

中国の土地制度およびトラブル事例に関する調査

(2021年2月)

日本貿易振興機構（ジェトロ）

上海事務所

ビジネス展開・人材支援部　ビジネス展開支援課

本報告書の利用についての注意・免責事項

本報告書は、日本貿易振興機構（ジェトロ）上海事務所が現地法律事務所 上海里兆法律事務所に作成委託し、2021年1月に入手した情報に基づくものであり、その後の法律改正などによって変わる場合があります。掲載した情報・コメントは作成委託先の判断によるものですが、一般的な情報・解釈がこのとおりであることを保証するものではありません。また、本報告書はあくまでも参考情報の提供を目的としており、法的助言を構成するものではなく、法的助言として依拠すべきものではありません。本報告書にてご提供する情報に基づいて行為をされる場合には、必ず個別の事案に沿った具体的な法的助言を別途お求めください。

ジェトロおよび上海里兆法律事務所は、本報告書の記載内容に関して生じた直接的、間接的、派生的、特別の、付随的、あるいは懲罰的損害および利益の喪失については、それが契約、不法行為、無過失責任、あるいはその他の原因に基づき生じたか否かにかかわらず、一切の責任を負いません。これは、たとえジェトロおよび上海里兆法律事務所が係る損害の可能性を知らされていても同様とします。

本報告書に係る問い合わせ先：

日本貿易振興機構（ジェトロ）
ビジネス展開・人材支援部 ビジネス展開支援課
E-mail：BDA@jetro.go.jp

ジェトロ・上海事務所
E-mail：PCS@jetro.go.jp

JETRO

目次

一、はじめに	1
二、中国の土地制度概要	1
(一) 土地所有権と土地使用权	1
(二) 国有土地と集団土地	1
(三) 農業用地、建設用地および未利用地	2
(四) 土地関連計画	2
三、土地使用权取得の概要	5
四、払い下げによる土地使用权の取得に関する概要	7
(一) プロジェクトへの参入	7
(二) 土地払い下げプロセス	8
(三) 不動産の登記および使用	10
五、土地の使用	10
六、土地使用权の返還	11
七、企業による土地の取得および撤退時に係る注意事項、トラブル事例の紹介	15
八、終わりに	19

中国の土地制度およびトラブル事例に関する調査

一、はじめに

日本の投資家が中国で設立した外商投資企業（とりわけ生産企業。以下「日系企業」）は、生産経営を展開するに際して、場合によっては、土地を取得する必要に迫られることがある。本稿では、日本の投資家や日系企業の参考になるように、中国の土地制度、土地使用権の取得、使用、撤退に係る留意点を、中国の法律規定、実務および関連する事例等を交えて簡単に紹介する。

二、中国の土地制度概要

中国の土地制度には中国独自の概念が数多く含まれているため、理解の一助となるよう、まず下記の比較対照表にて簡潔に紹介する。

（一）土地所有権と土地使用権

日本の土地私有制とは異なり、中国の土地は法に依拠して国または農民集団（例えば、集団経済組織または村民委員会等である。以下「集団」という）の所有に属している。土地使用権のみ法に依拠し譲渡することができる。このため、中国の法体系下において、土地の取得と返還はいずれも「土地使用権」を客体として議論されるものである。

表 1：土地所有権と土地使用権	
土地所有権	<ul style="list-style-type: none">● 中国の土地は法に依拠し国の所有または集団の所有に属する。● 土地所有権を売買、譲渡してはならない。
土地使用権	<ul style="list-style-type: none">● 組織または個人は、払い下げ、譲渡、割当、請負等の方式により国または集団から土地使用権を取得する。● 土地使用権を法に依拠し譲渡、賃貸、抵当権設定、贈与、交換等を実施することができる。

（二）国有土地と集団土地

「（一）土地所有権と土地使用権」のとおり、中国の土地は国または集団の所有に属する。

表 2：国有土地と集団土地	
国有土地	<ul style="list-style-type: none">● 国が所有する土地を指す。● 都市部の土地が国有土地であり、農村および郊外における土地は、例外状況下において国有土地に該当する。
集団土地	<ul style="list-style-type: none">● 集団所有による土地を指す。● 国の所有に属するといった例外状況を除き、農村および郊外における土地は集団土地である。● 集団土地は中国政府による収用手続きを経て、国有土地に転換することができる。

(三) 農業用地、建設用地および未利用地

土地を合理的に利用するために、中国政府は土地の用途に基づき、土地を農業用地、建設用地、未利用地に大きく分けている（土地利用の現状をふまえて、さらに具体的に分類している）。中国政府は土地の用途を厳格にコントロールしているため、日系企業は生産経営を行うに際しては、通常、建設用地使用权を取得する必要がある。

表 3：建設用地、農業用地、未利用地	
建設用地	<ul style="list-style-type: none">● 建築物、構築物を建築するための土地を指し、これには都市部および農村の住宅、鉱工業用地等が含まれる。● 建設用地のほうがより高い経済効果を期待することができるため、需要は農業用地よりも大きい。しかし耕地を保護するために、中国政府は建設用地の総量を制限する政策を実施している。
農業用地	<ul style="list-style-type: none">● 農業生産に直接使用するための土地を指す。例えば耕地、林地、草地などが含まれる。● さまざまな用途との調和を配慮した土地利用を進めるために、中国政府は許可手続きを経て、農業用地を建設用地に転換すること（以下「農地転用」）を認めている。
未利用地	<ul style="list-style-type: none">● 前述の 2 種類を除く土地を指す。

日系企業が集団の所有に属する農業用地を立地選択した場合には、農地転用と土地収用といった問題に絡み、土地を最終的に国有建設用地に転換してからでないと、払い下げ方式により取得することはできない。農地転用と土地収用に係る政府手続きは複雑であり、中国政府による当該農業用地の所有権者、および使用权者に対する収用および補償、安置、土地補償費、安置補助費、青田補償費、地上付着物補償費（耕地の場合は、耕地の開墾と補償も生じうる）の支払い等もあるため、上述の農地転用と土地収用にかかる時間と費用には特に注意を払っておく必要がある（係る費用は日系企業の土地取得コストになるであろう）。

(四) 土地関連計画

計画とは通常、長期的な総合計画を指す。中国では計画が数多く存在する（最もよく知られているのは、国レベルの国民経済および社会発展五カ年計画綱要であり、現時点における最新版は「第 14 次五カ年」計画である）。

