

「アジア諸国の不動産取引制度及
び不動産流通システムの実態把
握に関する調査検討業務」
報告書

日本大学経済学部

目次

I 総論	
1 問題意識（アジア不動産投資の将来）	1
2 不動産市場の成熟	4
(1) 投資家が重視する市場の特性	4
(2) 市場成熟度という指標	5
(3) 透明性という指標	8
(4) アジア太平洋諸国の市場の成熟度	8
3 調査手法の概要	11
II 日本経済とアジア経済の概況	
1 これまでの日本企業のアジアとの関わり(小売業を中心に)	13
2 アジア経済の現況	14
(1) 中国	14
(2) インド	15
(3) インドネシア	18
(4) マレーシア	19
(5) フィリピン	19
(6) シンガポール	20
(7) 韓国	20
(8) タイ	21
(9) ベトナム	21
(10) カンボジア	22
(11) ミャンマー	22
3 アジア経済のポテンシャル	23
(1) 世界の成長センター	23
(2) 何がアジア経済を支えているのか	23
4 海外進出企業の声	25

III 各論

1 シンガポールの不動産関連制度	32
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	32
(2) 不動産業者に関する制度	35
(3) 不動産取引に関する情報環境	37
(4) 消費者、投資家との関係	37
(5) 関連税制	39
2 インドネシアの不動産関連制度	44
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	44
(2) 不動産業者に関する制度	47
(3) 不動産取引に関する情報環境	47
(4) 消費者、投資家との関係	48
(5) 関連税制	48
3 タイの不動産関連制度	52
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	52
(2) 不動産業者に関する制度	57
(3) 不動産取引に関する情報環境	58
(4) 消費者、投資家との関係	58
(5) 関連税制	60
補論 タイの土地法制の背景	64
4 マレーシアの不動産関連制度	67
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	67
(2) 不動産業者に関する制度	70
(3) 不動産取引に関する情報環境	73
(4) 消費者、投資家との関係	73
(5) 関連税制	75
5 カンボジアの不動産関連制度	79
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	79
(2) 不動産業者に関する制度	81
(3) 不動産取引に関する情報環境	81
(4) 消費者、投資家との関係	81
(5) 関連税制	81

6 ベトナムの不動産関連制度	83
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	83
(2) 不動産業者に関する制度	84
(3) 不動産取引に関する情報環境	85
(4) 消費者、投資家との関係	88
(5) 関連税制	86
7 フィリピンの不動産関連制度	88
(1) 不動産の所有、使用に関する制度	88
(2) 不動産業者に関する制度	89
(3) 不動産取引に関する情報環境	90
(4) 消費者、投資家との関係	91
(5) 関連税制	93
IV まとめ	
1 不動産の所有、使用に関する制度	95
2 不動産業者に関する制度	96
3 不動産取引に関する情報環境	96
4 消費者、投資家との関係	97
付表 各国の不動産事情総括表	99

I 総論

我が国は1990年代の初期にバブル経済が崩壊して以降、20年以上にわたる低成長に苦しんでいる。特に不動産価格は1990年代以降、ほぼ一貫して低下し続け、不動産市場の縮小が止まらない状況にある。それはバブル経済の崩壊というネガティブショックによるものだけでなく、以下のような構造的な原因を有するものと考えられている。

人口減少社会のショック：日本社会はすでに人口減少期に入っており、この傾向は今後ともかなりの長期にわたって継続すると予想されている。これは日本経済を供給面で下押しし、不動産需要の低迷を招いている。

財政赤字と公債残高：バブル経済の後、経済回復をめざして行われた累次の財政出動がほとんど効果を見せなかった結果、日本経済はいつの間にか巨額の財政赤字と公的債務残高を抱え込むようになってしまった。この問題は、将来世代の負担を重くするばかりでなく、放置しておけばいずれは国債の市中消化を困難にすると考えられる。これは公共事業の減少などを通じた地域経済の縮小から、不動産市場をシュリンクさせるだけでなく、将来世代の負担増への懸念から消費を下押しするなどの影響が懸念される。

一方、アジアが世界の成長センターだといわれて久しい。実際にアジアは1990年代以降、他の地域に比べて高い成長率を保ってきた。これらの点からアジア経済との結びつきを通じて日本経済の成長促進を図ろうとする試みが広がりつつある。製造業のみならず、サービス業においてもアジア各国への進出が大きく注目されている。それに伴って、デベロッパーを含む不動産関連業もアジアに目を向けることで、新たなビジネスチャンスを探る動きが始まっている。

この報告書は、アジア各国へ目を向け始めた日本の不動産関連業の将来的な展開を後押しする場合に必要な、基本的な考え方の整理、アジア各国の不動産関連制度の情報の整理を行ったものである。

まずはI章（「総論」）で、アジア不動産の将来の見通し、各国の不動産市場を理解し判断するための考え方を整理するとともに、「アジア諸国の不動産取引制度及び不動産流通システムの実態把握に関する調査検討業務」の調査スキームを概説する。第II章では、詳細な調査を行った国、地域以外も含むアジア全体の過去、現在、将来の見通しを概説する。第III章では不動産制度などについて詳細な調査を行った各国別に制度の詳細を整理する。第IV章はまとめである。

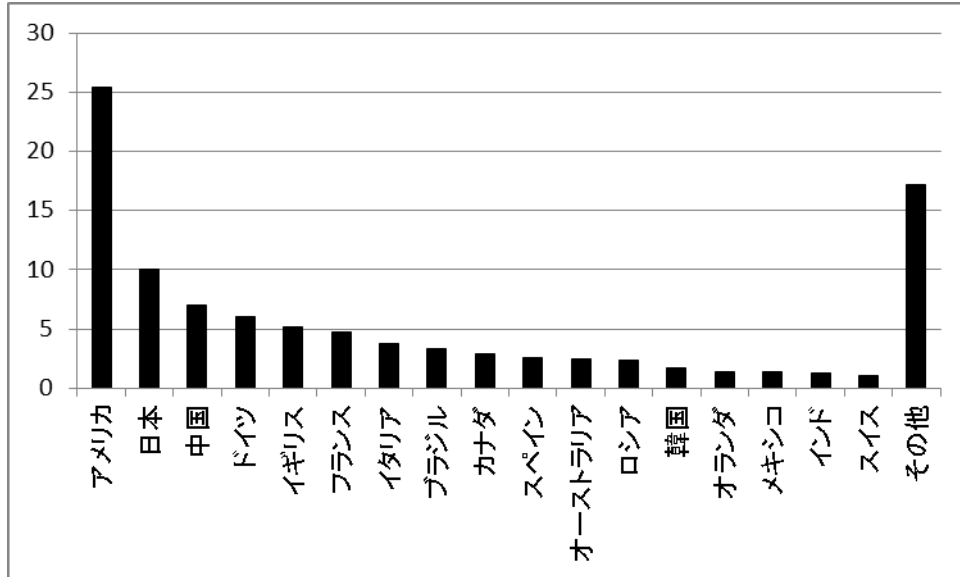
1 問題意識（アジア不動産投資の将来）

前述のようにアジアは世界の成長センターと呼ばれて久しい。実際にアジアは他の地域よりも良好な経済パフォーマンスを維持してきた。これを不動産経済に絞ってみるとどうだろうか。Fiorilla, Kapas and Liang(2012)は *institutional grade commercial real estate*(以下、高グレード商業不動産資産という)の各国別の現況及び2031年までの資産額予想を行っている(図表1)。

2011年時点で高グレード商業不動産の25.4%はアメリカに集中し、日本も加えると

35.5%となっている。上位5位までで53.8%を占めるに至っている。また中国を除けば上位5位は全てが先進国で占められている。

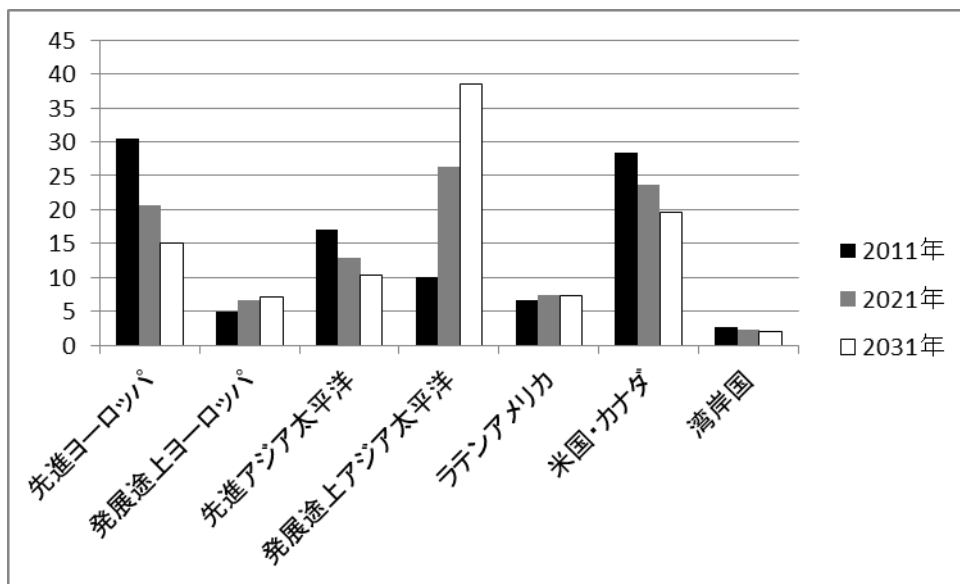
図表1 高グレード商業不動産資産の2011年の各国分布



注) Fiorilla, Kapas and Liang(2012)より筆者が作成。

このような状況は今後どのように変化するだろうか。図表2においては、各地域別発展段階別の2011、2021、2031年の高グレード不動産資産の実績と予想値が描かれている。

図表2 高グレード商業不動産資産の地域別分布の予想

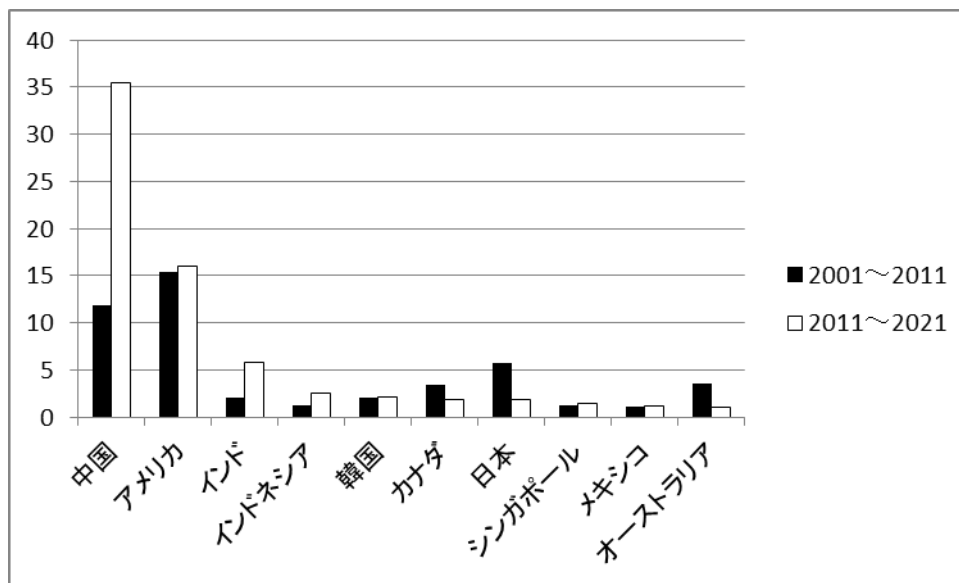


注) Fiorilla, Kapas and Liang(2012)より筆者が作成。

図表2から明らかなように、アジア太平洋地域の資産価値の向上が続くことが予想される。発展途上アジア太平洋地域の高グレード商業不動産資産は毎年17.1%成長することが見込まれており、2011年には26億ドルだったのが2021年には128億ドルになるものと考えられている。一方先進アジア太平洋地域は、年3.3%の成長で、2011年に45億ドルだったものが、2021年には63億ドルになるにすぎない。

これらの成長率は他の地域と比較して高く、不動産市場としてもアジア太平洋地域は新興国を中心に高い成長をとげることが予想されている。これは現在ではまだアジア太平洋地域の新興国では1人当たりGDPが低く、なかなかアクセスできない高グレード商業不動産、例えばショッピングモール、オフィスビルなどに手が届くようになるために、このような高い不動産市場の拡大が予想されている。

図表3 アジア太平洋地域の国別不動産資産拡大に関する寄与度



注) Fiorilla, Kapas and Liang(2012)より筆者が作成。

これを国別にまた、2001～2011年及び2011～2021年の高グレード商業不動産市場拡大に対する各国別寄与度をみたものが、図表3である。これをみると2001～2011年の市場拡大に最も大きな貢献をしているのは米国で寄与度は15.4%である。中国がそれに続き11.9%の貢献をしている。日本の貢献度も5.8%に上っている。しかし、2011～2021年にかけてはアメリカの貢献は16.0%と依然として大きい、中国の貢献が35.5%と群を抜いている。他のアジア諸国としてはインドが2.1%から5.8%に、インドネシアが1.2%から

2.5%に、韓国が2.1%のまま、日本が5.8%から1.8%へ、シンガポールが1.2%から1.4%へと変化をする。

このように、高グレード商業不動産に関して、日本では縮小しないまでもあまり大きな増加が予想されない中、中国を中心にアジア太平洋地域の新興国では非常に大きな拡大が予想されている。このような状況を背景に、日本のデベロッパーが東南アジアで都市開発を実施するなど、アジア地域の需要を取り込んで成長を図ろうとする動きが広がりつつある。しかし、アジア地域に投資をする際に、あるいは不動産関連業がアジア地域においてビジネスを展開するにあたって、異なる市場環境、制度をどのように考慮すべきだろうか。

2 不動産市場の成熟度

(1) 投資家が重視する市場の特性

図表4 投資家が重視する地域の不動産投資環境

factor	mean	std.dev
sound financial/economic structure	4.00	0.76
strength and stability of economy	4.00	0.86
restriction and regulations on foreign investors	3.96	0.86
politica stability	3.60	0.90
legal regulation	3.58	0.81
tax	3.56	0.81
legal framework	3.52	0.76
liberlisation financial market	3.52	0.86
durrency exchange stability and covertibility	3.46	0.86
tranparency of legislative system	3.44	0.84
public infrastructure level	3.44	0.84
level of transparency of the market	3.26	0.78
professional level	3.06	0.71
government intervention	3.06	0.82
perceived corruption level	2.98	0.96
urban form (planning)	2.96	0.83
cultural differences	2.32	0.89
1=unimportant,2=less important,3=important		
4=very important, 5=critical		

注) Chin, Dent and Roberts(2006)から筆者が作成。

これまでに述べたようにアジア地域においては、他の地域に比べて高い成長が見込まれている。不動産価値の上昇もこの地域で見込まれている。しかし、Chin, Dent and Roberts(2006)にあるように、この地域は世界から十分な投資を必ずしもひきつけていないという指摘もある。この原因の一つとして、この地域の不動産投資環境に関する十分な事前のデータがないという可能性がある。不動産投資環境に関するデータが十分に得られない場合は、その地域に不動産投資が行われない。一方、十分な調査がペイするためには一

定の閾値があるため、一定以上の不動産投資が行われている地域でなければ、調査が行われない、あるいは調査機関が育たない。このような双方向のフィードバックが発生している可能性がある。

それでは投資家は不動産投資の先として何を重視しているのだろうか。図表4は Chin, Dent and Roberts(2006)が示す、地域がグローバル不動産投資を呼び込むにあたって重視される項目である。Chin, Dent and Roberts(2006)がアジア5都市の不動産コンサルティング会社を対象にした調査に基づくものであり、まずは、回答者が重視しないと答えている項目はほとんどないことがわかる。ただ、文化的な差異は最も重視されない項目となっている。一方、96%が政治的安定性、外国人投資に関する制限、規制を重視し、法的フレームワークを94%が重視し、金融、経済環境を98%が、経済的安定性を98%の回答者が重視するとしている。

このようにグローバルな不動産投資に関する投資環境は経済状況のみならず、制度的な環境が大きな影響を有する。これらの状況を表す指標として、市場成熟度 (market maturity) というものがある。

(2) 市場成熟度という指標

もともと不動産市場には、不動産の価値を決定し、競合する異なる利用法の間で土地、建物の配分を決定し、開発や再開発によって新しい不動産の供給を促進するという機能が期待されている。そして、様々な情報やシグナルのやりとりを通じて、最も好ましい買い手と売り手のマッチングが行われる。これらの市場の質を左右するのが、商慣習や法律に代表される広義の制度である。

現時点でアジア諸国においては、不動産に関する職能はあまり育っていない。このため、不動産仲介、評価などにかかわる人々のバックグラウンドは非常に様々であり、標準化されていないため不動産売買にかかわる人々から受け取ることのできるサービスは、各国ごとに大きく異なる。つまり、各国の不動産市場から得ることのできる便益とリスクには大きな幅がある。このような国、都市ごとの商習慣、制度の相違による不動産市場の多様性を、市場の成熟度 (market maturity) として捉えるアプローチが、Keogh and D'Arcy(1994)によってとられている。そこでは主に6つのファクターによって市場の成熟度を測定し、投資適格性などの判断に応用しようとしている。

<市場成熟度を測る6つの要因>

- Accommodation of a full range of use and investment objectives
- Flexible market adjustment in both the short and long run
- Existence of a sophisticated property profession with its associated institutions and networks
- Extensive information flows and research activity

- Market openness in spatial, functional and sectoral terms
- Standardisation of property rights and market practice

上記の6つの要因をやや詳細に解説しよう。

(Accommodation of a full range of use and investment objectives)

最もシンプルな例をあげる。不動産の利用者と投資家の権利を分けることで、利用者と投資家の異なる要求に応えることが可能になる。例えば、以前の日本におけるように、正当事由借家権しかない状態では、投資家は賃貸に出した借家が返ってくる保証がなかったが、定期借家権が創設されることで、不動産投資の見通しがよくなり、投資家のニーズにこたえた市場が成立する余地が出てきた。また、取引において不動産が分割できないことが大きな阻害要因になっている場合も多い。例えば証券化などの技術の普及は、この阻害要因を取り払い、多様な投資家のニーズに応えることのできる市場を創設している。

(Flexible market adjustment in both the short- and long-run)

短期間の様々な調整を行うためには、需要者の様々な要求に応じて、不動産の権利の束を分割したり、再統合したりする能力を市場が持っている必要がある。一方、長期的な調整は、利用者や投資家の要求に応えることで、デベロッパーや建設会社などが、新たに多様な不動産を開発、供給できる体制が整っている必要がある。

(Existence of a sophisticated property profession with its associated institutions and networks)

不動産市場は元々個別性が強いものであるため、その市場の担い手は地域のインフォーマルなネットワークを持つ主体によって担われる場合から出発することが多い。しかし、不動産市場が発展し、様々な利用者や投資家の個別のニーズに応えられるようになっていく過程で、それらの主体は専門的な立場からの確かなアドバイスを得ることを要求するようになる。このため取引に必要な情報のやりとりが、専門家によって担われることが多くなる。そしてこのような専門家の育成と質のコントロールが専門家集団自身によって行われるようになる。

(Extensive information flows and research activity)

不動産取引における情報の役割が増大するため、取引される不動産の状態から始まり様々な評価に至るまでの情報を提供できる環境が求められるようになる。また情報の提供を効率的にするための情報システムの創設などが行われるようになる。

(Market openness in spatial, functional and sectoral terms)

不動産市場は最初、ローカルな不動産の所有者と利用者のみが参加する場であるが、様々

な地域の動機を異にするプレイヤーの参加が求められ、それを許容する形で発展していく。その様々なプレイヤーには、ローカルプレイヤーでない国全体の投資家やデベロッパーであったり、他国のそれである場合がある。いずれにしても、ローカルなプレイヤー以外にも不動産の情報にアクセスしやすく、また開発や売買、所有に関して差別なく行える環境が整っていくことになろう。

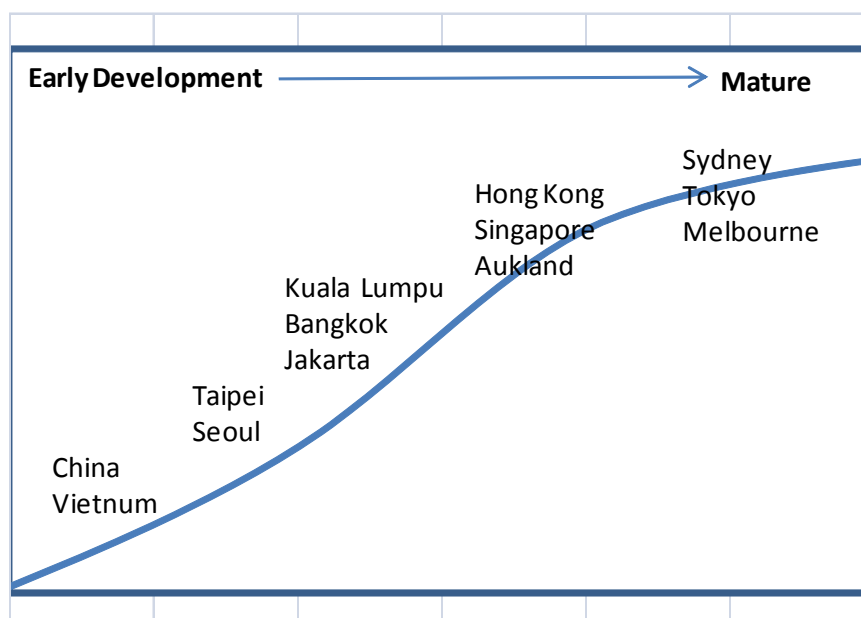
(Standardization of property rights and market practice)

このような市場の開放性は制度や評価技術などの標準化を求めることになる。それは国や地域を超えた標準化であり、また不動産資産とそうではない資産の垣根を超えた標準化でもある。

しかし、制度は静的なものではない。制度は、不動産の使用、交換における取引費用に大きな影響を与えており、この取引費用を通減させる機会がある場合に制度の変化が起こる。だとすれば、グローバル化が進む経済的な環境下においては、各国の制度は共通の制度変革の要請に直面することになる。

出発時点での経済社会状況、歴史的な経緯などによって、各国の不動産をめぐる制度が異なっているものの、不動産にかかる制度は未成熟な状態から成熟な状態に向かうある程度共通のプロセスがあるという考え方があ

図表5 アジア太平洋地域の不動産市場の成熟度



注) Lee(1999)に基づき筆者が作成。

一般には、この不動産市場の成熟化は図表5のようにS字を描くとされている。図表5

は Lee(1999)からとったものだが、各国の不動産市場の 1993 年時点の成熟度を描いたものだ。この当時は中国、ベトナムにおいて非常に未成熟な不動産市場が形成されていたものの、クアラルンプール、バンコク、ジャカルタなどの都市においては急速に成熟化が進行し、香港、シンガポール、オークランドのレベルに至ると、その先の段階である東京やシドニー、メルボルンとあまり遜色のない S 字型の成熟度が描かれている。

(3) 透明性という指標

これによく似た概念として透明性の指標がある。グローバル化する市場における投資は、即座に全ての情報にアクセスできることがその成否を左右する。このため、特に情報に重きを置いた市場のパフォーマンス指標として、O'Hara(1995)は市場の透明性を提唱している。

<透明性を測る 4つの要因>

- Financial transparency of investment vehicles
- Independent governance of shareholder interest
- Management compensation tied to the performance of investment vehicles
- Transparent market risks

市場の透明性が高い場合、取引に必要な情報を、市場や取引に新規参入したプレイヤーも含めて全ての参加者が容易に手に入れることができる。しかし、透明性が低い場合は、ローカルな既存のプレイヤーでなければ必要な情報を手に入れることができない。新規参入者は不利な投資を行わざるを得ないため、透明性の低い市場は投資を集めることができない。1990 年代前半アジア諸国の透明度は、一般に低いものとされていた。しかし、市場のグローバル化の結果、政府を含む市場関係者は透明度の向上に努めてきたし、また ONCOR などのグローバルな投資アドバイザーはアジア諸国における情報の蓄積を相当進めてきている。

(4) アジア太平洋諸国の市場の成熟度

図表 6 は Lee(1999)による市場成熟度、透明度の再評価である。中国、ベトナム、インドネシア、韓国、フィリピンは依然成熟度という面では新興段階 (emerging stage) とされ、透明度も低いものとされている。一方、マレーシア、タイ、台湾は急速な成熟化を経て勃興市場 (emergent market) と評価されているが、依然として透明度は低いという評価が行われている。

これらの評価はやや時点が古いことと、評価のプロセスがブラックボックス化しているため、Chin and Dent(2005)、Chin et al.(2006)に従って、アジアの 5 つの都市における市場成熟度調査結果を紹介する。

図表6 アジア太平洋諸国の市場の熟成度 (Lee(1999))

country	maturity	transparency
Australia	Established	Highest
Canada	Established	Highest
China	Emerging	Low
Hong Kong	Nearly Established	High
India	Emerging	Opaque
Indonesia	Emerging	Low
Japan	Nearly Established	Semitransparent
Malaysia	Emergent	Semitransparent
New Zealand	Emergent	High
Philippines	Emerging	Low
Singapore	Nearly Established	High
South Korea	Emerging	Low
Taiwan	Emergent	Low
Thailand	Emergent	Low
USA	Established	Highest
Vietnam	Emerging	Opaque

注) Lee(1999)に基づき筆者が作成。

図表7 アジア5都市の市場成熟度

	H.K	Singapore	K.L	Bangkok	Taipei
market openness	1.5	1.6	3.4	3.4	3.5
	0.83	0.51	0.99	0.81	0.9
property services professional level	1.4	1.6	2.8	2.8	3.1
	0.64	0.65	1.08	0.95	0.91
presence of property intermediaries	1.4	1.6	2.7	2.7	3
	0.56	0.77	0.88	0.87	0.82
user and investors opportunity	1.8	1.8	3.2	2.7	3.2
	0.89	0.72	0.96	0.82	0.94
market value	1.7	1.9	3	2.9	2.8
	1.06	1.21	0.95	0.89	0.95
flexibility	1.8	2	3.2	3.1	3.4
	0.94	0.95	0.93	0.92	0.99
market information standardisation	1.8	1.8	3	3.3	3.4
	0.83	0.83	1	1.11	0.96
market information availability	1.4	1.4	2.9	3.2	3.3
	0.56	0.58	0.91	0.92	0.96
development stability	1.7	1.6	2.8	3.4	0.27
	0.7	0.73	0.96	0.8	0.75
quality of property products	1.5	1.5	2.5	2.8	2.5
	0.59	0.59	0.99	0.62	0.84
average	1.58	1.67	2.71	2.96	3.09
category	Maure	Mature	Emergent	Emergent	Emergent

注1) Chin and Dent(2005)に基づいて筆者が作成。

注2) H.Kは香港、K.Lはクアラルンプールを指す。

注3) 上段が市場成熟度に関する回答の平均、下段は標準偏差。

Chin and Dent(2005)においては基本的にはKeogh and D'Arcy(1994)の基準を踏襲しつつ拡大したアンケート調査を、アジアの5つの都市の不動産コンサルティング会社に対して実施している。69の対象会社のうち50の有効回答を得ている。図表7はその結果である。香港とシンガポールの市場の成熟度が群を抜いており、クアラルンプール、バンコク、台北はあまり大きな差がない。以下では市場の成熟度を判定する個々の項目に即して解説を行う。

① Market openness

香港とシンガポールは非常に高い評価を得ている。一方、クアラルンプール、バンコク、台北においては、外国の機関による不動産所有に制限がかかっている。ほとんどのビジネスがマレーシア、タイにおいて外国の投資に対して開かれている。しかし、タイにおいては外国の機関の不動産所有が制限されており、利益をタイ国外に持ち出すことに関する規制もある。マレーシアでも外国機関による不動産所有は同様の制限がある。外国の投資家はマレーシアでビジネスを行う免許を得るためには国内企業とジョイントベンチャーを組まなければならない。

② Property professional level

香港とシンガポールでは不動産取引にかかる高度な専門家が育成されている。これはイギリスの植民地時代に制度の骨格が形成されたことによる。マレーシアもイギリスの植民地であったが、香港、シンガポールほどの成熟化は進展していない。

タイにおいては鑑定士に係る資格制度はないが、近年鑑定士協会が教育、専門資格を国際的な標準に合わせている。

台北では不動産にかかる資格制度、専門機関がほとんどない。2001年までは chartered surveyors も制度化されていなかった。それまでにあった唯一の規制は、登記(property registered certificate)にかかるものだけであった。

③ Presence of property intermediaries

シンガポール、香港ではグローバルな環境で業務を行う仲介機関が多数存在する。例えば、シンガポールでは60程度の不動産コンサルティング会社があるが、そのほとんどがグローバルな環境で仕事をしている。

一方バンコク、クアラルンプールでの不動産コンサルティング会社は、規模が小さく多くは国内だけで業務を行う企業である。

④ User and investor opportunities

バンコク、クアラルンプール、台北では、外国人による不動産所有規制やジョイントベンチャー規制などがあるため、この項目に関する評価が低くなっている。

⑤ Realistic market values and market stability

香港とシンガポールではこの項目に関する高い評価が出ている。不動産の価格サイクルがあるものの、少なくとも需給の状態を反映した価格づけが成立している。

台北においては、多くの回答者が、公的な、オープンな情報ソースにおいて価格情報が

得られないということを指摘している。また、過去の **chartered surveyors** に関する規制がなかったことが様々な問題を引き起こしているとも指摘されている。

バンコクでは、公的な価格情報と実際の価格の乖離があるとされている。つまり、納税額を低くするために実際の取引価格情報は秘匿されている。このため信頼のおける価格情報を公的な、オープンな情報ソースから得ることができず、不動産業者を通じて得るしかない。このような特徴は社会環境、不動産に関する規制がほとんどないこと、訓練された鑑定士の不足がバンコクの不動産市場の成熟度を低下させている。

⑥ **Property investment flexibility**

クアラルンプール、バンコク、台北においては、外国為替規制、金融市場の自由化が中途半端であることに起因して、不動産市場、金融市場における流動性が不十分なものとどまっている。

⑦ **Market information aspects**

市場の開放性、高度な専門家の存在、信頼できる仲介機関の存在などにより、香港とシンガポールでは十分な情報を低コストで手に入れることができるようになっている。それだけではなく、両地域では、政府が標準化された市場の情報を提供する機関を特別に設置している。

バンコク、台北では市場の情報に関するルールや専門の機関は存在しない。また政府からの定期的なレポートもない。このため不動産コンサルタント会社は独自のルートで情報を集めなくてはならない。

⑧ **Development stability**

クアラルンプール、バンコクでは工事の遅延により借金の返済ができずに不良債権化してしまう事例が多数ある。このような事態を防ぐ金融上の措置が不足しているため、この項目の評価が低い。

⑨ **Quality of property products**

シンガポール、香港では多数の国際的基準での A クラスビルがあるため、この項目の評価が高い。

3 調査手法の概要

本稿で採用した調査手法は、以下のようなものである。

(1) 全米リアルター協会 (NAR) 及び ERA ジャパンを活用した調査

世界 60 カ国にネットワークを有する NAR の日本大使 (NAR の日本との連絡を担当する者) に依頼し、調査対象国に在住する NAR 大使に対して不動産にかかる法制度、登記制度、免許、教育、取引制度、税制、投資環境等についてアンケート票を送付し、回答を得た。

また、米国に本部を置く、不動産フランチャイズチェーンで世界 40 カ国以上にネットワークを有する ERA ジャパンを通じて調査対象国に在住する ERA 関係者に対して同様の

アンケート票を送付し、回答を得ている。

(2) 日本貿易振興機構（JETRO）を活用した調査

幅広い海外ネットワークを持ち、在外企業の支援を行うとともに、海外経済に関する情報の収集を行っている JETRO から、調査対象国における不動産及び不動産取引等に関する情報を得た。

(3) 専門家を活用した調査

不動産関連法令に造詣が深く、かつアジア各国にネットワークを有するべんごしに調査対象国の不動産にかかる法制度、登記制度、投資環境等について調査を依頼し回答を得た。

(4) 国会図書館を活用した調査

国会図書館に所蔵された書籍のうち、調査対象国の不動産にかかる情報、投資環境等について記載された書籍・文献を入手し、情報を得た。

(5) 企業ヒアリング調査

調査対象国を含むアジアにおいて既に進出し、事業を行っている不動産関連企業に対して、アジアにおける不動産取引の現状、問題点等をヒアリングし情報をえた。

(6) 書籍、文献、インターネット調査

調査対象国を含むアジア各国の経済・社会情勢、貿易・投資の現状、不動産取引を含む外資の進出状況等について記載された書籍・文献から情報を得た。また、インターネットを通じて本調査に必要と思われる情報を得、各調査の足がかりとし、さらに情報の確認を行った上で採用した。

