

特別企画 中国在住弁護士見聞録～当世上海事情

2005年9月9日

今回のテーマ： 第1回 上海の不動産事情1 ～『上海は不動産バブルか?』～



上海では高層ビルの建築スピードが早い。2004年2月に小職が赴任した時には、小職の住居のベランダからは広大な空き地しか見えなかった。ところが、半年後の9月にはいつの間にかその空き地に40階建ての高層マンションが2棟完成していた。上海では建築物が耐震構造になっていないことや、内装を購入者自身が行うこと、24時間突貫工事を敢行すること等からとにかく建築スピードが早い。それにも増して早いのが売れるスピードだ。まだ3分の1も建築されていない時点で全ての居室が完売済みということも珍しいことではない。このように建築・売却スピードが早いのは、投機的な不動産購入が花盛りだからだ。上海市内の住宅不動産の平均価格は2000年から2004年までの4年間で92%も上昇している。また、沿岸地域では外国人個人が数十件もの不動産を購入している例もあるし、20～30代の若いカップルが年収の何百倍ものマンションを長期ローンで購入している。しかし、ほとんどが居住目的ではなく投機目的であるため空室率も高い。かかる状況から、世界有数の不動産コンサルタント会社は、今年中にも不動産暴落が起きるだろうと社内予測を立てていた。ところが中国政府の対応もまた実に早かった。上海市では2005年3月7日から、保有期間1年以内の不動産短期売買に対し営業税を課税するという通達が出され、また中央政府も3月7日に曾培炎副首相が、「各地の不動産価格の上昇スピードは速すぎる。投機的な不動産購入には注意を払う必要がある。」と述べ、外貨管理局局長が、投機目的の外貨の流入に対して、「違法行為については厳重に処罰する。」と述べるなど不動産バブル出現に危機感を強めている。

このように中国では何事においてもスピードが速い。この「スピード感」こそ中国の醍醐味と言えるだろう。したがって、弁護士業務もまた「スピードが命」であることは言うまでもない。

日本国際貿易促進協会紙上に掲載済み

【執筆者】 橋本吉文氏 高井伸夫法律事務所上海代表処 首席代表弁護士

1967年福岡生まれ。1991年早稲田大学法学部卒業。

2001年弁護士登録後、高井法律事務所入所。入所以来、中国関係法務事件にタッチし、2004年2月より高井伸夫法律事務所上海代表処に常駐。2005年4月より同代表処首席代表。「机上の議論に終始しない」をモットーに、軽快なフットワークで活躍中。04年2月上海高井倶楽部事務局長に就任。

日税グループ主催：『中国（上海・蘇州）視察ツアー』（11月16日～20日）は、高井法律事務所のご協力をいただき、企画いたしました。橋本弁護士には、現地でご同行いただきます。

中国（上海・蘇州）視察ツアーのご案内は以下のサイトをご確認ください。

<http://www.nichizei.com/tour51.html>