土地は希少資源であるため、中国政府は土地資源の利用を合理化し、持続可能な発展を実現するために、土地に関する一連の計画を制定している。土地計画は期限に基づき長期計画、中期計画、短期計画に分けられる。土地関連の計画には、主体機能区計画、都市・農村計画、国土・土地利用計画、生態・環境保護計画の四つの主要体系があり、これらは相互に関連している（共通点や重複する箇所がいくつかある）。

2019 年、中国は国土空間計画を打ち出しており、将来的には主体機能区計画、都市・農村計画、国土・土地利用計画、生態・環境保護計画を統合することになるであろう。

しかし国土空間計画の統合推進は始まったばかりであるため、以下では既存する四大体系に係る計画について紹介する。

表 4：土地関連計画の概要	
主体機能区計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 中国政府（一般的には中央政府と省の二つのレベル）は、各区域の資源環境許容能力、既存する開発密度と潜在的な成長力に基づき、国土空間を最適化開発区、重点開発区、開発制限区、開発禁止区の四つに分類して、主体機能を確定し、開発の方向性を明確にし、開発強度を制限している。 ● 例えば、《上海市主体機能区計画》では、上海市を都市機能最適化区、都市発展新区、新型都市化地区、総合生態発展区の四つの機能区域に分けており、また開発制限区域と開発禁止区域についても規定している。
都市・農村計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市部体系計画、都市計画、鎮計画、郷計画と村計画が含まれる。都市計画、鎮計画は全体計画（例えば、《上海市都市全体計画（2017～2035年）》）と詳細計画に大別される。詳細計画はさらに詳細な制御計画（建築密度、建築高度、容積率、緑地率などが含まれる）と詳細な建築計画に大別される。 ● 中国政府（中央政府から地方政府まで複数の等級に分けている）が都市・農村計画を制定し、一定期間内における都市または農村等の都市・農村の社会と経済の発展、土地利用、空間配置および各建設に係る総合方針、具体的段取りを制定し、管理している。
国土および土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 国土計画と土地利用計画に大別される。 ● 国土計画：さらに全体計画（例えば、《全国国土計画綱要》）、特定項目の計画、詳細計画に分けられる。 ● 土地利用計画：中国政府（中央政府から地方政府まで複数の等級に分けている）は土地利用の全体計画を作成し、一定区域内における土地の開発、利用、管理、保護について空間的、時間的側面から全体的な配分と配置を行っている。また、耕地の保有量、基本的な農地保護面積、建設用地の規模、土地整理、埋め立て開発の手配など、計画の主要目標を確定している。土地利用の全体計画は、建設用地の規模、配置、構造および時間系列（開発利用の時期/順序）を確定し、建設用地に対して総量制御（例えば、建設用地指標）を実施するものである。例えば、《上海市土地利用全体計画（2006～2020年）》がある。
生態環境保護計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 例えば、国レベルの《「第13次五カ年」生態環境保護計画》、《全国都市飲用水水源地環境保護計画》がある。 ● このほか、中国における重要水域（長江、淮河等）にも流域の生態環境保護計画が設けられており、これらの計画は生態環境保護だけでなく、土地利用計画等の内容も含まれており、総合計画に該当する。

計画の体系、種類は多いため、日系企業が独自に照会し収集することはかなり難しい。

従って、土地の選定時には、現地政府の計画、企業誘致等部門に問い合わせることを勧める。以下では、土地計画においてよく見受けられる概念を簡単に紹介する。

表 5：土地計画に係る重点概念	
建設用地指標	<ul style="list-style-type: none"> ● 中国の各級政府は毎年、年度供給計画、建設用地指標、農地転用指標等の各種の計画と指標を含む土地利用年度計画を制定している。もし当年度の用地計画または指標を使用し終わっている場合、次年度まで待つ必要がある。 ● 中国における一部の経済発展地域または人気のある投資地域では、土地指標は希少資源であるため、指標を取得するために順番待ちしなければならないといった問題も発生する場合があります、地方政府が余った用地指標をほかの地域から購入することで、現地における用地指標問題を解決することもある（この場合、指標費用が発生し、日系企業の土地取得コストになるであろう）。 ● 現地政府が奨励、歓迎している良質のプロジェクトの場合（通常、世界的に影響力のあるプロジェクト、または投資規模が相対的に大きなプロジェクト、または多額の税収をもたらすことを誓約しているプロジェクト、または現地の産業政策に合致するプロジェクト等が例として挙げられるが、各地域によって良質プロジェクトとして扱われるための基準は異なるため、確認する必要がある）、政府部門は該当プロジェクトに用地指標を優先的に割り当てる、または指標費用等の費用を政府部門が自ら負担することもある。 ● このため、日系企業が立地を選定するに際しては、土地計画に影響が生じることのないよう、用地計画、指標および土地取得に係る時間についても特に注意を払っておく必要がある。
建築密度	<ul style="list-style-type: none"> ● 詳細な制御計画における指標の一つである。 ● $\text{建築密度} = \text{建築面積（建物を上からみて、投影された床面積）} / \text{敷地面積}$
建築高度	<ul style="list-style-type: none"> ● 詳細な制御計画における指標の一つである。 ● 実務上、工業用地は 30メートル以内、研究開発本部類の用地は、50メートル以内を要求している地域もある（各地域によって大きく異なるため、個別に確認しておく必要がある）。
容積率	<ul style="list-style-type: none"> ● 詳細な制御計画における指標の一つである。政府部門は通常、土地開発による収益（下限）およびインフラの負荷（上限）等観点から、容積率を確定する。 ● $\text{容積率} = \text{延べ床面積} / \text{敷地面積}$ ● 実務上、工業用地の容積率は一般的には 0.8～2.0、研究開発本部類の容積率は一般的には 3.0 以内を要求している（各地域によって大きく異なるため、個別に確認しておく必要がある）。
緑地率	<ul style="list-style-type: none"> ● 詳細な制御計画における指標の一つである。 ● $\text{緑地率} = \text{緑地面積} / \text{敷地面積}$ ● 実務上、緑地率は通常、下限値で制御されている。例えば、上海の工業園區では、緑地率は 20%を下回ってはならないとしている。

三、 土地使用権取得の概要

実務上、日系企業は払い下げ、譲渡、割当、賃借、出資／提携条件、建設代行等の一つまたはいくつかの組み合わせ方式により、国有建設用地の土地使用権を取得することができる。実務では、払い下げ方式により土地使用権を取得している日系企業が大多数を占めており、日系企業が割当方式により土地使用権を取得することは通常、難しい。