II 日本経済とアジア経済の概況

この章ではまず日本経済とアジア経済の関係を時系列で追い、アジア経済の現況を描写し、最後にアジア経済の抱えるポテンシャルと将来の姿について、文献調査で得られたものの概要を示す。

1 これまでの日本企業のアジアとの関わり(小売業を中心に)

川端(2011)に従って、日本のアジアへのビジネス上のかかわりの歴史をまず復習してみる。

戦前戦中において、日本の小売業は、朝鮮、満州、中国、台湾、インドシナ、インドネシア、ハワイに出店を行っており、それは軍の要請が多く、また、軍の期待に応えるためのものが多かった。

戦後期の特徴として百貨店以外の業態による海外進出が進展したことがあり、1960年代にはクリーニング店や書店、1970年代になるとファッション専門店やスーパー、1990年代からはコンビニが海外進出を果たしている。

1960年代にアメリカに進出した百貨店は、高島屋、阪急、西武がある。日本商品を求めるアメリカ人客で大いににぎわったが、アメリカ人の所得を見込んだ日本の百貨店は高級品ばかりを並べたため軒並み失敗に終わった。東急がハワイにオープンさせた日系人向けのスーパーは拡大、継続している。

日本のスーパーの海外進出は1970～1980年代前半を黎明期、1980年代後半～1990年代前半を成長期、1990年代後半を成熟期、1990年代末～2000年代前半を衰退期と捉えることができる。そして、2005年より復活期に差し掛かっている。現在百貨店、スーパー、コンビニは、アジアへの出店を加速させている。

しかし、これまでの経験から1998年のアジア通貨危機が生じる前年のバブル絶頂期においても百貨店の7割近くが、スーパーの6割近くが赤字であった。それは

- ・ 中間流通が未整備なため商品調達が困難及び高コスト
- ・ 低価格競争が激しい
- ・ 店舗立地の問題は、日本と海外の一番大きな違いである。海外では通り一本隔てただけでライフスタイルが大きく異なるエリアが存在し、店舗の商業環境が2～3年でどのように変遷するのかよみづらい
- ・ スーパーの長寿店は海外に住む日本人をターゲット若しくはベースにした店舗であったなどが原因になっていたようだ。

小売業以外に目を転じて、特に中堅・中小企業の海外進出状況をみてみよう（有限責任あずさ監査法人(2012)）。

日本企業の海外現地法人数を見ると、北米は横ばい、ヨーロッパは微増の中でアジア地域への進出企業数の増加が顕著である。また、絶対数では大企業には及ばないものの、ここ数年で中堅・中小企業の海外現地法人数は急激に増えている。

現段階の中堅・中小企業の海外進出の目的としては、

- ・製造コストの削減
- ・取引先に追随
- ・現地市場の開拓

などがあり、ここ数年は、「取引先に追随」が減少した。その代わりに

- ・国内市場の成熟化・縮小
- ・第三国への輸出

が増加している。

2 アジア経済の現況

このように、アジアへの日本企業の出店や投資には比較的長い歴史がある。今後、この動きが加速することが期待される。そのためには、各国の不動産投資環境に関する十分な情報を収集することが必要であり、詳細は次章で解説することになるが、以下において三菱東京UFJ銀行国際業務部（2012）（「アジア進出ハンドブック」）に従って、各国別の現状を経済環境及び制度面において簡単に述べる。

(1) 中国

ア 概況

中国のGDPは2010年に日本を抜いて世界第2位となり、中間層（世帯の年間可処分所得が5000～3万5000米ドル）は2010年の約5億人から2020年の約9.7億人に倍増する見込みであり、巨大マーケットとして非常に魅力的な国である。

一方で、急速な経済発展は、貧富の差の拡大、不動産価格の高騰や資源確保問題、環境問題などの社会問題を引き起こしている。

イ 中国現地当局の投資誘致方針

中国ではWTO加盟から10年以上が経過し、外資、内資の区別は縮小し、外資優遇策は基本的に消滅しつつあるといえる。ただ、2012年1月30日から実施されている外商投資産業指導目録では、「省エネ・環境保護」「次世代情報技術」「バイオ」「先端機械設備」「新エネルギー」「新材料」「新エネルギー車」の7分野については奨励されている。

ウ 合弁会社の経営権について

中国企業と合弁会社を設立した場合の注意点として出資比率の問題がある。日本においては、出資比率を51%以上にすると合弁会社の支配権を得たことになるが、中外合弁企業は最高決議機関である「董事会」を設け、その決定が最重要となるため、出資比率を51%以上確保したとしても董事会のメンバーの過半数が中国側の人間であると、実質的に中国側の意向のみで意思決定できる仕組みになっている。

エ 外貨資本金の人民元転換後資金の用途制限

図表8 外貨資本金の人民元転換後資金の用途制限

主な項目	概要
------	----

国内持分投資の禁止	<ul style="list-style-type: none"> ・外資企業は、外貨建資本金の人民元転換後の資金を、中国国内の持分投資に使用してはならない。ただし、持分投資類企業は制限対象外。
不動産購入の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・外資企業が外貨建資本金の人民元転換後の資金で、土地譲渡金を支払う場合、銀行は関連エビデンスを厳格に審査しなければならない。 ・外資不動産企業を除き、外貨資本金の人民元転換後の資金で、自社用目的以外で不動産を購入してはならない。
委託貸付等の禁止	<ul style="list-style-type: none"> ・外資企業は、外貨資本金の人民元転換後の資金を、委託貸付の実行、企業間貸借の返済（含む第三者による立替金）、第三者に転貸した銀行ローンへの返済に使用してはならない。 ・外貨建資本金の人民元転換後の資金で、中国国内の銀行ローン（含む委託貸付）を返済する場合、銀行ローンが使用済みであることを証明するエビデンス等を銀行に提出する必要がある。
保証金の支払の禁止	<ul style="list-style-type: none"> ・外資企業は、外貨建資本金の人民元転換後の資金で、各種保証金を支払ってはならない。 ・国内の個人・機構は、外貨管理局の許可を以って、外資企業から外資にそのまま保証金を受取ることが可能。

※ 主としてホットマネーの流入を阻止する狙いがある。

(2) インド

ア 概況

1991年の経済危機以降、インドの経済は、独立以来の社会主義的統制経済から外資の積極導入、自由化・規制緩和を軸とする「新経済政策」を打ち出し、潜在成長率は8%前後といわれるほど高い成長を続けている。2011年度の名目GDPは1兆7080億米ドルとなっており世界ランキングでは第10位となった。

インドのGDP構成比（2011年）を見ると、農業14.0%、鉱工業27.0%、サービス業59.0%でありサービス業の比率が高くなっている。サービス業には、商業・ホテル・運輸・通信・金融・不動産・IT産業等が含まれている。政治リスクは低く、対日感情は悪くない。

一方で急速な経済成長による社会格差や経済格差が進んでおり、また、2025年には中国を抜き世界の人口大国になることが予想されていることが、巨大な消費市場の誕生への期待のうらで雇用の創出の必要性に迫られている。

イ インドの現地当局の誘致方針

「新経済政策」以降、外資の自由化・外資開放を促進させており、インドへの直接投資は、禁止分野及びインド政府許可・承認を必要とするケースに該当しなければ、定められた出資比率の範囲内において自動認可される「ネガティブリスト方式」が採用されており、製造業をはじめとする多くの産業分野で100%まで出資が可能となっている。

インドにおいても投資奨励策としての各種税法上の優遇措置は存在するが、東南アジア等に見られるような、外資系企業を誘致するための特別な税制優遇措置は存在しない。

ウ 輸送・電力・水道などのインフラ問題

港湾インフラが不十分で常に混みあい荷揚げに数日間待たされたり、また通関手続きも煩雑・不効率で4～5日程度を要する。

内陸物流は道路・鉄道による輸送が8割以上を占めるが、鉄道が不定期な運行スケジュールとなっていることと、トラック輸送についても道路事情の不良、渋滞が激しいことから不効率を強いられている。電力は発電量が不足し、工場や家庭には自家発電機が必要である。水道設備についても不備不足状態であり、飲用は不可である。

エ 全般的な評価

徐々に改善の方向性にはあるというものの、インドへの進出は、中国・東南アジアと比べても一般的にハードルが高いといわれている。理由は、以下のとおりである。

- ・「劣悪なインフラ」
- ・「厳しい労働環境」過去の社会主義政策の影響から、解雇することが不可であることと、ストライキが多発すること。
- ・「複雑な税制」二階建て、三階建ての税金が課される上、州付加価値税、サービス税、中央販売税、通行税など

オ 土地取得が難しい

また、インドは土地の権利関係、登記制度が複雑かつ日本のように整備されていない。そして、土地の購入後に様々な問題が生じて訴訟が頻繁に起きる。例えば、農民などから直接土地を買った場合、土地の登記の整備状況が不十分であるため、土地の売買契約を結んだとしても、その後、真の土地所有者と名乗り出るものが複数現れて土地の購入に手間取るといったことが珍しくない。極力、州政府の開発公社などが開発した土地を購入すべきである。

カ 金融政策

配当に対する重い税金、銀行への規制によって資金調達の手段が限られている。

為替は変動相場制であるものの多くの規制が行っており完全自由化にはほど遠い状態である。ただし、オフショアでの為替予約を認めるなど、一部自由化の動きもある。

インドでは全ての会社、プロジェクト事務所、支店及び駐在員事務所が会計検査を受けなければならない。インドの勅許会計士が会計監査を行う。

キ インドにおける進出形態

(現地法人)

図表 9 インドにおける現地法人の基準

非公開会社	株主は最低 2 名、最高 50 名まで 取締役は最低 2 名、最高 7 名まで 株式の譲渡制限がある 株式、社債の一般公募の禁止 個人からの借入の禁止（株主、取締役からは可能） 最低資本金額は 10 万ルピー（金融会社は除く）
公開会社	株主は最低 7 名 取締役は最低 3 名、最高 12 名まで 株主総会は年に 1 回必要 最低資本金額は 50 万ルピー

(駐在員事務所)

駐在員事務所の設立は AD Category - I Bank 経由でインド準備銀行宛に申請する必要がある。また、活動の範囲、適格基準が定められている。

図表 10 インドにおける駐在員事務所の基準

活動範囲	<ul style="list-style-type: none">・本社のインドでの代表・輸出入の促進・在インド企業と本社との技術・資本提携の促進・本社とインド企業とのコミュニケーションのチャンネル
適格基準	<ul style="list-style-type: none">・外資に 100%出資が自動認可ルートで認められている分野については自動認可、認められていない分野についてはインド準備銀行を通じた政府の許可が必要・自国において、直近 3 年間の会計年度において利益を上げていること及び純資産が 5 万米ドル相当以上であること

(支店)

駐在員事務所の設立と同様に AD Category - I Bank 経由でインド準備銀行宛に申請する必要があるが、活動の範囲は広い。

図表 11 インドにおける支店の基準

活動範囲	<ul style="list-style-type: none">・本社のインドでの代表として、インドでの販売・購入代理活動・輸出入業務・プロフェッショナルサービスやコンサルタントサービスの提供・調査業務・本社とインド企業との技術・資本提携の推進
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・IT サービス・ソフトウェア開発 ・本社・グループ会社が提供する商品についての技術サポート
適格基準	<ul style="list-style-type: none"> ・外資に 100%出資が自動認可ルートで認められている分野については自動認可、認められていない分野についてはインド準備銀行を通じた政府の許可が必要 ・自国において、直近 5 年間の会計年度において利益を上げていること及び純資産が 10 万米ドル相当以上であること

(プロジェクトオフィス)

プロジェクトオフィスは外国企業がインド国内で一時的に特定の建設・施行工事を請け負う場合、設置することができます。プロジェクト遂行業務及びそれに付随する活動以外は行えない。

ク 出資比率規制がある分野

なおインドでは外国企業の出資比率が制限されているケースがある。その内容は以下のとおりである。

図表 12 インドにおける出資比率規制

26%までの出資	防衛産業、保険、出版業の一部
49%までの出資	放送、国内航空
74%までの出資	衛星の設置と運営、通信、民間銀行
100%までの出資	空港、郵便サービス、ノンバンク、石油・天然ガス、鉱物資源採掘、電力、紅茶、農業の一部、小売業

(3) インドネシア

ア 概況

インドネシアの人口は約 2 億 4000 万人で世界第 4 位となっており、また全体の 60%以上が 40 歳未満という消費国としては非常にポテンシャルが高い国である。リーマンショック後にマイナス成長となったものの、その後は 6%前後の成長率を記録している経済は比較的安定しており、政府の財務も健全化され外部格付機関による格付付与では投資適格国へ格上げとなった。

天然資源や農水産資源が豊富でエネルギー関連やアグリビジネス関連でもポテンシャルが高いといわれている。さらに政情も安定している。

イ インドネシアの現地当局の投資誘致方針

従来は内国投資法と外国投資法の 2 本立てで対応していたが、2007 年に新投資法に一本化され、インドネシアの国益に留意しつつ規制はほぼ無いといえる。また、企業投資に関する優遇税制が存在する。

ウ インドネシアにおける会社設立手続

設立に必要な手続は以下の2つの大きな流れを含む。

- ・外国投資認可の取得
- ・会社設立・登記

図表 13 インドネシアにおける会社設立手続き

外国投資認可の取得	会社設立・登記
<ul style="list-style-type: none"> ・申請書の作成、株主の選定、総投資額の決定 ・製造業：製造プロセス説明書、製造フロー図、原料・副原料の種類表作成 ・サービス業：予定業務活動の説明書作成 ・会社概要の決定 ・合弁契約書：インドネシア資本との合弁 	<ul style="list-style-type: none"> ・株主発起人、資本金の決定 ・会社定款・設立証書の作成 ・役員、コミサリス選定、諸規程（定款作成から60日以内に法務人権省に届出が必要）
所管：投資調整庁（BKPM）	所管：法務人権省
承認通知書の受領	会社登記・官報記載

(4) マレーシア

ア 概況

マレーシアは外国企業が進出するにあたって、基本的な条件がすべて揃っている国である。電気、ガス、水道、道路などのインフラが充実しており、道路の整備状況も良好である。

天然資源も豊富で経済的にも安定しており、教育にも力を入れているため人材の資質も優れている。

イ マレーシア現地当局の投資誘致方針

外国企業の進出を積極的に奨励し、製造業については独資100%の進出が可能となっている、さらに製造業の中でもハイテク産業、環境関連産業については税制面の投資優遇を厚く付与し、補助金を支給している。非製造業についても徐々に規制緩和が進み、一部独資100%での進出が認められている分野もある。

一方で、通貨リングgitでの取引は完全な国際化に至っておらず、引き続き規制の対象になっている。

(5) フィリピン

ア 概況

フィリピンは、アセアン諸国ではインドネシアにつぐ人口（約9580万人）を誇り、人

ロピラミッドが三角形となっており若年層が非常に多い国である。治安はかなり改善され、英語でのコミュニケーションが可能であり日本からも近い（飛行時間 2 時間～4 時間）こともあって日本企業の進出も多い。

イ フィリピン現地当局の投資誘致方針

フィリピンでは、1991 年の外国投資法制定に伴い、一部規制業種を除き原則として外資 100%での出資が可能となり、さらに 95 年には輸出企業を対象に特別経済区法も制定された。

一時汚職事件が相次いだ時期もあったが、現在は、フィリピン経済区庁（PEZA）が汚職のない迅速で効率的な外資誘致を進めている。1995 年～2010 年の累積投資額で日本は構成比 35.64%を占めトップとなっている。

(6) シンガポール

ア 概況

シンガポールは、税制面での恩恵が大きく、外資規制が少なく、カントリーリスクが低いこと、アジア各国の情報が集約されていることからビジネスをするには非常に魅力的な国である。

外為法や為替取引規制が無く、デリバティブ取引も盛んに行われていたためアジア域内の金融センターと位置づけられている。また、コンプライアンスに対する認識が非常に高く政情も安定している。

イ シンガポール現地当局の投資誘致方針

外国企業に対する参入障壁はほとんどなく、特に、先端技術、高付加価値産業、研究開発、ビジネスハブ機能といった分野を推奨し税制面での優遇を付与している。また、工業団地が 30 ヶ所以上存在し、日系企業も多く入居している。

(7) 韓国

ア 概況

1997 年のアジア通貨危機の影響で IMF の支援を受けて以来、財閥を再編し産業ごとに大手企業を仕分けして育成してきており、技術力の向上とウォン安の影響で経済は非常に好調な状態を維持している。

ただし、最先端技術を保持しているわけではなく、大手 5 財閥が韓国の GDP を占める割合が 50%～60%、輸出依存度が 50%と輸出の好不調の影響を受けやすく、また、韓国メーカーはハイテク部品を日系部材メーカーに依存しているため、経済が安定しているとまではいえない。

イ 韓国現地当局の投資誘致方針

国際競争力や貿易収支改善の点から外資導入に力を入れている。そのために外国人投資促進法が制定され、その投資法が適用される企業には法人税等の優遇制度がある。また、

外国人投資に対する保護も特別に行っている。

ウ 韓国の家賃制度

韓国の家賃制度は、「チョンセ」と「ウォルセ」の2種類がある。

図表 14 韓国における家賃制度

チョンセ	マンション価格の約 60%程度を保証金として家主に預ける代わりに家賃は不要となる。退出時に保証金は全額返還される。家主は、保証金を運用して収益を得るが、運用に失敗すれば赤字になるケースもあり、銀行金利の低下に伴い、この方法は減少している。
ウォルセ	ある程度の保証金を家主に預け、月々の家賃を別途支払う日本と同じ方法。借入人は、保証金の保全措置として「賃借権登記」をしておけば、競売時に「優先弁済権」が確保できる。

(8) タイ

ア 概況

タイは日本との良好な関係から日本からの投資、円借款を通じて、1960年代頃からインフラ整備を着々と進め、日系製造業を中心とする外国投資の受け入れに成功した。現在でも日本は最大の投資受け入れ国であり自動車産業、電気・電子産業のメーカーが多く進出している。

イ タイ現地当局の投資誘致方針

製造業に対しては、タイ国投資委員会（BOI）の投資奨励制度のもとで、タイ国内の産業促進のため、国籍を問わず、法人税や輸入関税の減免など税制面の特典が用意されている。さらに外資系企業に対しては、マジョリティー出資の許容（外資 100%出資可能）、土地所有の許容などの特典がある。

一方、非製造業に対しては、タイ商務省が管轄する「外国人事業法」による各種規制があり、原則として外資マジョリティー出資は禁止されていて、タイ資本のパートナーと合弁を組む必要がある。

ウ タイの住宅事情

多くの日系企業が進出しているため日本人向けのコンドミニアムが多く、日本人が窓口となる不動産業者も数多くある。タイでは不動産仲介手数料を家主側が負担するシステムになっている。

(9) ベトナム

ア 概況

1986年のドイモイ政策以降に改革・開放政策へ転じ、1990年代中ごろに第1次ベトナム投資ブームが起こった。1997年のアジア通貨危機の影響を受けた後、中国一極集中への

リスク回避のため 2004 年ころから第 2 次ベトナム投資ブームが起こった。

ベトナムの人口は約 8700 万人で平均年齢は 27 歳と非常に消費ポテンシャルが高い国となっている。

イ ベトナム現地当局の投資誘致方針

1996 年に施行された「外国投資法」で外国企業は国内企業と区分されていたが、2006 年に「共通投資法」「統一企業法」が施行され、外国資本への市場開放が本格化した。同時に外国企業に対する優遇も撤廃されたが、経済的・社会的に困難を有する地域への投資、経済特区への投資、ハイテク分野など特定分野への投資に対しては法人税優遇といった投資優遇が残っている。

ウ インフラ、労務管理

電力、資材調達、物流面のインフラ整備が未整備である。労務管理では、賃金は未だ安いとはいえ、インフレ傾向にあり、またエンジニアやマネージャーなどの人材が不足している。

(10) カンボジア

ア 概況

比較的低廉な人件費で注目を浴びたベトナムも経済成長に伴い人件費が上昇し、その代替としてカンボジアが注目を浴びている。若い労働人口が豊富で、現在、農業従事者が 8 割といわれており、工業化が進むにつれて農村からの労働力供給が期待される。日本をはじめ、アジア開発銀行、世界銀行などの国際機関の支援により、インフラ整備が着々と進展している。

イ カンボジア現地当局の投資誘致方針

基本的には投資を奨励するように法整備がなされている。全輸出の 8 割が縫製品で偏っているため、新産業の創出が喫緊の課題になっている事情がある。

ウ カンボジアの不動産事情

外国人（外国企業）は不動産の所有ができない。工業団地の取得は、超長期の使用権の購入となる。例外的にマンション等の居住用不動産の 2 階以上の部分の所有権が認められている。

(11) ミャンマー

ア 概況

1997 年のアジア通貨危機及び 2003 年以降の欧米を中心とした経済制裁により、周辺の国々の発展から取り残されている。2010 年後半より民主化が急速に進んだこと、豊富な天然資源と、6000 万人を超える人口が魅力となり投資対象国として認識されている。アセアン諸国で一番経済発展度が低く、人件費などのコストを低く抑えることが出来る可能性もある。

イ ミャンマー現地当局の投資誘致方針

投資に関する法令関係、金融制度の整備については、ようやく着手されたという状況。もっとも経済制裁が行われている間にも中国、タイ、韓国などからの投資は続いていた。現時点では、外国投資法に基づきミャンマー投資委員会投資認可を所得する必要がある。

3 アジア経済のポテンシャル

それでは将来に目を向けて、三井物産戦略研究所(2012)（「アジアをみる眼」）により、日本企業のアジアとの関わりの予想を総論的にみてみよう。

(1) 世界の成長センター

2008年のリーマンショック以降、世界的な景気減速からアジア・オセアニア地域はいち早く経済を回復基調に乗せ、主要11カ国の実質GDPはすでに世界金融危機前の水準を上回っている。それは、主に

- ・世界金融発生後に急減した中国向け輸出が急回復した。
 - ・各国の景気刺激策により、個人消費が大きく伸びた。
 - ・各国の公共投資等による景気刺激策と民間の設備投資が貢献した
- などによるものとされている。

また現在、アジアには、世界の人口の約半数が居住し、世界のGDPの約27%を産出している。中間層（年間可処分所得が5001ドル～3万5000ドル）は、現在の9億人から2020年には20億人に拡大されると見込まれており、単に「世界の工場」から「世界の市場」となりつつある。

欧州ソブリン危機のアジアの経済成長への影響は、僅少といわれている。なぜなら、中国、インドの2大国の欧州の金融機関依存度が低く、民間消費や公共投資などの国内需要が比較的多いからである。むしろ、アジアの新興財閥が欧州企業の買収を始めている。

これらのことから、日本とアジアの関係性も強化されている。図表15では日本の対外輸出比率の比較を行っている。

図表15 日本の対米輸出、対アジア輸出の推移

	対米輸出	対アジア輸出
2000年	25%	41.4%
2010年	12.7%	51.5%

注) 財務省貿易統計より作成

(2) 何がアジア経済を支えているのか

ア 中間層の急増

中国における中間層は2000年の6800万人から2010年には5億人に急増している。中間層の主役は1979年の一人っ子政策施行後に生まれた若年層であり、両親と双方の祖父

母からの財政的支援を受けられるため消費活動が活発である。

インドの 2010 年の総人口は 12.2 億人であるが、2025 年には中国を上回り約 16 億人となり、消費市場規模は 2005 年の 17 兆ルピーから 2025 年には 4 倍の約 70 兆ルピーへ拡大すると試算されている。

イ アジアの注目産業

ややアドホックではあるが、注目される産業のポテンシャル、現状を解説する。

- ・小売業・・・物流網が遅れているため、大規模小売チェーンより、小規模な小売店を通じた消費財の販売が一般的。コンビニが進出している。
- ・医療産業・・・生活が豊かになるほど高度医療も伸びる傾向にある。また、海外から患者を受け入れる医療ツーリズムが行われている。
- ・旅行業・・・アジア各国の中間層が海外に旅行する機会が増えてきている。特に LCC がそれを後押ししている。
- ・教育関連産業・・・所得の増加に伴って教育関連産業も着実に伸びている。特に若年人口が多いインドネシアやベトナムでその動きが顕著である。

ウ イスラム市場の存在

イスラム人口は 16 億人で世界人口の 4 分の 1 を占める。中東約 4.5 億人、アジア約 8.4 億人と世界のイスラム人口の約半数がアジアに存在する。イスラム圏は中長期的に世界に存在感を高めていく、と考えられている。例えば、

- ・人口規模が大きくかつ人口増加ペースが速い・2008 年で世界人口の 4 分の 1 を占め、2025 年には 20 億人を突破し世界人口の 3 分の 1 になると予測されている。
- ・産油国を中心に世界エネルギー資源が中東のイスラム圏に集中している。
- ・イスラム金融の拡大。イスラム金融は世界的な危機を招いた欧米型金融資本主義とは異なる価値観に基づくシステムであるため、グローバルな金融市場で軽視できない存在となっている。
- ・イスラム圏という共同体としての意識が高まっている。

など、イスラム圏の存在はアジア圏のポジティブな側面としてとらえてもよいだろう。

エ 経済統合の進展

また、アジアは現在急速に経済統合が進展しつつある。例えば主要国の貿易に占める FTA 発行済み国の構成比は以下のようにになっている。

図表 16 アジアにおける FTA の位置づけ

日本	16.5%
米国	34.4%
EU	73.8%
韓国	14.4%
中国	11.4%
シンガポール	65.9%

タイ	55.8%
インドネシア	63.9%
マレーシア	60.2%
フィリピン	51.5%
ベトナム	59.3%

注) 2010年JETRO調査より作成。

ただしアジアはインフラがまだ未整備の地域も多く、今後とも経済発展していくためにはインフラの継続的な整備が不可欠だろう。また

日本：2050年までの4割が高齢者になる。

中国：過去30年間は人口ボーナス期だったが、2015年を過ぎたあたりから状況は反転し始める。一人っ子政策を採用しているため、その反動は急速なものになる。

韓国：政府が対応を急いでいるが抜本的な解決策はみえない。

タイ：中国と同様である。

など各国で急速な高齢化が進むことが予想されている。このようにアジア経済が今後とも発展を続けるかについては予断を許さないが、世界で最も高い成長が期待されている地域であることは間違いがない。

4 海外進出企業の声

本調査では海外進出を果たしている日本の不動産関連企業2社へのヒアリングを行うとともに、「不動産市場における国際展開戦略に関する研究会」における4社のヒアリングの内容を整理した。

前者の調査においては、積水化学工業、東急不動産を対象とした。また、後者については、3月14日に国土交通省内で開催された研究会において、東急リバブル株式会社、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会、大和ハウスグループ、スターツグループのヒアリングが実施された。

海外展開の内容は、住宅建設事業、マンション開発を行うものだけでなく、主に現地の日本人を対象とした不動産賃貸、仲介事業を行うものであった。前者については日本の住宅事業が有する環境、高齢化、省エネルギーなどの比較優位性を活かしたものとなっている。後者については、日本人、日本企業の海外進出に伴うものであるため、日本語による意思疎通、日本人、日本企業のネットワークに比較優位性を見出すものとなっている。

海外進出上の課題としては、

- ・ 海外の制度の不透明性
- ・ 投資式の送金、投資回収にかかる規制
- ・ 不動産取引情報、トラブル情報等の不足

などが挙げられ、海外不動産業に関して何等かの資格制度があってもいいという意見も

でた。

(参考)

積水化学工業ヒアリングシート

1. 進出されておられる国と地名について

タイ、中国、韓国、台湾。工場を稼働させているのはタイのみ。

(以下、タイに焦点を絞ってヒアリング)

タイ国内の住宅建材メーカーと共同して 2009 年より事業を行っており、2012 年末から本格参入している。タイで工場を稼働させ住宅部品を製造し、タイ国内のデベロッパー向けに住宅を提供している。

住宅を提供しているのみで、不動産事業を行っているわけではない。

2. アジアでの不動産事業に進出した主な動機

タイで住宅部品を製造していたサイアム・セメント・グループが住宅の製造事業を始めるにあたりパートナー企業として積水化学に声をかけたことがきっかけ。

積水化学は、グループ会社がタイ国内で工場を稼働させていたこと、サイアムは王室関係者が創設した由緒正しい企業であること、タイの住宅事情を鑑みて参入することを決めた。

3. 不動産の取得または賃借する際の土地、物件情報の収集方法

不動産（土地）の取得、賃貸を行うことがない。

また、タイでは外国人（法人を含む）が、土地を取得することはできない。

4. 不動産の取得において日本とは違う部分

建築確認申請は、日本と同様に存在する。戸建てに関して竣工検査は無い。大型のオフィスビルに関しては、日本と同様に竣工検査、消防検査があると思う。ただし、確認申請を行わず建物を建築している場合も多く見受けられる。

構造計算も必要だが、日本より緩い。

登記制度は存在し、かなり浸透している。登記の効力は第三者対抗要件である。

タイ人は権利関係にうるさく、親族間においても厳密に権利関係を確定させることが多い（もともと積水は富裕層相手にビジネスを行っているので、富裕層に限った情報。また、華人が多いこともある。）。

また、隣地境界の定め方のついては分からないが、境界線をめぐって紛争が起きていることはよく耳にする。

不動産の担保価値はあまりない。借り手の個人審査（所有財産、返済記録等）が重要である。

住宅に関しては、風水を重んじて設計を行う。水周りが重要。

住宅に関するアフターサービスが一般的でなく、トラブルが多発している。タイの消費者センターに寄せられる苦情の 7 割程度が住宅に関するものである。積水化学工業では、進出当初から構造体は 20 年保証、3 年間の定期点検を行ってきたが、それを真似る企業が出始めている。

宅建業免許と同等のものは存在する。また、宅建主任者も同様である。
建設業の免許も存在し、積水は取得している。

現地法人に関しては、建材の製造は積水 51%、サイアム 49%の外資企業を設立し、住宅の建設、販売は積水 49%、サイアム 51%の国内企業を設立している。これは前者は外資 100% 出資可能な「製造業」なのに対して、後者は外資規制がある「サービス業」に当たるためである。取締役の就任には外資規制がないが、サービス業の部長（マネージャー）は外国人が就任することはできない。

5. 今後、同様にアジア進出を考える企業に対するアドバイス

タイ人は、まじめで向上心が高い。また、日本に対する憧れが強く、中国人や韓国人と比較してあからさまに日本人を優遇する。
一方でプライドが高く、叱責されることを極度に嫌がり、そのため改善スピードが遅い。意思決定も遅い。

タイ人は、現場労働を厭うため労働者が不足している。カンボジアやベトナムからの出稼ぎ労働者がそれを補っていたが、それぞれの国での仕事量が増加しているためそれらが帰国し、労働者不足が深刻になっている。

インフラの整備は問題が無い。
また、材料の調達に関しても問題ない（パートナー企業が古い建材メーカーでもある。）。

6. 国交省に対してアジアでの不動産事業を展開するに当たっての要望事項

外国で製造した住宅建材について、日本への輸入をもっと認めて欲しい。JIS 規制などで建材の日本への輸入が他国と比べて著しく少ない。
日本の住宅は、世界的に見て競争力が高い。特に高齢者対応、環境配慮面で評価が高く、その輸出に力を注ぐべきと考える。

7. その他

タイの工場では年間 3000 棟の製造が可能であるが、タイ国内ではそれを吸収できない。従って、タイから日本も含めてアジア各国へ輸出していきたいと考えている。また、運輸コストの問題からタイと別の国に工場を建設したいと考えており、具体的方針はある。

東急不動産企業ヒアリングシート

1. 進出されておられる国と地名について

インドネシアと中国。かつてはマレーシア、シンガポールにも進出していた。
インドネシアに関しては、40 年に渡り事業を行っている。
国際事業部は、現地のスタッフも含めて 20 名ほどいる。

2. アジアでの不動産事業に進出した主な動機

1970 年代のパンパシフィック構想が基礎となっている。
不動産は「人口」によって左右されるものであるという考えがある。

中国、インドネシアでは、主に住宅開発及びそれに付帯する施設（商業施設など）の開発を行っている。その他、サービスアパートメント、コンドミニアム、マンションの開発を行った実績がある。ホテルやビジネスオフィスは、これから。
日本人や日系人向けのビジネスではなく、現地の人向けのビジネスを行っている。

(以下、主にインドネシアの情報をヒアリングしています。)

3. 不動産の取得または賃借する際の土地、物件情報の収集方法

現地のブローカーや取引先（日本企業と地元企業）
情報の正確性は、日本より高いと思う。なぜなら、仲介業者が多数入り込む、いわゆる「あんこ」の情報が少ないから。そもそも情報が少ないこともあるかもしれない。

登記制度は一応存在するが、日本と比べると相当不十分。郊外に行くと登記されていないこともしばしばある。契約後に真の所有者が現れて争いとなるケースも十分に想定されるが、経験はない。都心部に関しては整備されている。

