

アウトバウンド投資をはじめのために：  
東南アジアの不動産市場を読み解く  
(増補版)



## 序言

アセアン諸国は、クロスボーダー投資全般の増加とアジア域内投資の強化が相俟って、アジア北部を中心とした海外投資家の強い関心を集めている。

このような投資家にとっての課題とは、如何に市場に参入し、不合理に大きなリスクを取ることなく、十分な利益を確保するかということである。しかしこれは当然、言うは易く行ふは難し！である。言うまでもなく、いわゆる「新しい」市場における投資エクスポージャーを、保有するポートフォリオに追加する価値があるかどうかを決断する前に、まず基本的な事項を慎重に検討することが必要である。

本紙では、東南アジアの6カ国の新興市場に関する基本的な事実をまとめている。具体的には、各国市場で異なるビジネスチャンス、土地所有権に関する枠組み、税制、そして海外投資家が今後1~2年間に注目しそうなセクターやロケーションに関する提言をハイライトしている。

本レポートにおいては、日本の投資家等から質問の多い項目について増補改訂している。上記市場に関する情報交換の依頼については是非弊社担当者までご一報いただきたい。



**DAVID FAULKNER**

マネージング・ディレクター |

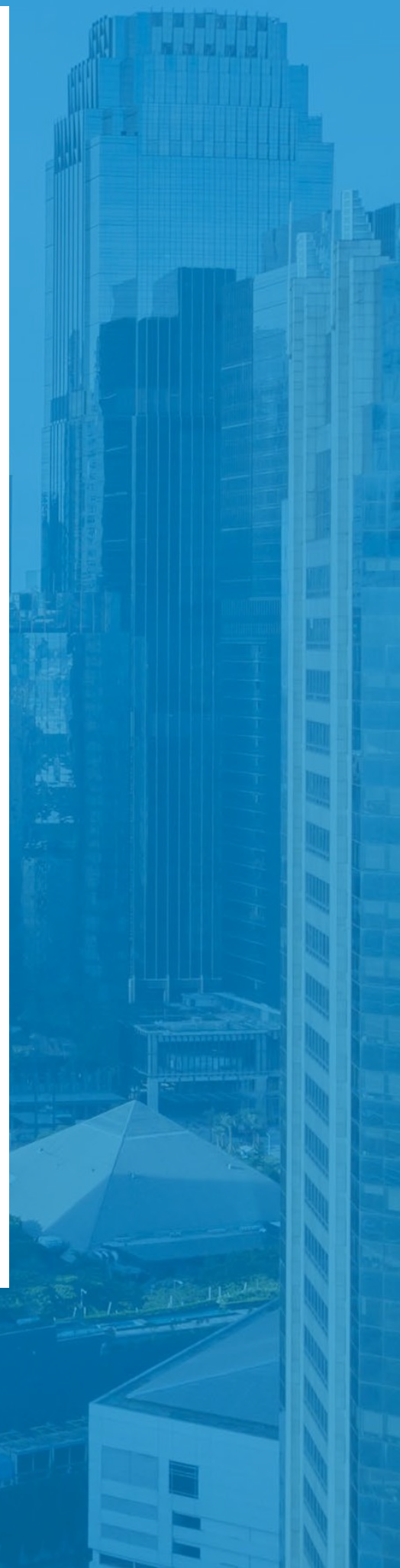
バリュエーション・アドバイザー・サービス | アジア

Tel: +852 2822 0525

Email: [David.Faulkner@colliers.com](mailto:David.Faulkner@colliers.com)

## 目次

1. インドネシア . . . . . 3
2. タイ . . . . . 7
3. フィリピン . . . . . 11
4. ベトナム . . . . . 15
5. マレーシア . . . . . 19
6. ミャンマー . . . . . 23





# インドネシア

インフラ整備によりジャワ島、スマトラ島各地で開発は進んでいるものの、同国の不動産市場は依然としてジャカルタとスラバヤの2大都市に集中している。

海外からの投資を医療や物流等の分野にも広げるといふ政策転換が実を結び、外資及び国内投資が徐々に増加している。

現政権が主に取り組んでいる事業はインフラ整備である。これは、有料道路、都市高速鉄道やLRT：Light Rail Transit（軽量軌道交通）、高速鉄道などを含む鉄道、空港、港湾等を含む。このようなインフラ整備推進の結果、交通の便が良い拠点を目指す開発計画（TOD）や物流拠点などの産業用不動産の開発に好機が訪れている。

不動産投資・開発を行うのであれば、交通の利便が良い拠点や産業用不動産開発を推奨する。アセット・クラスの区分にもよるが、典型的な利回りは6~10%で推移している。



# インドネシア

## 国のプロフィール

1,916,862 km<sup>2</sup>

面積

2億6,190万人

人口

3.9人

平均世帯規模

54%

都市の割合

66.7%

労働参加率

9,706億米ドル

国内総生産（GDP）

3,707.1米ドル

1人あたりGDP

5%

GDP成長率

28.6歳

国民の平均年齢

ジャカルタ

首都

5.1%

経済成長率

ジャカルタ

スラバヤ

経済の中心地



# インドネシア

## 不動産の所有権制度

### インドネシアの土地所有権

#### 所有権 Hak Milik (HM)

> HMとはインドネシア法上利用できる最も包括的な土地所有権である。またHMは譲渡可能であり、担保として設定することもできる。HMとは土地所有権(フリー・ホルド)または英米法系のコモン・ロー制度に基づいた完全な所有権(Fee Simple Absolute)と同等である。

#### 建設権 Hak Guna Bangunan (HGB)

> HGBとは敷地に建物を建設して所有するための権利である。HGBは譲渡可能で担保を設定することもできる。HGB権利付きの土地を所有できるのは、(i)インドネシア国民と、(ii)インドネシア法に基づき設立されインドネシアを本拠地とする法人であり、PT: Perseroan Terbatas(株式会社)、PMA: Penanaman Modal Asing(外資法人)と呼ばれる外国企業も含まれる。HGBは最長30年付与されその後20年間延長可能である。

#### 使用権 Hak Pakai (HP)

> HPとは国が直接管理する土地、または他人の土地を利用したり、そこから生じた収益を享受するための権利である。担保設定も可能。通常の場合、最長25年間付与されその後20年間の延長も可能である。

## 土地・不動産の所有権

外国人は自己名義で土地所有権(フリー・ホルド)を所有することはできない。また、法人の場合、国内外資本の別に関わらず所有権に代わる権利、すなわち事業権、建設権、使用権等の権利を土地に設定して事業に必要な限度において当該土地を利用することになる。

うち、タイトルを使用する権利(SHP: Sertifikat Hak Pakai)とは、基本的にインドネシアに居住する外国人、若しくはインドネシア国内に駐在員事務所を持つ外国企業でも利用できる借地権に相当する。借地権のタイトルは25年間付与され、さらに45年間の延長も可能であるため累計期間は70年間になる。

インドネシアの土地制度にはアダットと呼ばれる慣習法に基づく種々の権利が一部地域に現存しており個性が非常に強い。鑑定業界では、このようなローカルな事情・状況を組み入れてインドネシア評価基準(SPI: Standard Penilaian Indonesia)が作成されているので、国際評価基準(IVS: International Valuation Standards)とも完全には一致していない。

## 外資に対する優遇措置もしくは規制

外国資本企業(外国資本が外国投資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を規定している(投資法(2007年法第25号)第21条)。また、インドネシア国内の投資家であれば、より有利な条件で不動産投資を行うことが許されている。

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、取得し得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。

このため、外国人がインドネシアで不動産投資や開発事業を行う場合、インドネシア法に基づき国内を本拠地とする会社を設立するのが良いだろう。この場合、当該会社の登記上所在地もインドネシアとされる。

## セクター別の動向

	空室率	ストック	供給	利回り*
オフィス	18.1%	9,694,699㎡	1,409,662㎡	6-7%
	22.3%	340,789㎡	240,000㎡	6%
リテール	16.4%	4,648,998㎡	434,760㎡	7-8%
	21.6%	1,087,303㎡	150,000㎡	7%
ホテル	40%	41,173室	4,087室	10%
	41%	16,346室	2,634室	10%
アパート	13.3%	201,817戸	41,677戸	5-6%
	18.6%	34,998戸	31,417戸	5%
産業用	5.8%	11,518ha	100 ha	8-10%

■ジャカルタ ■スラバヤ ■ジャカルタ - ベサキ

\*利回りは直近の平均キャップ・レートである。

注: 上記データは各都市及び各セクターにおける優良資産を対象としている。空室率とは既存の平均空室率である。ストックとは既存の完成ストックである。供給とは今後3年間に予想される供給である。

