

■上海オフィス契約の慣習と注意点



項目	中国(上海)	日本(東京)	備考
賃料 (単価表示) 中国語：租金	1日あたりの㎡単価を表示 賃料単価：元/㎡ (面積) /日 計算方法：単価×㎡×365日÷12か月	1か月あたりの坪単価を表示 賃料単価：円/坪/月 計算方法：単価×坪 (面積)	
共益費・ 管理費 (単価表示)	月間の㎡単価を表示 1か月当りの合計額：単価×㎡ (建築面積)	月間の坪単価を表示 (賃料に含むケースもある)	
敷金 (保証金)	賃料+管理費の 3ヶ月分 中国語：保証金、押金	賃料+管理費の 10~12ヶ月分	
手数料	賃料の0%~50%分 借主貸主受領額の目安の指針有 弊社では、コンサル料含め原則1か月分	賃料の1か月分 受領上限が宅建業法で設定	
契約形態	定期借家契約 (契約内容が優先される)	普通借家契約及び、 定期借家契約の選択制	
契約年数	1~3年間 中国語：租賃期間	2~3年間	
更新内容 ※注2	双方の同意が必須 *オーナーは更新拒絶権を有する (条件交渉決裂の場合は期日内に退去)	双方の合意が得られない場合も、 普通借家契約なら即立ち退きは回避可、 定期借家契約は双方同意が必須	借主が保護されている日本の賃貸借とは異なり、中国では途中解約にペナルティが発生したり更新ではオーナー側との合意が必須など、双方の権利は対等です。
途中解約	原則不可 解約不可や保証金の没収に加えて 違約金を請求される場合も有る	可 普通借家契約の場合は予告期間設定 予告期間：3~6か月前までに通知	これらは 欧米諸国と近く、中国が特殊なのではなく、むしろ日本がローカルルールであるようです。
契約面積	建築面積 専有 (使用) 面積+共有部分 比率按分面積 (米国BOMAメジャー基準同様) 中国語：合同面積	専有面積	
専有面積の 計算方法	契約面積(建築面積)×有効率 *有効率は一般的に60%~75% 中国語：得房率	平面図 (壁芯)	
引渡し状態	天井仕上げのみ 壁・OA床等の内装工事は借主負担 (最新のオフィスはOA床付が多い)	壁・天井・照明・OA床・カーペット仕上げ済 間仕切りは借主負担	
所有者	1棟所有者の他、フロアや部屋毎の分譲による 個人オーナー物件も多数 中国語：大業主(1棟所有)、小業主(個人)	1棟所有者 (法人・個人)	
法人登記移転	登記場所の移転は煩雑 区をまたぐ移転登記は要事前確認 *登記申請場所は慎重に!!	可	
不動産 関係法令	民法、物件法、上海市条例 契約上の取り決め事項が最優先 1978年改革開放政策 法整備が遅れ指針も少なく貸主意向反映	民法、借地借家法、宅地建物取引業法 借主保護の観点で反映されている 1921年借地借家法 国交省ガイドライン・紛争防止条例等	
重要事項説明	特に規定はない 弊社では、専任スタッフによる 貸主等独自の調査を実施しています。	宅地建物取引士による 重要事項説明義務がある	
貸主の傾向	経済合理性を重視する傾向が強い 賃料は新築時の募集開始段階が最安値 更新時に大幅値上げも少なくない	中長期的な関係を重視する傾向が強い 賃料は新築時も適正価格 更新時の値上げ幅は一定範囲内	法的な背景、需要と供給、希望客の存在等、貸主と借主の力関係(需給)による。但し、国有企業資本の貸主は、第一に手間や面倒、リスクを避ける傾向が強い。

※注 上記記載内容は、中国の不動産慣習をご理解いただくための参考値(概算)です。時期や物件により大幅に異なる場合があります。

予めご了承ください。尚、詳しくは担当者までお問い合わせください。