表 6：土地使用権の取得方法	
払い下げ	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地使用者が国または集団と土地使用権の払い下げ契約（以下、「払い下げ契約」）を締結し、土地使用者が払い下げ金等の土地有償使用料およびその他費用を納付し、国または集団が自己の所有する土地を一定期間、土地使用者に引渡し使用させる。払い下げ契約は一般的には現地の土地管理部門が土地使用者と締結する。 ● 払い下げ方式により取得した土地使用権は永続的に使用可能となるわけではなく、使用期限がある。 ● 土地使用者が更新を希望する場合、使用期限満了前に政府部門に更新を申請する必要がある。政府部門が更新を許可した場合、払い下げ契約を再締結し、払い下げ金を再度支払うことになるであろう。 ● 2020年1月1日前までは、国有土地（収用により国有建設土地に転換された集団土地を含む）しか使用権の払い下げが認められなかった（改革開放初期においてイレギュラーな方法は一部あった）。2020年1月1日以降、集団土地について経営性建設用地使用権を取得した後、直接払い下げることができることになっている。しかし現在、関連制度はまだ整備されていないため、本稿ではその詳細には触れずに、国有土地使用権の取得を前提として論述している。
譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ● 払い下げ方式により土地使用権を取得した土地使用者が土地使用権を再譲渡する行為を指し、これには売却、交換および贈与が含まれる（交換と譲渡は相対的に少ない）。 ● 原土地使用者から取得した土地使用権の残りの使用期間。 ● 譲渡人は払い下げ契約の定めどおりに土地使用権の払い下げ金を、全額支払ってからでないと、譲渡できない。 ● 土地使用権払い下げ契約に定める期限および条件どおりに投資開発し土地を利用していない場合、土地使用権を譲渡してはならない。 ● 譲渡人と譲受人との間の単純な取引行為だけでなく、一方ではプロジェクト参入許可手続き、他方では当初の土地使用権払い下げ契約、政府部門との投資協議書等で譲渡人が負うことになっている義務と責任の承継等の問題も絡んでくるため、譲渡人の退去と譲受人の入居等の問題について、土地払い下げ管理部門および現地政府部門と十分に意思疎通を行い、事前に同意を得ておくことが必要になる。
割当	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府部門による許可を得て、土地使用権を有償にて（通常、土地払い下げ金は発生せず、補償、安置等の費用のみ発生することにな

	<p>る) または、無償にて土地使用者に引き渡して使用させることを指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通常、国家機関の用地、軍用地、都市インフラ用地と公共事業用地、国が重点的に支援するエネルギー、交通、水利等のインフラ用地等の公共利益に係る用地が対象となる。 ● 割当方式で土地取得権を取得した場合、使用期限を設けなくてよい。
賃借	<ul style="list-style-type: none"> ● 日系企業がほかの企業（中国企業または開発区に設立されたその他政府系企業であり、土地使用者の場合もあれば、ほかの権利者である場合もある）から土地、建屋を賃借する方式で、当該敷地の土地取得権を取得する。 ● 賃貸土地、建屋における投資開発利用、改造に係る期限および条件は、土地使用者が締結した払い下げ契約などの内容にも制限される。 ● 土地と建屋は分割できないため、家主の土地取得権に高額投資し、工場建設を行うような複雑な方法は避けた方がよい。
出資／提携条件	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本の投資家と中国の投資家が中外合弁、中外合作等の形態により日系企業を設立するに際して、中国の投資家が自己の保有する土地取得権をもって日系企業に出資するまたは提携することを条件とすることによって、日系企業が当該土地取得権を取得することを指す。 ● 留意点として、中国の投資家が土地取得権で日系企業に出資した後速やかに土地取得権の名義変更手続き（土地取得権者を中国の投資家から日系企業に変更する手続き）を行う必要がある。
建設代行	<ul style="list-style-type: none"> ● 中国における一部の地方政府は企業誘致、外資導入の過程で、日系企業の資金負担を軽減し（土地取得権の払い下げおよび譲渡を実施しないことから、払い下げ金または譲渡金を支払う必要はなく、建設費用を支払う必要はない）、建設プロジェクトの利便性を向上させ（建設プロジェクトは非常に複雑であり、日系企業は中国における建設を指揮する手間を避けられる）、日系企業の需要を満たす（日系企業独自の需要に基づき設計、建設をカスタマイズする）などの観点から、このような特殊な手法を採用する場合がある。 ● 通常の場合、出資者（例えば、工業園区）、建設代行業者（施工業者）、使用企業に分けられる。出資者が建設代行業者に対して建設代行費用を支払う。建設完成後、日系企業（すなわち、使用企業）に引き渡し使用させ、日系企業は土地取得権を取得することになる。日系企業は建設代行契約の約定に従い、出資者に費用または賃貸料等を支払い、さらに将来的に買い取る条件を事前に取り決めておく場合もある。実務上、建設代行方式はさまざまであり、かなり大きな違いがあるため、建設代行契約に基づき各当事者の義務と責任を確定しておく必要がある。

四、 払い下げによる土地所有権の取得に関する概要

実務上、大多数の日系企業は払い下げ方式により土地所有権を取得しているため、以下では土地払い下げ制度に重点を置いて紹介する。

(一) プロジェクトへの参入

日系企業が払い下げにより土地所有権を取得するには、建設プロジェクトへの参入が前提となる。建設プロジェクトにおいて土地を使用する必要がある場合にはじめて、土地使用の申請を行うことができる。このため、日系企業は土地所有権を取得する前に、建設プロジェクトに係るプロジェクト立ち上げ申請、参入許可等の関連手続き（以下「プロジェクト参入許可手続き」）を、先に行っておく必要がある。

プロジェクト参入許可手続きは、計画、産業（例えば、政府が奨励または認める業種および分野であるか否か）、経済、エネルギー消費、安全、環境（例えば、発生する可能性のある汚染物の種類と数量、汚染物排出指標など）の各要素から建設プロジェクトを評価し、係る指標を満たしているか否かを確認した上で、現地政府は当該建設プロジェクトの受入に同意するか否かを決めるものである。

産業要素および経済要素を例にした場合：

1. 産業要素：主に国および地方レベルのネガティブリスト、産業リスト等に基づき判断する。例えば、外国投資家による対中投資に特化した国レベルの《外商投資参入特別管理措置（ネガティブリスト）》（原《外商投資産業指導目録における外商投資参入特別管理措置》に代わるものである）、《外商投資奨励産業目録》等、ならびに「国内資本、外資一致」の原則に基づき、外商投資企業と中国内資企業の両方に適用される《産業構造調整指導目録》等がある。

