

SMBC NEWS



2016年7月26日

国務院弁公庁、住宅賃貸市場の育成及び発展に関する意見を発表 国弁発[2016]39号

国務院弁公庁は2016年5月17日付で、「住宅賃貸市場の育成及び発展加速に関する若干の意見」(国弁発[2016]39号、以下「意見」)を公布しました。

中国では近年、都市部を中心に不動産価格が上昇し、家主側も賃料収入よりも売却益を得ようとする動きが増加していることから、住宅購入が難しい都市部で就労する地方出身者や新卒者の住居用賃貸物件の不足が顕在化しており、また都市化発展に対する影響も指摘されています。

住宅賃貸市場の育成・発展については、以前から関連部門の指導意見^(※)が出されていましたが、2015年12月開催の中央経済工作会議において、2016年の5大任務の一つとして「不動産在庫の解消」が挙げられており、その中で住宅購入と賃貸を同時にバランスよく促進させる住宅制度構築を主要方針とすることや、住宅賃貸市場の発展が必要であることが示されました。

今回の「意見」には、住宅賃貸企業の発展や住宅賃貸支援政策、公共賃貸住宅制度、賃貸住宅建設等に関する意見が含まれていますが、具体的な内容については、各地の関連規定の整備を待つ必要があると考えられます。

※ 住宅都市農村建設部「住宅賃貸市場の育成及び発展加速に関する指導意見」
(建房[2015]4号、2015年1月6日公布)

1. 発展目標

中国の住宅賃貸市場の健全な発展促進を目的として、「意見」では以下の方針を通じて、2020年までに都市部住民に適当な住居を提供することを実現するとしています。

- 賃貸住宅供給主体の多様化、賃貸サービスの規範化によって、安定した賃貸住宅市場体系を形成
- 基本保障として、公平かつ持続可能な公共賃貸住宅保障体系を形成
- 市場ルールが明確、政府の監督管理が有効、権益が十分に保障される住宅賃貸法規制度体系を形成

SMBC NEWS



2. 6つの政策措置

《意見》では6つの方面から住宅賃貸市場の育成及び発展に係る具体的な政策措置を挙げています。

＜政策措置の概要＞

①賃貸住宅供給主体の育成

- ✓ 住宅賃貸企業の発展促進^(※)
- ✓ 不動産開発企業による住宅賃貸業務展開を奨励
- ✓ 賃貸住宅仲介機構の規範化
- ✓ 個人による住宅賃貸への支援及び規範化

②賃貸住宅利用の奨励

- ✓ 住宅賃貸支援政策の完備
 - ・ 住宅積立金（中国語：住房公積金）の引出による家賃支払
 - ・ 非当地戸籍の賃借者に対する居住証付与、基本公共サービスの提供
- ✓ 賃借者・賃貸者の権利義務の明確化

③公共賃貸住宅制度の完備

- ✓ 公共賃貸住宅の実物提供と家賃補助の同時推進
- ✓ 公共賃貸住宅の運営保障能力の向上

④賃貸住宅建設の奨励

- ✓ 賃貸住宅の新築を奨励
- ✓ 商業用建物等を賃貸住宅に改築することを許可

⑤政策支援の拡大

- ✓ 税制優遇措置の適用（次項をご参照）
- ✓ 金融支援の強化
 - ・ 金融機関による住宅賃貸企業に対する金融支援を奨励
 - ・ 住宅賃貸企業による債券・不動産証券化商品の発行、不動産投資信託基金（REITs）の試行
- ✓ 賃貸住宅用地の供給方式の完備

⑥住宅賃貸に対する監督管理の強化

- ✓ 関連法規・制度の健全化
 - ・ 住宅賃貸契約のモデル文書及びオンライン契約締結の推進、住宅賃貸契約登記備案制度の実現
- ✓ 地方政府の住宅賃貸市場管理に対する責任遂行
- ✓ 住宅賃貸関連業種に対する管理強化

