

アジア新興国の不動産法制

—日系企業の視点から見た各国法制に関する Q&A と横断的理解—

三菱東京UFJ銀行 国際業務部

目次

はじめに	2
質問事項	3
ベトナム	4
インドネシア	6
タイ	8
フィリピン	10
インド	12
ミャンマー	15
マレーシア	17
シンガポール	20
東南アジア・南アジア不動産法制—主要国の比較—一覧表	22

はじめに

- 2010年前後から本格化した日系企業による不動産関連分野における東南アジア進出は、順調に拡大・進化しているように見受けられる。また近時はインドへの進出を積極的に検討する日系企業も増えている。
- この点、海外進出を検討するにあたっては、現地の不動産に関する権利がどのようなものか、外資企業としてどのような制約があるかといった事項を把握することが不可欠である。ところが、米国や中国のように広大なマーケットを1つのルールが規律する法域と異なって、東南アジアは各国ごとに法律が異なる。またその内容も日本の制度とは根本的に異なることが多い。
- そこで、本稿では、東南アジア・南アジアの主要国の不動産法制の基礎的な項目を、Q&Aと一覧表という形で、できるだけ横断的に紹介することを試みている。一見国ごとに区々であるように見えても、全体として俯瞰すると、制度の枠組みや概念に類似性やコントラストが見られる。また日本の法制度に慣れ親しんだ読者に理解しやすいよう、日本との比較の視点もできるだけ加えている。
- 以上のとおり、本稿の目的は各国の法制度を正確かつ網羅的に叙述することではなく、その基本的な仕組みを理解するために、現地の概念を咀嚼して日本のものに置き換えたり、他国との比較を通じて再構成して示すことにある。平易さという観点から、本稿の構成や記載には概括的な記載や若干強引に見える部分があるかもしれないが、その点をご容赦いただければ幸いである。

編者兼執筆者

弁護士 川村隆太郎

(タイ、ミャンマー、マレーシア、シンガポール担当)

執筆者

弁護士 武川丈士 (ミャンマー担当)

弁護士 二見英知 (タイ担当)

弁護士 梅津英明 (フィリピン担当)

弁護士 塙晋 (ベトナム、インドネシア担当)

弁護士 臼井慶宜 (インド担当)

弁護士 園田観希央 (フィリピン担当)

いずれも森・濱田松本法律事務所所属

質問事項

[法体系]

- Q1. その国の法体系に応じて不動産法制の内容にも一定の傾向が見られることがあると聞いた。日本と同じ大陸法系（シビルロー）か、それとも英米法系（コモンロー）か。

[不動産の概念]

- Q2. 現地で建物リース事業を行うことを検討している。日本と同じように、現地法上、建物が土地と別個の不動産として認識されるのか、別個の取引の対象となるか。
- Q3. 現地でコンドミニアムの開発を検討している。日本の建物区分所有権に相当する権利があるか。
- Q4. 現地で物流施設の開発を検討している。日本の不動産賃貸権に相当する権利があるか。借地借家法のような賃借人保護を目的とする特別な法律があるか。

[土地に関する権利（所有権又は類似する権利）]

- Q5. 日本における土地の所有権に相当する権利があるか。現地企業が取引の対象とする主な土地の権利は何か。
- Q6. 現地の民間企業が土地を保有することができない国もあると聞いた。現地企業が土地の所有権を取得することができるか。

[土地登記制度]

- Q7. 土地の登記にはどのような効力が認められているか。公信力が認められるか。
- Q8. 取得を検討している土地の権利関係を調査したい。土地の権利者の協力なく役所の登記簿を見ることができるか。
- Q9. 登記の申請から完了に要する期間の目安を教えて欲しい。

[外資規制]

- Q10. 日本企業である当社は直接、現地の土地を取得したいと考えている。土地を取得・利用するにあたって外国法人は現地法人を設立することが必要か。
- Q11. 現地法人であっても株主に外国企業が入っている場合にはそもそも土地を保有することが認められない国もあると聞いた。土地を「取得・利用」するにあたって適用される外資規制について教えて欲しい。
- Q12. 不動産関連事業を行う現地法人を設立したいが、当局の承認やローカル企業の出資が必要になるか知りたい。外資規制が適用される、主な不動産関連「事業」（不動産開発、不動産売買・仲介、建設）を教えて欲しい。
- Q13. 現地の不動産市場の透明性や商慣行といった商業的な要素は別途あると思うが、法的な観点から見た、外資企業が進出するにあたっての難易度を教えて欲しい。

ベトナム

- A1. ベトナムにおける法体系は大陸法（シビルロー）である。
- A2. ベトナム法上、建物は土地とは別個独立の不動産であり、建物と土地は別個の主体による所有が可能である。また、建物と土地はそれぞれ別個に売買、賃貸借等の取引の対象となる。2009年に土地法が改正される以前は、土地の権利と建物所有権についてそれぞれ別々の証明書が発行されていたが、現行法令上、建物所有権は、単独で登記の対象にはならず、土地の権利に関する登記証書と同じ証書上に記載される。
- A3. ベトナム法上、日本の制度に類似した区分所有権の制度がある。
- A4. ベトナムには、土地又は建物を賃借する権利が存在し、これらの賃貸借取引は一般に行われている。
賃貸借契約の内容については契約自由の原則が妥当し、日本の借地借家法のような法律に基づく特別な賃借権は見られない。
- A5. 社会主義国であるベトナムでは、憲法上すべての土地は国民のものであるとされており、私人（個人及び法人を含む）による土地所有は認められていない。
ベトナムにおいて、企業間の取引の対象となる土地の権利として、土地使用権（Land Use Right）がある。土地使用権を取得する方法としては、主に割当てによる方法とリースによる方法があり、各方法により取得される権利は、一般に、それぞれ割当土地使用権及びリース土地使用権と呼ばれる。割当土地使用権の場合、権利の対象となる土地が国から割当てられ、原則として有償・期限付きであるが、例外的に無償・無期限の場合もある。リース土地使用権の場合、国を貸主とし、使用者を借主とする土地リース契約に基づいて土地を使用することとなり、必ず有償・期限付きである。リースの場合、賃料一括払いのものと賃料年払いのものが存在するが、賃料一括払いの場合には土地使用権を譲渡することができる。なお、かかるリース土地使用権は、日本の賃貸借契約上の権利と異なり、あくまでも物権的権利として扱われる。
- A6. 上記のとおり、現地の民間企業を含む私人は土地の所有権を取得することはできない。
- A7. 土地や建物に関する権利の登記内容は、土地登記機関の土地管理台帳に記載され、各権利者には、当該登記内容が記載された土地使用権等証書が発行される。
ベトナムの民法上、土地使用権の譲渡について、譲渡の効力は土地管理台帳への登記の完了によって発生すると規定されており、この規定に従えば、日本と異なり、登記を備えない限り譲渡の効力は生じないこととなる。しかし、ベトナムの現地弁護士によれば、実務上、土地使用権の譲渡に際し登記をしていない場合も多いが、そのような場合であっても、第三者が当該土地について登記をするなどの事態が生じない限り、当該譲受人の権利は保護されると理解されているとの指摘もあり、登記の効力については不明確な点がある。
- A8. 土地管理台帳は一般には公開されていないことから、その内容を確認するには現在の土地使用権保有者の協力が必要である。なお、土地使用権等証書はベトナム語であるため、翻訳が必要となる。
- A9. 土地管理台帳への登記の完了及び新たな土地使用権等証書の発行に要する時間については、用途やプロジェクトの変更を伴う場合には長期間を要する場合があるが、一般に申請書類を

