

第13章 用地取得

1. 不動産の所有権に関する規制

ミャンマーの登記法において、不動産には、土地、建物、その他土地または土地に付着した物から生じる利益が含まれると定義されており、原則的に、建物は土地の付着物であるとして、土地と建物の所有者は原則として同一に帰する。なお、外国会社または外国人による不動産の取得は、不動産譲渡制限法によって原則的に禁止されている。

2. 不動産に係る賃借権に関する規制

不動産の賃貸借に関する規制は、不動産譲渡制限法、投資法、経済特区法等で規定されており、概要は以下のとおりである。

図表 13-1 不動産の賃貸借に関する規制内容

法律名	規制内容
不動産譲渡制限法	不動産の賃貸借に関し、外国人または外国会社に対して1年を超える賃借権は認められない旨規定されている。
投資法	投資法に基づきミャンマー投資委員会から MIC 許可又は是認を得た会社の場合、最大50年の土地賃借が認められ、10年の延長が2回まで認められる。
経済特区法	経済特区において事業を行う場合には、経済特区法に基づき、最大50年の賃借が認められ、更に25年の延長が認められる。 なお、土地の転賃借、譲渡担保権設定、交換又は譲渡を行う場合、管理委員会の許可を得なければならない。投資家の義務として、賃借地上の住宅、建物、農場又は農園の移転に必要な費用を支払わなければならない。移転者の生活水準が元の水準より低くないよう保障しなければならない。

(出所) ジェトロ「ミャンマーの土地法制に関するガイドブック (2017年3月)」より作成

3. 不動産登記に係る規制

ミャンマーの登記法によると、各種文書による登記義務は以下のとおりである。

図表 13-2 不動産登記に関する内容

項目	内容
登記対象	(a) 不動産の贈与に係る文書 (b) 遺言書以外の文書で、不動産に係る権利、権限または利益でその価値が100チャット以上のものを、それらが確定的なものか未確定のものかにかかわらず、現在または将来において創出、宣言、譲渡、制限または消滅させる内容の文書 (c) 遺言書以外の文書で、上記の権利、権限または利益の創出、宣言、譲渡、制限または消滅の対価としての支払いを確認する文書

項目	内容
	(d) 1年単位、もしくは期間が1年を超える不動産の賃貸または1年単位の不動産の賃貸の予約に係る文書 (e) 不動産に係る権利、権限または利益でその価値が100チャット以上のものを、現在または将来において創造、宣言、譲渡、制限または消滅させる内容の裁判所の判決、命令または仲裁判断について、そのような判決、命令または仲裁判断の執行に係る文書
登記の効果	登記の効果として、動産であるか不動産であるかにかかわらず、物に関する契約書で登記法に基づいて登記された文書は、当該口頭の合意または宣言が、既存の法律の下で所有権の移動または有効な譲渡を伴わない限り、その物についての口頭での合意または宣言に優先する効力を生じる。 登記すべき文書を登記しなかった場合には、当該文書に記載された不動産に関して、何らの効力も生じないとされている。

(出所) ジェトロ「ミャンマーの土地法制に関するガイドブック (2017年3月)」より作成

日系企業の進出にあたっては、土地を借りる場合には権利書を手に入れ、所有権等について事前にデューデリジェンスをしてから賃貸契約を締結することになる。しかしながら、真の所有者が登記されていないことや、どこにも所有者情報が記載されていないこともあるため、その場合にはまず所有権登記をすところから始める必要があるケースも発生している。登記制度が整備されていない地域や権利書自体が存在していない地域があるため、対応や取引が困難な場合もあり、注意が必要である。

4. コンドミニウム法

ミャンマーでは不動産業界や建設業界において外国からの投資をさらに呼び込むべく、2016年1月にコンドミニウム法が成立した。ヤンゴン市内では、今後外資による大型の不動産投資案件が多数計画されており、外国人によるコンドミニウムの購買も増加することが期待されている。

図表 13-3 コンドミニウム法の概要

定義	コンドミニウム	本法に従って建設された登記済みの共同所有地における共同所有の6階以上の高層住宅を意味する。当該用語には、共同所有者による利用のために手配されている共同所有資産も含まれる。
	共同所有資産	以下の共同所有建物と関連する資産を意味する。 (a) 本法に従って登記された共同所有地。 (b) 共同所有者に関する共同所有建物の基本的施設及び固定の設備。但し、上記共同所有地上に建設された個人所有の区画を除く。 (c) 共同所有者の有益な利用のために建設・管理されている建物、教育及び保健に関する建物並びに資産、庭、庭園、樹木、花、給水設備、廃棄物処理並びに衛生設備、エネルギー配給設備、道路、橋並びに排水路、通信機能。
	共同所有地	共同所有者のすべてを利する土地及び空閑地で、共同所有建物及び共同所有資産が所在する場所を意味する。

	外国人	国民、準国民、帰化者以外の者を意味する。
	共同所有者	各区画の所有権の権利証を受領した者を意味する。当該用語には、同人の相続人及び法的譲受人を含む。
コンドミニアムの要件	<p>本法に基づくコンドミニアムと認められるためには次の要件を満たす必要がある。</p> <p>(1) 共同所有地及びコンドミニアムは本法に基づき登記されなければならない。</p> <p>(2) 開発者は、登記された共同所有地上にコンドミニアムを建設しなければならない。</p> <p>(3) 建設省が規定する階数、区画数、駐車場数、共同所有資産の防犯性、安全性、その他必要な技術的水準を満たさなければならない。</p> <p>上記に関連して、いかなる土地でも共同所有地として登記できるわけではなく、以下の要件を満たさなければ共同所有地として登記できない。</p> <p>(a) 居住地区の種類であり、かつ、既存の法律に基づき所有権の譲渡が認められている種類の土地</p> <p>(b) 現在の土地所有者が共同所有地としての登記を行っていること</p> <p>(c) 管轄の政府部門及び政府機関が策定した都市計画に沿っていること</p> <p>(d) 土地面積が 20,000 平方フィート以上であること</p>	

(出所) ジェトロ「ミャンマーの土地法制に関するガイドブック (2017年3月)」より作成