情報の正確性は、役所への確認、地元の人へのヒアリング等 3 重 4 重に確認を行っているが、リスクが大きいことは変わらない。そのリスクテイクを行っている。
ただ、問題が生じそうな物件には手を出さないようにしている。
経験として、大きなトラブルに関与したことはない。

4. 不動産の取得において日本とは違う部分

基本的には変わらない印象を持っている。

権利関係でいえば、インドネシアではインドネシア国籍の個人しか土地の所有権を取得できないため建設権の購入となる。建設権は土地の上に建物を建てる権利をいうが権利の存続期間が50年であり、その後20年の延長が可能である。

土地と建物の登記の別が無く、所有権が分離することもない。つまり建設権を保有するものと不動産の所有権を保有するものが別になることはない。

建設権の期限が到来した場合の取扱いについては分からない。なぜなら期限が到来した建設権がないし、その法整備もなされていないと思うから。

建設権の保有者が土地所有者に地代を支払うことはない。

建設権を取得し、住宅を建設し、インドネシア国籍の個人に販売した場合には、可能であれば建設権を所有権に変更する。変更の手間、費用はあまりかからない。

ただ、インドネシア人の習性が分からないが、権利関係をあまりはっきりさせる人は少なく、権利証の受取を拒否する人もいる。

不動産業を行うにあたって特に免許は必要ないと思う。外資企業は投資調整庁の認可を得る必要があり、そこに不動産業と記載する必要はあるが。

5. 今後、同様にアジア進出を考える企業に対するアドバイス

インドネシアで事業を行うに最大の障壁は、所有権がはっきりしないことである。そのリスクテイクができるかが鍵を握る。東急不動産も当初は地元企業との合弁で始めた。

リスクを極小化する投資家目線ではなく、ものを造るディベロッパーの目線が必要となる。

インドネシアは、法治国家として非常に未成熟である。

6. 国交省に対してアジアでの不動産事業を展開するに当たっての要望事項

法律、税制について不明瞭なところが多く窓口行政がはびこっている現状があり、その改革を要望して欲しい。外資の一企業が政府に働きかけても効果は少なく、現状においてもジャカルタ・ジャパン・クラブ（経団連系列）を通じて要望を行っている。

ODAに日本企業の製品を紐付けることが多いが、単に「売る」という発送ではなく、ODAを基に街が開発されていくなど波及効果が生じるような方策を行って欲しい。

7. その他

住宅開発のライバル企業は地元の不動産会社となり、東急不動産は中小企業の位置づけで

ある。ただし、外資企業としては大きいほうで、日系は参入していないと思うことと、他国に関してはシンガポール、オーストラリアが若干行っているという情報がある。

建築確認はあるが、竣工検査はない。ただ、竣工後改築した住宅について役人がクレームをつけているという情報はあった。その後の経緯は分からず。

国交省や経産省が各局、課がばらばらに調査や勉強会などのお知らせに来るが、縦割り行政を廃止し一体として行って欲しい。

Ⅲ 各論

1 シンガポールの不動産関連制度

(1) 不動産の所有、使用に関する制度

① 不動産の定義

居住用不動産法 (Residential Property Act: Chapter 274 of Singapore) によれば、シンガポールにおいて不動産とは、土地及びコンドミニアム等の建物を指す。建物は、原則として土地の一部と考えられ、独立して取引の対象とすることはできない。但し、コンドミニアムの1ユニットの所有等土地 (建物を含む) に関する空間所有権は、土地と分離して取引の対象とすることができる。

② 不動産の所有と利用、不動産の私有または使用に係る法体系

ア 土地保有の現状

ジェトロによれば¹、シンガポールでは全国土の約58%が国有地であり、国土庁 (SLA) をはじめとして住宅開発局 (HDB)、ジュロンタウン公社 (JTC)、都市再開発庁 (URA) など政府機関が管理している。限られた国土を有効に活用することを目的に、売却計画は工業用地で最大30年または60年間、住宅や商業用地で最大99年間など使用権を一定期間に区切って貸し出す方式 (リースホールド) が一般的で、売却方式は、国有地を政府が定めた一定価格を上回る購入申請があった場合、入札を実施する予備リスト方式と、一部開発を急ぐ国有地に限って、一定の期日に国有地を売却する確定リスト方式の二通りがある。リースホールドの用地で住宅や商業施設などを開発して一定期間後に再開発する場合には、リース期間の延長などを申請することも可能である。

イ 不動産を私有または使用する根拠法及びその内容

水本他 (1994) によれば、1826年以後、イギリスの法体系 (成文法、コモンロー、エクイティ) がシンガポールに継受された。そのなかで自由保有権のうち、土地所有権 (Fee Simple) はイギリスでもシンガポールでも同様である。生涯不動産権もイギリスと同様に適用されるが、シンガポールではそれがコモンロー上の不動産権²としてなおとどまっているのに対して、イギリスではエクイティ上の権利として再分類されたことに差異がある。

ウ 不動産権の種類

井上、鈴木、伴 (2012) によれば、シンガポールにおける不動産権には以下のような種

¹ http://www.jetro.go.jp/world/asia/sg/invest_02/#block3

² 不動産権は財産の1分類であり、それは中世においてはコモンロー裁判所における物的訴訟 (物自体の回復を許す訴訟形式) という手段によって、土地から排除された地主によって提起された。すなわち、Xが土地の無権限者であるYによって、強制的に排除された場合、Xは物的訴訟を提起できる。他方、動産を喪失した者は人的訴訟しか提起できなかった。物的訴訟と人的訴訟との異なる救済手段には基本的に相違があり、それは人的訴訟が物自体の回復をできないことに基づいている。

類がある。

(ア) Fee Simple

相続の対象となる不動産権であり、当該権利の権利者が相続人を有する限り永続的に続くもの (Fee) のうち、同権利の相続の対象となる相続人に制限のないものをいう。

(イ) Life Estate

当該権利の原権利者が生存する限り存続する不動産権であり、Fee Simple の権利者が設定することができる。Life Estate は相続の対象とならない。また、Life Estate の権利者は、対象の不動産の性質に対して変更を加える (Waste) ことができない。

(ウ) Leasehold Estate

個人や企業が取得する不動産権は、基本的に Leasehold Estate である。Leasehold Estate とは、契約に基づき、賃料を支払うことを条件として、一定の期間、他者が保有する土地を排他的に利用及び支配する権利 (いわゆる賃貸借権) をいう。Leasehold Estate には主に以下の 4 種類がある。

i Fixed Term Tenant

賃貸借期間が固定され、当該期間の経過により自動的に賃貸借が終了するものをいう。

ii Periodic Lease

各月、各年などと一定期間毎に更新される賃貸借であって、当事者による終了の通知がなされない限り自動的に更新されるものをいう。

iii Tenancy at Will

各当事者が賃貸借の終了をいつでも任意で定めることができるものをいう。

iv Tenancy at Sufferance

賃貸借期間の経過後においても借主が対象不動産を占有し続けている場合であり、3 と異なり貸主・借主間で当該占有の継続について合意していない状態をいう。

(エ) Estate in Perpetuity

State Lands Act によって、企業や個人に対して設定される不動産権であり、国と企業又は個人との合意又は同法に定める条件に従うことが必要とされるものをいう。この権利は、Leasehold Estate と異なり期間の定めがなく、譲渡や相続の対象に制限のない永続的な権利である。

③ 不動産の登記

ア 登記制度の有無

シンガポールには登記制度は存在する。井上、鈴木、伴 (2012) に従ってシンガポールの登記制度を以下に解説する。

シンガポールでは Land Title Act³を根拠法として、土地に関する取引は登記によって

³ Land Titles Act (CHAPTER 157)

<http://statutes.agc.gov.sg/aol/search/display/view.w3p?page=0;query=CompId%3A3302314c-c001-475>

有効となり、登記されない土地取引は効力を有しない。登記された所有者のみが真の所有者である。登記は強制にて、所有者は最新である。よって現在の登記された所有者が真の所有者である。登記簿の内容に基づき権利者に対して権利証 (Certificate of Title) が発行される。

シンガポールの登記制度は、Torrens System という、登記に公信性を認める制度である。同制度の下では、Fee Simple、Estate in Perpetuity、Life Estate、Leasehold Estate (賃貸期間が7年を超えるもの)、不動産に対する Mortgage 及び Charge 等が登記の対象となり、一旦権利者として登記された場合、当該権利者の権利は原則として消滅又は変更されない権利とされ、当該権利の譲渡又は設定の際には登記が譲渡又は設定のコモンロー上の効力要件とされ、当該権利の存在が国家により保証される。

Torrens System の下では、登記簿の内容に基づき権利者に対して権利証 (Certificate of Title) が発行される。権利証は、原則として確定証拠 (争うことができない証拠) として取り扱われるが、登記権利者自身による詐欺や必要な裁判所の決定の欠落の場合等例外的に登記済みの権利が無効とされる場合があるので注意が必要とされる。

シンガポールの不動産登記は、Land Titles Act によって法的に管理されている。この法律の下では、不動産が信託された場合の受益者の権利 (受益権)、土地の購入オプション権等のエクイティ上の権利は、登記の対象とされていない。エクイティ上の権利は、コモンロー上の権利と期限を異にし、コモンロー上の不動産に関する権利は、如何なる第三者に対しても当該権利を主張することができるのに対し、エクイティ上の不動産に関する権利は、「利害関係を有する善意の第三者」 (bona fide purchaser for value of the legal interest without notice) に対して対抗することができないとされている。このようなエクイティ上の権利等登記対象とされない不動産に関する権利については、Caveat という通知予告記載制度によって保護されうる。Caveat には、①対象となる権利に劣後する権利が設定される場合を除き登記を禁止するもの、及び②対象となる権利の権利者が同意した場合を除き登記を禁止するものの2つの様式があり、予告記載の削除又は撤回がなされない限り、申請者が選択した様式に応じて予告記載後の登記が禁止される。Caveat の申請がなされた場合、登記官が登記済み権利者その他対象不動産の権利者に対して通知を行い、異議がある者は予告記載された権利の有効性を裁判にて争うことができる。

イ 登記の実務担当者

NAR 大使へのアンケート結果によれば、シンガポールでは、土地取引の売主も買主も、弁護士が全ての法的処理業務を行うことが一般的である。そのため登記の実務者は弁護士である。

(2) 不動産業者に関する制度

① 不動産業に対する規制

水本他（1994）によれば、シンガポールにおける不動産開発業に対する監督官庁は、都市再開発庁（URA：Urban Redevelopment Authority）である。一方、不動産仲介業に対する監督官庁は、不動産仲介業評議会（CEA：Council for Estate Agencies）である。

シンガポールでは、4戸を越える住宅を開発する事業の施行、および購入者に対する資金供給を事業とすることを住宅開発と定義しており、これに係る者は個人法人を問わず、住宅監督官（Controller of Housing）の免許を所得する必要がある。これは「住宅開発業者（監督及び免許）に関する法律（Housing Developers（Control and Licensing）Act）」の第4条により規定されている。

② 不動産業者に関する罰則

不動産業者を監督する法律として以下の2つがある。

- ・「商工業用不動産の販売に関する法律（Sale of Commercial Properties Act）」
- ・「住宅開発業者（監督及び免許）に関する法律（Housing Developers（Control and Licensing）Act）」

水本他（1994）によれば、これら2法を中心として、分譲物件の販売に関して次のような規制が存在する。

ア 予約金の金額制限

開発業者はいかなる名目であっても、代金の10%を超える額の予約金（Booking fee）を受領することはできない。買主が買受の選択権（Purchase option）を行使する場合、予約金は売買代金に充当されるが、これを放棄する場合は、次の通り一定割合が返還される。

- ・シンガポールドル200,000以下の居住用不動産：95%
- ・シンガポールドル200,000を超える居住用不動産：90%
- ・商業用不動産：50%

イ 契約書の書式

居住用物件、商工業物件とも売買契約は、上述2法に基づく規制で定められた様式によることが義務づけられている。現在のところ、CEAが定めた8つの書式がある。

ウ 未完成物件の売買

未完成物件は、建設許可（Building plan approval）を受けた後でなければ販売行為をすることができない。また、代金は開発事業の進捗状況に応じて分割払いとしなければならない。支払いスケジュールは、上記契約書式に記載されており、契約締結時20%、基礎工事完了時10%などとなっている。

エ 瑕疵担保責任

開発業者は物件完成時、または引き渡し時のいずれか早い時点から12ヶ月間、当該物件の瑕疵につき損害賠償等の責任を負う。

オ 物件の所有関係（商工業物件のみ）

開発業者は販売する商工業用物件の敷地に関する権利を次のいずれかの形で自ら保有していなければならない。

- ・ 販売契約時において残存期間が21年を下らないリースホールド
- ・ 完全所有権（freehold）

また、実務上、計画許可（Planning permission）の際に、共用部分を除く建物延床面積が5,000 m²以上のものについては、床面積30%以上を仮使用許可（Temporary Occupation Permit）の日から自ら10年間所有を継続するか、または10年間所有を継続する買主に売却しなければならないとする許可条件が付される。これらの規制等は、建物の管理を良好な状態に保たせることを目的とするものである。

③ 不動産取引に関する資格制度

NAR 大使へのアンケート結果に基づいて、シンガポールの不動産業のライセンス制度、不動産業者団体など不動産取引に関する実態を以下に解説する。

ア 不動産取引を行う者に付与するライセンス制度

シンガポールでは、すべての不動産業者（企業）は、政府機関である Council for Estate Agencies（略称 CEA）によって免許を与えられる。この不動産業の免許は、Estate Agents Act, 2010⁴に基づき交付される。この免許は毎年更新する必要がある。また、不動産業に対して、強制ではないが毎年6時間程度の教育講座が提供されている。

不動産業の営業マンとして免許を得るためには、必須コースを受講して試験に合格しなければならない。営業担当者となった後も一定の受講をし、試験を通ると、それが業者免許の取得の条件のひとつとなる。

民間の土地取引に対しては、広報上の制限（土地所得の事前届出制等）はなく、取引を行った者は、1ヶ月以内に監督官庁（URA、税務署および登記所）に取引内容を報告することが義務づけられている。

イ 不動産取引の契約に必要な書類

シンガポールにおける不動産取引に関する書類には、現在のところ CEA が定めている使用義務のある8つの書式⁵が存在している。

ウ 不動産取引を行う者に対する罰則

違法に不動産取引を行った場合、法に基づいて禁固刑、罰金刑に処される。また、不動

⁴ <http://www.paulhypepage.com/start-a-singapore-real-estate-agency/>

⁵ 水本他（1994）では、契約書書類は、「住宅開発業者（監督及び免許）に関する法律（Housing Developers（Control and Licensing） Act）」、または「商工業用不動産の販売に関する法律（Sale of Commercial Properties Act）」に基づく規制で定められた様式によることが義務づけられているとしており、これは NAR 大使へのアンケート結果と異なる。

産取引業者が CEA の倫理規定を侵害するような行為を行った場合は、警告、免許停止、あるいは会員を除籍などの処罰に処される。

④不動産業者で組織する団体

シンガポールの不動産業者らは、自ら次の 2 つの団体を組織し、不動産取引の促進および信頼性を高める努力をしている。これら 2 団体の沿革、活動内容等の詳細が次の URL に記載されている。

- SAEA (Singapore Accredited Estate Agency)
www.saea.org.sg
- IEA (Institute of Estate Agents, Singapore)
www.iea.sg

(3) 不動産取引に関する情報環境

NAR 大使へのアンケート結果に基づいて、シンガポールにおける不動産取引の情報環境を以下に解説する。

① 売買時にやり取りされる情報

シンガポールでは一般に不動産売買に際する法的な実務処理は買主、売主の弁護士によって行われる。そのため営業担当者は、売買契約書を説明するのみである。

② 統合データベース

シンガポール政府が不動産取引データを公開しており、誰でもインターネット通じて以下の URL から閲覧することが可能である。

- Housing and Development Board (HDB)
 - www.hdb.gov.sg
- Urban Development Authority (URA)
 - www.ura.gov.sg

③ 建物評価

シンガポールでは、免許を持った不動産鑑定士が評価報告書を作成している。これはシンガポールにおける建物評価の基準となっている。

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

NAR 大使へのアンケート結果によれば、シンガポールにおいて不動産の消費者は、Law Society Conditions of Sale, 2012 によって法的に一定の保護を受ける。

ア 消費者保護の具体的な内容

(ア) 新築物件販売における消費者の保護

開発業者は、物件完成時または引き渡し時のいずれか早い時点から 12 ヶ月間、当該物件の瑕疵につき損害賠償等の責任を負う。

(イ) 中古販売における消費者保護

HDB（政府公社供給マンション）の中古販売の際、HDF に売買を届け出る前に Flat inspection という検査を受けなければならない。しかしこの検査は許可を得ないリフォームがなされていないかを確認する検査で、住宅の現在の性能についての検査とは異なる。

(ウ) 不動産賃貸における消費者（借主）保護

現状では、不動産賃貸において借主を保護する法律は存在しておらず、賃貸は契約自由に任されている。

② 外国人投資家との関係

水本他（1994）及び井上、鈴木、伴（2012）に基づいて、シンガポールにおける外国人による不動産投資、保有の規制に関して以下に解説する。

ア 外国人による不動産投資について

(ア) 居住や事業の用に供さない、投資用不動産を私有することの可能性

外国人は、ア) オフィスや小売店のショッピングモールなどの商業用不動産、イ) ホテル法に基づいて登録されているホテル、ウ) 工業用不動産を自由に取得、保有、処分することができる。

(イ) 外国資本による不動産取引の規制または優遇の有無及びそれらの内容

外国人又は外国企業（外国で設立された企業、シンガポール国籍を有しない者が一人でも社員又は取締役となっている企業等）は、一定の「居住用不動産」（居住用不動産法にて定義）の所有権の取得が、以下のように規制されている。

シンガポール市民及び「認可された買主」（居住用不動産法にて定義）だけが、居住用不動産の売却及び譲渡をすることができる。そのため、外資系住宅開発業者は、居住用不動産を購入する前に、建築作業完了までの時間や納付すべき保証金などの条件について規定する適格証明を、居住用不動産法に基づいて申請しなければならない。居住用不動産法に反する取引は無効とされる。

しかし例外として、外国人は、集合住宅がコンドミニアムであるか否かにかかわらず、マンションなどの非制限不動産（non-restricted property）の一定分類の不動産を購入することができる。ただし、集合住宅の全階を購入する場合には、事前許可を取得する必要がある。外国人は居住用不動産に賃借人として居住することができるが、賃借期間は更新期間を含めて 7 年を超えてはならない。また、外国人は居住用不動産に賃借人として居住することができるが、賃借期間は更新期間を含めて 7 年を超えてはならない※2。

(ウ) 外国人(外国企業)による土地所有の制限

商業用不動産については外国人(外国企業)による所有の制約は無い。外国人による住宅用不動産の所有に関しては1973年に施行されている居住用不動産法に基づき、国土庁(SLA)による一定の制限が設けられている。原則として、法務大臣から適用免除または許可を受けていない外国人(非シンガポール国籍者、永住者、外国企業、外国機関など)がシンガポール国内において次の物件を所有することは認められない。

- ・ 住宅用更地
- ・ 土地付き物件[一戸建て住宅、セミデタッチハウス(1棟2軒の住宅)、テラスハウス(リンクハウス、タウンハウスなど)]
- ・ 計画法(Planning Act)に従って建設され認可を受けたコンドミニアム以外の土地付き多層階物件。

しかし、シンガポール国内において外国人は、法務大臣の許可無く次の物件を所有することを認められている。

- ・ 多層階住宅のアパートのユニット
- ・ 計画法に従って建設され認可を得たコンドミニアムのユニット
- ・ 制限付き住宅のリース期間が7年間を越えない物件

ただし、外国人は法務大臣の許可なく、特定の多層階住宅の全アパートまたはコンドミニアムの全ユニットを取得することはできない。事前申請によって外国人が一戸建て住宅など制限付き住宅の保有を認められるのは、自ら居住する場合で、一軒までである。外国人が工業用・商業用の不動産および建物、商業用・工業用に認可された敷地、登録済みのホテル、ならびに法務大臣が随時宣言するその他の土地または建物を購入する場合にはついでには上記の制限の適用は無い。

イ 外国人による不動産投資の現状

NAR 大使へのアンケート結果によれば、現在のところ外国人によるシンガポールへの不動産投資は活発であると言える。主な外国人投資家は、中国人、インドネシア人、マレーシア人などである。シンガポールの不動産取引に係る法律が良く整備されており、取引ルールが明確であるため、外国人投資家との間の不動産取引で法廷闘争になることはほとんどない。

ウ 外国人による法人設立の規制

NAR 大使へのアンケート結果によれば 法人の設立にあたっては株主が最低一人、さらには居住者である自然人の取締役が最低一人必要である。シンガポール国籍を有しない者が1人でも社員または取締役となっている企業は外国企業である。

(5) 関連税制

① 税制の概要

シンガポールにおける不動産関連税制をトーマツ(2009)、税理士法人トーマツ(2011)

に従って以下のように解説する。

ア 相続税

不動産を相続によって所得した場合には、相続税 (Estate Duty) が課税される。相続税の税額は、課税相続財産額に税率を乗じて算定する。課税相続財産額の算定にあたっては、相続財産評価額について 500,000 シンガポールドルの基礎控除が認められる。このほか、居住用不動産については被相続人が有していた居住用財産の個数に応じて、最高 300 万シンガポールドルまでの控除が認められている。税率は、1000 万シンガポールドル以内の部分は 5%、これを超える部分は 10% である。

イ 財貨サービス税 (GST: Goods and Services Tax)

この財貨サービス財の標準税率は 7% である。商業用不動産の販売や賃貸は課税取引であるが、住宅用不動産の販売や賃貸は非課税取引である。

ウ 印刷税

不動産の移転・譲渡に係る契約書に対して、以下の表のように不動産取引額に応じて買主と売主に印紙税 (Buyer's Stamp Duty) として課される。2013 年 1 月 12 日以降、外国人が居住用不動産を購入する場合は 15% の追加的印紙税 (Additional Buyer's Stamp Duty) を支払う⁶。そして、売主も以下の表のように取引される不動産の保有期間に応じた売主の印紙税を支払う。また、この他に不動産賃貸契約書、抵当権設定権利書等の作成時にも印紙税を支払う。

図表 17 買主の印紙税の税率

不動産譲渡価額、市場価額のいずれか高い方の金額	税額
S \$ 180,000 まで、S \$ 100 につき	S\$1
S \$ 180,000 超、S \$ 360,000 まで S \$ 100 につき	S\$2
S \$ 360,000 超、S \$ 100 につき	S\$3

図表 18 売主の保有期間に応じた印紙税 (居住用不動産)

不動産の保有期間	不動産譲渡価額、市場価額のいずれか高い方に 応じた税率
----------	--------------------------------

⁶ <http://www.iras.gov.sg/irasHome/pae.aspx?id=8996>

1年以内	16%
1年以上、2年以内	12%
2年以上、3年以内	8%
3年以上、4年以内	4%
4年以上	0%

エ 不動産税

固定資産税として不動産税 (Property Tax) がある。この不動産税の課税対象は土地、家屋、建物等の産業用、商業用、および住宅用不動産である。課税標準は、対象となる不動産の年次評価額である。この年次評価額は、毎年固定資産税局が賃料を基準として算定する。また、年次評価額はウェブサイトを確認することもできるが、閲覧は有料 (2.5\$) となっている。この不動産税の税率は、標準税率で10%であるが、所有者が居住する場合は、次の表のように年次評価額に応じた優遇税率 (累進課税) が適用される。

図表 19 不動産税の優遇税率 (所有者居住の場合)

年次評価額 (S\$)	所有者居住の場合の優遇税率 (%)
S\$6,000 以下	0%
S\$6,000 超、S\$65,000 以下	4%
S\$65,000 超	6%

この不動産税の標準税率及び所有者居住の優遇税率は 2013 年予算に変更になり⁷、2014 年 1 月 1 日と 2015 年 1 月 1 日から次の表のようにそれぞれ改定されることになっている。この改定で不動産の年次評価額に応じた累進税率が強化されることとなっている。

図表 20 2013 年予算で改定された不動産税の優遇税率 (所有者居住の場合)

年次評価額	2014 年 1 月 1 日以降	2015 年 1 月 1 日以降
S\$8,000 以下	0%	0%

⁷ http://www.iras.gov.sg/irasHome/page04_ektid12186.aspx

S\$8,000 超、S\$55,000 以下	4%	4%
S\$55,000 超、S\$60,000 以下	5%	6%
S\$60,000 超、S\$70,000 以下	6%	6%
S\$70,000 超、S\$85,000 以下	7%	8%
S\$85,000 超、S\$100,000 以下	9%	10%
S\$100,000 超、S\$115,000 以下	11%	12%
S\$115,000 超、S\$130,000 以下	13%	14%
S\$130,000 超	15%	16%

図表 21 2013 年予算で改定された不動産税の標準税率（非居住用不動産）

年次評価額	2014 年 1 月 1 日以降	2015 年 1 月 1 日以降
S\$30,000 以下	10%	10%
S\$30,000 超、S\$45,000 以下	11%	12%
S\$45,000 超、S\$60,000 以下	13%	14%
S\$60,000 超、S\$75,000 以下	15%	16%
S\$75,000 超、S\$90,000 以下	17%	18%
S\$90,000 超	19%	20%

オ 個人所得税（キャピタルゲイン）

不動産の譲渡益を得た場合、キャピタルゲインとみなされると非課税所得となる。ただし、不動産を繰り返し売却するなど生業としてみなされると課税される。

② 税制特例の概要

トーマツ（2009）および税理士法人トーマツ（2011）によれば不動産税、個人所得税に関して以下のような特例措置がある。

ア 不動産税の特例

（ア） HDB Flat の税額控除

シンガポールでは、国民の8割以上が住宅供給公団住宅（HDB Flat）に居住しているとされる。HDB Flatを所有し居住している場合、不動産税に税額控除があり、2012年では年55シンガポールドル、2013年では年40シンガポールドルとなっている。

（イ） 財貨サービス税(GST)の還付

1994年から2010年まで、所有者が居住する不動産の年次評価額に応じて、財貨サービス税（GST）に係る還付制度が存在した。2011年に所有者が居住する場合の税優遇税率が一律4%から上述の累進課税に変更されたため、この制度は廃止された。

（ウ） 個人所得税の免税措置

居住用不動産を保有している場合、年次評価額の収入があるとみなされる。ただし、年次評価額が15万シンガポールドル未満であれば免税となる。

2 インドネシア

(1)不動産の所有、使用に関する制度

① 不動産の定義

藤井[1996]によれば、土地と建物の法的関係については、これを一体の不動産ととらえるか、別個、独立の不動産ととらえるかは、不動産法制の根幹に関わる問題であるが、この問題について土地基本法は明確に述べていない。しかし、建物が木や竹でつくられていた時代においては土地と建物は別個のものと観念されていたが、鉄筋コンクリートづくりの堅固な建物が建築されるようになった現在では、土地と建物は一体の不動産と観念されるようになってきているようである。

長島・大野・常松法律事務所(2012)によれば、アパートやマンションの区分所有権を除いては、建物を単体で登記することはできず、土地の登記簿に付記する形式でのみ登記が認められる。

② 不動産の所有と利用

長島・大野・常松(2012)及び国際協力銀行(2012)によれば、土地基本法(1960年法第5号)は、国有森林地域以外の土地の上に設定しうる権利の内容を定めている。

土地基本法の特徴：個人は土地を所有することができる。しかし、内国法人であれ外国法人であれ、法人に対しては土地の所有権の取得は原則認められていない。法人は用益権(事業権、建設権、使用权)を土地に設定し、事業に必要な限度において当該土地を利用することができる。事業権、建設権、使用权については、土地基本法のほか、1996年6月17日付第40号政令に詳しく規定されており、同細則として1997年第3号土地担当国務大臣/国土庁長官規定がある(ジェトロ・ジャカルタセンター(2012))。

土地所有権は、インドネシア国民のみに認められる。外国企業はその他の権利を得たうえで、特定の土地において操業することができる。具体的には、外国企業には以下の権利が認められている。それは事業権、建設権、利用権である。

詳細を記述する前に権利内容を簡単に要約しておこう。事業権は国家に属する農地を貸借して開発する権利である。期間は最長35年認められて更新も可能である。建設権は特定の土地における建物を建設し、それを保有する権利で、期間は通常25から30年。必要な場合は、地方政府に申請して更新できる。利用権は、国家ないし個人に属する土地を一定の期間開発・利用する権利で、期間は最長25年。さらに更新が認められる。

以下では、権利の内容をもうすこし、詳細に記しておこう。

ア 所有権 (Hak Milik)

いま述べたように、土地(一定の住居用の不動産を除く)の所有権を取得できるのはインドネシア国民に限られており、法人は内国法人・外国法人に限らず原則土地の所有権を取得することができない。この例外として、政府系銀行、農業組合連合、宗教・社会団体

は、土地を所有することができる。有効期限は、原則的に永久に有効である。第三者への譲渡及び抵当権の設定も可能である。

イ 事業権 (Hak Guna Usaha)

国が直接管理する土地を農業、漁業または畜産業のために利用する権利で、インドネシア国民またはインドネシア法に基づき設立されインドネシア国内に本拠を有する法人が保持できる権利である。

しかし、インドネシア総合研究所(2012)によると、使用目的に条件が付いているため外資系企業にはあまり利用されていないということである。

当初の権利保有期間は最長 25 年である。ただし、特別の必要がある場合には 35 年間。さらに最長で 25 年間の延長が可能である(一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能)。第三者への譲渡及び抵当権の設定も可能(抵当権は事業権の消滅と同時に失効する)。

ウ 建設権 (Hak Guna Bangunan)

自己が所有権を有さない土地の上に建物を建設して当該建物を所有する権利で、事業権同様、インドネシア国民またはインドネシア法に基づき設立され、インドネシア国内に本拠を有する法人が保有できる権利である。外国資本が現地法人を設立し現地で工場またはオフィスを建設する場合等は、この建設権が利用される。

個人所有の土地の建設権は、建設権者と所有権者との間の合意を土地証書作成官(PPAT、公証人が兼任)の下で証書化する必要がある。当初の保有期間は最長 30 年である。さらに最長で 20 年間の延長が可能である(一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能である)。

中堅・中小企業のアジア進出ガイドブック(有限責任 あずさ監査法人 企業成長支援本部 [編])によれば、工業団地内の物件であれば通常延長は承認されるが、工業団地外の物件では申請を否認されるケースも想定し得る。製造業の場合、工業団地に入居するのが一般的である。第三者への譲渡及び抵当権の設定が可能(抵当権は建設権の消滅と同時に失効する)。

エ 利用権 (Hak Pakai)

土地を特定の目的のために使用しまたは土地から取れる作物を収穫する権利で、インドネシア国民及びインドネシア法に基づき設立され、インドネシア国内に本拠を有する法人に加え、インドネシアに居住する外国人及びインドネシアに駐在員事務所を持つ外国法人にも認められている。

この権利は、次第に権限が強められているが、過去の権限が弱いイメージが付きまとい、取得する外資系企業は建設権に比べると圧倒的に少ない。当初の保持期間で、最長 25 年でさらに最大で 20 年間の延長が可能となっている(一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能)。

第三者への譲渡（個人が所有権を有する土地に使用権が設定されている場合、譲渡の前に土地所有者の承諾が必要） 抵当権の設定も可能である（抵当権は使用権の消滅と同時に失効する。個人所有の土地の上に設定された使用権については、抵当権設定はできない）。

③ 不動産の登記

登記制度はあるが、日本と異なり、一般には公開されていないため、登記上の権利者に対して開示を要求することになる。実際のところ、すべての土地につき不動産登記簿が備わっているわけではないため、こうした土地の権利取得を検討するには慎重に権利関係を確認する必要がある。

主な登記の対象は以下の4つである。

- ・ 所有権
- ・ 用益物権（事業権、建設権、利用権）
- ・ 運用権（1965年12月6日付第9号土地大臣規定で追加された、特定の目的での土地使用のために、国が省庁等の行政機関に対して設定する権利で、運用権の設定を受けた行政機関は、当該土地の用途・目的を定め、それに沿って使用し、かつ土地の一部の運用を第三者に委託することができる。有効期間が5年を超えるものが登記の対象となる。登記規定については1966年1月5日付第1号土地大臣規定に定めあり）
- ・ 区分所有権（Strata Title）
- ・ 抵当権

この不動産登記制度は、1997年7月8日付第24号政令、および実施細則1998年第37号政令、1997年10月1日付第3号土地担当国務大臣/国土長官規定にもとづいている。

それでは、登記の表示に信憑性がない場合に真の所有者を確知する方法はあるのだろうか。インドネシアでは大都市及びその近郊を除いたほとんどの地域で土地基本法に基づく登記は進んでいない状態にあり、また何らかの権利が登記されていても、それが権利者の確定的かつ真正な権利を表しているとは言えない状態にある。

