

第13章 用地取得

1. 規制地帯

土地所有に一部制限のあるメキシコにおいて、外資企業または外国人が不動産取得の際に留意すべき事項は、規制地帯である。規制地帯とは、憲法第27条第1項で規定されている国境沿いの幅100kmと沿岸50km以内の地帯のことで、国家安全保障の観点から外資企業や外国人による不動産の取得が禁じられている。

また、地中権にも留意が必要である。

憲法第27条に基づき、国は地表下に存在する鉱物、水、炭化水素資源について直接的な支配権を有する。民間企業は、連邦政府からの権利付与を受け、炭化水素燃料を除く鉱物及び水資源の開発を行うことができる。鉱物の利権は鉱業公簿に記録され、水の利権は国家水委員会に登録される。

加えて、炭化水素法により、石油の探査及び生産（上流活動）は社会的及び公的利益とみなされるため、その影響を受ける土地の地表または地中の開発となるほかのいかなる活動よりも優先される。

2. 外資企業による不動産の取得

外資企業による不動産の取得は、規制地帯外であれば、原則として認められている。不動産の取得にあたっては、個人は外務省から特別許可を取得し、「カルボ条項」と呼ばれるものに同意する必要がある。外国人は自国政府の保護を求めないことに同意しなければならず、そうでなければメキシコ国家の利益のために取得した不動産に対する権利を放棄することになる。

旧外国投資法の下では、外国人投資家が規制地帯内のこうした不動産を所有することが許される唯一の方法は、現地の銀行機関が受託者となり、外国人投資家が受益者／所有者／占有者となる不動産信託を利用することであった。このような信託（最長30年）を設定するには、旧外国投資法の下、外務省の承認が必要であった。

こうした規制の下、外務省がこのような不動産信託の設定を承認するためには、受益者が外国人投資家である必要があり、以下の条件を満たす必要があった。

- 信託された不動産は、観光または産業活動の遂行にのみ使用される。
- 上記の活動に従事する会社は外国投資登記所に登録される。

現行の外国投資法では、外国人投資家は信託の代わりにメキシコ法人を通じて非居住用不動産を所有できるようになった。商業用、工業用、またはホテル関連の目的で使用される不動産を、メキシコ法人を通じて外国会社／外国人が所有する場合、信託は必要なくなったが、居住用不動産や規制地帯で外国会社／外国人が直接所有する場合には、信託が依然として必要である。メキシコにおけるこれら不動産の信託期間は、最長50年であるが、一定の要件を充足している場合には所定の手続きを経て更新することができる。

なお、メキシコの法制度は民法に基づく制度となっており、不動産が所在する地域での不動産取引は、その管轄区域の民法及びその他の現地法が一般的に適用される。各州の異なる民法や関連法規の間には実質的な統一性がある。また、例えば、不動産取引に関連してゾーニング、インフラストラクチャー、環境、地中権、及び外国投資に関する事項がある場合には、その管轄区域のほかの現地法が適用されることもある。

主要都市における不動産価格は以下の図表 13-1 のとおりである。

図表 13-1 主要都市における不動産価格

| 都市 | 工業団地（土地）購入価格 （1m ² あたり） | 工業団地借料 （1 m ² あたり、月額） |
|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| メキシコシティ | 483 米ドル | 6.1 米ドル |
| ティファナ | 105 米ドル | 6.44 米ドル |
| モンテレイ | 180 米ドル | 4.91 米ドル |
| ケレタロ | 113 米ドル | 4.88 米ドル |
| イラブアト | 48 米ドル | 4.24 米ドル |
| サン・ルイス・ポトシ | 47 米ドル | 5.03 米ドル |
| アグアスカリエンテス | 62 米ドル | 4.88 米ドル |

（出所）ジェトロ投資コスト比較（調査実施時期：2022年12月～2023年1月）より作成

2021年価格と比較してメキシコシティでは2021年の工業団地購入価格（1 m²あたり）が218～252米ドルであったところ2023年には483米ドルと2倍近く上昇している。また、モンテレイとケレタロでもそれぞれ47～153米ドルから180米ドル、67～109米ドルから113米ドルへと価格上昇が起きている。工業団地借料に関しては2022年の全国平均（主要21都市）で月額5ドルを超え、直近8年間で最も高額となった。この原因として生産拠点を消費地の近隣国に移転する、いわゆるニアショアリングの影響が挙げられ、メキシコ主要都市で実質的に不動産の空きスペースがない状態となっており、工業用不動産市場の価格高騰を招いている。なお、ニアショアリングによって最も投資を呼び込んでいる地域はモンテレイ近郊である。2023年もニアショアリングの効果は続くと予想されるため、主要地域での工業用不動産の不足や価格の高騰について注視する必要がある。

