

BTMU

CHINA WEEKLY

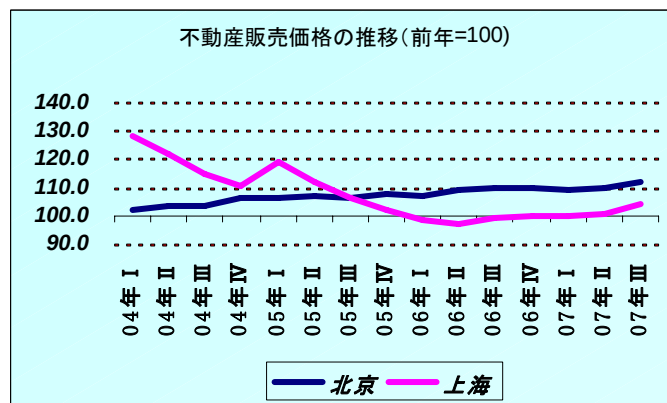
北京レポート：北京市 不動産販売価格の上昇はいつまで続くか

先週、中国国家统计局は10月の70大都市の不動産販売価格を発表した。全国平均では前年同月比9.5%増であったのに対し、北京市は同17.8%増と全国平均を大幅に上回った。北京市中心部の四環路内側を例に見ると、2005年の平均不動産価格は7,795元/㎡であったのが、2007年(1~9月)には14,744元/㎡に急騰し、2年間でほぼ倍増となった。

不動産価格の高騰は簡単にいえば、需要が供給を上回った結果であり、対策としては、基本的には需要抑制と供給増加ということになる。そこで、まず需要サイドを見ると、都市化に伴う農村人口と地方人口の流入、就学と就業に伴う定住人口の増加、結婚などによる新世帯の増加、所得増加による住宅買い替え増加、価格上昇観測等で、北京市の住宅需要は引き続き増加傾向にある。但し、足元では金利引き上げ、二軒目住宅ローンの頭金引き上げ、販売価格の下落期待による一部の住宅買い控えも予想される。

一方、供給サイドを見ると、過去数年に亘る不動産開発規制によるディベロッパーの不動産供給の減少が不動産価格の上昇を後押ししたが、昨年から政策が見直され、中間所得層向けのエコノミー住宅と低所得層向けの廉価住宅の供給が増加されることとなった。その第一弾として、今後3年間で3,000万平米のエコノミー住宅と廉価住宅の建設が予定され、これを受けて、ある程度の需給アンバランスの是正が期待されている。また、ディベロッパーの値上がり期待による竣工済み物件の売り惜しみ等も市場価格を吊り上げているが、最近のマクロコントロールの一環として金融機関貸出の新規増加を抑制する当局の動きがあり、開発資金の3割以上を借入に依存すると言われているディベロッパーの資金繰りが今後悪化すれば、これまで放出を控えていた物件を販売せざるを得なくなり、市場の供給量増加が見込まれる。

こうして見ると、短期的には、需要低下と供給増加により、需給のアンバランスは緩和され、価格上昇の勢いが鈍化する可能性が高いものとなろう。然しながら、中期的には、底堅い需要が見込まれ中、不動産への投資抑制が供給の減少を招き、販売価格の上昇に歯止めを掛けることも難しいと見られている。このため、需給動向に大きく作用する不動産政策に引き続き注視する必要がある。



(出所: 国家统计局)

(三菱東京UFJ(中国)有限公司 企画部 北京業務グループ 調査課 石洪)

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。当資料は信頼できると思わ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。

CHINA WEEKLY DIGEST

1. 経済

● 10月 主要経済指標

項目	金額	前年比(%)
固定資産投資(都市部)*	(億元) 88,953	26.9
第一次産業*	(億元) 1,070	39.9
第二次産業*	(億元) 39,048	29.6
第三次産業*	(億元) 48,835	24.7
工業生産(付加価値ベース)*1	(億元) -	17.9
社会消費財小売総額	(億元) 8,263	18.1
消費者物価上昇率	(%) -	6.5
工業品出荷価格	(%) -	3.2
原材料・燃料・動力購入価格	(%) -	4.5
輸出	(億ドル) 1,077.30	22.3
輸入	(億ドル) 806.70	25.5
貿易収支	(億ドル) 270.50	13.5
対内直接投資(実行ベース)	(億ドル) 67.76	13.2

