

カンボジアにおける 不動産取引に関する留意点

2016年3月

ジェトロプノンペン事務所

本資料はJETROプノンペン事務所の中小企業海外展開現地支援プラットフォームにて、同コーディネーターの田宮彩子氏（Bun & Associates 弁護士事務所）に委託して作成したものであり、カンボジアで投資を検討する参考資料として活用いただければ幸いです。

【免責条項】 本レポートで提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。ジェトロでは、できるだけ正確な情報の提供を心掛けておりますが、本レポートで提供した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしても、ジェトロ及び執筆者は一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。

目次

免責条項

1	権利証の確認	1
2	購入と賃借の検討	2
2-1	不動産の購入	2
2-2	不動産の賃借	3
3	担保権の設定	4
4	登記	5
付録	不動産所有権証明書のサンプル	6

免責条項

本冊子に記載されたアドバイスは、本冊子の作成時点でのカンボジアの法令と実務に基づいて提供されています。法令は将来においてあるいは遡及的に改正されることがあります。さらに、法令は関連当局によって不統一な解釈あるいは適用がなされることがあります。

将来の法令改正や規制当局の実務の変更は本冊子には反映されません。法務に関する厳密な解釈や最新の状況などについては、その都度、カンボジア関連省庁、法律事務所などにもご確認頂くことをお勧めします。

1. 権利証の確認

カンボジアで不動産取引を行う際は、まずは取引先が不動産の所有権を証明する権利証を持つのかを確認することが重要となります。（自宅用にアパートの一室を賃借する場合や、既に外資系企業が多数入居している近代的なオフィスビルを賃借する場合などは、リスクの大きさと手間・コストとのバランスを考慮すると例外。）カンボジアの不動産の権利証には、通称ハードタイトルとソフトタイトルと呼ばれるものがあります。

ハードタイトルは、そこに記載されている権利が国土管理都市計画建設省（以下「国土省」という）の管轄下にある登記所に正式に登記されている権利であることを示します。ハードタイトルには、登記手続の違いにより、以下3種類があります。

- ①「不動産所有権証明書」（付録A末尾サンプル参照）
- ②「土地占有使用権証明書」
- ③「不動産占有権証明書」

①「不動産所有権証明書」が代表的な証明書となり、政府主導の登記手続によって航空写真等を用いて土地を測量し、境界も確定した上で発行されます。②「土地占有使用権証明書」、③「不動産占有権証明書」は、権利者の申請に基づいて測量、調査を行って発行されるものです。法令上基本的には所有権と同様の扱いを受けますが、後日政府主導の登記手続によって①「不動産所有権証明書」が発行された場合はその占有権が覆る可能性がないとは言えません。そのため、できる限り①「不動産所有権証明書」を確認することが一番安心です。なお、ハードタイトルは権利が登記されていることを示すものですが、ハードタイトルにも偽造、再発行による失効、登記簿の記載内容との齟齬等がありますので、より慎重を期すためには、登記所での登記簿の確認をお勧めします。ハードタイトルには、土地に関する情報（場所、形状、登録番号、種類、大きさ）、所有者に関する情報（氏名、生年月日、生まれた場所、両親の名前）、当該土地上の利用権、担保物権などが記載されます。

ただプノンペンを中心部では登記が整備されつつありますが、カンボジア全土で登記がなされている土地はまだ半数にも満たないと言われていています。そこで代わりにソフトタイトルが頻繁に利用されています。ソフトタイトルには多様なものがありますが、一般的にはコミュニン、サンカットと呼ばれる地方自治体の長が申請者による物件の占有を証明した書面や、売買当事者の占有権譲渡契約書を上記地方自治体の長が認証した書面を指し、正式に登記所に登記がなされていないものです。つまり、名義人の当該不動産の占有を示すものではありません。また、実務上、ソフトタイトルは地方自治体の役場で手数料を払えば比較的容易に発行されるものです。従って、他に所有権を主張する人が現れたり、他にもソフトタイトルを所持している人が現れたりする恐れがあります。それらのリスクを考

慮すると、もしソフトタイトルしかない土地の取引を行う場合は、専門家を通じてその地域の事情に詳しい地方自治体の長や近隣住民、場合によっては裁判所から聞き取りを行ってしっかり権利関係、周辺事情、紛争の有無の調査を行い、さらに契約書に防衛策を盛り込んだ上で取り引きする必要があります。

