

## 中国深セン

深セン市羅湖区  
深南東路5002号  
地王商業センター12階1203-06室  
電話: +86 755 8268 4480

## 中国上海

上海市徐匯区  
斜土路2899甲号  
光啓文化広場B号棟6階603室  
電話: +86 21 6439 4114

## 中国北京

北京市東城区  
灯市口大街33号  
國中商業ビル3階303室  
電話: +86 10 6210 1890

## 台湾台北

台北市大安区忠孝東路  
四段142号3階-3  
郵便番号: 10688  
電話: +886 2 2711 1324

## シンガポール

セシルストリート138号  
セシル・コート13階1302室  
郵便番号: 069538  
電話: +65 6438 0116

## 米国ニューヨーク

ニューヨーク州ニューヨーク市  
キャナルストリート202号3階303室  
郵便番号: 10013  
電話: +1 646 850 5888

## 香港のオフィスと営業所の賃貸のマニュアル

## 1. 考慮事項

香港においてオフィス又は店舗を賃貸することは起業の重要な一環です。適切な住所を選択する以外に、以下の事項に注意する必要があります。

- (1) 物件の用途
- (2) 付帯設備
- (3) 適正な面積
- (4) 場所
- (5) ターゲット市場との距離
- (6) 家賃

## 2. 契約締結についての注意点

賃貸借契約書は拘束力のある法的文書であり、借主や貸主が合意した権利や責任に重大な影響を与えます。通常、賃貸借契約書の内容には、契約期間、家賃、支払い期限、保証金、用途、契約更新、契約解除等の条項が含まれます。契約締結前、以下の事項に注意する必要があります。

## 2.1 契約当事者の身分

契約当事者の身分は締結に影響を与えます。例えば、一方の当事者は個人事業主、パートナーシップ又は有限責任会社の場合、書名に加えて、賃貸借契約書に会社印又は鋼印(common seal)を捺印し、且つその定款細則に従わなければなりません。

## 2.2 物件の用途

賃貸借契約書の条項は、賃貸物件が住宅用又は非住宅用(もしくは法規制が規定したその他の用途)でのみ使用できると規定しています。借主は住宅用物件を商業用で使用する場合、契約違反になります。

## 2.3 土地税、共益費又は公共料金等

賃貸借契約書は、借主が土地税、共益費又は公共料金(水、電、ガス)等の費用を負担するかどうかを明確に規定する必要があります。

既存の公共事業の支払用口座が貸主によって管理されている場合、貸主は当該口座の所有者を借主に変更し、又は当該口座を借主の他の口座に置き換える必要があります。また、賃貸借契約書は契約解除後、借主がどのように未払金を支払うか（例えば、保証金から差し引くこと）について説明する必要があります。借主が貸主の口座に保証金を振り込んだ場合、賃貸借契約書はいつ、どのように保証金を返金するかについても説明しなければなりません。

## 2.4 修繕維持義務

物件の修繕維持義務は通常、借主と貸主が合意したものです。従って、両方の意思表示が合致しない場合、一般的に、賃貸借契約書は修繕・維持の責任について規定し、修繕・維持の責任を借主や貸主に負わせることはありません。

## 2.5 印紙税(印花税)

締結した賃貸借契約書は通常2部があり、締結日から30日以内に税務局の印紙税署に提出され、印紙を貼り付けられる必要があります。

印紙税率は契約期間によって異なります。法律には、借主と貸主のどなたかが印紙税を納付することを規定していません。両当事者は相談することができますが、それぞれ半額を負担する場合があります。

もっと詳細な情報や支援をご希望の場合は、下記のお問い合わせをご利用になってください。

メール: [info@kaizencpa.com](mailto:info@kaizencpa.com)

固定電話: +852 2341 1444

携帯電話: +852 5616 4140、+86 152 1943 4614

ライン・WhatsApp・Wechat : +852 5616 4140

Skype: kaizencpa

公式ウェブサイト: [www.kaizencpa.com](http://www.kaizencpa.com)

関連資料:

[香港会社設立の手続きと費用]

<https://www.kaizencpa.com/jp/Services/info/id/386.html>

**サービス分野**

会社設立	合併買収	税務計画
口座開設	人事給与	商標の登録
監査及び保証業務	税務申告	会計記帳
知的財産権	移民ビザ	賃貸サポート