

## 中国の土地制度改革

中国政府は住宅市場の供給方式として販売と賃貸を並行して推進していく方針を明確化した。そのため、農村建設用地を活用して不足している賃貸住宅の供給量を増加させようと試行している。従って、今回は農村建設用地に対する理解を深めるため、中国の土地制度の特徴と農村の土地制度改革について説明する。

### (1) 中国の土地制度の特徴

中国の「憲法」では、都市の土地は国家所有であり、農村と都市近郊において法律が定めた国家所有の土地以外は、農民の集団所有と定められている(表1)。

表1 中国の土地所有形態の一覧表

地域分類	都市地域		農村と都市近郊地域	
所有者	国家		農民集団所有(国家所有以外)	
用途分類	都市建設用地	未利用地	農村建設用地	農業用地

都市部の土地は国家所有、農村部の土地は集団所有という二元土地制度を確立している。なお、国家が所有する都市の土地の権利は、譲渡・相続・賃貸・抵当権の設定が可能であるが、農村集団所有の土地は、食糧安全保障の観点から一定の農地を保全する必要があるとの大義の下に、使用権の譲渡が禁じられている。用途からみると、国家所有の土地は都市建設用地(日本の宅地に相当)と未利用地があり、農民集団所有の土地は農業用地、農村建設用地と未利用地がある。なお、農村建設用地は農民の住宅、農村の公共サービスとインフラ施設、郷鎮企業(村や町が経営する集団所有の企業)の用地としてしか使用できない。

### (2) 農村の土地制度改革

使用権を譲渡するには、政府による土地収用が唯一の合法的なルートであるが、土地収用補償制度が整備されていなかったこともあり、土地の使用者であった農民には十分な補償がなされていないことが大きな社会問題となっている。2015年1月に中共核心弁公庁、國務院が「農村の土地収用、集団経営性建設用地の市場取引、農村住宅地管理制度改革における試行の意見」を発表した。都市・農村の一体的な発展を目指し、都市と農村の土地が「同権同価」(農村の集団所有地も都市の国家所有地と同様な権利と市場価値を

有する)となることにより、農民も公正な利益配分を受けることを目指した土地制度改革である。

この「意見」には、①土地収用補償制度の規範化、土地収用範囲の縮小、②農村集団経営性建設用地(郷鎮企業跡地などの農村建設用地)の市場取引の促進と規範化、③農村住宅地管理制度の整備などが盛り込まれている。

1980年代の改革開放初期に相当数存在した郷鎮企業が時代の流れと技術革新に淘汰され、遊休化する跡地が増えている。また、農村建設用地は農民住宅、公共施設、郷鎮企業の用地としてしか利用できないため、農村建設用地の利用効率性が低いという問題が存在している。農村建設用地の利用効率を高めるため、2016年9月から全国33県(市)の試行地区で農村建設用地の市場取引改革を行っている。今年4月30日の人民日報によると、33県(市)の試行地区では、278画地(約4,500畝)の農村建設用地の使用権(日本の定期借地に相当)が総額約50億元で取引されたとのことである。

農村の土地制度改革は今年年末までに一段落する予定である。現行の法律との矛盾点の解消や農民への利益配分など、議論しなければならないことは多いが、都市と農村の土地における「同権同価」の方針が、次回で紹介する農村建設用地を活用した賃貸住宅供給に大きな影響を及ぼすことは言うまでもない。

注: 中国の賃貸住宅市場や農村の土地制度改革などについてさらに知りたい方は2017年11月号の『日中経協ジャーナル』に掲載した特集「中国政府による賃貸住宅の基盤整備」をご参照ください。

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