3. 不動産取得の流れ

不動産取得の流れは、図表 13-2 に示すとおりである。

図表 13-2 不動産取得の流れ

| 手続き | 詳細 |
|-------------------|--|
| 物件の選定 | <ul style="list-style-type: none"> 規制地帯のルールを考慮の上、物件を選定する。 |
| 所有者との交渉、予約の締結 | <ul style="list-style-type: none"> 選定した物件について所有者(売主)と売買条件を交渉した後、売買本契約に先立って予約を締結する。 予約は、目的物(対象物件)について一定期限内に売買契約を締結することを約定するのが目的であるため、本契約に関わる情報(当事者(売主と買主)の情報、目的物の情報、価額と代金の支払い方法、手付の有無とその扱い、目的物引き渡しの時期)を全て盛り込む必要がある。 予約締結に先立ち、土地の地目証明書(Usos de Suelo)を確認することが不可欠である。 整備の行き届いた工業団地内の工場・倉庫用地買収や住居用不動産の購入においては、予約に代えていわゆるレター・オブ・インテント(LOI)で済ませる場合もある。 |
| 公証人の選定 | <ul style="list-style-type: none"> 売買本契約(売買契約公正証書)の作成を依頼する公証人を選定する。 |
| 公証人による調査、公正証書の準備 | <ul style="list-style-type: none"> 不動産売買契約の公正証書化を引き受けた公証人は、目的物に関する調査(不動産登記の状況、地籍登録の状態、担保の有無、地租の納付状況、地籍上の査定額等)を実施する。 また、契約当事者の資格、契約諸条件の有効性を審査の上、問題がなければ公正証書を作成する。 |
| 当事者による売買契約公正証書の署名 | <ul style="list-style-type: none"> 契約当事者は、公証人から指定を受けた期日に売買契約公正証書に署名する。 買主は約定内容に従い代金を支払う。また、手続き費用(通常は土地代金の4%~8%が支払合計額の目安)を公証人に支払う。 |
| 登記 | <ul style="list-style-type: none"> 売買公正証書署名の後、通常は同じ公証人が登記を代行し、登記完了後、その確認の付された売買契約公正証書謄本が買主に渡される。同時に公証人は地籍登録に関わる手続きも行う。売買契約公正証書の原本は公証人が保管する。 登記完了後、その証明証の付された売買契約公正証書謄本が買主に渡される。 |

(出所) ジェトロ「メキシコにおける会社設立と清算の基本(2022年3月)」より作成

ひとくちメモ 11：工場設立時の留意点（用地取得よりもインフラ整備に注意）

メキシコに工場を設立する場合、工業団地に入居する方法と、工業団地外に自ら用地を取得する方法がある。一般的に、新興国へ進出する場合に価格が高い工業団地へ入居するケースが多いのは、土地の取得が困難なことが多いためである。しかし、メキシコでは不動産の取得に関する規制は少ないため、現地ヒアリングでも用地取得に苦労したという声はあまり聞かれなかった。むしろ多くの企業が指摘した工場設立に関する留意点は、水・電気・ガス等のインフラの整備に非常に手間と時間がかかることである。

工業団地以外への立地については当然ながら多くの場合、自ら各種インフラを整備することが前提となるが、工業団地に入居する場合でも、どの程度工業団地の運営者がインフラを用意するかはケースバイケースである点に注意が必要である。新たに設立する工場までのインフラを運営者側がすでに整備している場合もあれば、全面的に自社でインフラを整えなければならない場合もある。あるいは、その2つの中間で、工業団地の入り口までは水・電気・ガスが引かれており、入り口から自社工場までパイプや電線を通せばよい場合等がある。どのような条件の工業団地に入居するかによって設立にかかる費用や期間が大きく変動するため、工場の立地選定時には、インフラの整備に関する条件をきちんと把握し、比較検討することが必要である。特に新規進出の際には大手ディベロッパーが開発した工業団地に入居することがおすすめである。

また、メキシコにおける公的機関への申請業務は一般的に提出書類が多く、申請窓口の担当者によって指示が異なり、回答待ちで時間がかかる等、非常に煩雑であり、インフラ関連の申請も例外ではないことも認識しておかなければならない。特に電力インフラに関しては、電力公社（CFE）により非効率な制度設計になっている。最初の送電網配置だけでなく、始業後の停電や電力不足による増量要請などの交渉に関しても、場合によって話を聞いてくれないことがあるため、大手ディベロッパーの工業団地に入居することでそのようなトラブルを比較的回避できる。

インフラ整備は、日系もしくは地場系ゼネコンに発注する、ゼネコンの紹介で地場の専門企業に発注する、コンサルティング会社の助言を受けながら自社スタッフで乗り切る、等の手段が考えられるが、いずれの手段においても連邦政府や地方政府と交渉し、確実に、なるべく早く関連する申請を通してもらうことがカギになる。よって、自社の場合、どの手段が適しているか（自力で申請業務を行って政府と交渉できるか、または地場企業に任せなければ難しいか、交渉に適した企業を見つけられるか）を見極めることも、スムーズな操業開始に欠かせないことを認識しておくべきだろう。

最近はニアショアリングの動向に合わせて、土地の価格がかなり上昇している。特に米国国境の付近では、空きのある工業団地がない。また、バヒオ地域においても工業団地の入居者が増えており、徐々に南部に移動する等の影響が出ている。