2. 購入と賃借の検討

カンボジアで事業を行う場合、賃借した方が良いのか、不動産を購入した方が良いのかを検討します。

2-1. 不動産の購入

前提として、カンボジアでは憲法上外国人、外国法人による土地の所有が認められていません。また、原則として建物は土地の構成部分であり、土地とは別個の権利の対象にはなりません。（例外として、土地の賃借人がその土地の上に建物を建てた場合は、建物はその賃借権の構成部分と扱われます。）

Condominium（分譲マンション）を建設する場合や安定的な土地の利用、将来的な土地の値上がりによる売却益の確保という観点からは不動産の購入にもメリットがありますが、そのためにはカンボジア人もしくはカンボジア法人の名義を借りてその名前で購入するか、カンボジア人もしくはカンボジア法人と合弁会社（土地保有会社）を設立した上で土地を購入するといった方法をとらなければなりません。その際には、実質的所有者である外国人もしくは外国法人の権利を守るため、名義貸人との間の合意書の作成や合弁会社の定款への合意事項の反映、その他諸々の防衛策（名義貸人が保有する株式への質権設定、土地への抵当権設定、運用会社に対する賃借権設定など）も必要になります。他方で、カンボジアには登記・処分が可能な長期賃借権の制度もあります。実務では外国人、外国法人が土地を保有するスキームが各種運用されていますが、いくら防衛策をとってもリスクをゼロにすることはできません。所有者が長期賃借権の設定に応じなければ仕方がありませんが、土地の購入については、名義借りによるリスクを踏まえた上で事業の目的に照らして慎重にご検討下さい。

Condominiumなどの区分所有建物については、2010年に施行された法令により、地上階および地下階を除き外国人による所有が認められるようになりました。ただし、当該建物の総専有面積の70%を上限とします。

カンボジアでは、占有権譲渡契約書を地方自治体の長が認証したようなソフトタイトルしか発行しない Condominium が散見され、そもそもカンボジアでは Condominium にはソフトタイトルしか発行されないと勘違いされている投資家も少なくありません。しかし、実際にはコ

ンドミニアムについてもハードタイトル（区分建物所有権証明書）が存在します。コンドミニアムの各戸についてハードタイトルを取得するには、土地の登記簿を閉鎖し、新たに作成される区分所有建物登記簿に土地所有者名（土地が賃借の場合は不動産開発者名）で全戸の登記をする手続きを取らなければなりません。分譲した場合は、さらに各戸ごとに購入者名義への所有権移転登記手続きが必要です。これら一連の手続きには手間と時間とコストが掛かる上、それらの負担を販売価格に転嫁させると他社との競争力を失います。そのため、なるべく魅力的な価格で速やかに分譲を済ませたい不動産開発者側は、この登記手続きを避けたがります。しかし、忘れないでいただきたいのは、カンボジアは日本と異なり、民法上合意による不動産の所有権移転は、登記の移転をもってはじめて効力を有するということです。登記は第三者対抗要件に過ぎず、売買当事者間では合意だけで所有権が移転する日本とは全く異なります。結局、コンドミニアムのハードタイトルがなければ区分建物所有権を証明するものがなく、何に大金を投資したのかわからなくなってしまいます。また所有権を証明するものがなければ、将来的な売却にも支障を来します。さらに、カンボジアのコンドミニアムでは、法令で指示されている管理組合の設置、管理規約の制定がほとんど進んでいません。資産運用のためには適切な管理による資産価値の維持が重要かは、十分ご承知だと思います。カンボジアは投資先として大きな可能性を秘めた国だと思えますが、将来売却ができない、借り手も見つからないという最悪の事態を防ぐためにも、コンドミニアム購入を検討される際には、きらびやかなモデルルーム、手頃な価格設定、魅力的な利回り、投資ブームに惑わされることなく、慎重に上記の点を確認した上でご判断下さい。

