

Newsletter

16 July 2019

目次

不動産投資に関する規制

- (1) 会社による土地所有
- (2) 外資企業による不動産開発目的での土地所有
- (3) 土地情報の一般的な調査方法
- (4) 不動産開発目的の土地取得に必要な政府承認等
- (5) 不動産開発目的の土地保有期間
- (6) 外資企業による不動産開発用地保有企業の株式取得

Asia Focus Newsletter vol. 5

ベーカー&マッケンジー法律事務所 アジア・フォーカスチームは、アジア太平洋地域の 17 の事務所からなる、ベーカーマッケンジーのネットワークを最大限に活かし、アジア全域へ進出・事業拡大を検討する日本企業に対し、コーポレート、M&A、ファイナンス、紛争解決等、幅広い分野においてシームレスなリーガルサービスを提供しております。

今号では、不動産投資に関する規制についてご紹介します。

不動産投資に関する規制

弊事務所が担当する日本企業によるアジア諸国に対する投資案件の中で、最近特に増加傾向にあるのが不動産関連投資である。これは、日本国内におけるデベロッパー各社の競争が以前にも増して熾烈なものとなっており、また大規模な国内プロジェクトの数も限られてきている中で、不動産開発の余地が比較的多いアジア諸国に対して日本企業が強い関心を示していることが背景にあるものと思われる。

他方で、通常の M&A などの方法による投資案件と異なり、不動産関連投資においては、そもそも外国人や外国資本による土地の所有が認められるかという点にはじまり、各国における独自の法規制による影響を受ける度合いが大きいともいえる。

以下では、弊事務所が担当する不動産関連投資案件に関連してよく目にする質問に対する回答をまとめている。ご覧いただけるとお分かりになるが、外資系企業による土地所有に関して一定の制約がかかる国も少なくない。また、土地の取得に関して政府の承認等が必要になる場合、その取得に数か月かかることも珍しくないため、案件の進捗管理には細心の注意が必要になる。

また、不動産開発案件に関しては、現地における販売力が案件の成否を決することになる。そのため、アジア諸国における不動産開発案件に関しては、現実問題として、現地における開発や販売に関して強みを持つパートナーを見つけることが最大のハードルであり成功要因といえるのではないかと考える。

本ニュースレターに
関するお問い合わせ先

asia.tokyo@bakermckenzie.com

ベーカー&マッケンジー
法律事務所（外国法共同事業）

〒106-0032
東京都港区六本木 1-9-10
アークヒルズ仙石山
森タワー28F
Tel 03 6271 9900
Fax 03 5549 7720
www.bakermckenzie.co.jp

(1) 一般的に会社が土地を所有することは可能か。

ベトナム	ベトナムは社会主義共和国であり、私人による土地所有は認められない。土地は、全国民の所有に属し、政府が所有者であるベトナム国民を代表し、土地を管理する。したがって、企業又は個人は土地使用権のみを取得し保有する。
マレーシア	原則として現地法人のみ土地を所有することができる。したがって、現地法人でない企業は、現地法人を介して土地を所有する必要がある。
タイ	会社が土地を所有及び取得することは可能である。しかしながら、「外国人」による土地所有は、土地法（Land Code）により禁止されている。「外国人」には、(i) タイ国外で設立された法人、(ii) タイで設立された法人であるものの、①49%超の株式を外国人が所有している法人、又は②株主の頭数の50%以上が外国人である法人が含まれる。
フィリピン	フィリピン人が60%以上の資本を所有している企業に限り、土地を所有することができる。
台湾	会社が土地を所有することは可能である。
インドネシア	許可を受けた現地法人のみが原則として土地を所有することができる。外資企業は土地の取得及び所有が認められていない。 外資企業が土地を所有するには、外国投資会社を自身の子会社として設立する必要がある。

