

第13章 用地取得

1. 土地制度

マレーシアの土地は、基本的に州の管轄下にある。土地の所有は、州当局の認可を得て登記を行う。すべての土地は、永久使用権付の土地（自由保有権、Freehold Land）とリース権付の土地（借地保有権、Leasehold Land）に分かれている。リース権は99年以下と定められており、30年、60年、99年などがある。工業団地では60年となっている例が多い。どちらの土地であっても、売買が可能である。

土地は使用目的が定められているため、用途以外での使用はできない。使用目的は変更可能な場合があるが、相当な時間を要する。住居用地は外国人の個人名による登記が可能だが、商業用地や工業用地、農業用地の登記にあたっては、現地法人の名義で行う必要がある。いずれの場合も、手続きは弁護士が土地の売買契約書作成や見直し、土地の名義変更手続などを行う。弁護士の費用は、2005年弁護士報酬令（Solicitors' Remuneration Order 2005）によって取引価格に基づいて算定され、売り手が買い手のどちらか一方より徴収する。また、不動産登記には印紙税がかかる。マレーシアでは外国人による不動産の取得を積極的に受け入れているため、諸経費が低く抑えられているのが特徴である。

また、取得した不動産を実際の事業に使用する場合は、自治体当局からの建築物使用許可（Certificate of Fitness：CFまたはCertificate of Completion and Compliance：CCC）が必要となり、不足している場合は事業許可を得ることができない。事業所は正しい土地区分の土地に立てられた各種基準に適合する建築物である必要があるため、土地の取得にあたっては土地区分を、既存の建物取得にあたっては建築物使用許可が出ていることをそれぞれ確認する必要がある。

図表 13-1 土地に関する手続きにかかる費用(弁護士費用、印紙税)

不動産取引価格	弁護士費用	不動産取引価格	印紙税
～15万リンギ	1.0%（最低300リンギ）	0～10万リンギ	1.0%
15万超～100万リンギ	0.7%	10万超～50万リンギ	2.0%
100万超～300万リンギ	0.6%	50万リンギ超	3.0%
300万超～500万リンギ	0.5%		
500万超～750万リンギ	0.4%		
750万リンギ超	交渉次第（0.4%以下）		

（出所）各種資料より作成

2. EPU ガイドライン

土地の管轄権は各州政府に存在するが、首相府経済企画庁（Economic Planning Unit, EPU）は 2011 年 1 月に「不動産取得に関するガイドライン」を定めており、不動産取得規制における全国一律のベースラインとして運用されている。

当ガイドラインでは、外国人もしくは外国企業が最低払込資本金の 50% 超を保有している外資企業を外国関係者と定義している。外国関係者は、物件の最低購入額が 50 万リングと定められている。最低購入額を超える物件であれば、外国関係者による取得であっても EPU への申請は原則不要である。旧ガイドライン（「マレーシア・外国関係者による不動産の取得に関するガイドライン」、2008 年 1 月 1 日付）では外国関係者が不動産を取得する際には外国投資委員会（Foreign Investment Committee : FIC）の認可が必要とされていた。しかし、2009 年 6 月 30 日の旧ガイドラインの自由化とともに FIC が解散となり、この規制は不要となった。

但し、2,000 万リング以上の商業物件を取得する際、プミプトラ関係者や政府機関による不動産持分比率が低下する場合は、EPU による認可が必要となる。このような取引の認可にあたっては、当該法人のプミプトラ資本比率が 30% 以上であること、外資企業は最低払込資本金が 25 万リング以上であること、マレーシア国内で設立された法人の下で登記されること、という必要条件がある。

当ガイドラインには各種投資優遇措置等と関連した免除規定が存在する。例えば製造業企業が工場用地を取得する場合は、プミプトラ関係者や政府機関の所有権に関係なく 100% 外国資本法人での取得が可能である。