係るリスト、目録の分類により、外商投資プロジェクトは中国政府部門によって、以下のとおり大別されている。

表7：プロジェクトの分類	
禁止類	<ul style="list-style-type: none">● 参入してはならない。● 例えば、高汚染、エネルギー多消費のプロジェクト。
制限類 (廃止類)	<ul style="list-style-type: none">● 参入が厳格に管理される。● 例えば、化学工業プロジェクトである。重大事故が発生した後、中国政府は化学工業プロジェクトを厳格に管理する。化学工業プロジェクトの新規立ち上げの場合、通常、受入先は化学工業園区に限られる。
奨励類	<ul style="list-style-type: none">● 政府は参入を歓迎している。● 通常、経済効果がよく、資源消費が少なく、環境に優しいものは、良質のプロジェクトであるとして、政府が歓迎する。● 各産業園区によって、歓迎される業種やプロジェクトは大きく異なる。例えば、ハイエンド/先進製造業のほうを歓迎する園区もあれば、生産型サービス業、研究開発本部等のほうを歓迎する園区もある。
許可類	<ul style="list-style-type: none">● 上述の三つの分類を除くプロジェクト。● 政府は参入を認める。

外商投資プロジェクトが具体的にどの分類に該当するのかを判断するに際しては、係るリスト、目録および《国民経済業種分類》と照らし合わせるだけでなく、プロジェクトで使用する原料、最終製品、生産工程等の状況も総合して、個々に判断する必要がある。

2. 経済要素：政府部門は通常、固定資産投資強度、産出強度/産出率、税収強度/税収産出率等の指標を満たしているか否かに注目する(外商投資プロジェクトによって指標自体、および指標に含まれる各データの範疇について十分交渉余地がある)。例えば、《長江デルタ生態緑色一体化発展モデル区において先行開始するエリアの産業プロジェクト参入基準(試行)》に基づき、長江デルタ生態緑色一体化発展モデル区(上海市青浦区、江蘇省蘇州市吳江区、浙江省嘉興市嘉善県)における工業用地産業プロジェクトの固定資産投資強度は 500 万元/ムーを下回らず、予定の生産量達成強度は 1,000 万元/ムー/年を下回らず、税収強度は 100 万元/ムー/年を下回らないとなっている。

また、建設プロジェクトによっては、主管政府部門における認可手続きを行わなければならないものもあり、その場合、その認可文書には通常、有効期限が設けられている。もし建設プロジェクトを当該認可文書の有効期限内に着工開発しておらず、また、認可文書を新たに取得していない場合、認可文書が失効した後、建設プロジェクトを進めるための根拠を失ってしまうことになる。

プロジェクト参入許可手続きの段階においては、政府部門(例えば、立地する工業園区)と協議し締結するプロジェクト投資にかかわる書面文書(例えば、投資に関する覚書、投資協議書など。以下、「投資文書」)に特に注意を払っておく必要があり、投資文書の中で政府側の各種誓約(周辺施設・緑化建設、補助金等)および土地取得(土地価格、指標、手続き時限等)から撤退までの段取り等を具体的に記載し、投資家(設立後の日系企業を含む)の各権利・義務、お互いに不履行時の違約責任等を明確にして定めておくことが極めて重要である。万一、政府側の事由により投資を進めることができなくなった場合、行政契約紛争として民事裁判ではなく行政裁判になる。

日系企業が将来、事業内容を大きく変更する場合にも、プロジェクト参入許可手続きをふむことになることに留意しておく必要がある。

(二) 土地払い下げプロセス

プロジェクト参入許可手続きを通過した後、土地払い下げの手続きを進めることになる。中国における土地払い下げは、入札募集、競売、公示(協議書)手続きを経て完成することになる。手続きは複雑であり(大よそ含まれるもの：計画指標確定——土地価格評価——払い下げ文書の公告——入札募集、競売、公示の実施——払い下げ契約締結等プロセス)、また、主に政府手続きにかかわるものであるため、本稿では詳細を割愛する。通常、入札募集、競売、公示手続き全体で6カ月前後かかり、またもし農地転用および土地収用、ならびに土地上の建築物取り壊し、整地等のプロセスも経る場合には、所要時間が大幅に長くなる。時間の経過に伴い、土地価格、指標費等も変更していくことにも注意を

払っておく必要がある。

本プロセスにおいては、政府部門との払い下げ契約の締結が、日系企業にとって最も重要なプロセスとなる。払い下げ契約は一般的には政府統一のひな形を使用することになるが、通常では主に以下の条項が含まれる。

表 8：払い下げ契約における主な条項	
●	契約締結主体としての払い下げ人と譲受人
●	払い下げ地の位置、境界範囲と面積
●	土地利用の全体計画により確定された土地用途に従い使用する土地の性質と技術パラメーター
●	払い下げ年数
●	払い下げ金の金額、支払方式と支払期限
●	払い下げ地上に既存する建築物、構築物およびその他付着物取り壊しに係る責任、費用負担および完成期限
●	払い下げ地に関連する市政公共施設附帯に係る要求と費用負担の責任
●	払い下げ地の明け渡し期限
●	建設プロジェクトの着工および完成期限
●	払い下げ期限満了時における双方当事者の権利と義務
●	違約責任
●	紛争の解決方式
●	双方当事者が取り決めたその他事項

払い下げ契約の主要条項に係る概念を下表のとおり簡潔に整理している。

表 9：払い下げ契約に係る概念	
払い下 げ期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 払い下げによる土地所有権の法定の最長使用期限： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 居住用地は 70 年 ➢ 工業用地は 50 年 ➢ 教育、科学技術、文化、衛生、スポーツ用地は 50 年 ➢ 商業、観光、娯楽用地は 40 年 ➢ 総合またはその他用地は 50 年 ● 実際には、地方政府（とりわけ土地資源が乏しい地域）では、土地利用の効率化、土地のライフサイクル管理などのさまざまな配慮から、土地を払い下げる際に、払い下げ年数を柔軟的に設けているケースも少なからずある（例えば、20 年を超えないとするなど）。当然ながら、現地政府が歓迎する良質のプロジェクトについては、土地使用年数を適宜延長することも可能であり、ケースバイケースで検討されることになる。
土地 取得 コスト	<ul style="list-style-type: none"> ● 日系企業が負担する土地取得コストは土地払い下げ金（土地払い下げ単価に面積を乗じたもの）だけではないことが、上述の払い下げ契約の主な条項から読み取れる。通常、土地払い下げ価格（万元／ムー）は土地払い下げ金のみを指す。 ● 土地払い下げ単価は市場価格ではなく、政府部門によって決められた価格であり、通常、市場価格と比べればはるかに安くなる。政府部門は毎年、土地払い下げ単価を調整している（敷地ごとに払い下