提出してから1ヶ月程度である。

A10.外国法人は土地使用権を取得することはできず、現地法人を設立する必要がある。

A11.株主に外国企業が含まれる現地法人は、外国投資企業（Foreign Invested Enterprise）に該当する。2013年に改正される以前の土地法では、外国投資企業は割当土地使用権を取得することはできなかったが、改正後の土地法上は、コンドミニウムの建設など販売等用の住宅プロジェクトの場合には取得可能である。これに対し、リース土地使用権は、外国投資企業も一般に取得可能である。

なお、ベトナムでは、土地使用権は、当局から許可を受けた個別の開発計画（プロジェクト）に従って利用する必要があるが、土地使用権は個別のプロジェクトと紐づいている。そして、プロジェクトの内容に変更が生じる場合、都度、当局の許可が必要となる。したがって、外国投資企業が土地使用権を「取得・利用」することができるのは、外国投資企業が遂行することのできるプロジェクトのために取得等する場合のみであり、そのような意味において、土地使用権の「取得」についての外資規制は、次項で述べる「事業」についての外資規制と密接に結びついている。

A12.ベトナムの投資法上、不動産事業は条件付投資分野とされている。そして、2015年7月から施行されている不動産事業法は、①販売又は賃貸用の建物の建設、②サブリース用の建物の賃借、③販売又は賃貸用の建物建設プロジェクトに紐づく土地使用権の譲受け、④不動産サービス業（不動産仲介業を含む）などを外国投資企業に解放している。これらの事業については外資出資比率の制約はなく、100%外資の外国投資企業によって建設業を営むことが可能である。上記①のとおり不動産開発事業は外資に許容されているのに対し、既存建物を取得して賃貸・転売を行う事業については、外国投資企業は行うことはできず、内資企業のみ認められている。

また、ベトナムの投資法上、建設業も条件付投資分野とされており、法令の定める資格を有する人員を確保する必要があるが、外資出資比率については特段の制約はなく、100%外資の外国投資企業によって建設業を営むことが可能である。

A13.ベトナムにおいては、既存建物を取得して賃貸等を行う事業が外資に許容されていないなど、依然一定の外資規制が存在する。また、土地使用権は個別のプロジェクトと紐づいており、プロジェクトに関する許可の取得や変更の際に当局の裁量が働く場合もあるため留意が必要である。他方、土地の登記制度も一定程度整備されており、また、近時、2014年施行の新土地法、2015年施行の新不動産事業法及び新住宅法により徐々に規制緩和が進みつつある。これらの事情を総合すると、日系企業による進出には一定のハードルはあるが、その難易度は近時改善されてきているように見受けられる。

インドネシア

- A1. インドネシアにおける法体系は大陸法（シビルロー）であるが、不動産法制については、成文化されていない慣習法（*Adat Law*）の影響も受けている。
- A2. インドネシア法上、建物は、土地とは別個の不動産であり、理屈上は別個の取引の対象とすることができる。しかし、（区分所有権（*Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*）を除き、）建物は単独で登記の対象にはならず、土地の付着物として土地の登記簿に付記されるため、実務上は土地とは別個に取引されることは稀である。
- A3. インドネシア法上、日本の制度に類似した区分所有権の制度がある。

- A4. インドネシアには、土地を賃借する権利（*Hak Sewa*）が存在する。しかし、実務上、あまり用いられておらず、例えば、土地を賃借した上でその上に建物を建設するような取引はあまり行われていない。

他方、建物の賃貸借取引（例えば、自らの土地上に建設した物流施設や商業施設をテナントに賃貸する取引）は一般に行われている。賃貸借契約の内容については契約自由の原則が妥当し、日本の借地借家法のような法律に基づく特別な賃借権は見られない。

- A5. 日本における土地の所有権に相当する権利として、インドネシア法上、*Hak Milik* という権利が存在し、一般に所有権と訳される。

企業間の取引の対象となる主な土地の権利としては、建設権（*Hak Guna Bangunan*、一般にHGBと略される）や使用权（*Hak Pakai*）がある。建設権（HGB）は、土地の上に建物を建設して当該建物を所有するための権利であり、当初の期間は最長30年で、さらに最長20年延長することが可能である。使用权（*Hak Pakai*）は、土地を特定の目的のために使用し又は土地で取れる作物を収穫する権利であり、当初の期間は最長25年で、さらに最長20年延長することが可能である。また、いずれの権利も、一定の要件を満たせばさらなる更新も可能である。これらの建設権や使用权は、インドネシア法に基づき設立される内国法人であれば、内資企業又は外資企業を問わず保有することが可能である。土地の上に建物を建設する場合、一般に、当初の期間の長い建設権（HGB）が用いられることが多い。上記のとおり、法人は土地の所有権（*Hak Milik*）を取得することができないことから、法人が取得できる最も強い権利という意味で、建設権（HGB）は、「所有権」に類似した権利として扱われ、法人間での取引の対象とされることが一般的である。なお、これに対し、インドネシア国民は土地の所有権（*Hak Milik*）を取得することができることから、例えば分譲の戸建住宅については、まず法人が建設権（HGB）の上に住宅を建設した上で、個人への分譲時に土地の権利を所有権（*Hak Milik*）へ切り替えた上で販売することがよく行われる。

- A6. 所有権（*Hak Milik*）を取得することができるのは原則としてインドネシア国民に限定されており、法人は、内国法人又は外国法人を問わず原則として土地の所有権（*Hak Milik*）を取得することはできない。
- A7. インドネシア法上、土地の登記はその権利を証明するための有力な証拠ではあるが、それが唯一の証拠となるものではなく、例えば、土地の権利の譲渡時に土地公証人（*Pejabat Pembuat Akta Tanah*）によって作成される土地譲渡証書（*Akta Jual Beli*）なども証拠となり得ると考えられている。登記に関して公信力という考え方は採用されていないように見受けられる。