(2) 外資企業が不動産開発を目的として、土地を取得することは可能か。

ベトナム	上記の通り、土地使用権は、外国投資企業でも取得が可能である。しかしながら、外国投資企業が利用できる土地取得方法は限られている。投資法（Investment Law）では、「外国投資経済組織」とは、外国投資家である持分権者又は株主がいる経済組織をいう。不動産開発のために土地利用権を取得する外国投資企業の外資比率について、制限はなく、100%外資の外国投資企業でも不動産開発を行うために土地利用権を取得することができる。 不動産事業法（Real Estate Business Law）の厳密な解釈によれば、ベトナム国内組織に適用される条件と比較して、「外国投資経済組織」（投資法で定義されている）は不動産事業に関する特別な条件を充足することが求められる。例えば、下記6で詳述する通り、不動産事業活動の範囲の限定、不動産販売前の収益の回収が50%までに制限されている。
マレーシア	外資企業（50%以上の持分が外国資本により所有されている現地法人をいう。以下同じ。）による土地の取得は可能である。ただし、外資企業は、各州が定めた最低額（一般的には1,000,000リンギ（約2,600万円））以上の土地を取得する必要がある。 加えて、ブミプトラ（マレーシア原住民）でなければ所有できない土地や、外資企業の所有が制限されている土地（農地等）も存在する。
タイ	土地法において、土地を所有する会社の外国人による株式保有割合は、最大49%と

	する制限がある。したがって、外国資本による株式保有割合が 49%以下の会社のみ土地を取得可能。また、タイ設立法人であっても、会社の外国人株主の頭数割合は最大 50%までとする制限がある。
フィリピン	外国資本により所有されている持分の割合が 40%以下の企業であれば、土地の取得が可能である。
台湾	台湾に現地法人を設立し、現地法人によって土地の取得を行う場合、特段の制限はない。 台湾に現地法人を設立せず、外国法人自体が土地を取得する場合であっても、相互主義の対象国にて設立された外国法人であれば、土地の取得に特段の制限はない。 (日本は相互主義の対象国とされているため、日本法人による台湾での土地の取得は制限されない)
インドネシア	外国投資企業（インドネシア法に準拠して設立され、1 以上の株主が外国人及び／又は外国会社である会社をいう）は、土地の取得が可能である。外国投資会社は、不動産取得・所有を目的とした土地所有のため、建設権（Hak Guna Bangunan）が付与される。建設権は最長 30 年間付与され、最長 20 年間（実務上は 30 年間）延長することができる。 会社が不動産取得・所有を目的として土地を所有する場合、所有可能な面積につき、原則として①居住区域については一つの州あたり最大 400Ha、インドネシア全体で最大 4000Ha、②ホテル・リゾート区域については一つの州あたり最大 400Ha、インドネシア全体で最大 4000Ha の制限が存する（土地・空間計画省規則（2018 年第 14 号））。

(3) 土地情報の一般的な調査方法は何か。

ベトナム	中央当局にある土地データ情報センター（天然資源環境省が所管）が運営する公的土地検索データベース及び地方当局にある所管土地登録所（LRO）があり、土地使用権の保有者、土地使用権の種類及び土地の負担について照会できる。 オンラインによる公的ポータルサイトで土地検索を行う方法が法令に規定されているものの、現時点において、土地検索のための公的ポータルサイトを保有している都市・地方は限られている。 土地検索は、土地使用料の支払いをしている土地を所管する LRO へ郵送、ファックス又はメールにより、直接照会フォームを提出することによって行うことができる。当該検索は一般に利用可能であるが、LRO は検索を行った個人又は組織に対して、情報公開を拒否する裁量を有する。
マレーシア	登記簿で不動産の詳細を確認することができる。登記簿には、所有者、その他の権利および担保、土地の種類ならびに権利の制限に関する情報が含まれている。登記簿は、原則として、土地管理局において閲覧することが可能だが、クアラルンプールでは、オンライン上でも閲覧が可能である。
タイ	所管の土地事務所により土地情報に関する公的なデータベースが運営されており、土地所有者、地目、土地の負担を照会することができる。しかしながら、当該データベースをオンラインで照会することはできず、その他にオンラインでの土地情報照会が可能な公的データベースは存在しない。
フィリピン	土地登記庁の機関である登記局において、登記証明書の原本の写しを入手することにより、土地の所有権を確認することができる。登記証明書の原本の写しには、登記上の所有者、所在地、および登記済の担保に関する情報が含まれる。 登記局における所有権の確認は、インターネットを通じて行うことはできず、登記局のいずれかの事務所（土地登記庁のデータベースにまだアップロードされていない