	<p>げ単価が評価手続きを経て確定されるものの、通常、エリアごとに土地払い下げ単価に上限が設けられている)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国有土地と集団土地とでは通常、土地払い下げ単価に大きな開きがある。 ● 土地払い下げ金のほか、以下の費用も土地取得コストになり得るため、日系企業は注意して予算を組んでおく必要がある。交渉を通じて、最終的には投資文書の中で日系企業は土地払い下げ金のみを負担し、土地取得に係るその他コストは一切負担しない（第一候補）、または投資文書の中で列挙する土地取得コスト（リストアップする項目は少なければ少ないほどよい）のみを負担することを明確にしておければベストである。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 建設用地指標費用（江蘇省、浙江等省では、指標費用は 100～200 万元／ムーに達し得る。） ➤ 払い下げ地上に既存する建築物、構築物およびその他付着物の取り壊し費用（地上付着物、農作物・樹木の補償費等） ➤ 払い下げ地に関連する市政公共施設の付帯費用（公共施設に含まれるもの：都市水道、都市排水管施設、公共交通機関、市政施設、都市環境衛生施設、緑化施設およびその他市政公共施設。このほか、都市消防施設の建設も含まれる） ➤ 農地転用および土地収用過程における土地補償費用、安置補助費用、青田補償費用、地上付着物補償費用等 ➤ 土地測量費用 ➤ 土地の整地費用 ➤ 土地の F/S 等費用
--	---

（三） 不動産の登記および使用

中国において「不動産の統一登記制度」を設けており、土地、家屋の権利帰属状態を政府部門に申請のうえ登記し、政府部門が権利帰属証書を交付し、公示することによって法的に保護されることになっている。

日系企業は払い下げにより土地使用权を取得した後、現地政府部門に対して日系企業を権利者とする不動産権利証を申請する必要がある。

五、 土地の使用

日系企業は土地使用权を取得した後、プロジェクト認可文書、計画文書、環境アセスメント文書等に従い、所定の期限内に建設を完成させなければならない。その後、日系企業は法に依拠し土地を使用することになる（汚染物を排出するに際しては、汚染物排出許可証等の要求に厳格に従わなければならない、もし基準を超過して汚染物を排出した場合、政府部門によって生産停止、操業停止を命じられる可能性があることを含む）。

六、 土地所有権の返還

以下のさまざまな状況下で、土地所有権の返還といった問題に直面する可能性がある。

表 10：土地所有権返還となる状況	
自主的に返還する場合	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地の払い下げ期間が満了した後、更新を申請していない場合。 ● 日系企業が移転する場合。 ● 日本の投資家が中国事業から撤退し、日系企業の資産もしくは出資持ち分を第三者に譲渡するまたは政府部門が買い取る場合。 ● 日系企業が自主的に解散し（会社の経営期間満了によるもの、早期解散等を含む）、以後経営を継続しないために、資産処分を実施する、または政府部門が買い取る場合など。
返還させられる場合	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊休土地であり、払い下げ契約に違反している、またはその他法律法規に違反しているとして、政府部門によって回収される場合。 ● 土地払い下げ期間が満了し、更新を申請したものの、政府から許可されなかったために、政府によって回収される場合。 ● 土地所有権が競売にかけられる場合。 ● 土地の節約的、集約的利用措置により、政府から回収される場合。 ● 公共利益のために、または政府が実施する旧市街地の改造等により、政府から回収される場合（俗称：政策による立ち退き） ● 土地計画、用途等の変更、またはその他原因（ただし公共利益によるものではない）により、政府が買い取る等の場合（俗称：商業性の立ち退き）

以下では、土地使用者が返還を強いられる場合における土地の節約的、集約的利用、政策による立ち退き、商業性の立ち退きについて重点的に紹介する。

表 11：土地の節約的、集約的利用	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地は資源である。特に経済の発達した地域においては、土地の供給と需要の不均衡が目立ち、土地は希少資源であるため、土地利用の効率化のための対策が必要である。 ● 土地の節約、集約的利用は一連の関連制度の下で進められており、実務上よく見受けられる減量化用地、利用率の低い土地、土地の弾力的な払い下げ期間、先に賃貸してから払い下げる、土地を数回に分けて供給する、遊休用地の活用等の概念または措置はいずれも土地の節約、集約的利用に関連するものである。 ● このうち、利用率の低い土地、土地の減量化、遊休用地については、政府部門のシステムの中で定期的にアラームが鳴り、電力の格差化、増改築制限、増資要請、環境・消防管理の厳格化、ひいては移転、政府による回収を強いられるリスクがある。 ● 土地の節約、集約的利用に伴う補償（政府によって無償で回収される場合を除く）は表 12 を参照されたい。

<p>利用率の低い土地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府部門は通常、利用率の低い土地の判断基準を制定する。例えば、《上海市における利用率の低い工業用地基準ガイドライン》がある。 ● 利用率の低い土地であるというわけではない。「利用率が低い」というイメージを払拭することができれば移転せずに済むことができる。例えば、土地用途を変えないなどの前提で、技術改良、増資、生産拡大などによる改造・開発を実施し、土地の利用効率または土地あたりの税率を引き上げることで、利用率の低水準から抜け出すことが可能である。 ● 企業がこのような改造・開発を行えるよう、通常、政府部門からは一定期間の移行期間が与えられ、日系企業は係る協議書の締結を求められる。移行期間を過ぎても土地の利用効率が低いままであった場合に、政府は土地回収などの要求を行ってることが予想される（土地回収価格については、通常、政府部門は利食いを放棄することはない）。
<p>減量用地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 減量化の対象となるのは通常、潜在的な安全上の問題、環境問題、経済効果がかなり悪い建設用地である。 ● 法律上または払い下げ契約において、真っ向から定めた明確な根拠なくして、政府が土地を回収することはできない。実際、政府部門は、優遇政策措置の廃止、電気料金格差化の厳格な実施、および全体的な締め付けの強化（例えば、環境保護、税金、違法建物の撤去などの方面から）を通じて、企業が自主的に撤退するよう仕向けてくることが予想される。また他方では、政府部門は、当該建設用地への産業参入許可を厳格にコントロール、規制するため、日系企業は通常、土地譲渡、工場建屋賃貸などの方法で土地から収益を得ることは難しく、日系企業はビジネスの見地から、清算または移転を検討せざるを得なくなる。
<p>遊休土地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設プロジェクトを一定期間内に着工、開発していない場合、遊休土地として認定される可能性があり、その場合、政府部門による処罰を受ける可能性があり（満1年間、着工、開発をしなかった場合、土地遊休費用を徴収される可能性があり、その場合、土地払い下げ価格の20%で計算する）、ひいては政府部門によって土地使用权を無償で回収される可能性がある（満2年、着工、開発していない場合、無償回収を受けるリスクがある）。 ● また、払い下げ契約において「プロジェクトの完成期限に係る契約履行保証金」（着工日、竣工日および生産開始日等について確約している場合、保証金の比率は土地払い下げ金の20%に達し得る）を定めている場合、保証金を没収されるリスクもあるであろう。
<p>事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 例えば、上海市の工業土地は104敷地（計画工業区内）、195敷地（計画工業区外の集中建設区内の現状工業用地）と198敷地（計画工業区外の集中建設区外の点在する工業用地）である。 ● このうち、104敷地と195敷地内の日系企業の主なリスクは、利用率の低い土地に係るものである。198敷地内の日系企業の主なリスク

