

オーストラリアにおける不動産投資と法的問題点

クレイントン・ユッツ法律事務所

加納 寛之（パートナー）

鈴木 正俊（シニア・アソシエイト）

CLAYTON UTZ

2020年9月2日

© Clayton Utz

本セミナーのトピック

1. オーストラリアの不動産法制度
2. オーストラリアの外資規制（不動産投資に関するもの）
3. 不動産投資のストラクチャー
 - (1) 不動産取得案件のストラクチャー
 - (2) 不動産開発案件のストラクチャー
 - (3) 不動産ファイナンス案件のストラクチャー
 - (4) 不動産ファンド投資案件のストラクチャー

オーストラリアの不動産法制度

連邦法と州法

オーストラリアは**連邦制**国家であり、**6つの州**（ニューサウスウェールズ州、ヴィクトリア州、クイーンズランド州、南オーストラリア州、西オーストラリア州、タスマニア州）と**2つの特別地域**（北部準州、首都特別地域）がある

連邦政府が管轄する「**連邦法（全国に適用される）**」と州政府が管轄する「**州法（その州内で適用される）**」の2つの次元がある

連邦法が管轄する分野	会社法、外資規制法、所得税、消費税
州法が管轄する分野	不動産法制、都市計画規制、建築法規制、宅建業法、土地譲渡税、土地所有税

注意点

- 各州の法律は、似通っているが、異なる点も多い
- 不動産投資案件には、**不動産が所在する州の弁護士を起用することが必要になる**



オーストラリアの不動産法制度

不動産の私有

オーストラリア

日本と同じく、私人（個人、私企業等）が土地を**所有する**ことが認められているといえる

中国

土地は全て政府等が所有しており、私人は政府等が所有する土地の**使用権**（50年、70年という長期の土地使用権）が認められるにすぎない



厳密に言うと...

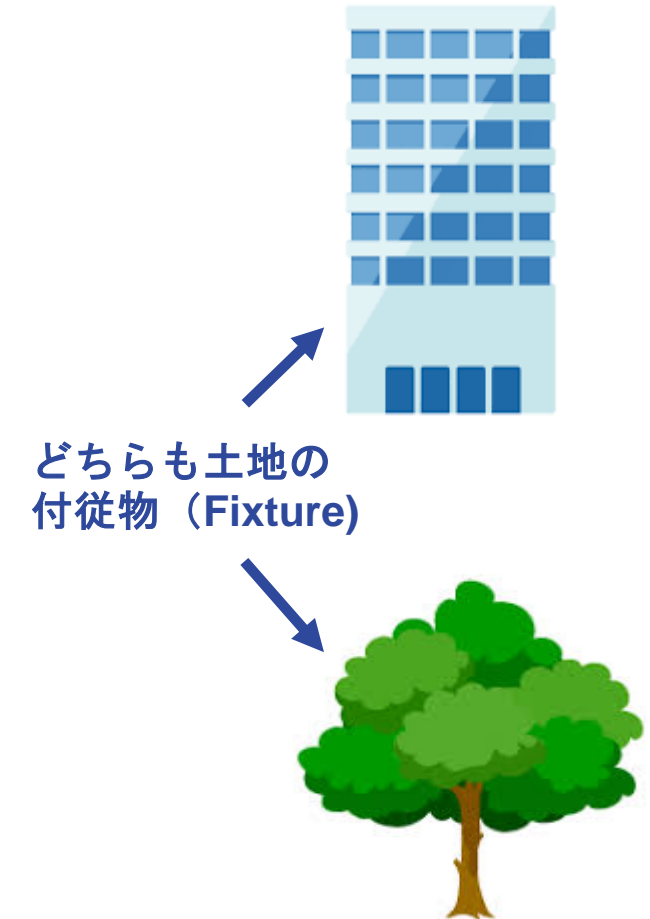
- オーストラリアの土地は全て究極的には政府が所有するものとされており、政府が私人に対して土地に対する権利（Tenureという）を設定することにより、私人は土地を使用できる権利を得る
- この土地を使用できる権利はFreeholdとLeaseholdの2種類があり、前者は相続可能で無期限に土地を使用・処分できる権利であり、これは所有権とほぼ同じといえる
- 私人がFreeholdを取得できることをもって、オーストラリアでは私人は土地の所有権が取得できるといっても差し支えない
- なお、政府がTenureを与えていない土地は、Crown Landと呼ばれる

オーストラリアの不動産法制度

不動産の概念

日本と異なる点

- 土地だけが不動産であり、建物は土地と別個の不動産ではない
- 建物は土地の**付従物 (Fixture)**とされている（樹木やフェンスと同じ扱い）
- 建物（付従物）の処分（売却、担保設定など）は土地の処分に従い、別個に処分することはできない
- 土地の上に立っている建物の価値が土地の価値よりも高かったとしても、建物はあくまでも法律上は土地の付従物にすぎない
- 不動産登記簿は土地についてのみ存在する（建物登記簿は存在しない）