したがって、実務においては、通常、売主に自分の権利を放棄させて国有地に戻させ、売主から権利放棄書及び売主が当該権利の保有者であったことを証する書類やその他の必要書類を徴収して、買主が直接自らの名前で国に対し土地に対する権利の取得許可及び登記の申請を行うという方法が取られる。

しかし、こうした方法でも、完全には権利保有者の確定はできないため、権利を主張する第三者がある程度の証拠をそろえて出現した場合には、いくらかの金を使って権利を放棄させるという方法で解決するのが一般的となっているようである。

不動産登記手続については、希望の土地・建物が決まると、以下の必要書類を提示の上、国土庁事務所において、土地証書作成官のチェックを受ける必要がある。

- ・ 所有者が個人の場合…土地の権利書、土地所有／占有者によって納められる土地保有税（PBB）の納付証明（少なくとも過去5年間）、所有者の身分証明書（KTP）／家族証

- 明（KK、土地の売買には配偶者の同意が必要）／婚姻証明
- ・ 所有者が法人の場合…会社定款／当該土地売却について決議した株主総会議事録（RUPS）／事業許可（SIUP 等）／商業省の会社登録証（TDP）
- ・ 個人・法人共通…納税者番号（NPWP）
- ・ その他…電気・水道・電話代の支払い証明（最新月のもの）など

(2) 不動産業者に関する制度

① 不動産業に対する規制

商業省は、不動産売買仲介業者に関する商業相令『2008 年第 33 号』を發布した。事業者には、これまでの事業認可（SIUP）ではなく同省から不動産売買仲介事業認可（SIU_P4）の取得が義務づけられる。同相令は、不動産の売買・賃貸・調査・販売・コンサルタントと宣伝を行う事業者を対象に、契約書の要件・手数料・権利・会社要件・SIU_P4 発行の方法と規定・事業環境の育成と監視・事業報告・罰則などを盛り込んでいる。

契約書の要件では、取引関係者の権利や契約期間、手数料の割合などを明記することを定めている。不動産売買の仲介手数料は、取引額の 2%以上と規定されているが、その上限は定められていない。

会社要件では、不動産仲介の認証を取得した専門家を専属で 2 人以上登録することを義務づけている。事業者には、同省国内商業局商業育成事業登録課に申請して SIU_P4 を取得することと、5 年に一度の再登録が義務づけられる。SIU_P4 を取得した事業者は、毎年 3 月 31 日までに同課に事業報告を提出する必要がある。

② 不動産取引に関する資格制度

不動産業者の免許制度は、Trade Minister Decree no 33 2008 にもとづいている。不動産業の協会（AREBI）は、政府機関から、National Board for Professional Certificate という免許証を発行する権限が与えられている。不動産業の免許を取得する必要条件是、第一に、協会（AREBI）のメンバーとなり会費を支払う。第二に、会社から 2 名を派遣し研修を受けさせ、試験に合格する必要がある。第三に、免許は毎年更新しなければならず、更新時に講習を受ける必要がある。

無免許で不動産業を営んでいる者に対する取締りや罰則として、禁固ならびに罰金刑が準備されているが、現実的には無免許業者は多く、彼らは traditional property broker として認知されている。また免許制度が周知されていない可能性も高い。

(3) 不動産取引に関する情報環境

以下の 3 点については不明である。

- ① 売買時にやり取りされる情報
- ② 統合データベース

③ 建物評価

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

消費者保護法によって、買主や借主は保護されている。また、不動産業者に対する倫理綱領が定められており、消費者を守るためのモラルが規定されている。一般に、中古住宅の取引時には、専門業者によるインスペクションが実施されており、買主を保護する観点があるように思われる。

中古住宅の価格評価の方法について、取引事例比較法を用いている。ちなみに、築 20 年の中古建物の価値はほとんど評価されないと言われている。

② 外国人投資家との関係

外国人による不動産投資は活発であり、あらゆる国から投資資金が来ている。とりわけ、ASEAN 諸国、日本、韓国、米国、中東が積極的である。外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルの典型は、借地権の延長である。

1996 年 6 月 17 日付政令第 41 号により、インドネシアに居住する外国人に居住用住宅の所有が認められることとなった。ただし、利用権が付された土地に限られ、所有期間は最長 25 年で、引き続きインドネシアに居住する限りさらに 25 年の延長が可能であるが、インドネシアでの居住を中止する場合、1 年以内に権利を譲渡しなければならない。

外国人が法人を設立する際は、最低 2 名のインドネシア人株主がいなければならない。彼らには最低 5%の株式保有が義務付けられる。

外国資本企業（外国資本がインドネシア会社法に基づき設立した株式会社）は、インドネシアの不動産法制上、原則として内国法人と同様の扱いが保証されており、外国資本企業による土地に関する権利の取得については、外国投資の促進の観点から国が一定の便宜を供与する旨規定している（投資法（2007 年法第 25 号）第 21 条）。

次に、外国資本による不動産取引の規制または優遇の有無及びそれらの内容を記す。

外国資本企業（外国資本がインドネシア会社法に基づき設立した株式会社）は、インドネシアの不動産法制上、原則として内国法人と同様の扱いが保証されており、外国資本企業による土地に関する権利の取得については、外国投資の促進の観点から国が一定の便宜を供与する旨規定している（投資法（2007 年法第 25 号）第 21 条）。

一方、駐在員事務所は、固有の法人格を有さないため内国法人と同様の扱いを受けることができず、取得しうる不動産に関する権利は外国資本企業に比べて非常に限定されている。

(5) 関連税制

① 税制の概要

ア 土地・建物税

土地・建物税 (PBB / Pajak Bumi dan Bangunan)は、不動産税であり、免除されていない限り、すべての土地、または建物、その両方に課税される。土地・建物税の税率は 0.5%である。実際の税額は、土地・建物の税務売価(NJKP, Nilai Jual Kena Pajak)に、その税率を掛けて計算される。税務売価(NJKP)は、特定の土地の不動産課税評価額(NJOP, Nilai Jual Objek Pajak)にあらかじめ決められた割合をかけて求められる。

現在、基本的に NJKP は 20% (NJOP が 10 億ルピアまで) または 40% (NJOP が 10 億ルピア超) のどちらかで決定される。政府は NJKP の比率を NJOP の 100%にまで増加することができる。したがって、現在の土地・建物税の実効税率は、不動産課税評価額(NJOP)の 0.1%、または 0.2%である。

不動産課税評価額(NJOP)は財務省に代わり国税当局によって決定され、関連する地方の経済発展状況に応じて1年から3年ごとに更新される。NJOPには、財務省のガイドラインに従って、関連する地方の土地・建物の市場価値が考慮される。さらに、NJOPには、土地・建物の区画がプランテーション、林業、鉱業や植林の分野の事業に使われる場合は、それらに適用される「投資標準(Investment Standard)」も考慮される。

土地・建物税 (PBB)は、国税当局から発行される公式査定書に従って毎年支払う義務がある。査定手続きは基本的に国税当局により指示され、特定の納税者に課税対象通知フォーム(SPOP/ Surat Pemberitahuan Objek Pajak)が送られる。納税者はこのフォームに記入し、関連する資料と一緒に国税局に30日以内に返送しなければならない。

記入された SPOP と NJOP に関連する情報を基礎に、国税当局が税金通知書(SPPT/ Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)を発行する。これが国税当局による公式の税金査定書になっており、これを受領した納税者は、SPPT の受領日から 6 力月以内に税金を払わなければならない。

SPPT を誤記入・記入済みの SPPT の提出遅れ、SPPT を無視した場合は、納税者に土地・建物税の 25%の罰金が課される可能性がある。

イ 土地・建物の権利の譲渡所得税

土地・建物 (L&B)の推利を譲渡する場合には、譲渡する側に土地・建物の権利譲渡にかかるみなし利益に関して所得税が課税される。不動産所得税額は、課税対象取得価額 (NPOP)に税率 5%をかけて求められる。NPOP は、ほとんどの場合、実際の市場取引価額もしくは対象となる土地不動産の不動産課税評価額(NJOP)のどちらか高い金額である。

特定の取引での税額は、その対象となる NPOP から課税免除価額を差引いた金額に、税率(5%)を適用して決定される。課税免除価額は 6,000 ルピア以下の範囲で各地方政府が決定する。

また、土地建物を相続によって取得した場合の免税価額は 3 億ルピア以下の範囲で各地方政府によって決定される。政府規定により、政府は免除価額を変更することができる。

しかし、不動産開発事業者の保有する簡易ハウスとアパートメントの譲渡に関しては、税率は1%である。この税金は譲渡人に土地・建物の権利を移転する時点までに支払われなければならない。

一般に、この課税標準額は、関連する土地・建物譲渡の公正証書に記載される譲渡金額か、政府の不動産鑑定士評価額 (NJOP)のどちらか高い方に決定される。しかし、政府へ譲渡する場合の課税標準額は、関連する政府官によって公式に決定される。政府主催のオークションの場合、この課税標準はオークションに関連する公正証書に記載された金額になる。

公証人は、この5%の税金が全部支払われるまでは、権利移転証書に公証署名をすることを禁じられている*

ウ 土地建物の権利（不動産）取得税

土地建物の権利の移転があると、基本的にその権利を受けたか又は取得した側に、不動産取得税 (BPHTB、DAL&BR、Duty on the Acquisition of L&B Rights) が発生する。課税対象となる土地建物の権利の移転には、売買取引、下取り取引、贈与、相続、会社への寄付、権利の分割、入札での買い手指名、法律の強制力に基づく判決の執行、事業合併、事業結合、事業拡張、賞品授与が含まれる。税率は各地方政府が決定することができるが、最高で5%である。課税標準は取得価額ないしは土地・建物税の課税標準である。課税標準からの控除額も地域によって異なっているが、500万ルピアから5000万ルピアである。相続の場合には、3000万ルピアから3億ルピアである。この額を超えた資産を取得した場合に税金が課せられる。

一定の非事業目的の移転としての土地建物の権利をの取得した場合は、不動産取得税を免除されることがある。不動産取得税は、基本的に公証人の前で土地建物移転証書に署名した日が納税期日となる。但し、事業合併・結合・拡張の場合は、事業合併・結合・拡張の契約書の署名日が納税期日となり、入札の場合は、権限者による入札報告書の署名日が納税期日となる。

納税者の要請により、国税当局は、事業合併や結合での帳簿価格での土地建物権利の移転に関して、不動産取得税が50%減免される。同様に公共目的の政府プロジェクトのための土地建物権利の譲渡に対する補償として取得した土地建物権利に関しても、不動産取得税は50%まで減免される。特定非営利目的の土地建物権利の移転の場合は、納税者の要請により、国税当局はその税額の25%、50%、75%のどれかの減免を与えることが許される。

公証人はこの不動産取得税が支払われるまでは、権利移転証書に公証署名をすることが禁じられている。

エ 印紙税

印紙税は、書類等に応じて、6,000もしくは3,000ルピアと少額である。印紙税の対象となる書類には次のようなものがある。

- a. 同意書、その他の書状（委任状、贈呈書、証書など）、事実・行為・条件の証拠/証明となる書類
- b. 公証証書とそのコピー
- c. 土地権利登記役人（Pejabat pembuat dktatanah）によって作成された土地の権利証書とそのコピー
- d. 金額が記載してある以下のような書類
 - ・ 金銭領収書
 - ・ 銀行の預金証明書
 - ・ 銀行口座の残高証明書
 - ・ ローンの部分的・全額返済に関する領収書、通知書など
 - ・ 様々な重要書類、例えば手形、支払い約定書、受取書など・・・すべての有価証券類、
小 切 手
- e. 裁判所において証拠として利用される書類・通常の手紙または内部書類
 - ・ 本来の使用目的では印紙税免除である書類であっても、その本来の目的を離れて 他の目的のためあるいは他の関係者に使用されるもの

② 税制特例の概要

土地建物税の免除リストには、以下のものが含まれる。

- ・ 宗教、社会福祉、医療関係、教育と文化の分野で公共の福祉だけを目的として使われ、利益の稼得を目的としないもの
- ・ 墓地や考古学的遺跡等のために使われるもの
- ・ 保護森林、自然保護地区、観光のための森林、国立公園、村落の管理下にある牧草地、その他の国有地を構成するもの
- ・ 大使館・領事館に使われるもの、但し相手国がインドネシアに対して同様の措置をとることを条件とする
- ・ 財務省によって決定された特定の国際組織の事務所や駐在員事務所に使われるもの

3 タイの不動産関連制度

(1) 不動産の所有、利用に関する制度

① 不動産の定義

不動産（アサンハーリムサップ）とは、土地及び恒久的またはその土地と一体となったその定着物を意味するとともに、土地またはその定着物に係る物権も意味する（タイ民商法(Civil and Commercial Code)139条）。

建物は、土地とは別個の不動産として所有権の対象となり、土地の所有者と異なる第三者が所有することも可能である。建物の売買を行う際には、当事者間で所定の売買契約証書に土地事務所において署名しなければならず、30日間の公告期間を経て、土地事務所から売買証明書が発行されることにより、売買の効力が発生する。

また、コンドミニアム法（Condominium Act B.E. 2522（1979））上、複数のユニットを有する建物については、各ユニットに対する区分所有権を発生させる区分所有化が認められている。

② 不動産の所有と利用

ア不動産を私有または使用する根拠法及びその内容

東京青山・青木・狛法律事務所・ベーカー&マッケンジー外国法律事務所（2011）、野村他（1996）、民商法典（日本語訳）（http://www.jetro.go.jp/world/asia/th/business/regulations/pdf/corporate_018.pdf）により不動産に関する権原を解説する。不動産に関する権原は（1）所有権（民商法 1335 条以下）、（2）賃借権（民商法 537 条以下）、（3）使用貸借（民商法 640 条以下）、に分類される。

(ア) 所有権

所有者は、法律の規定の制限内において、自己の所有物の使用、売却する権利を有し、その財産上に生じる果実を得る権利、占有する権利のない者から自己の財産を追跡、取り戻す権利、他者が不法にその財産に関与することに反対する権利を有する（1336条）。

(イ) 賃借権

井上、佐々木（2012）によれば、不動産の賃貸借は、期間 30 年上限が原則だが、さらに 30 年の更新オプションを付与することができる。3 年を超える不動産賃貸借契約に法的拘束力をもたせるためには、登記が必要になる。登記にあたって、賃貸借期間の賃貸借料から計算した収入印紙税と登記料を納付しなければならない⁸。

⁸ ただし、野村他（1996）によれば、「ここで A が土地所有者 B から土地を借りてその上に建物を建てたとしよう。日本では A の賃借権が対抗力を有しない場合（借地権に登記がなく、建物にも登記がない場合）には、B がその土地を第三者 C に譲渡すると、売買は賃貸借を破ることになる。タイでは、民商法 569 条は「不動産の賃貸借契約は、その所有権の譲渡があった

登記後に土地所有者が移転しても、不動産に対して完全な効力を有する。ただし、前述の更新オプションを登記することはできない。このため、賃貸借の目的となった土地や建物が譲渡された場合、賃借人は当該更新オプションを新所有者に対抗できない可能性がある。

賃貸借期間が3年を超える不動産賃貸借は、土地事務所に登記しない限り、3年間しか拘束力を有しない。このためタイにおけるオフィスの賃貸借期間は、登記義務を避けるため3年以内とされるのが一般的である。

借主は、賃貸借契約に記載の目的に限って、不動産を使用することができる。借主は、貸主の許可なく、不動産の転貸、売却、権利の移転、改造、改善を行うことはできない。

商工業用不動産賃貸借法(Act on Lease of Immovable Property for Commercial and Industrial Purposes B.E.2542(1999))により、20百万バーツ以上の投資を行う商業であること、投資奨励法上の奨励対象の工業に該当することなどの条件を満たす商工業用に限り賃貸借期間は50年まで延長できる。

なお、タイでは日本の借地借家法のように借主を保護する特別法はない。このため、土地賃貸借契約は、契約期限が到来すれば通告なしに終了する。

(ウ) 使用貸借

使用貸借とは、貸主が借主に物を使用させ、借主が使用後に貸主にその物を返還することを約した契約のことである(民商法 640 条)。目的物は、約定があればそのときに返還し、定めなかったときは契約に従って借主が貸借物の使用を終えた時、返還時期の定めなくかつ契約目的を定めなかったときはいつでも返還しなければならない。

(エ) 用益権

用益権とは、土地の上物や土地から生じているものに対する一時的な所有権と、土地の産物を享受する権利である。しかし、用益権は、土地そのものの所有権を与えるものではない。実際には、用益権は最大30年に限定されている。賃貸借と同様、用益権契約は連続して更新することができる。しかし、賃貸借と異なり、売却や譲渡は可能だが、用益権者の死亡とともに消滅し、相続することはできない。

用益権者は土地所有者の許可なく、破壊行為を除けば自由に使用できる。用益権者は定常保守を行う義務があり、所有者のために不動産保険を付保しなければならない。不動産が破壊された場合、用益権は消滅する。しかし、所有者が土地を修復させた場合、用益権は存続する。所有者に不動産を返却する際に、実質的に原状回復しなければならない。

(オ) 地上権

地上権は用益権と似ているが、権利保有者の利益をより手厚く保証する。地上権は、地

場合においても終了しない。土地の譲受人は、譲渡人が賃借人に対して有していた全ての権利及び義務を引き継ぐ」と規程しており、この規程によって賃借人Aは保護される。Aの賃貸借権について登記がなく、対抗力がない場合でも同様である。」とある(下線筆者)。

上や地価の建物や構造物、プランテーションなどを所有する権利である。ただし、土地そのものは所有権の対象外である。地上権は、最大 30 年まで更新できる。用益権と異なり、譲渡や相続が認められている。また、建物や構造物、プランテーションが破壊されても消滅しない。

地上権があれば、消滅時に、建物や構造物、プランテーションを撤去できるが、まず土地所有者に市場価格で購入する機会を与えなければならない。用益権と同じく、土地を所有者に返すまえに、現状回復する義務がある。

(カ) 担保権

不動産に対して設定される担保権は、抵当権が一般的である。抵当権を設定するには登記が必要であり、また抵当権の実行法も

- ・ 差押えとそれに続く競売
- ・ 債権者による取得

に限られており、いずれも裁判所の命令による必要がある。債権者による取得による場合には、利息が 5 年間遅延している等一定の要件を満たす必要がある。外国企業を抵当権者とする土地の抵当権設定も認められているが、外国企業が抵当権の実行方法として自ら不動産を取得することは原則としてできない。外国企業が記入期間である場合は、例外 t 系に抵当権の実行等により土地を取得可能だが、抵当権の実行により取得した土地は原則として 5 年以内に売却しなければならない。

イ 不動産取引を行う際に必要な許認可

野村他（1996）によれば、日本における都市計画に相当する制限が、タイにおいても都市計画の省令として定められている。例えばバンコクにおける都市計画上の省令は、土地を 14 種類に地域分けし、原則として土地の所有者は各地域区分で決められた土地利用をしなければならない、決められた目的以外の利用はできないこととなっている。

地域区分には、①密度の低い住宅市、②中程度の密度の住宅地、③密度の高い住宅市、④商業地、⑤工業地及び倉庫、⑥倉庫、⑦特殊工業用地、⑧地方及び農地、⑨環境保護地、⑩文教地域、⑪地方及び農業の保護地域、⑫タイ国文化保護指定地域、⑬宗教機関のある地域、⑭政府機関のある地域、がある。

このような地域指定と土地利用規制との関連を製造業との関連でみてみよう。公害・騒音を出す製造業は⑤の地域にのみ工場の建設ができる。公害・騒音の心配のないサービス業関係や家内工業の工場は、⑪、⑫を除くその他の地域にも立地することができる。

また、既存工場の規模拡大の申請に関しては、公害・騒音を出す製造業は⑤の他、①においても拡大ができる。ただし、①で工場拡大の許可を得るためには、拡大する部分は既存工場と同じ利益内容のために建設すること、既存工場と同じ敷地内で建設すること、土地の所有者は省令施行前の所有者であること、という条件を満たす必要がある。

③ 不動産の登記

ア 土地

長島他・大野・常松法律事務所（2012）により土地の登記制度について解説する。売買に際しては、書面による合意と登記が土地売買の効力要件となっており（民商法 456 条）、登記制度は存在する。

登記制度に関しては、完全な所有権を証明するためには権利証書（Chanote）によるのが原則であるが、この権利証書はすべての土地で発行されているわけではないので、その他の各種証明書が代替的に利用され、登記制度が補完されている。日本では「権利書」は単に所有権登記を行ったという証明書にすぎず、これをもって土地を取引をするものではないし、原本は登記所にある。しかし、タイにおいてはまさに土地の所有権を表すものとなっている。

この点を元田（2012）に従って、やや詳細に解説する。日本では不動産に限らずどんな取引でも口頭の合意だけで成立する（民法 176 条）。後日争いが起こらないように発注書、受注書、売買契約書を取り交わすことが普通だが、当事者間の合意が売買を有効にする唯一の要件である。登記は契約成立の要件ではなく、第三者対抗要件にすぎない。つまり、二重売買が行われた時、登記できなかった買い手は、もう一方の買い手と売主の契約あるいは登記が無効であるということを訴えたり、売り手を詐欺罪、契約不履行で訴えるなどの方法をとることになる。

一方タイの場合、不動産の売買には二つの要件が必要となっている。一つは不動産売買の意思表示、もう一つは書面による契約書の登記である。民商法 456 条においては、「不動産の売買契約は、書面により、登記しなければ無効」となっている。このため実務的には、契約が 2 段階で行われている。一つは将来の売買を約束する契約書である（「ジャ・カーイ、ジャ・スー」）。この契約書には将来売買される土地の売買条件が詳細に記されているし、手付金が支払われることもままある。しかし、これは将来の売買を約束した契約にすぎず、売り手と買い手が将来登記官の前で正式な契約を負っているにすぎない、と解することができる。

実際に売買するときは、土地局の登記官の前で、公式の契約書様式に売買契約をまとめ、売り手と買い手が署名し、さらに登記官が署名して公印を押す。その直後に、登記官による土地所有権移転登記と土地代の授受が同時に行われる。そして 30 日間の公告期間を経て、土地事務所から売買証明書が発行される。このため日本のような二重売買の危険は理論的にありえないことになる。

土地の所有権を証するものとして Chanote と呼ばれる権利証書が発行されている。しかし、これが発行されているのは一部の土地に止まるため、Chanote が発行されていない土地については、その他の各種証明書が代替的に利用されている。以下においては、タイにおける土地の権原を証する証書を示す。

(ア) 権利証書（Chanote 又は NS4）

Chanote (チャノート。NS4 とも呼ばれる。)は、土地の完全な所有権を証明する証書で、これが発行されている土地については所有権の売買や抵当権の設定を行うことができる。管轄の土地事務所 (Land Office) により原本が 2 部発行され、1 部が土地の所有者に交付され、もう 1 部が当該土地事務所に保管される。実務的には、管轄の土地事務所において登記官の面前で所定の売買契約証書に両当事者が署名し、その場で登記申請を行う。

理論上は土地局が保管している権利書と所有者が保有している権利書の内容は同一であり、所有者の権利書の原本をみて信用することができる。しかし通常は、所有者の権利書のコピーを持って土地局へ出向き、土地局の原本と照合して万全を期するのが普通である。万一、2 通の原本に相違がある場合に備えるということになる。

(イ) 確認済使用权証明書 (Ngor Sor Saam Gor 又は NS3G)

土地の使用权を証明する証書である。当該証書が発行されている土地は、使用权について、アの場合と同様に、書面による合意及び土地事務所における登録によって売買や抵当権の設定を行うことが可能である。

(ウ) 使用权証明書 (Ngor Sor Saam 又は NS3G)

土地の使用权を証明する証書であるが、土地調査が未了である点でイと異なる。売買に際しては、土地事務所に売買の意向を届け出た上で、30 日間の公告期間を経て売買が登録される。

(エ) 占有証明書 (Sor Kor Neung)

占有を証明するための証書であり、所有権を証明するものではない。この証書の保有者は、物理的な占有を第三者に移転することは可能であるが、土地を法的に売買することはできない。この証書は、現在は新たには発行されておらず、ウの証書の発行を受けるための有益な証拠資料として用いられる。

(オ) 土地税納付証明書 (Por Bor Tor 5)

土地に関する税金を支払ったことの証明書に過ぎず、所有権を証明するものではない。ウの証書の発行を受けるための有益な証拠資料として用いられる。

前述のとおりタイでは二重売買が理論的にはおこらないはずだが、いくつかの事故が起こっている。この点を元田 (2012) は以下のように解説する。大部分の土地代を支払ったにもかかわらず、登記を行う段になって抵当権設定があるため所有権移転登記ができなかったという事故が発生したといわれている。タイでは銀行へ担保に入れると、権利書の原本は銀行が預かるのが通常であるため、土地の売り手が権利書を持たずに、コピーが呈示される場合は、担保に入った土地であると理解してもよいだろう。抵当権が設定されている土地であっても所有権移転登記はできるが、抵当権を解除してもらうためには、民商法 738 条、739 条により、土地の代金に加え、担保に入れた元の所有者の借金も、(元の所有者が弁済しないのであれば) 買い手が支払わなければならない、買い手は二重に土地代を負担することになる。

このような事故を避けるためには、土地代全額の支払いと所有権移転登記を同時に行う

という通常の手順を順守することがまず求められる。また、事前に物件の法律関係を土地局で調査する必要がある。日本では「宅建主任」という資格をもった専門家が日本の民法の特徴を踏まえた上で、手続きを踏んでくれるが、タイではそのような制度がなく、弁護士に頼むことが必要になる。

また、野村他（1996）にあるように、タイの土地登記の編成方法はトレンス・システムが今日まで維持されている。登記申請時に厳格に契約書を審査し、個々の土地ごとにカードに物件変動の登記がなされ、保存されていた。

イ 建物

井上、佐々木（2012）によれば、建物は、前述のように土地とは別個の不動産として所有権の対象となり、土地の所有者と異なる第三者（土地の賃借人等）が所有することも可能である、とされる。土地同様、書面による合意と登記が売買の効力発生要件となっている。建物の売買を行う際には、当事者間で所定の売買契約書に土地事務所において署名しなければならず、30日間の公告期間を経て、土地事務所から売買証明書が発行されることにより、売買の効力が発生する。建物に関しては、土地の権利証書（Chanote）のように所有権を直接証明する証書は存在しないため建物の所有権の証明は、一般的にはこの売買契約書（土地事務所において登録状況を確認することができる）によって行われる。また、建築後売買の対象になっていない建物については、建物建設時に取得する建築許可証（Construction Permit）が建物の所有権を示す証拠として用いられる。

そして、野村他（1996）によれば、A所有の土地にAが建物を建てた場合の登記は一体的になされる、とされる。すなわち権原証書には土地のことしか書かない。建物については、土地の証書に建物が存在するということだけを書くことになる。建物の具体的権利内容は、登録された建物取引契約書をみなければならない。それではAがB所有の土地を賃借し、その上に自分の建物を建てた場合は、どうだろうか。この場合、建物だけの権原証書は発行されない。区分所有のマンションも同様である。建物についてはリコーディング・システムがとられている。建物の場合、最初に建てる者に建築許可証が与えられるが、建物を譲渡するときは譲受人にそれを渡す。建物譲渡の契約書と建築許可証の写しを登記所に登録してもらうことになる。

(2) 不動産業者に関する制度

① 不動産業に対する規制

「不動産業者に依頼しても、依頼手数料や紹介手数料は一切かからず、自分で探しても家賃は同じ。これはタイのシステムが、不動産業者はオーナーから家賃の0.5～1カ月分を一回受け取り、買い手からは受け取らない習慣となっているから。」とあるように、不動産業に関する免許制度は存在しない。ただし、Department of Business Development, the Ministry of Commerce（事業発展局）に登録する必要がある。⁹

⁹ ただし、NAR 大使へのアンケートでは、無免許で事業を営んでいる場合には、罰則、免許は

② 不動産業者に関する罰則

NAR 大使へのアンケートでは、無免許で事業を営んでいる場合には、罰則、免許はく奪、禁固などの罰則があるという回答がきているものの、前述の不動産業者への免許がないという調査結果とは矛盾している。その関係性については不明。

(3) 不動産取引に関する情報環境

① 売買時にやりとりされる情報（重要事項説明、やり取りされる書面）

NAR 大使からの回答では、飼い主が契約書に署名する前に、重要な事項を告知する書面を交付しなければならない、とされている。

② 統合データベース

府機関が管理する Real Estate Information Center(REIC)というデータベースが存在する。このデータベースは REIC の会員のみが使用可能である。

③ 建物評価

野村他（1996）によれば、不動産の価格に関する紛争が発生した場合に、民間の査定会社に不動産の価格査定を依頼し、紛争の処理をする場合がままある。しかし、日本におけるような査定を行う者に対する資格、免許制度が設けられているものではないとされる。

また、日本不動産鑑定士協会連合会国際委員会資料によれば、タイでは主要鑑定士 (Key Appraiser)、特別鑑定士 (Extraordinary Appraiser)、一般鑑定士 (Ordinary Appraiser) という鑑定資格があり、依頼者、依頼目的に応じて、対応する鑑定士資格が与えられているとされる。しかし、これはタイ評価人協会 (Thai Valuers Association(TVA) in association with Valuers Association of Thailand(VAT)) から鑑定士として一定のスキルを有する者 (民間資格) として認可された資格であり、国への登録等はない、とされる。

ただし、実際には住宅部分への評価はほとんど行われていないとされる。

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

消費者保護法による一般的な保護がある。

② 外国人投資家との関係 (外国資本による不動産取引の規制または優遇の有無及びそれらの内容)

ア 土地

外国人または外国資本による不動産取引の規制について主に、井上、佐々木 (2012) に基づき、長島・大野・常松法律事務所 (2012)、東京青山・青木・伯法律事務所・ベーカー&マッケンジー外国法律事務所 (2011) により補足しながら解説する。外国人による土地所有は、原則として認められていない。土地法 (Land Code B.E. 2497(1954)) 上、登録資本の 49%超が外国人により保有されている又は外国人株主の数が過半数を占める会

く奪、禁固などの罰則があるという回答がきている。

社も外国人とみなされる。

禁じられている外国人の土地所有を実質的に可能とするために、名義貸しを行うことは禁じられており、刑事罰の対象となる。違法に所有されている土地は所定の期間に売却しなければならず、土地局の局長が土地所有権を移転する命令を行う権限を有する。不正な土地取引の調査は、内務省土地局の通達に基づき行われている。この通達によると、不動産業に従事する目的をもって土地を取得した会社等については、株主または取締役が外国人がいる場合、対人株主の株式購入資金源が調査の対象となる。また、それ以外の目的で土地を取得した会社等についても、株主又は取締役に外国人がおり、かつ、タイ人株主が外国人株主に代わって株式を所有していると信じるに足る合理的な理由がある場合（外国人が署名権限を有する取締役に就いている場合、外国人が発起人となっている場合、外国人が議決権の過半数を有する優先株式を保有している場合、又はタイ人株主の職業が弁護士や仲介業等会社の事業と直接関連がない場合）には、同様にタイ人株主の資金源が調査の対象となる。また、法人が登録資本よりもはるかに高い金額で土地を購入した場合や外国法人が長期間の土地賃借を行った場合も、調査の対象とされる。

但し、居住目的の土地所有については、国外からタイ国内の指定事業に4千万バーツ以上投資する等所定の条件を満たした場合には、外国人であっても、内務省の許可を得て、1ライ（1600平方メートル）を上限として土地を取得することができる^{*5*6}。

また、投資奨励法（Investment Promotion Act B.E. 2520（1977））上の奨励対象企業の場合は、外資比率にかかわらず、投資委員会が定める条件に従い事業活動に必要な土地を所有することができる。この奨励事業の場合、許可を条件に所有が認められた土地の10%以内であれば、その一部を系列企業に使用させることもできる。また、管理者、技能者の住宅用地として10ライ以下、事務所用土地として5ライ以下の土地所有が許可されている。

さらに、石油法（Petroleum Act B.E. 2514(1971)）により石油採掘権の付与を受けている場合や、タイ工業団地公社法（Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E.2522(1979)）の工業団地公社(IEAT)認定企業も、外資比率にかかわらず土地を取得できる。ただしこのような土地について、抵当権が設定されている土地を購入、登記ができないという事件が頻発したことがある。

イ コンドミニアム

外国人または外国資本による不動産取引の規制について主に、国際協力銀行（2005）に基づき、井上、佐々木（2012）、長島・大野・常松法律事務所（2012）、東京青山・青木・狛法律事務所・ベーカー&マッケンジー外国法律事務所（2011）により補足しながら解説する。タイではコンドミニアム法により、外国企業及び外国人がコンドミニアムを区分所有することが認められている。コンドミニアムの土地を購入した者は、当該ユニットに対する所有権と共用部分（コンドミニアムの敷地、ユニット以外の共用の建物・設備等）に