- A8. 土地の登記簿は、管轄の土地局において作成・管理されているが、一般には公開されていないことから、その内容を確認するには登記上の権利者の協力が必要である。なお、登記簿の登記内容を記載した土地権利証はインドネシア語であるため、翻訳が必要となる。なお、特に地方においては、現在も多くの土地が未登記のままであると言われている。未登記の土地については土地権利証を確認することができないことから、実務上、その土地の固定資産税に相当する税金を支払っていることを証する書面 (*Girik* と呼ばれる) を確認することにより、間接的にその土地の権利を確認する方法がとられる。
- A9. 登記簿及び土地権利証の名義変更手続に要する期間は、実務上一般的に2ヶ月から3ヶ月程度である。
- A10. 上記のとおり、企業が取引の対象とする主な権利は建設権 (*HGB*) や使用权 (*Hak Pakai*) である。このうち、建設権 (*HGB*) については、外国法人はこれを取得することができず、現地法人を設立する必要がある。これに対し、使用权 (*Hak Pakai*) については、現地法人に加え、インドネシアに駐在員事務所を有する外国法人も取得することが可能である。
- A11. まず土地の所有権 (*Hak Milik*) については、上記のとおり、法人は、外国法人又は現地法人を問わず、原則としてこれを取得することはできない。これに対し、建設権 (*HGB*) や使用权 (*Hak Pakai*) については、インドネシアに設立される現地法人であれば、内資企業又は外資企業を問わず保有することが可能である。すなわち、インドネシアには、外国法人の現地法人が土地を「取得・利用」するにあたって適用される外資規制は存在しないといえる。
- A12. 不動産開発業 (開発物件の売買を含む) や不動産管理業については、外資規制は存在しない。一方、不動産仲介業は内資 100%のみ許容されており、外資は一切出資をすることができない。また、倉庫業、2つ星以下のホテル業は外資の上限が67%までとされている。さらに、建設施工・コンサル業については原則として外資の上限が67%までとされていることに加え、工事金額が一定金額以上でなければならない等の追加的な条件を充足する必要がある (大統領令 2016 年 44 号)。
- A13. インドネシアは、土地の取得についての外資規制は存在せず、また、不動産関連事業についても一部の事業を除いて外資規制は存在しないなど、不動産事業については外資規制が比較的緩やかな国であるといえる。一般的に登記に要する期間は比較的長く、また未登記のままの土地が特に郊外や地方において多く存在することから、土地の権利関係の調査は慎重に行う必要があるが、それら点を除けば、日系企業による進出について大きな障害は存在しないといえる。

タイ

- A1. タイにおける不動産法制は、大陸法系の法体系を継受したものとなっているが、一部に英国法に関する影響も見られる。
- A2. 原則として建物は土地と一体の不動産として考えられている。但し、一定の場合（例えば、土地賃借人など土地に所有権以外の利用権を有する者が建物を建設する場合など）には別個の不動産として所有権の対象となる。
- A3. コンドミニウム法（Condominium Act）に基づく、日本の制度に類似した区分所有権の制度がある。全住戸の総面積の49%を超えない範囲で外国人による所有が可能である。
- A4. タイにおける不動産の賃貸借（lease）は、一定期間における不動産の使用権であり、日本の賃借権に相当する。コモンローにおける物権としての leasehold とは異なり、あくまで賃料の支払を対価とする債権的権利に過ぎない。賃貸借期間の上限は、一般的には30年間であるが、商工業用の場合、一定の指定地域につき一定の要件を充たす場合には50年間とされている。
- 賃貸借契約の内容については契約自由の原則が妥当し、日本の借地借家法のような賃借人保護を目的とする特別な法律は特段見当たらない。
- A5. タイにおける不動産の所有権は、無期限・無制限の絶対的権利であり、日本の所有権に相当する。現地企業による取引の対象となっている。
- A6. 現地企業が、土地の所有権を取得することについては特段の問題は見当たらない。
- A7. タイはいわゆるトレンス・システムを採用したものとされており、民商法上、不動産の譲渡及び賃貸借については、書面による合意に加え、登記が効力要件とされている。日本と異なり、登記を備えなければ取引自体は無効である。登記は、所轄の土地事務所が発行する土地権利証書（チャノート、land title deed）に記載することによって行う。もっとも、地方には土地権利証書が発行されていない土地も見かけられ、そのような場合は（所有権を証するものではない）代替的な証明書が用いられている。賃貸借については、期間が3年超のものは登記が必要であり、登記を欠く場合、3年間を超える部分については執行力を有しない。期間が3年以下のものは登記を要しない。また、民商法上、土地の登記上の所有者から善意（good faith）かつ有償で受けた者は、完全な所有権を取得できると規定されており、実質的に土地の登記に公信力を認める制度ということができる。
- A8. 土地の権利関係の調査は、管轄の土地事務所に赴き、保管されている土地権利証書を確認することにより行う。所在地のみならず土地権利証書番号といった情報が必要となるため、通常は、権利者から必要な情報を経る。なお、土地権利証書はタイ語であるため、翻訳が必要となる。
- A9. 登記の申請から完了に要する期間は、申請書類に不備等がなければ、通常、1営業日以内である。但し、名義貸し等による外国人土地保有規制の潜脱が疑われる場合には、所轄の土地事務所は調査を行うことができ、それにより登記が滞る可能性もある。
- A10. 土地法上、原則として外国人（外国法人を含む）による土地所有は認められないため、土地を取得するには現地法人を設立する必要がある。
- A11. 上記 A10 のとおり、土地の所有については、原則として外国人に認められていない。(i)登録

資本の 49%超を外国人が保有している会社又は(ii)外国人株主の頭数が総株主の過半数を占める会社も外国人と同じ取扱いとなる。但し、投資奨励法に基づき投資委員会（BOI）から投資奨励を受けている場合や工業団地公社（IEAT）管轄の工業団地内の場合など一定の例外がある。例外に該当しない場合には、賃貸借によることを検討することになる。

他方、建物の所有については、そのような制限はない。またコンドミニアムの所有については上記 A3 を参照されたい。

A12.外国人事業法によれば、「外国人」による土地取引業は一切禁止され、また「外国人」が「建設業」、「仲介業」や「その他サービス業」に該当する事業を営むには、原則として商務省事業開発局長の許可を取得する必要がある。この「その他サービス業」の範囲は広範であり、不動産開発業もその具体的内容に応じて個別に確認が必要であるが、これに該当する場合も多いと思われる。また外国人事業法上の「外国人」の定義は、上記 A10 で述べた土地法上の「外国人」の定義とは異なり、例えば、外国法人が株式資本の 50%以上を保有する場合にこれに該当する。なお、土地等の所有にかかる外資規制については上記 A11 を参照されたい。

A13.土地を用いた事業に関する最大の障害は、土地法による外資土地保有規制と外国人事業法による外資規制であるが、製造業の場合、外資規制は一部を除いて適用されず、また、BOI や IEAT の土地保有許可の対象となる場合も多い。他方、それ以外の業種の場合には、ローカルパートナーとの合弁が必要となることが多いためこれが一つのハードルといえるが、その支配権をできるだけ確保するための実務的な手法を検討することが一般的である。また主要な都市では登記を信頼できることが多い。