	<p>い登記証明書の場合は、当該土地の所在地を管轄する事務所)に直接申請する必要がある。</p> <p>また、土地の所有権の確認は、現地の不動産鑑定士の事務所において、所有者、所在地、土地の分類に関する情報が含まれている固定資産税申告書の原本の写しを入手することによっても可能である。固定資産税申告書の原本の写しについても、インターネットを通じて入手することはできず、当該土地の所在地を管轄する現地の不動産鑑定士の事務所へ直接申請する必要がある。</p>
台湾	<p>内政部地政司 (Department of Land Administration, Ministry of Interior) が公表しているオンラインでの検索用データベースが存在する。当該データベースでは、土地の所有者、種類、所在地及び負担を調べることができる。</p>
インドネシア	<p>管轄の土地事務所 (Land Office) に申請書及び土地所有者からの委任状を提出した場合に限り土地に関する情報を取得することができる。通常情報を取得するまでに二週間程度要する。</p> <p>オンラインのデータベース等は存在しない。</p>

(4) 不動産開発のための土地を取得するのに必要な政府承認等はあるか。ある場合には承認等の取得に必要な期間はどの程度か。

ベトナム	<p>企業は、利用可能な土地使用方法に応じて、当局から土地賃借又は土地割当の適切な承認を得る、又は現在の譲渡人から土地使用权に付随するプロジェクトの譲渡を受ける必要がある。実務的には、当局から承認を得て登録が完了するまで少なくとも2ヶ月程度要する。</p>
マレーシア	<p>外資企業が不動産を取得する際には、州当局からの許可を得る必要がある。</p> <p>また、当該取得 (株式の取得か不動産の直接の取得かを問わない。) が、プミプテラや政府の不動産に対する支配権の希釈化を生じさせる場合には、マレーシア経済計画ユニット (以下「EPU」という。) の許可も必要となる。EPU の許可は、①2000万リンギ (約5,200万円) 以上の不動産を直接取得する場合、および、②株式の取得による間接的な取得の場合で、その法人が保有する不動産の価値が当該会社の資産の50%以上を占める場合、かつその不動産の価値が2000万リンギ (約5,200万円) 以上の場合に必要となる。</p> <p>州当局の許可を取得するために必要な期間は、州により異なるが、基本的には数か月である。EPU の許可を取得するために必要な期間は、基本的に、1~2ヶ月程度である。</p>
タイ	<p>タイ法の下では、土地の取得に先立ち政府機関からの許認可の取得を求める直接的な規制は存在しない。会社が土地の所有者として扱われるためには、所管の土地事務所に当該土地の譲渡を登録する必要がある。実務上、土地の譲渡の登録を完了するまでには通常1日程度要する。</p>
フィリピン	<p>当事者は、適切な売買契約書を締結したのちに、以下の手続きを行う必要がある。これらの手続きをすべて完了するのに要する期間は、おおむね3~6か月である。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 内国歳入庁に対して、定められた付加価値税印紙税および譲渡所得税を支払う 2) 内国歳入庁から、権利移転許可証を取得する 3) 当該土地の所在地を管轄する税務署に対して、定められた不動産移転税を支払う 4) 登記局から、新たな所有者が記載された登記証明書を取得する 5) 当該土地の所在地を管轄する税務署から、新たな所有者が記載された固定資産税申告書を入手する