*: 1~10月の累計ベース。

*1: 独立会計の国有企業と年間販売額500万元以上の非国有企業を対象とした統計

● 米国経済減速による輸出の急速な減少を懸念

商務部の最新レポートによると、サブプライムローン問題に端を発する米国景気の減速により、今後中国の輸出が急速に減少する可能性があるという。商務部統計では、今年第1四半期の対米輸出は前年同期比 20.4% 増となったが、第2四半期は同 15.6%、第3四半期は同 12.4%と増加幅は下落傾向に転じている。1-9月のデータでも、中国の対米輸出額が輸出総額に占める割合は 19.4%と米国市場への依存度は高く、今後米国の消費が更に冷え込めば、中国経済への影響は必至と見られている。レポートでは、世界経済の減速による大幅な輸出減少により、中国経済は 2008 年に成長の転換点を迎える可能性があるとの厳しい見方も示された。

2. 産業

● 1-10月 自動車の生産・販売台数 ともに 700 万台を突破 伸び率は 20%超

中国自動車工業協会の統計によると、今年 1 - 10 月の自動車生産台数は前年同期比 22.6% 増の 722.25 万台、販売台数は同 24.0% 増の 715.03 万台となった。ともに 700 万台を突破し伸び率は 20%を超え、自動車市場は拡大が続いている。10 月単月では、生産台数が前月比 5.8% 減の 71.31 万台、販売台数が 10.4% 減の 69.23 万台と低下したが、前年同期比ではそれぞれ 21.1%、20.1% の増加。特に乗用車販売は SUV の売れ行きが好調で、前年同期比 21.1% 増の 49.69 万台となった。

< 2007年10月主要乗用車メーカー販売ランキング >

メーカー名	販売台数(万)	メーカー名	販売台数(万)
一汽VW	3.83	一汽豊田	2.15
上海GM	3.60	東風日産	2.08
上海VW	2.94	長安福特	2.00
奇瑞汽車	2.66	北京現代	1.99
広州本田	2.35	吉利汽車	1.77

3. 貿易・投資

● 北京市 年末までに

労働契約締結率 95%を義務付け

北京市労働社会保障局は 14 日、ホームページ上に北京市における労働契約制度の実施に関する市政府の通達(京政弁発[2007] 67 号)を掲載した。同通達は「労働契約法」に基づき、北京市の労働契約制度の実施徹底の為に打ち出された方針で、具体的には労働契約締結率について、2007 年末迄に国有企業、国が筆頭株主の企業、外商投資企業に対して 95%、その他の企業に対して 90%の達成を求め、更に 2008 年には原則 100%とすることを要求している。なお、人員削減を行う企業は労働保障部門に報告することも規定している。

● 医薬品、不動産業

新「外商投資産業指導目録」で新たな制限

12月1日から実施される「外商投資産業指導目録(2007年改訂)」は、医薬品と不動産業に対し、新たな制限を設けている。

医薬品業では、卸・小売で 30 店舗以上のチェーン店を有し、複数の仕入先より多品種、多数銘柄の商品を購入する場合、中国側をマジョリティとする条件を明確にした。また、不動産業では高級ホテル、別荘、高級オフィスビル等の建設、経営が引続き制限類となる一方、一般住宅の開発建設が奨励類から削除され、中古不動産市場取引と不動産仲介業が新たに制限類に追加された。

4. 金融・為替

● 「香港株直通車」実施スケジュール立たず

香港金融監督局ジョセフ・ヤム総裁は 15 日、「香港株直通車」(「港股直通車」、大陸の個人投資家に香港株への直接投資を可能とする制度)について、大陸の政府関連部門は原則支持しているが、具体的な実施スケジュールは未定と発言した。ヤム総裁が 12 日 - 17 日の香港銀行公会一行の訪中ミッションの際に発言したもの。本年 8 月 20 日に「香港株直通車」の試行計画が発表されたが、現在に至っても実行されていない。温家宝首相も監督管理に関する法律の整備、香港株式市場の安定、個人投資者のリスク教育に加え、関連金融機関の意見聴取が必要と述べている。現在関連部門がリスク認識、リスク管理の準備を急いでいると言われているが、香港株への投資は個人の直接投資ではなく「新たな方式」となる可能性があるとの見方も出ている。