フィリピン

- A1. フィリピンにおける不動産法制は主として大陸法（シビルロー）を基礎としているが、一部英米法（コモンロー）に基づく概念が混在している。
- A2. フィリピン法上、建物は土地とは別個独立の不動産であり、建物と土地は別個の主体による所有が可能である。また、建物と土地はそれぞれ別個に売買、賃貸借等の取引の対象となる。しかし、建物は単独で登記の対象にならず、土地の付着物として土地の登記に付記される。
- A3. フィリピン法上、コンドミニアムに関する区分所有権の制度があり、区分所有権の登記も可能である。但し、コンドミニアム法上、フィリピン国民（フィリピン国籍を有する個人又は当該個人の出資割合が 60%以上である法人をいう。以下同じ。）がコンドミニアムの総床面積の 60%を所有する必要があるが、外国人又は外国企業によるコンドミニアムのユニットの所有は、コンドミニアムの総床面積の 40%までとされている。
- A4. フィリピンには、土地又は建物を賃借する権利が存在し、これらの賃貸借取引は一般に行われている。賃貸借に関するルールは主としてフィリピン民法に規定されており、賃借権の登記も可能である。なお、賃借人保護を目的とする法律として、居住用不動産の賃料の増額について規制する **Rent Control Act** が存在する。
- A5. フィリピンにおいては、日本における土地の所有権と同様、土地に対する永久かつ排他的な所有権が存在する。通常、このような土地に対する所有権が企業間の取引の対象となる。
- A6. 公有地を除き、フィリピン国民であれば個人と法人のいずれも土地の所有権を取得することができる。
- A7. フィリピンにおいては、当事者の合意により土地の売買は成立し、土地の登記は土地売買の効力要件とはされていない。但し、第三者に対して土地の所有権を主張するには、登記の具備を要する。その意味で、日本の不動産の物権変動に関する意思主義と対抗要件主義に通ずるものがあるように思われる。他方で、日本と異なり、土地の登記を信頼し、善意 (good faith) で土地の所有権を譲り受けた者は、完全な所有権を取得できるとされていることから、土地の登記には一定の公信力が認められている。
- A8. 土地の登記は、管轄の土地登記局 (Land Registration Authority) において管理され、一般に公開されているが、登記を閲覧する際には登記番号が必要となる等、通常は権利者の協力が必要となる。
- A9. 土地の登記名義変更の申請が行われてから登記が完了するまでに要する期間は、地域により異なるが、首都圏の場合には数週間程度で完了するとされている。但し、名義変更の申請を行うためには、土地の譲渡に関する税金の納付を完了する必要があり、この納付手続に別途時間を要する。
- A10. フィリピンにおいては、外資規制により、外国企業が土地の所有権を取得することは認められておらず、フィリピン国民の出資割合が 60%以上である法人又は個人のみが土地の所有権を取得することができるため、土地の所有権を取得するにあたっては現地法人が必要となる。これに対し、土地の賃借については、外国企業も行うことが可能である。外国人による土地の賃借の期間は原則 25 年間とされるが、Investor's Lease Act に基づく登録を行った場合には賃借期間を 50 年間まで延長できる。賃借期間経過後は更新により 25 年間まで延長すること

ができる。なお、建物については、土地と異なり外資規制は存在せず、外国企業が所有することも可能である。

A11.Q10に記載のとおり、外資規制により、外国企業が土地の所有権を取得することは認められておらず、外国企業が土地を所有する法人へ出資する場合、フィリピン国民の出資割合を60%以上とする必要がある。なお、フィリピン国民の出資割合の算定方法については、フィリピン証券取引委員会の2013年5月20日付通達によれば、取締役選任に必要な議決権の数のみならず、株式の数（議決権の有無を問わない）においても必要な比率を満たさなければならない。

A12.フィリピンには不動産開発業自体に対する外資規制は存在しない。建設業については、外国企業は、一定規模以上のプロジェクトを対象とする一般建設業の免許について、10億ペソ以上の資本を有する場合のみ取得することが可能である。不動産売買・仲介、不動産に関するコンサルタント、不動産鑑定等は相互主義の考え方がとられており、フィリピン人がこれらの事業を行うことが認められている国の国民のみが、これらの事業を行うことが可能である。なお、フィリピンには、フィリピン国内市場向けの事業一般に対する外資規制が存在するため、フィリピン国内市場を対象とした不動産関連事業を行う場合には、払込資本金額を200,000米ドル以上とするか、又は、フィリピン国民の出資割合を60%以上とする必要がある。

A13.不動産を必要とする事業を行う際には土地の取得に関する外資規制が障害となる。もっとも、不動産法制自体はそれ程特殊なものではなく、また首都圏の商業用土地については登記も相当程度整備されている。

インド

- A1. インドにおける不動産法制は英国法（コモンロー）を基礎としている。
- A2. インド法上、建物は土地とは別個独立の不動産であり、建物と土地は別個の主体による所有が可能である。また、建物と土地はそれぞれ別個に売買、賃貸借等の取引の対象となる。
- A3. インド法上、日本の制度に類似した建物区分所有権に相当する権利が存在する。
- A4. 土地又は建物の賃貸借（リース）が認められている。Transfer of Property Act（財産移転法）上、「不動産の賃貸借」とは、定期的に又は特定の時期に金銭等を支払うことの対価として、一定の期間又は永久に不動産を享受する権利を譲渡するものをいう。また、賃貸借期間については、通常、賃貸借契約に明記されるが、賃貸借契約上に記載がない場合は以下のとおりである。
- (i) 農業や製造業を目的とした不動産の賃貸借：年決めの契約とみなされる。賃貸人又は賃借人から期間満了 6 ヶ月前に通知することにより解約が可能である。
 - (ii) その他の用途を目的とした不動産の賃貸借：月決めの契約とみなされる。賃貸人又は賃借人から期間満了 15 日前に通知により解約が可能である。

Registration Act（登記法）上、12 ヶ月を超える賃貸借については登記が効力要件とされているが、それ以外の賃貸借は登記によって行うこともできるほか、口頭の合意と引渡しによって行うことも可能である。

なお、日本の借地借家法のような法律に基づく特別な賃借権は存在しない。

- A5. 日本における土地の所有権に相当・類似する権利としては、freehold と leasehold が存在する。freehold は、当該土地に対する完全な法的所有権である。freehold を有する者は、当該土地をあらゆる合法的な目的のために使用することができ、いつでもだれにでも譲渡することができる。他方、leasehold は、一定期間（99 年以下。場合によっては 999 年以下。）賃貸人との間で締結される賃貸借契約に基づき、排他的に当該土地を占有し使用することができる権利である。また、その他として、州政府や中央政府から法令に基づき土地の所有権を割り当てられる場合もある。通常、インドでは、土地に対する freehold と leasehold が企業間の取引の対象となる。
- A6. 現地企業が、土地の所有権を取得することについて特段制約はない。
- A7. 土地に関する登記制度については、Registration Act（登録法）上、取引に関する文書（売買契約書や賃貸借契約書）が登録の対象となっている。取引に関する文書の登録は当該取引の効力発生要件であり、登録されていない取引に関する書類（売買契約書や賃貸借契約書）は、訴訟において証拠として認められず、当該契約は執行できないこととされる。
- なおインドでは、日本とは異なり、土地又は建物ごとに一覧性を持った登記簿が作成されるわけではなく、また不動産の物理的現況及び権利関係に関する情報が登記の対象として登記簿に記載されるわけではない。不動産の所有関係及び担保関係を把握するためには、登録所で取引に関する書類（売買契約書や賃貸借契約書）を閲覧することができるのみである。登記（登録）に関して公信力という考え方は採用されていないように見受けられる。
- A8. 登録対象となっている取引に関する文書（売買契約書や賃貸借契約書）は、州・地方レベルの登録所（Sub-Registrar's Office）において管理され、公衆の閲覧に供されており、土地の権

