

中国の不動産仲介制度の概要

研究理事・調査研究部長 福島 直樹

はじめに

- 1 不動産取引の概要
- 2 不動産取引事業者
- 3 不動産取引事業者の業務と責任
- 4 監督管理
- 5 罰則

おわりに

はじめに

中国のGDPは昨年度（2010年度）、年率約10%の伸びを示し我が国を抜いて世界第2位の39兆7983億人民元（6兆300億米ドル）となった。このうち分譲住宅への投資額は33%の増で3兆3048億人民元となっており、分譲住宅の建物販売面積は約10%、70都市の新築住宅価格も約6%の割合で上昇している。

こうした中、不動産市場は加熱気味ともいえる活況を呈しており、このため中国政府は昨年からの住宅ローンの引き締め、不動産税（固定資産税）の導入、購入資格制限の設定等相次いで引き締め政策を強化してきている。

中国の不動産取引については、1996年に都市不動産仲介サービス管理規定が制定され、不動産コンサルティング、不動産の価格評価、不動産仲介業務について規制がなされてきた。

しかしながら、昨今、不動産取引事業者による詐欺行為や購入代金の持ち逃げ等が横行

していることから、中国政府は取り締まりを強化するため、不動産取引管理弁法（以下「弁法」という。）を定め、2011年4月から施行している。以下では、この弁法を中心に中国の不動産取引制度について紹介することとしたい。

ここで、中国の法律等について、簡単に説明することとしたい。まず、中国の行政機関としては、中央政府にあたる国務院があり、地方政府として、省級人民政府、県級人民政府、郷級人民政府がある。中央政府の法律等については、①法（国家の法律で全国人民代表大会が制定）、②条例（国務院が制定）、③弁法（国務院の部が制定）、④規定（国務院の部が制定するもの、③より手続きが簡略）がある。本稿の「土地登記弁法」、「建物登記弁法」、不動産取引管理弁法は③、「都市不動産仲介サービス規定」、「都市不動産転売管理規定」は、④に該当する。

なお、中国では、「仲介サービス」という用語については、狭義の仲介活動以外の活動、すなわち「不動産評価」、「不動産コンサルティング」を含めて呼称しているが、本稿タイトルは狭義の仲介という意味で用いていることをおことわりしたい。

1 不動産取引の概要

中国の不動産取引市場は主として3つに分

類される。第一は国や地方政府から不動産の開発・分譲を行う事業者へオークションにより土地所有権の払い下げがなされるものである。二つ目は不動産開発・分譲を行う事業者からエンドユーザーに新規開発物件が分譲されるものである。三つ目はエンドユーザーからエンドユーザーへ中古物件が転売される市場であり、本稿では、主にこの三つ目の不動産取引市場について扱うこととする。

(1) 土地、建物の権利

中国の土地は、都市部においては国家所有であり、農村部においては集団所有となっており、土地に関する権利としては、土地所有権が認められている。

土地登記弁法によると、農業用途以外の建築物の敷地となりうる土地は、払い下げ土地所有権（国所有で都市部の民間企業等が使用（使用年数制限がある））、割当土地所有権（国所有で都市部の公共利用目的等のため使用（使用年数制限がない））、集団建設用地所有権（集団所有で農民等が使用（使用年数制限がない））に分けられる。

一方、建物は完全所有権が認められ、建物登記弁法に諸規定が定められている。

(2) 不動産売買の手順

不動産売買は、払い下げ土地所有権（住宅用地は70年）と建物所有権が一体になったものがセットで取引が行われる。

分譲住宅の場合、①市場価格で不動産開発・分譲業者から販売される一般分譲住宅、②公的セクターが社宅、寮として建てた住宅を、その居住者に払い下げた分譲後公有住宅、③庶民層が安価な価格で購入できる経済適用住宅（国が政策的に価格を抑え、安価な住宅を保障するもので、土地は国が無償で配分する割当土地所有権）に分けられるが、転売市