※ 《生活性サービス業の発展加速による消費構造アップグレード促進に関する指導意見》（国弁発〔2015〕85号）の関連規定に基づき、関連支援政策を享受。

SMBC NEWS



3. 住宅賃貸における税制優遇措置

(1) 個人による住宅賃貸

- 増値税：徴収率5% → 1.5%に優遇
- 個人が賃貸する住宅の月間収入が3万円を超過しない場合、2017年末までは増値税徴収免除政策の享受が可能
- 個人の住宅賃貸所得に対する個人所得税を半減

(2) 個人の住宅賃借

- 個人が賃借した住宅の賃借料支出について、関連費用控除を検討

(3) その他

- 不動産仲介機構が提供する住宅賃貸仲介代理服务について、増値税税率6%を適用
- 一般納税者が営業税から増値税への徴収変更前に取得した不動産を賃貸する場合、簡易税額計算方法の適用を選択し、徴収率5%に基づき増値税を計算・納付することが可能

以上

当資料に掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます。当資料は単に情報提供を目的に作成されており、その正確性を当行及び情報提供元が保証するものではなく、また掲載された内容は経済情勢等の変化により変更されることがあります。掲載情報は利用者の責任と判断でご利用頂き、また個別の案件につきましては法律・会計・税務等の各面の専門家にご相談くださるようお願い致します。万一、利用者が当情報の利用に関して損害を被った場合、当行及び情報提供元はその原因の如何を問わず賠償の責を負いません。

ご照会先

本店：上海市浦東新区世紀大道100号 上海環球金融中心11階/電話：86-(21)-3860-9000・FAX：86-(21)-3860-9999
 上海浦西出張所：上海市長寧区興義路8号 上海万都中心12階1、12、13号/電話：86-(21)-2219-8000・FAX：86-(21)-2219-8199
 上海自貿試験区出張所：上海市中国(上海)自由貿易試験区馬吉路88号7、8棟1階/電話：86-(21)-2067-0200・FAX：86-(21)-2067-0399
 瀋陽支店：瀋陽市瀋河区青年大街1号 市府恒隆広場16階1606室/電話：86-(24)-3128-7000・FAX：86-(24)-3128-7781
 北京支店：北京市朝陽区光華路1号 北京嘉里中心北樓16階1601号室/電話：86-(10)-5920-4500・FAX：86-(10)-5915-1080
 天津支店：天津市和平区南京路189号 津匯広場2座12階/電話：86-(22)-2330-6677・FAX：86-(22)-2319-2111
 天津濱海出張所：天津市天津經濟技術開發区広場東路20号 濱海金融街東区E2B8層/電話：86-(22)-6622-6677・FAX：86-(22)-6628-1333
 蘇州支店：蘇州市高新区獅山路28号 蘇州高新國際商務広場12階/電話：86-(512)-6606-6500・FAX：86-(512)-6606-8500
 蘇州工業園区出張所：江蘇省蘇州工業園区蘇州大道西2号 國際大廈16樓/電話：86-(512)-6288-5018・FAX：86-(512)-6288-5028
 常熟出張所：常熟市東南開發区東南大道333号 科創大廈8樓/電話：86-(512)-5235-5553・FAX：86-(512)-5235-5552
 昆山出張所：江蘇省昆山市前進東路399号 台協國際商務広場2001-2005室/電話：86-(512)-3687-0588・FAX：86-(512)-6606-8500
 杭州支店：杭州市下城区延安路385号 杭州嘉里中心2幢5階/電話：86-(571)-2889-1111・FAX：86-(571)-2889-6699
 広州支店：広州市天河区華夏路8号 國際金融広場12階/電話：86-(20)3819-1888・FAX：86-(20)3810-2028
 深圳支店：深圳市福田区中心四路1号 嘉里建設広場2座23層/電話：86-(755)-2383-0980・FAX：86-(755)-2383-0707
 重慶支店：重慶市南岸区南濱路22号 重慶長江國際1棟第34階02号/電話：86-(23)-8812-5300・FAX：86-(23)-8812-5301
 大連支店：大連市西崗区中山路147号 森茂大廈4樓-A室/電話：86-(411)-3905-8500・FAX番号：86-(411)-3905-8599