上海における不動産開発の現状と展望

何嫂建築設計有限公司所長・工学博士

Tao Ho

通訳・趙 暉（東京工業大学工学部社会工学科）

きょうは、中国の不動産開発の現状について講演する機会を与えていただき、大変光栄に思っております。実は私はここで中国の不動産開発の状況を報告する資格は持っていません。先ほどの高先生は学者であると同時に中国を代表する偉い人物ですが、私はどちらかと言えば——中国語で言えば——個人経営者にすぎなく、上海にいろいろご飯を食わせてもらっている者です。

私は中国に対して非常に熱意を持っております。中国生まれで、中国の学校に通ったこともあります。10年前から私は中国でのいろいろな建築事業に参加させていただいています。私自身が建築設計者で、中国その他の地域でいろいろ実務をやってきました。そういう実務経験的な話も併せて皆さんにご報告したいと思います。

多くの方々が中国の経済発展に対してまだ十分理解しておらず、また一種の不安を持っているんじゃないかと思いますが、私は中国の発展に対して非常に大きな自信を持っています。

たぶん、世界の歴史の中でも不動産に関してこれだけの発展のスピードはなかっただろうというほど、中国ではいま不動産ブームが起こっています。

去年からおおよそ三つの大きなことがありまし

た。第1には鄧小平さんが去年の春に南開発地区と河北地域を視察して、中国の改革・開放の政策をもっと速いスピードでやらなければいけないということを強く打ち出しました。その視察での談話は中国不動産市場に対して非常に大きな促進力となっていますが、しかし、次の段階、さらに速いスピードで発展し始めたのは、むしろ去年の秋に第14回中国共産党全国大会で、中国のこれからの国策として社会主義市場経済を打ち出してからです。中国の不動産市場の一番熱い時期、ブームの時期は去年の半ばごろからです。特に今年の3月に中国の全国人民代表会議で、——いわゆる日本の国会ですが——中国の憲法に市場経済を明記して法律的な位置づけを明確にしてからです。

先ほど高先生の話の中にもありましたが、いままでも中国の土地はあくまでも国家所有で、個人がこれを資本として持つことは禁止されていました。市場経済以前の中国では、行政的にどここの企業にどここの土地を幾ら与えるという、無償配分のやり方を行っていました。ですから、地価というものも存在しませんでした。

不動産市場を育成する前の時期には、外国との合弁事業もありましたが、例えばホテルを建設する場合は、土地は表面的には売買の要素として出

てなくて、あくまでも一種暗黙の要素として考慮されていました。このやり方は国にとっても非常に不利な点がありました。土地の収入がなかったわけです。

1984年に都市の土地利用の基本的なことが見直されて、有償利用が打ち出されました。1988年から土地使用権の有償の譲渡という制度が成立しました。デベロッパーが入札の形で土地使用権を取得できます。商業施設を開発する場合は譲渡の期間は50年です。住宅の場合は70年です。

その開発制度の中で地価は建築物の中に含まれています。例えばある地域では、この土地の上にとどのくらいの容積率の建物が建てられるかによって地価が決められるわけです。

地価は三つの要素からなると見ることが出来ます。第1の要素は、まず国に譲渡する地価である。実際、これは取引の地価の10%から15%を占めています。第2は移転費用、これはかなり高額です。第3の要素として、その敷地周辺の都市の基盤施設の費用が一定の割合で計算されています。

市場に出した新開発の土地と計画経済のもとで行われた無償配分のやり方、この二つのやり方の新しい都市の開発面積の比率を見ますと、市場に出した割合は1%にすぎません。99%は計画的な無償配分のやり方で行われています。

次は、特に上海の開発のことについてお話します。上海は将来、アジア、さらに世界の大きな企業貿易センターになるのではないかと考えております。1988年から1991年までの4年間、上海市で行われた土地使用権の譲渡は、件数では、12件しかありませんでした。しかし、1992年の1年間で上海市では206件ありました。

1988年に上海市で行われた第1件の土地使用権の譲渡のときの値段は、平米当たり1,300USドルでした。しかし、1990年代に入ると平米当たり500USドルに下がりました。去年、1992年には少し上昇して、600USドルにまで回復してきました。

現在の上海の地価は1988年のときの半分に下が

ったと見ることが出来るかどうか。そういう見方は間違いです。上海で行われた第1件の地価の決定は高すぎました。この第1件のときの価格は人為的に決めた要素が多かったのですが、現在の平米当たり600USドルは、どちらかというときと大量の需要と供給から構成された、市場で決められた地価です。

