

里兆業務分野紹介——不動産、建設

業務範囲:

不動産、建設に係わる案件は通常、複数の節目と分野に及ぶものである。一般的な外商投資プロジェクトであれば、投資過程における不動産の取得又は不動産の賃貸借、工事建設、プロジェクトの M&A に伴う不動産の譲渡、処分、抵当権設定、買い替え、移転、並びにプロジェクトから撤退する際に生じる不動産の譲渡、処分、立退き補償等が考えられる。外商投資不動産企業であれば、土地使用権の取得、プロジェクト貸付金、工事建設、不動産賃貸借、不動産管理等が考えられる。里兆のクライアントには大型の多国籍商社、製造企業、物流企業が多く含まれ、クライアントからの不動産、建設に係るリーガルサービスに対するニーズに応えるため、里兆は関連法令に対する研究、模索と運用に取り組み、当該分野における専門性の高い助言及び専門性の高いリーガル・サービスを提供している。

里兆の当該分野における主な取扱業務:

1. クライアントを代表し投資プロジェクトへの参入、立地選択等の交渉に参加し、プロジェクト投資協議書、不動産払下げ・譲渡・賃貸借等に係る協議書を作成し、審査等を行う。
2. クライアントを代表し建設工事業務の交渉に参加し、各種建設工事契約(プロジェクト請負契約(EPC 契約を含む)、現地調査・設計契約、施工契約、監理契約、工事管理契約、調達契約、及び内装契約等を含む)を作成し、審査等を行う。
3. クライアントを代表し竣工検収・引渡し、工事の修理保証、工事決済、工事の賠償請求等に関連する交渉に参加し、クライアントに協力し係る協議書を作成し、審査等を行う。
4. 各種建設工事契約の履行及び全過程にわたるサービスを提供する。
5. クライアントを代表し建設工事契約に関連する紛争解決手続き(仲裁、訴訟等を含む)に参加する。
6. プロジェクト融資、不動産抵当権設定に関連するサービスを提供する。
7. 不動産賃貸借、不動産管理及び運営に関連するサービスを提供する。
8. クライアントを代表し不動産移転、立退き、補償の交渉に参加し、立退き補償協議書を作成し、審査等を行う。

実績(代表的事例):

里兆の不動産、建設分野における実績

ここ数年、里兆がクライアントからの依頼を受けて処理した、不動産・建設分野における一部の代表的事例:

1. 某クライアントのプロジェクトは日本の中国における最大規模の投資プロジェクトであり、当該クライアントの通年法律顧問として、投資プロジェクトへの参入、立地選択等の交渉に参

加し、各種建設工事契約の作成・審査、建設工事契約の履行及び全過程にわたるサービスを提供し、竣工検収、工事保修、工事決算、工事賠償請求に関連する交渉において協力した。

2. 上海嘉定に登録地のある某クライアントのハイテク製造プロジェクトが、フォルクスワーゲンの MEB プロジェクトにより立退きを迫られていたところ、クライアントを代表して政府部門と交渉し、資産評価と補償、立退き補償、移転、プロジェクトの参入、建設工事の建設等全過程にわたるサービスを提供し、クライアントの適法な権利を確実に保障することができた。
3. 建築手続きに不備があり、長い年月が経過した複数のプロジェクトについて、「不動産権利証」手続きを補完した。当初、「無理難題を一切吹っかけられることなく、円滑に」誘致された外商投資プロジェクトであったものの、諸事情により、長い年月の経過してしまったプロジェクトは設計、施工、検収等において不備な部分が存在したため、「不動産権利証」が取得できないままであった。弊所はクライアントを代表し十数の政府部門に働きかけ、調整し、協議、話し合い等を通じて、個別事項の審査承認における役割及び責任を共同で分担するよう各政府部門に要請し、また、最新の技術的手段を駆使し、档案資料等を活用して、過去資料の不備を補い、「証書のない建築物」に対する「不動産権利証」手続きを補完させる方面で複数のクライアントに協力した。
4. 長期にわたって複数の不動産開発企業、工事設計企業、オフィスビルのオーナー、不動産管理会社等の通年顧問弁護士を務め、クライアントを代表し不動産開発/建設、工事設計、オフィスビルの売却/賃貸借、不動産管理等の数多くの日常的業務及び紛争事案を処理した。