

工場移転・代替地選定虎の巻

第3回/全6回 進撃の産業政策

世達志不動産投資顧問(上海)有限公司 法人事業部
(スタートコーポレーション株式会社 100%現地法人)
法人事業部 総監 今井和夫



PROFILE
上海歴 10 年目、日々進化するこの国で、日々現場・日々経験・日々勉強をモットーに、日中不動産の文化や商習慣は勿論、前職の金融機関での経験を活かし金融面からもサポート。

どうした江蘇省!! 三度の連続爆発発生故は製造業の皆様になんか台風の目を生み出しそうです。さて、三回目の今回は上海市の産業政策【上海2035】と「環境保護」に関して体系的に触れていきます。

恐るべし都市計画全容、【上海2035 城市総体計画】そして伝説へ...

皆様、上海市のロードマップが2018年1月にひっそりと発表されていることはご存知でしょうか? 本文121枚、報告書186枚、図集50枚に及ぶ市が目指す方向性が公開されており、私も辞書片手に不動産屋として熟読いたしました。

- ① (戸籍)人口コントロール、現状維持
- ② 脱二次産業・脱労働集約型、三次産業・高付加価値産業の推進
- ③ 量より質、脱旧モデル、旧時代
- ④ 高度化、効率化、生産性向上。省エネによる生態系保護と二層の環境緑化
- ⑤ 江蘇省・浙江省等近隣行政区との共存共栄を目指す「大上海構想」

等の内容が記載されており、読みながら顔が引きつり、10年前では松江区や嘉定区でも見られた「熱烈歓迎」の赤旗黄色の4文字を昔懐かしく回想、時代の変化を覚えました。

都市計画の詳しい内容は弊社にて体系化した資料をまとめておりますが、簡易的には「退三進三」「騰籠換鳥」「营商环境」の4文字の中国語を使えば政府関係者や



従業員達も、「この総経理やるな、わかってる」と一目置かれ、相手をけん制できますので是非使ってみてください。

ちょっと待った、104区域にも黄色信号? 新たなキーワード「戦略預留区」

【上海2035】では104区域は35年までに最大62%が削減と記載があります。15年の104区域条例前にあった工業用地の総数とで比較すると、20年間で最大74%を削減し26%に圧縮、つまり4分の1に。単純に製造業は4社中1社に淘汰される凄まじい都市計画です。

その要因は、エリアを戦略預留区と非戦略預留区に大別した点です。上海2035では各所にわたり「限りある土地資源の最大有効化」を謳い、特に減少が顕著な工業用地を国家的戦略利用地と位置づけました。つまり上海市では工業用地を拡張することなく、国家的なプロジェクトなどを誘致する場所として、104区域の一部を戦略預留区としたのです。浦東新区にテスラ工場新設が決まりましたが、まさにこれに該当いたします。

104区域に該当していると胸を撫でおろすのもつかの間、大局によっては地元管轄政府も制御不能な国策による立退きを想定しておく必要があります。

一に環境、二に環境、猫も杓子も環境保護

業種業界によっては皆様の方が詳しいと思いますので、不動産に関連した内容をお伝えします。遂に土地使用権譲渡時(持ち分譲渡含む)にも「土壤汚染調査」

が必要になりました。勿論汚染が見つければ土壤改良費用を見積もる必要があるため注意が必要です。汚染値を知るには売却時(政府回収含む)と購入時を比較する必要があります。そんな昔の話...と思われ方は先ずは、専門業者様へご相談ください。売却益の試算が大きく崩れる場合があります。

腐敗・汚職の温床であった環境部へメスが入ったことで、中央監察団の監視下の元、一気に厳格化へ舵取りをした環境政策はよもや国策です。上海市には中央政府より必達の「環境指数ノルマ」が付与。それが各区、各工業団地(開発区毎)に割当られ、最終的に所在する製造企業毎へと割振られます。自社が基準値内でもエリアで指数を超過すれば、連帯責任...ということも。世知辛い世の中になったものです。

地方政府は「環境」(税収(GDP))

「土地有効利用」の3次元舵取り政策

これまでの記載内容が皆様の不安をおり靈感商法と誤解されそうですが、昨今、地方政府は限られた土地で、制限された環境指数を守り、如何に収入を上げるかを常に考えております。まるで営利目的の民営企業です(ノルマは御社より厳しいかも)。「株式会社中国」はこれからも法令を遵守し、限られた資源で、最大の生産性を追求します。皆様の最大にして、最難関のお取引先「株式会社中国」の関係性、方向性に間違いはございませんか? いつでもご相談ください、第三者の意見を進言させていただきます。

STARTS

事業用不動産なら、スタートに。

不動産鑑定評価 × 仲介

市場調査 レポート

物件探し 視察

売却 (M&A)

移転 長江デルタ

奉賢区内日系企業所有工場の一部貸出

- ・貸付面積 約 30,000 m²
- ・市級工業開発区
- ・104区域内

【お問い合わせ】世達志不動産投資顧問(上海)有限公司 (スタート上海)

今井和夫 (日・中文) 携帯: 158-2146-4821 メール: imai.kazuo@shstarts.com

住所: 上海市徐匯区肇嘉浜路 789 号均瑤国際広場 6 楼 会社: 021-6125-6888

スタートは、グループ78社、海外23か国、35拠点で展開中です。