
AMT/NEWSLETTER

Asia & Emerging Countries Legal Update

2025 年 12 月 26 日

Contents

- I. 【エジプト】新賃貸法(法第 164/2025 号及び第 165/2025 号)の概要
- II. 【インド】2023 年デジタル個人データ保護法の施行規則(2025 年デジタル個人データ保護規則)の公布
- III. 【チリ】各分野の許認可に関する枠組法の制定
- IV. 【フィリピン】外国投資家向け私有地賃借期間の 99 年への延長

I. 【エジプト】新賃貸法(法第 164/2025 号及び第 165/2025 号)の概要

1. はじめに

エジプトでは、長年にわたり適用されてきた旧賃貸法の欠陥を是正し、地主(貸主)と賃借人(借主)の権利関係を再構築するとともに、賃貸価格の調整及び立ち退き手続の迅速化を図ることを目的として、2025 年に賃貸法第 164 号及び第 165 号(Rental Laws No.164 & 165)、「**新賃貸法**」を公布した。なお、新賃貸法は、2025 年 8 月 5 日より施行されている。本稿では、新賃貸法の概要を紹介したい。

2. 適用範囲

新賃貸法は、①居住目的で賃貸された建物及び②自然人に対して非居住目的で賃貸された建物に適用される。また、新賃貸法は、旧賃貸法(Laws No.49/1977 及び No.136/1981)の下で 1996 年 1 月 31 日以降に締結された賃貸借契約に適用されるものであり、法体系の位置づけとしては、賃貸人及び賃借人の規律に関する法律(Law No.4/1996)に対して、特定の規定(立ち退き手続の迅速化を目的とする条項)を追加するものである。

3. 主要条項

(1) 契約期間

当事者が合意して延長しない限り、以下のとおり、期間満了をもって契約は自動的に終了し、かつ、借主は、当該期間満了までにユニットを明け渡す義務を負う。

- ① 居住ユニット:契約締結日から7年間
- ② 非居住ユニット:契約締結日から5年間

なお、相続が生じた場合、相続人が被相続人と被相続人の死亡前に同居していたこと条件として、賃貸関係は、当該期間中に限って、元の借主の相続人に対して引き継がれる。なお、当該期間の満了後の契約延長は認められない。

(2) 立ち退き事由及び手続の迅速化

- ① 新賃貸法により、契約終了事由として、以下の二点が追加された。
 - (a) 正当な理由なくユニットが1年以上使用されていなかったことが証明された場合
 - (b) 借主が同一の使用目的を果たす他のユニットを所有していることが証明された場合
- ② 立ち退き手続については、仮処分を行う裁判官が、借主の実体的訴訟を提起する権利を損なうことなく、即時の占有剥奪命令(立ち退き命令)を発令できる旨が規定された。また、上記の占有剥奪命令は、原則として延期されないものとされ、これにより立ち退き手続の遅延防止が図られることとなった。
- ③ 上記の占有剥奪命令の申立て等に関しては、民事商事手続法(Law No.13/1968)の該当条項(第194乃至第200条及び第288条)が適用される。
- ④ 立ち退きを命じられた借主の代替ユニットに関する権利(国家による優先取得)として、以下の規定が盛り込まれた。
 - (a) 借主の居住権保護の一環として、国家が居住用又は非居住用ユニットの空きを公表する場合、当該ユニットの割当てに関し、賃借人又はその後継者に優先権を与える義務を国家に課した。
 - (b) 借主は、定められた手続に従い、賃貸又は所有のいずれかの形態で代替ユニットの提供を要求することができると規定された。

(3) 旧法の廃止

- ① 旧賃貸法(Laws No.49/1977 及び No.136/1981)は、2025年8月5日から7年を経過した時点で廃止されることが予定されている。

4. まとめ

新賃貸法は、長年にわたる賃貸関係の不均衡を是正し、賃貸価格の再評価と段階的な調整を通じて市場機能の回復を図ることを目的とする。立ち退き手続の明確化及び即時占有剥奪命令(立ち退き命令)制度の運用により、裁判手続の迅速化が期待される一方で、借主の居住権保護を目的とした国家による優先取得規定等、社会的配慮も盛り込まれている。実務上は、①暫定命令を発する裁判官の運用基準、②国家による代替ユニット供与の実務的手続等について詳細な運用指針、ガイドライン及び関連政令・内規の整備が必要となるものと思われる。