2-2. 不動産の賃借

不動産を賃借する場合、賃貸人と賃貸借契約を締結することになります。カンボジアの民法上、賃借権には2種類があります。

①短期賃借権：15年未満。

日本と同様の通常の賃借権で、占有が第三者対抗要件です。

②長期賃借権（永借権）：存続期間は15年以上50年以下。（50年を上限に更新可能。）

物権として扱われ登記が第三者対抗要件です。転貸、譲渡、担保権の設定が自由ですが、設定の際には書面の作成が必要です。

土地の利用だけを目的にするのであれば、永借権も有用な選択肢のひとつになり得ます。経済特区などは通常入居者に永借権を設定する方式をとり（賃料前払）、期間満了前に退去する場合はその権利を買い取る方法をとっているところもあります。

短期賃借権や長期賃借権（永借権）の契約を締結する際に注意事項は以下の通りです。

- 管理費、光熱費、税金等のその他のコスト負担
賃料や預託金の額およびその支払時期は当然ですが、その他のコストにも注意が必要です。例えば、建物のある物件であれば、管理費、光熱費が掛かるでしょうし、賃料には付加価値税（VAT）や源泉徴収税（Withholding Tax）が絡んできますので、どちらがそれら税金を負担するのか（賃料に含まれているのか否か）を明確にしておく必要があります。（詳細は、調査レポート「[カンボジアにおける土地リースと建設工事契約に関する税務](#)」参照。）
その他、保険への加入義務の有無や義務の内容もチェックしておく必要があります。
- 契約期間の設定
カンボジアには日本の借地借家法のような賃借人を保護する法律や法定更新制度はありません。従って、所有者が契約更新を拒絶すれば、賃借人にどんな事情があれ、期間満了によって契約は終了です。その結果、不動産にまとまった初期投資をし、ビジネスも順調にいったとしても、賃借人は数年の契約期間の満了によって退去を余儀なくされるか、所有者が提示する高額な改訂賃料を受け入れざるを得ないといった事態が発生します。そのような事態を避けるため、最低限その場所で事業を継続したいと思う期間を当初から設定するか、賃借人が希望すれば更新可能な状態にし、他方で賃借人からの中途解約の道も確保するような交渉努力が有効です。なお、短期賃貸借の場合、賃貸人は賃料改訂の機会を逃すため、あまり長期の契約をしたがりません。その場合は、最初から賃料の増額時期、割合を定めておくなどの交換条件を提示するのもひとつの方法です。その他には、賃借権の譲渡・転貸の可否、中途解約の可否・条件（事前通知期間）、預託金の返還条件（中途解約でも返還されるのか）および時期、原状回復義務の範囲（特に、建物を改装した場合）、更地に建設した建物の契約終了時の扱いなどにご注意下さい。
- 準拠法、紛争解決機関の取り決め
日本人（法人）がカンボジア人（法人）から不動産を賃借する場合は国際取引になりますので、準拠法、紛争解決機関の取り決めも忘れないようにして下さい。

3. 担保権の設定

カンボジアの民法は日本が起草を支援しましたので、抵当権・根抵当権の制度は非常に日本に似ています。日本に比べて手間が掛かる点は、抵当権の登記に「権限官署が登記手続のために作成した文書」（民法適用法9条2項）が必要とされ、原則として当事者が地方自治体の役場に出向いて、その長の面前で書類に署名・指印をしなければならないことです。（実務上は、弁護士の面前で署名・指印する等の方法もあります。）また抵当権の実行にあたっては、日本のように登記簿謄本だけでは足りず、抵当権の存在を証明する確定判決（又はこれと同一の効


力を有するもの) もしくは抵当権の存在を証する公証人が作成した公正証書が必要です。なお、カンボジアの実務上、後順位抵当権はまだ一般的ではありません。また、根抵当権にいたっては、そもそも登記担当官がその制度をよく理解していないこともあり、こちらの利用もあまり進んでおりません。裁判外での任意売却についてもまだケースが多いとはいえませんが、民法上は任意売却も否定されてはおりません。

4. 登記

民法関連の不動産登記省令は日本が起草を支援して 2013 年に施行されました。制度の枠組みは日本と似ていますが、まだまだ省令と実務の運用に乖離があります。例えば、省令上、登記に関する証明書は申請から 3 日以内に発行されることとなっていますが、そもそも権利証の写しがないと申請ができなかったり、地区によっては証明書の発行に 1 週間以上掛かります。しかも、証明書は手書きのため、登記簿との整合性に一抹の不安が残ります。所有者が権力者であったり、地方の場合は、所有者の了解がないと登記情報にアクセスできないといった事態も発生しています。