EXPERT VIEW

広東省における「来料加工廠」の現地法人化について

10月11日（木）・12日（金）・16日（火）に弊行グループが毎月一回行っている、「MUFG 中国経営支援セミナー10月分」が大阪、名古屋、東京で開催され、総勢約500人の取引先が参加された。今回のテーマは、「移転価格税制の文書化・二重課税排除」と「広東省の来料加工廠の現法化・留意点」についてで、第一部で税理士法人プライスウォーターハウスクーパース・移転価格コンサルティンググループ・黒川兼シニアマネージャーから「移転価格税制」に関して、第二部で三菱UFJリサーチ&コンサルティング・池上顧問から「広東省の来料加工廠」に関して解説して頂いた。以下「広東省の来料加工廠」のセミナー内容に関し、ポイントを解説したい。

1. 「来料加工廠」形態の事業リスク

- 1) 加工貿易規制の影響
 - 禁止品目に該当すれば保税加工が継続不能になる。
 - 制限品目に該当すると保証金が必要となり、資金繰りを圧迫する
 - 来料加工自体を制限する動きは、今のところ無し。
- 2) スキーム自体のリスク
 - トラブルの法的責任は、外国側に波及。契約と実態の乖離。
 - 「労働契約法」施行後の人事・労務管理に注意が必要
- 3) タックスヘイブン課税適用の可能性
 - 香港法人は卸売業か製造業か、が論点。本邦税務当局から更正通知を受けるケースが増加。
 - 卸売業を主張する場合、「来料加工廠」を実質的に管理しないことが重要。
- 4) 企業所得税の課税強化の可能性
 - 現状は、「来料加工廠」の費用支出額をベースに課税。
 - 新「企業所得税法」では、中国で合算課税の可能性あり。

2. 現地法人化に当たっての留意点

- 1) 同一地区での現地法人設立
 - 地元政府の協力が得られる点、生産の空白が少ない点がメリット。
 - 留意点は、既契約分の「核銷」、労働契約の解除、免税輸入設備の処理。
- 2) 別の地区での現地法人設立
 - 現地法人の設立を先行。
 - 契約終了は加工賃の未払がなければ問題無し。ただし、行政手続きは煩雑。
 - 免税輸入設備は、国外への持出しが無難。

3. 広東省における来料加工の建前と実際

	建 前	実 際
契約当事者	・ 中国側は鎮などの発展公司、加工廠及び商務代理公司	・ 鎮の発展公司是業務には一切関与せず、加工賃の一定比率を手数料として徴収（鎮政府のルールで、協議書に定めが無いのが通例） ・ 加工廠は契約後に設立（法人格無し） ・ 商務代理公司是輸出入と加工賃受取りを代行し（実際は名義貸し）、加工賃の一定比率の手数料を徴収 ・ 外国側が全てを管理
工場	・ 発展会社が提供	・ 加工廠が賃借（費用は外国側負担）、または外国側の費用負担で建設し、後で発展公司への手数料と相殺
従業員	・ 発展会社が提供	・ 加工廠（＝外国側が採用）

加工賃計算	・従業員 1 人の月当たりの最低加工賃を規定 ・具体金額は、個別加工契約で確定	・従業員の賃金は、加工廠との労働契約で基本賃金を定め、残業代、諸手当などを加算支給 ・加工契約は税関手続き用（一定期間内の加工数量、単価、加工賃総額を定める）で、加工賃計算とは無関係
税金・費用	・発展公司または加工廠が納付	・加工廠が企業所得税、都市建設維持保護税、個人所得税などの税金（増値税は免税）、行政費用（堤防費、教育費付加など）、社会保険料、光熱費、通関手数料、輸送費など一切を支払う（外国側が負担）
契約の中止	・協議書には規定無し	・商務代理公司との加工契約の「終止協議」により可

4. タックスヘイブン対策税制と来料加工廠の関係

1) 制度のポイント

- 外国法人の所在国・地域の法人税率が25%以下で、その発行済株式等の50%超が日本の法人・居住者により直接・間接に保有されている場合、単独で発行済株式等の5%以上を直接・間接に保有する日本の法人・居住者は、その外国法人の留保所得のうち自己の持分相当の金額が所得と見なされ、日本で合算課税される制度。
- 以下の4つの基準を同時に満たす場合は、適用除外となる。
 - (1) 事業基準：株式・債券の保有、工業所有権・著作権等の提供、又は船舶・航空機の貸付を主たる事業としないこと。
 - (2) 実体基準：本店所在地国で、主たる事業を行うに必要と認められる事務所・店舗・工場その他の固定施設を有すること。
 - (3) 管理支配基準：事業の管理、支配及び運営を自ら行っていること。
 - (4) 非関連者基準又は所在地国基準
 - a. 非関連者基準：主たる事業が、卸売業、銀行業、信託業、証券業、保険業、水運業又は航空運送業である場合、主たる取引（卸売業の場合は売上又は仕入）の50%超が非関連者との間で行われていること。
 - b. 所在地国基準：上記a.以外の業種（製造業を含む）で、主たる事業が主として本店所在地国で行われていること。

