

上海華鐘投資コンサルティング有限会社
 董事・総経理 能瀬 徹

地元政府から開発を委託された不動産デベロッパーが立退き企業との交渉窓口になります。

4. 工場立退き時の課税関係

(1) 補償金収入に対する課税

私的に不動産を売却した場合の課税関係をまとめると以下の通りです。

項目	課税対象・課税率	納税者
増値税	土地・建物売却益(売却額－取得原価)の5%	売り手
附加税	増値税額の10～13%(地方ごとに異なる)	売り手
土地増値税	土地・建物売却益(時価評価額－取得原価)により30～60%の累進課税	売り手
印紙税	売却額の0.05%	双方各0.05%
契税	売却額の3%	買い手

①工場立退き時の補償金収入に対しても、免税申請を行わなければ、私的な不動産の売買時と同様に土地増値税等が課税されて、手取額がかなり減ることになります。政策性移転の場合には、関連税法の規定に従い、土地増値税等を免税とすることができます。

②ゆえに、工場立退きの枠組み自体は協議移転であるとしても、社会公共の為の工場立退きであることを税務局に証明するに足る何らかの政府文書を発行してもらうよう何度も交渉することが重要です。

(2) 企業所得税の課税

『2012年第40号公告』にて、「政策性移転」における企業所得税の課税所得額(移転所得)に対する、「移転所得」の単独計算と最長5年間の納税猶予が規定されていますが、詳細は省略します。

5. 工場立退き後の会社処置パターン

立退き補償金交渉と併行して、現工場退去後に現行事業を継続するのか否かについての方針を決定しなければなりません。選択肢としては以下の3パターンです(いずれも移転補償金の支給基準は同一です)。

(1) 近隣地区代替地への移転

政府が代替地を提供してくれる場合、代替地に新工場を建設して、会社の登記住所を移転させることになります。代替地提供の可否については、当該事業の環境負荷の度合いと先進性、地元経済への納税貢献度によって決まります。

(2) 事業撤退

この場合、従業員を全員解雇し、会社を清算することになります。立退き補償金交渉と併行して、従業員解雇の為の準備と会社清算時の資金収支の事前確認等を行い、「移転補償協議書」締結後、社内発表を行って、一部の清算残務処理要員を残して、他の従業員との労働契約は全て終了させます。その後、設備を

撤去し、土地・建物を地元政府に明け渡して、立退き補償金を受け取り、その他の資産・負債の処理と、税務精算(税務登記抹消)を行って清算剰余金を確定させ、清算剰余金を株主に送金した後、会社登記(工商登記)の抹消、銀行口座の閉鎖という流れになります。

(3) 全く別の場所への移転

地元政府より代替地は提供されないが、事業を止める訳にもいかないと言う場合、現工場所在地とは全く別の現事業の受入が可能な地区に新会社を設立し、工場を新たに建設することになります。そして、新工場の操業が可能になった段階で、現工場の操業を止め、経済補償金を支払って従業員を解雇し(あるいは新会社に移籍させ)、設備を移設するなり処分して、現工場の土地と工場建屋を地元政府に明け渡した後、立退き補償金を受け取って、上記(2)と同様の会社清算手続きを進めます。

この場合、新工場の建設資金を出資者からの出資金や借入金で先に賅った後、現工場への移転補償金を含めた清算剰余金の形で出資者に資金還元することになりますが、立退き補償金はあくまで現工場の資産評価額を基準に支払われ、新工場の建築コストが基準になる訳ではないので、資金繰りに注意が必要です。

6. 最近の工場立退き案件の進捗

2022年はコロナの影響で中国各地での工場立退き案件が軒並み停滞していましたが、23年からはゼロコロナ政策の転換と共に各地で動きが再開されました。しかしながら、ゼロコロナ対応で各地政府の財政状況はかなり悪化しており、立退き補償金を支払う財政的余裕が無くなった地区では、政策性移転への該当有無や立退き補償金の算定基準等の詳細を明確化しないまま、企業に対し一方的に自主移転を迫るような対応も見受けられます。ゆえに、地元政府の実情と考え方を十分に把握し自社の対応方針を決めることが肝要です。

特に土地建物の処分に関しては、政策性移転として立退き補償金の支給と引き換えに地元政府に収用してもらえるとベストですが、地元政府傘下の不動産デベロッパーによる買取りの可能性、第三者企業への売却の可否(この場合、第三者企業の想定する事業内容が地元政府の受け入れ基準をクリアできることが前提)についても併せて地元政府の意向を確認する必要があります。いずれも難しい場合には、自社工場の稼働を停止した後、自社倉庫として活用するあるいは他社に工場または倉庫として貸し出すことも検討が必要(地元政府への可否確認が必要)です。

また、近隣地区に代替地を提供してもらい、そこに新工場を建設して会社登記住所を移転させることを計画している場合には、新工場の建設進捗に比べ、現工場の処置が大幅に遅れる可能性があるため、新工場建設資金の調達・返済方法について、より中長期的に計画を見直す必要があると言えます。