利者による協力を得る必要なく、当該土地の所在地情報のみでアクセスが可能である。もっとも、上記のとおり登録簿に一覧性が乏しいため、不動産の権利関係を把握することは極めて難しいと言われている。例えば、不動産取得のための権利関係の調査では、実務上、過去30年分の登録の履歴・関連文書の確認、不動産に精通した弁護士によるデュー・ディリジェンス、売主からの表明保証の取得、及び、新聞を通じた売主による対象不動産に関する異議の催告といった方策を取ることも珍しくはない。

A9. 登録に要する期間は、州によって異なるが、申請書類に不備がなければ、申請から7~10営業日程度である。

A10. 外資規制により、非居住者（個人・企業）は、原則として、インド準備銀行から許可を取得しない限り、インド国内の不動産を取得することが禁止されている。もっとも例外的に、非居住者であっても、インド国内に支店又はプロジェクトオフィス（但し、駐在員事務所は不可）を有し、その不動産がその活動に必要である又は付帯するものである場合は、インド国内の不動産の取得が許される。なお、この場合、不動産の取得から90日以内にインド準備銀行に取得の申請をしなければならない。

A11. 後記A.12のとおり、外資規制上、外国法人が不動産事業（利益を得ることを期待して不動産を取り扱う事業）を行っている現地法人に出資を行うことは認められない。もっとも、現地法人の事業が不動産事業に該当しなければ、当該現地法人は、自らの事業のために土地を取得・保有することができる。例えば、製造業を営む現地法人であれば、外国法人が100%出資して、工業用地を取得することも外資規制上は可能である。

A12. 不動産事業とは、利益を得ることを期待して不動産を取り扱う事業とされ、これを外国企業が行うことは禁止されている。不動産売買業・不動産仲介業はこれに含まれる。これに対し、不動産のリーシング事業・不動産管理業、タウンシップ開発、及び住宅地・商業地、道路・橋梁、教育施設、娯楽施設、都市・地方レベルのインフラ又は都市の建設は、不動産事業には含まれず、外国企業が行うことは禁止されていない。

また、2016年6月7日付統合版FDIポリシーによれば、外国法人が不動産事業を行っている現地法人へ出資を行うことも外資規制上認められていない。もっとも、同じく外国法人による現地法人に対する出資であっても、その事業が不動産事業には含まれない「タウンシップ開発、及び住宅地・商業地、道路・橋梁、教育施設、娯楽施設、都市・地方レベルのインフラ又は都市の建設」である場合は、インド準備銀行への事後の報告のみで足りる自動ルートにより100%まで可能である。なお、この自動ルートにより100%まで可能な外国直接投資は、タウンシップ、モール・ショッピングセンター、ビジネスセンターの運営・管理に関する事業計画が完成している場合に限られる。

A13. 不動産の取得や不動産事業に一定の外資規制が存在するものの、その制約の程度としては限定的である。もっとも、不動産の権利関係を把握することが難しい。また州政府による濫用的な土地収用が行われる一方、その補償金額に不満を持つ地主による訴訟提起が頻発してきた。さらに、必ずしも法的リスクではないが、州政府や不動産開発業者から土地を取得したものの地元住民による反対運動によりプロジェクトが遅延、中止を余儀なくされる例も少なくない。以上から、外資企業がインドに進出するにあたっての難易度は比較的高いように思

われる。

ミャンマー

- A1. ミャンマーにおける法体系は、英国法（コモンロー）に由来しており、不動産法制も英国植民地時代に整備された不動産関連法令が下地となっている。
- A2. 後記 A3 の区分所有権を除き、ミャンマー法上、建物は土地の付着物として土地と一体的に把握されており、別個の取引の対象とされることは想定されていない。
- A3. コンドミニアム法に基づく、日本の制度に類似した区分所有権の制度がある。これにより建物の一室が独立した所有権・取引の客体となる。また後記 A10 のとおり、ミャンマーでは外国人による不動産の所有が禁止されているが、その例外として、外国人も一定限度でコンドミニアムの所有が認められている。但し、外国人が所有できる部屋は全体の 40%を超えない範囲に限られるといった制約がある。なお、2015 年に制定された新しい法律であり、現段階では施行細則が公表されていないため実際上は施行されていない状況にある。今後の実務の蓄積が待たれる。
- A4. 不動産の保有者は、財産移転法に従って、土地を賃貸することができる。財産移転法が賃貸借契約の内容についてデフォルトルールを定めているが、基本的には契約自由の原則が妥当する。
- A5. 日本における土地の所有権に相当する権利としては、フリーホールド（freehold）があり、地租の支払等一定の条件はあるが、永続的に土地を使用・占有・処分することが認められている。また政府の所有する土地について使用権の設定を受けるグラント（grant）・リース（lease）も、所有権に近い権利として観念されている。ミャンマーにおいて主に取引の対象とされているのは、グラント（grant）・リース（lease）である。
- A6. 現地企業が、A5 で述べた土地に関する権利を取得することについては特段の問題はない。
- A7. 登録法上、一定の条件を満たす不動産の売買契約書・賃貸契約書は登録の対象となり、登録法上の登録が物権変動の効力要件とされている。また、登録法上の登録とは別個に土地保有登録台帳が存在し、実務的にはその記載が権利の証明のための有力な手段となっていることから、同台帳の記載も変更しておくことが安全であると思われる。なお、執筆者の知る限り、現地法上、登録の公信力に関する議論の有無は不明である。
- A8. 土地保有登録台帳の閲覧には実務上、担当官から権利者の同意書等が要求され、権利者側の協力が必要となることが多い。なお、土地保有登録台帳はミャンマー語であるため、翻訳が必要となる。
- A9. 土地の譲渡の登録の申請から完了に要する期間は、地域や時期によって異なりうるが、税金の支払手続と合わせて 2-3 ヶ月程度である。
- A10. ミャンマーでは、不動産譲渡制限法上、外国人による土地の取得・利用が厳しく制限されている。
- まず、外国人又は外国人が保有する会社による土地の保有が一般的に禁止されており、一株でも外資企業に保有されている会社は、その保有比率にかかわらず、「外国人が保有する会社」として取り扱われる。また土地の利用についても、1 年を超えて、外国人に賃貸したり、外国人から賃借することが禁じられている。
- 但し、以上の原則には 2 つの例外がある。第一に、投資法に基づく Endorsement（是認）手

続に基づく申請をミャンマー投資委員会（MIC）に行い、MIC から Endorsement を受けることより外国人及び外国が保有する会社であっても最大で 50 年間の賃借が可能であり、またその期間満了後も MIC は 10 年ごとの更新を認めることが可能である。投資法は 2016 年 10 月に制定された法律であるが、Endorsement 手続の詳細は 2017 年 4 月までに制定される投資法施行細則に定められる予定である。第二に、2017 年 4 月に制定が予定されている新会社法においては外資会社の定義が改められ、外国人が 35% を超えて保有する会社のみが外資会社となる。このため、会社法の改正後は外資比率が 35% までであれば不動産の保有及び長期賃借が可能となる見込みである。