登記申請にあたっては、実務上、申請書、当事者間の契約書（売買契約書、抵当権設定契約書など）の他に、省令には明記されていない“登記手続用の各種契約書”の提出を求められるのが現在の実務です。所要日数は、シンプルな抵当権の設定登記でスムーズにいけば 14 営業日程度ですが、所有権移転登記については不動産譲渡税（譲渡価格の 4%）等の納付手続を挟むため 1 か月半から 2 か月かかります。区分所有建物の登記となるとさらに時間がかかる傾向にあります。プノンペンを中心に登記実務は少しずつ改善されていますが、その簡略化、迅速化にはもうしばらく時間が掛かりそうです。前項にも記載したとおり、登記手続はやや煩雑なため、登記所の担当官や専門家に相談しながら進めることをお勧めします。

付録 不動産所有権証明書のサンプル（表面、裏面）



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្ភាវម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : [REDACTED]

រាជធានី/ខេត្ត : [REDACTED] សន្លឹកជំនឿលេខ : [REDACTED]

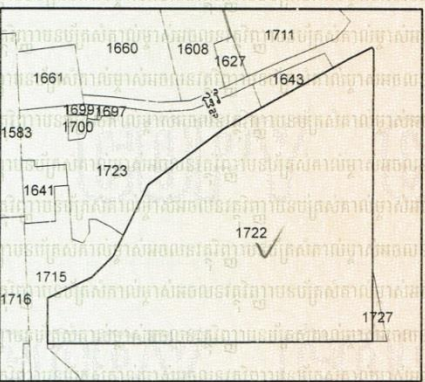
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : [REDACTED] លេខក្បាលដី : 1722

ឃុំ/សង្កាត់ : [REDACTED] ទំហំ : [REDACTED]


ភូមិ : [REDACTED] ប្រភេទដី : [REDACTED]

រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : [REDACTED]


លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : [REDACTED]



ជើង



មាត្រដ្ឋាន 1/11000 ធ្វើនៅភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៧ ខែ ១១ ឆ្នាំ ២០១៣


ឆាយ ប្រឆឹមស៊ីន

ប្រកាស៖ បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្ភាវម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបាននាំលោកជាភ្នាក់ងារ ទទួលទិញ-ប្រើ ទទួលបញ្ចាំ ឬប្រើប្រាស់ ឬផ្តល់ឃោះពលវង់ ទូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីគ្រួសារឈ្មោះ ឬធ្វើលេខទាហកនោះការិយាល័យប្រចាំដែនដីនគរបន្ទីរឃុំឃាំង និងភ្នាក់ងារស្រុកដែនដីធិបតីលោកអ្នកស្ថិតនៅ រដ្ឋបាលឃុំឃាំងនគរបន្ទីរឃុំឃាំងនេះ ដើម្បីដាក់លេខទិន្នន័យប្រាក់ប្រាក់លក់លក់ដី ឬទុកជាសម្បត្តិរបស់លោកអ្នកកុំភ្លេច។

No. 1404700

ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ:

អាស័យដ្ឋាន: ទីស្នាក់ការ, អគារលេខ៦៩ មហាវិថីព្រះមុនីវង្ស សង្កាត់ស្រះចក ខណ្ឌដូនពេញ
រាជធានីភ្នំពេញ

អត្រានុកូលដ្ឋានសម្រាប់ការវិនិយោគ			ការផ្តល់ជូន		
តារាងត្រួតពិនិត្យ និង ធានា ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សារវត្សរ៍	លេខទឹក ដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬ សាច់ក្រអូបតុលាការ	បន្ទុកលើ អចលនវត្ថុ	សេចក្តីផ្សេងៗ
១	២	៣	៤	៥	៦
(រដ្ឋ)	មើលព័ត៌មាននៅខាងលើ		អំណោយពីរដ្ឋ		

「カンボジアにおける不動産取引に関する留意点」

2016年3月作成

作成者 ジェトロ（日本貿易振興機構）プノンペン事務所

2F, Phnom Penh Tower, #445, Monivong Blvd (St.93/232), Sangkat Boeung Pralit, Khan 7 Makara,
Phnom Penh, Cambodia.

Tel : 855-23-966-253