建築コストもかなり上がりました。1988年のときには建築コストは平米当たり200USドルでしたが、現在は平米当たり350USドルから400USドルです。これは材料などの価格が上昇したという要素もありますが、建築物の質自体もかなり高められてきました。

私が撮ってきたスライドをこれから少しお見せしたいと思います。

これは上海全体の地図です。この川は黄浦江です。ここは有名な上海バンドのところです。この川の西側は浦西といっています。上海の古い街です。この川の東側は浦東といっていますが、ここがこれから開発する地域です。

上海の一番の特徴は人間が多いということです。これ自体が上海の商業を支える大きな要素でもあります。

上海の定住人口は1,300万人です。それ以外に移動人口はおよそ500万人います。合計1,800万人の人口がここで生活したり、買い物をしたり、あるいは仕事をしたりしていて、オフィス、商店、住宅の需要は非常に大きなものがあります。

上海には前世紀の末から今世紀の初めごろに、欧米諸国の人によってつくられた近代建築がたくさんあります。

左側の建物は有名な和平飯店です。

先ほどまでは大体、欧米人がつくったオフィスあるいは彼ら自身の住宅でしたが、これは新しい中国ができてからのもので、ソ連の影響が非常に大きいロシア形式の建物です。ここには中国式のガーデン、公園もあります。いろいろな国の影響を受けて、かなり国際的な都市でした。

これは近代につくられたものですが、日本の企業が参加して開発した建物です。これもその一例ですが、こういうホテルとか大きなオフィスは大体1980年代後半からつくられたものです。

たぶん皆さんの頭にあるのは古い上海、つまり、浦西のイメージだと思います。この川の西側のほうは全部、浦西といっています。外国のデベロッパーはとくに浦西に対して興味があって、外国企業の投資のケースを見ますと、ほとんど100パーセント浦西にあります。

この赤いところは浦東です。浦東は国家プロジェクトで開発地区として位置づけられています。浦東では三つの大きな開発エリアがあります。一つはコアにある陸家咀（Lu Jia Zui）という地域ですが、ここは将来の上海の貿易と金融のセンターとして建設しています。

これは二つの大きな橋です。上の橋は2週間前に竣工しました。もう一つは近橋工業地区です。さっき指した上の橋は外コウ橋といって免税地域です。

こっち側は浦西でいわゆるバンドのところですが、

ここももう一つの角度から撮ったバンドです。

浦西の一番にぎやかな通りの名前は南京路です。ここには毎日多くの人々が集まっています。商業中心です。川の向こう側は浦東です。川の向こう側のでっばっているところは、さっき言った Lu Jia Zui, 21世紀の中国の貿易・金融センターとして建設しているところです。

これは浦東の都市計画図です。特に金融・貿易センターについて紹介したいと思います。

去年の年末ごろこの貿易・金融センターの計画設計について外国から4名の専門家を呼びました。日本、イギリス、フランス、イタリアから1人ずつ、4人の専門家によってこの計画案が検討されています。

上海の考えとしては、中国の案も入れた五つの案の一つにまとめたいということで、そのまとめの作業を私は少し手伝っておりまして、こういう

作業をいろいろしております。

最後に、中国の不動産投資で注意しなければならない幾つかの問題点を指摘したいと思います。

第1点としては中国の市場経済への移行期にある問題として、以前の計画経済と現在行われている市場経済の矛盾で、移行期にうまく乗せられないという問題があります。

第2点としては、国のレベルにおいては土地問題に対して統一的な法律体制がつくられておりません。ですから、皆さんが中国に行って何かの事業をやりたいとき、なかなか議論がはっきりできなくて、これが皆様がとまどうことの原因でもあります。

第3点としては、中国のいまの行政の幹部たちは市場経済に対してまだ十分わかっていない段階で、皆様が中国に行くとき話がなかなか合わないときもあります。

第4点としては、外国人が中国に行って開発を行うときに移転の問題が非常に大きい。例えば移転の費用、それから移転の期間が非常に長くて、事業に影響が出ています。

第5点としては、インフラ整備が十分ではありません。そういう点においても皆様は気をつけなければなりません。電話線を引いていないとか、そういうときもあります。

第6点としては、中国はコネの社会であって、コネがなければ、中国で事業をやることは神様お願いしてもなかなかできないのではないかと。

それから、工事の質が問題です。それこそ日本の皆様は、中国へ行って一種の指導的な役割が期待されていると思います。

いま私が言った問題点は、実はどれも本当に大きな問題ではありません。途上国ではよく見られる現象です。中国には世界の人口の25%がいます。皆さんはむしろ、非常に古い歴史と文化を持つ中国に私は投資をしたという誇りを持って行くことを、心から期待しております。