Q&A 中国ビジネス Q&A 工場立退き・移転問題の現状

Q 2021年秋、弊社に対して地元政府より口頭での工場立退き要請があり、補償金の算定基準等について何度か地元政府と面談を行った後はコロナでほとんど進展ありませんでしたが、最近また工場立退き時期について自ら書面申請を提出するよう要求されました。今後どのように対応すべきか教えてください。

A 華東地区を中心にコロナ前から工場立退き事例が増えていますが、以下に工場立退きに関わる法的枠組みを整理します。ゼロコロナ政策転換後の地元政府の実情と考え方を良く理解したうえで今後の自社の対応方針を決めることが肝要です。

1. 工場移転性質

移転性質には政策性移転と協議移転の2種類があります。

(1) 政策性移転：『国有土地上家屋の収用及び補償条例』（国务院令第590号、2011年1月21日公布；以下、『補償条例』という）を根拠とする移転です。『補償条例』にて、政策性移転とは「社会公共の利益の必要性により、国有土地上の単位・個人の家屋を収用すること」と定義されています。つまり、企業の工場や一般大衆の家屋が社会公共の理由で立退きを余儀なくされる場合、『補償条例』に基づき、立退き補償金の支給を受ける等の相応の待遇を享受することができる訳です。

(2) 協議移転：政策性移転と同様に地域再開発等を背景としながらも、『補償条例』のような法令に基づかず、あくまで地元政府またはその委託を受けた不動産ディベロッパーとの間での話し合いにより補償内容等を決めて行く形での移転のことを指します。

2. 政策性移転の場合の工場立退き補償金

『補償条例』第17条に規定された政策性移転に関わる補償範囲は以下の通りです。算定方法については、一般的に実務上で採用される評価基準です。

	補償項目	算定方法
①	土地所有権への補償	近隣地区での売買事例等を踏まえ、総合的に判定
②	建築物、移転不可能設備等への補償	再調達価格×新品率
③	(移設可能な) 構築物、設備等の補償	当初の輸送費、設置費等
④	工場生産停止による損失経済補償	地元規定による、(例) 建物評価額×5%
⑤	その他の補償(緑化、道路などのインフラストラクチャー費用等)	地元規定による、(例) 移転奨励金；建物評価額×1%

(1) 土地・建物等、工場移転に当たって移動不可能な資産の時価評価額を補償するのが基本的な補償範囲であり、移転費用や解雇する従業員への経済補償金等の費用・損失に対する補償は、各地の条例等で明確に基準が決まっているものを除き個別交渉となります。

(2) ①～②は専門機関による資産評価結果を基に補償金額が決められます。②にある新品率(中国語；成新率)とは、再調達価格に対する掛け目であり、工場建屋や設備の償却年数と使用可能年数等を考慮して決定されます。

(3) 協議移転の場合、①～②は政策性移転の場合と同様に資産評価結果に基づいて補償額が決められますが、資産評価対象外(③～⑤)の補償は一切行われず、後述する土地・建物の評価額と取得原価との差額に対する土地増値税等の課税も免除されません。

3. 工場立退きまでの流れ

政策性移転の場合の工場立退きまでの概略ステップは通常以下の通りです。

- ① 移転意向協議書締結
- ② 第三者評価機関を共同で選定し、資産評価業務を委託
- ③ 資産評価結果に基づく立退き補償金額と補償範囲の交渉
- ④ 現工場退去時期の交渉
- ⑤ 「撤去移転補償再配置協議書」締結
- ⑥ 現工場退去、工場土地区画の地元政府への引き渡し
- ⑦ 現工場の土地使用権と建物財産権の名義変更

(1) 工場立退きが公示されると、同時に「撤去移転弁公室」等の名称の事務局が組織されて、通常当該「弁公室」が各企業との立退き補償金交渉の窓口となります。

(2) まず資産評価額に対して、評価根拠の確認と共に、自社側からも具体的な客観根拠を提示して補償金額と補償範囲の拡大交渉を行うことが当面の課題となります。

(3) 補償金額が確定した後に現工場からの退去時期を交渉することになりますが、別の場所に新工場を建設し会社登記住所を移転させる場合には、移転先の新工場が稼働可能な状態になっている(現工場の稼働を止めることができる)時期を想定する必要があります。

(4) 会社清算して撤退する場合には、顧客への製品供給責任が完了し、現工場の稼働を停止できる段階になったところで、生産設備を撤去し現工場を地元政府に引き渡しますので、その時期を想定して退去時期を決める必要があります。

(5) 立退き補償金は、現工場の退去進捗に従って分割で支払われますが、新工場を建設して移転する場合には、新工場の建設資金の先行支出が必要となりますので、その資金調達について考慮しておかねばなりません。

(6) 協議移転の場合の工場移転までの流れはおおむね上記と同じですが、「撤去移転弁公室」のような事務局は組織されず、