



中国不動産市場における外資参入政策の変化に関する説明

新政策についての説明	新政策【1】の規定及び説明	旧政策【2】の規定及び説明
1、外商投資不動産企業の登録資本と投資総額との比率の引下げに関する要求、又は登録資本金の全額納付後に融資が可能という規定の取消のいずれに関わらず、実際には外商投資不動産企業の自己資金投下に対する要求が引下げられています。 2、旧政策の付帯政策匯総発[2007] 130号文では、2007年6月1日以降に設立された外商投資不動産企業は海外資金の借入をしてはならないと定めています。新政策では海外資金の借入問題について言及していません。外貨管理部から発布される後続の規定で説明及び細分化がされると思われます。	<p>規定:外商投資不動産企業の登録資本と投資総額との比率について、「中外合資経営企業の登録資本と投資総額との比率に関する国家工商行政管理总局の暫定施行規定」（以下「38号文」という。）に従い執行する。</p> <p>説明:外商投資不動産企業に対する登録資本と投資総額との比率に関する要求とその他の業種企業との要求は一致しています。</p>	<p>規定:外商投資不動産企業を設立する場合において、投資総額が1000万米ドル以上であるときは、登録資本金は投資総額の50パーセントを下回ってはならない。</p> <p>説明:登録資本と投資総額との比率に対する旧政策の要求は38号文の規定を遙かに上回っています。大連等の地方の地方規定では、登録資本と投資総額とが完全に一致することさえ要求しており、投資総額が登録資本を上回ることを認可していません。</p>
	中国の不動産を購入する外国人個人は中国で仕事又は学習の期間が満1年とならなければならない	<p>規定:国内において勤務し、及び学習する国外個人は、実際の必要性に適合する自己使用及び自</p>

1 「不動産市場における外資の参入及び管理の調整に関する政策についての住宅及び都市・農村建設部等の部門の通知」（建房[2015]122号）

2 「不動産市場外資参入許可及び管理の規範化に関する意見」（建住房[2006]171号）

<p>という要求を取り消しました。中国で仕事又は学習をしていればよく、不動産購買資格を有する外国人の数が増大しました。</p>	<p>己居住用の商品建物を購入することができる。</p>	<p>の仕事又は学習期間が 1 年以下の国外個人は、商品建物を購入してはならない。</p>
<p>規定からすると、外商投資不動産企業が外貨登記をする場合は商務部における届出を先に完了しなければならないという事前要求の取り消しにより、資金運用速度の加速が可能となります。ただし、実務ではこのような取扱いが可能であるか、更に検証が必要です。</p>	<p>規定:外商投資不動産企業は、関連する外貨管理規定に従い銀行にて外商直接投資項目における関連外貨登記の手続を直接することができます。</p>	<p>規定:旧政策には直接規定がされていません。ただし、商務部が発布した商資函[2007]50 号及び外貨管理局が発布した匯総発[2007]130 号文では、地方の審査認可部門の認可を受けて設立された外商投資不動産企業は商務部門にて届出をしなければならず、商務部の届出が完了していない場合には、外貨登記及び資本項目における外貨決済・外貨売却業務手続をしない、と定めています。</p> <p>説明:旧政策では外商投資不動産企業による外貨登記手続に対して商務部の届出手続を事前条件として設けています。</p>

不動産市場における外資の参入及び管理の調整に関する政策についての 住宅及び都市・農村建設部等の部門の通知

建房[2015]122号

各省、自治区、直轄市人民政府及び国务院部門委員会並びに各直属機構に通知する。

不動産市場の平穩かつ健全な発展を促進するため、国务院の同意を経て、「不動産市場外資参入許可及び管理の規範化に関する意見」（建房[2006]171号）における外商投資不動産企業並びに国外機構及び個人による不動産購入に関する一部政策について調整を行うことを決定し、ここに、関係事項について次のとおり通知する。

1、外商投資不動産企業の登録資本と投資総額との比率について、「中外合資経営企業の登録資本と投資総額との比率に関する国家工商行政管理总局の暫定施行規定」（工商企字[1987]第38号）に従い執行する。

2、外商投資不動産企業による国内貸付、国外貸付及び外貨借入決済の手続には登録資本金を全額納付しなければならないという要求を取り消す。

3、国外機構が国内において設立した分支機構及び代表機構（認可を経て不動産に従事する企業を除く）並びに国内において勤務し、及び学習する国外個人は、実際の必要性に適合する自己使用及び自己居住用の商品建物を購入することができる。住宅購買制限政策を実施する都市について、国外個人が建物を購入する場合は現地の政策規定に適合しなければならない。

4、住宅及び都市・農村建設部、商務部、発展改革委員会、人民銀行、工商総局及び外貨管理局等の関係部門は、手続の簡素化、手続の効率向上及び外商投資不動産の管理の最適化・改善をより一層進める。この通知を印刷発布した日から、外商投資不動産企業は、関連する外貨管理規定に従い銀行にて外商直接投資項目における関連外貨登記の手続を直接することができる。

上述の政策調整を除き、「不動産市場外資参入許可及び管理の規範化に関する意見」（建房[2006]171号）は引き続き有効とする。

住宅及び都市・農村建設部

商務部

国家発展改革委員会

人民銀行

工商総局

外貨管理局

2015年8月19日

本資料の日本語訳文に関する著作権は世民法律事務所（以下「世民」といいます。）に属するものであり、本資料を無断で引用、変更、転写又は複写することは固くお断りいたします。

また、本資料は、中国法令の意味を理解するための参考として供する目的にのみ作成されたものであり、中国法令そのものに対する解釈、説明又は解説等を含むものではありません。世民では翻訳をできる限り正確に作成するよう努めておりますが、本資料で提供した情報の正確性等について世民が保証するものではないことを予めご了承ください。ビジネスでご活用される場合には、必ず中国政府が発表した中国語の原文をご確認いただくようお願いいたします。