オーストラリアの不動産法制度


不動産登記制度

オーストラリアの不動産登記制度は**Torrens system**という制度が利用されている

特徴

登記されるべき不動産に関する権利（所有権、抵当権等）は登記されることによってはじめて発生する（title by registrationと呼ばれる）

この登記制度では、**登記された権利関係と実際の権利関係は常に同じ**

 **不動産の登記は対抗要件に過ぎず、登記された権利関係と実際の権利関係が異なることがあり得る日本の登記制度とは根本的に異なる**

不動産の所有者として登記された者から不動産を取得して登記を行えば、取得者は不動産の所有権を有効に取得できる

登記情報は電子データ化されており、一定の手数料を支払えば、誰でもオンラインで登記情報を取得することができる

登記情報提供業者のリスト : <https://nswlrs.com.au/Information-Brokers>

オーストラリアの不動産法制度

不動産登記情報

NEW SOUTH WALES LAND REGISTRY SERVICES - TITLE SEARCH

不動産識別番号

FOLIO: 100/1126282

SEARCH DATE	TIME	EDITION NO	DATE
30/8/2020	1:06 AM	19	8/8/2020

Deposited Plan
1126282の100番の
部分 (Lot)

LAND

LOT 100 IN DEPOSITED PLAN 1126282
AT SYDNEY
LOCAL GOVERNMENT AREA SYDNEY
PARISH OF ST JAMES COUNTY OF CUMBERLAND
TITLE DIAGRAM DP1126282

所有者

FIRST SCHEDULE

[REDACTED] LIMITED

担保権、地役権、
賃借権、行政との
契約等の制限

SECOND SCHEDULE (37 NOTIFICATIONS)

1 RESERVATIONS AND CONDITIONS IN THE CROWN GRANT(S)
2 AE61321 RESTRICTION(S) ON THE USE OF LAND
3 AE483587 PLANNING AGREEMENT PURSUANT TO SECTION 7.6
ENVIRONMENTAL PLANNING AND ASSESSMENT ACT 1979
4 DP1161830 EASEMENT FOR RIGHT OF PUBLIC ACCESS AND RECREATIONAL
USE VARIABLE WIDTH (LIMITED IN HEIGHT AND DEPTH)
AFFECTING THE PART(S) SHOWN SO BURDENED IN DP1161830
5 DP1161830 POSITIVE COVENANT

住所

1 Bligh Street, Sydney,
NSW, 2000



Folio (不動産識別番号)

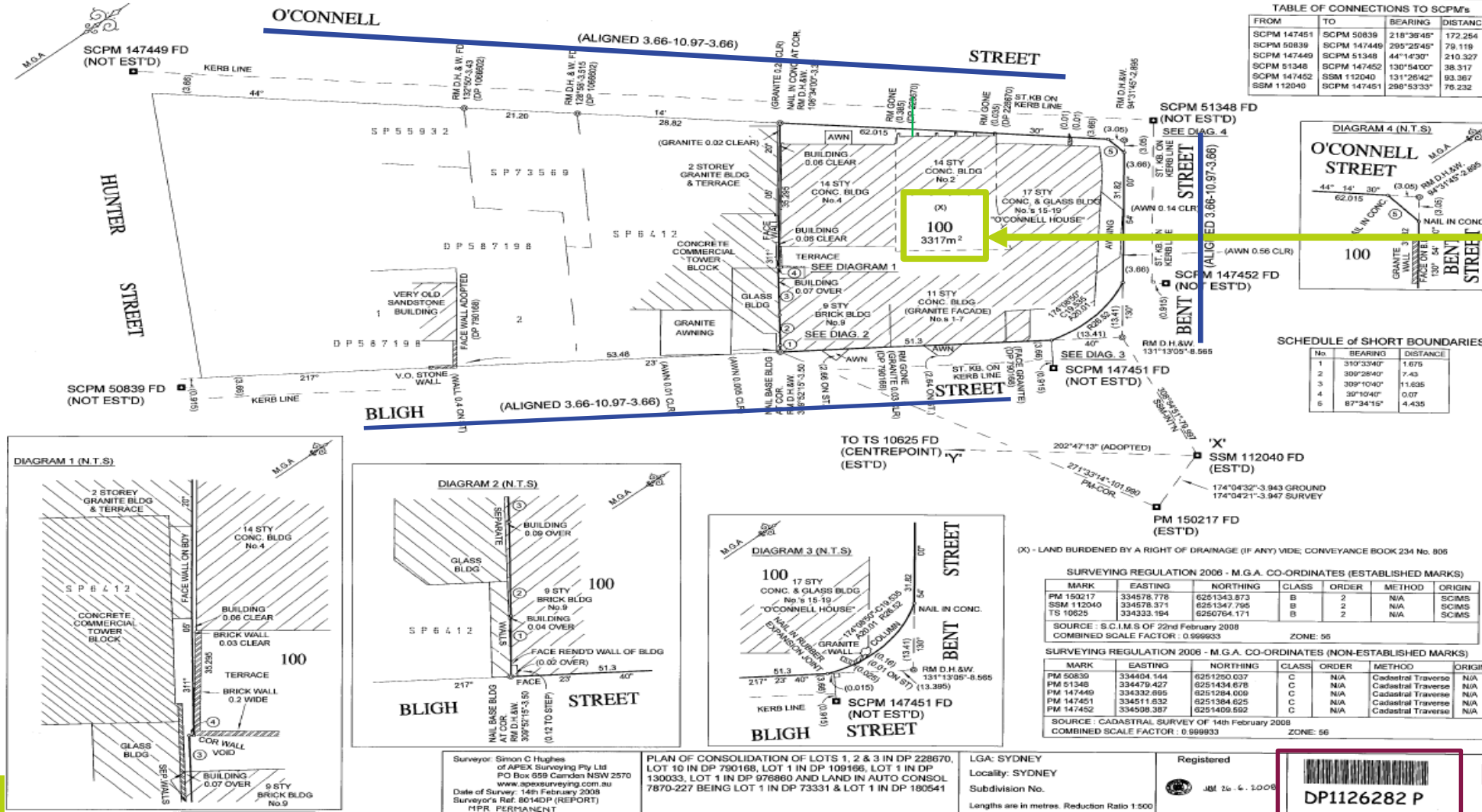
100/1126282
または
Lot 100 in Deposited
Plan 1126282