【エジプト】
弁護士 山口 健次郎

II. 【インド】2023 年デジタル個人データ保護法の施行規則(2025 年デジタル個人データ保護規則)の公布

1. インドにおける 2023 年デジタル個人データ保護法の制定と同法施行規則案の公表

インドでは、2023 年 8 月 11 日に、個人情報の保護を目的とした新法令として 2023 年デジタル個人データ保護法(Digital Personal Data Protection Act, 2023)(以下「**2023 年デジタル個人データ保護法**」という。)が制定された。同法の制定に関する詳細は、[当事務所の 2023 年 9 月 7 日のニュースレター](#)をご参照されたい。

また、その後、2025 年 1 月 3 日に、同法の所管官庁であるインド政府電子情報技術省(Ministry of Electronics and Information Technology)は、同法の施行規則案である 2025 年デジタル個人データ保護規則案(Draft Digital Personal Data Protection Rules, 2025)(以下「**2025 年施行規則案**」という。)を公表し、2025 年 2 月 18 日までパブリックコメントを募集した。2025 年施行規則案の内容については、[当事務所の 2025 年 2 月 3 日のニュースレター](#)をご参照されたい¹。

2. 2025 年デジタル個人データ保護規則の公布、並びに 2023 年デジタル個人データ保護法及び 2025 年デジタル個人データ保護規則の施行時期

2025 年 11 月 13 日、インド政府電子情報技術省は、2025 年デジタル個人データ保護規則(Digital Personal Data Protection Rules, 2025)(以下「**2025 年施行規則**」といいます。))を公布しました。同規則は、2025 年施行規則案とそれに対するパブリックコメントを踏まえて最終化された、2023 年デジタル個人データ保護法の施行規則となる。

2025 年施行規則と同日に公表された施行時期に関する通達により、2023 年デジタル個人データ保護法及び 2025 年施行規則は規定ごとに段階的に施行されることとされ、具体的には以下のような順序で施行される。

① 即日施行された主な規定(すなわち 2025 年 11 月 13 日に施行された規定)

- ・定義規定
- ・(2023 年デジタル個人データ保護法の規制主体である)インドデータ保護委員会(Data Protection Board of India)(以下「**DPBI**」といいます。))の設立及び同委員会の統治機構に関する規定
- ・インド政府の規則制定権等に関する規定

② 1 年後(すなわち 2026 年 11 月 13 日)に施行される主な規定

- ・同意管理者(consent manager)の登録及び運用の条件等に関する規定
- ・同規定に違反があった場合の DPBI の権限に関する規定

¹ これらのニュースレターでは、「Digital Personal Data Protection Act, 2023」を「2023 年デジタル個人情報保護法」と呼称しているが、これは本ニュースレターの「2023 年デジタル個人データ保護法」と同じものを指す。また、同じく、これらのニュースレターでは、「Draft Digital Personal Data Protection Rules, 2025」を「2025 年デジタル個人情報保護規則案」と呼称しているが、これは本ニュースレターの「2025 年デジタル個人データ保護規則案」と同じものを指す。本ニュースレターにおいて、従来の訳語を見直したものである。

③ 18ヶ月後(すなわち 2027 年 5 月 13 日)(以下「**全面施行日**」といいます。)に施行される主な規定

- ・個人データ主体の同意に関する規定
- ・個人データ受託者の義務に関する規定
- ・重要な個人データ受託者の義務に関する規定
- ・DPBI の権限に関する同時点までに未施行の全ての規定

①の即日施行された規定は、定義規定や DPBI の設立に関する規定等であり、個人データを取り扱う事業者には直接影響を及ぼすものではない。また、②の 1 年後に施行される規定も、同意管理者の登録や DPBI の一部権限に関する規定のみであり、同意管理者の登録を除いては、個人データを取り扱う事業者には個人情報保護規制が直接適用されるものではない。

すなわち、インドの個人データを取り扱う事業者にとって、2023 年デジタル個人データ保護法及び 2025 年施行規則に基づく個人情報保護規制の実質的な施行日は、全面施行日(すなわち 2027 年 5 月 13 日)であると言える。

