今後、この意見募集稿の正式公布を見守っていきながら、事業者または業界協会は、意見募集稿に記載された適用除外に該当するための考慮要素を意識しつつ関連協議を締結することが望ましい。

執筆者魏瑛玲 君合弁護士事務所パートナー

魏弁護士は1995年より君合弁護士事務所において執務し、現在同事務所の国際貿易及び独禁法チームの責任者を務めている。中国弁護士資格のほか、アメリカの弁護士資格を有し、高度な英語力及び豊富な実務経験をもって多くのクライアントのために独禁法関係のリーガルサービスを提供している。また、中国の政府機関からは独禁法専門家として招聘され、独禁法関連規定の作成に携わっている。

連絡先: 君合弁護士事務所
電話: 010-8519-1300



当資料は情報提供のみを目的として、君合律師事務所によって作成されたものであり、当行はその正確性を保証するものではありません。また当該機関との取引等、何らかの行動を当行が勧誘するものではありません。

BTMU の中国調査レポート(2016年5月)

- 経済見通し(2016年5月号)

<http://www.bk.mufig.jp/report/ecolook2016/index.htm>

経済調査室

- 経済情報

中国の輸出減少は国際競争力の低下を意味するか

https://Reports.btmuc.com/File/pdf_file/info005/info005_20160526_001.pdf

経済調査室

- BTMU 中国月報 第124号(2016年5月)

<http://www.bk.mufig.jp/report/inschimonth/116050101.pdf>

国際業務部

以上

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては全て顧客御自身でご判断くださいますよう、宜しくお願い申し上げます。当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、当店はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また当資料は著作物であり、著作権法により保護されています。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。

三菱東京UFJ銀行(中国)有限公司 中国投資銀行部 中国調査室
北京市朝陽区東三環北路5号北京發展大廈4階 照会先:石洪 TEL 010-6590-8888ext. 214