住所とFolioの変換ができるNSW
州不動産登記所のウェブサイト

<https://online.nswlrs.com.au/wps/portal/six/find-records/>

オーストラリアの不動産法制度

不動産登記図面 (Deposited Plan)



Deposited Plan 1126282の100番の部分 (Lot)

オーストラリアの不動産法制度

区分所有物件

区分所有物件（Strata Title）の概念・制度

日本とほぼ同じ制度

不動産を「**専有部分（Strata Lot）**」と「**共用部分（Common Property）**」とに区分して専有部分を別個に所有・担保設定等の処分ができるようにしたもの
「**専有部分**」と「**共用部分**」のそれぞれに登記がある

区分所有物件の例

マンション、タウンハウス、商業施設、オフィスビルに使用されることが多い
（これらのタイプの物件でも区分所有物件化されていないものもある）

区分所有物件の成立

区分所有物件は、専有部分と共用部分の区分を示した「**区分所有図面（Strata Plan）**」を作成して、登記することによって成立する

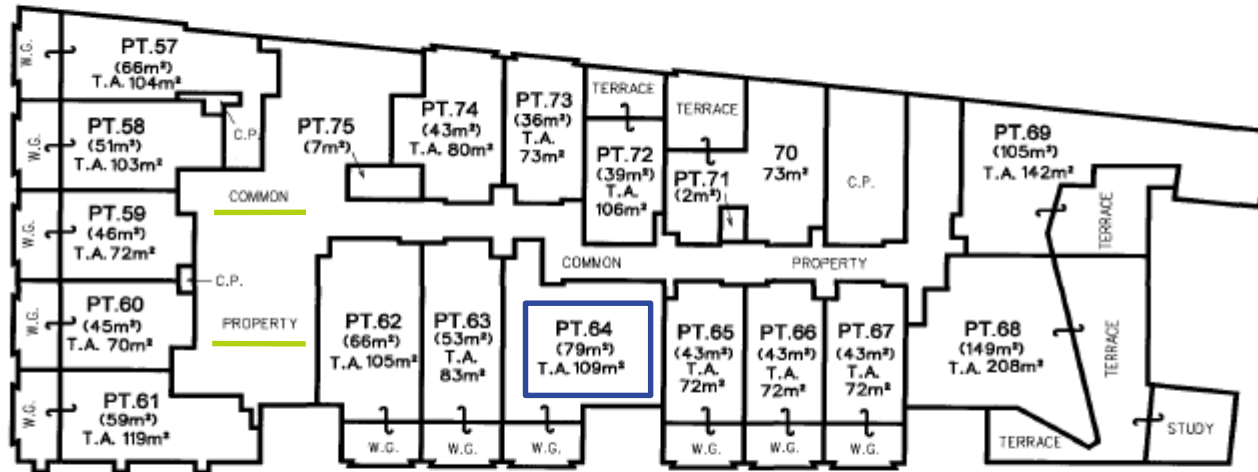
オーストラリアの不動産法制度

区分所有図面 (Strata Plan)

Deposited Plan 1086866のLot 10の土地 (住所: 2 York Street, Sydney NSW 2000) について Strata Plan 75520 が登記されて区分所有物件化された

SP75520

Strata Planの識別番号



NOTES

W.G. - DENOTES WINTER GARDEN (COVERED)
C.P. - DENOTES COMMON PROPERTY
T.A. - DENOTES TOTAL AREA
THE AREA OF EACH LOT EXCLUDES THE AREA OCCUPIED BY INTERNAL COLUMNS & DUCTS WHICH ARE NOT NECESSARILY SHOWN

WHERE NOT COVERED TERRACES ARE LIMITED IN HEIGHT TO 2.5 METRES ABOVE THE UPPER SURFACE OF THE CONCRETE FLOOR THEREOF.

