

2024 年 7 月 No. 4

如何了解并投资日本的房地产-相关法律的知识和概要（2）

日本律师 鹿 はせる、中野 学行、中国律师 艾苏

一 摘要

日本的房地产一直受到大中华圈投资人的关注。近年，由于持续性的日元贬值，且房地产通常不属于投资时需要严格审查的敏感行业，来日进行房地产相关投资显得更加“物美价廉”，备受青睐。但同时，由于日本的房地产相关法规和中国以及其他中华圈国家地区都有所不同，在地性较强，也引起很多投资人的“水土不服”。在上一份简报中，我们介绍了日本房地产的一些基础知识，比如日本房地产相关权益及法规、投资日本房地产时设立外资公司的要求、日本房地产相关的税务处理等。在这一份简报中，我们会着重介绍日本房地产的一些特殊法规和制度，即房地产投资信托基金（J-REIT）和特定目的公司（TMK），以及房地产租赁合同中需要注意的要点。

二 房地产投资信托基金：J-REIT

(1) 概要

日本在 2000 年修订《投资信托及投资法人相关法律》（投资信托法）时引入了房地产投资信托基金（J-REIT）。在 J-REIT 架构中，成立一家投资公司作为特殊投资实体，将从投资者处筹集的资金用于投资房地产相关资产，并以分红的形式将此类投资的收入分配给投资者。投资公司向投资者发行“投资证券”，符合特定上市条件的投资证券可以在证券交易所上市和交易。

另外，根据投资信托法，特殊投资实体也可以作为投资信托，由信托受托人发行的受益人证券也可以上市，但目前还没有信托受益人证券在证券交易所上市。

尽管投资公司具有法人身份并在技术上负责持有和管理房地产资产，但实际上，所有投资决策都由其资产管理公司决定，根据《金融商品交易法》，该资产管理公司应注册为金融商品业务经营者。

(2) 限制

(a) 成立

根据投资信托法，投资公司在成立时的总投资金额至少应为 1 亿日元（约合 500 万人民币。按 1 人民币=20 日元估算，下同。），而投资公司定期持有的最低净资产金额应为 5 千万日元（约合 250 万人民币）。

在东京证券交易所上市投资证券，还需要满足其他条件，例如：

- 总净资产应为 10 亿日元（约合 5000 万人民币）以上；
- 总资产应为 50 亿日元（约合 2.5 亿人民币）以上。

投资公司的设立者应在设立相关投资公司之前向总理大臣报告投资信托法要求的特定事项。

在 J-REIT 架构中，投资公司需要向总理大臣进行注册，才能投资房地产相关资产。

(b) 资产限制

投资公司总资产中至少有 50% 必须投资于“特定资产”，包括证券和房地产。

在东京证券交易所上市投资证券，还需要满足其他条件，例如：

- 房地产（包括某些限制类的房地产相关资产）必须占管理总资产的至少 70%；
- 房地产（包括某些限制类的房地产相关资产）、房地产相关资产和流动资产必须占管理总资产的至少 95%

(c) 分红及单位份额持有人的限制

分红金额不得超过资产负债表上载明的净资产金额减去“净资产门槛金额”（日语：基準純資産額，定义见投资信托法）。

在东京证券交易所上市投资证券，还需要满足其他条件，例如：

- 至少要上市 4,000 个单位份额
- 主要单位份额持有人持有的单位不得超过已上市单位的 75%
- 至少要有 1,000 名单位份额持有人
- 根据投资公司章程规定，投资者不得要求赎回投资证券。

(3) 税收

与普通公司不同，如果满足某些条件，投资公司所获利润将免交法人税，这些条件包括但不限于以下内容：

- 投资公司未参与除 REITs 允许的业务以外的任何业务
- 投资公司在会计年度结束时未被认定为“家族公司”的实体
- 投资公司每个会计年度将超过 90% 的利润作为分红分配给单位份额持有人
- 根据发行金额计算，在日本境内上市的“投资单位”（日语：投資口）超过 50%