インドにおいて、個人データの処理に関する目的及び手段を決める者(=個人データを収集・受領する者)すなわち個人データ受託者(data fiduciary)は、全面施行日までに、2023 年デジタル個人データ保護法及び 2025 年施行規則に基づく個人情報保護規制の遵守の準備を完了する必要がある。また、個人データの情報主体(data principal)(以下「**個人データ主体**」という。)が、自身の個人データに関する権利を行使できるのも、全面施行日以降となる。

なお、インドの現行の個人情報保護法である Information Technology Act, 2000 の 43A 条及び 87 条 2 項(ob)、並びにこれらに基づいて制定された施行規則である 2011 年情報技術(センシティブ個人データ又は個人情報の合理的秘密保持取扱い)規則(Information Technology (Reasonable Security Practices and Procedures and Sensitive Personal Data or Information) Rules, 2011)に基づく現在のインドの個人情報保護規制(すなわちセンシティブ個人データの保護規制)は、全面施行日まで引き続き有効であることに注意が必要である。

3. 2025 年デジタル個人データ保護規則の概要(2025 年施行規則案からの変更点を中心に)

上述のとおり、2025 年施行規則案の内容については、[当事務所の 2025 年 2 月 3 日のニュースレター](#)において詳細に解説しているため、以下では、2025 年デジタル個人データ保護規則の概要について、特に 2025 年施行規則案からの重要な変更点又は同規則案からさらに詳細化、明確化された点を中心に解説する。

(1) 同意管理者 (consent manager) (2025 年施行規則 4 条)

同意管理者 (consent manager) は、個人データ受託者が個人データ主体から個人データの利用について同意を得る際の事務処理等を行う専門職であり、個人データ受託者は、個人データ主体から個人データの利用について同意を得る際に、同意管理者を任用することができる。同意管理者は、DPBI の登録を受ける必要があり、同意管理者になるための要件は 2025 年施行規則の別紙 1 の Part A に、また同意管理者の義務は同別紙の Part B に規定されている (2025 年施行規則 4 条)。

同意管理者の機能は、個人データ主体が、同意管理者が構築するプラットフォームを通じて、個人データの利用同意を個人データ受託者に与えることができるようにする点にある。すなわち、同意管理者は、自身のプラットフォームにおいて個人データの利用に同意した個人データ主体について、当該個人データの利用を希望する個人データ受託者に当該個人データ主体の同意を直接的に与えること、また仲介者となる個人データ受託者を通じて、当該個人データの利用を希望する個人データ受託者に当該個人データ主体の同意を間接的に与えることの、いずれも可能である。

個人データ受託者が、同意管理者を任用する最大のメリットは、個人データ主体からの同意取得のための自身の独自のプラットフォームを構築しなくてよくなる (同意管理者のプラットフォームを利用できる)、という点である。一方、個人データ主体の側から見ると、いちいち個人データ受託者ごとに異なるプラットフォームにおいて個別に同意することが不要になり、同じプラットフォーム (すなわち同意管理者のプラットフォーム) を用いて、個人データ受託者個人情報の利用に同意することができる、というメリットがある。もし同意管理者制度がなければ、個人データ受託者は、各自自身の独自のプラットフォームを構築し、そこに各個人データ主体から同意を入力してもらう必要があり、一方で個人データ主体は、個人データを提供する必要がある各サービスに関する個人データの利用同意を、当該各サービスの運営者 (= 個人データ受託者) に対して個別に与えていかなければならないことになり、きわめて煩雑になってしまう。

同意管理者制度は、いわば個人データの利用同意の一元管理サービスであり、個人データ主体は、同意管理者が構築したプラットフォーム (ウェブサイトやアプリ) を通じて、個人データ受託者に対する個人データの利用同意を与えていくことになる。なお、同意管理者は、個人データ主体に対しては個人データ受託者の立場に立ち、個人データ受託者との利益相反を回避する必要がある。また、同意管理者は、あくまでプラットフォームにおいて同意を管理しただけであるため、同意管理者自身は個人データの具体的中身を見てはならない (同意管理者自身が個人データの中身を見ることができないようなプログラムでプラットフォームを設計しなければならない)、とされている。

