

1. 土地使用権

製造型企業が商業型企业に分類されると土地使用権有効期間が短期に変更。
土地使用権譲渡価格は、製造用は商業より優遇されているので差額の支払発生。

2. 税務調査・税関調査

貿易金額が増えると税関の調査が発生などデメリットが出てくると聞いたのですが、
この件につきまして共有可能な情報がございましたら教えてください。

1. 土地使用権に関して

① 土地使用権（払下げ土地使用権の用途）

土地使用権は、用途が決められており、それに基づき最長使用期間が設定されている。

- 居住用 70年
- 工業用 50年
- 商業用 40年
- 総合・その他 50年

② 未使用に対する罰則

「用地の節制集約の促進に関する通知（国発[2008]3号）」・第6条により、以下の罰則が設定されている。

- 1年以上の2年未満の土地の未使用に関しては、払下げ価格の20%の罰金（休閑費）の徴収。
- 2年以上の未使用に関しては、無償で没収。

土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；
不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、
充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。
对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。
2008年6月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。

③ ご回答

1) 製造業として土地使用权を購入、賃借する際には、「土地強度（単位面積当たりの総投資）」、「土地密度（単位面積当たりの資本金）」、「税込目標」などを提示されるのが通常。

これを満たさない場合は、継続使用（営業許可の更新）に困難をきたす場合がある。

2) 製造会社が商業企業に転換した場合、土地使用权を賃借している場合は、継続使用が認められない可能性が高い。

購入している場合は、用途と異なる使用であり、また、商業企業の場合は使用面積が少なくて済むことから、土地の有給と見なされ、罰金の適用対象（1年以上2年未満で20%、2年以上は無償で没収）となる可能性がある。

営業許可を転換する場合、商業ビルへの登記変更と、

土地使用权の売却を要請される可能性が高いのではないかと推測される。

土地の用途変更は、国土資源局での手続が必要であり、都市計画との合致などが問題となるため、難易度が有る。

2. 税務調査・税関調査

① 貿易権取得と税関

2004年の対外貿易法改定により貿易権は開放された。

よって、申請すれば取得できる。

但し、税関と関係したくないという理由で、敢えて取得しない（貿易会社に代行を委託する）企業もある。

② 税務調査・税関調査の実態

法律上は、企業の規模、取引額と税務調査の頻度には関係はないが、現実には関係する。

⇒ 規模が大きい企業・取引に調査を入れた方が、更正額が確保でき効率が良いため。