場に流通するのは上記①及び②となっている。

売買の手順等については、都市不動産転売管理規定において、次のように定められている。

- ① 不動産の転売とは、不動産の権利者が売買、贈与またはその他の合法的な方法によりその不動産を他人に移転する行為である（3条）。
- ② 不動産を転売する際、建物所有権と当該不動産が占有する範囲内の土地所有権とは同時に移転しなければならない（5条）。
- ③ 不動産の転売に際しては、下記の手順で手続を行う（7条）。
 - i) 不動産転売の当事者が書面で転売契約を締結する
 - ii) 不動産転売当事者が転売契約を締結してから90日以内に不動産権利証、当事者の合法的な証明書、転売契約等の関連する文書を持って不動産を管理する行政部門に申請を提出し、併せて成約価格を報告する
 - iii) 不動産管理部門は提供された関連文書に対して審査を行い、併せて7日以内に申請を受理するかどうかを書面で回答し、7日以内に書面での回答がない場合は、受理が同意されたものとみなされる
 - iv) 不動産管理部門は申告された成約価格を審査し、併せて必要に応じて転売された不動産について現地調査を行い評価する
 - v) 不動産転売の当事者は規定に従って関連する税金を支払う
 - vi) 不動産管理部門は建物権利の登記手続を行い、不動産権利証書

を発行する

- ④ 不動産転売契約は下記の主要な内容を含む必要があるとされている（8条）。
 - i) 双方当事者の氏名または名称、住所
 - ii) 不動産権利証の名称と番号
 - iii) 不動産の所在地、面積、四囲の境界
 - iv) 土地の画地番号、土地権利取得の方式と年限
 - v) 不動産の用途または使用性質
 - vi) 成約価格と支払方式
 - vii) 不動産を使用に供する時期
 - viii) 違約責任
 - ix) 双方が約定したその他の事項
- ⑤ なお、下記の不動産は転売することができないとされている（6条）。
 - i) 払い下げ方式の土地権利で本規定第10条の規定する条件（土地権利払下げ代金全額を納付済みで、土地権利証書の交付を受けていること等）に符合しない場合
 - ii) 司法機関と行政機関が法に基づき、差押またはその他の方法により不動産の権利を制限することを裁定、決定した場合
 - iii) 法に基づき土地権利が回収された場合
 - iv) 共有不動産の場合で、他の共有者の書面による同意がないもの
 - v) 権利に争いがあるもの
 - vi) 法に基づき権利証書を取得していないもの
 - vii) 法律、行政後期の規定により転売を禁止されたその他の状況

2 不動産取引事業者

前述したように不動産取引に関する業務については、不動産コンサルティング、不動産の価格評価、不動産仲介を規制する都市不動産仲介サービス管理規定が1996年に制定された。しかしながら、狭義の仲介業務を行う不動産取引事業者による詐欺行為や購入代金の持ち逃げ等が横行していることから、今般、不動産取引管理弁法が制定された。

(1) 不動産取引事業者

弁法第3条において、不動産取引業務は、①売買・交換・賃借の代理、②売買・交換・賃借の媒介と規定されている。また、中国で不動産取引業務の許可を得ることができるのは、「独立した法人資格のある団体」である。これに該当するものは、①公司（有限公司（株主は50人まで）と株式有限公司（有限公司より大規模）、②LLP（リミテドパートナーシップ企業）、③個人単独資本がある。

一方、不動産の開発・分譲は、都市不動産管理法に基づき、「不動産開発経営会社」としての許認可を政府から取得しなければならないとされており、設立要件等は不動産取引業務とは別体系となっている。

① 不動産取引事業者

不動産取引事業者の主たる事務所及び従たる事務所を設立するためには、必要とされる人数の取引従業者を備えなければならない。本弁法がいうところの取引従業者とは、不動産取引活動に従事する不動産取引主任者と不動産取引主任補助者を指す。