## 税金

固定資産税 <sup>1</sup>	0.3%
土地・建物権利取得税	5%
付加価値税(VAT)	10%
所得税(最終)	賃料収入に対し10% 売却収入に対し2.5%
贅沢税 <sup>2</sup>	20%
特別贅沢税 <sup>3</sup>	5%

<sup>1</sup> 税額は課税対象の売却価格(Nilai Jual Objek Pajak/NJOP)からNJOP非課税分を引いたものに税率を適用して計算する。NJOP非課税対象は1,000万ルピア以上に設定されている。

<sup>2</sup> 取引金額>100億ルピア。<sup>3</sup> 取引金額>50億ルピア

## 基礎情報

### 都市別人口ランキング (2017年)

1. ジャカルタ : 30.2 百万人
2. スラバヤ : 7.3 百万人
3. バンダン : 6.9 百万人

### 国内の宗教構成 (2013年)

1. イスラム教 : 87.2%
2. キリスト教 : 9.9%
3. ヒンズー教 : 1.7%

## 外国人の不動産所有権

1996年6月17日付政令第41号により、適切な滞在許可を得ている外国人（在住外国人）はHak Pakai（使用权）が付された土地付きの住居またはアパートを所有することができることとなった。また、当該在住外国人が死亡した場合、相続人も在住外国人である限り、1年以内であれば、その住居またはアパートを相続することができる。

専有部分付きアパート（HMSRS : Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunと呼ばれる）の場合、土地の権利はHGB（建設権）のまま残される。そして、この権利は、HPSRS : Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susunとして知られるある種のHak Pakai（専有の使用权）として権利を転換することもできる。アパート全ユニットの所有権が一括して所有され、かつ土地がHak Pakai（使用权）に転換できることを前提として、在住外国人であっても、当該アパートを一棟まるごと所有することもできる。

また、在留外国人の住宅所有に関する政令第103号の実施細則を2016年9月に発布。外国人1人/1世帯につき1区画の土地で、その広さは原則2,000平方メートルまでに制限され、外国人が購入できる住宅・アパートの最低価格も規制された。たとえば、ジャカルタでは住宅なら100億ルピア以上、アパートは30億インドネシアルピア（20万5,500米ドル<sup>1</sup>）以上である。

また、規制の刷新により、HMSRS（建設権）はHPSRS（使用权）に転換された後、最初に取りされた住居の区分所有権であれば、有効期限は30年間、その後20年間の延長とさらに30年間の更新が可能となっている。

<sup>1</sup>1米ドル=14,600ルピア

## 主な国内不動産業者（下線はリンク付）

- [PT WIJAYA KARYA \(Persero\) Tbk 976.6 1234.2](#)
- [PT WASKITA KARYA\(Persero\) Tbk 799.4 917.5](#)
- [PT PP \(Persero\) Tbk 620.0 800.0](#)
- [PT ADHI KARYA \(Persero\) Tbk 735.7 794.5](#)
- [Sinar Mas Land](#)
- PT MNC INVESTAMA TBK
- PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
- PT LIPPO KARAWACI TBK

## 土地・不動産の登記制度

地域の指定、土地の指定、土地使用权の承認、建設許可の発給、公害関係法規に基づく許可は、各州投資調整局（BKPM D : Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah）で行われる。また、自由貿易地域など保税が認められた地域に立地する企業であれば、当該管理庁または管理会社を通じて土地の利用に関する手続きを行う。

## 不動産取引に関する制度

不動産の瑕疵に関しては、購入する物件の状態を精査確認するのは買主の責任であるため、契約締結後に見つかった物件の欠陥については、たとえ買主が申し立てやそれらを根拠に契約を破棄する法的権利を持っていたとしても、それらを行わせることは現実には非常に困難である。

このため、2017年大統領令第50号にて、2017年～2019年の優先課題解決セクターの9つの内の1つに不動産購入についての項目が含まれており消費者保護規定を設けていく方向性である。

## 不動産業を展開する主な日系進出企業

- 東急不動産
- 三菱地所
- 東京建物
- 森ビル
- トヨタホーム
- 大和ハウス等



# タイ

タイの経済を牽引しているのは、バンコクを中心としたホテル関連及びオフィスのセクターである。

訪問観光客数は右肩上がりで増加しつつあり、ホテル投資家に収益機会をもたらしている。また、飲食施設の需要増に伴いバンコクの高級品セクターも連動して活況となっている。なお、利回りは6%程度である。

バンコク都心地区においては古いオフィスの改装プロジェクトによってビジネスチャンスが生まれているが、マーケットは供給不足に直面している。今後約2年間、グレードAのオフィス・ビルの新規供給は大幅に増加する見通しではあるが、既存ビルの改装も、まだまだ利回り上昇に貢献できると見られる。なお、直近のオフィスの利回りは約5.5%前後である。

輸出主導の東部沿岸地域に広がる東部経済環状特区は高付加価値を産み出す投資案件を念頭に置いたものであり、優良な不動産投資対象にもなりうる。



# タイ

## 国のプロフィール

513,115 km<sup>2</sup>

面積

6,632 万人

人口

3.2 人

平均世帯規模

52.7%

都市の割合

68.1%

労働参加率

4,554 億米ドル

国内総生産 (GDP)

6,883.3 米ドル

1人あたりGDP

4.1%

GDP成長率

37.3 歳

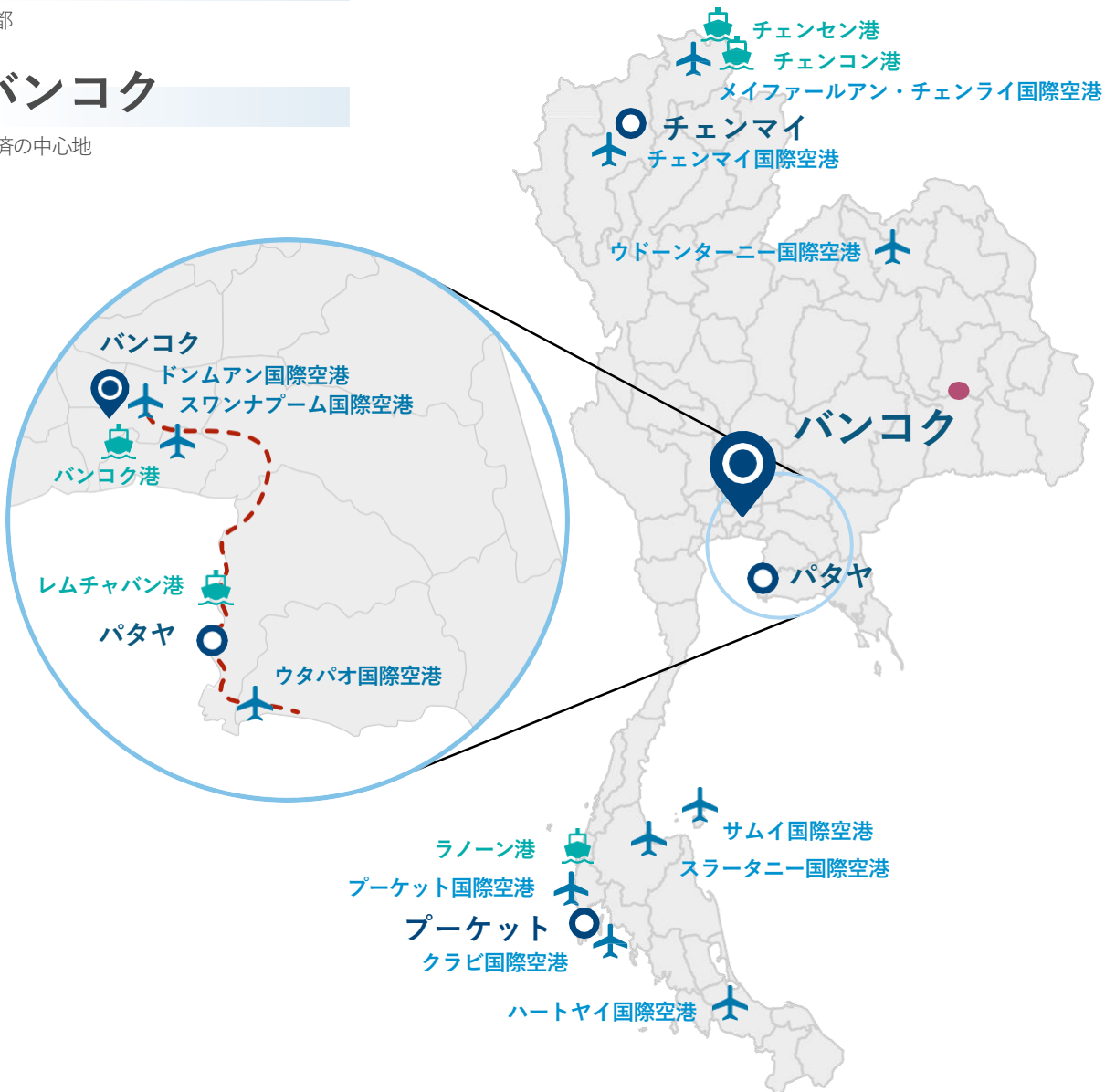
国民の平均年齢

## バンコク

首都

## バンコク

経済の中心地



## 不動産の所有権制度

### 土地所有権（フリー・ホールド）

- > 制限のない所有権として正式に登記された土地や不動産であれば、利用できる。
- > フリー・ホールドの概念に基づいて登記された建物内の区分所有権であれば、コンドミニアム法に基づく購入が可能。

