

## ▶ ロシアプラクティスチーム・ニューズレター

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業のロシアプラクティスチーム責任編集のニューズレターを不定期でお届けしています。ロシアは市場整備の一環として、現在でも民商事法関係の法令改正が頻繁に行われており、最新の法令情報を正確に把握することが重要です。当事務所のロシアプラクティスチームは、経験豊富な弁護士を中心に日本企業の皆様に対し、進出支援、M&A、企業法務、訴訟・仲裁、撤退、法令調査といった、多種多様な業務に関して、質の高いリーガルサービスを提供するよう努めております。

## ロシアにおける不動産制度の概要 — 制度の全体像から取引実施時のポイントまで

| Page 1/3 |

2019年6月 No.RUS\_002

### はじめに

ロシアの不動産市況は、リーマンショックを境に急速に熱が冷め、その後も欧米からの経済制裁や原油安のため停滞が続きましたが、それゆえ手頃感もあり、現在はゆるやかな回復基調にあると言えます。欧米投資家が、政治の先行きの不透明さを懸念し大型案件への投資を避けている一方、アジア・中東の投資家が、よりロシアの不動産に関心を示すようになってきました。本稿では、ロシアにおける不動産投資を検討している日本の投資家を念頭に、日本ではあまり知られていないロシアの不動産制度の概要について解説を行います。

### 不動産制度概要

#### (1) 主な関連法令

まず、不動産に対する所有権を含む各種物権については、民法典第1部第2編が総則的に規定しています。不動産に対する担保に関しては、民法典とは別に、抵当権法が規定しています。

その他では、ロシア連邦土地法典が、不動産制度について一般的な規定を行う重要な法令といえ、具体的には、土地の用途について、農地、住宅用地、工業用地、特別保護区域、森林区域、水源地、及び予備地の7種類にカテゴリー分けをしています(同法典第7条第1項)。

上記の用途指定に加えて、「許容された用途」<sup>[1]</sup>も別途定められているので、不動産投資に際しては、想定する用途での使用可能性について確認を要します。

その他、都市計画法典、森林法典、農業目的取引法等が土地の用途制限等について規定しています。

また、不動産の権利関係の登記については、2017年7月に不動産国家登記法が制定されています。

#### (2) 不動産に対する権利

ロシアにおいては、土地と建物はそれぞれ別個の不動産として扱われます。

##### ① 所有権

ソヴィエト時代には、土地に対する私的所有は一切認められていませんでしたが、現行憲法は土地の所有権を保証し、民法典も第17章が土地の所有権その他の物権について規定しています。ただし、実際には、都市部においてほとんどの土地が依然として国ないし自治体の所有になっており、私人や企業は、土地のリースを受けて使用していることが多いといえます。

##### ② 土地利用権、賃借権

土地と当該土地上の建物の所有者が異なる場合、建物、施設の不動産所有者は土地の利用権を持つとされています(民法典第271条第1項)。不動産の賃貸借について特段の規制はありませんが、一年を超える建物などの賃貸借は登記しなければ第三者に対して対抗できません(民法典第651条)。

##### ③ 経済管理権、運用管理権

国営企業に対しては経済管理権(民法典第294条)、運用管理権(民法典第296条)という独特な物権が認められています。これらは不動産処分の際しての制限などはありますが、所有権に類似した権利と言えます。

##### ④ 抵当権

不動産担保については、民法典中の担保権に関する規定とは別に、抵当法で規定されています。抵当権設定の効力は、登記が行われた時点で発生します(抵当法第10条第2項)。

### (3) 外資規制

外国人及び外国法人に対しても、原則として自由な土地の取得が認められています。

ただし、国境地帯の土地所有(土地法第15条第1項)、また、外国投資家の出資が50%を超える法人による農地利用は、リース形態に限られる(農業目的取引法第3条)などの外資規制が一部存するため注意が必要です。

### 登記制度

従来、不動産登記制度は、「地籍登録」と「不動産所有権及びその取引の統一国家登記」の2つの制度が併存していましたが、2017年1月1日からは、統一不動産登記簿<sup>[2]</sup>に一本化されています。なお、2016年7月15日からは権利証制度も廃止されており、現在不動産の所有権を証するのは登記簿謄本のみとなります。

登記簿謄本には、主に所有者、登録された権利の制限、権利の種類、国家登録を実施した機関名称、地籍番号、資産の名称、所在地及び面積、謄本発行の日付といった情報が記載されており、The Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartographyのウェブサイト<sup>[3]</sup>上で取得することが可能です。



[1] Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

[2] Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

[3] <https://rosreestr.ru/site/>

## 取引上の留意点

不動産取引のおおよその流れは、他国同様、①事前合意締結、②デューデリジェンス (DD)、③(持分 / 資産の) 譲渡契約締結、④クロージング (権利登録) となります。

昨今においては、取引に入る前提として、ロシア側の取引関係者が、欧米の制裁対象リストに挙げる関係者に該当するか否かの調査が重要となります。制裁対象との関連が疑われる場合、特に日系の金融機関からの資金調達に困難になることが予測されます。

スキームとしては、不動産現物を対象とする資産取引の他、特に不動産を所有するロシア国内の有限責任会社 (ないしはオフショア法人) の持分取引によるケースが多くみられます。持分取引を用いると税務コストの観点からメリットが認められます。