不動産取引事業者とその事業者が採用した取引従業者は、「中華人民共和国労働契約法」の規定に従い、労働契約を締結しなければな

らないとされている（弁法第8条）。

② 不動産取引事業者の届出等

不動産取引事業者は、営業許可証を受領した日から30日以内に、所在地の直轄市、市、県の人民政府建設（不動産）主管部門に届け出を行う（弁法第11条）。

その後、直轄市、市、県の人民政府の建設（不動産）主管部門は、不動産取引事業者とその従たる事務所の名称、住所、法定代表人（執行パートナーを含む）または責任者、登録資本金、不動産取引従業者の登録事項を社会に対して公示しなければならない（弁法第12条）。

また、不動産取引事業者に変更や終了があった場合、変更または終了の日から30日以内に変更または抹消手続を届け出なければならない（弁法第13条）。

（2）不動産取引従業者

不動産取引事業者の主たる事務所及び従たる事務所を設立するには、必要とされる人数の取引従業者を備えなければならない。国は不動産取引従業者に対して職業資格制度を実施し、全国専門技術人員職業資格制度の統一規格に従い管理を行う（弁法第9条）。

不動産取引主任者及び不動産取引主任補助者の必要数については、事業者が公司の場合は各々3人以上、リミテッドパートナーの場合各々2人以上、個人単独資本の場合各々1人以上とされている。また、従たる事務所にも各々1人以上必要とされている。

① 不動産取引主任者

日本の宅建主任者に該当する者であり、不動産取引主任者について、全国統一大綱、統一出題、統一組織による試験制度を実施し、国务院住宅都市建設を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門が共同で組織して実施し、原則として毎年一回行う

（弁法第10条第1項）。

この不動産取引主任者試験の試験科目は、「不動産基本制度と政策」、「不動産取引概論」、「不動産取引実務」、「不動産取引に関する知識」の4科目であり、それぞれ2時間半の試験が2日間にわたって実施されている。試験は各科目毎の単科合格制度となっている。

近年の合格者数（4科目）は、2008年1730人、2009年1717人と狭き門になっている。

② 不動産取引主任補助者

不動産取引主任補助者は全国統一大綱により各省、自治区、直轄市人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門が出題する試験を行い、毎年試験回数は業界のニーズ等に基づき実施されている（弁法第10条第2項）。

3 不動産取引事業者の業務と責任

不動産取引業者が業務を行うにあたっては、不動産取引サービス契約、報酬、説明書、取引資金、説明義務等について様々な規制がなされている。

① 委託者との不動産取引サービス契約

不動産取引事業者は、委託を受けて不動産情報を提供し、現地で物件を見て、契約書を代理作成するなどの取引サービスを行なう場合、委託者との間に書面で不動産取引サービス契約を締結しなければならない（弁法第16条）。

そして、不動産取引サービス契約は下記の内容を含まなければならないとされている。

- i) 不動産取引サービス双方当事者の姓名（名称）、住所等の情報と業務に従事する不動産取引主任従業者の情報
- ii) 不動産取引サービスの項目、内容、要求水準と達成のレベル

- iii) サービス報酬とその支払い方法
- iv) 契約当事者の権利と義務
- v) 違約責任と紛争の解決方法

また、建設（不動産）主管部門または不動産取引業界団体は不動産取引サービス契約見本文書を制定し、当事者の利用に供することができる。

② 報酬

- i) 不動産取引サービスは報酬額明示制度に基づき実施する。不動産取引事業者は価格に関する法律法規、規定を遵守し、経営場所の目立つ位置に不動産取引サービス項目、サービス内容、報酬標準と関連する取引事例の不動産価格報を明示しなければならないとされている。

不動産取引事業者は、表示していない費用はいかなる金額も収受してはならず、虚偽または誤解を与えるような表示内容と価格決定方式を使用して詐害行為を行ってはならない。また、一項目のサービスが複数の項目と報酬標準に分解できる場合は、各個別の項目の報酬標準を明示しなければならず、混合した価格表示やひとまとめにした価格表示を行ってはならない（以上弁法第18条）。