### 借地権

- > 外国人投資家は土地や不動産を、用途に応じて最長30年間または50年間借りることができる。

## 不動産投資に関する法制度

土地法（1954）が土地の所有権移転、移転登記、土地の権利証、外国人（法人を含む）の土地所有等の事項を定めている。コンドミニアム法（1979）がコンドミニアムの区分所有、外国人（法人を含む）による同所有に関する事項を定めている。

外国人投資家は土地所有権（フリー・ホールド）を有する者から土地を借りることができ、その期間は用途によって30年間または50年間となる。また、コンドミニアム法に基づき登記された区分所有であれば、外国人（法人を含む）は、コンドミニアム全ユニットの総床面積の49%までは購入できる。一方現地の投資家であれば、土地所有権（フリー・ホールド）である限り、購入に制限はない。

全ての土地区画や不動産の所有権は地元の土地事務所に登記されなければならない。不動産売却・処分時は、土地事務所において直接に登記の書き換えをしなければならず、電子メールや郵送による手続きは不可とされている。

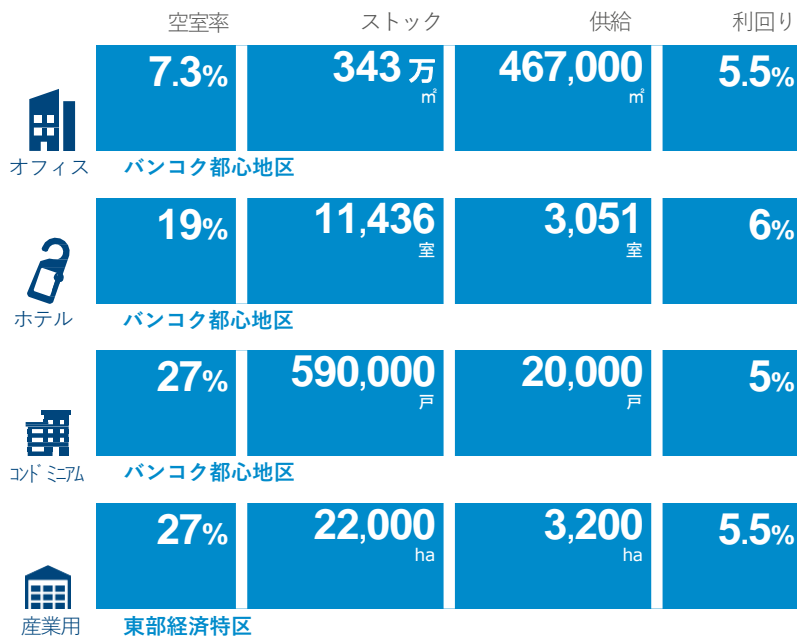
## 外国人の不動産所有権

タイの法律では、例外規定を除いて、外国人及び外国人出資が過半数を示す法人は土地所有権（フリー・ホールド）を取得することはできない。但し借地権（リース・ホールド）であれば、通算30年間または50年間にわたり貸借する権利を購入することができる。所定の事業目的を満たすとして申請がなされた場合、タイ投資委員会（BOI）は、100%の外国人所有権を認可できる。また、住居目的の土地所有として、4,000万バーツ以上の投資金を持ち、投資期間が3年以上、指定された地域内の土地であるなどの条件を満たした上で大臣による承認を得た外国人は、1,600㎡まで土地を所有できる。

土地、建物はそれぞれ別個の不動産として所有権の対象となる。そのため、建物を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。建物については外国人に対する特段の規制はなく、外国人も所有が可能である。

コンドミニアム法に基づき、外国人は区分保有の総床面積の49%までは購入することができる。

## セクター別の動向



注：上記データは各都市及び各セクターにおける優良資産を対象としている。空室率は既存の平均空室率である。ストックとは既存の完成ストックである。供給とは今後3年間に予想される供給である。利回りは直近の平均キャップ・レートである。

## 税金

法人税	20 %
キャピタルゲイン税	0 %
不動産税	12.5 %
印紙税	0.5 %
不動産譲渡税	2 %

## 関連担当省庁・政府機関・主な業界団体等

国土庁	Department of Lands
商務省事業開発局	Department of Business Development
タイ国投資委員会	The Board of Investment of Thailand
タイ国不動産鑑定士協会	The Valuers Association of Thailand



## 不動産の取引に関する制度

### 建物所有権の売買

- > 実務上、土地事務所の登記官の面前において、所定の契約書様式に必要情報を記載し、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。依頼を受けた代理人弁護士が同席することもある。

### 工事遅延や購入後の瑕疵の発覚の予防

- > Real Estate Professionals Trade Associationは、インスペクションサービス「200 point Pre-Purchase inspection」に基づく現地調査、詳細レポートの提出、問題解決方法の提示等を行っている。

## 消費者保護

コンドミニアム法によれば、コンドミニアムのユニットの売買の際には所定のフォームの契約書を締結しなければならないとされている。この所定のフォームの契約書において、売主が登記日から構造部分については5年間、非構造部分については2年間の瑕疵保証期間が記載されている。民商法典上は、瑕疵を発見した時から1年間のみ責任を負うとしており、コンドミニアムの契約書の書式にはこれよりも長い期間が記載されている

## 不動産登記に関する制度

管轄地の土地事務所（Land Office）にて登記する。書面による合意と土地事務所での登記が土地及び建物の売買における有効要件となる。土地の権利に関する重要な書類としては、契約書、権利証書（Chanote）、確認済使用権証明書(Ngor Sor Saam GorまたはNS3G)の3点が挙げられる。

建物の売買の際は、土地事局において売買契約証書に署名し、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。売買証明書は土地の権利証書とは異なり、建物の所有権を直接証明する効力はないため、建築後売買の対象になっていない建物の所有権を示す証拠としては、建物建設時に取得する建設許可証が用いられる。

## 主な国内不動産業者（下線リンク付）

- [TCC land](#)
- [SANSIRI](#)
- [RAIMONLAND](#)
- [AP\(Thailand\)](#)
- [Golden Land](#)
- [Land and Houses](#)
- [MAJOR Development](#)
- [SC Asset](#)

## 不動産事業を行う際の免許制度

国家に義務付けられた正式な免許制度はない。但し、不動産業として商務省事業開発局（Department of Business Development, Ministry of Commerce）に事業登録する必要がある。

## 東部経済環状特区（EEC）

東部沿岸地域に広がる東部経済環状特区は高付加価値の投資案件を念頭に置いたものであり、政府は国内外の投資家に対して、様々な誘致策を提示している。当該地域は、タイ政府が輸出志向の企業誘致を念頭に置いている開発途上の経済特区である。既に定着している自動車、石油化学製品、物流セクターだけではなく、ヘルスケアや、航空機メンテナンスといった新たな産業の推進にも政府は積極的である。

物流インフラ整備や仕事のしやすい環境は、投資家においては、物流やホテル、サービス付きアパートなどの周辺セクターへの投資機会にも繋がるであろう。

## 不動産業を展開する主な日系進出企業

- 積水化学工業
- 三井不動産
- 三菱地所
- 住友不動産
- 東京建物
- 野村不動産
- 東京急行電鉄
- 西日本鉄道
- 双日 等



# フィリピン

フィリピンの経済活動はマニラとその周辺地区に集中している。マニラ北部の道路、鉄道、空港の新設を含む大規模インフラ整備には、多額の公的資金が投入されている。

マニラ中心部のオフィス市場は依然好調で、供給が前年比36%と大幅に増加したにもかかわらず、空室率は約5%前後を維持している。引続き需要を牽引しているのは、アウトソーシング企業である。殆どのテナントの需要を吸収しているのは、フィリピン経済区庁（PEZA）が認定したビルである。なお、プライム・オフィスの投資利回りは5.6%前後である。