A11. 上記 A10 参照。

A12. ミャンマーにおいては外資規制の主要な根拠法となる投資法が 2016 年 10 月に制定されたが、具体的な外資規制を定めた投資法の施行細則は現時点（2016 年 12 月末）では制定されていない。そのため旧外国投資法における実務を参照しつつ回答する。

まず、不動産開発事業については、土地の長期での利用が必要である（上記 A10 参照）ことから、投資法上の MIC の Endorsement の取得が必要であり、その条件として内資企業との合弁が必要となる可能性が高い。この場合の外資企業による出資比率については、80% を上限とする見解もあるが、必ずしも確立した扱いは存在せず、MIC との協議次第と考えるのが適切と思われる。これに対して会社法の改正後においては、外資比率が 35% 以下であれば不動産所有権及び長期賃借が可能となるため、土地の長期利用については特段の許可を要しないことになる。上記に加えて、不動産開発事業の投資金額が一定金額（具体的な金額は今後投資法施行細則によって決定される）を超える場合には、不動産利用権の取得態様にかかわらず MIC の許可が必要となる。また建設業については、会社法上の営業許可を取得する必要があるが、特段の外資規制は存在せず外資 100% による進出が可能である。また、不動産の仲介については現段階では特段の規制は存在しないが、今後宅建業法に類似する規制法が制定される可能性がある。

A13. 不動産登記制度の運用・実態として、税金の支払いを嫌う等の理由によりきちんと登録がなされていないケースが少なくなく、そのような場合、土地の権利者を確定することが容易ではない。また上記のとおり土地の取得・利用についての外資規制が強く、例えば不動産開発事業について内資企業と合弁を組もうにも、内資企業側はその保有する土地の現物出資を望むことも多く、その場合、地価上昇への期待を背景として土地の評価額について折り合えずなかなか合弁を組成できないケースも見られる。東南アジア・南アジアの他の国と比べて、法的に見て外資企業が進出するのが難しい国の一つであるといえる。

マレーシア

- A1. マレーシアにおける法体系は英国法（コモンロー）であり、不動産法制は、英国の封建時代の土地制度の影響を受けている。
- A2. コモンロー上、「土地」の意義については、樹木、建物、鉱物を含むその地表及び地上空間を意味するものとされており、マレーシア法上も、建物は土地の一部であると考えられている。そのため、後記 A3 の区分所有権を除き、法的に建物は土地と別個の不動産として認識されるものではなく、また実務上も、別個の取引の対象とはならない。
- A3. マレーシア法上、日本の制度に類似した区分所有権（strata title）の制度があり、コンドミニアム、オフィス、商業施設、産業用施設等で広く用いられる。
- A4. 土地の権利者（フリーホールド又はリースホールドの保有者）は、国家土地法の規定に従って、土地をリース（lease）することができる。同法上、土地のリースの期間の下限は3年超であるが、上限については、リースの対象が土地の全部であれば99年、土地の一部であれば30年とされている。土地のリースは登記が可能な権利であり、登記が効力発生要件である。なお、リースではなく、3年以下の期間を定める賃借であるテナンシー（tenancy）を用いる場合もあるが、国家土地法上、登記の対象とはならず、口頭又は書面の合意のみにより成立する。テナンシーに関し、原則としてテナントは、土地を後から買い受けた買主に対してその権利を主張できない。オフィスやコンドミニアムといった区分所有権の一区画が賃貸される場合には、リースではなく、テナンシーが用いられることが多い。
賃貸借契約の内容については契約自由の原則が妥当し、日本の借地借家法のような賃借人保護を目的とする特別な法律は特段見当たらない。
- A5. 日本における土地の所有権に相当・類似する権利としては、フリーホールド（freehold）とリースホールド（leasehold）の2種類がある。いずれも、政府から割り当てられた土地に対する排他的な支配権・使用権をいい、地代の支払義務、譲渡に関する制限、土地の用途といった条件が付されることが多い。両者の違いとしては、前者は期限の定めがない権利である（日本の土地所有権とほぼ同じといえる）一方、後者は99年以下の期間が設定される権利であることである。前者のみならず、後者も（日本の一般的な賃貸借と異なり）物権的権利として扱われ、土地の占有を侵害する第三者に対する妨害排除請求権が認められる。いずれもマレーシアにおいて主に取引の対象とされる土地の権利であり、慣習的に **ownership** と呼ばれる。
- A6. 現地企業が、土地の所有権を取得することについては特段の問題は見当たらない。
- A7. 国家土地法はいわゆるトレンス・システムを採用しており、不動産に関する権利の得喪は、詐欺・偽造等の例外的な場合を除いて、登記によって終局的に確定される。具体的には、土地の譲渡及び3年超の賃貸借の設定は登記によって初めて効力を生ずる。言い換えれば、登記簿はそこに記載された者に権利が帰属することを示す終局的な証拠であり、取引の相手方はそれに依拠することができるため、実質的に登記に公信力を認める制度であるといえる。
- A8. 土地登記簿は管轄の土地局において公衆の閲覧に供されているが、閲覧する対象を特定するため権利証番号又は区画番号が必要となる。そのため、通常、土地の権利関係の調査は、権利者から **title deed** の写しを得て行う。なお、登記簿はマレー語であるため、翻訳が必要とな

る。

- A9. 土地の売買・リースに関する登記の申請から完了に要する期間は、地域によって異なるが、主要な地域でいえば、クアラルンプール連邦地区で約3か月、スランゴール州で約8営業日である。
- A10. 経済企画庁 (Economic Planning Unit) が発行した不動産取得に関するガイドライン (以下「EPU ガイドライン」) によれば、土地の取得は内国法人でなければ認められない。そのため、土地を取得するにあたって外国法人は現地法人を設立することが必要である。
- A11. 外国法人の現地法人が土地を「取得・利用」するにあたって適用される外資規制には、大きく2種類ある。

国家土地法に基づく州政府の事前承認：土地の用途にかかわらず、非マレーシア市民・外国会社が土地を取得するには州政府の事前承認が必要とされる (国家土地法 433B 条) (なお、工業用地 (industrial land) とされる土地は規制の対象外であったが、法改正により 2017 年 1 月 1 日をもってかかる区別はなくなった)。取得の方法が土地の譲受けか賃借かを問わない。ここで「外国会社」とは、外国法に基づき設立された会社、又は、それが非マレーシア市民と合わせて直接・間接的に 50% 以上の議決権を有する内国法人をいう。なお、上記の規制とは別途、土地権利証において土地の譲渡・リースに制限が課されている場合があり、その場合にも州政府の事前承認が必要となる場合がある。

EPU ガイドラインに基づく事前承認その他の条件：前記 A10 のとおり、土地の取得は内国法人でなければ認められない。またガイドライン上、2 千万リンギット超の土地であって、(a) その土地の直接の取得の結果ブミプトラ・政府機関の持分が減少する場合、又は(b) その土地を主な保有資産とする会社の株式の取得の結果ブミプトラ・政府機関の支配権に変更が生じる場合、①EPU による事前承認、②ブミプトラ資本による出資の維持 (30% 以上)、③最低払込資本金 (25 万リンギット) という条件を満たさなければならない。もともと、上記(a)にいう土地の取得とは譲受けのみをいい、賃借 (lease) は含まないと考えられている。したがって、土地の調達方法が売買の場合には EPU ガイドラインが適用される取引であっても、賃借であれば、上記の各条件は適用されず、100% 外資による進出も可能である。