(2) 個人データ処理活動のログの保管義務(2025 年施行規則 8 条 3 項)

個人データ受託者は、2025 年施行規則の別紙 7 の目的(①インドの主権及び国家安全保障、②インドで有効な法令に基づく権能の履行、③インドで有効な法令に基づく情報開示、④個人データ受託者の査定)のため、個人データの処理活動の際に生じる個人データ、トラフィックデータ及びログを、少なくとも 1 年間保管しなければならないとされている(2025 年施行規則 8 条 3 項)。この規定は、2025 年施行規則案には存在せず、2025 年施行規則において新たに設けられた規定である。

なお、一方で、2025 年施行規則 8 条 1 項では、同規則の別紙 3 において規定される規模要件を満たす個人データ受託者(具体的には、電子商取引事業者、オンラインゲーム仲介事業者及びソーシャルメディア仲介事業者)は、個人データ主体がユーザーアカウント又はバーチャルトークンにアクセスできるようにするために個人データの処理を行う場合、個人データ主体が個人データ受託者に最後に接触した日、又は全面施行日、のいずれか遅い方から 3 年間が経過したときは、法令上要請される場合でない限り、当該個人データ主体の個人データを消去する義務を負うとされていることに注意が必要である。

(3) 子供の個人データの処理に関する同意の例外(2025 年施行規則 12 条、別紙 4)

個人データ受託者は、18 歳未満の子供(未成年者)の個人データを処理する場合、法令順守のため、事前にその親による検証可能な同意(verifiable consent)を取得するため、また当該人物が実際に当該未成年者の成人の親であることを確認するための技術的、組織的方法を構築しなければならないとされている(2025 年施行規則 10 条)。当該確認においては、個人データ受託者に提出された本人性と年齢が確認できる信頼可能な情報によって、又は自主的に提出された、法令又は中央政府もしくは州政府によって発行された本人性及び年齢、又はそれらに関するバーチャルトークンに関する情報によって、確認がなされる必要がある。

一方、上記義務については、一定の例外が設けられており、2025 年施行規則案の段階では、医療機関による医療行為、教育機関による教育活動、及び保育所、児童預かり所による行動見守りを目的とした個人データの処理がこれに該当するとされていたが、2025 年施行規則では、さらに子供の安全のために、子供が自宅と保育所、児童預かり所の間を移動する際に子供の位置情報を特定、追跡することも加えられた。

(4) 重要個人データ受託者(Significant Data Fiduciary)の追加的義務(2025 年施行規則 13 条)

2023 年デジタル個人データ保護法上、一定の個人データ受託者は、処理する個人データの規模及び性質、個人データ主体の権利に与えるリスク、インドの国家主権及び完全性に与える潜在的な影響等の要素に関する評価に基づいて、中央政府の定めにより、重要個人データ受託者(Significant Data Fiduciary)に該当するとされている(同法 10 条 1 項)。

また、同法上、重要個人データ受託者については、一般の個人データ受託者に比べ、追加的な義務が課されることが規定されている。具体的には、Data Protection Officer の設置義務、法令順守を評価する Independent Data Auditor の設置義務、個人情報の保護への影響についての評価(Data Protection Impact Assessment)の実施義務、定期的な監査の実施義務、その他施行規則で定められる義務がこれに該当する(同法 10 条 2 項)。

2025 年施行規則案においては、具体的にどのような者が重要個人データ受託者に該当するのかについては特段の規定がなかったため、2025 年施行規則においてこの点が明らかになることが期待されていたが、2025 年規則においても、結局、具体的にどのような者が重要個人データ受託者に該当するのかについては特段の規定が設けられなかった。そのため、重要個人データ受託者への該当基準は、今後、全面施行日までに、インド中央政府から別途公表されることが見込まれる。

なお、2025 年施行規則 13 条において、重要個人データ受託者の義務については、いくつか具体的な規定が置かれています(これらは、2023 年デジタル個人データ保護法 10 条 2 項の「施行規則で定められる義務」という位置づけになろうかと思われる。)。具体的には、重要個人データ受託者には以下の義務が課せられている(こちらは、2025 年施行規則案から特段の変更はない。)