2018年の分譲住宅の需要は54,000戸と過去最高であった。開発用地の不足と地価の漸増が相俟って、需要は徐々に弱含みしていくだろうとコリアーズは予測している。なお、利回りは約4.5%前後である。

フィリピンの政策は外国資本に概ね好意的である。都心地区周辺と、主要インフラ関連プロジェクトが間もなく始まる地区の近隣では、新たな投資機会も生まれつつある。



# フィリピン

## 国のプロフィール

300,000 km<sup>2</sup>

面積

1億500万人

人口

4.38人

平均世帯規模

60.2%

労働参加率

3,130億米ドル

国内総生産 (GRDP)

2,987米ドル

1人あたりGDP

6.2%

GDP 成長率

23.4歳

国民の平均年齢

マニラ

首都

マカティ

経済の中心地



# フィリピン

## 不動産の所有権制度

### 土地所有権（フリー・ホールド）

- > フリー・ホールドに基づく私有地はフィリピン国籍を有する者か、資本の60%以上がフィリピン資本である企業しか所有できない。
- > 外国籍の人間または企業の場合、コンドミニアム法に基づく要件を満たした場合、コンドミニアムを所有することができる。

### 借地権

- > 外国人投資家は私有地を最長50年間にわたり賃借することができ、地主の任意で、1回のみその後25年間の更新ができる。

## 不動産投資に関する法制度

民法上、土地に接して建てられる構築物、設備などは不動産の一部と見なされるが、建物の所有権は土地の所有権と切り離すことができるので、実態上別の不動産として扱うことができる。

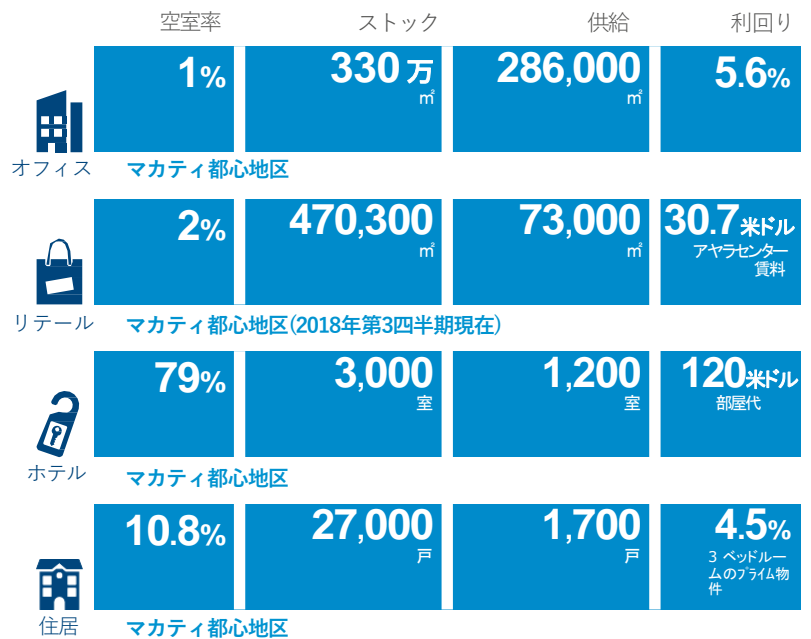
フィリピン人が所有するコンドミニアム会社の場合、外国人が株主資本の40%超を保有する外国企業、または外国人には、いかなる権利も譲渡することができない。REIT法が2009年に可決されたが、所有権の構造と税制対策の不備により、これまであまり活用されなかった。しかし政府系機関はREITの実施規定を刷新する予定であることを発表した。これは所有にかかる要件を緩和し、初期の不動産取引にかかる諸々の税金は免除するというものである。

## 外国人の不動産所有権

不動産投資資金の60%以上は、フィリピン人、フィリピン企業、またはフィリピンの共同経営者により拠出されていなければならない。フィリピンにおける外国人による不動産購入は、下記の場合のみ許可される。

- > 1935年の法律施行以前の取得
- > 世襲相続による取得
- > コンドミニアム販売総戸数の40%以下の購入
- > フィリピン生まれでありながらも、国籍を放棄したフィリピン人による購入で、かつBP185条項に基づく法定要件または法的制限に準拠したもの。
- > コンドミニアムの底地が借地である場合、外国人や外国法人のユニット所有に制限はない。各ユニットは区分所有権の対象となり、登記することも可能である。区分所有権について登記が行われた場合、コンドミニアム権利証(Condominium Certificate of Title)が発行される。
- > 消費者保護：一般的に、コンドミニアムの購入後1年間は売主側に責任がある。責任の範囲は、内装品、内装に使用された材料、職人の技量によってもたらされた欠陥で、その交換または修理となる。保証期間の1年が過ぎてビル自体で欠陥があった場合は、デベロッパー（コンドミニアム開発企業）が責任を持つ。デベロッパーは保険に加入しているが、保険料負担はそれぞれのテナントへ、ユニットサイズに準じてアソシエーションDUEという形で転嫁される。

## セクター別の動向



注：上記データは各都市及び各セクターにおける優良資産を対象としている。空室率とは既存の平均空室率である。ストックとは既存の完成ストックである。供給とは今後3年間に予想される供給である。利回りは直近の平均キャップ・レートである。

## 税金

所得税	30 %
付加価値税	12 %
キャピタルゲイン税	6.0 %
印紙税	1.5 %
譲渡税 (不動産の所在地による)	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 地方税 - 税額は課税標準の1%相当の50%を超えてはならない</li> <li>&gt; メトロマニラその他フィリピンの都市 - 税額は課税標準の1%相当の75%を超えてはならない</li> </ul>

## 関連担当省庁・政府機関

土地登記庁	Land Registration Authority (LRA)
国家住宅庁	National Housing Authority (LRA)
国家経済開発庁	National Economic & Development Authority (NEDA)
フィリピン建設業者認可委員会	Philippines Construction Authority Board
地方財政局 (不動産鑑定基準の認定)	Bureau of Local Government Finance



# フィリピン

## 不動産の取引に関する制度

### 資本的資産 (Capital Asset)

- 資本的資産の売買：譲渡益税 (Capital Gain Tax)

### 事業用資産 (Ordinary Asset)

- 不動産ディーラーのほか、不動産リース業者、恒常的に不動産売買を繰り返しているもの（年6回以上）も含む不動産事業従事者以外が所有する、事業目的用の資産（工場建物など）
- 事業用資産の売買：拡大源泉所得税 (Creditable Withholding Income Tax)、買主が代金の支払いの際に源泉徴収し、最終的には源泉税以外の法人税などの支払いと相殺できる

## 外資に対する規制

- ネガティブリストでは外資出資比率が100%禁止、20%・25%・30%・40%以下に制限されている業種がそれぞれ記載されている。
- 外国投資家による40%の建物保有規制を回避するためにフィリピン人を名義人に立てたり、フィリピン人を雇ってダミー会社を使ったりするような方法はアンチ・ダミー法で禁止されており無効となる。
- 実務的には、土地保有会社を設立して法人に不動産を所有させ、外国人又は外国企業で、その土地保有会社の株を40%まで保有することができる。

## 不動産を取引する際の制度

フィリピンにおいて不動産は、税務通達 (RR7-2003) により、資本的資産 (Capital Asset) と、事業用資産 (Ordinary Asset) の2つに大分されている。 売買契約 (Deed of Absolute Sales) の締結後、関連する税務署より当該土地の取引に関する納税が正式に完了したことを証明する Certificate Authorizing Registration (CAR)、もしくは Tax Clearance Certificate (TCC) を取得した上で、所有権移転登記手続きを行って譲渡を完了することになる。

## 主な国内不動産業者 (リンク付)

- [Ayala Land \(ALI\)](#)
- [Megaworld](#)
- [Robinsons Land](#)
- [Rockwell Land](#)
- [Eton Properties](#)
- [Century Properties Group](#)
- [SM Development \(SMDC\)](#)
- [Vista Land](#)
- [Federal Land](#)
- [San Miguel Properties](#)
- [Filinvest Land \(FLI\)](#)

## 不動産事業を行う際の免許制度

不動産業を規制する法律として「不動産サービス業法 (RESA)」がある。同法に基づき、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、不動産仲介業者、不動産評価士、不動産コンサルタントがある。この資格者は、フィリピン国籍所有者に限定されている。フィリピン独自の鑑定評価は、いくつかの用語の意味の違いを除き、IVS (国際共通鑑定基準) との類似性は高い。