報酬基準は、売買代理の場合は取引価格の0.5%～2.5%、賃貸借代理は、0.5～1ヶ月が限度とされている（売買媒介の場合は、取引価格の1%程度といわれている。）。

- ii) 不動産取引事業者が不動産取引サービス契約に約定した事項の処理を未だ終わっていない場合、あるいはサービスが不動産取引サービス契約で約定したレベルに達していない場合は、手数料を収受することはできない。

二者あるいは二者以上の不動産取引事業者が共同して同一の不動産取引業務を

行う場合、一式の業務として報酬を収受することができるのみであり、委託者に対して報酬を増加要求してはならない（以上弁法第19条）。

- iii) 不動産取引事業者が締結した不動産取引サービス契約は、不動産取引事業者の印鑑を押印し、かつ当該業務に従事した一名の不動産取引主任者または二名の不動産取引主任補助者の署名がなされなければならない（弁法第20条）。

③ 不動産に係る説明書等

不動産取引事業者と委託者が不動産の売却、賃貸に関する取引サービス契約を締結する場合、売却、賃貸を委託された不動産及びその権利証書、委託者の身分証明書等の関連資料を実際に確認し、併せて不動産の状況についての説明書を作成しなければならない。委託者の書面による同意を得たのち、初めて当該不動産の物件情報を対外的に公表することができる。

不動産取引事業者と委託者が、不動産購入、賃借に関する取引サービス契約を締結する際には、委託者の身分証明等の関連資料を確認しなければならない（弁法第22条）。

④ 取引資金の取り扱い

不動産取引当事者が不動産取引事業者に取引資金の代理収受、代理支払を約定した場合、不動産取引事業者は、銀行に開設した顧客用決済専用口座を通じて取引資金を入出金しなければならない。

取引資金の入出金に際しては、取引資金の支払者と不動産取引事業者による署名と押印が必要である（以上弁法第24条）。

⑤ 各種契約の説明義務

不動産取引事業者は、不動産取引サービス契約を締結するまでの間に、委託者に対して不動産取引サービス契約、不動産売買

契約、不動産賃貸借契約に関する内容を説明し、併せて以下の事項を書面で告知しなければならない。

- i) 委託する不動産との利害関係の有無
- ii) 委託者の協力を必要とする事項、提供を要求する資料
- iii) 委託する不動産の市場参考価格
- iv) 不動産取引の一般的な手順と存在の可能性があるリスク
- v) 不動産取引に関連する税金
- vi) 取引サービスの内容と達成のレベル
- vii) 取引サービス報酬標準と支払い時期
- viii) その他告知を必要とする事項

不動産取引事業者が取引当事者の求めにより不動産取引サービス以外のその他のサービスを提供する場合、事前に当事者の書面での同意を得て、併せてサービス内容と報酬標準を告知しなければならない。書面での告知書類には、委託者の署名押印による確認が必要である（以上弁法第21条）。

⑥ 禁止行為

不動産取引事業者と不動産取引従業者は以下の行為を行ってはならない（弁法第25条）。

- i) 価格が高騰したという情報をねつ造し散布し、不動産開発経営会社と通謀して売り惜しみ行為、転売ころがし、市場価格を操作すること
- ii) 取引当事者に対して真実の不動産取引情報を隠蔽し、低価格で買い取り高額で売る（貸す）ことにより差額を略取すること
- iii) ごまかし、詐欺、脅迫、賄賂など不正な手段により客を誘引し、消費者を騙す取引や強制的な取引行為
- iv) 委託者の個人情報や商業秘密を漏出させ不正に使用して、不当な利益を得ること
- v) 取引当事者が取引税を脱税するような

非合法的な目的で、同一の不動産について異なる取引価格を示した契約を締結するなどして便宜をはかる行為

- vi) 建物内部に違法改築を施し分割賃貸すること
- vii) 不動産取引資金を横領し、流用する行為
- viii) 自己が取引サービスを行った不動産を購入し、借り受ける行為
- ix) 取引条件に符合しない保障性住宅と取引が禁止される不動産について取引業務を行うこと
- x) 法律法規が禁止するその他の行為