	<p>は、利用率の低い土地に係るものだけでなく、減量用地に係るリスクも伴うことになる。政府部門は通常、年度減量化指標を設けている（何ムーの土地を移転させるのかに関するもの）。このため、日系企業が土地を選定する際には、まず 104 敷地内の土地を第一候補として選択するようにし、198 敷地は避けるようにすべきである（政府部門は 198 敷地として括られた土地への産業参入許可を厳格にコントロール、規制するため、客観的にみれば、日系企業が 198 敷地を選択することは難しい）。</p>
--	--

表 12：政策による立ち退き	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 旧市街地の改造のための都市計画を実施するためである場合およびその他公共の利益上必要である場合、政府は国有土地使用権を法に依拠し収用することができ、その場合、土地使用者に補償することになる。 ● 政策による立ち退きは強制的なものである。 ● 政府部門は通常、まず収用の補償方案について一般大衆から意見を聞き取り（意見募集期間は通常、30 日以上設けられる）、ひいては聴聞会を開いてから（収用の補償方案は法律規定に違反しているといった声が多数あった場合、政府部門は聴聞会を開き、聴聞会における状況に応じて方案を修正することになる）、収用を決定する。収用の決定（収用補償方案を含む）については公告が実施される。 ● 土地上の家屋等附属施設は、土地使用権と切り離すことはできないため、これらも一緒に収用されることになる。 ● 政策による立ち退き過程において、土地増値税、企業所得税関連の税収優遇政策が適用されるよう、日系企業は政府部門発行の土地使用権回収の文書（俗称：収用文書）を特に注意して取得しておく必要がある。
補償項目	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地使用権の補償（通常、市場評価価格に従う）。 ● 家屋・内装の補償（通常、市場評価価格に従う）。 ● 収用により発生した設備（設備を移動させて再利用できる場合）の移転費、設置費の補償。 ● 収用により発生した設備損壊の補償（設備を移動させると再利用することができない場合）。 ● 収用により発生した生産、操業停止による損失の補償 —— 実損ではなく、上限がある。通常、家屋の市場評価価格の一定比率を超えることはない。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 補償の基準については、国の法律法規では明確に規定していないが、通常、各地の政府が所在地の補償項目および基準（通常、1 ムーあたりの補償金上限という政府内部の相場がある）を制定している。 ● 第三者の評価報告書に照らして、政府部門から提供された評価報告書を確認し、評価対象、評価範囲、評価基準、評価の根拠、評価方法、評価の仮定等の面から、自己の権益を守ることができるよう、

	<p>日系企業は政府部門と交渉する前に、第三者（特に政府立ち退き評価リストにある評価会社）に依頼して資産評価を実施しておくことを勧める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通常、政府による補償金額で企業の損失を完全にカバーすることはできない。例えば、日系企業の移転または解散により発生した従業員の解散費用（経済補償金など）は全額支持されにくい（通常、政府は下限で補償するが、従業員からは上限で補償することを求められる）。 ● 土地使用権および非居住家屋の補償については、貨幣（現金）での補償、土地使用権の交換があるが、実務上、貨幣による補償が一般的である。 ● 第三者所有の資産、設備の補償については、政府部門は通常、それも補償対象として扱い、土地使用者にまとめて補償してから、土地使用者が第三者に別途支払うことになるため、第三者との契約条件確認および整理・連絡・交渉等を事前に進めるとよい。
--	---

表 13：商業性の立ち退き

表 13：商業性の立ち退き	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 政策による立ち退きは多くが社会公共利益のために必要なものであることと異なり、商業性の立ち退きは商業利益のために使用する必要がある場合のほうが多い。 ● 商業性の立ち退きは非強制的である。しかし通常、その補償基準は政策による立ち退きの基準を上回るため、通常では企業が猛烈に抵抗したり、移転を拒否するといったケースは少ない。 ● 政策による立ち退きの場合、収用の決定、収用の補償方案の確定といったステップを経てから、立ち退きを求められる側に補償を実施することになる。しかし、商業性の立ち退きでは通常、先に収用の決定、収用の補償方案確定といったステップがふまれることはなく（収用の決定といったステップがふまれることがあるが、確定された立ち退きの補償方案はない）、商業性の立ち退きに係る収用の補償方案は、立ち退きを求められる側との間で個別に議論して最終的に決まることはよくある。 ● 実務上、立ち退きを求める側はデベロッパーの場合もあれば、政府部門である場合もある（特に計画調整による場合である。例えば、工業用地を商業用地に変更する場合などであり、その場合も立ち退き文書を取得することになる）。 ● 商業性の立ち退き（特に政府部門による立ち退き文書を取得できない場合）の場合、政策による立ち退きに対する税収優遇政策の適用を受けられない。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業性の立ち退きに対する補償基準は通常、政策による立ち退きに対する補償基準を上回る。 ● 具体的な補償項目、補償基準、補償方式は、立ち退きを求める側と立ち退きを求められる側の双方で個別に協議し決めることができる。 ● 例えば、立ち退き安置費用（例えば、一時的な定住先の賃貸料）、従業