図表 13-2 EPU ガイドラインの免除規定

1	マレーシア・マイ・セカンド・ホーム（MM2H）プログラムに基づく住居取得
2	マルチメディア・スーパーコリドー（MSC）ステータス取得企業による MSC 内の不動産取得
3	各経済開発地域の事業ステータスを持つ企業による認可エリア内の不動産取得
4	マレーシア国際イスラム金融センター（MIFC）事務局の承認を得た企業による不動産取得
5	社宅としての住居の取得（外資企業は 1 戸あたり 10 万リング以上の物件のみ取得可）
6	裁判所の判決に基づく外国関係者への不動産移転
7	製造業企業による工業用地取得
8	官公庁による不動産取得
9	民営化プロジェクトに発端より参画している企業による用地取得
10	国際調達センター（IPC）、経営統括本部（OHQ）、ラブアンオフショア企業などの特別ステータス取得企業による不動産取得
11	赤い ID カードを持つ永住者等による不動産取得

（出所）EPU より作成

2013 年 10 月には、外国人が取得できる不動産の最低価格を 50 万リングから 100 万リングへ引き上げられることが 2014 年度予算案とともに発表された。なお、ペナン州では外国

関係者による不動産取得が多いことから、2012年7月より外国人が購入できる不動産の最低価格は100万リングとなっている。

3. 不動産取得における各州の裁量

全国一律でEPUのガイドラインは必要条件として規定されているが、外国関係者による不動産取得の認可については各州政府に権限が与えられていることには留意が必要である。認可の交付にあたっては、各州政府が自由に条件を設定することができるため、事業投資の際は、各州政府との交渉が欠かせない。不動産の種類や用途によって、それぞれの州で認可条件は異なる。不動産取得の際は、州政府、州開発公社、不動産会社、現地弁護士等に確認することが望ましい。

4. マレーシア・マイ・セカンド・ホーム・プログラム

マレーシアはマレーシア・マイ・セカンド・ホーム・プログラム(MM2H)を政府主導の下、推進している。同プログラムは長期滞在ビザを発給することで、マレーシアでの長期滞在が可能となる。そのため、外国人にとって人気のロングステイ先となっている。このビザは数次入国社交訪問パス(Multiple-Entry Social Visit Pass)で、有効期間は10年間、更新も可能である。リタイア後のロングステイのために利用されることが多いが、このビザ自体は国籍や宗教、性別、年齢に関係なく申請することが可能である。

50歳以上の方が申請する場合、35万リング(約1,100万円)以上の現預金や有価証券等を保有しており、かつ毎月1万リング以上の国外収入があることを示すことが申請条件となっている。申請者は配偶者や21歳未満の子女、60歳以上の両親の帯同が許可される。このビザを取得すると、住宅取得に関してEPUのガイドラインは適用されない。また、自家用車の無税通関などのインセンティブも享受できる。

ひとくちメモ(17): マレーシア・マイ・セカンド・ホーム・プログラムの利用

ペナン島の北部、バトゥフェリング(Batu Ferringhi)には日本からの長期滞在者が多い。近年、日本では海外でのロングステイが脚光を浴びているが、マレーシアは豪州やタイと並んで人気が高く、ロングステイ調査統計では2006年からロングステイ希望国第1位となっている。日本からの長期滞在者が利用しているのがMM2Hプログラムである。前身の制度である「シルバーヘア・プログラム(1996~2002年)」への参加者は818件だったが、2003年以降、増加しており、日本人による申請件数は2013年9月には2,948件に達し、中国(4,335件)に次いで2位。2002~13年9月までの合計は22,706人。近年ではイランやパキスタンなどの中東諸国からの申請も増加しており、バングラデシュやシンガポール、台湾などの近隣アジア諸国からの申請も依然として多い。

MM2H申請のワンストップ・サービス窓口として、マレーシア観光省内に「マレーシア・マイ・セカンド・ホーム・センター(MM2HC)」が設置されている。センターは入局管理局とオンラインで結ばれており、入国管理局から派遣された職員がビザ申請の受理、認定の支援を行っている。また、日本人スタッフもいるサポートセンター、コールセンターが併設されている。