4 監督管理

不動産取引事業者に対する監督管理は以下のとおりとなっている。

- ① 建設（不動産）を管理する行政部門、物価を管理する行政部門は、現場監察、合同抜き打ち調査、告発受理等の方法を通じて、事情聴取、信用記録の記入、メディアでの公示等の措置により、不動産取引事業者と不動産取引従業者に対して監督を行わなくてはならない。

不動産取引事業者が人事及び社会保障に関する法律法規に違反した行為は、人事及び社会保障を管理する行政部門が法に基づき調査する。

検査を受けた不動産取引事業者及び不動産取引従業者はこれに協力しなければならず、併せて要求に基づき検査に必要な資料を提供しなければならない（以上弁法第28条）。

- ② 建設（不動産）を管理する行政部門、物価を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門は、不動産取引事業者

及び不動産取引従業者情報の共有制度を設けなければならない。建設（不動産）を管理する行政部門は、定期的に登録された不動産取引事業者の状況を同レベルの物価を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門に通知しなければならない（弁法第29条）。

③ 直轄市、市、県の人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門は、統一的に不動産取引ネット管理及びプラットフォームを設立し、登録された不動産取引事業者のために以下の業務を提供する。

- i) 不動産取引事業者登録情報公示
- ii) 不動産取引と登記情報の検索
- iii) 不動産取引契約のネット上での契約締結
- iv) 不動産取引の信用記録の公示
- v) 法律、法規等が規定するその他の事項

登録を経た不動産取引事業者はネット上の契約締結資格を取得できる（以上弁法第30条）。

④ 県級以上の人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門は、不動産取引信用記録を設立し、社会に対して公示しなければならない。

県級以上の人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門は日常の監督検査において発見した不動産取引事業者及び不動産取引従業者の違法違反行為、調査を経て事実であることが証明された告発記録等の状況を、不良な信用記録として信用記録簿に記入しなければならない（弁法第31条）。

5 罰則

不動産取引業者に対する罰則は次のとおり

となっている。

① 県級以上の地方人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門は、本弁法に違反し下記の行為があれば、期限を区切って是正を命令し、信用記録簿に記入する。不動産取引従業者は1万元の罰金に処する。不動産取引事業者は1万元以上3万元以下の罰金に処する（弁法第33条）。

- i) 不動産取引従業者の個人の名義で不動産取引業務を引き受け、報酬を受け取った場合
- ii) 不動産取引事業者がローン契約代行、不動産登記の代行などのその他業務を提供するにあたり、委託者にサービス内容、報酬基準等の状況を説明せず、かつ委託者の同意を得なかった場合
- iii) 不動産取引サービス契約に当該業務に従事する一名の不動産取引主任者または二名の不動産取引主任補助者の署名がない場合
- iv) 不動産取引事業者が不動産取引サービス契約に締結するまでの間に、取引当事者に対して規定の事項を説明し書面で告知しなかった場合
- v) 不動産取引事業者が規定に基づいて事実のとおり業務状況を記録し、または不動産取引サービス契約を保存しなかった場合

② 本弁法第18条、第19条（以上報酬）、第25条第1項（市場価格操作等）、第2項（取引情報隠蔽等）に違反し、価格に関する違法行為を形成した場合、県級以上の人民政府の物価を管理する行政部門は、物価に関する法律法規等の規定に基づき、是正を要求し、違法な所得を没収し、法に基づき罰金に処する。状況が重大である場合、法に基づき業務停止等の行政処罰に処する（弁法第34条）。