関する共有持ち分を取得する。しかし所有割合に制限があつて、1999年コンドミニアム改正法では総床面積の49%以下とされている。このため外国人に対してコンドミニアムのユニットを譲渡する場合、売主が当局に対して、当該外国人の名前及び売却対象のユニットが総面積に占める割合を届け出ることとされている。その結果、当該コンドミニアムにおける外国人の保有比率が49%を超える場合には、登録を拒否される。

また、購入資金についても、投資奨励法上の投資奨励を受けている等の一定の場合を除き、購入価格以上の外貨をタイ国内に送金するか、非居住者用口座からパーツか外貨で引き出さなければならない。ユニットの所有権の譲渡登記を行う際に、土地事務所に送金証明を提示することが求められ、現金を持ち込んだ場合は認められない(30)。ただし土地リース物件のコンドミニアムの購入にあたって送金証明書は必要ない。

ウ 外国人による土地所有の代案

外国人は、土地の所有権の取得を制限されているため、他の形態の土地の権原を取得している場合がある。民商法では賃貸借や用益権、地上権という形態を認めている。民商法は土地法と異なりタイ人と外国人を区別していない。

なお、外国人による建物の所有は禁じられていないため、外国人が土地を借りた上で、賃貸借契約の規定に従って土地上に建物を建築して所有することは可能である。

外国人は前述のように原則として土地保有を事業活動の対象とすることはできないが、例外として外国資本が不動産の所有権を取得できる場合は、外国人事業法上、建物購入のための会社設立を直接規制する規定は見当たらないため、建物所有のための会社を設立することは可能であると思われる。

(5) 関連税制

以下においてはタイの不動産関連税制を、主に税理士法人トーマツ(2011)に従って解説する。

① 税制の概要

タイの主な国税として、法人所得税、個人所得税、付加価値税がある。法人所得税の基本税率は30%、個人所得税の税率は10~37%の超過累進課税である。付加価値税の税率は7%である。両者とも申告納税制度が採用されている。

この他、地方自治体が課税主体となる地方税がある。国が一括徴収し、その一部を地方に交付する税金(Surcharge Tax)があり、付加価値税、特定事業税、物品税がそれに該当する。

企業誘致による経済発展という側面から種々の優遇制度が定められている。最新の情報を得るためにはタイ国投資委員会(Thailand Board of Investment(BOI))に確認する必要がある。

現行の日本・タイ租税条約(「所得に対するぞ税に関する二重課税の回避及び脱税の防止

のための日本国とタイ国との間の条約)は、1991年以降に開始される課税年度から適用されている。

② 国税

ア 個人所得税

特に不動産に関連する個人所得税のいくつかの側面について解説する。

(ア) キャピタルゲインの扱い

財務省令により非課税所得とされる上場株式等のキャピタルゲインを除き、キャピタルゲインは歳入法 40 条に規定する所得に該当し、課税対象所得を構成する。

贈与または転売目的以外の目的で取得した不動産の譲渡から生じたキャピタルゲインについては、以下の三つの課税方法のうち一つを選択することが認められている。

i 分離課税

(i) 贈与等により取得した不動産の譲渡益

贈与等により取得した不動産の譲渡益については、その譲渡金額の 50%相当額を低額(率)控除することが認められる。そして、残余の金額(正味所得金額)を保有年数で除した上、個人所得財率表に基づき単年度当たりの税額を計算し、それに保有年数を乗じて納付すべき個人所得税額を算出する。

(ii) 贈与等以外の方法で取得した不動産の譲渡益

贈与等以外の方法で取得した不動産の譲渡益については、所有期間に応じた控除率をその譲渡金額に常時、その金額を当該譲渡金額から控除する。控除率は 1 年所有の場合は 8%だが、所有期間が長くなるにつれて上昇し、8 年以上の所有期間の不動産の控除率は 50%となっている。

そしてその差額を正味所得金額として以下の算式により個人所得税額を算出する。

正味所得金額 × 1 / 所有期間 × 個人所得税率 = 単年度当たりの税額

単年度当たりの税額 × 所有期間 = 納付すべき税額

ただし、上記いずれの場合にも、個人所得税額は譲渡金額の 20%が上限とされる。

ii 費用の実額を用いて正味所得を算出し、当該金額に基づき「分離課税」を選択する方法

定額控除額(率)よりも実際の費用の額が大きい場合、その費用を証書等により立証しうることを条件に、実際の費用の額を譲渡対価から控除して課税所得を算出することも認められている。

税額の計算方法は以下のとおりである。

(譲渡対価 - 費用等の実額) × 1 / 所有期間 × 適用税率 = 単年度当たりの税額

単年度当たりの税額 × 所有期間 = 納付すべき税額

iii 通常の総合課税

超過累進税率の適用対象となる Assessable income に算入し個人所得税を納付する方法

である。この場合、他の所得との損益通算が認められ、他のカテゴリーの所得に損失がある場合キャピタルゲインと相殺される。

なお、キャピタルゲインとされるものは、転売目的で取得した動産、不動産にかかる譲渡益に限定され、販売用として取得した動産及び不動産の譲渡益は通常の所得計算に算入される。

(イ) 課税所得の計算

i 経費控除額

歳入法は 40 条に規定する課税対象所得のカテゴリーごとに、定額控除、実際の支出額の控除を認め、又はどちらかの選択を認めている。不動産に関連するものとしては、賃貸料は家賃収入の 30%を費用として認定している。

ii 所得控除額

居住用住宅の購入資金のためにタイ国内にある銀行等の金融機関や雇用主から借り入れを行った場合、当該借入金にかかる支払利息について、100000 バーツを限度として控除が認められている。

イ 特定事業税

付加価値税は従来の事業税を廃止して 1992 年から導入されたものだが、金融業等、その事業の性質上付加価値税になじまないものをカバーするために、特定事業税の規程が設けられている。

(ア) 納税義務者

特定事業税の納税義務者は、

- ・ 銀行業
- ・ 金融業、証券業、不動産抵当金融業
- ・ 生命保険業
- ・ 質屋業
- ・ 商業銀行と類似する事業
- ・ 不動産販売業
- ・ タイ国証券取引所における証券販売業
- ・ 勅令に定めるその他の事業

(イ) 課税標準

納税義務者の従量する総収入金額が特定事業税の課税標準となる。課税対象とされている事業ごとに「総収入金額（課税標準）」、ならびにそれぞれの事業に適用される税率が定められている。なお、地方税分として各税率の 10%が **Surcharge Tax** として上乘せされる。

例えば、不動産抵当記入業は利息、割引料、手数料、証券・社債等の売買利益にかかる

総収入金額が課税標準となり、税率は 3.0%である。不動産販売郷については経費控除前の総収入金額が課税標準となり、税率は 0.1%である。

ウ 印紙税

印紙税は「印紙税額表」に従って課税される。同税額表には印紙税の課税対象とされる文書の種類ごとに、印紙税の額、当該印紙税の負担が義務付けられている者、当該印紙税の消込（以後の使用を防止するために印しの上に署名等をする事）を義務付けられている者がそれぞれ規程されている。

例えば、土地、建物等の賃貸借契約においては、契約期間の賃料 1000 パーツごとに 1 パーツの印紙税が課せられる。印紙税負担者は貸主であり消込者は借主である。また売買契約も含む領収書においては、200 パーツの領収額ごとに 1 パーツの印紙税が課税される。印紙税負担者は領収書の発行者であり、消込者も発行者となる。

② 地方税

地方税には地方自治体が課税主体となる **Locally Levied Tax** と、国が一定の税率を上乗せして課税、徴収し、その一部を地方に交付する **Surcharge Tax** の二つのタイプのものがある。

ア 土地家屋税

土地家屋税は、日本の固定資産税に相当する地方税で、納税義務者は土地、建物等の所有者である。

所有者の居住の用に供されている土地、建物等を除く、土地、建物、構築物が課税対象とされ、12.5%の税率で課税される。課税標準は、土地、建物等の前年の年間賃料相当額で、納税義務者自らが申告、納税を行う。

課税対象とされる土地、建物等が所有者以外の者により使用されている場合であっても、土地家屋税の総額についてその所有者が納税義務を負う。なお、公共目的で使用される政府所有の建物、収益目的でない教育または医療機関が所有する建物、宗教用施設、12 か月以上使用されていない建物は、非課税とされている。

イ 開発税

開発税は土地家屋税と異なり、建物等を除く土地を課税対象とし、その評価額が課税標準とされる。土地の評価額は、当該土地が存在する場所及び当該地域における土地の平均評価額に基づき算出される。なお、課税対象には土地のほか、山及び溜池も含まれる。税額は税率表に基づき算出されるが、法定税率はほぼ 0.25%となっている。

居住用の土地（飼養用及び耕作用の土地を含む）のほか、次のような免税措置が設けられている。

- ・ 土地が **Municipal area** 外にある場合：1200～2000 m²まで免税

- ・土地が Municipal area 内にある場合：200～400 m²まで免税
 - ・土地が Bangkok Metropolis にある場合：高度密集地域においては 100 m²まで免税、密集地域においては 400 m²まで免税、その他地域においては 400 m²まで免税
 - ・土地が Pattaya City Area にある場合：50～100 m²まで免税
- なお、耕作地に対しては軽減税率が適用される一方、遊休地に対しては法定税率の 2 倍の税率が適用される。

土地の所有者は、それぞれの土地ごとに申告書を作成し、毎年 1 月中に申告し、4 月末までに納税する。なお、以下の土地は非課税とされている。

- ・公立病院、公立教育機関または公共施設のための土地
- ・宗教団体がその本来の目的で使用する土地
- ・墓地
- ・土地家屋税の課税対象とされている土地
- ・政府が保有する鉄道、港湾、空港、電力、水道用の土地

③ 税制特例の概要

NAR 大使へのアンケート結果によれば、個人取引時の税の軽減、親から子供に対する住宅取得資金贈与の無税化が行われている、とされる。

補論 タイの土地法制の背景

これまでに解説してきたタイの不動産関連法の背景として、タイにおける土地所有権がどのような経緯をたどって成立してきたのかについて、野村他（1996）を以下に引用する形で解説する。

<所有権の確立>

タイにおいてはかつて、全ての土地は国王に所属し、国王の深化である国民は、土地を占有・利用することにより、国王から土地の利用券を許与されるという制度がとられた。そしてこの利用券は、相続の対象となり、かつ、自由に譲渡することができた。しかし、20 世紀前半の法律及び司法制度の改革によって、土地登記制度として近代的なトレンス・システムが導入され、土地登記局が設立され、権原証書の発行が開始、1935 年には民商法典が完成され、土地所有権制度が導入された。

日本と同様にタイ民商法は、物件法定主義を採用し、所有権と占有権を峻別している。このため、前述の伝統的な利用権が保護されないことになってしまった。民商法による土地所有権制度がスムーズに昨日するためには、権原証書がタイ全土にわたって迅速に発行されることが必要であった。しかし、権原証書の発行は遅々として進まなかったため、土地法制に関しては伝統的な制度と民商法に基づく制度が併存することになり、混乱が生じた。このため 1936 年に民商法の改正を、1954 年に土地法の制定が行われ、この事態の收拾が図られた。

＜土地法の制定＞

タイ民商法は、物的財産に関する一般的規程を定めている。他方、土地法点は、タイの居住者に対し土地を適正に分配することを目的とし、測量、証書の発行、登記など技術的事項を定めている。

タイ政府は土地の分配を国家事業と位置付け、それを進めている。土地法を実質的に改正した革命団告示 334 号の前文には、以下のような趣旨が述べられている。「公衆に対する土地の分配をより迅速に行い、公衆が生活を行うための土地の所得を促進し、経済開発に資することを目的に、また、公衆が利便を得るように公有地を管理し、次世代のために天園資源を保存することを目的に、土地法典の改正を行う。」

土地法典の下における各種証明書の発行に際しては、当人が土地をどのように占有し、使用してきたかが重視されている。すなわに、占有に対する強弱が、権原の強弱に関係し、また、発行される証明書の違いに結び付いている。土地の占有について、継続した事実を尊重し、それに基づき権原を確定している。いわば地籍調査と所有権が密接に関連したものとなっている。そして、占有関係の状況を把握するための調査が進められている。

例えば、タイ政府は 1986 年、国王の土地で実際には農民など私人が永年占有・利用してきた土地について、私人の所有権を認め、証書を発行する 20 年計画を立てている。世界銀行の融資を受けたこのプロジェクトは、より多くの私人に所有権の利益を享受させようというねらいがあった。土地を抵当に入れて資金を借り入れることが可能となり、農業の生産性を高める効果をもたらした。また全国の地籍図の作成が推進され、経済開発の基礎的データともなる、土地に関連する税の公平な徴収に役立つなどの効果が期待される。

例えば、土地法が発効を認めている証書は 4 つの種類のものがある。政府あるいは正式な金融機関が当該証書に示されている土地を担保目的物として認める権原証書及び利用証明書、認めない土地予約証明書 (NS2) と請求証明書 (SK1) が私人に対して発行されてきた。この相違は、当該証書の所持人が法律上その権利を自由に譲渡できるか否かに由来する。すなわち前者のグループは、その所持人の権利は相続の対象となるとともに、自由に譲渡することができるのに対して、後者の場合には、相続以外の方法による移転が禁じられている。そのため前者にあっては、その土地に対して担保権を設定することが可能であるのに対して、後者は担保権の設定が不可能となる。しかし、資金的、人的側面から問題がおこり予定どおりの進行が行われなかったとされる。

また、タイでは森林について私的権利を与えないというのが建前になっている。しかし、一部の地域においては伝統的入会権類似の権利が今でも生きている。また、人口の急激な増加に伴って、森林地帯への人口流入と耕地化が進んだ。こうした伝統的な新利用の実態は近代法に照らせば違法といわざるを得ない事態であるが、政府は強権的に農民や漁民を追い出すことはせず、むしろ彼らの生存権を尊重し、森林利用の実態を追認しつつ、コントロールを加えようとしている。例えば、森林局が 1982 年から土地の権原証書の一つである STK 証書を発行するようになっている。

STK は全国森林保留地法に基づく証書である。1964 年に制定されたこの法律は森林保留地として指定された土地では、前述の権原証書を発行することを禁じた。しかし、政府は耕作に適した土地の不足という現状の下において、私人に対して耕作権を認める証書を発行して、農地の森林地帯への浸食という状況を追認している。STK は相続によってのみ移転可能であり、耕作権を認めるだけであり、権原証書や利用証明書への格上げは認められていない。

4 マレーシアの不動産関連制度

(1) 不動産の所有、使用に関する制度

水本・野村（1996）に基づいてマレーシアの不動産所有、およびその使用に関する制度を以下に解説する。

① 不動産の定義

ア 土地の定義

マレーシアの土地は、1965年国家土地法（National Land Code 1965）により管理されている。この法律は連邦憲法76条4項に基づいて制定されている。これによれば、マレーシア各州の当局が土地法制・行政の領域において最高の権力を有する機関である。

この国家土地法によれば、マレーシアの法的概念としての土地はイギリス土地と同様であり、通常用語よりも広い意味を持ち、土地の表面、土地を構成するすべての部分に加え、成育する食物、天然の産出物、土地に定着するすべての物を包含する。土地の定着物は、土地の一部になるという原則があるが、マレーシアの木造住宅はこの原則の例外であり、動産として扱われる。

そして、この国家土地法においてマレーシアの土地は、土地の分類（Classification）と土地の範疇（Category）という概念によって区別されている。

まず、土地の分類とは、その土地が海面より上にあるか、それとも海岸または海底の土地なのかという、土地の所在による区別である。海面より上にある土地については、町土地（town land）、村土地（village land）、地方土地（country land）という区別がされる。

次に、土地の範疇は土地の利用目的に関する制限であり、農業（agriculture）、建築（building）、工業（industrial）と3種類に区分されている。

イ 不動産の定義

不動産譲渡益税法（Real Property Gains Tax Act）¹⁰における「不動産」の定義は次のとおりである。

「マレーシアに位置するあらゆる土地及び当該土地に対する利益、オプション、その他権利（any land situated in Malaysia and any interest, option or other right in or over such land）」

同法において「土地」に含まれる内容は以下のとおりである。

- ・ 地表及びそれを形成するあらゆる物質
- ・ 地表下の土壌及びその中に含まれる物質
- ・ 土地の上の建物及び土地に付着するものまたは土地に付着するものに恒久的に固定されるもの（地表上であるか地表下であるかは問わない）

¹⁰ Real Property Gains Tax Act 1976 (Act 169)

<http://www.kpmg.com.my/kpmg/publications/tax/42/a0169s0002.htm>

- ・ 土地の上に生育している立木、樹木、農作物、その他植生
- ・ 水で覆われた土地

ウ 土地と建物は個別の不動産とされているか

上記①のイ.(ア)より、土地と建物で一体化した扱いとなっていると考えられる。それゆえ、マレーシアにおける不動産所有は国家土地法による土地所有権と関連する。

② 不動産の所有と利用

ア 不動産を私有または使用する根拠法及びその内容

1965年国家土地法(National Land Code 1965)¹¹によってマレーシアの土地所有権が規定されている。マレーシアの土地制度は州に属する土地が、私人に譲与(alienation)され、その土地を私人間で取引するという制度から成り立っている。土地所有権を含む個人の財産権保有の権利は、連邦憲法13条によって保障されている。

マレーシア国内で土地を取得できる者は、次のとおりである。

- ・ 未成年者を除く自然人¹²
- ・ 定款によって土地所有権限が与えられている会社

マレーシアの各州が私人に土地を譲与する際に、終局権原(Final title)として付与される場合と、制限付き権原(Qualified title)として付与される場合がある。その違いは、土地の最終的な地積調査(survey)を経ているかどうかであって、権利の無いように差異はない。また、州からの土地の譲与に際して、永久的な権利として、あるいは期限付き借地権として譲与される。

マレーシアでは州政府がプランテーション事業の目的のために当時のプランテーション事業者に譲渡した土地が、不動産開発業者によって主に「フリーホールド(永久所有権)」の土地として開発されており、それ以外は州政府より土地を一定期間借り受ける「リースホールド(期限付き借地権)」として開発されている。それぞれ次のように定義されている。

(ア) フリーホールド(永久所有権)

永久的な土地の権利を指し、登記上の所有者の数に法律上の制限はない。

¹¹ Types of Properties Foreigners can Buy in Malaysia (Expatriate Advisory)
<http://expatriateadvisory.com/types-of-properties-foreigners-can-buy-in-malaysia/>
The Malaysian Bar
http://www.malaysianbar.org.my/conveyancing_practice/law_realty_difference_between_freehold_leasehold_properties.html

¹² 外国人も国家土地法によって土地所有が認められているが、外国投資委員会(Foreign Investment Committee)の定めた外国人の資産取得に関するガイドラインがあり、外国投資委員会への申請が必要とされている。

(イ) リースホールド (期限付き借地権)

政府によって30年、60年もしくは99年間の期限が定められた借地権であり、賃貸借契約による土地・建物などの保有権、借地権として登記される。

国家土地法においては、管財人・遺言執行人・遺産管理人の場合を除き、複数の個人または団体への土地の賃借は認められていない。すなわちリースホールド物件の購入者が複数いる場合でも、登記上の賃借人となるのはそのうちの1名のみである。

賃借物件は契約満了時、更新も可能であるが、更新を継続しないと土地の権利は州政府に移管される。権利移転する場合は、地権者による開発予定等がない限り、更新時もしくは譲渡時に地権者から承諾を得て継続使用できる。ただし、更新時や譲渡時にはプレミアム費用を支払う必要がある。

Foreland Reality Network 社のマレーシア不動産情報サイト¹³によれば、現在のマレーシアでは不動産物件の半数以上がリースホールド物件である。この事実が示すように、リースホールドはメジャーな権利形態であり、一般的な建物の耐用年数を大幅に上回る期間が設定されていることも加わって、フリーホールドとリースホールドは大差なく取り扱われている。特に、リース残存期間が50年以上であれば、物件価値、転売時の評価、銀行のローン審査などへの影響もほぼ無く、「残存期間50年以上の場合、価格への影響はない (National House Buyers Association)」、「リース期間がローンの残存期間を上回っていれば、融資する上で問題はない (マレーシア主要銀行)」との見解が示されている。

実際、マレーシアでは権利形態よりもロケーションが重視されており、生活・交通上の利便性が優れたリースホールド物件が、その面で見劣りする同程度のフリーホールド物件の価格を上回って取引されることも良くあり、価格上昇ペースにも際立った違いは見受けられない。

イ 不動産の売買の根拠法

水本・野村 (1996) によれば、上述したマレーシアの国家土地法は、土地取引として、譲渡 (transfer)、賃貸 (lease)、土地保有 (tenancies)、担保権 (charge)、リーエン (liens)、地役権 (easements) をあげている。マレーシアでは、土地の売買に関する特別な法律はない。そこで、土地の譲渡に関して国家土地法が、売買契約に関しては、契約法 (the Contract Act)、特定救済法 (the Specific Relief Act) が適用されることになる。これら制定法の他に、イギリスのコモンローおよびエクイティの準則が参考とされることもある。

マレーシアにおける土地の売買は次のような手順で行われるのが一般的である。まず土地の売買交渉が成立すると、両当事者は通常買主の弁護士のところに行く。そして弁護士は、当事者の氏名、身分証明書番号、住所、両当事者が代理人を立てて取引をするかなど

¹³ http://www.foreland-realty.com/?page_id=4126 (2013年3月現在)

を確認する。さらに、弁護士は、土地の種類、場所、条件、制限、土地上の負担 (any existing encumbrances) を調査し、購入価格、手付金額、支払い方法について話し合いを行う。その上で、弁護士は売主に当該不動産に関する権原発行証券 (the issue document of title) および売主と原登記所有者 (the original registered proprietor) との原売買契約書を求める。すべての条項が合意されると、弁護士が契約書の草稿を作成する。買主の弁護士は契約締結の前に、州の登記所で当該不動産の権原を確認する。問題が無ければ、正式な売買契約が締結され、当該不動産の登記を行う。なお、登記を申請する前に、印紙税、不動産譲渡益税を支払うために、売買契約書と譲渡証券を評価事務所 (Valuation Office) に提出しなければならない。このように土地の売買において弁護士は重要な役割を担っている。

③ 不動産の登記

ア 登記制度の有無

水本・野村(1996)やNAR大使へのアンケート結果によれば、マレーシアには不動産の登記制度が存在する。

マレーシアのイギリスにならったトレンスシステムでは、土地取引¹⁴は登記によって有効となり、登記されない土地取引は効力を有しない。つまり、売買契約を締結しても、登記されるまでは所有権は売主から買主に移転しない。登記は不動産の譲渡要件となっている。しかし、売買契約を締結しても、売主が第三者に、その不動産を売却して登記をすませしまうと第三者が所有者となってしまう。そこで、このようなトラブルを回避するため、私的予告 (private caveat) の制度がある。買主の弁護士が、土地の売買契約を締結する際、売主の土地について私的予告を提出しておくことにより、売主が買主の権利を侵害するような取引を防ぐことができる。

NAR大使へのアンケート調査の回答によれば、マレーシアでは不動産の登記情報は公共の縦覧に供されているので、土地の真の所有を調べるのに特別に問題になることはない。通常は、土地取引に際しては事前に弁護士が The Land Office Registry にて当該不動産の登記調査を行っている。

(2) 不動産業者に関する制度

水本・野村(1996)とNAR大使に対するアンケート調査結果に基づいて、マレーシアにおける不動産業者に関する制度を以下に解説する。

① 不動産業に対する規制

水本・野村(1996)によってマレーシアにおける不動産業に対する法制度・規制を以下に

¹⁴ トレンスシステムでは、土地に関するあらゆる取引 (たとえば譲渡、担保、賃貸など) は登記されることが求められる。登記が無い場合は当事者間の契約であり、債権的な効力しか持たない。登記することによって初めて不可侵の地位が与えられる。そのため、土地所有権者はトレンスシステムによって完全な保護を与えられることとなる。

解説する。

マレーシアにおける不動産売買において住宅開発業者が重要な役割を果たしており、この開発業者に対する規制が存在する。これは、1966年に制定された住宅開発業者（監督及び免許）法（Housing Developers (Control and Licensing) Act）¹⁵と、そのもとの規則である。そして、住宅開発業者法 24 条に基づき住宅・地方自治大臣（the Minister for Housing Local Government）が種々の規則を制定している。なお、この法律は西マレーシア（Peninsula Malaysia）にのみ適用される。

ア 住宅開発業者法の範囲

この法律および規則は、住宅購入者の適切な保護を目的としている。これらはすべての住宅開発業者に適用される。住宅開発業者とは、名称によらず、住宅開発に従事している、営んでいる、請け負っている、または請け負わされている個人、法人格無き団体、法人企業、法人格無き営利団体、組合のことである。

そして、住宅開発（Housing development）の定義も広がっている。これは、4戸を超える居住用住宅を開発、建設し、または建設させられていること、およびそのために資金を調達することを指す。さらに、4戸を超える居住用住宅を建設するため、4区域を超える住宅用地を販売することも住宅開発と呼ぶ。ただし、商業目的の店舗・オフィスは居住用住宅とは言えないため、それらの開発業者にはこの法律は適用されない。

イ 住宅開発業者の免許

住宅開発業者法 5 条により、住宅開発に携わるすべての者は免許を取得する必要がある。免許に課された条件に合わなかったり、免許無しに住宅開発を実施したりすることは犯罪である（同法 8 条）。また、監督官は一定の特定の状況下で住宅開発業者に与えられた免許を取り消す、ないし停止することができる（同法 13 条）。

ウ 住宅の売買契約に影響を与える法律・規則

・ 標準売買契約書

すべての住宅開発業者は、標準売買契約書を使用しなくてはならない（1989年住宅開発業者（監督及び免許）規則（The Housing Developers (Control and Licensing) Regulations 1989）11条）。

・ 広告および販売許可

免許を有する住宅開発業者も、監督官の広告・販売の許可がなければ、広告することも

¹⁵ 2012年に改定された住宅開発業者法は以下の URL に掲載されている。

http://malaysianlaw.my/attachments/Act-A-1415-Housing-Development-Control-A-Act_63822.pdf

販売することもできない(同規則5条)。また、広告に記載しなければならない事項も定められている。

- ・ 売買契約の当事者

免許を受けている住宅開発業者は、住宅開発を行っている土地の所有権が無い場合には、その住宅開発の住居を販売する契約を締結することはできない。ただし、その土地の所有者が、その売買契約の当事者で、その売買契約で記されている目的のために、その土地を売却することに同意している場合を除く(同規則10条)

- ・ 予約金

住宅開発業者は、買主が売買契約書にサインするまで、予約金名目の金銭を買主から徴収することはできない(同規則11条2項)。

- ・ 瑕疵担保責任

買主が建物の引き渡しを受けてから12ヶ月の間に現れた欠陥を、買主の通知から30日以内に修繕しなければならない(売買契約(土地・建物)23条、売買契約(集合住宅)26条)。

- ・ 住宅開発勘定

住宅開発業者は、免許を受けてから14日以内に、住宅開発勘定を開いたことを示す金融機関の証明書を監督官に提出する義務がある(1991年住宅開発業者(住宅開発業者勘定)規則3条)。そして、住宅開発業者は買主が支払った金銭、住宅建設のための借入金、およびそれらの利息はこの住宅開発勘定に預け入れなければならない(同規則4～6条)。また、この勘定は一定の目的にしか払い戻すことができない(同規則7条)。

② 不動産取引に関する資格制度

NAR大使へのアンケート調査の回答によれば、マレーシアではThe Board of Valuers, Appraisers & Estate Agents Malaysia(www.lppech.gov.my)により不動産取引業の免許が交付されている。これはValuers, Appraisers and Estate Agent Act 1981を根拠法としている。この法律にしたがって不動産取引業者(Estate agent)の免許を取得するには、業者はThe Board of Valuers, Appraisers & Estate Agents Malaysiaによる専門的知識の試験に合格するなどの方法がある。また、この免許は毎年更新する必要があり、更新時に10時間の講習を受講しなければならない。マレーシアでは無免許で不動産業を営んでいる者に対して、禁固ないし罰金刑を課すことがある。

③ 不動産業者の組織

マレーシアには不動産業者が自ら組織しているマレーシア不動産協会¹⁶(MIEA: The Malaysian Institute of Estate Agents)がある。

¹⁶ <http://miea.com.my/site/index.php?cat=13>

(3) 不動産取引に関する情報環境

① 売買時にやり取りされる情報

NAR 大使へのアンケート調査結果によれば、マレーシアにおいて不動産売買時には以下の情報がやり取りされる。一般に不動産業者は仲介のみを行い、契約書作成や登記は弁護士が行う。

- ・ 所有者が破産者でないことの証明書
- ・ 買主が住宅ローンを利用する際に法定の宣言書に署名したもの
- ・ 開発業者が新築を販売する場合は、標準売買契約書
- ・ 国家土地法により交付が義務付けられている書類
- ・ 媒介契約書¹⁷、責務事項、権利証コピー、賃貸借終了清算書、領収書

② 統合データベース

NAR 大使へのアンケート調査結果によれば、現在のところマレーシアには、NAPIC(National Property Information Centre)と呼ばれる不動産取引に関するデータベースが存在する。このデータベースは、Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta (www. jpnh. gov. my)によって管理されており、会員のみが閲覧可能である。

③ 建物評価

水本・野村(1996)によれば、マレーシアには不動産鑑定が存在している。一般に、不動産鑑定士は、通常の土地取引には関与せず、大規模な土地取引に関与している。ただし、土地を担保等に供する場合など、銀行が土地取引にかかわる場合に、銀行が不動産鑑定士に土地の鑑定評価を依頼することはある。

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

マレーシアでは住宅購入者保護を目的に前述した住宅開発業者法が制定されている。この法律によれば、買主が建物の引き渡しを受けてから12ヶ月の間に現れた欠陥につき、買主の通知から30日以外に売主はその欠陥を修繕しなければならず、修繕しない場合は、買主は売主に対して損害賠償請求できることとされている。

② 外国人投資家との関係

ア 外国人による不動産投資について

水本・野村(1996)およびジェトロ¹⁸に基づいて外国人によるマレーシアの土地、不動産

¹⁷ ただし、媒介契約書はあまり交付されていないのが現状である。

¹⁸ http://www.jetro.go.jp/world/asia/my/invest_02/

の所有に関して以下に解説をする。

現在のところ、外国人、外国企業等がマレーシアの土地を購入することは可能である。前述してきたように国家土地法によってマレーシアの土地は州の管轄となっており、土地・不動産の所有に関しては州当局の認可を得て、土地の登記を行う。住宅に関しては、外国人個人の登記も認められているが、商業物件、工業用地、農業用地は、現地法人を設立し、登記しなければならない。なお、外国人または外国企業が購入できる物件には最低金額が設定されている。

外国人、外国企業等による不動産取得に関しては、EPU (Economic Planning Unit : 経済企画庁) が次のガイドラインを提供している。

「不動産取得に関するガイドライン」(Guideline on the Acquisition of Properties)¹⁹

これによれば、EPU への申請が必要なケースは限定的である。以下にガイドラインの概要を記す。

(ア) EPU によるガイドラインの概要)

i EPU の承認が必要で、かつ取得条件を満たさなければならない不動産取得

(i) 価値が RM2,000 万以上の不動産の直接的な取得で、その結果ブミプトラ²⁰関係者(ブミプトラ個人、ブミプトラが支配する現地会社)と政府機関の両方、またはどちらか一方が保有する不動産の所有権が希釈化する場合。

(ii) 資産総額の 50%超の不動産を所有する会社の非ブミプトラ関係者(非ブミプトラ個人、非ブミプトラが支配する現地会社)による株式の取得を通じた不動産の間接的な取得で、その結果、ブミプトラ関係者と政府機関の両方、またはどちらか一方が所有する会社の支配が変化することになり、かつ不動産の価値が RM2,000 万を超える場合。

これら (i) と (ii) に該当する不動産取引の場合の取得条件は以下のとおりである。

○ ブミ資本が最低 30%を占める

○ 最低払込資本金

・ マレーシア人が 50%超所有する現地会社の場合、RM100,000

・ 外国人、外国の会社が 50%超所有する現地会社の場合、RM250,00

上記(i)と(ii)以外の不動産取引、すなわち既存のブミプトラ関係者の利権が希釈化しない取引であれば、例え RM2,000 万を超えるような取引であっても、ブミ資本を求められることはなく、100%外資の会社でも不動産所有が可能となった。ただし、2010年5月発行のMDTCC (Ministry of Domestic Trade, Co-operatives & Consumerism : 国内取引・協同組合・消費者省) ガイドラインによれば、流通取引事業を行うための不動産売買に関しては、地方自治体、その他の所轄官庁から当該事業に関する認可・ライセンスを取得する

¹⁹

http://www.epu.gov.my/c/document_library/get_file?uuid=c7ebf7a3-743c-4152-aebb-d2bcfb6ee46e&groupId=34492