- A12. (上記 A11 で述べた土地の「取得・利用」にかかる外資規制を除き、) 不動産開発業に関する外資規制は存しない。他方で、不動産管理業 (property management) や不動産仲介業については、不動産評価人、鑑定士及び仲介業者法 (Valuers, Appraisers and Estate Agents Act) の制約があり、登録資格を有するマレーシア市民による過半数の資本参加を要することから、事実上の外資規制となっている。また建設業については、外資による出資割合が 30% 超の場合、「外国法人」と分類されてプロジェクト単位での建設業登録を要求されるほか、また政府調達工事に関しては現地資本・ブミプトラ資本による一定の出資割合を条件とするライセンスを取得する必要がある。
- A13. 上記のとおり、土地の取得・利用及び不動産関連事業に関して外資規制がある。ブミプトラ資本が要求される場合は当局の承認を得るのは厄介であり、そうでない場合でも取得に要するスケジュールに留意を要する。他方で、全般的に、法制度は比較的透明であり、土地の登記制度も整備されているほか、取引文書も英語で済むことから、日系企業による進出にあた

って他の東南・南アジアの国と比べると、法制度面・実務面での困難は比較的少ないように思われる。

※なお、本稿は半島マレーシアの不動産適用法令を念頭に置いたものであり、サバ（Sabah）州・サラワク（Sarawak）州では適用される法令の内容が異なることに留意されたい。

シンガポール

- A1. シンガポールにおける不動産法制は、英国法（コモンロー）における概念・考え方を継受したものとなっている。
- A2. コモンロー上、「土地」の意義については、樹木、建物、鉱物を含むその地表及び地上空間を意味するものとされており、シンガポール法上も、建物は土地の一部であると考えられている。そのため、後記 A3 の区分所有権を除き、法的に建物は土地と別個の不動産として認識されるものではなく、また実務上も、別個の取引の対象とはならない。
- A3. Land Titles (Strata) Act に基づく、日本の制度に類似した区分所有権（strata title）の制度があり、コンドミニアム、オフィス、商業施設、産業用施設等で広く用いられる。
- A4. Land Titles Act 上、土地のリースについては、期間が7年超の場合、登記義務がある。賃貸借契約の内容については契約自由の原則が妥当し、日本の借地借家法のような賃借人保護を目的とする特別な法律は特段見当たらない。
- A5. 日本の土地所有権に相当・類似する主な権利は以下の2つである。シンガポールにおいて、全ての土地は究極的には国に帰属するものとされており、以下の権利は国から付与されたものである。
- freehold (fee simple) : 国から付与された、土地に対する無期限・無制限の絶対的権利であり、いわゆる私有地として分類されるため、日本の土地所有権に相当する概念といえる。もっとも、近年は、国から民間に対する新規の付与は行われていない。
- leasehold : 国から付与された、期限付きの土地に対する排他的支配権・使用権をいう。いわゆる国有地として分類され、契約に基づく権利という点で日本の賃借権に類似する。他方で、妨害排除請求権など物権的性格が認められ、また慣習的に（freehold と同様、）ownership と呼ばれており、機能的に日本の土地所有権に類似する概念といえる。設定期間は通常、工業用地で30年、商業・住宅用地で99年である。こうした長期の leasehold は、国から一定の公的機関（都市再開発庁、住宅開発公社及びジュロンタウン公社）に一旦払い下げられた上で、そこから民間に再譲渡又はリースがなされる。
- 現地企業による取引の対象となるのは、圧倒的に leasehold が多いが、freehold もシンガポールの中心部の高級住宅地などにおいて見られる。
- A6. 現地企業が、土地の所有権を取得することについては特段の問題は見当たらない（但し、A11 のとおり、シンガポール籍の企業であっても「外国人」に該当する場合、住宅用不動産の取得は認められない）。
- A7. Land Titles Act はいわゆるトレンス・システムを採用しており、不動産に関する権利の得喪は、詐欺・偽造等の例外的な場合を除いて、登記によって終局的に確定される。具体的には、土地の権利の設定・移転（リースの場合は7年超）は登記によって初めて効力を生ずる。実質的に登記に公信力を認める制度であるといわれている。
- A8. インターネットにより登記の閲覧が可能であるため、当局に赴く必要はない。所在地に関する情報さえあれば、土地の権利者の協力なく、いかなる者でも容易に登記情報にアクセスすることができる。
- A9. 土地の譲渡に関する登記の申請から完了に要する期間は、通常、7 営業日以内である。また

オンラインの自動登記システムに基づく即時登記手続を用いる場合、早ければ申請した当日中に登記が完了する。

A10.シンガポールにおいては、基本的に土地の取得・利用に関する外資規制は存せず、外国法人が現地法人を設立することは要求されない。

A11.上記 A10 のとおり、シンガポールにおいては、基本的に土地の取得・利用に関する外資規制は存しない。もっとも、**Residential Property Act** 上、「住宅用不動産」の取得については、「外国人」（外国籍の企業のみならず、シンガポール籍の法人であっても取締役及び株主全員がシンガポール市民でない限り「外国人」に該当する）によるものは、当局の承認がない限り認められない。但し、かかる制限にはいくつかの例外があり、例えば、一定のコンドミニアムの購入や入札を通じた都市再開発庁等の公的機関からの住宅用の開発用地の購入は制限の対象外とされている。なお、「住宅用不動産」は、典型的には住宅用の開発用地や土地付きの戸建住宅をいい、**Hotels Act** に基づき登録されたホテルを含む、産業用、商業用又は非住宅用の土地・建物は含まれない。

A12.（上記 A11 で述べた土地の「取得・利用」にかかる外資規制を除き、）不動産開発業、建設業、不動産仲介業に関して外資規制は存しない。

A13.近年の不動産価格高騰による土地の調達の高騰や不動産価格抑制策に基づく印紙税の負担といった事情に基づく事業環境の厳しさはあるが、法的な観点からは、全般的に、法制度も透明であり、土地の登記制度も整備されているほか、取引文書も英語で済むことから、日系企業による進出にあたって法制度面・実務面での困難は少ないといえる。

東南アジア・南アジア不動産法制－主要国の比較一覧表

	ベトナム	インドネシア	タイ	フィリピン	インド	ミャンマー	マレーシア	シンガポール
大陸法系・英米法系	大陸法系(社会主義)	大陸法系(慣習法の影響)	大陸法系(一部英国法の影響)	大陸法系(一部英米法の概念が混在)	英国法	英国法	英国法	英国法
建物は土地と一体か別個か	土地と別個	土地と別個	土地と一体。但し、別個の場合もある。	土地と別個	土地と別個	土地と一体	土地と一体	土地と一体
建物区分所有権の有無	有り	有り	有り	有り	有り	有り(2016年12月末時点にて實際上未施行)	有り	有り
不動産賃借権の有無	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り
土地所有権に相当する権利	所有権	所有権 (<i>Hak Milik</i>)	所有権	所有権	freehold leasehold	freehold lease grant	freehold leasehold	freehold leasehold
現地企業が土地所有権を取得できるか	×	×	○	○	○	○	○	○
現地企業が取引の対象とする主な土地上の権利	割当土地使用权、リース土地使用权	建設権(HGB) 使用权 (<i>Hak Pakai</i>) など	所有権	所有権	freehold leasehold	freehold lease grant	freehold leasehold	freehold leasehold
登記簿の閲覧に	必要	必要	必要	必要	不要	必要	必要	不要