投资公司收购房地产时如果满足一定的条件，投资公司可能会获得以下税收减免（以及其他）：

- 房地产所有权转让登记的相关登记和许可税
- 房地产收购的相关房地产购置税

三 特定目的公司：TMK

(1) 概要

特定目的会社（TMK）是根据《资产流动化的相关法律》创建的一种特定目的公司，它将购买房地产作为证券化交易的一部分。TMK 从投资者处筹集资金，并将资金用于购买房地产。通过管理房地产获得的收益分配给投资者。由于其税收优惠和某些监管的原因，TMK 在房地产投资交易中经常被使用。在使用 TMK 进行房地产交易时，用于购买基础房地产的资金来自于提供给 TMK 的贷款、TMK 发行的债券、商业票据或优先股权。

(2) 税收透明实体

如果满足一定的条件，TMK 将获得免税待遇，该条件包括但不限于：

- TMK 发行的所有债券或者所有优先股权预计将由特定的合格机构投资者认购（在后一种情况下）且 TMK 在会计年度结束时不被认定为“家族公司”的实体。
- TMK 每个会计年度将超过 90% 的利润作为分红分配给股东。
- 根据发行金额计算，在日本发行的优先股权和特定股权超过了 50%。

(3) 房地产购置税收减免

就 TMK 收购房地产而言，如果满足一定的条件，TMK 可以获得以下税收减免（以及其他）的优惠：

- 房地产所有权转让登记的相关登记和许可税
- 房地产收购的相关房地产购置税

四 日本房地产的租赁合同

(1) 租赁协议中需要注意的重要条款

我们注意到，最近中华圈企业通过租赁使用日本房地产的情形也相当普遍。租赁在过去基本上只是为了住宿，合同条款基本上通过不动产中介已经定式化，没有多少修改的空间，但最近随着对日投资的增多，中华圈企业在日本进行公司办公用途、工厂以及饭店等的大规模租赁的案件正在急剧增多。

以企业为主体的大型租赁，相比个人为主体的住宿租赁，租金更加昂贵，租赁条款的设计以及谈判也有更大的自由空间。以下是我们整理的，在日本进行租赁时需要注意的重要条款。

测量单位	
面积单位	日本经常会用“坪”所谓面积单位。这里须知的是，1 坪=3.3 平方米=35.58 平方英尺。
租金支付	
租金	对于大型租赁，实际面积有可能会与合同中标注的面积出现偏差，可以考虑在租赁协议中注明每月每平方米（或每月每坪）的价格
典型租赁期限	在日本，租赁期限原则上是不定期，这种情形对承租人比较有利，因为承租人会有续约权。但最近出租人会要求“固定期租约”（日语：定期借地・借家），这种租约的特征时续约需要得到出租人的同意。 非固定期租约：2-3年，具有续约权 固定期租约：3-5 年，也可以更长
租金支付频率	通常是每月
典型租金押金（以 x 个月的租金表示）	通常是12个月
租赁权保障	只在租期内保障，原始租约期限结束后无担保（标准租赁合同通常具有自动续约条款）
承租人是否有法定续约权	非固定租约期：有 固定租约期：没有
租金增加或租金调整的基础	市场租金价格
租金增加或租金调整的频率	通常在租约续约时进行，如果市场租金大幅上升或下降，传统租约则可在租期内的任何时间进行；但固定的租赁期间内，除非另有约定，否则租金不得变动。
服务费、运营成本、维修和保险责任	
公共事业费用的责任	电力、水费和高峰时间后的暖通空调费用由每个承租人分别计量和支付； 通常需要额外支付通信费用给供应商
停车	如果提供停车位，需另行签订单独的月租赁合同，并支付额外的租金和押金
内部维修责任	承租人
公共部分维修责任（接待处、电梯、楼梯等）	出租人
外部/结构维修责任	出租人
房屋保险责任	通常由出租人承担
租赁处分	
承租人转租和转让权利	通常接受承租人的关联公司，很少转让给无关的第三方（需经出租人同意）
承租人提前终止权利	需经出租人同意，提前6个月书面通知并支付违约金。 在初始租期内提前终止通常需要偿还免租期的租金。 在固定期租约下通常不允许提前终止。
承租人在租期结束时的房屋复原责任	恢复至原始状态

（2）关于主承租人的规定

《关于优化租赁住宅管理业务等的法律》于 2020 年 12 月 15 日生效。该法律规定了承租住房并进行转租的主承租人（Master lessee）的义务。如有打算进行此种“二房东”式交易的人士，必须重视以下规定：

