

Legal Update

ミャンマー不動産法制度及びコンドミニアム法(案)紹介

1. ミャンマー不動産法制度の概要

1) 土地

ミャンマーの土地は、私人に完全な所有権が認められる「自由所有地(Freehold land)」、国家が所有権を持っていて私人にはその使用权が認定される「譲与土地(Grant land)」、農作物の耕作に利用される「耕作地(Agricultural land)」に区分されます。耕作地の場合、国家のみがその所有権を保有することができ、耕作以外の他の用途ではその使用が制限されるため、ミャンマーに投資を考慮する企業の立場から考慮しうる土地は、自由所有地及び譲与土地になります。

ミャンマー領土内のすべての土地の所有者は国家であるという2008年のミャンマー憲法規定(第37条第(a)項)からもわかるように、自由所有地は一部存在するのみであり、現在、ミャンマーにおいて取引されているほとんどの土地は譲与土地になります。譲与土地の場合、国家が所有者ではありますが、私人に最大90年までその使用权が保有され、担保提供などの処分行為も可能であるという点から、実務上、ミャンマーにおける譲与土地の使用权者は、事実上、所有者であるとの認識が定着されています。

外国人(外国人が持分を1株でも持っている企業を意味する。以下、同様。)の場合、1947年までは内国人と同様に自由所有地を所有するか、又は、譲与土地の使用权を保有することができましたが、1947年に制定された(旧)不動産譲受渡し制限法(新法の制定によって現在廃止)及び1987年に制定された(新)不動産譲受け渡し制限法(以下、不動産譲受け渡し制限法)によって、外国人には「土地を取得するか処分する行為」及び「1年を超過して土地を賃借する行為」が禁止されるようになりました。このような制限の中、土地取得及び処分は依然として禁止されていますが、土地賃借の場合、2011年9月30日に制定・公布された投資企業管理局(DICA)の「Notification No. 39/2011」によって、投資委員会(MIC)の承認の下、最大30年(最初約定期間基準)まで土地を賃借することが可能になりました(賃借期間が終了した後、外国人投資家が賃借期間の延長を希望する場合に、MICは事業の種類及び投資希望によって2回にわたり、各15年ずつ、期間の延長を許

容することができます。)。また、2012年11月に改正されました外国人投資法は、MICの承認を得たプロジェクトとの場合、最大50年(10年ずつ2回延長可能)の賃貸借期間を認定しています。

2) 建物

ミャンマーは、土地と区分される建物登記簿がなく、建物に対する独立所有権を認めていません。ミャンマーにおいて、建物は土地の付着物に過ぎず、建物の所有権は土地所有者が保有することが一般的な取引慣行になっています。

外国人の場合、不動産譲受渡し制限法に従って建物を取得するか、又は、処分する行為、或いは、1年を超えて建物を賃借する行為は禁止されています。ちなみに、上記の「Notification No. 39/2011」はすべての不動産ではない土地のみにその規律対象を定めているため、建物には適用されません。

2. コンドミニアム法(案)

ミャンマー内において急増する不動産開発と、これにあわせて増加している外国人住居需要に対応するために、最近、ミャンマー議会においてコンドミニアム法(案)が提出されましたが、その主要内容は下記のとおりです。

区分	内容
適用範囲	ネピドー、ヤンゴン、マンダレー、その他建設交通省が公表した地域に対してのみ適用される。
コンドミニアム	コンドミニアムとは、集合所有地(Collectively owned land)の上に建てられ、複数のHousing Unitから成り立っているものであり、この方に従って登録された高層建物を意味する。
分譲事業者	コンドミニアムを開発・運営しようとする者は、この法律の定めによる条件を整えて運営許可を得なければならない(運営許可を得た者を「分譲事業者」という。)
集合所有地	集合所有地は、関連法律に基づき、住宅建設が可能であり、譲渡可能な土地でなければならない、少なくとも1エーカー以上の免責でなければならない。

区分	内容
コンドミニアムの譲渡	分譲事業者は、Housing Unitsを分譲できるが、外国人に対しては6階以上に存在するHousing Unitsの最大40%までのみ分譲可能(賃貸の場合、外国人制限なし。)
登記	➤ コンドミニアム登記所は、コンドミニアム、コンドミニアム内のHousing Unitsをコンドミニアム登録簿に登記し、各Housing Unitsに対する権利証書(title deed)を分譲事業者に発行する。 ➤ Housing Unitsを譲渡、交換、贈与、その他の原因によって処分した者は、これをコンドミニアム登記所に登記しなければならない。
管理団	Housing Unitsの50%以上が分譲されれば、各区分所有者(title deedを保有する者)全員からなる管理団が構成される。管理団は、集合所有地に存在するすべての建物のため、又は、各建物ごとに構成することができる。
区分所有権の譲渡	各区分所有者は、自ら所有するHousing Unitを譲渡、賃貸、担保提供することができる。

3. コンドミニアム法(案)に対する評価

政治、歴史的な理由(農耕地の非農耕地の分化、社会主義経済体制の導入など)により、ミャンマーの不動産法制の現況は、まだ、整備されておらず、これは、不動産開発を行おうとする外国人投資家に最も大きい障害になっています。コンドミニアム法(案)は、(i) 1947年以後、はじめて、外国人の不動産(Housing Units及び集合所有地)所有を認定し、(ii) 土地と分離された建物だけの所有権概念や集合建物の区分所有概念を法制上導入し、(iii) 建物に対する登記制度を導入しようとしている点から、一層発展した立法であることは確かです。

ただ、それにもかかわらず、(i) ネピドー、ヤンゴン、マンダレーを除く地域には同法律が適用されず、(ii) コンドミニアムを除く他の建物は、依然として法的規律の外にあるという点から、同法律は、現況、一定な限界があるものと考えられます。