## 不動産登記に関する制度

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。

## 不動産業を展開する主な日系進出企業

- オリックス
- 伊藤忠商事
- 三菱商事
- リストグループ
- 三井不動産
- 野村不動産
- 阪急阪神不動産
- 双日 等



# ベトナム

ベトナムには2018年総額約3,000億米ドルの外国直接投資の流入が記録されており、日本、シンガポールを始めとした海外不動産投資家において人気の高い投資先となっている。

ベトナムはエレクトロニクス、衣料品、履物、家具製品の主要な製造拠点として成長した。

新たな生産拠点として世界中の企業から益々注目を集めるベトナムは、今後数年間をかけて、物流セクターを大きく発展させる構えである。

地域を問わず物流拠点では外資による吸収合併が増えており、今後はセールス&リースバック型のストラクチャリングを活用する外資系企業も増えるだろう。このような背景から、物流は魅力的なアセット・クラスとして注目していきたい。

主要都市ではオフィスやリテール・セクターは空室率が低位安定しており、利回りも5.5~8.5%程度と魅力的である。



# ベトナム

## 国のプロフィール

331,210 km<sup>2</sup>

面積

9,713 万人

人口

2.58 人

平均世帯規模

34.24%

都市の割合

76.81%

労働参加率

2,239 億米ドル

国内総生産 (GDP)

2,343.12 米ドル

1人あたりGDP

7.1%

GDP成長率

30.5 歳

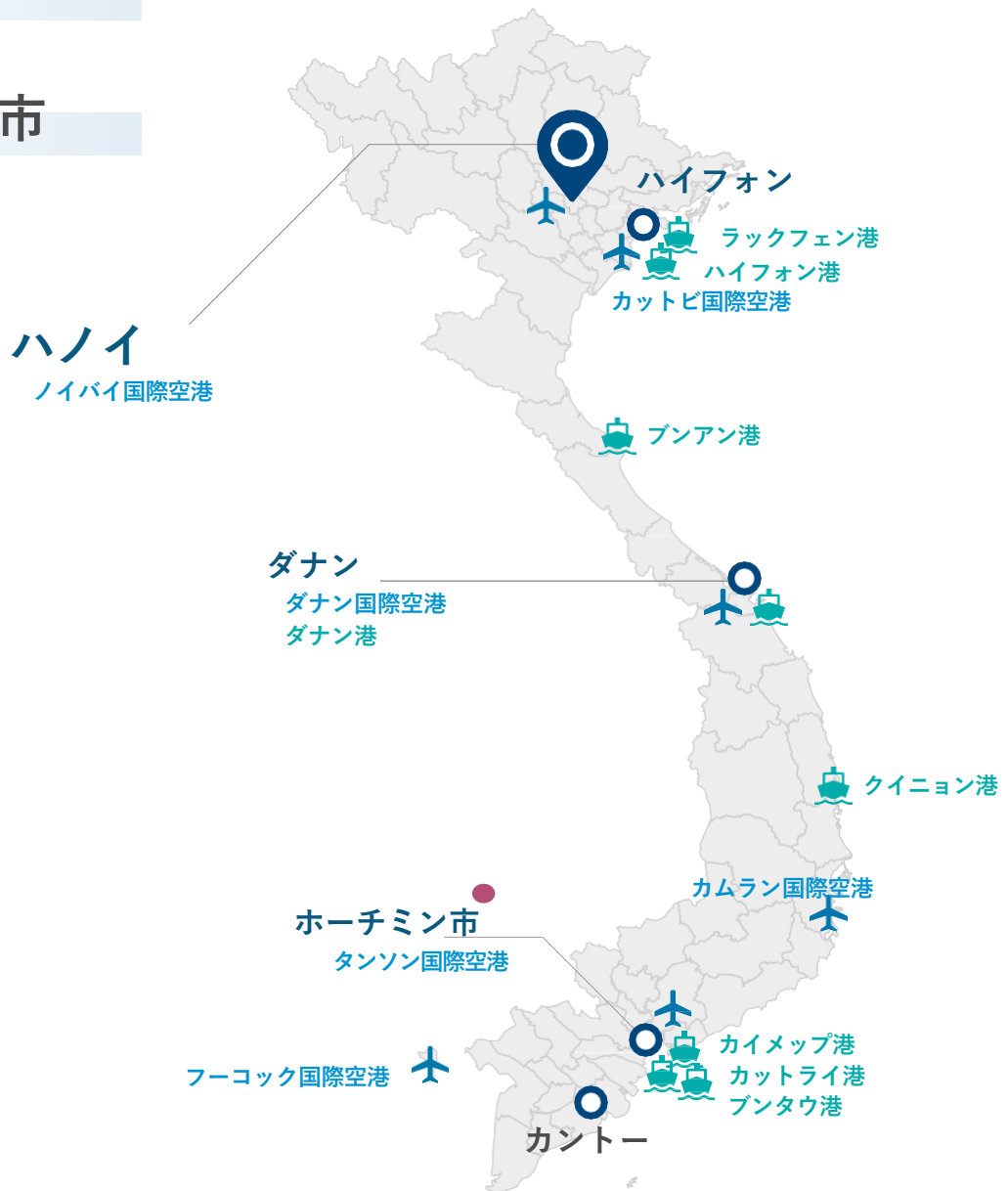
国民の平均年齢

## ハノイ

首都

## ホーチミン市

経済の中心地



## 不動産の所有権制度

土地法4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。また、建物に関しては所有権を認められ、土地の利用権者と異なる建物保有者も認められている。

土地法（2013年）によると、家族世帯または個人が住居に使用する全ての土地は、安定した長期使用の土地と見なされる。組織や個人は賃借または割当てによって土地利用権（LUR）を得ることができ、これには土地利用料（LUF）が必要な場合がある。土地の賃借及び割当ての期間は50年間（特例として70年間）を超えることはできない。

## 不動産投資に関する法制度

ベトナムでは、土地は国民の共有財産であるとともに、政府の管理下に置かれている。政府が土地を使用する者に土地使用权を付与する。外国の組織は、外交の機能を営むものを除き、土地使用权の付与の対象にはならない。外国の組織が土地使用权者から転借することは可能である。一方、建物の保有者と利用者が異なることは可能で、建物賃借権が認められている。

ベトナム外国投資法（2014年）によると、外国人による不動産投資は（a）事業協力契約を通じた事業協力、（b）合弁会社の設立、（c）100%外資の会社の設立、（d）法的地位を有しない子会社または代表事務所の開設などを通して行うものとする。これは外国人投資家がベトナムで本格的に投資を行う前に、国内市場の慣習等を理解してもらうことを目的としている。

## 外資に関する優遇措置もしくは規制





外資系会社の行う不動産事業は許認可制である。不動産事業法に基づき、外資会社が参入可能とされている事業内容は、以下の通り。

- 販売または賃貸のための建物の建設投資
- インフラ付きで土地を賃貸するための土地の造成（工業団地など）
- 不動産仲介、鑑定、コンサルティングなどの不動産サービス業
- 転賃のための建物の賃借
- オフィスについては、建造済みの建物を購入または賃借して賃貸可能

ただし、外資系企業であっても、次の特定の場合には土地使用权を取得することが可能である。

- 現物出資として土地使用权を受け入れる場合
- 販売および賃貸の目的で居住用家屋を建設する投資プロジェクトを実施するため、政府から土地使用权の割当を受ける場合
- 土地使用权を保有するその他の会社を取得することにより、土地使用权を取得する場合
- 土地使用权を保有するベトナム現地企業に出資することにより系列企業とする場合
- 国家から土地使用权を賃借する場合

## セクター別の動向

	空室率	ストック	供給	利回り
 オフィス ホーチミン市	5.3%	311,000 m <sup>2</sup>	129,000 m <sup>2</sup>	8.5%
 リテール ホーチミン市	7.5%	1,000,000 m <sup>2</sup>	202,000 m <sup>2</sup>	5.5%
 ホテル ホーチミン市	24.7%	15,000 室	1,600 室	6.0%
 産業用 ハノイ	17.4%	2,700万 m <sup>2</sup>	6,100万* m <sup>2</sup>	10%

\*14の工業団地/工業ゾーンが新たに開業予定である。

注：上記データは各都市及び各セクターにおける優良資産を対象としている。空室率は既存の平均空室率である。ストックとは既存の完成ストックである。供給とは今後3年間に予想される供給である。

## 税金

法人税	> 標準：20% > 石油及びガス事業：32%～50% > 鉱物資源の探鉱、探査、利用：40%～50%
付加価値税 (VAT)	標準10%で、業界内の一定の分野に対しては0%と5%が適用される
土地税	非居住用不動産に対しては0.03%～0.15%の累進課税