	<p>員の経済補償、得べかりし利益、生産経営再開のための費用、リース工場の家賃負担、土地交換の費用、商業性立ち退きの税金などはいずれも補償項目として、立ち退きを求める側と交渉することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● このほか、もし日系企業は中外合弁/合作企業である場合（特に政府系の中国側が土地使用权をもって出資することまたは提携することを条件としている場合）、中国側当事者の撤退を立ち退き条件（有利な価格で持ち分譲渡をさせて日系企業の完全独資化を実現する）として、立ち退き要求者による折衝、解決を求めることも可能である。
--	--

七、 企業による土地の取得および撤退時に係る注意事項、トラブル事例の紹介

土地制度の概要において紹介した内容のほかにも、実務上、いくつかの注意点がある。具体的事例をふまえて、以下のとおり紹介する。

以下では、日本の投資家である甲株式会社が中国の開発区から企業誘致情報を受け取ったことをはじめに、土地使用权の取得とその後の撤退をめぐるいくつかの問題点を整理している。

<p>前期の 視察 段階</p>	<p>【背景】 甲株式会社は現地視察、市場リサーチおよび投資分析を通じて、複数の開発区、敷地を比較し、中国国内での投資プロジェクトに向けた用地選択および産業参入条件の調査を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地の選定時、甲株式会社が注意すべき事項： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 現地政府による投資プロジェクトの支援、優遇政策 ➢ 現地における土地価格、建設コスト ➢ 地理的位置、現地におけるコスト並びに原材料および完成品の輸送コスト ➢ 労働力獲得条件および従業員の生活環境の質 ➢ 市場もしくは顧客へのアクセス、サービス提供に係る利便性 ➢ サプライヤー、製造資源のアクセスに係る利便性 ➢ 現地におけるほかの日系企業による投資状況など ● 土地について、甲株式会社が注意すべき事項： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 現地の土地計画に注目する。当該敷地は他の計画に組み入れられていないかを確認する。 <p>【事例 1】：日本の投資家 A は土地取得の前期視察時、当該敷地の土地計画に注意を払っていなかった。A が設立する日系企業の建設が完了し運営を開始しようとした時に、地下鉄建設に伴い一部土地を収用する必要があるとの通知が政府部門から届いた。これにより、A は重大な損失を被った。</p> <p>【事例 2】：日系企業 B は生産能力拡大により、プロジェクトの収益を上げたいと考えていた。しかし、自社工場は環境保護政策により土地利用が厳格に制限される某水源保護地周辺に立</p>
--------------------------	--

	<p>地することから、Bの生産能力拡大計画を実行することができなかつたために、当該プロジェクトの収益に影響を与えた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 当該土地は集団土地／農用地のままであることから、当該土地が国有建設用地として収用されるまでに発生した費用（例えば、土地補償費、安置補助費用、青田補償費用および地上付着物の補償費用、土地測量、整地、F/S等の費用）は誰が負担するのか。 ➤ <ul style="list-style-type: none"> 【事例3】：日本の投資家Cは中国某省某市で投資することを決めた。現地の土地価格が非常に安かつたことが決め手となつた。しかし土地取得時、Cの設立する日系企業（土地使用者）は土地払い下げ金のほか、その他諸費用（例えば、土地指標費用）も負担させられ、最終的には、予算を遥かに超える土地取得コストが発生してしまつた。 ➤ 当該土地の周辺状況、例えば、高圧線、住宅区、学校があるか（もしプロジェクトにより汚染物を排出する可能性がある場合、特に騒音、悪臭などが発生する可能性がある場合、生産経営に大きく影響する可能性があり（例えば、環境保全に係る苦情を頻繁に受けるなど）、ひいては環境保護措置を追加で講じることになるであろう）。 【事例4】：日本の投資家Dの設立した日系企業は某軍需企業の傍にあつた。後に国の安全を理由に、土地使用権を政府部門によって回収され、最終的にはDはかかつた費用の半分しか回収することができなかつた。 ● プロジェクトの面で、甲株式会社が注意すべき事項：主にプロジェクト参入に関する事項であり、とりわけプロジェクトの経済指標（投資額、投資強度、産出高（税収））を満たすことができるか否かといった点である。
<p>土地取得段階</p>	<p>【背景】甲株式会社は最終的に某省某市で投資することを決定し、現地法人日系企業乙社を設立し、乙社は土地取得を完成し、不動産権利証を取得した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地払い下げ契約の締結者は法に依拠し、市、県人民政府の土地管理部門である。もし主体資格を有しない政府部門が契約主体であつた場合、土地使用権払い下げ契約が無効になる可能性がある（経営性集団土地の場合は除外とする）。 ● 中国において、環境保護問題への関心は日増しに高まつている。日系企業は土地取得時/撤退前に土地に対する環境検査（主に土壌、地下水の2項目である）を行い、土地取得時/撤退時の土地の環境状態を証拠化しておくのがよい。当該環境検査報告書は日系企業の環境修復責任を軽減または免除してもらうための重要な証拠になり得る。

	<p>【事例 5】：「常州毒地事件」。中国江蘇省常州市の化学工業企業三社の立地する土地が政府部門によって収用された後、学校が建設された。学校の使用過程で、学生が相次いで不良反応を示したり、病気を患った。調査の結果、不良反応と疾病は化学工業企業三社がもたらした土壌汚染によるものであることがわかった。最終的には、裁判所は、この三社の化学工業企業が環境汚染行為を実施したとして、環境不法行為責任を負う旨の判決を下した。</p> <p>【事例 6】：日系企業 E は事業から撤退し、土地使用权を政府指定の土地買上企業に譲渡することにした。その談判の過程で、E は当該土地が将来、幼稚園の土地として使用されることを知った。弁護士提案により E は譲受人と取引を進めて行く過程で環境調査を行うようにし、環境調査合格（工業用地環境保護指標に適合すること。不合格の場合、修復する必要がある）を取引の前提条件とし、またもし将来、譲受人が土地計画と土地の用途を変更しても、E とは関係のないことを明確に定めた。最終的には、環境調査に合格し、E と譲受人は土地の受け渡しを完了した。弁護士の提案により、E は環境調査報告書を証拠として保管した。</p>
<p style="text-align: center;">撤退 段階</p>	<p>【背景】日系企業乙社の経営不振、長期赤字により、甲株式会社は事業撤退し、乙社の土地使用权および家屋などの資産所有権を中国の某民間企業である丙社に譲渡することを決定し、そのために持ち分譲渡の手法を採用することを考えた。丙社は乙社から持ち分の譲渡を受けた後、経営範囲を変更し、他業種の生産経営に従事することを考えた。最終的には、丙社と丙社が従事する予定であった新規の業種と事業は政府のプロジェクト参入許可手続きを通過することができなかつたために、持ち分譲渡は不成功に終わった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中国の土地は付加価値が相対的に高いため、土地使用权、家屋所有権の譲渡により通常、多額の税金（土地増値税など）が発生することになる。実際、持ち分譲渡方式により節税したいと考える日系企業もある。しかし法律上、持ち分を一回で 100%譲渡しなかつ持ち分として示される資産は主に土地使用权、地上建築物および附着物である場合、資産譲渡として見なされる可能性があり、その場合、土地増値税を徴収されることになる。このため、事業を先に縮小し、従業員を整理し、機器を売却し、企業の資産について土地使用权および家屋所有権しか残させず、その後持ち分譲渡するといった方式を採用するとき、節税の効果を完全に期待できるわけではない。このほか、税務機関は形式よりも実質に重きを置いた監督管理を行っているため、海外の親会社買収といった回避手法によっても、節税の効果を発揮することも難しい。 ● かつて、持ち分譲渡、経営範囲の変更に際しては、市場監督部門での手続きを行うだけでよく、プロジェクト参入許可手続きは不要であったため、政府による監督管理の観点から、政府が持ち分譲受人の状況を十分に把握し、審査することは困難であった。また政府部