- ①12 ヶ月に 1 回、個人データ保護影響評価(Data Protection Impact Assessment)及び法令順守状況の監査を実施し、重要な発見事項を DPBI に報告すること
- ②個人データのホスティング、表示等に使用するアルゴリズムソフトウェアが、個人データ主体の権利にリスクを生じさせないことを検証すること
- ③インド中央政府によって指定される個人データ及びそのトラフィックデータがインド国外に移転しないような対策を採ること

(5) 個人データ主体から個人データ受託者及び同意管理者に苦情申し立てがなされた場合の対応期限の明確化(2025 年施行規則 14 条 3 項)

個人データ受託者及び同意管理者は、個人データ主体による苦情への回答に要する期間をウェブサイト及び／又はアプリで公表しなければならず、またその提示した期間内に苦情対応を行うようにしなければならないとされている。

2025 年施行規則案では、提示する「期間」の上限について特に明確な定めはなかったが、2025 年施行規則では、「期間」は 90 日を超えてはならないと明確に規定されている(2025 年施行規則 14 条 3 項)。

(6) インド国外における個人データの処理(いわゆる域外移転)(2025 年施行規則 15 条)

2023 年デジタル個人データ保護法 16 条は、個人データ受託者は、インド国内で処理される個人データ、又はインド国内の個人データ主体への商品もしくはサービスの提供に関してインド国外で処理される個人データをインド国外の特定の国や地域に移転する場合、インド中央政府が指定する要件に従わなければならないことを定めている。

2025 年施行規則案 15 条にも同趣旨の規定がありましたが、「特定の国や地域」が、具体的にどの国、地域なのか、また具体的にどのような要件が課されるのかについては、特段の規定がなかった。ここは、2025 年施行規則案からさらなる明確化が期待された点だが、結局、2025 年施行規則においても明らかにならなかった。そのため、これらの点については、今後、全面施行日までに、インド中央政府から別途公表されることが見込まれる。

4. 今後の見通し

全体として、2025 年施行規則は、2025 年施行規則案から大きな変更点は見当たらず、比較的細かな点についての修正、調整のみが施されたという印象を受ける。

「『重要個人データ受託者』への該当基準」や「個人データの域外移転の際の『特定の国や地域』の具体的内容や要件」といった、2025 年施行規則案からの明確化が期待されていた事項については、事実上先送りされた形になっている。これらは、今後、全面施行日(すなわち 2027 年 5 月 13 日)までに、インド政府から別途公表されることが見込まれる。

一方で、インドの新個人情報保護規制の段階的施行と、各段階の施行予定日が明確になったことにより、インド企業にとっても、日本企業を含む外国企業にとっても、規制対応の準備に向けたタイムラインの検討がしやすくなったといえるのではないと思われる。日本企業並びにそのインドの子会社及び関連会社は、全面施行日までに、インドの新個人情報保護規制に対応できるよう準備を進めておく必要がある。

【インド】
弁護士 琴浦 諒
弁護士 大河内 亮

III.【チリ】各分野の許認可に関する枠組法の制定

1. はじめに

2025 年 9 月 29 日、チリにおいて各分野の許認可に関する枠組み法(*Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales*) (法律第 21,770 号。以下「本法」)が公布され、様々な環境関連法令の改正が行われることとなった。本法は、許認可に関する行政手続を簡素化・現代化することを意図しており、関連手続の処理時間の短縮とプロジェクト・事業活動の合理化を目的とするものである。

本法は、過去 20 年間にチリで行われた許認可に関する法改正のうち、最も重要なものの 1 つと言える。本法は、380 を超える各分野の許認可に影響を与える等、本法が実務に及ぼすインパクトは大きい。そこで、本稿においては、本法の概要を簡潔に紹介したい。

2. 本法が定める手続ルール等

本法は、許認可の分類に関する基準や、一連の最低限の手続ルールを定めている。これらの手続ルールには、最長期間の設定や、法定の期間を超過した場合の行政によるみなし承認等の「行政の沈黙」(*silencio administrativo*)が含まれる。