LEVEL 6

階層 (Level)
毎に図面を作成

PT : 専有部分

緑 : 共用部分

Reduction Ratio 1:250 Lengths are in metres

オーストラリアの不動産法制度

不動産登記情報（専有部分）

NEW SOUTH WALES LAND REGISTRY SERVICES - TITLE SEARCH

不動産識別番号

FOLIO: 64/SP75520

SEARCH DATE	TIME	EDITION NO	DATE
30/8/2020	10:02 AM	3	22/9/2018

NO CERTIFICATE OF TITLE HAS ISSUED FOR THE CURRENT EDITION OF THIS FOLIO.
CONTROL OF THE RIGHT TO DEAL IS HELD BY ██████████ BANK LIMITED.

Strata Plan 75520の
64番の部分 (Lot)

LAND

LOT 64 IN STRATA PLAN 75520
AT SYDNEY
LOCAL GOVERNMENT AREA SYDNEY

所有者

FIRST SCHEDULE

██████████

(TP AC955535)

担保権、賃借権等
の制限

SECOND SCHEDULE (4 NOTIFICATIONS)

- 1 INTERESTS RECORDED ON REGISTER FOLIO CP/SP75520
- 2 SP75520 POSITIVE COVENANT
- 3 SP75520 RESTRICTION(S) ON THE USE OF LAND REFERRED TO AND
NUMBERED 2 IN S.88B INSTRUMENT
- 4 AC955536 MORTGAGE TO ██████████ BANK LIMITED (SEE AJ71963)

住所

608/2 York Street,
Sydney, NSW, 2000



Folio（不動産識別番号）

64/SP75520
または
Lot 64 in
Strata Plan 75520

住所とFolioの変換ができるNSW
州不動産登記所のウェブサイト

<https://online.nswlrs.com.au/wps/portal/six/find-records/>

オーストラリアの不動産法制度

不動産登記情報（共用部分）

NEW SOUTH WALES LAND REGISTRY SERVICES - TITLE SEARCH

不動産識別番号

FOLIO: CP/SP75520

SEARCH DATE	TIME	EDITION NO	DATE
30/8/2020	10:02 AM	24	16/11/2018

Strata Plan 75520
の共用部分

LAND

THE COMMON PROPERTY IN THE STRATA SCHEME BASED ON STRATA PLAN 75520
WITHIN THE PARCEL SHOWN IN THE TITLE DIAGRAM

AT SYDNEY
LOCAL GOVERNMENT AREA SYDNEY
PARISH OF ST PHILIP COUNTY OF CUMBERLAND
TITLE DIAGRAM SP75520

共用部分の所有者は専
有部分の所有者全員

FIRST SCHEDULE

THE OWNERS - STRATA PLAN NO. 75520
ADDRESS FOR SERVICE OF DOCUMENTS:
C/- STRATA PLUS PTY LIMITED
PO BOX H181
AUSTRALIA SQUARE NSW 1215

SECOND SCHEDULE (44 NOTIFICATIONS)

1 RESERVATIONS AND CONDITIONS IN THE CROWN GRANT(S)
2 THE LAND ABOVE DESCRIBED IS LIMITED IN STRATUM IN THE MANNER
DESCRIBED IN DP1086866

住所

2 York Street, Sydney,
NSW, 2000



Folio（不動産識別番号）

CP/SP75520
または
Common Property in
Strata Plan 75520

オーストラリアの不動産法制度

区分所有物件の内容

区分所有割合に応じた権利義務

日本とほぼ同じ制度

区分所有者は、その所有する専有部分が区分所有物件全体に占める割合に応じて、区分所有物件に対する権利（物件管理に関する決定等）及び義務（管理費用の負担等）を有する

管理法人

区分所有物件には、区分所有者の全員がメンバーとなる管理法人（body corporateや owners corporationという名称で呼ばれる）が設立され、この管理法人が共用部分の管理等を行う