	<p>門と投資文書を締結するのは持ち分譲渡人であり、持ち分譲渡人が撤退すれば、投資文書によって持ち分譲受人に対して効果的に制約をかけることが難しくなり、これによって現地の参入条件に適合しないプロジェクト（とりわけ持ち分譲渡後に業種を変更するプロジェクト）が参入するといった現象が生じることがあった。現在、地方政府部門が当該問題を重要視する傾向が日増しに強まっており、また地方政府部門は持ち分譲渡に対する監督管理を強化している（持ち分譲渡手続きに制限をかけることを含む）。このため、長期的傾向からみれば、政府部門が持分譲渡を認めたとしても、持ち分譲受人は投資文書および払い下げ契約における譲渡人の義務および責任を継承するよう要求されることになる。そうなれば、持ち分譲渡の取引相手探しの難度は確実に増すであろう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市場で適切な取引相手を見つけることができなかった場合、最終的には土地所有権および家屋所有権を政府指定の土地買上企業に譲渡するしかない。その場合、プロジェクト参入問題を回避でき、譲受人の資格、条件等の方面に係る審査手続きを行わなくて済み、政府監督管理面のリスクも軽減されることになるが、譲渡金額にいくらか影響が生じるであろう。
<p>撤退段階（収用された）</p>	<p>【背景】持ち分譲渡が不成功に終わった後、日系企業乙社は経営を継続した。数年後、公共利益のために用いる必要があるため（公共の緑地にする）、乙社の土地所有権を収用した上で、乙社に補償する旨の通知を政府から受け取った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 実務上、収用の通知を受けた後（実務上、通知方式はさまざまである。例えば、立ち退きを求められる側を集めて実施される会議、または個別訪問のかたちによる通知）、日系企業は以下の順序で対応することが望ましい。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 政策による立ち退きまたは商業性の立ち退きのどちらであるかを先ず確認する。政策による立ち退きである場合、収用の決定と収用補償方案等を取り寄せておくことが望ましい。一方、商業性の立ち退きである場合は、収用の根拠を提示してもらい、収用の背景（土地の新たな用途、新プロジェクトの業種、譲受主体の状況、立ち退きの緊急度等を把握して、交渉の余地が残されているか否かを見極める。例えば、立ち退きが非常に差し迫って必要である場合、立ち退きを求められる側は収用の補償要件を適宜引き上げるようにするとよい）ならびに検討に供すべく政府から提供された補償方案等を把握しておくことが望ましい。 2) 収用補償のスケジュール（とりわけ移転期限）をできる限り早く確認する。収用補償方案は単純に貨幣による補償なのか、それとも土地所有権の交換も含まれるのかをできる限り早く確定する。実情に応じて、日系企業は存続するか（ほかの地域に移転し経営する）、または解散するかのいずれかを判断する。 3) 資産評価をできる限り早く第三者の評価会社に独自に依頼し、

	<p>その際、第三者の評価会社に協力し資産評価関連資料（生産、操業停止関連の資料を含む。準備するに時間かかる）を提供する。</p> <p>4) 政府部門の指定した評価会社による資産評価に協力する。</p> <p>5) 立ち退きを求める側と立ち退き補償について協議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 日系企業は短期間内に（弁護士がこれまでに取り扱ったケースでは、3カ月しか与えられなかったという極端なケースもあった）移転するよう要求される可能性があり、その場合、第三者との契約の解約処理、従業員整理、資産処分、引っ越し等が絡み、困難になるであろう。もし移転を検討すると同時に、移転先の視察、産業参入許可等、過渡的リース工場、新規工場建設といった一連の新しい課題をクリアしなければならないとなると、さらに難しくなる。 ● 政府部門は通常、日系企業に対して資産評価を実施し、評価報告書の結果（調整幅は少し有り）に基づき日系企業に対して補償を行うことになる。日系企業は評価報告書における評価項目（とりわけ生産、操業停止による損失等）、内容、評価方法、評価金額等を詳細に研究し、自身の権益を守るべく、政府部門と積極的に交渉する必要がある。 <p>【事例7】：日系企業Fは自社所有の工場建屋を利用して、工場建屋の屋根を第三者の太陽光発電プロジェクトのために提供し、また広告設置場所として第三者に提供することにより運営していた。後に、Fの土地と工場建屋が政府部門によって収用されることになり、政府部門が資産評価を行った際に、Fは太陽光発電プロジェクトと広告看板経営について所有権を説明できなかったために、Fが最終的に取得した収用補償金には当該項目の補償が含まれていなかった。結果、Fは第三者に対して太陽光発電プロジェクトおよび広告看板経営に対する違約責任を自ら負うことになった。</p>
--	--

八、 終わりに

以上、中国の法律規定、実務状況、事例等を交えて、中国の土地制度、土地使用权の取得、使用、撤退に関連する注意事項を簡潔に紹介した。上記内容から、中国土地制度はまだ未整備の状態にあり、土地の使用权取得、撤退に際しては、細々とした事項が発生する可能性があることが読み取れるため、日本の投資家、日系企業はかなり慎重に対処し、必要に応じて、専門家を起用し、サポートを求めることが望ましい。