また、本法は、これらの手続ルール(とりわけ迅速な決定に関するルール)を遵守するインセンティブも規定している。具体的には、公務員に対する経済的なインセンティブ(ボーナス)や、ペナルティー(不当な遅延の場合の報酬の減額割合)が定められている。

3. 代替的許可手段

本法は、いわゆる「代替的許可手段」(*técnica habilitante alternativa*)についても規定している。これは、当局に対して証書として宣誓供述書や通知書等を提出するのみで、プロジェクトや事業活動を行うことを認める制度であり、その後の行政行為は不要である。

本法においては、この代替的許可手段は、一般的なルールとして適用される。もっとも、本法では、本法制定前に存在していた各分野の許認可も維持されており、一部の規制当局に関しては、本法に基づく明示的な法改正を通じてのみ代替的許可手段を認めることとされている。そのため、現在のところ、代替的許可手段が利用できる許認可は限定的である。

4. 投資促進メカニズム

本法は、投資促進に関して、以下の 2 つの異なるメカニズムを規定している。

① 戦略的投資計画のための処理の合理化

事前に戦略的と宣言された計画に必要となる、全ての許認可取得にかかる時間を 50%削減する。

② 安定的な規制

環境関連の承認を受けた計画であって、環境影響評価システム導入後に行われた規制の変更（関連する分野の許認可を得ることに影響があり得る変更）に直面したものについては、8 年間の安定的な規制が認められる。

5. 制度的な枠組み

本法は、新たな公共サービス機関である「分野別許認可投資局」(*Oficina de Autorizaciones Sectoriales e Inversión*)と、当局間の調整機関である「分野別許認可投資委員会」(*Comité de Autorizaciones Sectoriales e Inversión*)を創設した。これらは、許認可に関する新たな規制枠組みを促進し、様々な関係するサービス、官僚、省庁等を調整する制度的な枠組みである。

6. 本法による様々な法改正

本法により、行政の許認可に関する 46 の法律が改正されている。この改正は、様々な手段を実施し、矛盾を解消し、既存の枠組法や組織法で定められている各種の権限を認めることを目的とするものである。

本法によって改正された法律には、健康法、水利法、衛生サービスに関する一般法、鉱業に関する規則等が含まれる。

7. 本法の施行日

本法の一部の規定は、本法の公布日(2025 年 9 月 29 日)からすでに施行されている。他方で、本法の中には、公布日後一定期間(数ヶ月から 18 ヶ月程度)を経て施行される規定や、他の規則等の施行を条件として施行される規定等も多い。そのため、各規定の施行日は様々であり、本法は段階的に施行される予定である。

(注)本稿の作成にあたっては、チリの法律事務所である Barros & Errázuriz Abogados より情報提供を受けている。

【チリ】
弁護士 角田 太郎
弁護士 福家 靖成
弁護士 石井 淳

IV.【フィリピン】外国投資家向け私有地賃借期間の 99 年への延長

1. はじめに

フィリピン政府は、既存の「外国投資家リース法」(共和国法第 7652 号)(Investors' Lease Act (Republic Act No. 7652))を改正する共和国法第 12252 号²(Republic Act No. 12252) (「改正法」)を 2025 年 9 月 3 日に制定した。

改正法は、海外からの長期の投資に対してより安定した安全な環境を提供することに関するフィリピン政府のコミットメントを示しており、現在フィリピンで大規模なプロジェクトを展開又は計画中の外国企業にとって、土地の利用に関する権利の安定性の大幅な改善をもたらすことが期待される。

2. 主要な変更点

改正法は、外国投資家による土地の合計最長許容賃借期間を、従来の 75 年(50 年+1 回の契約更新による 25 年)から、99 年の期間に延長するものである。

かかる延長により、外国投資家による新規の土地の賃借については賃借期間を最長で 99 年とすることができるようになり、既存の賃借は賃借期間の合計を 99 年まで延長できるようになるため、大規模かつ資本集約的なプロジェクトに不可欠な、複数世代にわたるような投資期間が確保されることになる。