2) 香港法人への課税・非課税の論点

課税の論拠	非課税の論拠
○ 来料加工の実態は、香港法人が工場、労働者を含む一切の生産要素を投入し、自ら人事・生産管理も行うなど製造の主体となっているため、日本標準産業分類でもその事業は製造業に該当する。しかしながら、主たる事業が香港で行われていない。→ 所在地基準を満たさないため、課税すべき。 ○ 来料加工の契約例によると、香港法人は中国の工場で発生した損失を負担し、中国法人から香港法人への報酬・費用の支払いもないため、経営委任契約とは言えない。	○ 日本標準産業分類では、「自ら製造を行わず、自己の所有する原材料を下請工場などに支給して製品を作らせ、自己の名称で販売する製造問屋は卸売業に該当する。」と定められている。→ 卸売業として、非関連者との取引が50%超あれば非関連者基準を満たすため、非課税であるべき。 ○ 来料加工契約は、委託加工契約と経営委任契約を組み合わせたものであり、香港法人は経営を委任されるにすぎず、工場や労働者は中国法人に属しているため、製造行為は中国法人に属する。

5. 来料加工廠への企業所得税の扱い

1) 現在の課税方式

- ・費用支出額を基礎とし、これを一定の課税所得率と堤防費比率で調整して課税所得額を算出し、それに一定の税率を掛けて税額を計算する。

$$\begin{aligned} \text{課税所得額} &= \text{費用支出額 (堤防費を除く)} / (1 - \text{課税所得率 (堤防費比率を除く)}) \\ &\times \text{課税所得税率} \\ \text{税 額} &= \text{課税所得額} \times \text{適用税率} \end{aligned}$$

- ・課税所得率は、「企業所得税徴収査定暫定施行弁法」にもとづき、工業は5～20%の範囲で地方政府が設定する。東莞市は7%。
- ・堤防費は、収入額の0.1%～0.13%の範囲で地方政府が設定する。東莞市は0.1%。
- ・税率は、課税所得額が3万元以下18%、3万元超10万元以下27%、10万元超33%。

2) 新「企業所得税法」の規定

第2条

企業は、居住者企業と非居住者企業に分かれる。

本法でいう居住者企業とは、法に基づいて中国国内で設立し、又は、外国（地区）の法律により設立したけれども実際の管理機構は中国国内に所在する企業を指す。（後略）

第3条

居住者企業は、その中国国内、国外を源泉とする所得について企業所得税を納めなければならない。（後略）

第23条

企業が取得した次に掲げる所得で、国外において既に所得税を納付したものは、その当期課税額から控除することができる。控除の限度額は、当該項目所得の本法の規定に従って計算した課税額とする。控除の限度額を超えた部分については、以後の5年度内において、各年度の控除限度額により当年度の税額控除を行った後の残額について控除を行う。

（1）居住者企業がその源泉を中国国外とする課税所得。

（2）非居住者企業が中国国内で設立した機構、場所が、中国国外で発生して取得した当該機構、場所と実際に関係ある課税所得。

第24条

居住者企業がその直接又は間接に支配する外国企業から得る中国国外を源泉とする配当及び利益分配など権益性の投資収入で、外国企業が国外において実際に納付した所得税額のうち、当該項目所得が負担した部分は、当該居住者企業の控除が可能な国外所得税額として、本法23条に定める控除の限度額内で控除することができる。

第45条

居住者企業、又は居住者企業と中国居住者によって支配される実際の税負担が本法第4条第1項に規定する税率の水準（注：25%）より明らかに低い国家（地区）の企業で、かつ、合理的な経営の必要に基づいて利益を分配しない、又は少なく分配するものは、上記の利益の中で当該居住者企業に帰属する部分について、当該居住者企業の当期収入に計上しなければならない。

弊行グループでは、三菱UFJリサーチ＆コンサルティングにて、上記の来料加工廠の現地法人化のコンサルティングを行っていますので、ニーズのあるお客様は弊行担当者へお声かけください。