²⁰ ブミプトラとは、マレー人およびその他の先住民を指す。

前に MDTCC の認可が必要とされている。

(イ) 最低取得額の引き上げ

外国関係者による不動産取引に関し、最低取得額が RM250,000 から RM500,000 に引き上げられた。そして、外国人・外国の会社が支配する現地会社の従業員寮の物件取得については、一戸当たり RM60,000 から RM100,000 に引き上げられた

農業用地の取得についても RM500,000 以上か 5 エーカー以上の面積の物件で、かつ以下の目的での使用に限られている。

- ・ 商業規模での農業
- ・ アグロツーリズムプロジェクト
- ・ 輸出用の農業、アグロベースの工業活動

(ウ) 「マレーシア・マイ・セカンドホームプログラム」の除外

「マレーシア・マイ・セカンドホームプログラム」²¹による住居所得は、当該ガイドラインの規定から除外されている。このプログラムは、マレーシア政府によって推進されており、一定の基準を充たす外国人に対し、できるだけ長いマレーシア滞在を促進することを目的としている。

イ 外国人による不動産投資の現状

NAR 大使へのアンケート調査の回答によれば、マレーシアは、近年多くの国から不動産投資を受けており、外国人による不動産投資は活発と言える。特に、中国、シンガポール、アメリカ、インド、アラブ諸国からの不動産投資が多くなっている。ただ、このような外国人による不動産投資の増加にともなって、外国人投資家との間で賃料や開発許可に関するトラブルが発生することもある。

(5) 関連税制

① 税制の概要

税理士法人トーマツ（2011）と国立国会図書館調査他（2013）に基づいてマレーシアにおける不動産に関連する税を解説する。不動産関連税制には、売上税、印紙税、固定資産税、不動産譲渡益税があり、それぞれ以下のような内容となっている。

ア 売上税 (Sales Tax)

マレーシアでは、2007年に既存の売上税及びサービス税に代えて、付加価値税 (GST) を導入しようとしたものの、導入が延期されている。

売上税は、国内または海外で製造された物品 (Goods) が課税対象であるため、住宅等の不動産には課税されていない。なお、建築資材は物品であるため、5%の売上税が課されている。

²¹ マレーシア・マイ・セカンドホームプログラム公式ウェブサイト
<http://www.mm2h.gov.my/japanese/incentive1.php>

イ 印紙税 (Stamp Duty)

印紙税の課税標準は、不動産等の資産の譲渡に伴う契約書などであり、記載金額に応じ、次表の税率（累進課税）が課せられる。

図表22 印紙税率

価値（リングギ=RM）	税率
100,000RM以下	100RMごとに1RM
100,000RM超500,000RM以下	100RMごとに2RM
500,000RM超	100RMごとに3RM

上表の「価値」には、不動産購入価格と市場価格とのうちいずれか高い方が適用される。また、上表のほか、契約書又は覚書に一律10RMが課せられる。特例等を考慮しない単純な計算によると、例えば市場価格3000万円の住宅を購入した場合、印紙税額は72.29万円となる。印紙税については次の特例がある。

最初に購入する住宅（価格上限400,000リングギまで）について、購入契約やローン契約の証書に係る印紙税の50%が免除される（2013年4月から2014年12月。2012年は価格上限が350,000リングギに変更）。

ウ 固定資産税 (Real Property Tax)

まず、土地に関する固定資産税としてクイットレント(Quit Rent)がある。これは連邦法として規定されるが、地方行政府が査定し徴収している。税率は、土地の使用法及び面積による。

次に、建物に関する固定資産税として評価税 (Assessment Tax) がある。これは地方税として課され、課税標準は当該不動産の評価額（年間賃料相当額）となり、税率は評価額の35%を上限とする。例えば、100㎡の物件で、クイットレント及び評価税をあわせて、年間日本円で1.4～2.7万円程度とされる。

エ 不動産譲渡益税 (Real Property Gains Tax)

これは、不動産譲渡益税法(Real Property Gains Tax Act 1976)によって規定されている。この法律は、1973年に立法化された土地投機税 (Land Speculation Tax Act, 1974) を前身としており、土地投機の抑制を目的としている。なお、不動産譲渡益税は2007年に一端廃止されたが、2010年1月1日に再導入された。不動産保有期間2年以内の譲渡益に対し税率

15%、5年以内の譲渡益に対し税率 10%が課税される。5年以上保有で免除される（2013年予算から）。

(ア) 納税義務者

課税対象となる不動産等の処分を行った者（法人・個人を問わず、またマレーシアでの居住・非居住の区分を問わない）。

(イ) 課税対象となる不動産等

不動産(Real Property)および不動産保有会社 (Real Property Company) の株式が課税対象資産 (Chargeable Asset) とされ、不動産にはマレーシア国内にある土地および付随する権利等のほか、土地の上に存する建物・構築物、または立木、作物も含まれる。不動産保有会社とは、株主50名未満の所得税法に規定されている閉鎖会社 (Controlled Company) であって、当該会社の有形資産総額の75%以上が不動産、または他の不動産保有会社の株式である会社をいう。株式の処分の形態をとる譲渡益課税回避行為への対抗策として1988年10月以降、不動産保有会社の発行する株式 (Shares in Real Property Companies) も課税対象資産に加えられた。

(ウ) 課税所得の計算と課税時期

課税標準は譲渡益であり、課税対象資産の保有期間に応じて定められた税率に従って納税額が計算される。不動産等の保有期間が5年以下の場合のみ、一律5%で課税される。

譲渡益は、「譲渡対価 (Disposal Price)」より「当該不動産の取得価額 (Acquisition Price)」および「譲渡経費 (Incidental Cost/Permitted Expenses)」を控除して計算される。

譲渡損については、当該譲渡損にかかる税効果相当額 (Tax relief for losses suffered) を譲渡益にかかる譲渡益税合計額より控除することにより調整される。また、これは次年度への繰り越しも可能である。

なお、不動産等の所得人 (Acquirer) は、現金による対価または譲渡対価の2%のいずれか小さいほうの金額を保留して、譲渡日より60日以外に国税当局に支払う。不動産譲渡益税の申告期限は譲渡日より60日以内となっている。

(エ) 税率

不動産譲渡益税は、次の表のとおり保有期間によって税率が異なる。これは2013年予算において改定されて税率である。

図表23 不動産譲渡益税率 (2013年予算)

保有期間	税率
2年以内	15%
2年から5年以内	10%

5年以上	0%
------	----

② 税制特例の概要

ア 印紙税

(ア) 印紙税低減措置

以下の文書に対して軽減措置がある。

- ・ 事業目的のために所得した既存ローン契約のリファイナンス契約文書
- ・ 夫婦および親子間での生前の資産譲渡における文書
- ・ 通常のローンをイスラム金融ローンに変更する際の文書

(イ) 免税

印紙税が免税されるケースとして、以下のケースがある。

- ・ 会社の再構築や合併の一環として、一定の条件を満たす資産譲渡。
- ・ 一方が他方の90%以上の株式を保有する会社間、または共に同一会社の90%以上の子会社である会社間での資産または株式の譲渡。
- ・ オフショア事業に関してオフショア会社が締結する契約文書
- ・ イスラム金融ローンのリファイナンス契約文書

イ 不動産譲渡益税

不動産譲渡益税が免税および軽減措置が適用される主なケースは以下のとおりである。

- ・ 個人の居住用不動産の処分については免税とされている（当該個人に生涯一回のみ）
- ・ RM10,000、または譲渡益の10%相当額のいずれか大きい方を譲渡益より控除することができる。
- ・ 企業、またはグループ内のリストラ、資産の最適配置のために行われる企業間における不動産の移転で一定の条件を満たす者は免税とされている。

5 カンボジアの不動産関連制度

(1) 不動産の所有、使用に関する制度

① 不動産の定義

カンボジアでは、カンボジア王国民法典（以下「民法」とする。2007年12月8日公布）で、不動産を土地及び建物に加え、工作物、農作物、樹木など土地に固定され移動できないものと規定している。

土地上に建築され移動できない建物は、土地から分離されない限り、土地の構成部分で、別段の定めのない限り、これを独立の権利の対象とすることはできないとされる（民法122条）。また、他人の土地に対する権利（後述する永借権等）者が、権利の行使として土地の上に建築した建物は、土地の構成部分にならない（民法123条）。

上記から、建物は個別の不動産として扱われないのが原則であるが、i「別段の定め」のある場合や、ii永借権等の権利の行使として建物を建築した場合は、個別の不動産として扱うことができる、と考えられる。

② 不動産の所有と利用

憲法（1993年公布）によって、外国人を除く個人及び法人の土地所有が認められている。上記民法及び土地法（Land Law、2001年8月改正）によって、占有（所有）に関する規定と共に、永借権（長期の賃貸借権）や使用权、居住権に関する規定を設け、これを保障している。以下各々に関して記す。

ア 所有権

所有権と、法令の制限内で、所有者が自由に所有物の使用、収益及び処分をすることができる権利をいい、土地の上下に及んでいる（民法138条、139条）。

イ 永借権

永借権と、期間15年以上50年以下の不動産の長期賃借権で（民法245条、247条1項）、譲渡、転貸、相続の対象とすることができる（民法252条）。さらに、返還請求権、妨害排除請求権、及び妨害予防請求権を行使することができる（民法253条）。

この永借権は、書面で設定しなければ効力が生じず（民法245条1項）、書面によらない永借権は期間の定めのない賃貸借とみなされて、いつでも当事者の一方から終了させることができる（民法615条、245条2項）。

ウ 用益権

用益権は、当事者の合意又は法律の規定によって生じ（民法257条1項）、他人の不動産を用途にしたがって使用し、かつ当該不動産から生じる天然果実及び法定果実を収受する権利を有する（民法256条）。さらに、返還請求権、妨害排除請求権、及び妨害予防請求権を行使することができる（民法265条）。

エ 使用权・居住権

使用权は、使用权者及びその家族の需要の限度で、不動産の果実を収受する権利をいう

(民法 274 条 1 項 1)。居住権は、居住権者及びその家族の居住に必要な範囲で、建物の一部を占有する権利をいう (民法 274 条 2 項)。

使用権者及び居住権者は、現実に使用又は居住していなければ、第三者に対してその権利を対抗できず (民法 277 条)、さらに権利の譲渡等処分や目的不動産を賃貸に供することもできない (民法 280 条)。

オ 地役権

地役権は、設定契約において定められた目的に従って、他人の土地を自己の土地の便益のために供する権利であるが、公の秩序に反する内容の地役権は設定できない (民法 285 条 1 項)。

カ コンセッション

コンセッションとは、関連当局の裁量で発行される法的文書により許可される権利であり、許可を受けた個人又は法人は土地を占有する権利を持つ。カンボジアでは、「社会的」「経済的」「使用・開発・探査」コンセッションと三分類される。土地コンセッションは都市計画・建設省に登録され、許可を出した関連当局の発行した許可内容に基づいた土地使用が求められ、適切に利用されていない場合は取り消される。また土地面積は 1 万 Ha 以下で契約最長期間は 99 年間となる (コンセッション法)

(ア) 社会的コンセッション

許可を受けた者は、住宅建設や国有地の耕作が可能となる。

(イ) 経済的コンセッション

許可を受けた者は、工業や農業開発用に土地を整地が可能となる。

(ウ) 使用・開発・探査コンセッション

許可を受けた者は、鉱業、港湾、空港、工業開発、漁業目的で土地を占有できる。

③ 不動産の登記

不動産の登記制度は存在し、不動産に関する合意による所有権の移転は、登記に関する法令の規定に従い不動産登記簿に登録しなければ、効力を生じないとされている (民法 135 条)。また、不動産所有権を移転する契約は、その契約を登記簿に登録するためには、権限当局により一定の方式で記載された書面により作成しなければならない (カンボジア土地法 245 条、カンボジア民法適用法)。

ただし、不動産登記簿に権利を登記したときは、その権利は登記された者に属するものと推定されるが (民法 137 条 1 項)、登記に公信力までは認められていない。しかし、前述のように、登記しなければ不動産の所有権移転の効力は生じないから (民法 135 条)、登記に表示された者と真の所有者との間で齟齬が生じるケースはそれほど多くないと考えられる。

カンボジアの登記制度は、第三者対抗要件の問題とされる日本の民法制度とは異なり、不動産所有権移転のための効力要件とされている点に特徴がある。

なお、永借権、用益権等の土地権利に係る登記は、第三者対抗要件として扱われる（民法 246 条、259 条）。

2002 年から 15 ヶ年計画でカンボジア全土の土地登記を行おうとしている。

(2) 不動産業者に関する制度

不動産取引は法律に特段の定めがある場合を除いて、当事者の合意で成立する。ただし、(4)で記すように、売り手の説明義務や瑕疵担保責任等が規定されている。

Fuji Sankei Business i(2012)による、「『不動産仲介』という概念が浸透しておらず」、「不動産取引に関する制度も整備されておらず、業界の人材育成もこれからの課題になっている」のが現状のようである。

また、借主は持ち主と直接取引することとなるが、双方に法律や建築の専門知識が無く、曖昧な契約が多い。カンボジアにも不動産業者はおり、4. のように消費者を守る制度はあるもの、貸主や売手の代理人という立場で、借り手の要望は通りにくい。

(3) 不動産取引に関する情報環境

上記のように、不動産に関する制度が整備されおらず、取引情報に関する情報はほとんどないのが現状である。

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

カンボジアでも民法で買主、借主を守る制度がある。

買主を守る制度として、売手の説明義務や瑕疵担保責任等が規定されており、重大な隠れた瑕疵のある不動産の売買について、無効であることが規程されている。

借主に保護として、民法で貸主の修繕義務、保存行為、瑕疵に対する責任が規程されている。また、賃貸借契約の存続期間についても、賃借人の利益が一定レベルで保護されている。

② 外国人投資家との関係

カンボジアでは、個人または法人に拘わらず、外国人が土地を所有することは禁じられている。

ただし、1. で記したように、土地使用については、コンセッション、無制限の長期賃貸借、更新可能な有期の短期賃貸借等が認められている。さらに、土地上の不動産や個人資産を所有することや、債務保証として担保に差し入れることも認められている（改正投資法第 16 条）。

所有についても、従来は外国籍所有者の土地購入および資産所有権がないことが法律上明示されていたが、2010 年 4 月 5 日、上院議会で法案が承認され、外国人でも居住用不

動産を購入できるようになった。ただし、外国人が購入・保有可能な資産は、マンション等の居住用不動産で、日本で言う 2 階部以上のフロアとなり、1 階部分は購入不可となっている。また、国境から 30km の物件は購入できない。

外国人がカンボジアで不動産所有権を取得するためには、カンボジア資本と合弁会社を設立（外国人の株式持分は 49%以下）した上で、取得する方法がある。

投資禁止分野ないし外国人に対して制限されている分野を除き、商業省に登録を行い、関連する業務上の許可を取得すれば自由に投資活動を実施することができる。

(5) 関連税制(以下は三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社国際事業本部編(2008)を参考にしている)

① 税制の概要

不動産に関連する税として、取得時にかかる税、所有に対する税、譲渡に際して課税される税がある。

ア 不動産を取得する際にかかる税

付加価値税、売上税、資産譲渡税と印紙税が課税されている。付加価値税は申告課税による納税者に 10%が課税される。

カンボジア税法 86 条により、売上税(Turnover Tax)は申告課税以外の納税者に売上げの 2%が課税されている。

資産譲渡税(Property Transfer Tax)は、不動産の譲渡に際して、政府の不動産評価額または、購入価格の高い方の 4%が課税されている。この資産譲渡税の支払いまで資産所有権証明書は発行されない。

また、Cambodia:Buyers' Guide(2012)によると印紙税は 100 リエル(約 2.3 円)～2,000 リエル(約 46.28 円)が課税される。

イ 不動産を所有する際にかかる税

藪本雄登(2012)によると、不動産を所有する際には固定資産税が、未使用土地には遊休土地税(Tax on Unused Land)が課税される。固定資産税は不動産評価額の 80%に税率 0.1%が課税されるが、評価額 1 億リエル(約 235 万円)未満の不動産は非課税となる。遊休土地税は未使用土地の 1,200 平米超に評価額の 2%が課税される。

ウ 不動産を譲渡する際にかかる税

カンボジアでは不動産所得、譲渡所得も日本の所得税と同様な扱いとなり、20%が課税される。

6 ベトナムの不動産関連制度

(1) 不動産の所有、使用に関する制度

① 不動産の定義

後述のように、ベトナムでは土地は全人民の所有としているため、個人による所有を前提とした不動産の定義となっていない。以下では、土地と家屋を不動産として考察する。

② 不動産の所有と利用

社会主義国であるベトナムでは、土地法5条、6条で土地は全人民の所有に属すると規定しており、所有者を代表する国家が統一的に土地を管理している。しかし、同法で土地の「使用权」は永久使用权として売買されている。

建物に関しては、基本的には同法で私有は認められないとなっているが、土地の利用権とは別に、所有権を認められ、土地の利用権者と異なる建物保有者も認められている。また、建物の保有者と利用者が異なることも可能で、建物賃借権が認められている。

土地、建物の使用权の取得方法としては、ア土地使用权の割当て及び譲受け、イ国からのリース、ウ建物の所有権、④建物賃借権の取得による方法がある。

ア 土地使用权の割当て及び譲受け

国からの割当てにより土地使用权を取得した者は、実質的に所有権類似の権利を取得し、当該権利を譲渡、リース、寄付、担保提供、現物出資の対象とすることができる。ただし、外資系企業及び外国人は、この方法によって土地使用权を取得することはできない。

イ 国からのリース

後述するように、外資系企業でも、土地使用权をリースにより取得することが可能である（土地法119条1項a）。

土地のリース期間はその使用目的によって異なる。外国投資家の現地法人に与えられるものを含め、期限付の土地使用权のリース期間は、原則として50年を超えない。限られた場合には50年を超える期間が認められることもあり、原則として、巨額の投資を必要とし、投下資本の回収に相当の時間を要するプロジェクトには、70年のリース期間が認められることもある。土地のリースを受ける者は省（行政単位）の土地管理機関に申請書類（2通）を提出しなければならない。

ウ 建物の所有権

居住用建物については、外国人及び外資系企業による取得が制限されていたが、一定の外国人及び外資系企業に、分譲用住宅の中にあるアパートについて50年間に限り所有することを認めるという試験的な取組が2008年から導入されている。

エ 建物賃借権

ベトナム法上は、建物賃貸借の期間の上限・下限は定められていない。建物の賃貸借のうち期間が6か月以上のものについては、原則として書面による契約、公証及び当局への登録が必要とされておりこれらの手続がされていない賃貸借契約は、裁判や仲裁により無効と判断されてしまう可能性がある。ただし、賃貸人が業として不動産業を行う者である場合には、当局への登録は不要と解されている。

外国人及び外資系企業が賃借できる物件は、安全性等に関する一定の要件を満たしている物件に限られる。賃借人が賃借物件を転貸する場合には、賃貸による事前の書面による承諾が必要である。また、外国人及び外資系企業は、業として転貸するために建物を賃借することはできない。

建物の賃貸中に賃借物件の売買が行われた場合にも、既存の賃借人は、建物の買主に対して既存の賃借権を対抗できる。

③ 不動産の登記

不動産の登記制度はHousing Law 2005, Civil Law, Land law, construction Lawによって定められ、ピンクブック（権利証）が発行されるが、登記制度自体は2007年に施行された。また、この登記情報は公共の縦覧に供されている。

なお、(2)で記した土地利用権及び建物所有権の移転を行うには、権利者が自己名義の権利証明書を取得していることが条件となる。権利の移転は、権利証明書上の名義変更あるいは譲受人を権利者とする権利証明書の新規発行によって効力が生じる。

(2) 不動産業者に関する制度

① 不動産業に対する規制

ベトナムではLaw on Real Estate Business 2007とConstruction Lawによって、不動産仲介業者は(2)で記す免許を得た個人が最低2名ないと開業できない。それ以上人数が会社にいる場合でも、2名が免許を取得していれば開業できる。ただし、各店舗には最低1名免許取得者がいないと営業できない。この個人への免許は、建設省（Construction Department）から出される。

不動産免許を許可する条件（2007年10月15日の法令153の第14条にあり）は下記の通りである。

- i 政府に雇用された者でないこと。
- ii 民法に基づいた業務執行できる能力を有し、現在刑罰に処せられたり禁固の身でないこと。
- iii 不動産仲介研修を修了していること
- iv 申請書類を提出したこと

しかし、現状では、不動産取引の大半は個人間で行われ、媒介する有資格、無資格の業者が多数存在している。

これら不動産用の免許の更新は不要であるが、無免許で不動産業を営んだ場合は禁固または罰金が科せられる。

また、この不動産業者はホーチミン不動産協会とハノイ不動産協会（ベトナム不動産協会）という団体を組織している。

② 不動産取引に関する資格制度

『月刊不動産流通』（2012）によると、不動産取引に関する資格として、2006年から日本の宅建主任資格に相当する「不動産営業ライセンス」と宅地建物取引業免許に相当する「宅地建物ライセンス」の2つ資格制度である。

これらの資格は3ヶ月の受講によって得られ、資格は永久資格となっている。

(3) 不動産取引に関する情報環境

不動産取引に関する情報は公的には整備されていないが、不動産コンサルタント会社は、データベースを作成している。

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

買主や借主は民法と土地法で保護されている。

中古住宅の取引時のインスペクションは一般的には行われていない。ただし、取引事例比較法によって中古住宅の価格評価が行われている。

② 外国人投資家との関係

ベトナム土地法によって国外に居住する外国人及び外資系企業は使用権の取得、建物の自己所有も認められていない。ただし、外国人及び外資系企業でも、政府から土地使用権をリースにより取得することが可能である（土地法 119 条 1 項 a）。その条件は、ベトナムで投資許可を得て活動する外資系企業、並びにその企業で働く役員や社員は、本人が1年以上住むことを条件に一戸の住居（おそらくマンションだけ）を購入し、所有、譲渡、相続できることになる。

土地のリース期間は1.(2)に記したベトナム人と同じであり、原則として50年を超えない。限られた場合には50年を超える期間が認められることもあり、原則として、巨額の投資を必要とし、投下資本の回収に相当の時間を要するプロジェクトには、70年のリース期間が認められることもある。

居住用建物については、外国人及び外資系企業による取得が制限されていたが、一定の

外国人及び外資系企業に、分譲用住宅の中にあるアパートについて 50 年間に限り所有することを認めるという試験的な取組が 2008 年から導入されている。

ただし、投資額及び投資分野に応じて投資登録（登記）または投資審査が必要となる。投資が認可された案件については、各管轄官庁より投資許可証が発行される（Under the Law on Real Estate Business which took effect on January 1, 2007）。

最近は、外国人による不動産投資は、日本、韓国、シンガポール、香港を中心に非常に活発であるが、外国人投資家による賃料不払いのトラブルも起こっている。

(5) 関連税制

① 税制の概要

不動産に関連する税として、取得時にかかる税、所有に対する税、譲渡に際して課税される税がある。

ア 不動産を取得する際にかかる税

Socialist Republic of Vietnam Ministry of Finance (2008)によると不動産を取得する際に、以前は土地所有権譲渡税として譲渡価格の 4%が課税されていたが、現在は課税されていない。

現在は、付加価値税と印紙税が課税されている。久野ほか(2011)によると付加価値税 (Value Added Tax)は、一般的に標準税率は 10%であり、軽減税率は 5%及び 0%となっている。土地所有権の譲渡と国が所有する住宅の借主への売却は非課税取引となる。一般に住宅にたいする付加価値税は (住宅価格－土地所有権の譲渡価格) の 10%が課税される (Socialist Republic of Vietnam Ministry of Finance (2008)より)。また、Global Legal Group(2011) Global Legal Group(2011)によると印紙税は 500 万ドン (2012 年 6 月 1000 ドン≒3.8 円) を上限として実際の移転価格の 1%が課税される。

イ 不動産を所有する際にかかる税

不動産を所有する際には土地税と、固定資産税が課税される。プライスウォーターハウスクーパーズ(2012)によると土地税は非農地税法によるもので、2012 年以降家屋・アパートの土地に対して所有者に 0.03%～0.15%の累進課税となっている。

固定資産税 (Real Property Tax) は、Deloitte,Vietnam Highlights(2011)によると、地方政府が不動産に対して課税しているもので税率等は不明である。

厳密には税ではないが、国際協力銀行(2011)によると外資系企業等に対して、財産税の一種である土地所有権の賃借料である土地使用料が課せられる。通常は土地リース料として認識されており、料率は地域、周辺の産業基盤の整備状況、会社の業種などによって大きく異なってくる。

ウ 不動産を譲渡する際にかかる税

久野康成後任会計士事務所ほか(2011)によると、不動産を譲渡する側に、譲渡益の 25%または取引額の 2%の個人所得税 (キャピタルゲイン) が課税される。Socialist Republic

of Vietnam Ministry of Finance (2008)によると 2009 年までは、土地の使用権の譲渡に際して、譲渡価格の 4%が課税され居たが、現在は無効となっている。

7 フィリピンの不動産関連制度

(1) 不動産の所有、使用に関する制度

① 不動産の定義

不動産の一般の分類としては、次のものがある。土地、一戸建、コンドミニアム（マンション＝区分建物）、タウンハウス（コンクリート長屋）等。

「民法」では、建物の所有権は土地所有権と切り離すことができるので、建物部分については外国資本が 100%所有可能である。「コンドミニアム法」では、コンドミニアム（集合住宅）の建物部分 40%相当については外国人が所有できる。

② 不動産の所有と利用

フィリピン市民には、フリーホールドやリースホールドが認められている。フリーホールドとは、所有権を指している。リースホールドとは、借地権のことである。公有地については、フィリピン国民に対するリースホールドしか認められていない。

以下に、フィリピンの土地の所有及び使用権に関する主な法律等の概要を記す。

ア 1987年フィリピン憲法

土地の所有は、フィリピン国籍を持つフィリピン市民にのみ許される。この場合フィリピン市民とは、フィリピン国籍を持つフィリピン人個人、もしくはフィリピン国籍を持つフィリピン人が資本の 60%以上を所有するフィリピン法人を指す。

したがって、外国企業は直接土地を所有できない。登記も、土地の所有権を有するのは、やはりフィリピン法人であり、外国企業はその出資分 40%相当の土地しか分筆登記できない。

イ フィリピン市民法

市民法では、土地に接して建てられる構築物、設備等は不動産の一部とみなされるが、建物の所有権は土地の所有権と完全に切り離すことができるので、建物については外国企業が 100%所有可能である。

ウ コンドミニアム法

コンドミニアム法によるコンドミニアムの所有についても同様で、外国側による土地の所有はできない。（土地について所有できるのは共有権利のみ）。

ただし、建物の部分は 40%相当について外国側の所有ができるとされている。その場合、高層マンションのような垂直型のコンドミニアムでは、建物の所有区分が不完全なるも、タウンハウスなど水平型のコンドミニアムでは 60%－40%の区分が明確にできる。

エ アンチ・ダミー法

何らかの操作によって実質的に土地の所有権を確保しようとする行為を防止するためにアンチダミー法が設定されている。これは、ダミー（名目だけ）のフィリピン人を用いて実質 100%の土地所有を果たそうという操作（投下資本（金銭）は外国側から出ており、フィリピン人は名称のみ貸す）などの行為を禁止するものである。

オ 大統領令第 471 号

大統領令第 471 号は、外国人または外国企業による私有地のリース期限を 25 年、その後の更新を 25 年と定めている。

カ 共和国法第 7652 号 (外国投資家リース法)

共和国法第 7652 号は、投資目的のみに利用される土地のリースに関し、大統領令第 471 号よりも長いリース期限 (リース期限 : 50 年、更新 : 25 年) を定めている。

③ 不動産の登記

坂本 (2012) によれば、『フィリピンには不動産の登記制度があり、土地および建物のそれぞれが登記対象だ。不動産に対して賃借権や抵当権が設定されている場合は、登記簿に記載することで権利の保全ができるようになっている。ただ、場所によっては登記簿が整備されていない土地もある。こうした土地の場合、固定資産税の申告書は土地の所有権の証明となる。』

登記の専門家は不動産鑑定士である。不動産に対して賃借権や抵当権が設定される場合には、登記簿に記載することで権利の保全ができる。

いま述べたように、固定資産税の申告書や他の税の申告書等が土地の所有権の証明となりうる。しかし、外国人はそもそもフィリピンの憲法上の規定で土地を保有することができない。また、これを回避するためにフィリピン人をダミー会社を使うというような方法は法律で禁止されている。これは、アンチ・ダミー法と呼ばれる法律で、一般に外国の投資家には、建物については 40% まで保有が認められている。

とくに分譲マンションの建物に付随する土地の区分所有権の場合は 40% の外国人の保有が認められている。いずれにしても、ダミー会社をつくるにしても、40% までの外国人、40% までしか外国人の保有が認められていないので、土地保有会社を設立して、その会社に不動産を所有させることにしても、土地保有会社の株式も外国人は 40% までしか保有することができないようになっている。

土地を保有しない製造会社の株式は 100% 外資で設立できる。この場合には、土地を賃借することになる。重要な営業資産の譲渡には 2/3 (66%) の株主の賛成が必要であるので、40% 外資があれば、これを回避することができる。

(2) 不動産業者に関する制度

① 不動産業に対する規制

Philippines Real Estate Service Act に基づき、不動産サービス業の資格認定登録制度が創設されている。資格認定区分としては、(1) 不動産仲介業者、(2) 不動産評価士、(3) 不動産コンサルタントがある。この資格認定者の国籍条項は、フィリピン国籍所有者に限定されている。

土地利用や不動産・住宅に関する規制は、フィリピン政府の住宅・土地利用規制局 (Housing and Land Use Regulatory Board: HLURB) が所管していた。不動産仲介業者や販売業者の登録についても、同局が行っていた。

しかし、業界への規制は始まったばかりであり、2009 年からの法律 Philippines Real Estate Service Act, 2009 で、規制当局は Professional Regulation Commission にかわったようである。

無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則は、10 万ペソ以上の罰金、ないし 2 年以上の禁固。またはそれらの併科となっている。しかし、厳しい取締りのある地域もあるが、場所によっては、ライセンスをもたないブローカーが土地取引に関与する例も多く、脱法行為や法改正で原則が歪められるケースもあるようである。

② 不動産取引に関する資格制度

不動産取引業者は、カレッジにて 144 単位を修得する講義を受講するか、既に 4 年間免許取得済の営業担当者の場合、72 単位の修得が必要である。また、そのうえで、試験を受けて、Licensed Real Estate Broker examination の合格証が必要である。また免許は 3 年毎に更新が必要とされ、CPE program を受講しなければならない。これは 3 年間で 60 単位取得しなければならない。

ライセンスを持たない業者が取引をするのは禁じられているが、運用は地域によって異なり、ライセンスを持たない業者でないと開発できない地域も多くあるため、法律上は違法な業者がかなり取引に関与している。

不動産業者で組織する代表的な団体は次の 3 つである。

- REBAP-Real Estate Brokers Association of the Philippines
- PAREB-Philippine Association of Real Estate Board
- NREA-National Real Estate Association

フィリピンの場合、いま述べたように、不動産取引免許が与えられるのは個人である。Real Estate Service Act, 2009 の Article III に規定されているように、一定数の講義を受け、試験に合格した者は不動産業を営む証書 (certificate) が与えられる。営業マンは免許を取得している必要はないが、免許取得者の下で従事し、またそれが監督当局 Regulation Commission に登録された人間でなければならない。

(3) 不動産取引に関する情報環境

① 売買時にやり取りされる情報

不動産仲介手数料は、売主・借主のみが負担するのが一般的な商慣行となっている。ただし、売主 (貸主)、買主 (借主) 双方から仲介手数料を収受することを禁ずる法律は存在しない。また、仲介報酬の上限を定める規定も存在しない。賃貸の場合の手数は約 1 ヶ月分の家賃である。

売買契約の場合の手数料は成約価格の5%であるが、1000万ペソ（2万米ドル）以上の取引の場合には、割引交渉の余地がある。

重要な点は、この手数料は明示されるので、この情報から成約価格を知ることができるので、納税等の証拠として使われることもある。

また、売手と買手が共謀して成約価格を過少に申告して、ブローカーの手数料をごまかす可能性があるため、ライセンスをもったブローカーは裁判所に告訴することもできる。したがって、大手の開発業者は、ライセンスを持った業者との取引を選好するが、ライセンスを持たない業者との取引も実際には行われている。

個人が個人から購入した場合の不動産所有権名義変更書類の一覧は次のとおりである（法人名義の場合、若干異なる）。

- ・ Deed of Sale（売渡証書）
- ・ Title（所有権証書）
- ・ Documentary Tax Receipt（印紙税納税証書）
- ・ Capital Gain Tax Receipt（キャピタルゲイン税納税証書）
- ・ BIR Tax Clearance（国税納税証書）
- ・ Realty Tax Clearance（不動産税納税証書）
- ・ Tax Declaration（固定資産申告書）
- ・ Tax Clearance（地方税納税証書）
- ・ その他