## 関連担当省庁・主な業界団体

建設省	Ministry of Construction
天然資源・環境省	Ministry of Natural Resources and Environment
財務省（鑑定基準の管理）	Ministry of Finance
ベトナム鑑定協会	Vietnam Valuation Association (VVA)
ベトナム国不動産協会	Vietnam National Real Estate Association (VNREA)



## 不動産市場の整備状況

### 取引履歴・物件情報などのデータベース化

- > 不動産取引に関する情報は公的には整備されていない。不動産コンサルタント会社は、銀行からの取引情報などを元に独自にデータベースを作成している。

### 不動産金融

- > マンション等を購入する富裕層であっても、現金で買うのが一般的で、また分割で物を買う習慣がなかった。しかし、一部銀行での住宅ローンの取扱やデベロッパーが購入者に対して銀行ローンを提供する事例も徐々に増えつつある。

## 外国人の不動産所有権

外国人オーナーのための不動産に関する規制で最も一般的なものは、住宅法及び不動産事業法（2015年）、そして不動産売却、譲渡法（2015年）である。

外国人がベトナムの不動産に投資をするためには、下記の書類を政府に提出し承認を得なければならない。すなわち投資証明書、ベトナム政府の許可証、有効なビザ、居住許可証、労働許可証などである。2015年7月1日から施行された改正住宅法で、企業など外国の組織と外国人に対する住宅の所有制限が一部緩和された。ベトナムに入国を許可された外国人は住宅を所有でき、賃貸も条件付きで可能となった。

但し外国人が購入できる範囲はコンドミニアム総戸数の最大30%相当までの戸数に限られており、さらに土地付きの場合は総床面積の10%までの保有に制限される。住宅の場合、外国人は区別に累計250戸を超える住居は保有することはできない。

借地権付き資産については、賃貸借期間は50年間とされており、更新も可能である。例えば、投資額が大きくて資本の回収に時間がかかるプロジェクトや社会的・経済的条件が困難な地域への投資プロジェクト等については70年を超えないものに緩和される。

## 主な国内不動産業者

- Novaland
- Van Thinh Phat
- VIC
- Phat Dat Real Estate Development
- Vincom Retail
- FLC Group
- VINACONEX
- Phu My Hung

## 不動産取引に関する制度

不動産を譲渡、担保設定その他処分する契約は、契約当事者の双方によって署名されなければならない、かつ、ベトナムの公証人によって公証されなければならないとされている。なお、外国人に対して当該不動産の保有権を譲渡したことを証明する書面の発行を政府へ依頼する場合、そもそもこのような事態を想定した明確なガイドラインすらないことに、あらかじめ十分に留意されたい。

## 不動産事業を行う際の免許制度

2006年から「不動産営業ライセンス」（日本の宅地建物取引主任者資格に相当）および「宅地建物ライセンス」（日本の宅地建物取引業免許に相当）が必要とされるようになった。また、2014年投資法の修正・補則法No.03/2016/QH14が公布され、同法に基づき、アパートの運営管理サービスが規制業種に新たに加わった。

## 不動産業を展開する主な日系進出企業

- 三菱地所
- オリックス
- ダイビル
- 東京急行電鉄
- 大和ハウス
- 阪急阪神不動産
- 野村不動産
- 住友林業
- 前田建設工業 等



# マレーシア

マレーシア政府における三大政策は、機構改革の推進、国民の社会経済的健全性の堅持、起業家経済の促進にまとめられるだろう。

内需の継続的拡大と純輸出の増加によって、2018年のGDP成長率は4.7%に達した。

物流網のデジタル化、不動産市場の安定化、国内の事業で必要とされる費用負担を軽減させるというような政策的優先事項を推進するため、売上税・サービス税（SST）などが軽減されている。このような優遇税制の目的は、海外資本から見たマレーシア市場の相対的な魅力を向上させることである。2018年終盤に政権が交代した後も、この方向性はさらに強まっている。

概ね不動産市場の投資機会はクアラルンプール周辺に集中している。投資妙味の高いアセット・クラスはオフィスとリテール・セクターで、利回りは5.5%~6.5%程度で推移している。今後は年数の経過と共に、空室率は徐々に低下していくだろうと弊社はみている。



# マレーシア

## 国のプロフィール

329,613 km<sup>2</sup>

面積

3,260万人

人口

4.03人

平均世帯規模

77.1%

都市の割合

68.5%

労働参加率

3,472.9億米ドル

国内総生産 (GRDP)

10,703米ドル

1人当たりGDP

4.7%

GDP 成長率

28.1歳

国民の平均年齢

クアラルンプール

首都

クアラルンプール

経済の中心地



凡例 ● 首都 ○ 主要都市 ● 経済の中心地 ✈️ 主要空港 🚢 主要港

## 不動産の所有権制度

### 土地所有権

- > 永久の土地所有権(フリー・ホールド)
- > 借地権(リースホールド)、メジャーな権利形態である。定期(30、60、99年)であり、当該期間満了後、土地は州政府に返還される。賃貸借が終了した場合、割増料金を土地管理局に支払えば賃貸借の更新または延長が適用できる。

### 外資に関する優遇措置

- 外国人または外資50%超の現地法人による商用ユニットの取得では、下記の場合、EPUへの申請は不要だが、州政府または他の所轄官庁の許可は必要とされている。
- > 100万リンギ<sup>1</sup>以上2,000万リンギ未満の不動産取得。
  - > 首相府経済企画庁(EPU)の不動産取得に関するガイドラインにおいて承認が必要と明示されていない場合

1. 1 マレーシアリンギ=25.8円(2019年9月末)

## 不動産投資に関する法制度

土地についての法律は連邦憲法に基づき、National Land Code 1965にて制定されている。また、不動産の売買や開発に関しては、州政府の管轄にある。

外国人または外資が過半数を占める現地法人が不動産を取得する際は、首相府経済企画庁(EPU)の承認を求めるガイドラインが適用され、州当局の承認も必要である。また、マレーシアの投資規則はプミプトラ(マレー系とマレーシア先住民族の総称)を優遇する政策の影響を受けている。

## 不動産取引に関する制度

土地に関する取引は、譲渡(Transfer)、賃貸借(Lease)、チャージ(Charge)および地役権(Easement)といった登記により始めて効力を有する取引と、リエン(Lien)および居住権(Tenancy)といった登記に寄らず効力を生じうる取引に分類される。

土地別の登記制度(Torrens title system)に基づき、不動産に関する権利は登記によって確定される。土地の名義を変更したり不動産の売買をしたりする場合、まず弁護士が登記簿の内容を確認、調査する。登記簿上の土地の用途・利用条件や権利に関する内容から変更が必要な場合は州政府の同意が要求される。土地の売買契約とは別に、新たな登記を申請するため、法律で定められた譲渡証書を提出し登記の許認可を待つ必要がある。

効力: 土地の権利譲渡、3年を超える賃貸借の設定は登記によってはじめて効力を生じる

外国人による登記: 住宅用地に関しては、外国人による登記も認められているが、商業物件、工業用地、農業用地については、現地法人を設立して登記しなければならない。なお、クアラルンプール首都圏の不動産開発(投資)行為に関連する行政機関には①OSC、②DBKLが挙げられる。

- > One Stop Center (OSC) : 2017年4月、マレーシア政府が立ち上げた政府機関で、計画許認可、建設計画のプロセスのイニシアティブを取る。
- > DBKL (クアラルンプール市役所) : KL市の政策(社会経済政策、都市計画)を担う

## 不動産の賃貸: 契約期間、延長、解除

マレーシアの賃貸契約は通常1年または2年であるが、その期間が終了すればテナントの意向にかかわらず契約を自由に解除することができ、また賃料も自由に値上げすることが可能。

なお、消費者保護に関する明確な法律はない。

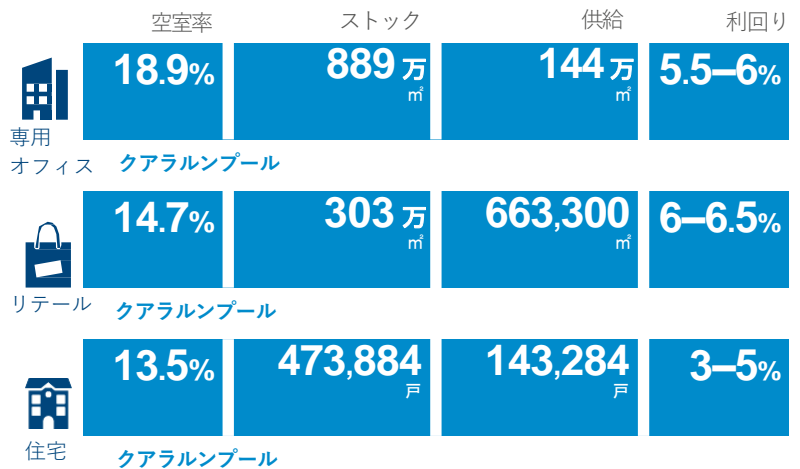
## 不動産事業を行う際の免許制度

不動産を取引する際には、個人事業主、パートナーシップ、法人としてVAEA委員会(Board of Valuers, Appraisers And Estate Agents)に登録し、免許を取得しなければならない。