管理法人の意思決定は、管理法人の総会（区分所有者からなる会議）で決定される

管理規約

区分所有物件には管理規約（By-Law）が定められ、この管理規約に従って、区分所有者は専有部分を使用し、管理法人の運営（共用部分の管理等）を行なう

オーストラリアの不動産法制度

専有部分（Lot）の区分所有割合を定める表

Strata Plan 75520 (2 York Street, Sydney 2000) の例

区分所有割合を定める表 (Schedule of Unit Entitlement) は、区分所有図面や管理規約と一緒に登記される

Lot 64の区分所有割合は10,000分の72

SCHEDULE OF UNIT ENTITLEMENT

LOT No.	UNIT ENTITLEMENT
1	64
2	46
3	40
4	66
5	63
6	42
7	145
8	145
9	61
10	66
11	31
12	34
13	44
14	32
15	63
16	44
17	29
18	68
19	44
20	43
21	38
22	44
23	40
24	41
25	41
26	201
27	40
28	32
29	54
30	32
31	69
32	45
33	46
34	41
35	76
36	45
37	42
38	77
39	201
40	65

LOT No.	UNIT ENTITLEMENT
41	36
42	75
43	102
44	48
45	44
46	44
47	36
48	44
49	40
50	44
51	63
52	40
53	44
54	52
55	34
56	36
57	72
58	67
59	49
60	48
61	80
62	65
63	57
64	72
65	47
66	51
67	51
68	113
69	93
70	44
71	65
72	58
73	46
74	44
75	42
76	73
77	68
78	49
79	49
80	77

LOT No.	UNIT ENTITLEMENT
81	65
82	58
83	73
84	52
85	52
86	48
87	59
88	61
89	61
90	61
91	59
92	47
93	55
94	43
95	73
96	69
97	50
98	50
99	81
100	65
101	59
102	73
103	52
104	52
105	52
106	61
107	65
108	63
109	48
110	56
111	44
112	76
113	69
114	51
115	51
116	85
117	67
118	61
119	61
120	178

LOT No.	UNIT ENTITLEMENT
121	107
122	49
123	56
124	44
125	69
126	66
127	52
128	52
129	89
130	71
131	62
132	65
133	93
134	50
135	52
136	47
137	77
138	62
139	55
140	54
141	106
142	46
143	144
144	81
145	152
146	56
147	165
148	97
149	235
150	158
151	209
152	38
153	34
AGGREGATE	10,000

全部で153戸の専有部分

全体 (aggregate) で10,000の区分所有割合

本セミナーのトピック

1. オーストラリアの不動産法制度
2. オーストラリアの外資規制（不動産投資に関するもの）
3. 不動産投資のストラクチャー
 - (1) 不動産取得案件のストラクチャー
 - (2) 不動産開発案件のストラクチャー
 - (3) 不動産ファイナンス案件のストラクチャー
 - (4) 不動産ファンド投資案件のストラクチャー

オーストラリアの外資規制

外資規制の概要

根拠法	外資買収法（Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (Cth)）
規制当局	Foreign Investment Review Board（FIRB）

FIRBの承認が必要となる3要件



オーストラリアの外資規制

「外国人」、「一定の権益」及び「基準金額」の内容

外国人

- オーストラリア非居住者
- 外国人が20%以上を持つ会社又は信託の受託者
- 複数の外国人が40%以上を持つ会社又は信託の受託者



日本企業のオーストラリア子会社やオーストラリア企業との合併会社（日本企業の持分が20%以上）も含む

一定の権益

取得対象が会社・信託の場合

- 単独で20%以上の株式・受益権
 - 複数で40%以上の株式・受益権
- 会社・信託の新設による取得は除外

取得対象が不動産の場合

- 所有権
- 5年を超える賃借権
- 抵当権
- オーストラリア土地会社・信託（全資産の50%超が不動産である会社・信託）の株式・受益権

基準金額

取得対象が会社・信託の場合

- 全資産又は発行済全株式の価値のいずれか高い方が~~A\$1,192M~~

取得対象が不動産の場合

- 商業用地（建物付）：~~A\$1,192M~~
- 商業用地（更地）A\$0
- 住宅用地：A\$0

今年3月に導入された外資規制の強化により、全ての取得対象の基準金額がA\$0になった（必ず基準金額の要件を満たすことになった）

オーストラリアの外資規制

不動産投資案件における外資規制の適用

不動産の取得	オーストラリアの不動産に対する所有権を取得する場合には、FIRBの承認が必要（※）
不動産の開発	
不動産ファイナンス	貸付にはFIRBの承認は必要ないが、オーストラリアの不動産に対する抵当権の設定にはFIRBの承認が必要となる（※） 例外的に 以下の場合にはFIRBの承認は 不要 ： ➤ 貸付を事業として行っている者が、その貸付事業の過程で通常の商業的な条件で誠実に行った貸付を担保する目的で、権益（担保権）を取得する場合 但し、担保不動産が 住居物件 である場合、取得者（外国人）は 金融機関 又は 上場会社・信託 若しくは 100名以上の株主・受益者がいる会社・信託 でなくてはならない
不動産ファンドへの投資	オーストラリア土地信託の受益権の取得であり、FIRBの承認が必要となる（※） 例外的に 以下のいずれかの場合にはFIRBの承認は 不要 ： ➤ ファンドが上場しており、取得する受益権が 10%未満 であり、ファンドの経営や意思決定に影響を与える立場にない場合 ➤ ファンドが上場しておらず、取得する受益権が 5%未満 であり、ファンドの経営や意思決定に影響を与える立場になく、ファンドが 既存住居物件 に投資していない場合