② 統合データベース

一応、民間団体が管理するMLS Philippinesが存在する。すべての免許事業者がデータベースを閲覧することができる。買い手や売り手は閲覧できないようである。フィリピンでは、インターネットの不動産情報はまだ発達していない、住居を賃貸するようなケースでは、不動産屋を通じていくつかを内覧して、気に入った家の大家または代理人と個別交渉した上、契約することになる。

(4) 消費者、投資家との関係

① 消費者との関係

ア 消費者保護

2008年、貿易産業省は、不動産取引で目先の利益だけを追求する事業者から消費者を保護するため、不動産販売業者、鑑定士、コンサルタントに向けて、新たな行政命令を出した。不動産事業者としての免許を受ける前に、承認された業界団体の加盟を義務づける内容である。

また、同省は業界団体の加入が法令遵守も向け、倫理や常識的見地にもとづく取引慣行の順守を促すと説明している。消費者の利益に保護することが重要であるとの考えを示し

ている。

さらに、不動産取引に関する自主規制という面で、民間主導の取組へ支援するため、今回の命令は業界団体の会員資格の制度化を促すとしている。また、業界団体をフィリピン、不動産、サービス評議会（RESCOP）に限定せず、新たな団体も承認して、競争的な仕組みをつくりあげようとしている。

先に述べたように、Real Estate Service Act により、不動産業免許基準は極めて厳しく規制されている。しかし運用は定かではない。

イ 借主保護

借主保護としては、Rent Control Act of 2009 がある。なお、借主の現状復旧義務については、フィリピンでは法律に特段の定めがなく、地主との契約内容次第となっている。

ウ 建物評価

中古住宅の価格評価の方法については、取引事例比較法や収益還元法を用いている。また、ブローカーのライセンスを取得するカレッジでの講義に、こうした評価法の習得が含まれている。なお、中古住宅の取引時のインスペクションは一般的ではない。

② 外国人投資家との関係

1990 年以降外資による開発のために大量に不動産が取引されている。とりわけ、米国、日本、中国、韓国、ヨーロッパのファンドによる、商業施設を兼ね備えた居住用マンション、工業用物件についての取引が活発に行われている。

また、外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルの典型は、契約解除の際の賃料支払についての紛争である。

一般の土地または土地付家屋については、（フィリピン人が株式の 60%超を保有する）現地法人を設立することにより、その法人名義とする事ができる（フィリピン人パートナーとの間のトラブルを避けるため、パートナー選定の際には注意が必要）。現地法人名義にした場合の不動産の売却方法は、売却の際にはその法人ごと、つまり全株式を買主に譲渡することになる（買主がフィリピン人であれば、通常通り不動産売買契約も選択できる）。

また、フィリピンで外国人・外国企業がある土地に建物を建てるためのもう一つの方法として、上述のようにその土地を現地法人名義で購入する以外に、長期リースするという方法がある。リース料を先払いすることで、土地を保有する際のキャピタル・ゲインの帰属についての紛争を回避することができる。土地保有会社の場合には、60%の土地キャピタル・ゲインがフィリピン側に帰着するので、リース方式を選択する場合がある。リース権は登記が可能で、譲渡もできる。

借地に住居を建てた場合、建物は外国人名義で登記ができるが、土地所有者の権利の方が強くなるので、注意が必要である。

外国資本は、一定の条件を満たす場合、50年間（1回限り25年更新可）の土地賃貸を行うことができる。

なお、フィリピンでは、土地所得に対する外資規制が国内への投資を阻害しているとして批判する意見があり、規制緩和のための各種法案が国会に何度も提出されているが、いずれも憲法違反と判断され廃案になっている。

日本人に対して特別の優遇策は存在しない。すでに述べたように、外国人に対しては40%の私有制限があり、土地の私有は規制されている。フィリピンで外国人・外国企業が所有できる不動産は、コンドミニアム、またはコンドミニアム扱いとなっているタウンハウスに限られる。

(5) 関連税制

① 税制の概要

ア 固定資産税

不動産の保有については固定資産税がかけられる。土地・建物・機械・その他、それらに加えられた資本的支出等の固定資産に対する課税として固定資産税が課される。課税権者は州・市、またはマニラ首都圏内の自治区である。税率は州の場合1%、市またはマニラ首都圏内の自治区の場合は2%をそれぞれ超えないものとされている。

この他不動産評価額（assess value of the real property）に対して1%が加算され、この部分は『特別教育基金（the special education fund）』の財源とされる。

ここで、固定資産税の課税標準となる不動産評価額は、公正市場価格に法定の倍率（アセスメント・レベル）を乗じて算出されるが、この倍率は固定資産の種類ごと、すなわち居住用、農業用、商業用、工業用（インダストリアル）、鉱業用、食材用、および特殊用途用（スペシャル）ごとに0%～80%と定められている。

納税義務は、不動産の1月1日の納税、当該不動産の所有者であり、彼らが納税義務を負うことになっている。4回の均等分割により納付することも可能である。

イ 譲渡所得税

譲渡所得税は不動産売却価格の6%である。しかし、18ヶ月以内に自己が居住する住居を購入する場合、その住居の売主は譲渡益税を免除される。売却した住居の取得価格が引き継がれ、購入した住宅の取得価格になる。つまり、日本で言う買換え特例が存在する。賃貸物件以外については、譲渡所得税は免除されると解釈できる。これは不動産流通市場の活性化のための政策と考えられる。また政策的な観点から、政府は建物の完成遅延が無いようにディベロッパーを指導、奨励している。

ウ 付加価値税

付加価値税の標準税率は12%である。しかし、販売用・賃貸用不動産を除く不動産の販

売および賃貸借は非課税取引となる。販売用・賃貸用であっても、低コスト住宅供給用であつたり、一定額以下の居住用土地 150 万ペソ（345 万円以下）、家屋・住居（250 万ペソ（570 万円）以下）については非課税取引となる。

エ 不動産取引税

その他、所有権移転税がある。所有権移転税は不動産の譲渡または販売について事業者に対し売却価格または公正市場価格のいずれか大きい金額に税率 0.5%が課される地方税である。

また、印紙税の課税対象は、譲渡証書等の権利義務の移転、または履行を証する商業上の書面、証書である。税率は不動産譲渡の場合、契約金額 1,000 ペソ（2,280 円）以上では、1,000 ペソごとに 15 ペソ（34 円）を加算される。

IV まとめ

図表 24～31 として、前章にそれぞれ記述した各国の不動産関連制度を総括表としてまとめた。以下に総括的な議論を行う。

1 不動産の所有と利用の制度

(1) 不動産の定義

今回の調査対象においては、日本と同様に土地と建物が別の不動産として認識されている国はタイ、ベトナムのみであり、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、カンボジアにおいては一体のものとして扱われていた。

(2) 不動産の所有と利用

日本においては、不動産に関する権原は、所有権を基本として、それを借地権、借家権、地上権などの権利で補完する方法がとられている。これと似たグループとして、タイ（所有権、賃借権、使用貸借）、インドネシア（所有権、事業権、建設権、使用权）、カンボジア（所有権、永借権、用益権、使用权・居住権、地役権、コンセッション）などがある。しかし、日本以外の国においては外国人あるいは外資系企業が土地の所有権を取得することは禁じられていることが一般的である。

シンガポール、マレーシア、フィリピンにおいては基本的には所有権に相当する *fee simple* やフリーホールドと、長期の賃貸借であるリースホールドによって土地に関する権原の制度が構成されている。これらはイギリスの制度に範をとったものと思われる。

一方ベトナムにおいては、国家が統一的に土地を管理し、土地の使用権を割り当てる方式が採用されている。この手法を外資系の企業がとることはできず、土地の使用権をリースによって獲得する手法がとられている。また、建物の所有権は外資系企業でも可能であるが、一定の制限がある。建物の賃貸借権も存在し、これも制限はあるが外資系企業でも取得することができる。

(3) 不動産の登記

不動産の登記制度は全ての対象国で整備されている。しかし、日本やシンガポールにおいてはほとんどの土地が登記されている一方で、タイやインドネシアでは登記されている土地は一部にとどまる。また、ベトナムにおいては 2007 年から、カンボジアにおいては 2002 年から整備されているため、これらの国をはじめ登記されていない土地が相当数残っている。

また、日本においては登記の効果は、対抗要件にすぎず公信力はない。しかし、シンガポールにおいては譲渡要件であり公信力があるとされている。そのほか譲渡要件であるとされるのは、マレーシア、タイ、ベトナム、フィリピン、カンボジアとなっている。インドネシアにおいて登記の効果は、証拠方法にすぎず、登記とは異なる権利関係が証明された場合には、登記上の権利者の地位が覆される場合がある。

また登記にかかる専門家は、日本では土地家屋調査士、司法書士となっているが、ほとんどの国においてはシンガポール、マレーシア、タイにおいては弁護士の仕事となっている。フィリピンでは不動産鑑定士の仕事である。ベトナム、インドネシアにおいては登記にかかる専門家は存在しない。

2 不動産業者に関する制度

(1) 不動産業に対する規制

日本では不動産業に関する免許制度と宅地建物取引主任者という個人向けのライセンスがある。しかし、仲介業に関する免許制度は、シンガポール、マレーシア、ベトナム、インドネシア、フィリピンには存在し、それぞれ免許更新及び無免許の場合の取り締まりなどで管理が行われている。しかし、フィリピンにおいては免許を受けた業者と並行して無免許の業者による仲介が事実上行われているとする論文も存在した。また、タイにおいては不動産業に関する免許制度がなく、政府への登録で事業を行うことができるとされている。しかしこの登録は罰則をバックにして管理されているとのことである。一方、カンボジアにおいては不動産仲介という概念が浸透していないとのことである。このため借主は持ち主と直接交渉を行うか、貸主や売主の代理人としての不動産業者と交渉をすることになるようである。またカンボジアを除き、不動産業者で組織する団体が存在し、教育、研修などを行っている。インドネシアにおいてはこの団体が「不動産業に従事する個人への免許」を与える権限を有している。

(2) 不動産取引に関する資格制度

宅地建物取引主任者のような個人に関するライセンスは、ベトナム、インドネシアで同様の制度を持っているが、その他の国ではない。そしてインドネシアでは、日本と同様免許の更新によってライセンスを与えられた個人の質を確保し、教育制度も有している。

3 不動産取引に関する情報環境

(1) 売買時にやり取りされる情報

日本では不動産取引を行う際に、契約書を当事者で取り交わすだけでなく、重要事項説明書を不動産業者が交付する必要がある。このような取引にあたっての情報のやりとりに関しての何等かの関与としては、以下のようなものがある。

シンガポールにおいては政府が定めている8つの文書の使用義務がある。マレーシアでは政府が定める標準売買契約書を用いる必要がある。また取り交わされる文書についても定められている。タイでは買主が契約書に署名する前に、重要な事項を告知する書面を交付する義務がある。

(2) 統合データベース

日本では政府が指定した団体が管理し、登録を行った不動産業者だけが利用できるレイنزのようなデータベースが存在する。シンガポールでは政府が管理し、誰でも閲覧可能になっているものが存在する。マレーシア、フィリピンでは、会員だけがみれる民間団体が管理するデータベースが存在する。タイでは政府機関が管理する、会員だけがみることのできるデータベースが存在する。ベトナム、インドネシア、カンボジアではこのようなデータベースは存在しない。

(3) 建物評価

インスペクションなどの建物評価はインドネシアを除き一般的には行われていないという回答が来ている。しかし、インドネシアにおいても築 20 年超の建築物はほとんど評価されていない、とのことであった。

4 消費者、投資家との関係

消費者保護の制度については民法で保護されているという国と、消費者保護の特別法があるとする国がある。中でも借家人を他の消費者と区別して特別な保護を与えているのは、日本とフィリピンのみである。

外国人、外国企業との関係は、日本においては株式会社の場合、代表取締役の一人は日本に住所を有する必要があるとする制限があるのみだ。

しかし、外国人、外国企業の不動産所有にかんしては、何等かの制限があることが一般的だ。シンガポールにおいてさえ、外国人は土地付戸建の住宅が所有できない。マレーシアにおいては逆に住宅用地の所有、登記は可能だが、商業物件、工業用地、農業用地の所有は、用地法人を設立して、登記しなければならない。タイにおいては外国人による土地所有は原則として認められていない。ただし、一定の投資を行ったケース、投資奨励法などの特別法に基づき認可されたケースが例外となっている。建物の所有は禁じられていないため、土地を借りたうえで建物を建築して所有することが一般に行われている。ベトナムにおいては、外国人、外資系企業は住宅については 50 年間に限り所有できるという措置が 2008 年から試験的に導入されている。インドネシアにおいて外国人、外資系企業は土地を所有できない。得られるのは土地の借地権、事業権、建設権に限られる。フィリピンでは、一般の土地、土地付家屋については現地法人を設立することで、現地法人の名義で所有することができる。また、長期リースをすることで建物を所有することも可能だ。カンボジアでは外国人が土地を所有することは禁じられており、コンセッション、長期貸借、更新可能な短期貸借を得ることができるのみだ。しかし、2010 年から外国人でも居住用不動産を購入できるようになった。

外国人による法人の設立に関しては、一定比率が現地人でなければならないなどの制約がほとんどの国に存在する。

このように対象国の不動産関連制度は非常に多様である。しかし、「市場の成熟度」を用いて、統一的に各国の不動産市場の発展段階を記述することは可能だろう。今回は、主に制度を調査したのみであり、実際に免許を受けた不動産業者がほとんど仲介を担当しているか、などの実情については限られたデータしかない他、現地の専門家の詳細な評価を得ているわけではないので、「市場の成熟度」を各国別に判定することは適当ではないだろう。このため、これらの調査結果をさらに発展させ、NAR など各国にネットワークを有する機関のさらなる協力を得ることで、各国の市場の成熟度を定期的にモニタリングする体制を構築することは、アウトバウンドの活動を大きく支援することになるだろう。

付表 各国の不動産事情総括表

図表 24 日本の総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	民法
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	①所有権 自由に使用、収益及び処分をする権利。不動産を全面的、排他的に支配する権利であって、時効により消滅することなく、相続の対称となる。 ②借地権 他人の土地を利用して建物の所有する権利である「地上権」と、他人の土地を賃借して使用・収益する「賃借権」からなる。また、賃借期間を限定する「定期借地権」がある。 ③敷地利用権 構造上区分された建物の部分とする所有権を「区分地上権」といい、当該建物の敷地部分に係る権利をいい「所有権」または「借地権」で構成される。区分地上権と分離して処分することができない。 ④区分地上権 工作物を所有するため、地下または空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。 ⑤その他 他人の土地で小作料を支払い、耕作または牧畜をする権利である「永小作権」、自分の土地の利便性を高めるために、他人の土地を供しうる権利である「地役権」、他人の土地で岩石や砂利などを採取する権利である「採石権」などがある。
	土地と建物は別の不動産か	別の不動産	
	不動産の譲渡に許可は必要か	基本的に不要	農地を譲渡する場合には「農地法」で規制される。また、「都市計画法」などで土地の譲渡に許可や承認、届出が必要となる場合がある。
登記	登記制度の有無	有	民法・不動産登記法及びその他政令等
	登記の効力（対抗要件、譲渡要件など）	対抗要件	公信力はない。
	登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されている	法務局において誰でも閲覧可能である。
	登記制度の充実の程度	ほぼ全不動産が登記されている	表示の登記と権利の登記の別があり、表示の登記のみ強制されていることから、権利の登記がなされていない場合がある。
	真の所有者の知る方法	ほぼ必要ない	契約書、関係者からのヒアリング
	登記を行う専門家	司法書士 土地家屋調査士	司法書士は権利の登記を代行し、土地家屋調査士は表示の登記を代行する。
免許	不動産業者の免許制度の有無	有	宅地建物取引業法
	不動産業の免許を取得する必要条件	有	破産や過去5年間に禁錮以上の刑に処せられた者、著しい宅建業法違反を犯した者またはそれらが役員に就任している法人は不可。 また、500万円以上の営業保証金の供託または保証機構への加入が義務付けられている。
	免許更新の要否及びその頻度	5年毎更新	
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則	無免許営業はほぼ無い	名義貸しの場合は、貸した宅建業者に対して業務停止命令等の罰則が与えられる。無免許営業した者には、組織犯罪処罰法違反（組織的詐欺）などに問われる。
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称	有	一社 不動産協会 社 全日本不動産協会 公社 全国宅地建物取引業共同連合会 一社 不動産流通経営協会 一社 日本住宅建設産業協会
	不動産業に従事する個人への免許制度の有無	有	宅地建物取引業法 宅地建物取引主任者
	免許更新の要否及びその頻度	5年毎更新	
	免許保持者への教育制度の有無	有	更新時の法定講習 適宜、宅建業協会の講習を任意で
取引	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	有	①重要事項説明書 ②契約書 以上は、不動産業者に対して求められ、記載必要事項が決められている。 ③告知書 以上は、売主が買主に対して交付することが求められる。
	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	有	REINS (Real Estate Information Network System)
ベ ー ス タ	データベースを所管する団体について		不動産流通機構（国交省指定）
	データベースを閲覧することができる者は誰か		登録を行った不動産業者
	データベースが存在しない場合、構築構想の有無		ポケットリスティングの問題をREINSでは解決できないこと、既存住宅の販売促進を図る目的で新たなデータベースの構築が構想されている。
消 費 者 保 護	買主を守る制度の有無	有	①宅建業法 ②消費者保護法 ③不動産の表示に関する公正競争規約 ④住宅の品質確保の促進等に関する法律 以上の法律の他に、各種の保険、補償が存在する。
	借主を守る制度の有無	有	①宅建業法 ②借地借家法
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的ではない	徐々にではあるが浸透してきている。
	中古住宅の価格評価の方法について	取引事例比較法	賃貸を前提とする場合は、収益還元法を主として評価する。
外 国 人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	可能	
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	無	
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	無	株式会社の場合、代表取締役のうち一人は日本に住所を有する必要がある。
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	あらゆる国	欧米の不動産ファンドをはじめ、中国の投資が特に活発である。オーストラリア、中東、アジアからの投資もある。
	外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルの典型は		生活習慣の相違

税制	不動産を取得する際の税制		①不動産取得税（原則、評価額の4%） ②登録免許税（所有権の保存0.4%、所有権の移転2.0%） ③印紙税
	不動産を所有する際の税制		①固定資産税・都市計画税（不動産の所有に課される。原則、評価額の1.4%と0.3%。）
	不動産を譲渡した際の税制		①相続税・贈与税 ②所得税・住民税・法人税等
政策	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か	積極的である	
	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		不動産取得税を時限的に定率にする。 住宅ローン減税。 既存住宅流通促進のための政策を考案中。

図表 25 シンガポールの総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	全国土の約58%が国有地であり、リースホールド（通常は99年間）が一般的である。
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	(1) Fee Simple 相続の対象となる不動産権であり、当該権利の権利者が相続人を有する限り永続的に続くもの（Fee）のうち、同権利の相続の対象となる相続人に制限のないものをいう。 (2) Life Estate 当該権利の原権利者が生存する限り存続する不動産権であり、Fee Simpleの権利者が設定することができる。Life Estateは相続の対象とならない。また、Life Estateの権利者は、対象の不動産の性質に対して変更を加える（Waste）ことができない。 (3) Leasehold Estate 個人や企業が取得する不動産権は、基本的にLeasehold Estateである。Leasehold Estateとは、契約に基づき、賃料を支払うことを条件として、一定の期間、他者が保有する土地を排他的に利用及び支配する権利（いわゆる賃貸借権）をいう。Leasehold Estateには主に以下の4種類がある。 ア Fixed Term Tenant 賃貸借期間が固定され、当該期間の経過により自動的に賃貸借が終了するものをいう。 イ Periodic Lease 各月、各年等一定期間毎に更新される賃貸借であって、当事者による終了の通知がなされない限り自動的に更新されるものをいう。 ウ Tenancy at Will 各当事者が賃貸借の終了をいつでも任意で定めることができるものをいう。 エ Tenancy at Sufferance 賃貸借期間の経過後においても借主が対象不動産を占有し続けている場合であり、3と異なり貸主・借主間で当該占有の継続について合意していない状態をいう。 (4) Estate in Perpetuity State Lands Actによって、企業や個人に対して設定される不動産権であり、国と企業又は個人との合意又は同法に定める条件に従うことが必要とされるものをいう。この権利は、Leasehold Estateと異なり期間の定めがなく、譲渡や相続の対象に制限のない永続的な権利である。
	土地と建物は別の不動産か	別の不動産ではない	建物は、原則として土地の一部と考えられ、独立して取引の対象とすることはできない。但し、コンドミニアムの1ユニットの所有等土地（建物を含む。）に関する空間所有権は、土地と分離して取引の対象とすることができる。
	不動産の譲渡に許可は必要か	不要	
登記	登記制度の有無	有	根拠法：Land Titles Act 登記システム：Torrens System
	登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	譲渡要件	公信力が有る。土地に関する取引は登記によって有効となり、登記されない土地取引は効力を有しない。登記簿の内容に基づき権利者に対して権利証（Certificate of Title）が発行される。
	登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されている	
	登記制度の充実の程度	90%以上が登記されている	
	真の所有者の知る方法	ない	登記された所有者のみが真の所有者といえる。但し、詐欺や裁判所の決定により覆る可能性はある。
	登記を行う専門家	弁護士	
免許	不動産業者の免許制度の有無	有	政府機関であるCouncil for Estate Agencies (略称CEA)によって免許を与えられる。 根拠法：Estate Agents Act, 2010 http://www.paulhypepage.com/start-a-singapore-real-estate-agency/
	不動産業の免許を取得する必要条件		
	免許更新の要否及びその頻度	毎年	
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則	有	違法の場合は禁固、罰金。 CEAの倫理規定を侵害した場合は警告、免許停止あるいは会員を除外する。
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称	有	SAEA (www.saea.org.sg) IEA (www.iea.org.sg)
	不動産業に従事する個人への免許制度の有無	無	
	免許更新の要否及びその頻度		
	免許保持者への教育制度の有無		(業者に対して) 毎年6時間のコースが存在する。 ただし、受講は強制ではない。
取引	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	有	CEAが定めている使用義務がある書式が8つある。
ベ デ ィ ス タ	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	有	www.hdb.gov.sg ; www.ura.gov.sg
	データベースを所管する団体について		Government mak real estate data available to public 政府により不動産データは公開されている。
	データベースを閲覧することができる者は誰か		誰でも閲覧可能
	データベースが存在しない場合、構築構想の有無		
消 費 者 保 護	買主を守る制度の有無	有	Law Society Conditions of Sale 2012
	借主を守る制度の有無	無	賃貸は契約自由に任されている。
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的でない	HDB（政府公社供給マンション）の中古販売の際、HDFに売買を届ける前にFlat inspectionという検査を受けなければならない。しかしこの検査は許可を得ないリフォームがなされていないかを確認する検査で、住宅の現在の性能についての検査とは異なる。
	中古住宅の価格評価の方法について		鑑定士が評価報告書を作成している。

外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	可能	
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有	外国人は、区分所有は所有できるが、土地付き戸建て住宅は所有できない。 根拠法：Residential Properties Act 但し、商業用物件、工業用物件には規制はない。
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	無	法人の設立にあたっては、株主が最低 1 人、更に居住者である自然人の取締役が最低 1 人必要である。 シンガポール国籍を有しない者が一人でも社員または取締役となっている企業は、外国企業となる。
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	アジアが中心	中国、インドネシア、マレーシア
外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は	無	法律が明確なので、紛争が起こりようがない。	
税制	不動産を取得する際の税制		買主の印紙税（外国人は15%） 売主の印紙税（所有1年以内で売却する場合は15%、2年以内は10%、3年以内は5%） 相続税
	不動産を所有する際の税制		固定資産税
	不動産を譲渡した際の税制	無	譲渡益税はない
政策	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か	積極的である	政府は安定した市場を望んでいる。
	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		住宅ローンの特例 印紙税

図表 26 インドネシアの総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	<p>・所有権 (HakMilik) 土地の所有権を取得できるのはインドネシア国民（個人）に限られており、法人は内国法人・外国法人に限らず原則土地の所有権を取得することができない（例外：政府系銀行、農業組合連合、宗教・社会団体）。有効期限…原則的に永久に有効。 第三者への譲渡及び抵当権の設定が可能。</p> <p>・事業権 (HakGuna Usaha) 国が直接管理する土地を農業、漁業または畜産業のために利用する権利で、インドネシア国民またはインドネシア法に基づき設立されたインドネシア国内に本拠を有する法人が保持できる権利。 当初の保持期間…最長25年（ただし、特別の必要がある場合には35年）。さらに最長で25年間の延長が可能（一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能）。 第三者への譲渡及び抵当権の設定が可能（抵当権は事業権の消滅と同時に失効）。※1、3</p> <p>・建設権 (HakGunaBangunan) 自己が所有権を有さない土地の上に建物を建設して当該建物を所有する権利で、事業権同様、インドネシア国民またはインドネシア法に基づき設立されたインドネシア国内に本拠を有する法人が保有できる権利。外国資本が現地法人を設立し現地で工場またはオフィスを建設する場合等は、この建設権が利用される。 個人所有権の土地の建設権は、建設権者と所有権者との間の合意を土地証書作成官（PPAT、公証人が兼任）の下で証書化する必要がある。 当初の保持期間…最長30年。さらに最長で20年間の延長が可能（一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能）。※1</p> <p>・使用权 (HakPakai) 土地を特定の目的のために使用または土地で取れる作物を取獲する権利で、インドネシア国民及びインドネシア法に基づき設立されたインドネシア国内に本拠を有する法人に加え、インドネシアに居住する外国人及びインドネシアに駐在員事務所を持つ外国法人にも保有が認められている権利。 当初の保持期間…最長25年。さらに最長で20年間の延長が可能（一定の要件さえ満たせばさらなる更新も可能）。 第三者への譲渡（個人が所有権を有する土地に使用权が設定されている場合、譲渡の前に土地所有者の承諾の取得が必要）及び抵当権の設定が可能（抵当権は使用权の消滅と同時に失効。また、個人所有の土地の上に設定された使用权については、抵当権設定は不可）。</p>
	土地と建物は別の不動産か	別の不動産ではない	アパートやマンションの区分所有権を除いては、建物を単体で登記することはできず、土地の登記簿に付記する形式のみ登記が認められる。
	不動産の譲渡に許可は必要か	不要	
	登記	登記制度の有無	有
登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	証拠方法	あくまでも登記は証拠方法なので、登記とは異なる権利関係が証明された場合には、登記上の権利者の地位が覆される場合もありうる。すなわち、登記をしてもそれによって正当な権利者から権利を奪うことはできず、正当な権利者は、登記の修正を請求することができると解されている。	
登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されていない	登記上の権利者に対して開示を要求することになる。	
登記制度の充実の程度	ほとんど登記されていない	登記されているのは、都市部及びその近郊のみ	
真の所有者の知る方法	無	実務的にはいったん国固有地とし、それから取得する。	
登記を行う専門家	無	買主の委任状を得て弁護士が行う場合がある。	
免許	不動産業者の免許制度の有無	有	根拠法：Trade Minister Decree no 33 2008 すべての外国企業は、the Ministry of Trade and Indonesia Investment Coordinating Boardより免許を得る。 商業省は、不動産売買仲介業者に関する商業相令「2008年第33号」を8月21日付けで発布。1年後の施工。事業者には、これまでの事業認可(SIUP)ではなく同省から不動産売買仲介事業認可(SIU-P4)の取得が義務付けられる。
	不動産業の免許を取得する必要条件		協会（AREBI）のメンバーとなり会費を支払う。 会社から2名に研修を受けさせ、試験に合格する必要がある。 AREBIは、National Board for Professional Certificateという政府機関から、免許発行権限を与えられている。
	免許更新の要否及びその頻度	毎年	
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則	有	禁錮ならびに罰金 現実的には、無免許業者は多く、彼らはtraditional property brokerとして認知されている。免許制度が知られていない可能性が高い。
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称	有	AREBI (Indonesia Real Estate Broker Association)
	不動産業に従事する個人への免許制度の有無	有	
	免許更新の要否及びその頻度	毎年	
	免許保持者への教育制度の有無	有	更新時の講習
取引	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	有	
ベデー リス タ	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	無	
	データベースを所管する団体について		
	データベースを閲覧することができる者は誰か		
	データベースが存在しない場合、構築構想の有無	無	
消費 者 保 護	買主を守る制度の有無	有	消費者保護法 業者に対する倫理綱領
	借主を守る制度の有無	有	消費者保護法 業者に対する倫理綱領
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的である	
	中古住宅の価格評価の方法について	取引事例比較法	築20年の中古建物の価値はほとんど評価されない。

外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	可能	土地を25年まで借地する権利のみである（25年の延長は可能）。
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有	土地の借地権（25年まで、さらに25年の延長可能。） 建設権 事業権 1996年6月17日付政令第41号により、インドネシアに居住する外国人に居住用住宅の所有が認められることとなった。ただし、利用権が付された土地に限られ、所有期間は最長25年で、引き続きインドネシアに居住する限りさらに25年の延長が可能であるが、インドネシアでの居住を中止する場合、1年以内に権利譲渡しなければならない。
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	有	最低2名のインドネシア人株主がいなければならない、最低5%の株式保有が義務付けられる。 外国資本企業（外国資本がインドネシア会社法に基づき設立した株式会社）は、インドネシアの不動産法制上、原則として内国法人と同様の扱いが保証されており、外国資本企業による土地に関する権利の取得については、外国投資の促進の観点から国が一定の便宜を供与する旨規定している（投資法（2007年法第25号）第21条）。
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	あらゆる国	主としてASEAN諸国、日本、韓国、米国、中東
	外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は	借地権の延長	
税制	不動産を取得する際の税制		奢侈品販売税（高級住宅、アパート、コンドミニアム）（販売価格の20%） 土地建物取得税（取得価額-課税免除額、最大5%） 印紙税6000ルピアまたは3000ルピア
	不動産を所有する際の税制		土地建物税（0.1%か0.2%）
	不動産を譲渡した際の税制		個人所得税
政策	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か		
	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		

図表 27 タイの総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	民法
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	(1) 所有権 所有者は、法律の規定の制限内において、自己の所有物の使用、売却する権利を有し、その財産上に生じる果実を得る権利、占有する権利のない者から自己の財産を追跡、取り戻す権利、他者が不法にその財産に関与することに反対する権利を有する（1336条）。 (2) 賃借権 不動産の賃借権は、期間30年上限が原則だが、商工業用不動産賃借借法により、商工業用に限り賃借借期間は50年まで延長できる。また、当事者間の署名がなされた証拠書類がないときは訴訟を起こすことができない（民商法538条）。また、3年を超える賃借借について、契約書等の書類を作成して登記しなかったときは、賃借借期間3年を超える部分について訴訟を起こすことができない（民商法538条）。 (3) 使用貸借 使用貸借とは、貸主が借主に物を使用させ、借主が使用後に貸主にその物を返還することを約した契約のことである（民商法640条）。目的物は、約定があればそのときに返還し、定めなかったときは契約に従って借主が賃借物の使用を終えた時、返還時期の定めなくかつ契約目的を定めなかったときはいつでも返還しなければならない。
	土地と建物は別の不動産か	別の不動産	但し、登記は一体的に行われる。 土地と建物の所有者が各々異なる場合には、土地の登記の他に登録された建物取引契約書を確認する必要がある。
	不動産の譲渡に許可は必要か	不要	
登記	登記制度の有無	有	登記制度に関しては、完全な所有権を証明するためには権利証書（Chanote）によるのが原則であるが、この権利証書はすべての土地で発行されているわけではないので、その他の各種証明書が代替的に利用され、登記制度が補完されている※5。 ア 権利証書（Chanote又はNS4） Chanote（チャノート。NS4とも呼ばれる。）は、土地の完全な所有権を証明する証書で、管轄の土地事務所（Land Office）により原本が2部発行され、1部が土地の所有者に交付され、もう1部が当該土地事務所に保管される。実務的には、管轄の土地事務所において登記官の面前で所定の売買契約証書に両当事者が署名し、その場で登記申請を行う。 イ 確認済使用権証明書（Ngor Sor Saam Gor 又は NS3G） 土地の使用権を証明する証書である。当該証書が発行されている土地は、使用権について、アの場合と同様に、書面による合意及び土地事務所における登録によって売買や抵当権の設定を行うことが可能である。 ウ 使用権証明書（Ngor Sor Saam 又は NS3G） 土地の使用権を証明する証書であるが、土地調査が未了である点でイと異なる。売買に際しては、土地事務所に売買の意向を届けた上で、30日間の公告期間を経て売買が登録される。 エ 占有証明書（Sor Kor Neung） 占有を証明するための証書であり、所有権を証明するものではない。この証書の保有者は、物理的な占有を第三者に移転することは可能であるが、土地を法的に売買することはできない。この証書は、現在は新たには発行されておらず、ウの証書の発行を受けるための有益な証拠資料として用いられる。 オ 土地税納付証明書（Por Bor Tor 5） 土地に関する税金を支払ったことの証明書に過ぎず、所有権を証明するものではない。ウの証書の発行を受けるための有益な証拠資料として用いられる。
	登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	譲渡要件	売買に際しては、書面による合意と登記が土地売買の効力要件となっている。 土地の売買を行う際には、当事者間で所定の売買契約証書に土地事務所において署名しなければならず、30日間の公告期間を経て、土地事務所から売買証明書が発行されることにより、売買の効力が発生する。
	登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されている	
	登記制度の充実の程度	一部のみ	都心部は登記が充実しているが、郊外は未登記土地が多い。
	真の所有者の知る方法	有	Land Departmentで情報を得ることができる。
	登記を行う専門家	弁護士	
	免許	不動産業者の免許制度の有無	無
不動産業の免許を取得する必要条件		無	
免許更新の要否及びその頻度			
無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則		有	罰金、免許はく奪、禁固
不動産業者で組織する団体の有無及び名称		有	Thai Real Estate Broker Association
不動産業に従事する個人への免許制度の有無		無	
取引	免許更新の要否及びその頻度		
	免許保持者への教育制度の有無		
	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	有	買主が契約書に署名する前に、重要な事項を告知する書面を交付しなければならない。
	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	有	Real Estate Information Center (REIC)
ベ ー ス タ	データベースを所管する団体について		政府機関
	データベースを閲覧することができる者は誰か		REICの会員のみ
	データベースが存在しない場合、構築構想の有無		
消 費 者 保 護	買主を守る制度の有無	有	消費者保護法
	借主を守る制度の有無	有	消費者保護法
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的ではない	
	中古住宅の価格評価の方法について		住宅部分の評価はほとんどない。

