

## 中国資産評価業界初の基本法である「資産評価法」の立法背景

「資産評価法」は2016年7月2日の第12期全国人民代表大会常務委員会で採決され、12月から正式に施行された。同法が中国の資産評価業界にとって約30年間の発展史上における初の基本法である。同法については2回に分けて紹介する予定で、今回は同法における立法の背景などについて簡単にまとめる。

### 1、立法の背景

中国の資産に係る評価は主に80年代国有資産の払い下げにより、政府の評価部門が自ら土地評価、房地產（建物）評価、資産評価、鉱業権評価、中古自動車評価、保険公評価<sup>1</sup>の6種類の評価を行ったが、90年代に入ると民営化に伴い、それぞれの協会が設立されて現在に至った。また、監督管理部門も5つの官庁になっている。土地評価と鉱業権評価は土地資源部、房地產評価は住宅都市農村建設部、資産評価は財政部、中古自動車評価は商務部、保険公評価は保険監督管理機構である。現在、この6種類の評価業者は合わせて約1.4万社、評価師（鑑定士）は約13万人に上る。

さらに、7本の法律（①会社法、②証券法、③公路法、④企業国有資産法、⑤都市房地產管理法、⑥競売法、⑦政府仕入れ法）が国有資産権利移転と抵当、株主の出資、株式及び債券の発行などを規定し、16の行政法規が不動産収用補償、鉱産資源の開発、金融機構の融資（抵当権の設定と抹消）などにおける評価について規定している。このように複数の評価基準が存在し、全体を俯瞰する専門法がなかったため、評価行為の規範性などが欠けていた。そのため、国有資産の払い下げ、土地収用、再開発に伴う立ち退きなどで国有資産の流出、著しく不公平な取引価格、資産所有者の受益損失などの問題が生じていた。

### 2、立法の意義

前述のように専門の法整備が遅れたことによって資産評価業界の発展が制約される状況が続いたため、2006年に資産評価法起草グループを創設し、資産評価の立法に乗り出した。10年間の歳月をかけて2016年

7月によりやく審議・採決された。

立法の意義は大きく3つがあげられる。1つ目は業界の健全な発展に資することである。2つ目は評価当事者の合法的な権利を保障することである。3つ目は国有資産と公共利益を保護することである。

### 3、不動産評価の規程と立法後の変化

1986年に「土地管理法」が公表されてから土地の所有権と使用権が分離され、土地の払い下げによる評価の需要が高まった。そのため、1993年に土地管理局が「土地評価師資格試験暫定実行方法」を制定した。その後、「都市土地評価規程」、「都市土地等級分類規程」、「農業用地分類規程」、「農業用地等級規程」、「農業用地評価規程」及び「土地評価報告書標準形式」、「都市地価監視技術仕様」などの土地評価基準に関連する規程が施行された。また、1994年の住宅金融制度が創設されてから房地產（建物）の評価が急増したため、住宅都市農村建設部が1995年に「房地產（建物）評価師執業資格制度暫定実行規程」を制定し、1999年に「房地產評価規範」を施行した。

現在、土地資源部、住宅都市農村建設部などの資産評価の関係管理部門は今までそれぞれが公表した評価基準などを「資産評価法」に照らし合わせて内容の修正を行っている。また、同法の規程に従って職業の行為と道徳における基準である「執業準則」なども制定しなければならない。

今回は「資産評価法」の内容について紹介する。

一般財団法人 日本不動産研究所  
研究部 兼 国際部  
副主任研究員 曹 雲珍



<sup>1</sup> 保険会社が代理人と仲介人を通じて業務と賠償請求処理を行う時に紛糾などが発生する場合、保険公評価師がこれらの紛糾に対して客観、公正な評価を行うことである。