	ベトナム	インドネシア	タイ	フィリピン	インド	ミャンマー	マレーシア	シンガポール
権利者の協力が 必要か								
登記の効果	民法上、効力要件と規定されているが、不明確。	権利を証明するための有力な証拠 公信力なし	効力要件 一定の公信力あり	効力要件ではない 一定の公信力あり	効力要件 公信力なし	効力要件 公信力の有無は不明	効力要件 確定力あり(≒公信力)	効力要件 確定力あり (≒公信力)
登記に要する期間	約1ヶ月程度	一般的に2~3ヶ月程度	通常1営業日以内(但し、外国人土地保有規制を潜脱するものではないかについて調査が必要となることがある)	申請から数週間(但し、申請前に納税手続を完了する必要)	7~10営業日	地域や時期によるが、税金の支払手続と合わせて2-3ヶ月程度	地域によるが、クアラルンプール連邦地区で約3か月、スランゴール州で約8営業日	通常7営業日。即時登記手続を用いる場合早ければその日中。
現地法人設立の要否	必要	必要	必要	必要	不要	必要	必要	不要
土地の取得・利用に関する外資規制	直接的にはないが、プロジェクトとの紐づきの結果、事業の外資規制と連動する	なし	土地の所有に関する外資規制あり(現地法人でも外資による出資割合が49%超であれば該当する)	土地の所有に関する外資規制あり(外資による出資割合は40%まで)	RBI から許可を取得しない限り土地の取得・利用禁止	土地の所有・利用に関する外資規制あり。但し、①外資による出資割合が35%以下であれば対象外。②またMICの手続をとれば長期	州政府の事前承認、EPUによる事前承認その他の条件	一定の居住物件等を除いてなし。

	ベトナム	インドネシア	タイ	フィリピン	インド	ミャンマー	マレーシア	シンガポール
						リースも可。		
外資規制の対象となっている主な不動産関連事業	既存建物を取得した上での賃貸・転売	不動産仲介業 倉庫業 一部のホテル業 建設業	不動産売買業 建設業 不動産仲介業 その他サービス業に該当するもの	不動産売買・仲介（但し相互主義） 建設業	不動産売買 不動産仲介	不動産開発業 建設業 ※但し、旧外国投資法における実務	不動産管理業 不動産仲介業（建設業）	特段なし
法的観点から見た、進出の難易度	土地使用权の利用にあたって、比較的当局の裁量が多い点には留意が必要。また一定の外資規制も依然存在する。もっとも、近時は難易度は改善してきている。	登記に要する期間が比較的長いことや地方・郊外の登記の状況を除けば、外資規制は限定的であり、大きな障害はない。	外資規制が存在するがある程度対処が可能であり、また主要な都市部では登記は信用できることが多い。	外資規制は厳しいが、首都圏の商業用土地の登記は信用できることが多い。	外資規制はある程度対処が可能である一方、土地の権利関係の把握が困難なことも多い。	外資規制が厳しく、また登録の実態が制度から乖離している等権利関係の把握が困難なことも多く、進出は比較的難しい。	一定の場合は外資規制が厳しいため注意を要するがある程度対処が可能な場合もある。また都市部では登記は信用できることが多い。	外資規制は極めて限定的であり、また登記の整備状況もよいことから、進出にあたって法的な観点での障害は見当たらない。

日系企業による進出という観点から上記比較表を横断的に俯瞰した場合、特筆すべき事項は以下のとおりである。

- 建物が土地と一体か別個かという点については、大陸法系の国は（日本と同様）別個とし、英国法系の国は一体とするのが趨勢であるが、タイ・インドは例外である。
- 日本の土地所有権に相当する権利の有無については、大陸法系の国はこれを日本と同様に認めている一方、英国法系は、freehold 及び leasehold を中心とした制度となっている。もっとも、大陸法系とはいえ、ベトナム・インドネシアでは、現地企業が土地所有権を取得することはできな

いため、代替的な権利が現地企業の取引の対象となっている。

- 登記の効果については、英国法系の国は不動産取引の効力要件とするが、大陸法系の国は不動産登記制度が導入された歴史的経緯によってその効果が区々となっている。
- 登記に要する期間については、国ごとに相当の差が見られるが、概して季節的要因や個別の事情によって想定外に時間がかかることもあるため、あくまで目安としてご理解いただきたい。現地の法制度にもよるが、不動産の買主の立場からすると、売買代金の支払いから登記の完了までの間、売主のクレジットリスクを取らざるを得ないことになりかねないため、特に留意が必要と思われる。
- 土地の取得・利用に関する外資規制については、ベトナム・インドネシア・シンガポール以外の国はいずれもある程度の規制が存する。進出の検討にあたっては、現地企業との合弁の強制など土地の「取得」自体を困難とするような内容か、また土地の「利用」であれば制約が少ないかといった事項を見極めることが必要となる。
- 不動産関連事業に関する外資規制については、国内産業への配慮から各国において一定の不動産関連業種を規制の対象とする傾向が見られるため（但し、シンガポールを除く）、想定する事業ごとに規制の適用の有無を検討することが必要となる。
- 上記の進出の難易度に関し、開発許認可・建築基準といった、法的事項と言いうのが地域性や技術的性格の強い事項は、その性格上、上記においては考慮していないが、進出の難易度に勿論影響する。ルールの変更も頻繁に行われるため、案件ごとに都度、専門家に相談する必要があると思われる。

(2017年1月6日作成)

本レポートに関するお問合せ先： 三菱東京UFJ銀行 国際業務部 情報室
北村 広明
hiroaki_2_kitamura@mufg.jp

- ・ 本資料は情報提供を唯一の目的としたものであり、金融商品の売買や投資などの勧誘を目的としたものではありません。本資料の中に銀行取引や同取引に関連する記載がある場合、弊行がそれらの取引を応諾したこと、またそれらの取引の実行を推奨することを意味するものではなく、それらの取引の妥当性や、適法性等について保証するものでもありません。
- ・ 本資料の記述は弊行内で作成したものを含め弊行の統一された考えを表明したものではありません。
- ・ 本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、その正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。最終判断はご自身で行っていただきますようお願いいたします。本資料に基づく投資決定、経営上の判断、その他全ての行為によって如何なる損害を受けた場合にも、弊行ならびに原資料提供者は一切の責任を負いません。実際の適用につきましては、別途、公認会計士、税理士、弁護士にご確認いただきますようお願いいたします。
- ・ 本資料の知的財産権は全て原資料提供者または株式会社三菱東京UFJ銀行に帰属します。本資料の本文の一部または全部について、第三者への開示および、複製、販売、その他如何なる方法においても、第三者への提供を禁じます。
- ・ 本資料の内容は予告なく変更される場合があります。