

## ■上海駐在員社宅契約の慣習と注意点



項目	中国(上海)	日本(東京)	備考
賃料比較 ※注1	日系企業社宅規定家賃の目安 円換算 150,000円～500,000円 8,000元～30,000元 中国語：租金	日系企業社宅規定家賃の目安 60,000円～200,000円 元換算 3,000元～10,000元	※日本円換算為替レート 1元≒19円
共益費、 管理費比較	込み 中国語：管理費	込み または 50元～500元	
敷金 (保証金)	賃料の2ヶ月分 中国語：保証金、押金	賃料1～3ヶ月分	
手数料	賃料35%分 借主貸主受領額の目安の指針 弊社では、案件の内容により最大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年間	
更新内容	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限内に退去)	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 更新可否：1～2か月前までに通知	可 普通借家契約の場合は予告期間設定 予告期間：1～2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 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65%～75% 中国語：得房率	平面図（壁芯）	
引渡し状態	家具・家電・照明付きがメイン	家具・家電・照明付帯なし	
所有者	サービスアパートメントは法人・ 一般物件は個人オーナー 個人は経験少ない賃貸の素人多数	1棟所有者（個人・地主） 個人でも長期・複数所有する貸主のプロが多い	※上海では所有者（貸主）の現住所を聞けない場合が多い。但し、身分証明書のコピーを受領します。
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	
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	
貸主の傾向 ※注3	経済合理性を重視する傾向が強い 更新時に大幅値上げも少なくない 希望する最低上限は譲らないスタンス	中長期的な関係を重視する傾向が強い 更新時の値上げ幅は一定範囲内 双方の合意点を見つけるスタンス	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。