オーストラリアの外資規制

外資規制の大改正 - 国家安全（National security）に関わる不動産の取得

- 2021年1月1日から施行予定の改正法案（施行前に**変更の可能性はある**）
- 国家安全（National security）に関わるオーストラリアの不動産（土地・建物を含む）に関する権利の取得には、**価値に関わらず**、FIRBの承認取得が義務付けられる。

該当不動産

- オーストラリア国軍や防衛省が所有または使用する不動産
- オーストラリアの諜報機関が権利を有する不動産
- その他、連邦財務大臣が定める不動産

留意事項

審査基準	外国投資家による取得が国家安全に影響を及ぼすかどうか（国家安全基準）
最終審査権 (Last resort review power)	2021年1月1日以降に不動産の取得が一度認められた場合であっても、承認後の環境の変化や、申請時の虚偽の情報提供や重大情報の隠蔽により国家安全のリスクがあると疑われた場合、 再審査の対象となり得る

外資買収法規則は**国家安全**を右のように定義している



オーストラリアの防衛、安全、外国政府や国際機関との政治的・軍事的・経済的関係または法執行権

本セミナーのトピック

1. オーストラリアの不動産法制度

2. オーストラリアの外資規制（不動産投資に関するもの）

3. 不動産投資のストラクチャー

(1) 不動産取得案件のストラクチャー

(2) 不動産開発案件のストラクチャー

(3) 不動産ファイナンス案件のストラクチャー

(4) 不動産ファンド投資案件のストラクチャー

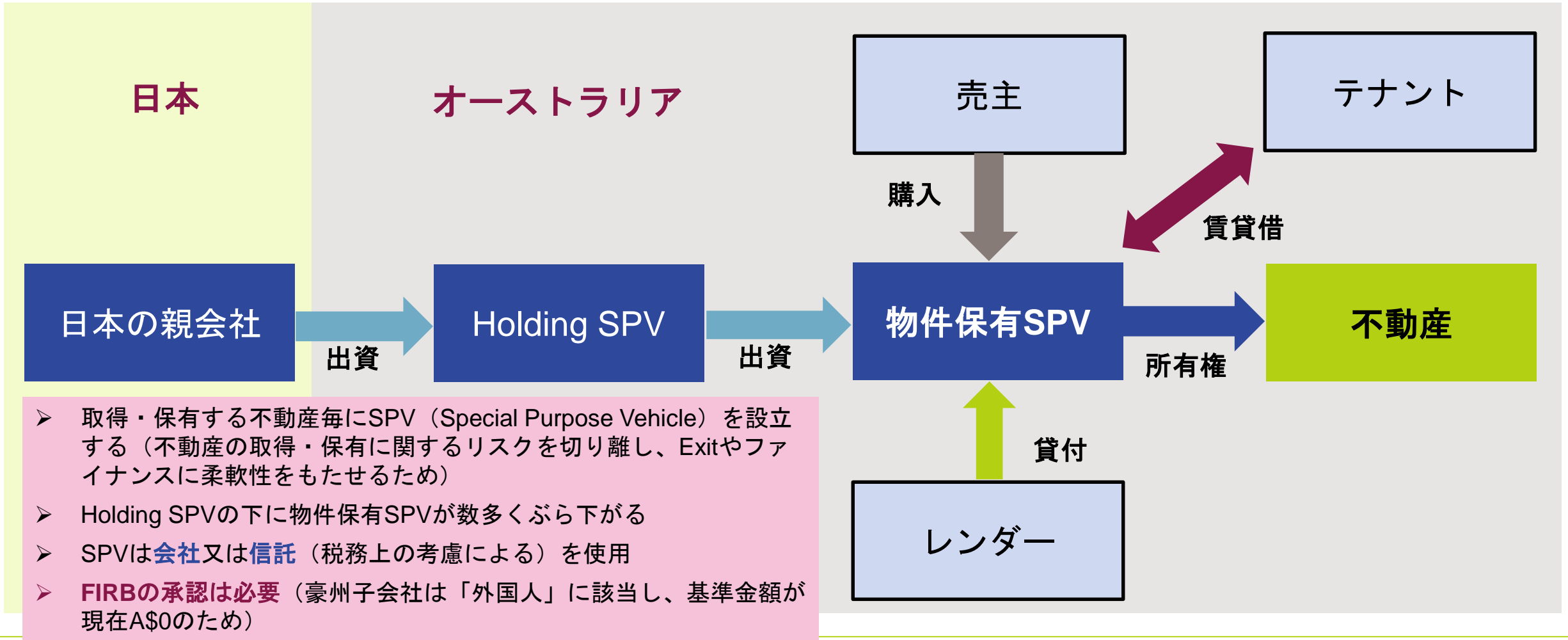
不動産投資のストラクチャー

オーストラリア不動産投資の主要な4つの形態

投資のタイプ	投資の内容	投資家タイプ
不動産取得・保有	オーストラリアの既存物件を取得し、保有・運用して賃料や値上がり益を得る（オフィス取得）	デベロッパー、ファンド
不動産開発	オーストラリアで物件を開発し、第三者に販売することにより利益を得る（マンション開発、宅地開発）	デベロッパー
不動産ファイナンス	オーストラリアの不動産の取得・保有や開発に対してファイナンス（Debt）を提供する	金融機関など
不動産ファンド投資	オーストラリアの不動産に投資するファンドに対して出資（Equity）をする	機関投資家など

