

投資情報

中国不動産市場に関する対外規制の緩和

2015年8月19日付で、中国の住宅都市農村建設部等6部門¹により「不動産市場への外資の参入と管理にかかる政策の調整に関する通知」(建房「2015」122号 以下、“122号通知”と表記)が公布、施行されました。これにより、外商投資不動産企業に対する登録資本金および資金借入に関する規制が緩和されました。また、外国人が個人で不動産を購入する場合等の条件も見直しがなされています。本稿では、122号通知による規制緩和策の概要をご紹介します。

1. 背景

122号通知の内容は、①外商投資不動産企業の登録資本金比率に関する基準の引き下げ、②外商投資不動産企業の借入による資金調達に関する規制の取り消し、③外国人個人等による住宅購入条件の緩和の3点です。これらは、外国からの不動産投資の流入を規範化する目的で2006年に導入された規制²を緩和する内容であり、今年に入って当局が出した不動産市場刺激策の一環とみられます。不動産市場の低迷を受け、中国人民銀行は、2014年から預金金利引き下げや中国人個人による住宅購入時の頭金比率の引き下げを実施してきました³。今回の122号通知も、この流れの延長線上にあるものと考えられます。

2. 122号通知による緩和策

122号通知の緩和策は、以下の3点です。

① 登録資本金比率に関する基準の引き下げ

中国ではこれまで、外資の活発な投資をコントロールするため各規制が行われてきました。その一つは外商投資不動産企業の投資総額に対する登録資本金の比率について、一般業種の外商投資企業より厳しい基準が設定されていました⁴。これに対して、一般業種の外商投資企業の場合、1,000超～3,000万米ドルが40%以上、

¹ 住宅都市農村建設部門、商務部、国家発展改革委員会、中国人民銀行、国家工商行政管理総局、外貨管理局の6部門による。

² 2006年7月11日建設部、商務部、国家発展改革委員会、中国人民銀行、国家工商行政管理総局、国家外匯管理局「不動産市場への外資の参入と管理にかかる意見」建住「2006」171号、以下“171号意見”。

³ 中国人が住宅ローンを利用して2件目の住宅を購入する時の頭金は、これまでの60%から40%に調整された。また、住宅公積金を利用した住宅ローンにより1件目の住宅を購入する場合および1件目完済後に2件目を購入する場合の頭金比率は、ともに20%まで引き下げられた。(「個人住宅ローン政策関連問題に関する通知」、「住宅公積金個人住宅ローンによる住宅購入の最低頭金比率の調整に関する通知」建金「2015」128号)。

⁴ 171号意見により、外商投資不動産企業の投資総額が1,000万米ドル以上の場合、登録資本金がその50%以上であることが求められていました。

3,000万米ドル超が33.33%以上となっていました。122号通知の施行によりこの厳しい基準が廃止され、外商投資不動産企業にも他業種の外商投資企業と同様の規定が適用されることとなりました。

これまで、一般業種の外商投資企業に対しては、「中外合資経営企業登録資本と投資総額の比率に関する暫定規定」(工商企字「1987」第38号)を適用し、過度に借入金に依存した会社設立を排除する目的で、投資総額に応じた最低資本金比率を定めています。

投資総額	最低資本金比率	金額ベース
300 万米ドル以下	70%以上	—
300 超～1,000 万米ドル	50%以上	ただし最低 210 万米ドル
1,000 超 ～ 3,000 万米ドル	40%以上	ただし最低 500 万米ドル
3,000 万米ドル超	33.33%以上	ただし最低 1,200 万米ドル

② 借入による資金調達に関する要求の取り消し

171号意見により、外商投資不動産企業の場合、登録資本金の全額払込が完了していなければ、国内外からの借入を行ってはならず、外貨管理部門は当該企業の外貨借入決済を許可してはならないとされていました。122号通知は、資本金の払込みが完了していない外商投資不動産企業に対する国内外からの借入を禁じる規制を取り消し、払込み完了前の借入による資金調達を可能にしました。

③ 外国人個人等による住宅購入条件の緩和

国外機構の中国国内代表機構や外国人個人等による不動産の購入に関する規制⁵も、122号通知により緩和されました。これまで国外機構の中国国内代表機構、中国に居住する外国人による不動産購入には下表の規制が設けられていましたが、今後は、国外機構が中国国内に設立した代表機構や中国で就労・就学する外国人個人による不動産購入は、実需に応じて認められることとなります。

項目	122 通知施行前	122 号通知施行後
国外機構、外国人による投資目的の不動産購入	不可 (外商投資不動産企業を設立すれば可能)	変更なし
国外機構の中国国内代表機構による不動産購入	登記地において、実需に合致する非居住用の事務所としての不動産購入のみが可能	実需要に合致した自社用、自己居住用の不動産の購入が可能
中国に居住する外国人による	中国国内で就労、就学する期間が 1 年を超え	中国国内で就労、就学する外国人が、実

⁵ 171 号意見、「国外機構と個人による不動産購入管理の更なる規範化に関する通知」(建房「2010」186 号)

不動産購入	る外国人が、実需に合致する不動産を 1 件に 限り購入可能	需要に合致した自社用、自己居住用の不 動産の購入可能
-------	----------------------------------	-------------------------------

3. 留意点

122 号通知には、その施行後も 171 号意見の他の規制は引き続き有効であること、地方レベルで国外機構、外国人による不動産購入に関する規制⁶が存在する場合にはその規制に合致していなければならないこと、の 2 点が挙げられます。特に、後者の場合は、不動産の購入にあたり現地における規制の有無を事前に把握する必要があります。

⁶ 上海などの一部地域には、外国機構、外国人の住宅購入に対する制限措置があります。

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそのグループ法人(有限責任監査法人 トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人および DT 弁護士法人を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、法務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約 40 都市に約 8,500 名の専門家(公認会計士、税理士、弁護士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクマネジメント、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界 150 を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。デロイトの約 220,000 名を超える人材は、“making an impact that matters”を自らの使命としています。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数を含みます。DTTL および各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。DTTL およびそのメンバーファームについての詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

© 2015. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu LLC.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited