

中国における土地開発利益の帰属問題について

京都大学 大西広

3月24 - 29日の間、大森経徳氏を団長とする浙江省の投資環境調査に参加し、杭州、紹興、寧波の開発区の状況と対中進出企業の状況等の視察を行った。これらの詳しい内容はいずれ第3次対中進出企業報告書の発行の際に報告するが、ここでは紹興袍江工業開発委員会へのヒアリングで教えられた不動産価格の問題あるいは土地の転売問題について若干書き残しておきたい。

もちろん、ここでヒアリングを行った対象は特定の開発区だということで安易な一般化はできないが、本来土地は「国有」であるということで先住の農民を「安価」な補償金で放り出し、それを時価で販売することで大きな利益が得られる。それがどの程度であるかをヒアリングで知ることは出来ないが、我々に知ることができる数少ない“情報”は開発区管理委員会の建物の立派さ加減かも知れない。投資後5年間は所得税が免除ないし減額されているながらあれだけの建物を建築するには用地売却収入がかなりなければならないのでは、というのが私の印象である。

が、このことと同時に断っておくべき一つのポイントは、そうはいっても元居た農民への補償金もよく言われる程には「安価」とは思えない事である。彼らは開発区の中心に新築された団地の美しい部屋を提供され、この開発区では更に戸籍を都市住民に変更、再就職の為の訓練も受けられるという。2003年には北京で立ち退きに抗議した焼身自殺が2件あったが（1件は安徽省から来た農民のもの）、これを大量現象と見る事は出来ず、より良い条件を求めて地元政府と行っていた交渉の失敗と見た方が良いというのが私の見解である。この事件の一方は立ち退きの直前に借金で家の修繕をしていたため他より良い補償金を住民は求めていた。その主張は正当なもので制度の改善は必要と思うが、それは「立ち退き」そのものの問題ではないというのが私の見解である。日本では土地が「国有」でない為、都市/開発地を所有する住民は地価上昇の利益を全面的に私的に享受することが出来るが、中国では「国有」である為にそれが出来ない。その意味で中国で立ち退きをさせられた住民達は日本と比べて「不利益」を被っているが、彼らが全面的な利益を得る事が公平なのかどうかは判らない。誰も「開発」しようと思わない奥地の農民は何の利益も得られず、都市部の「土地所有者」だけが利益を得るのが必ずしも「公平」とは言えないからである。

従って、私の考えではこの開発利益が公的なものとして取得されるのは道理がある。この意味で中国型のシステムは良く出来ている。が、問題はこの利益が中西部の農村部にも回されるシステムがあるかどうかであり、更に言えばこの利益が政府とつながる一部の人々に回ってしまうということがあるかないかである。実を言うと、最近の中国の大富豪の多くはこうした不動産取り引きによって成り上がって来ており、例えば、2003年に逮捕された「上海一の金持ち」周正毅も上海静安区の中心地区の再開発で巨富を蓄えている。都市部を中心とする中国の高成長の利益は安価で入手した土地を（開発コスト以上の上乘せをして）転売するか地代として取得することで簡単に得ることが出来る。つまり、政府とつながることで、うまくこうした土地を入手出来ればそれによって巨富を得られるという訳であり、これが多くの「腐敗」の温床となっているのである。

その為、中央政府の規定により開発区の工業用地は工場建設用のものとしてしか許可されず、また商業用地は入札が義務づけられている。がしかし、我々が訪問した袍江開発区で工業用地の10倍の「地価」を持つ商業用地の転売は許されており、かつまた一旦進出した工場も撤退時にはその土地を転売することができる。この開発区では商業用地も含めて転売は余りないと答えられたが、巨額の開発利益が特定の個人ないし私企業に取得される

というシステムがここにある事は間違いがない。中国の場合、開発地の転売は大きなロットでなされるから金持ちだけがこの利益に預かることができる。

ついでに言うと、進出した外国企業も一定期間の後に撤退して工業用地を売る事が出来る以上、ある条件の下では撤退が最も高収益を挙げるということになる。例えば、人民元の切り上げはそうした条件の一つとなり、その時それらの工場は中国現地資本の手に移るであろう。そして、これは（為替レートの変更という意味で）中国の国際競争力の上昇ないし（中国現地資本の購入力の上昇という意味で）中国の国内生産力の発展をその条件とするから、要するに他国に比べた中国の生産力の発展の帰結と理解することが出来る。このような形で中国が中国として発展をする未来が少しずつ見えて来つつある。

+++++