外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	基本的に不可能	
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有	外国人による土地所有は、原則として認められていない。土地法（Land Code B.E. 2497 (1954)）上、登録資本の49%超が外国人により保有されている又は外国人株主の数が過半数を占める会社も外国人とみなされる。 但し、居住目的の土地所有については、国外からタイ国内の指定事業に4千万バツ以上投資する等所定の条件を満たした場合には、外国人であっても、内務省の許可を得て、1ライ（1600平方メートル）を上限として土地を取得することができる。 また、投資奨励法（Investment Promotion Act B.E. 2520 (1977)）上の奨励対象企業の場合は、外資比率にかかわらず、投資委員会が定める条件に従い事業活動に必要な土地を所有することができる。さらに、工業団地公社（IEAT）認定企業も、外資比率にかかわらず土地を取得できる。 なお、外国人による建物の所有は禁じられていないため、外国人が土地を借りた上で、賃貸借契約の規定に従って土地上に建物を建築して所有することは可能である。
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	有	タイ国投資委員会（BOI）の認可が必要となる。 製造業は奨励されているため100%出資が可能であり、様々な優遇を受けられる。一方、非製造業に関してはマジョリティー出資が禁止されている。
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	複数ある	米国、シンガポール、香港のファンド
外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は	賃料の不払い		
税制	不動産を取得する際の税制		特定事業税（総収入に対して0.1%） 印紙税（売買価格と公示価格の高い方の0.5%。但し、特定事業税を納税した場合は非課税。）
	不動産を所有する際の税制		固定資産税
	不動産を譲渡した際の税制		個人所得税
政策	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か	積極的である	
	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		個人取引時の税の軽減 親から子供に対する住宅取得用資金贈与の無税化

図表 28 マレーシアの総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	1965年国家土地法 (National Land Code 1965) 半数以上がリースホルドである。
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	(1) フリーホルド 永久的な土地の権利。 登記上の所有者の敷に法律上の制限はない。 (2) リースホルド 政府によって30年、60年もしくは99年間の借地権が定められ、賃貸借契約による土地・建物などの保有権、借地権として登記される。 国家土地法においては、管財人・遺言執行人・遺産管理人の場合を除き、複数の個人または団体への土地の賃借は認められていない。すなわちリースホルド物件の購入者が複数いる場合でも、登記上の賃借人となるのはそのうちの1名のみである。
	土地と建物は別の不動産か	別の不動産ではない	不動産収益税法 (Real Property Gains Tax Act)
	不動産の譲渡に許可は必要か	基本的に必要	所有権は不要。 借地権は州政府の許可が必要。 外国人の場合はいずれも必要。(1ヶ月から3ヶ月を要する。)
登記	登記制度の有無	有	The National Land Code, The Land Office Registry.
	登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	譲渡要件	土地に関する取引は登記によって有効となり、登記されない土地取引は効力を有しない。
	登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されている	
	登記制度の充実の程度		
	真の所有者の知る方法		登記が譲渡要件となるため問題は少ない。 The Land Office Registryにて調査を行う。 取引前には弁護士が調査を行う。
	登記を行う専門家	弁護士	
免許	不動産業者の免許制度の有無	有	the Board of Valuers, Appraisers & Estate Agents Malaysia. (www.lpeph.gov.my) により免許が交付される。 根拠法: Valuers, Appraisers & Estate Agent Act
	不動産業の免許を取得する必要条件		業者が筆記試験、2年の実務、2つの課題を提出、そして最終試験を受ける。
	免許更新の要否及びその頻度	毎年	業者が更新時に10時間の講習 (CPD) を受講する。
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則	有	禁固ないし罰金を課される。
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称	有	The Malaysian Institute of Estate Agents (MIEA)
	不動産業に従事する個人への免許制度の有無	無	業者の免許下で営業できる。
	免許更新の要否及びその頻度	不要	#
取引	免許保持者への教育制度の有無	無	不動産業に従事する個人が虚偽の説明等を行えば、免許を受けた業者が業務停止等の処罰を受ける。 業者損害賠償保険制度は存在する。
	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	有	所有者が破産者でないことの証明書。 買主が住宅ローンを利用する際に法定の宣言書に署名したものを。 開発業者が新築を販売する場合は、標準売買契約書を用いる必要がある。 (National Land Codeに交付が義務付けられている書類) 媒介契約書、実務事項、権利証コピー、賃貸借終了清算書、領収書等多岐に渡る。ただし、媒介契約書はあまり交付されていないのが現状である。
データベース	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	有	NAPIC - National Property Information Centre
	データベースを所管する団体について		Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta (www.jpnh.gov.my)
消費者保護	データベースを閲覧することができる者は誰か		会員のみである。
	データベースが存在しない場合、構築構想の有無		
	買主を守る制度の有無	有	様々な法律がある
	借主を守る制度の有無	有	損害保険
外国人	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的ではない	サービスを提供する会社はある。
	中古住宅の価格評価の方法について	取引事例比較法	
外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	可能	但し、政府の許可が必要。
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有（規制と優遇）	マレーシアの土地は州の管轄となっており、土地・不動産の所有に関しては州当局の認可を得て、土地の登記を行う。住宅に関しては、外国人個人の登記も認められているが、商業物件、工業用地、農業用地は、現地法人を設立し、登記しなければならない。 外国投資委員会 (Foreign Investment Committee) があるが、形式的である。 [不動産取得に関するガイドライン] (Guideline on the Acquisition of Properties) が発行されている。 (http://www.epu.gov.my/c/document_library/get_file?uuid=c7ebf7a3-743c-4152-aebb-d2bcfb6ee46&groupId=34492)
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	有	マレーシア国籍の株主が必要。 参考 http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000177/guidelines%20on%20acquisition%20of%20properties.pdf
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	あらゆる国	中国、シンガポール、米国、インド、アラブ諸国。
税制	外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は		賃料、開発許可についてなど。
	不動産を取得する際の税制		印紙税（累進課税。市場価格3000万円の不動産の印紙税は約72万円）
	不動産を所有する際の税制		固定資産税
政策	不動産を譲渡した際の税制		譲渡益税（税率は保有期間によって異なる。）
	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か	積極的である	
政策	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		MM2Hがある。詳細政府公式ページhttp://www.mm2h.gov.my/japanese/ 印紙税の控除。 住宅ローン優遇

図表 29 ベトナムの総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	不可	土地は全人民の所有に属し、所有者を代表する国家が統一的に土地を管理する（土地法5条、6条）。個人は、土地使用権を取得して、土地を使用する。 建物の個人使用も基本的には認められていない。
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	土地使用権の取得方法としては、(1) 土地使用権の割当て及び譲受け、(2) 国からのリース、(3) 建物の所有権、(4) 建物賃借権の取得による方法が考えられる。 (1) 土地使用権の割当て及び譲受け 国からの割当てにより土地使用権を取得した者は、実質的に所有権類似の権利を取得し、当該権利を譲渡、リース、寄付、担保提供、現物出資の対象とすることができる。但し、外資系企業及び外国人は、この方法によって土地使用権を取得することはできない。 (2) 国からのリース 外資系企業でも、土地使用権をリースにより取得することが可能である（土地法119条1項a）。 土地のリース期間はその使用目的によって異なる。外国投資家の現地法人に与えられるものを含め、期限付の土地使用権のリース期間は、原則として50年を超えない。限られた場合には50年を超える期間が認められることもあり、原則として、巨額の投資を必要とし、投下資本の回収に相当の時間を要するプロジェクトには、70年のリース期間が認められることもある。 (3) 建物の所有権 居住用建物については、外国人及び外資系企業による取得が制限されていたが、一定の外国人及び外資系企業に、分譲用住宅の中にあるアパートについて50年間に限り所有することを認めるという試験的な取組が2008年から導入されている。 (4) 建物賃借権 ベトナム法上は、建物賃借借の期間の上限・下限は定められていない。建物の賃借借のうち期間が6か月以上のものについては、原則として書面による契約、公証及び当局への登録が必要とされておりこれらの手続がされていない賃借借契約は、裁判や仲裁により無効と判断されてしまう可能性がある。但し、賃貸人が業として不動産業を行う者である場合には、当局への登録は不要と解されている。 外国人及び外資系企業が賃借できる物件は、安全性等に関する一定の要件を満たしている物件に限られる。賃借人が賃借物件を転貸する場合に、賃貸による事前の書面による承諾が必要である。また、外国人及び外資系企業は、業として転貸するために建物を賃借することはできない。 建物の賃貸中に賃借物件の売買が行われた場合にも、既存の賃借人は、建物の買主に対して既存の賃借権を対抗できる。
	土地と建物は別の不動産か	別の不動産	土地利用権とは別個に建物に担保権を設定することも可能である。
不動産の譲渡に許可は必要か	不要		
登記	登記制度の有無	有	Housing Law 2005, Civil Law, Land law, construction Law ピンクブック（権利証）が発行される。
	登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	譲渡要件	権利の移転は、権利証明書上の所有者名義の変更または譲受人を権利者とする権利証明書の新規発行により効力を有することになる。
	登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されている	
	登記制度の充実の程度		登記制度は、2007年に施行されたばかりである。
	真の所有者の知る方法	なし	「税金を支払っている者を確かめることにより」との情報有。
	登記を行う専門家	無	
免許	不動産業者の免許制度の有無	有	Planning and Investment Department.
	不動産業の免許を取得する必要条件		不動産仲介会社として営業するには、免許を得た個人が最低2名いないと開業できない。それ以上人数が会社にいる場合でも、2名が免許を取得していれば開業できる。ただし、各店舗には最低1名免許取得者がいないと営業できない。この個人への免許は、建設省（Construction Department）から出される。 不動産免許を許可する条件（2007年10月15日の法令153の第14条にあり） (1) 政府に雇用された者でないこと。 (2) 民法に基づいた業務執行できる能力を有し、現在刑罰に処せられたり禁固の身でないこと。 (3) 不動産仲介研修を修了していること (4) 申請書類を提出したこと 根拠法：Law on Real Estate Business 2007 Construction Law
	免許更新の要否及びその頻度	更新不要	
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則	有	禁錮または罰金
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称	有	ホーチミン不動産協会とハノイ不動産協会（ベトナム不動産協会）
	不動産業に従事する個人への免許制度の有無	有	3か月のコース受講が必要。資格は永久資格。
	免許更新の要否及びその頻度	不要	
	免許保持者への教育制度の有無	無	
取引	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	無	
	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	無	
ベデリス	データベースを所管する団体について		
	データベースを閲覧することができる者は誰か	有	不動産コンサルタント会社は、データベースを作成している。
消費者保護	買主を守る制度の有無	有	民法と土地法
	借主を守る制度の有無	有	民法と土地法
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的でない	
	中古住宅の価格評価の方法について	取引事例比較法	

外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	可能	ベトナムで投資許可を得て活動する外資系企業、並びにその企業で働く役員や社員は、本人が1年以上住むことを条件に一戸の住居（おそらくマンションだけ）を購入し、所有、譲渡、相続できることとなります。
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有	居住用建物については、外国人及び外資系企業による取得が制限されていたが、一定の外国人及び外資系企業に、分譲用住宅の中にあるアパートについて50年間に限り所有することを認めるという試験的な取組が2008年から導入されている。
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	有	Under the Law on Real Estate Business which took effect on January 1, 2007 投資額及び投資分野に応じて投資登録（登記）または投資審査が必要となる。投資が認可された案件については、各管轄官庁より投資許可証が発行される。
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	アジア各国	日本、韓国、シンガポール、香港
	外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は	賃料不払い	
税制	不動産を取得する際の税制		土地使用権譲渡税（土地家屋税）（譲渡価格の4%。現在は無効か。） 印紙税（実際の移転価格の1%。上限500万ドン）
	不動産を所有する際の税制		土地税 固定資産税
	不動産を譲渡した際の税制		譲渡益税
政策	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か	積極的である	政府が推奨する産業への投資は優遇されている。
	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		所有権を登記するよう奨励している。

図表 30 カンボジアの総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	民法 (1) 所有権 所有権とは、法令の制限内で、所有者が自由に所有物の使用、収益及び処分することができる権利をいい、土地の上下に及ぶ（民法138条、139条）。 (2) 永借権 永借権とは、期間15年以上50年以下の不動産の長期賃借権をいい（民法245条、247条1項）、譲渡、転貸、相続の対象とすることができ（民法252条）、さらに返還請求権、妨害排除請求権、及び妨害予防請求権を行使することができる（民法253条）。 この永借権は、書面で設定しなければ効力が生じず（民法245条1項）、書面によらない永借権は期間の定めのない賃貸借とみなされて、いつでも当事者の一方から終了させることができる（民法615条、245条2項）。 (3) 用益権 用益権は、当事者の合意又は法律の規定によって生じるものであり（民法257条1項）、他人の不動産を用途にしたがって使用し、かつ当該不動産から生じる天然果実及び法定果実を受取る権利を有し（民法256条）、さらに返還請求権、妨害排除請求権、及び妨害予防請求権を行使することができる（民法265条）。
	土地を使用・収益及び処分する権利	複数ある	(4) 使用権・居住権 使用権とは、使用権者及びその家族の需要の限度で、不動産の果実を受取る権利をいう（民法274条1項）。 居住権とは、居住権者及びその家族の居住に必要な範囲で、建物の一部を占有する権利をいう（民法274条2項）。 使用権者及び居住権者は、現実に使用又は居住していなければ、第三者に対してその権利を対抗できず（民法277条）、さらに権利の譲渡等処分や目的不動産を賃貸に供することもできない（民法2801）。 (5) 地役権 地役権とは、設定契約において定められた目的に従って、他人の土地を自己の土地の便宜のために供する権利であるが、公の秩序に反する内容の地役権は設定できない（民法285条1項）。 (6) コンセッション コンセッションとは、関連当局の裁量で発行される法的文書により許可される権利であり、許可を受けた個人又は法人は土地を占有する権利を持つ。カンボジアでは、「社会的」「経済的」「使用・開発・探査」コンセッションと三分類される。土地コンセッションは都市計画・建設省に登録され、許可を出した関連当局の発行した許可内容に基づいた土地使用が求められ、適切に利用されていない場合は取り消される。また土地面積は1万Ha以下で契約最長期間は99年間となる（コンセッション法） ア 社会的コンセッション許可を受けた者は、住宅建設や国有地の耕作が可能となる。 イ 経済的コンセッション 許可を受けた者は、工業や農業開発用に土地を整地が可能となる。 ウ 使用・開発・探査コンセッション 許可を受けた者は、鉱業、港湾、空港、工業開発、漁業目的で土地を占有できる。
	土地と建物は別の不動産か 不動産の譲渡に許可は必要か	別の不動産ではない	
登記	登記制度の有無	有	民法
	登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	譲渡要件	不動産に関する合意による所有権の移転は、登記に関する法令の規定に従い不動産登記簿に登記しなければ、効力を生じない（民法135条）。 なお、永借権、用益権等の土地使用権に係る登記は、第三者対抗要件として扱われる（民法246条、259条）。
	登記情報は公共の縦覧に供されているか 登記制度の充実の程度		2002年から15カ年計画でカンボジア国土の土地登記を行っており、進捗している。
	真の所有者の知る方法		登記が公信力を認めていないが、登記が譲渡要件となるため齟齬が生じにくい。
	登記を行う専門家		
免許	不動産業者の免許制度の有無		「不動産仲介」という概念が浸透していない。 借主は持ち主と直接取引することとなるが、双方に法律や建築の専門知識が無く、曖昧な契約が多い。 カンボジアにも不動産業者はいるが、貸主や売主の代理人という立場で、借りの側の要望は通りにくい。
	不動産業の免許を取得する必要条件		
	免許更新の要否及びその頻度		
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則		
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称		
	不動産業に従事する個人への免許制度の有無		
	免許更新の要否及びその頻度 免許保持者への教育制度の有無		
取引	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無		
データベース	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無		
	データベースを所管する団体について		
	データベースを閲覧することができる者は誰か		
	データベースが存在しない場合、構築構想の有無		
消費者保護	買主を守る制度の有無	有	民法において、売主の説明義務や瑕疵担保責任等が規定されている。 土地法において、重大な隠れた瑕疵のある不動産の売買について、無効であることが規程されている。
	借主を守る制度の有無	有	民法において貸借人の修繕義務、保存行為、瑕疵に対する責任が規程されている。また、賃貸借契約の存続期間についても、賃借人の利益が一定レベルで保護されている。
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か		
	中古住宅の価格評価の方法について		
	取引の安全性を図る制度の有無		

外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	不可能	カンボジアでは、自然人または法人に拘わらず、外国人が土地を所有することは禁じられている。 土地使用については、コンセッション、無制限の長期賃借、更新可能な有期の短期賃借等が認められている。さらに、土地上の不動産や個人資産を所有することや、債務保証として担保に差し入れることも認められている（改正投資法第16条）。 外国籍所有者は土地購入および資産所有権がないことが法律上明示されていたが、2010年4月5日、上院議会で法案が承認され、外国人でも居住用不動産を購入できるようになった。ただし、外国人が購入・保有可能な資産は、マンション等の居住用不動産で、日本で言う2階部以上のフロアとなり、1階部分は購入付加。また、国境から30kmの物件は購入できない。 外国人がカンボジアで不動産所有権を取得するためには、カンボジア資本と合弁会社を設立（外国人の株式持分は49%以下）した上で、取得する方法がある。
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有	投資禁止分野ないし外国人に対して制限されている分野を除き、商業省に登録を行い、関連する業務上の許可を取得すれば自由に投資活動を実施することができる。
	外国人が法人を設立する際の規制の有無		
	外国人による不動産投資は活発か		
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か		
	外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は		
税制	不動産を取得する際の税制		資産譲渡税（評価額と購入価格の高い方の4%） 印紙税（100リエル～2000リエル）
	不動産を所有する際の税制		固定資産税（評価額の80%） 遊休土地税（1200㎡超については評価額の2%）
	不動産を譲渡した際の税制		利益税（20%）
政策	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か		
	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		

図表 31 フィリピンの制度総括表

Category	項目	解答	備考（根拠法など）
権利	土地の私有の可否	可能	
	土地を使用・収益及び処分する権利	2種類ある	・フリーホールド 所有権。 ・リースホールド 借地権（50年と更新25年）。 ※公有地については、フィリピン国民に対するリースホールドしか認められていない。
	土地と建物は別の不動産か	基本的に別の不動産ではない	建物は、土地の「定着物」と見なされ、独立して扱われない。しかし、コンドミニアムは個別の不動産として扱われる。
	不動産の譲渡に許可は必要か	不要	
登記	登記制度の有無	有	Executive Order No. 292 dated July 25, 1987, instituting the Administrative Code of 1987, which took effect on November 3, 1989.
	登記の効果（対抗要件、譲渡要件など）	譲渡要件	
	登記情報は公共の縦覧に供されているか	供されている	
	登記制度の充実の程度		
	真の所有者の知る方法	有	登記されているかではなく、税金を支払っている者が所有者である。
	登記を行う専門家	鑑定士	
免許	不動産業者の免許制度の有無	有	所管：Professional Regulation Commission 根拠法：Philippines Real Estate Service Act, 2009 業界への規制は始まったばかりである。
	不動産業の免許を取得する必要条件		カレッジにて144単位の修得ないし、既に4年間免許取得済の営業担当者の場合は72単位の修得。また、Licensed Real Estate Broker examinationの合格証が必要。
	免許更新の要否及びその頻度	3年毎	CPE programの受講。3年間に60単位。
	無免許で不動産業を営んでいる者の取締りの程度及び罰則		10万ペソ以上の罰金、ないし2年以上の禁固。またはそれらの併科
	不動産業者で組織する団体の有無及び名称		REBAP-Real Estate Brokers Association of the Philippines PAREB-Philippine Association of Real Estate Board NREA-National Real Estate Association
	不動産に従事する個人への免許制度の有無	無	フィリピンの場合、不動産免許が与えられるのは個人。Real Estate Service Act, 2009のArticle IIIに規定されているように、一定数の講義を受け、試験に合格した者は不動産業を営む証書(certificate)を与えられる。営業マンは免許を取得している必要はないが、免許取得者の下で従事し、またそれがRegulation Commissionに登録された人間でなければならない。
	免許更新の要否及びその頻度		
	免許保持者への教育制度の有無		
取引	取引の過程で交付が義務付けられている文書の有無	有	権利証原本 不動産関連の税金支払いを証明する書類
	不動産の取引履歴、売却情報等に関するデータベースの有無	有	MLS Philippines
	データベースを所管する団体について		民間団体
	データベースを閲覧することができる者は誰か	すべての免許業者	
消費者保護	買主を守る制度の有無	有	Real Estate Service Act 不動産免許基準は極めて厳しく規制されている。
	借主を守る制度の有無	有	Rent Contro Act of 2009年
	中古住宅の取引時のインスペクションは一般的か	一般的でない	
	中古住宅の価格評価の方法について		取引事例比較法 収益還元法
外国人	外国人（個人または法人）の不動産所有の可否	可能	フィリピンで外国人・外国企業が所有できる不動産は、コンドミニアム、またはコンドミニアム扱いとなっているタウンハウスに限られる。
	外国人による不動産取引への規制または優遇の有無	有	一般の土地または土地付家屋については、（フィリピン人が株式の60%超を保有する）現地法人を設立することにより、その法人名義とする事ができる。現地法人名義にした場合の不動産の売却方法は、売却の際にはその法人ごと、つまり全株式を買主に譲渡することになる（買主がフィリピン人であれば、通常通り不動産売買契約も選択できる）。また、フィリピンで外国人・外国企業がある土地に建物を建てるためのもう一つの方法として、上述のようにその土地を現地法人名義で購入する以外に、長期リースするという方法がある。リース権は登記が可能で、譲渡もできる。尚、借主の現状復旧義務については、フィリピンでは法律に特段の定めがなく、地主との契約内容次第となっている。
	外国人が法人を設立する際の規制の有無	有	外資規制、禁止業種がある。 出資比率に関しても細かな規程がある。
	外国人による不動産投資は活発か	活発である	商業施設を兼ね備えた居住用マンション、工業用物件
	不動産投資を活発に行っている外国人はどの国の者か	あらゆる国	米国、日本、中国、韓国、ヨーロッパのファンド
	外国人が不動産取引を行った場合に発生するトラブルに典型は		契約解除の際の賃料支払についての紛争
税制	不動産を取得する際の税制		印紙税（1.5%） 所有権移転税（0.5%） 登録税（0.25%）
	不動産を所有する際の税制		固定資産税
	不動産を譲渡した際の税制		個人所得税（売却価格の6%）
	政府は不動産流通市場の活性化に積極的か		
政策	不動産流通市場の活性化または規制する政策について		自己が居住する住居を購入する場合、その住居の売主は譲渡益税を免除される。 完成遅延が無いようにディベロッパーの奨励。

(第 I 章参考文献)

- Chin, H. and Dent, P.(2005)"An Analysis of the Level of Maturity in South-East Asian Property Markets", Pacific Rim Property Research Journal,11:4,pp355-372
- Chin, W., Dent, P. and Roberts, C.(2006)"A Exploratory Analysis of Barriers to Investment and Market Maturity in Southeast Asian Cities", Journal of Real Estate Portfolio Management, 12:1, pp49-57
- Fiorilla, P., Kapas, M. and Liang, Youguo.(2012)"An Institutional View of Global Real Estate Markets", Journal of Real Estate Portfolio Management,18:1,pp123-133
- Keogh, G. and D'Arcy, E.(1994)"Market Maturity and Property Market Behaviour: a European Comparison of Mature and Emergent Markets", Journal of Property Research, 11, pp215-235
- Lee, S.(1999)"The Risk of Investing in Real Estate Markets of the Asian Region", Working Paper in Department of Land Management and Development, June, pp 30-59, The University of Reading
- O'Hara, M.(1995) "Market Microstructure Theory",Basil Blackwell Inc., Boston

(第 II 章参考文献)

- ブレインワークス (2012) 「アジアビジネスベストパートナーASEAN 編」、カナリア書房
- 川端基夫 (2011) 「アジア市場を拓く」、新評論
- 三菱東京 UFJ 銀行国際業務部 (2012) 「アジア進出ハンドブック」、東洋経済新報社
- 三井物産戦略研究所 (2012) 「アジアをみる眼」、共同通信社
- 有限責任あずさ監査法人 (2012) 「中堅・中小企業のアジア進出ガイドブック」、中央経済社

(第 III 章第 1 節参考文献)

- 井上博登・鈴木正俊・伴真範(2012)「アジア諸国の不動産法制の基礎 第 1 回中国、香港、シンガポール」、『ARES 不動産証券化ジャーナル』、7、pp52-59
- 水本浩、野村好弘、内田勝一(1994)『アジアの不動産法制(1) 香港／シンガポール／韓国／台湾／中国』、日本住宅総合センター
- トーマツ (2009) 『シンガポールの税制と投資』、トーマツ

(第 III 章第 2 節参考文献)

- 藤井俊二 (1996) 「インドネシアの土地法の概要」水本・野村編『アジアの不動産法制』第 2 章日本住宅総合センター. pp.191-207.
- 井上・福井・澤山(2012)「アジア諸国の不動産法制の基礎 第 2 回インドネシア・ベトナム」『Law,Accounting &Tax』 July-August

インドネシア総合研究所シニアコンサルタント(2012)、「インドネシアの土地制度」

https://www.indonesiasoken.com/pdf/FREE_%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%83%89%E3%83%8D%E3%82%B7%E3%82%A2%E3%81%AE%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%88%B6%E5%BA%A6.pdf

ジェトロ・ジャカルタセンター(2012)、「インドネシアの不動産利用制度」、

http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000183/indonesia_estate.pdf#search='%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A3+%E7%99%BB%E8%A8%98%E5%88%B6%E5%BA%A6+%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%83%89%E3%83%8D%E3%82%B7%E3%82%A2

小久保徹 (2012)「インドネシアの土地制度」

国際協力銀行 (2012)、「インドネシアの投資環境」

http://www.jbic.go.jp/ja/investment/report/2012-004/jbic_RIJ_2012004.pdf#search='%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%83%89%E3%83%8D%E3%82%B7%E3%82%A2%E3%81%AE%E6%8A%95%E8%B3%87%E7%92%B0%E5%A2%83

長島・大野・常松法律事務所(2012)「アジア諸国の不動産法制の基礎」、

http://www.ares.or.jp/works/pdf/j09/ares_j_054_060.pdf

PWC 『インドネシア税務ポケットブック 2011年』資料55番

税理士法人トーマツ編 (2011)『アジア諸国の税法』第10章「インドネシア」中央経済社
中堅・中小企業のアジア進出ガイドブック (有限責任 あずさ監査法人 企業成長支援本部
編)]

(第Ⅲ章第3節参考文献)

井上博登・佐々木将平(2012)「アジア諸国の不動産法制の基礎第3回インド、タイ」、『ARES
不動産証券化ジャーナル』、9、pp54-60

国際協力銀行(2012)、「タイの投資環境」、国際協力銀行

元田時雄 (2013)、「タイでの土地取引にまつわる法律問題」、

http://home.att.ne.jp/tomotoda/oyakudachi_11.htm

長島・大野・常松法律事務所(2012)「アジア諸国の不動産法制の基礎」、

http://www.ares.or.jp/works/pdf/j09/ares_j_054_060.pdf

野村好弘、角紀代恵、小鹿野晶一、ピチェ・マオラノン(1996)「タイの土地法について」、

『アジアの不動産法制』、日本住宅総合センター

東京青山・青木・狛法律事務所、ベーカー&マッケンジー外国法事務弁護士事務所(2011)、

「アジア・ビジネスの法務と税務」、中央経済社

税理士法人トーマツ(2011)「アジア諸国の税法」、中央経済社

(第Ⅲ章第4節参考文献)

国立国会図書館調査及び立法考査局財政金融調査室・課 (2013)「アジア7か国の不動産

関連税制について」

水本浩、野村好弘(1996)『アジアの不動産法制(2) フィリピン/タイ/マレーシア/インドネシア』、日本住宅総合センター

税理士法人トーマツ(2011)「第7章 マレーシア」『アジア諸国の税法(第7版)』、中央経済社

(第III章第5節参考文献)

Cambodia:Buyers' Guide(2012)"Buyers' guide to purchasing property in Cambodia's housing market" ” ,<http://www.propertyfrontiers.com/research/country-guides/asia-pacific/cambodia/buyers-guide.aspx#>>

カンボジア税法第86条 JETRO『カンボジア税法(日本語訳)』

「カンボジア、高まる不動産ニーズスタート現地法人、日本型サービス展開」(2012)“Fuji Sankei Business I”, 2012.5.16

三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社国際事業本部編(2008)『投資ガイドブック:カンボジア王国:ラオス人民民主共和国』, 2008.7, pp.18-19

藪本雄登(2012)「カンボジア法律情報」『スタ通-法律情報板-』, 2012.8,< ,<http://www.stars.co.jp/kaigai/docs/pdf/367.pdf>>

(第III章第6節参考文献)

Deloitte,Vietnam

Highlights(2011)http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Global/Local%20Assets/Document/Tax/Taxation%20and%20Investment%20Guides/2012/dttl_tax%20highlights_2012_Vietnam.pdf

Global Legal Group(2011) “The International Comparative Legal Guide to : Corporate Tax 2011” ,http://www.gids.com/front/files/ICLG_Tax11_VietnamChapter.pdf

久野康成後任会計士事務所ほか(2011)『ベトナムの投資・会社法・会計税務・労務』TCG出版, 2011.10, pp.234-243,255

国際協力銀行(2011)『ベトナムの投資環境』,2011.4,pp.76

「経済成長背景に加速する都市開発」(2012)『月刊不動産流通』,2010.12,pp80-86

プライスウォーターハウスクーパース(2012)『ベトナムポケットタックスブック』 pp.24

Socialist Republic of Vietnam Ministry of Finance (2008)"CIRCULAR ON VALUE ADDED TAX No129-2008-TT-BTC",2008.12.26

(第II章第7節参考文献)

アジア諸国の不動産法制の基礎（長島・大野・常松法律事務所）

http://www.ares.or.jp/works/pdf/j08/ares_j_073_078.pdf

藤井俊二（1996）「インドネシアの土地法の概要」水本・野村編『アジアの不動産法制』

第2章日本住宅総合センター． pp.191-207.

坂本直弥（2012）「フィリピンの事業環境」『フィリピン進出 完全ガイドブック』第4章

カナリア書房.

Sajor.E.Edsel. (2005) “Professionalisation or Hybridisation? Real Estate Brokers in

Metro Cebu, the Phillipines, during the Boom of the 1990s.” Urban Studies,Vol.42,

No.8, pp.1321-1343

東京青山・青木・狛法律事務所、ベーカー&マッケンジー外国法事務弁護士事務所(2011)、

「アジア・ビジネスの法務と税務」、中央経済社

東京三菱 UFJ 銀行国際業務部（2010）『投資ガイドブック フィリピン』

安田信之・大村泰樹「フィリピン都市・不動産法」水本・野村編『アジアの不動産法制』

第1章 日本住宅総合センター． pp.9-43. .

税理士法人トーマツ編（2011）『アジア諸国の税法』第9章「フィリピン」中央経済社