- 在陈述主租赁协议的条款和条件时，主承租人不得对租金等事项作出任何重大虚假陈述。
- 主承租人在与房地产所有权人等签订主要租赁协议时，就可能影响其判断的任何重要事项，不得故意隐瞒任何事实或作出任何虚假陈述。
- 主承租人在拟签订主租赁协议时，应在签署主租赁协议之前向主出租人书面说明主租赁协议的内容和有关协议履行的事项。但如果主出租人被认为在主租赁合同方面具备专业知识和经验时，则主承租人无需提供事前说明文件。
- 主承租人签订主租赁协议时，应及时向主出租人单独提交一份陈述法定事项的文件。

[作者]

**鹿 はせる (Haseru Roku) (合伙人律师)**

roku_haseru@noandt.com

2006 年东京大学法学部毕业。2008 年东京大学法科大学院毕业。2010 年长岛・大野・常松律师事务所入所。2017 年 Columbia University School of Law 毕业 (LL.M.)。2017 年至 2018 年就职于 Schulte Roth & Zabel LLP (纽约)。2018 年至 2019 年就职于中伦律师事务所 (北京)。2022 年成为长岛・大野・常松律师事务所合伙人。

鹿律师可以使用母语水平的中文，日文以及英文为各国不同的客户提供全面的日本关联法律服务，包括复杂的跨境投资，通商贸易，争议解决，合规等各领域的法律工作。其擅长通过对于各国的深刻了解和比较，向各国客户细致说明不同法域的制度差别以及商业习惯，策划与对方的沟通战略，进行谈判以及提供针对各个案件的最佳解决方案。鹿律师具有在日本、美国以及大中华地区的顶级法学院和律所学习工作的经验。

**中野 学行 (Satoyuki Nakano) (律师)**

satoyuki_nakano@noandt.com

2015 年东京大学法学部毕业。2017 年东京大学法科大学院毕业。2018 年长岛・大野・常松律师事务所入所。第一东京律师协会会员。

中野律师提供法律服务，包括房地产，金融及一般企业法务等。

**艾苏 (外国律师)**

su_ai@noandt.com

2017 年九州大学法学部交换留学。2018 年华东政法大学法学院及外语学院日语专业毕业。

2022 年东京大学大学院法学政治学研究科毕业、加入长岛・大野・常松律师事务所。艾律师以中日间的法律业务为核心，提供包括跨境投资、企业重组、争议解决等多领域的法律服务。

[关于本事务所中国业务的详细信息请参考这里](#)

欢迎关注我们的微信公众号



本简报的目的是简洁地提供一般信息供各位参考，不构成本事务所的法律建议。另外，涉及见解的部分是作者的个人意见，并不是本事务所的意见。作为一般信息，基于其性质，有时会有意省略法令的条文或出处的引用。关于个别具体事项的问题，请务必咨询律师。

長島・大野・常松 法律事務所

<https://www.noandt.com/zh-hans/>

邮编 1007036 东京都千代田区丸之内 2 丁目 7 番 2 号 JP 大厦

Tel: 03-6889-7000 (总机) Fax: 03-6889-8000 (总机) Email: info@noandt.com

长岛・大野・常松法律事務所是日本顶尖的综合法律事務所之一，拥有约 600 名律师。在东京、纽约、新加坡、曼谷、胡志明、河内、雅加达*及上海设有据点。我们为企业法务的所有领域提供一站式的法律服务，在国内及国际案件方面都拥有丰富的经验和业绩。

(*合作事務所)

上海办公室

(日本长岛・大野・常松法律事務所驻上海代表处)

邮编 200031 中国上海市徐汇区淮海中路 999 号上海环贸广场写字楼一期 21 层

Tel: 021-2415-2000 (总机) Fax: 021-6403-5059 (总机)



本事務所的上海办公室(日本长岛・大野・常松法律事務所驻上海代表处)于 2014 年 11 月设立。上海办公室与东京办公室的“中国业务部”及各领域的专业律师紧密合作，并充分利用与中国当地律师事務所的合作关系，更好地处理日本企业总部及中国法人日益专业化、复杂化的法律需求。同时，上海办公室作为本事務所在中国的窗口，也将为计划对日投资以及与日本企业进行业务合作的中国企业提供日本法律和实务上的建议。