なお、外国投資家リース法の適用の対象となる「外国投資家」とは、「フィリピン国民(Philippine national)」に該当しない個人又は法人であり、フィリピンにおける優先経済事業への投資が承認された者を意味する。フィリピン法に基づき設立された法人のうち、発行済株式及び議決権の 60%以上をフィリピン市民(citizens of Philippines)によって保有される場合はフィリピン国民に該当するが、60%未満の場合(つまり 40%超が外国人に保有されている場合)には当該法人はフィリピン国民には該当せず外国投資家に該当する。

3. その他の重要な規定及びその影響

(1) 登録の義務化と法的強制力

改正法では、投資家の権益強化のため、土地賃貸借契約についての登記所への登録と土地権利証書への注記が義務化される。これにより当該土地賃貸借契約は新規の土地購入者等の第三者に対して法的強制力を持つ権利となり、賃借物件の長期的利用可能性と管理権が保護されることとなる。

² 「外国投資家の私有地賃借の規制緩和による長期賃貸借契約の安定性の確立を目的として共和国法第 7652 号(通称「投資家リース法」)を改正する法律」ともいう。

(2) 譲渡可能性と資産流動性

改正法は、賃借権の売却、譲渡、移転、又は融資担保としての利用を認めている。これにより資産の資金調達可能性が大幅に向上し、プロジェクトの資金調達面では大きな利点となる。ただし、具体的な土地賃貸借契約の条項によっては、譲渡等に際しては賃貸人の同意を要する場合もある。

(3) 生産的利用へのコミットメント要件

改正法は、土地賃貸借契約に生産的利用に関する義務を課しており、外国投資法や CREATE 法等に基づき承認・登録済みの投資プロジェクトのための契約でなければならないほか、外国投資家は契約締結後 3 年以内にかかるプロジェクトを開始する必要がある。期限内にプロジェクトが開始されない場合には土地賃貸借契約の解除事由となり、これによって、付与された長期の利用権が真に生産的な経済活動に向けて活用されることが担保される。

(4) 違反に対する罰則

投資家は、法律の規定を厳密に遵守することを求められる。改正法に違反して締結される、99 年を超える土地賃貸借契約や承認を受けていない目的のための土地賃貸借契約はいずれも、開始時点から無効とみなされる。違反した個人又は法人には、100 万フィリピン・ペソから 1000 万フィリピン・ペソの高額な罰金の支払い及び／又は 6 ヶ月以上 6 年以下の懲役が科される。

4. 影響を受けるセクター

改正法は、特に、以下を含む長期的な安定性が求められるセクターにおける投資を対象としている。

- 工業団地、工場、及び組立・加工プラント
- 農工業、農業、及びアグロフォレストリー関係
- 産業的又は商業的利用目的の土地開発
- 観光事業(ホテル、リゾート、観光インフラ)。ただし、最低投資額は 500 万米ドルとし、うち 70% を 3 年以内に実際に投資する義務を負う。
- 環境保護

5. おわりに

外国人による土地の所有はフィリピン憲法により引き続き制限を受けるものの、改正法は、外国法人にとって、これまでにない土地の利用権に関する安定性を提供するものであり、これによりフィリピンが国際的資本にとって以前よりも魅力的で安定した環境となることが期待されている。

フィリピンにおける既存の又は締結予定の土地賃貸借契約がある企業は、99 年に延長された賃借期間を組み込むために契約の見直しを行い、新たな法的保護の恩恵を受けることが望ましい。

【フィリピン】

弁護士 青柳 良則

弁護士 長田 真理子

弁護士 アガサ クリスティー ラモス

-
- 本ニュースレターの内容は、一般的な情報提供であり、具体的な法的アドバイスではありません。お問い合わせ等ございましたら、下記弁護士までご遠慮なくご連絡下さいますよう、お願いいたします。
 - 本ニュースレターの編集担当者は、以下のとおりです。
弁護士 福家 靖成 (yasunari.fuke@amt-law.com)
弁護士 安西 明毅 (akitaka.anzai@amt-law.com)
弁護士 池田 孝宏 (takahiro.ikeda@amt-law.com)
弁護士 高橋 玄 (gen.takahashi@amt-law.com)
 - ニュースレターの配信停止をご希望の場合には、お手数ですが、[お問い合わせ](#)にてお手続き下さいますようお願いいたします。
 - ニュースレターのバックナンバーは、[こちら](#)にてご覧いただけます。