- ③ 本弁法第22条（不動産に係る説明書等）に違反し、不動産取引事業者が勝手に不動産情報を対外的に発表した場合、県級以上の地方人民政府建設（不動産）主管部門が期限を決めて是正を求め、信用記録簿に記入し、ネット上の契約締結資格を取り消し、併せて1万元以上3万元以下の罰金に処する（弁法第35条）。
- ④ 本弁法第24条（取引資金の取扱）に違反し、不動産取引事業者が勝手に顧客の取引決済資金を横領した場合、県級以上の地方人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門が期限を決めて是正を求め、ネット上の契約締結資格を取り消し、併せて3万元の罰金に処する（弁法第36条）。
- ⑤ 本弁法第25条第3号、第4号、第5号、第6号、第7号、第8号、第9号、第10号（以上禁止行為）に違反した場合、県級以上の地方人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門は、期限を決めて是正を求め信用記録簿に記入し、ネット上の契約締結資格を取り消し、併せて3万元の罰金に処する。不動産取引従業者は1万元の罰金が課される（弁法第37条）。
- ⑥ 県級以上の人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門、物価を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門の業務人員が不動産取引管理業務において、職責を果たさず、私利を貪り、職権を乱用した場合、法に基づき処分する。犯罪を構成する場合には、法に基づき刑事責任を追及する（弁法第38条）。

おわりに

以上、中国の不動産取引制度について、不動産取引管理弁法の概要を紹介してきた。本

弁法が不動産取引の実際に現場でどのように運用されているかについては、別途詳細な分析が必要であるが、以下では本弁法の基本的なスキームについていくつかの気づいた点を述べてみたい。

第一は、中国の不動産業に係る制度については、不動産開発・分譲業者と不動産仲介業者を区分し、各々別の法律で規制している点である。すなわち、不動産取引弁法の対象となっているのは、売買・賃貸借の代理・媒介を行う仲介業者のみであり、不動産の開発・分譲を行うデベロッパーは別途都市不動産管理法で規制している。業態に応じ、資格要件等を区分し、規制がなされている。

第二は、中国においては不動産取引市場の歴史が浅いため、不動産取引業者の資質向上を図るため様々な取組を行っている点である。例えば、不動産取引業に従事する者の資質向上であるが、資格制度は、不動産取引主任者資格と取引主任補助者資格の2本立てになっている。前者については、受験資格要件を厳しくした上で、年1回、試験科目を4科目とし、それぞれ2時間半、合計2日間にわたって実施するなど、その取得要件を厳しくしている。一方で、後者については、受験資格要件を緩やかにし、試験回数を年数回設けるなどすそ野まで資質向上を図る取組を行っている。

第三に消費者保護の強化である。

今般の弁法制定が、詐欺行為や購入代金の持ち逃げ等の取り締まりを主眼としていることから、様々な禁止規定を細かく設けているのは当然であるが、さらに、欧米では既に導入している一種のエスクロー制度を取り入れ、消費者保護を図ろうとしている。具体的には、弁法第24条において、不動産取引事業者が取引資金の代理收受、代理支払を約定した場合、不動産取引事業者は、銀行に開設し

た顧客用決済専用口座を通じて取引資金を入
出金しなければならないとされ、消費者の取
引資金の保護を図ろうとしている。

また、今回は触れなかったが、住宅の新規
分譲について、オンライン上で分譲住宅予約
販売許可証に関する情報、販売中住戸の住戸
別の詳細情報、住戸の予約済・契約済の状態
等が公開され、消費者が必要な情報をネット
上で確認しながら購入できる仕組みが普及し
ている。

最後になるが、中国の不動産取引制度の整
備は着手されたばかりであり、未だ発展途上
の段階にあると思われるが、なかには、我が
国においては導入されていない不動産分譲業
者と仲介業者の区分、エスクロー制度、取引
主任者を補助する立場の者の国家資格制度な
ど先進的な事例もみられる。今後これら制度
がどのように運用されていくのか、我が国と
しても注目していく必要がある。

*本稿作成にあたっては、中国政府ホームページに
掲載されている不動産取引弁法等を仮訳し、執筆
した。その際、(株)アジアン・アセットリサー
チ 菱村千枝氏から多くの有益な助言をいただい
た。