

## フィリピンで不動産投資を勧められたらちょっと待った！！

コンドミニアムについて（マンション） フィリピンで日本人（外国人）が土地を所有、登記することはできません。

故にコンドミニアムの土地共有分について業者やフィリピン人名義を使用することで、後日「トラブル」が発生することが多々あります。

外国人は土地の所有は一切認められませんが、「コンドミニアム法」により建物の40%のみ 所有は認められます。でも残りの部分の登記はどうする？

やはり現地人名もしくは現地企業名？これは違法で後々もめる元です。

◎配偶者（奥様）がフィリピン国籍の場合は、土地、建物とも配偶者の名義にすることで問題はありません。

### 警告・フィリピンで不動産投資話（概略説明）

経済成長著しい「フィリピン」で不動産の投資話や購入について、悪質な日本の業者がこの国の悪質業者と組んで 不動産価格を異常に吊り上げています。

不動産登記をフィリピン人の名義にすると下記の「アンチダミー法」の違反になります。）これらに違反すると 10万 PISO の罰金ないし、2年以上の禁固、または併科となっています。

\*コンドミニアム法・・外国人による土地の所有はできない。但し、建物の部分の40%のみ所有できる。

\*アンチダミー法・・外国人が土地を所有するためフィリピン人の名義を使用することを禁じた法律。

\*フィリピン国内で外国人（日本人）が不動産業を営むことは禁止されています。

\*日本の業者が絡んでいる不動産物件は、現地の業者から購入する価格の数倍高い。

投資、購入をお考えの方は、出来れば地元で法律に詳しい信用できる人に相談することです。  
詐欺または詐欺同然のケースもあり慎重に考慮、調査されるようにお奨めします。

以上は、概略ですが、詳細は下記以後を読んでいただければご理解いただけます。

外資による不動産取得規制（日大経済学部著作の「アジア諸国の不動産取引制度」から抜粋、参考にさせていただきました）

#### （1）土地

フィリピンにおいては、フィリピン共和国憲法（Philippine Constitution）に基づき、土地を所有できる主体が、

①フィリピン国籍を有する個人及び②フィリピン法人（例えば、フィリピン国籍を有する個人又はフィリピン法人が 60%以上の資本を所有しているフィリピン法に基づいて設立された法人）たるフィリピン国民（Philippine Nationals）に制限されている。

すなわち、①フィリピン国籍を有しない個人は土地を所有することが許されず、また、②フィリピン国民でない者（すなわち、外国人や外国法人）は、フィリピン内に土地を所有するフィリピン法人の40%以上の資本を所有することができない。

#### （2）建物

フィリピンにおいては、日本と同様、建物が土地と別の不動産として扱われるところ、建物については、外資による不動産の取得に関し、土地の場合のような厳格な規制は存在しない。

例えば、事業用に用いる建物については、①200,000米ドル以上又は同額に相当するフィリピン・ペソが資

本金として払い込まれている国内支店又は国内子会社を設立すること及び ②フィリピンで事業を行うためのライセンスを取得することを条件として、外資がその建物の全部又は一部を所有することが可能とされている。

## 不動産の所有と利用 (フィリピン国内法の解説)

フィリピン市民には、フリーホールドやリースホールドが認められている。フリーホールドとは、所有権を指している。

リースホールドとは、借地権のことである。公有地については、フィリピン国民に対するリースホールドしか認められていない。以下に、フィリピンの土地の所有及び使用権に関する主な法律等の概要を記す。

### ア) 1987 年フィリピン憲法

土地の所有は、フィリピン国籍を持つフィリピン市民にのみ許される。この場合フィリピン市民とは、フィリピン国籍を持つフィリピン人個人、もしくはフィリピン国籍を持つフィリピン人が資本の 60%以上を所有するフィリピン法人を指す。したがって、外国企業は直接土地を所有できない。登記も、土地の所有権を有するのは、やはりフィリピン法人であり、 外国企業はその出資分 40%相当の土地しか分筆登記できない。

### イ) フィリピン市民法

市民法では、土地に接して建てられる構築物、設備等は不動産の一部とみなされるが、建物の所有権は土地の所有権と完全に切り離すことができるので、 建物については外国企業が 100%所有可能である。

### ウ) コンドミニアム法

コンドミニアム法によるコンドミニアムの所有についても同様で、外国人による土地の所有はできない。(土地について所有できるのは共有権利のみ)。 ただし、建物の部分は 40%相当について外国側の所有ができるとされている。その場合、高層マンションのような垂直型のコンドミニアムでは、建物の所有区分が不完全なるも、 タウンハウスなど水平型のコンドミニアムでは 60%—40%の区分が明確にできる。

### エ) アンチ・ダミー法

何らかの操作によって実質的に土地の所有権を確保しようとする行為を防止するためにアンチダミー法が設定されている。これは、ダミー（名目だけ）のフィリピン人を用いて 実質 100%の土地所有を果たそうという操作（投下資本（金銭）は外国側から出ており、フィリピン人は名称のみ貸す）などの行為を禁止するものである。

## \*不動産業者に関する制度

### ① 不動産業に対する規制

Philippines Real Estate Service Act 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は、

(1)不動産仲介業者、(2)不動産評価士、(3)不動産コンサルタントがある。

この資格認定者の国籍条項は、フィリピン国籍所有者に限定されている。

\*従って日本人及び日本の業者が現地で不動産業を営むことはできないし、現地で営業しているような案内の広告や宣伝することは、明らかに法律に違反している。

\*以上が概略です。(日大、東南アジアに於ける不動産の状況より抜粋、参考にしました)