不動産開発業については規制がないが、不動産鑑定業や不動産仲介業は、登録資格を有するマレーシア市民の資本参加が求められているため、外資規制に該当する。

不動産鑑定士は国家資格。財務省の権限下にある鑑定委員会(Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents)に登録されている。鑑定業界では、会計制度と同様にInternational Valuation Standards (IVS)を取り入れており、現在もIVSの改定に対応してMalaysian Valuation Standards (MVS)が逐次改定されている。

## セクター別の動向



注: 上記データは各都市及び各セクターにおける優良資産を対象としている。空室率とは既存の平均空室率である。ストックとは既存の完成ストックである。供給とは今後3年間に予想される供給である。利回りは直近のキャップ・レートである。

## 税金

法人税	24%
キャピタルゲイン税	0%
売上税・サービス税(SST)	15%
印紙税	4%
譲渡税	0%
不動産収益税(RPGT)	取得日より5年以内の譲渡に30%、それ以降の譲渡に10%
固定資産税	マレーシアでは各州が「クイット」レントとアセスメントを課しており、州によって税率が異なる。



## 基礎情報

### 国内の民族構成

1. マレー系 : 69%
2. 中国系 : 23%
3. インド系 : 7%

### 国内の宗教構成

1. イスラム教 : 61%
2. 仏教 : 20%
3. キリスト教 : 9%
4. ヒンズー教 : 6%

## 外資に関する優遇措置もしくは規制

ここで該当するEPUの「不動産取得に関するガイドライン」によると、外国人が取得できる不動産の最低価格は100万リングギットである。ただし不動産の立地や種類に基づき、州当局は外国関係者が不動産を取得する際のEPUガイドライン（最低金額を含む）を変更することもできる。同ガイドラインによると、不動産取得の際に、EPUの承認が必要な場合は下記2つである。

- > 価格が2,000万マレーシアリングギット（RM）（496万米ドル）以上の不動産を取得する場合で、その結果プミプトラや政府関係者が保有する不動産の所有権が希釈化する場合。
- > 非プミプトラ関係者や非政府機関が、間接的な不動産取得によって当該不動産の資産総額の50%超を所有し、当該不動産価格が2,000万RM（496万米ドル）を超えてしまう場合。

このような不動産を取得する場合、さらに会社は株式と払込資本金の条件を満たさなければならない。

- > 株式：プミプトラ資本は30%以上でなければならない。
- > 払込資本：現地関係者が保有する内国会社は10万RM（24,805米ドル）、外国関係者が保有する内国会社は25万RM（62,013米ドル）の最低払込資本金が必要である。

不動産を直接取得する場合、当該不動産の所有権移転の前、かつ書面による承認の発行後1年以内に、EPUが課する上記株式及び払込資本金の条件を満たしていなければならない。

## 主な国内不動産業者（下線リンク付）

- [YTLland&Development](#)
- [Sime Darby Property](#)
- [Eco World Development Group](#)
- [Selangor Properties](#)
- [MALAYSIAN RESOURCES CORPORATION BERHAD](#)
- [Hong Leong Company](#)
- [Berjaya Corp](#)
- [UEM Group](#)
- [Berjaya Land](#)

## 外国人の不動産所有権

以下の場合を除き、外国人はEPUから不動産取得の承認を得なければならない。

- > 「マレーシア・マイ・セカンドホーム（MM2H）」プログラムに基づき住戸を取得する場合。
- > マルチメディア・スーパーコリドー（MSC）ステータスを取得した企業が、営業上必要として当該MSC内で不動産を取得する場合。
- > 地域開発特区の認可エリア内で、一定のステータスを取得した企業が不動産を取得する場合。
- > マレーシア国際イスラム金融センター（MIFC）の事務局の承認を得た会社が、不動産を取得する場合。
- > 州当局の認可に基づき、鑑定価格が10万RM（24,805米ドル）以上の住戸を社宅として取得する場合。
- > 製造業を営む会社が工業用地を取得する場合。
- > 民営化プロジェクト契約に当初より署名している参加企業が、連邦または州レベルの民営化プロジェクトに所在する不動産を取得する場合。
- > 財務省、国際貿易産業省、経済企画庁、または首相府などから国際調達センター、経営統括本部、駐在員事務所、地域事務所、ラブアン・オフショア企業、バイオネクス企業などの特別なステータスを付与された会社が不動産を取得する場合。

## 不動産業を展開する主な日系進出企業

- 三井不動産
- 三菱地所
- 大和ハウス
- パナホーム等



# ミャンマー

ミャンマー政府は外国人投資家を誘致するため、小売・卸売関係では新たな法制度などを次々と策定し、保険セクターでは規制緩和や銀行、金融セクターでは規制撤廃を推進している。

国内では中所得者層の世帯数が増加しており、国内消費と支出の増加を実現している。

投資機会は、経済の中心地であるヤンゴン周辺に集中している。

様々な娯楽やレジャー施設を備えたライフスタイル型モールが次々オープンしており、リテール市場は有望と弊社では判断している。足許の空室率は5%で利回りは約8%前後である。

また、オフィスやサービス付きアパートの投資利回りは10.5%程度と高いが、空室率も高めであることを留意したい。



## 国のプロフィール

676,578 km<sup>2</sup>

面積

5,510万人

人口

4.3人

平均世帯規模

34.7%

都市の割合

65.1%

労働参加率

693.2億米ドル

国内総生産 (GRDP)

1,298.9米ドル

1人あたりGDP

6.7%

GDP成長率

27.7歳

国民の平均年齢

ネピドー

首都

ヤンゴン

経済の中心地



## 不動産の所有権制度

### 土地はフリー・ホールド

- > ミャンマー国民に対する権利の賃貸、譲渡、または売却の制限は一切存在しない。
- > 外国人投資家に対する貸借は最長1年間に制限されている。期間の延長には、ミャンマー投資委員会（MIC）の承認が必要となる。

### 譲与された土地

- > 政府から土地が譲与され、通常は永続的に利用される。自ら建設・運営・権利移転（BOT）する土地も、同様に政府から借りるもので、使用期間は50年間、その後10年間の延長が2回まで可能である。当該期間の満了後の土地は政府に返還されなければならない。
- > 外国人投資家に貸与することもできるが、賃貸借期間が1年を超える場合はミャンマー投資委員会の認可が必要となる。（ただし、一般的な賃貸借期間は60年間で、公的利用が求められる限り永続的に更新できる。）

### 政府借地

- > 政府が保有する土地の貸与、外資プロジェクトにとっては最も普及している形態。
- > 長期の賃貸借10/60/90年間が選択可能。
- > 政府からの直接貸借、若しくは政府との賃貸借契約上許可された場合は転貸借も可能となる。

## 不動産投資に関する法制度

すべての土地は国家に帰属すると規定されており、個人や企業が土地を所有することは認められていない（ミャンマー連邦共和国憲法）。ミャンマーにおいては、建物は土地の附属物として取り扱われる。また、原則として土地の所有者と建物の所有者は同一に帰する。その上で、外国人投資家は政府から必要な承認を得た上で、BOT型契約に基づき土地を賃借することができる。期間は当初50年間、その後10年間の更新が続けて2回まで可能である。なお当該賃貸借契約は証書登記事務所において登記されなければならない。

### 外資に関する優遇措置もしくは規制

一般的に不動産投資は次の3種類の形態による。  
a) 賃借する土地を提供する現地法人との合併企業、  
b) 現地地主とのジョイントベンチャー、  
c) 現地外国企業、または政府所有の土地についてBOT型契約を締結したジョイントベンチャー、である。

