

## 【2019年第14号】

# 深圳市「産業用不動産賃貸価格の 規範化措置」を公表

2019年12月17日

楊 懿妮 YEUNG YI MAY, EUNICE

アジア法人営業統括部  
アドバイザー室

T +852-2249-3938

E EUNICE\_YM\_YEUNG@HK.MUFG.JP

株式会社 三菱 UFJ 銀行  
MUFG Bank, Ltd.

(Incorporated in Japan with limited liability)  
A member of MUFG, a global financial group

2019年9月20日、深圳市住宅建設局は「産業用不動産<sup>1</sup>賃貸価格を規範化する措置」(以下「本措置」)を公表した。深圳の急速な発展に伴い、オフィスや産業用不動産の賃料が右肩上がりに上昇していることから、本措置は賃料上昇問題の対策として打ち出されたもので、産業用不動産の供給確保、賃貸対象不動産に対する情報データベースの構築、賃貸契約の強制届出と指導価格の公表による賃料上昇の抑制などの幅広い方針を取り入れている。本措置は10月1日から施行されており、本稿では、その内容について簡単に紹介したい。

### 1. 背景

2019年6月25日、深圳市政府は同市人民代表大会常務委員会に「2018年度深圳市における中小企業発展状況専門報告」(以下「専門報告」)を提出した。専門報告によると、2018年だけで91社(1.1%)の規模以上工業企業<sup>2</sup>が深圳市から転出・撤退し、その中には、アパレルや加工貿易などの労働集約型産業だけでなく、ハイテクとみなされる電子情報製造業も含まれる。また、こうした大規模な転出は、企業自身の工場拡張需要による代替地不足や、家賃と人件費の上昇による運営コストの増加に加え、他市が企業誘致に注力したことが原因と述べられている。

指摘されたいくつかの問題のうち、深圳市の賃料上昇を招いた根本的原因は深刻な土地不足問題にある。その解決策として、深圳は大規模な都市刷新を相次ぎ実施してきたが、再開発開始当初は刷新に関する明確な規定や制限がなかったため、開発はより収益性の高い高級マンションや商業ビルへの都市改造プロジェクトに集中し、工業用地は続々と姿を消してしまった。また近年、産業構造の変化が進む中、多くの旧工業区はハイテクやイノベーション産業を収容する新型産業用地に刷新され、伝統的な一般製造業の土地資源がさらに奪われた結果、賃料は更に上昇した。また、産業用不動産の賃料上昇のもう一つの原因が、賃貸市場の裏に存在する「賃貸オーナー」と呼ばれる仲介会社、もしくは個人仲介者である。彼らは実際の不動産オーナーと契約し、利ざやの獲得を狙って不動産を又貸しする際、水道・電気代や共有面積の水増し請求をすることで賃借人である企業から不当に家賃収入を得ているとされる。賃借人が賃貸情報の入手が困

<sup>1</sup> 第二次と第三次産業の間に存在している、工業製造に従事し、研究開発やインキュベーション、もしくは新製品の間接試験などのイノベーション産業を収容する建築を指す

<sup>2</sup> 年間売上高が2,000万元以上に達する工業企業を指す

難であることも大きな課題であり、現状、産業用不動産の情報、特に相場価格やオーナーに関する情報取得は非常に困難で、悪質な仲介の抜け道とされるケースが多い。こうした状況を鑑み、産業用不動産賃貸市場の規範化を通して工場の賃料上昇を安定させ、企業運営コストの軽減と深圳市のビジネス環境の改善を図るため、今般、建設局が本措置を策定した。

## 2. 主な内容

本措置は 6 分野、計 20 条の対応策で構成され、産業用不動産の賃貸行為に対する監督管理と政府の指導機能の強化を通じ、過度の賃料上昇抑制を狙っている。

### 【本措置の内容(一部抜粋)】

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. 企画統括を強化、土地供給を促進</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 深圳市工業区の構造レベルアップ作業方案を編成。旧工業区の解体再建・総合整備<sup>3</sup>に係る範囲、順序と規模に配慮しながら、産業空間の利用効率を向上。2020年までには 500 万平米を下回らない面積の総合整備プロジェクトを完成</li> <li>❖ 払下げ土地の活用、都市刷新、一括整備や統合賃貸などの手段で、2020年までに 800 万平米のイノベーション産業用不動産を供給</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>2. 監督管理を強化、賃貸行為を規範化</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 全市同一の産業用不動産賃貸契約を導入し賃貸時に届出を義務化する。契約内容には水道費、電気代など費用に関する計算法を明記。賃貸期限・長期契約の調印を推奨し、賃借人の要求がなければ契約は基本的に 1 年を下回らないこととする</li> <li>❖ 賃貸公示制度を導入。オーナーは工場賃貸にあたり、工業園區または工場に、不動産の所在位置に賃貸可能産業、最低賃貸期限、賃料指導価格、およびその他の徴収費用を記載した公示用看板を立てる。共同負担の名義で記載されていない費用を賃借人から徴収することを禁じる</li> <li>❖ 共用面積や管理費徴収基準を明確化。不動産権利証書に共用面積に関する情報がない場合、契約届出の前、資格のある第三者に測定を依頼することを義務化</li> <li>❖ 産業用不動産専門賃貸業務<sup>4</sup>に従事する場合、主管部門への事前届出が必要</li> <li>❖ 土地供給契約、産業発展監査協議、賃貸契約を明確化した場合以外、又貸し・転貸を禁じる</li> <li>❖ 産業用不動産賃貸行為ネガティブリストを作成し、禁止となる賃貸行為を明確化</li> </ul> |

