

外国人による不動産所有を認めるコンドミニアム法が承認

長らく待ち望まれていたコンドミニアム法の法案が、ミャンマーの立法府 (Pyidaungsu Hluttaw) において採択されたが、他方で、「これが本当に全てのデベロッパーにとって利益となるのか」、「全ての外国人に不動産の所有が認められるのか」などという疑問は依然として残っている。

どのような建物が「コンドミニアム」として扱われるのか？

コンドミニアム法に定める「コンドミニアム」に該当するためには、集合所有地の上に建てられた6階を超える建物でなくてはならない。その建物は、居住用のユニットで構成されている必要があり、居住用のユニットとは、居住のためまたはその他特別に承認された目的で利用される個人用のユニットとして建築されまたは区切られたアパートと定義されている。もっとも、それらがミックスされて建設された建物がコンドミニアムとして承認されるかどうかは明確ではない。

高層の居住用の建物は全てコンドミニアムに該当するのか？

デベロッパーは、まず、建設省 (Ministry of Construction) によって指名されたコンドミニアムの登録担当者のもとで書面を登録する必要がある。かかる登録のためには、デベロッパーが規定された最低限の金額を投資し、かつ、所轄の地域の当局より発行されたライセンスを取得することが必要となる。また、その土地が農業灌漑省 (Ministry of Agriculture and Irrigation) の管轄する証書登記事務所 (Office of Registry of Deeds and Assurances) に集合所有地として登録されることが必要となる。これは、コンドミニアム内の各居住ユニットの所有者に対して土地の共同所有権を与えることを目的としている。

いかなる土地でも集合所有地として登録されることが可能か？

その土地は、法律上住宅の開発に供することができる土地であること、そして、現在の土地の所有者がその土地の所有権を共同所有の形態に転換させたことまたはさせることが可能であることが必要となる。また、都市設計のために関連当局によって規定された仕様に合致していることが必要となる。その土地の面積は、20,000平方フィート以上でなければならず、それより小さい土地の区画は条件を満たさない。ここで、BOT方式に従って政府当局より長期リースを受けた土地の開発がコンドミニアム法のもと登録の要件を満たすかという問題が提起される。この点については、法律はそのような土地を明示的に除外していないが、かかる土地を所有する政府当局が最終的に土地の所有権を共同所有に変更させることについて同意できることが必要となる。なお、BOTアレンジメントの期間終了に伴い、建物が返還されることになる。

外国投資の魅力

デベロッパーは、コンドミニアムの居住ユニットの40%を上限として、外国人に販売することが可能となる。これは、当初の法文の草案が、かかる販売をコンドミニアムの6階より上のユニットのみに限定していたことと比べると顕著な変更といえる。但し、外国人による購入資金の原資は、外国で発生した金銭である必要がある。すなわち、ミャンマーに設立された外国資本の組織は、ミャンマーで発生する収益を原資としてコンドミニアムを購入することはできない。

所有権移転の際の法的枠組み

居住ユニットの所有権を移転する場合には、印紙税の支払と併せて、コンドミニアムの登録担当者のもとで所有権移転の登録が必要となる。登録担当者は、所有権移転の記録を保持し続ける義務を負い、また、かかる所有権移転の登録に伴い登録証書を発行する。なお、登録証書の保持者は、かかる居住ユニットの法的な所有者と扱われる。居住ユニットの所有者は、ミャンマー人に対しては、当該ユニットを売却、交換、贈与、リース、担保設定及び遺言等を伴う取引をすることが可能だが、外国人に対しては、リース及び抵当権の設定のみしか認められていない。

この新しい法律は、一方で詳細が不明確もしくは不十分であるものの、ミャンマーにおける投資に大きなインパクトを与える前向きな進展となることは明らかである。