台湾	土地所有者の変更について、各地の土地監督当局において登記申請を行う必要がある。実務上、登記の完了には、申請から通常 1 週間から 2 週間程度を要する。ただし、外国法人が登記申請を行う場合、当局が当該法人の設立国が相互主義の対象国であるか、及び国土法（Land Act）上許容された目的（居住用、商業用、又は工業用）であるかを確認するために、上記よりも長い期間（通常 1 ヶ月程度）を要する。そのほか、現地法人を持たない外国法人による特定の土地取得（例えば、大規模なインフラ施設の建設、景気全体の向上、又は農業に関する投資としての取得）については、中央政府による別個の許認可の取得が必要となる。
インドネシア	外国投資会社が不動産を取得する際には、通常事前に①事業許認可統合電子サービス（OSS）を通じた土地許可の申請、及び②土地権利証に土地の譲渡の際に土地事務所の承認が必要と記載されている場合には当該承認の取得が必要である。①については 1 営業日から 5 営業日程度、②については 3 週間から 4 週間程度を要する。なお、②については土地権利証で承認の取得が必要とされていない場合であっても、土地事務所の確認を得ることが推奨される。 上記に加え、各区域で固有の届出や承認が必要となる場合があるため、取得する不動産の所在地で別途必要な届出等がないか確認すべきである。

(5) 不動産開発のため土地を保有できる期間に制限はあるか。

ベトナム	上記の通り、企業は土地を所有することはできないが、投資プロジェクト、土地賃貸又は土地割当のために、特定の期間、土地利用権を有することは可能。但し、期間も通常 50 年までに限定される。
マレーシア	土地の所有形態が"Free-Hold"の場合には、無期限に土地を所有することができる。これに対し、"Lease-Hold"の場合には、延長がなされない限り、原則として定められた保有期間のみ所有することができる。
タイ	土地法の下で会社が土地の所有を認められる場合、会社は無期限で当該土地を所有できる。外資企業は、賃借期間を最大 30 年とする土地建物の通常賃貸借を利用することができ、事業用又は商業目的であれば 30 年以上 50 年以下の賃借期間で土地を賃借することができる。
フィリピン	企業は、土地を無期限に所有することができる。
台湾	通常、企業による土地の所有期間に制限は存在しない。しかし、上記(4)に記載する別個の許認可の取得が必要な場合、又は取得対象土地が特定の規制（例えば、産業革新に関する法律）の対象となっている場合、所有期間又は使用期間が制限されることがあり得る。
インドネシア	上記(2)で述べた通り、外国投資会社は、建設権を最長 30 年間保有することができ、最長 20 年間（実務上は 30 年間）延長することができる。

(6) 不動産開発用地を保有する企業の株式を、外資企業が取得することは可能か。

ベトナム	取得は可能である。外資企業は、対象会社株式の 51%以上を取得する場合、又は規制事業を行う対象会社株式を取得する場合には、地方許認可当局から対象会社株式の取得に適切な M&A 承認を得る必要がある。
マレーシア	原則として取得は可能である。もっとも、業界ごとの規制がある場合があるので注意が必要である。 株式取得の場合でも、上記(4)に記載の条件を満たす場合には、EPU の許可が必要である。もっとも、株式の取得の場合には、州当局の許可は原則として不要である。 なお、株主が変更された場合には、当該変更について、対象会社の株主名簿に記載

	<p>する必要がある。また、新しい株券を新株主に発行する必要がある。</p>
タイ	<p>上記(2)の割合（49%以下）を上限として、外資企業は土地を所有するタイ国内企業株式を取得できる。</p> <p>会社株主の変更は書面でなされる必要があり、かつ株式名簿に記録されなければならない。さらに、会社は更新された株主リストを商務省に対して提出しなければならない。原則として、法律上、会社は定時株主総会後に年一度、商務省に対して株主リストを提出する義務を負う。</p>
フィリピン	<p>取得は可能である。ただし、企業が土地を所有するためには、当該企業の外資企業により所有されている持分の割合が40%以下であることを要する。</p>
台湾	<p>經濟部の投資委員会（Investment Commission, Ministry of Economic Affairs）による承認を受ければ、取得は可能である。特定の場合、当該株式の取得について地価の差に基づき所得税が課されることがある。</p>
インドネシア	<p>取得は原則として可能である。ただし、大統領規程 2016 年第 44 号（2016 年ネガティブリスト）に業種ごとに取得可能な株式の制限が定められているため、これを参照する必要がある。</p>