DDにおいては、過去の取引の適法性 (元公有地における入札手続きの意図的な潜脱等)、関連規制の有無 (文化遺産に指定されている場合の処分の制限等) の他、持分譲渡スキームを用いる場合には、土地を所有する法人の税務処理の適法性等の問題が検出されることがあります。有限責任会社の持分取引スキームを採用する場合の契約書作成、クロージングに際しては、法人持分譲渡に係る契約書は、公証人による公証を受ける必要があり、当局への登記変更通知も公証人により行われることとなります。公証に際しては、公証の手間を省くため、取引の実行条件等を詳細に定めた契約書とは別に予備的な契約を締結し、当該契約についてのみ公証を行う場合もあります。

譲渡に際して、実務では譲渡契約締結に向けた交渉の過程において、将来の資産譲渡契約締結等について法的拘束力をもった仮合意を締結することがありますが、このような契約は民法典上においても明確に規定されています<sup>[4]</sup>。譲渡契約における紛争解決条項について、不動産に関する紛争は、原則として不動産が所在する土地の管轄裁判所によって解決されることとなります。仲裁を利用する場合、仲裁判断に基づいて登記を行うに際しては、裁判所からの執行命令を要する可能性があるため、専門家の助言をもとに慎重に判断すべきです。

## 最後に

ロシアの不動産法制は、未だ都市部の土地の多くが政府や自治体によって所有されている等、日本の実務感覚とは異なる点が少なからず見られます。また、そのような土地については、入札手続きを潜脱するための違法な取引が、過去に行われている可能性もあります。よって不動産投資に際しては、取引の相手方に対する信用調査や、対象資産に対するデューデリジェンスを現地実務に精通した専門家の助力を受けながら実施することが肝要といえるでしょう。

---  
[4] 仮契約 (предварительный договор)、民法典第 429 条



他プラクティスグループのニュースレターも配信しております。配信を希望される方は下記メールアドレス宛にご連絡ください。広報部宛 [prcorestaff@aplaw.jp](mailto:prcorestaff@aplaw.jp)  
※お名前、部署、役職をご明記ください。また、下記の一覧よりご興味ある分野をお選びください。

### 【日本語】

- ジェネラル / 様々な分野の旬な法律トピックス
- ベトナムビジネス
- インドビジネス
- ロシアビジネス
- 再生可能エネルギー
- 農林水産
- イノベーション / テクノロジー
- その他 (ご興味のある分野をご教示ください。)

### 【英語】

- ジェネラル / 様々な分野の旬な法律トピックス

## 担当弁護士

弁護士 湯澤 正 (パートナー/東京弁護士会所属)  
Tadashi Yuzawa



> [View Profile](#)

### 【学歴】

東京大学教育学部卒業  
成蹊大学法科大学院修了  
モスクワ大学ロシア語講座短期留学

### 【職歴】

丸紅株式会社  
株式会社野村総合研究所  
クレア法律事務所  
渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 (2015年～)

### 【所属団体】

日露法律家協会会員

### 受賞

The Best Lawyers in Japan 2018-2020  
-International Business Transactions

### 【取扱分野】

ロシア法務、ロシア進出支援 (ヨーロッパロシア、極東地域を含む)、国際商取引、証券訴訟、国内外の危機管理

### 【言語】

日本語、英語、ロシア語

### 【出版物】

- 「ロシアにおける知的財産制度の概要・留意点」  
月刊ザ・ローヤーズ 10月号 (2016年) < 共著 >
- 連載「ロシア法 入門の入門」  
月刊ロシア通信 (2014年9月～)

### 【Web掲載記事】

- 「ロシアの個人情報法制」  
IJビジネスリスクマネジメントポータル (2017年8月)

弁護士 三浦 康晴 (アソシエイト/第二東京弁護士会所属)  
Yasuharu Miura



> [View Profile](#)

### 【学歴】

慶応義塾大学法学部法律学科卒業  
東京大学大学院法学政治学研究科修了

### 【職歴】

TCG 国際弁護士法人  
Asia Pacific International Law Firm (APAC)  
ハノイオフィス出向 (2017年2月～)

### 【取扱分野】

ロシア法務、ベトナム法務、国際取引、海外進出支援、一般企業法務

### 【言語】

日本語、英語、ロシア語

### 【出版物】

- 「ロシアにおける知的財産制度の概要・留意点」  
月刊ザ・ローヤーズ 10月号 (2016年) < 共著 >

## お問合せ先

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 ロシアプラクティスチーム  
E-mail: [aandrussia@aplaw.jp](mailto:aandrussia@aplaw.jp)

このニュースレターは、現行の又は予想される規制を網羅的に解説したものではなく、著者が重要だと考える部分に限って、その概要を記載したものです。このニュースレターに記載されている意見は著者個人の意見であり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 (「渥美坂井」) の見解を示すものではありません。著者は明白な誤りを避けるよう合理的な努力は行いましたが、著者も渥美坂井もこのニュースレターの正確性を保証するものではありません。著者も渥美坂井も読者がこのニュースレターに依拠することによって生じる損害を賠償する責任を負いません。取引を行う場合には、このニュースレターに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。