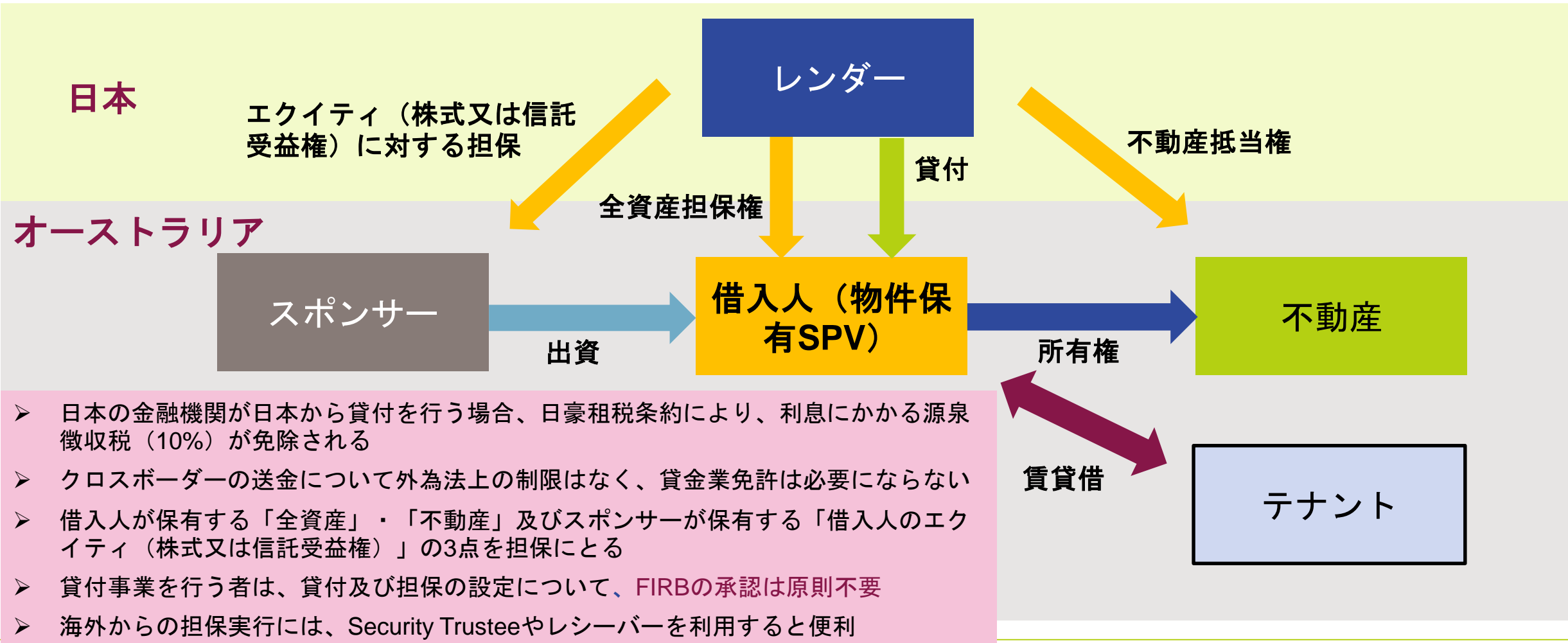
不動産投資のストラクチャー

不動産取得・保有のストラクチャー



不動産投資のストラクチャー

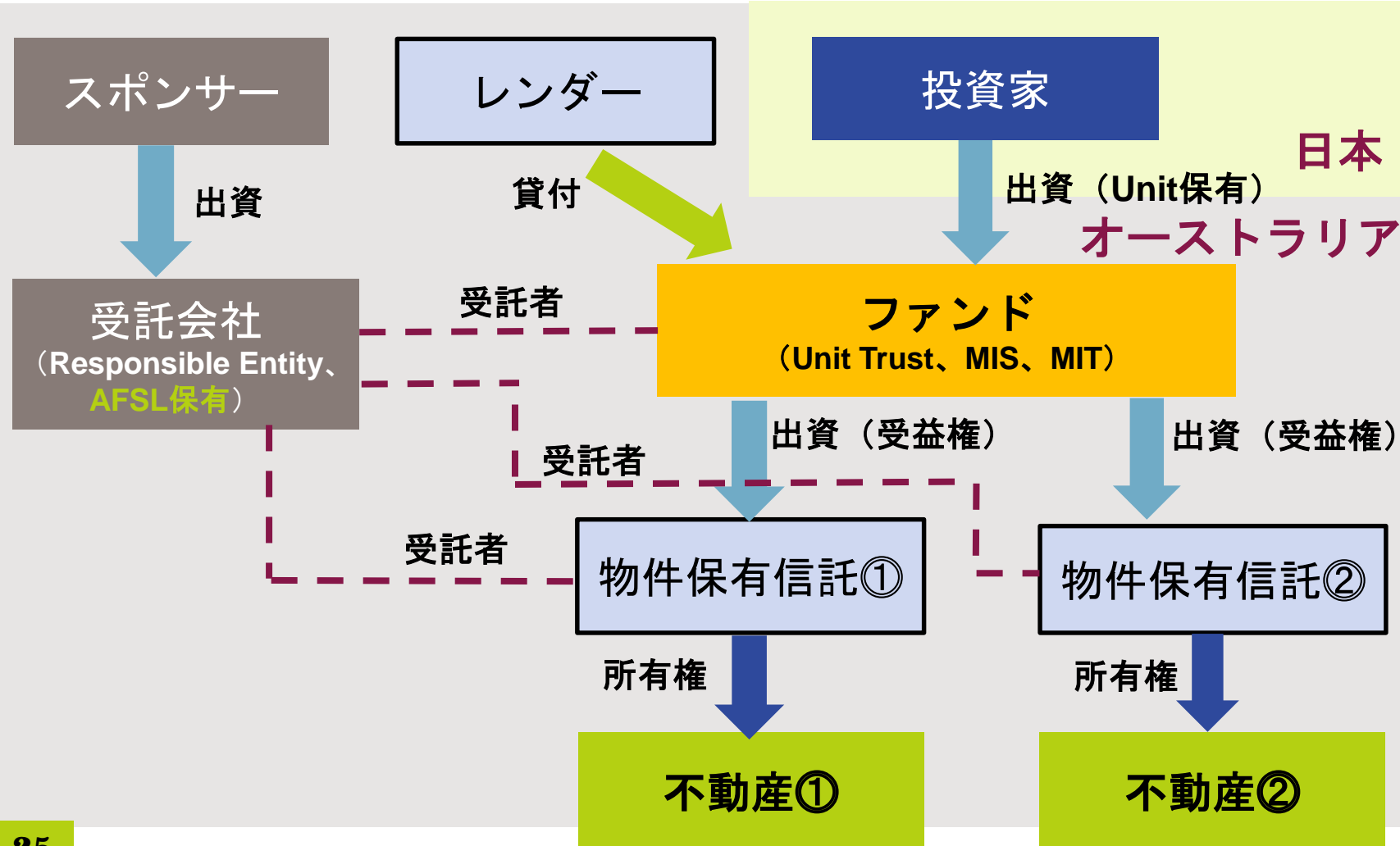
不動産ファイナンスのストラクチャー



- 日本の金融機関が日本から貸付を行う場合、日豪租税条約により、利息にかかる源泉徴収税（10%）が免除される
- クロスボーダーの送金について外為法上の制限はなく、貸金業免許は必要にならない
- 借入人が保有する「全資産」・「不動産」及びスポンサーが保有する「借入人のエクイティ（株式又は信託受益権）」の3点を担保にとる
- 貸付事業を行う者は、貸付及び担保の設定について、**FIRBの承認は原則不要**
- 海外からの担保実行には、Security Trusteeやレシーバーを利用すると便利

不動産投資のストラクチャー

不動産ファンド投資のストラクチャー



- ファンドは**信託 (Unit Trust)** を使用 (日本の投資法人やTMKのような特別法はない)
- 但し、新しい**Collective Investment Vehicle** (会社と組合の2種類) の導入を検討中
- ファンドは、**Managed Investment Scheme (MIS)** (集団投資スキーム) として会社法の規制を受ける
- RetailファンドはASICに登記必要 (⇔Wholesaleファンド)
- 海外投資家は**Managed Investment Trust (MIT)** に適用される優遇措置により配当の源泉徴収税 (30%) が15%又は10%に減税
- 受託会社は**Australian Financial Services Licence (AFSL)** が必要
- 上場ファンド (A-REIT) の10%未満、非上場ファンドの5%未満のUnit (受益権) 取得には**FIRBの承認は不要**

QUESTIONS?



www.claytonutz.com