（中国業務支援室 赤坂 恵司）

CHINA WEEKLY FOREX

人民元の動き

日付	Open	Range	Close	前日比	JPY Close	前日比	HKD Close	前日比	EUR Close	前日比	金利 (1wk)	上海A株 指数	前日比
2007.11.12	7.4115	7.4107~7.4145	7.4123	0.0015	6.7195	0.1326	0.9517	-0.0012	10.8420	-0.0480	2.4330	5446.19	-132.9300
2007.11.13	7.4250	7.4225~7.4385	7.4335	0.0212	6.7729	0.0534	0.9554	0.0037	10.8621	0.0201	2.3500	5415.13	-31.0600
2007.11.14	7.4332	7.4253~7.4500	7.4253	-0.0082	6.6817	-0.0912	0.9534	-0.0020	10.8915	0.0294	2.1500	5682.55	267.4200
2007.11.15	7.4270	7.4215~7.4320	7.4228	-0.0025	6.6719	-0.0098	0.9539	0.0005	10.8878	-0.0037	2.1900	5632.87	-49.6800
2007.11.16	7.4280	7.4227~7.4288	7.4257	0.0029	6.7320	0.0601	0.9535	-0.0004	10.8425	-0.0453	2.0500	5581.43	-51.4400

トピックス

[12日]

- 銀行業監督管理委員会 (CBRC) 幹部は9日、外国銀行による国内銀行への出資比率の上限引き上げに関しては依然検討中だとした上で、「現在の上限は比較的適切な水準だ」と述べ、外国銀行による国内銀行への出資比率の上限を近く引き上げる計画はないとの見解を示した。
- 国家情報センターは、第4四半期のGDPが前年同期比+11.2%になるとの見通しを示した (第3四半期: 同+11.5%)。さらに、第4四半期の消費者物価指数 (CPI) は前年同期比+5.9%、生産者物価指数 (PPI) は同+2.8%との見通しを示した。
- 1～10月の海外から中国への直接投資は、前年同期比+11.15%となり、10月単月では、前年同月比+13.18%となった。
- 中銀が発表した10月のM2は、前年同月比+18.47%となった。
- ユーログループ議長を務めるルクセンブルクのユンケル首相兼財務相は、中国は国際的な金融政策問題で一段と責任を持つべきであるとの見解を示した。

[13日]

- 胡曉煉 国家外為管理局 (SAFE) 局長は、中国が国際収支のバランスを取る上で大きな課題に直面しているとの見解を示した上で、同国は海外投資の規制を緩和し、人民元の完全交換性を段階的に実現する必要があるとの見解を示した。
- 温家宝 首相は、政府は物価を安定させ、供給を確保するための対策を講じるとの方針を示した。
- 香港紙は、上海証券取引所が半年以内にレッドチップ (香港で法人登記し、香港株式市場に上場している中国系企業) 株を人民元建てA株として上場する見通しであることを報じた。

[14日]

- 周小川 中銀総裁は、安定的で適切な金融引き締め策を求める姿勢を示し、安定的なインフレ期待が望ましいとの見解を示した。
- 国家発展改革委員会は、10月の国内70都市の平均不動産価格が前年同月比+9.5%となったことを発表した (9月: 同+8.9%)。
- 国務院は、中国は強いインフレ圧力に直面しており、物価安定を確実なものにするため一段の措置をとるとの声明を発表した。
- アラン・ホルマー米財務省対中戦略経済対話特使は、中国が為替相場の柔軟性拡大を含め、持続可能な成長を維持するための対策に向け、迅速に行動する必要があるとの見解を示した。
- キング英中銀総裁は、通貨をめぐる緊張が高まっているとし、17日から開催される20ヶ国財務相・中央銀行総裁会議 (G20) で協議する必要があるとの考えを示した上で、中国など一部の国は為替レートを米ドルと連動させており、通貨をめぐる大きな緊張を生み出していると指摘した。
- 易綱 中銀総裁補佐は、中国は外貨準備を多様化する必要があるものの、外貨準備を構成する主要通貨を米ドルとする政策については堅持するとの方針を明らかにした。また、「人民元については、貿易相手国によって政治問題化されるべきではなく、需要を刺激するための改革など経済的な解決策が必要である」と述べた。

[15日]

- 国家統計局が発表した10月の鉱工業生産は、前年同月比+17.9%となった (9月: 同+18.9%)。

[16日]

- 中銀は、深センの商業銀行に対し、資金洗浄行為を防止し香港株式市場への資金流出を抑制するため、地元住民による預金引き出しを制限するよう命じたことを明らかにした。

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います。