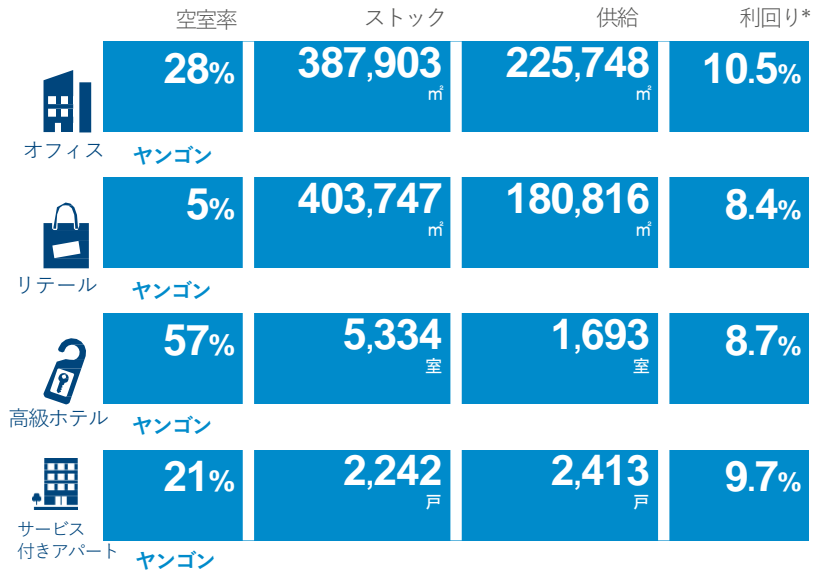
### 全額出資による国内法人の設立は以下から選択：

- > MIC（ミャンマー投資委員会）に投資申請し、外国投資法に基づく許可を受けた上、DICA（投資企業管理局）から会社法に基づく営業許可を受ける。
- > MICの許可を得ず（外国投資法によらず）、DICAから会社法に基づく営業許可を受ける。
- > 経済特区内に法人を設立する経済特区法に基づき、管理委員会から許可を受ける。

なお、外国企業からの出資が1株でも入っていれば、「外国企業」と定義される。外資とのジョイントベンチャーは認められており、住宅、工業地域に近い住宅、商業用不動産、低コスト住宅、新興住宅地などでよく見かけられる形態である。インフラ、ホテル（4～5つ星）、商業用不動産、住宅地やオフィスに関する外資100%の投資は、BOT契約に基づく場合のみ許可される。

後発の開発地域や遠隔地を対象とする投資家であれば、土地の賃借及び使用权が比較的長期間与えられるだろう。また、国内投資家である限り、自身の保有する不動産に対して投資できる権利を有するが、ミャンマー国籍の投資家であれば、更に有利な投資要件が認められている。

## セクター別の動向



\*市場流動性が限定的であるため、上記全ての利回りは引き合いの値である。  
注：上記データは各都市及び各セクターにおける優良資産を対象としている。空室率は既存の平均空室率である。ストックとは既存の完成ストックである。供給とは今後3年間に予想される供給である。利回りは直近の平均キャップ・レートである。オフィスとはグレードAオフィスで、サービス付きアパートとはグレードAアパートである。

## 税金

法人税	25%
源泉徴収税	> 非居住者への利息の支払いには全て15% > 居住国民には0%
物品やサービスへの源泉税	> 現地法人からの物品やサービスには2% > 外国法人からのサービスには3.5% > 外国法人からの物品には0%
所得税	> ミャンマーで給与を得ている非居住者には35% > ミャンマーで居住者として就労する外国人には25%
キャピタルゲイン税	> 在住の企業及び個人には10% > 非在住の企業及び個人には40%
固定資産税	20%、12%、5%を超えない（それぞれ一般税、照明税、水税、水利税を含む）
所得秘匿税	不動産の買主で、元手となる資金の税額を証明できない場合には30%
印紙税	1～3年の賃貸借に対して1.5%



## 不動産市場の整備状況

### コンドミニアム法に基づく定義

> 「コンドミニアム」とは、コンドミニアム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。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。

### 住宅行政の方向性

> 建設省都市・住宅開発局は、2040年までに全国で新たに住居480万戸が必要になると予測されている。うち、今後15年間で必要戸数の20%に当たる90万戸の住宅を確保、残る必要戸数は、民間不動産業者や各州・管区政府が整備に当たるとしている。

## 外国人の不動産所有権等

ミャンマーでは、売買、譲渡、贈与、質入れ、交換、移転による外国人への不動産譲渡や、外国人による不動産の取得は認められていない。代わりに、土地使用権の賃借により不動産を確保する。

また、不動産所有者が死亡またはミャンマーから出国に伴い、不動産が相続される場合も、相続法に基づく政府の承認が個別に必要となる。

1年間を超える外国企業の賃貸借取引についてはミャンマー投資委員会の承認が別途必要である。しかし、2018年8月1日にミャンマーの新会社法が施行され、新会社法施行後は不動産譲渡制限法の文言通りの運用に変更されるとの発言があったが、その場合には、外資が過半数か否かが基準となり、35%を超えるか否かは関係ない。実務上不動産譲渡制限法の文言通りの運用になるかは明らかでなく、今後の運用に留意が必要である。また、ミャンマーには不動産仲介業者を規制する法律がないため、仲介業者が購入者に法外な手数料を請求することも多い。

## 土地・不動産を取引する際の制度

10万チャット<sup>1</sup>以上の価値の不動産売買は登記証書によってのみ行うことができると財産移転法（第54条）によって定められている。事実上、すべての不動産売買は必ず登記証書によって行わなければならない。また、契約書の登記以外にも、新聞広告掲載などの手続きが必要となる。

### 〔土地の登記〕

民間人が土地を利用する場合には、政府からのリース形態で長期使用権を取得することになる。

### 〔不動産の登記〕

日本と異なり、登記は効力要件であり、登記がなされて初めて当該不動産の権利移転等に関する効力が生じる。

登記情報に関しては、原則として第三者が閲覧することはできず、権利者本人またはその代理人のみが閲覧できる。

なお、コンドミニアム法が制定され、外国人・外国法人による権利取得が、要件を満たすコンドミニアムに限り認められるようになった。しかし、公的な不動産鑑定評価制度はまだ未整備である点には留意されたい。

<sup>1</sup>10万チャット=7,062円(2019年9月末付)

## 主な国内不動産業者（下線リンク付）

- [Shwe Taung Group](#)
- [ZayKaBar Group](#)
- [Shine Construction](#)
- [Yoma Strategic Holdings](#)
- [Naing Group Holding](#)
- [Mandalay Golden Wing](#)
- [Tet Lann](#)
- [FMI Garden Development](#)

## 不動産業を展開する主な日系進出企業

- 住友商事
- 丸紅
- 三菱商事
- 三菱地所
- フジタ
- 新日鉄興和不動産
- 大和ハウス
- 東京建物 等

# アジア地域における 弊社の専門家グループ



## DAVID FAULKNER

マネージング・ディレクター |  
バリュエーション・アドバイザー・サービス | アジア  
+852 2822 0525  
[David.Faulkner@colliers.com](mailto:David.Faulkner@colliers.com)



### ベトナム

DAVID JACKSON  
+84 28 3827 5665  
[David.Jackson@colliers.com](mailto:David.Jackson@colliers.com)

### ミャンマー



KARLO POBRE  
+95 (0) 931 491 678  
[Karlo.Pobre@colliers.com](mailto:Karlo.Pobre@colliers.com)

### タイ



RATCHAPHUM JONGAKDEE  
+66 2 656 7000  
[Ratchaphum.Jongakdee@colliers.com](mailto:Ratchaphum.Jongakdee@colliers.com)

### インドネシア



MONICA KOESNOVAGRIL  
+62 21 3043 6740  
[Monica.Koesnovagril@colliers.com](mailto:Monica.Koesnovagril@colliers.com)



### 日本

Capital Markets - Outbound  
Executive Director

岩瀬 弾  
+81 3 4540 8603  
[Hazumu.Iwase@colliers.com](mailto:Hazumu.Iwase@colliers.com)



Research Senior Director

熊谷 真理  
+81 3 4572 1009  
[mari.kumagai@colliers.com](mailto:mari.kumagai@colliers.com)



Capital Markets - Outbound  
Director

瀧本 昇  
+81 3 4572 1036  
[Noboru.Takimoto@colliers.com](mailto:Noboru.Takimoto@colliers.com)



### フィリピン

THERESA TEODORO  
+63 2 858 9051  
[Theresa.Teodoro@colliers.com](mailto:Theresa.Teodoro@colliers.com)



### マレーシア

MELISSA LEE  
+65 6531 8530  
[Melissa.Lee@colliers.com](mailto:Melissa.Lee@colliers.com)

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

著作権©2019年コリアーズ・インターナショナル  
本レポートに含まれる情報は信頼性が高いとみなされる出所から取得されています。その正確性を確保するためのあらゆる合理的な努力が払われていますが、弊社はそれを保証することはできません。弊社は、いかなる不正確な情報についても責任を負いません。読者は、本レポートに含まれる資料のいずれかに基づいて行動する前に、自身の専門アドバイザーに意見を聞くことをお勧めします。 ©2019. All rights reserved.



Accelerating success.