<sup>3</sup> 解体・再建は都市刷新の一種で指定された範囲内の建物を全て解体し、新たに建築する。一方、総合整備は部分解体・増築・改築、機能変更、必要な施設の増設などの微調整による都市刷新

<sup>4</sup> 大量に不動産を借り上げ、又貸し、テナント管理などの業務を行う会社を指す

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. 産業監督管理を強化、建物の適切利用を確保 | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 入居可能な業界、転貸、撤退状況などの情報を記載する全市統一の産業発展監査管理協議書を作成し、用地を供給または竣工する際に開発者と市、または区の産業主管部門と調印する。産業用不動産の種類、位置、運営者及び産業機能に基づき、分類管理を実施</li> <li>❖ 産業用不動産は原則上、当市の産業指針と合致する企業と社会組織に賃貸する。メイカーズ<sup>5</sup>以外の個人、不動産仲介、及び届出未提出の産業用不動産専門賃貸機構に賃貸してはならない</li> <li>❖ 工業区の付属施設である社員宿舎は区内、または周辺に経営かつ納税している企業とその社員のみ賃貸可能とする</li> <li>❖ 国有企業、股分合作公司<sup>6</sup>が保有、もしくは運営する産業用不動産を借りる際、賃借人の産業分類、企業の成長性と貢献度などから総合評価し、決定</li> </ul> |
| 4. 指導強化による賃貸価格市場安定化     | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 産業配置計画、産業用不動産の位置、付属利用条件などに基づき、深圳市産業用不動産賃貸指導価格発表制度を制定。当該指導価格は市場賃料相場を反映し、原則上毎年更新のうえ公表する</li> <li>❖ 賃料が直近年度に公表された指導価格を 15%上回る場合、市・区の産業主管部門は関連部門とともに適時介入し、賃料の恣意的な引き上げが確認されれば、賃借人に事情聴取や信用懲戒<sup>7</sup>などの措置を講じる</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| 5. プラットフォーム構築による情報透明化   | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 原則 2 年毎に産業用不動産に対する専門調査を実施、基本情報を収集し、台帳<sup>8</sup>を作成する</li> <li>❖ 産業用不動産情報プラットフォームを構築し、全市の産業用不動産供給と需要に関する情報のプラットフォームへの集約をめざす</li> <li>❖ 市主管部門は、プラットフォームを基に、市場監督体制を築き、定期的に情報発信</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| 6. 市場整備の強化、保障機制作の完備化    | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 市場専門の整備行動の推進。本措置実施後 6 か月以内に専門整備行動の施行により違法賃貸行為を取り締まる</li> <li>❖ 摘発制度を導入。違法行為が確認された場合、適切な懲罰を下し、信用過失聯合懲戒対象リスト<sup>7</sup>に掲載</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |

<sup>5</sup> イノベーションの理念を持ち、創業する人を指す

<sup>6</sup> 行政村、または自然村の住民で構成された法的地位を持つ経済組織を指す。深圳の農村都市化とともに誕生し、本来は農村の経済組織である

<sup>7</sup> 企業または個人が深刻な信用過失を犯した場合、政府各部門より集約したデータに基づいた信用過失聯合懲戒対象リストに掲載され、交通機関の搭乗や補助金申請の制限などの信用懲戒が実施される

<sup>8</sup> 産業用不動産の位置、権利所属、付属施設、入居企業、賃料、空室率などを記録

### 3. まとめ

改革開放以来 40 年、深圳市の製造業は、伝統工業から新興・革新産業へ進化し、全国トップクラスのハイテク産業集積地として成長した。一方で、近年、産業用不動産賃貸価格の上昇を始めとする各種運営コストの高騰は、特に製造業を中心とする多くの企業の深圳からの撤退を招き、深圳市経済の持続的発展に少なからず影響を与えた。本措置の実施により産業用不動産賃料の安定化に着手し、企業にとっての快適な経営環境を整えることで、生産性や付加価値の高い企業を深圳に引き留め、産業チェーンにおける競争力を今後も維持していくことが期待できよう。

なお、本措置は産業用不動産賃貸市場の取締りに関する方向性を示しているが、実施細則の整備から関連部門の実施対策まで不明点が多く残っている。中でも最も注目されている指導価格は、6 月の報道<sup>9</sup>で深圳市住宅建設局の薛峰副局長より年内にも発表予定と語られたが、現時点(12 月 16 日現在)では光明区で意見徴収稿が発表されるのみにとどまり、今後、各行政区毎の正式な発表が待たれる。本措置の施政効果に関しては、引き続き注視していきたい。

以上

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいませよう、宜しくお願い申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。

Copyright 2019. MUFG Bank, Ltd. Hong Kong Branch. All rights reserved.

<sup>9</sup> 21 世紀経済報道、2019 年 6 月 13 日。原文：<http://www.21jingji.com/2019/6-13/xOMDEzNzlfMTQ5MTUxOQ.html>