

## ミャンマー不動産制度共同研究

国際協力部教官

横山 栄作

1. 法務総合研究所国際協力部では、平成29年（2017年）8月21日から同月25日までの間、ミャンマー不動産制度共同研究を実施した。以下、この共同研究について紹介したい。

そもそも、ミャンマーの不動産に関する法制度、つまり、不動産登記などの制度は、歴史的な経緯もあり、非常に複雑だと言われている。現地で活動する弁護士によれば、法令の根拠を見出せない実務運用もあるとのことである。

つまり、現在のミャンマーの不動産制度は、特に外国企業等にとって、制度を理解し難く、また、予測可能性に乏しい分野だと言える。

一方、ミャンマーは、人口が5000万人を越えており、有望なマーケットになりうるポテンシャルを有しているため、日本企業を含む多数の外国企業がミャンマーに進出し、又進出しようと検討している現状にある。こうした外国企業がミャンマーに進出するにあたっては不動産を利用することが不可欠であり、ミャンマーの不動産制度を調査することは、投資環境整備の前提として重要な意義を有する。

もちろん、ミャンマーにとっても、投資阻害事由が何かを把握・解消していくことが今後の発展につながるものであり、今回の不動産共同研究は、日本・ミャンマー両国の利益にかなうものとして実施することとした。

今回の共同研究では、ミャンマーで不動産登記等に関わっているミャンマー連邦建設省、農業・畜産・灌漑省、内務省、法務長官府、ヤンゴン市開発委員会、マンダレー市開発委員会から、それぞれの職員合計14名を研究員として招へいた。研究員は、いずれも、ミャンマーでの不動産登記等の法律・手続について、知識・経験とも豊富な実務家であり、充実した共同研究の実施が期待できるものであった。

2. 今回の共同研究では、日本における不動産登記や土地の管理に関する実務、不動産制度が経済に与える影響など、日本における不動産制度について理解を深めていただくことにし、各分野の専門家から説明をしていただくこととした。

その観点から、日本で不動産登記の実務を担っている東京法務局、日本司法書士会連合会、日本土地家屋調査士会連合会を訪問して、不動産登記の実務を担う専門家の皆様から講義をしていただくとともに、中華人民共和国における不動産制度の変遷に詳しい東京大学の平野温郎教授、登記に関する政策を担当している法務省民事局の担当官、国土交通省土地建設・産業局の担当官など、各分野の専門家からも説明をしていただいた。加えて、日本最大の法律事務所の1つである森・濱田松本法律事務所を訪問し、同法律事務所ミャンマー事務所共同代表の武川丈士、眞鍋佳奈両弁護士から、日本とミャンマ

一の土地制度の比較や、土地制度が整備された場合の経済的な影響などについても説明していただいた。

研究員の構成、講義・訪問の日程については、別添の資料を参照されたい。



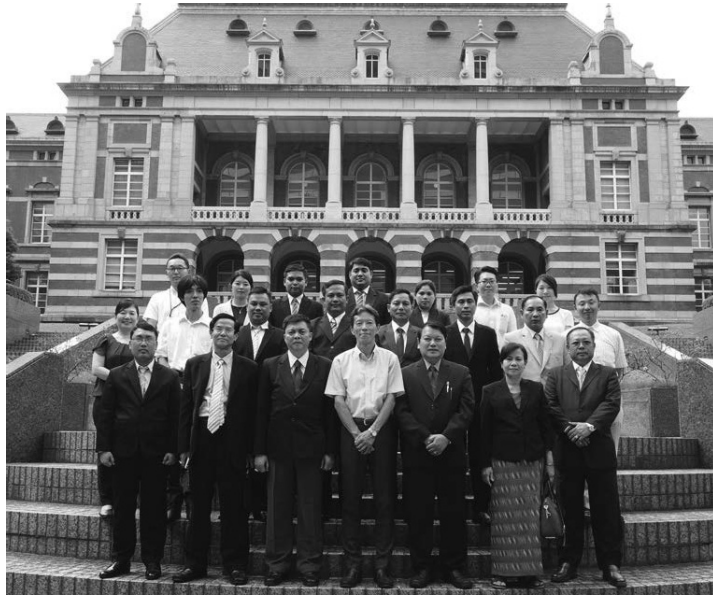
【東京大学・平野温郎教授の講義風景】



【日本司法書士会連合会訪問・同会副会長山内鉄夫先生による説明風景】

ミャンマーから来た研究員は、いずれも講義・説明に対しても熱心に聞き入っており、長時間にわたって質疑応答を行うなど、ミャンマーの不動産制度の改善のため、日本の制度についての理解を深めようと一生懸命取り組んでいた。特に、東京法務局においては、複数の研究員から「日本の具体的な実務について、もっと見させてもらいたい」との要望が出るなど、実務の運用に関する関心の高さがうかがえた。

また、最後に、法務総合研究所の佐久間達哉所長との意見交換会も実施し、研究員との間でミャンマーにおける問題を共有し、また、研究員からは日本に対する支援に期待しているとの言葉をいただいた。



佐久間達哉所長を囲んで～赤れんが庁舎をバックに～

3. 今回の共同研究を通じて、ミャンマーの研究員に対して、日本の不動産制度やその実務について理解を深めていただけたと思っている。また、研究員も、予測可能性のある不動産制度に整備していくことが経済発展にとっても重要であると感じたとのことであり、今回の共同研究が非常に有意義であったとの感想を述べていた。

今後は、今回来日した研究員の協力を得つつ、ミャンマーにおいて、ミャンマーの不動産制度について調査・研究を進めていくことにしたい。

なお、現在、当部が行っている調査委託研究の1つとして、本共同研究でも講師を務めていただいた武川・眞鍋両弁護士にミャンマー不動産制度の調査研究を委託している。かかる調査研究の結果は、調査結果報告書としてまとめられて本年度中に提出される予定である。提出後、法務省のウェブサイトでの公表を予定しているため、今後ぜひ参照されたい。

## 平成29年度ミャンマー不動産制度共同研究 研究員

1	テイ アウン
	<b>Mr. Htay Aung</b> Director, Department of Urban and Housing Development, Ministry of Construction 建設省都市住宅開発局部長
2	キン マウン チョー
	<b>Mr. Khin Maung Kyaw</b> Director, General Administration Department, Ministry of Home Affairs 内務省総務局部長
3	ラ ラ ウィン
	<b>Ms. Hla Hla Win</b> Director, Legal Advice Department, Union Attorney General's Office 連邦法務長官府法案審査助言局部長
4	テイン トウン
	<b>Mr. Thein Tun</b> Deputy Director, General Administration Department, Ministry of Home Affairs 内務省総務局副部長
5	ミン ティン
	<b>Mr. Myint Thein</b> Deputy Director, Department of Agricultural Land Management and Statistics, Ministry of Agriculture, Livestock and Irrigation 農業・畜産・灌漑省農地管理統計局副部長
6	トウン ミン アウン
	<b>Mr. Htun Myint Aung</b> Deputy Director, Department of Urban and Housing Development, Ministry of Construction 建設省都市住宅開発局副部長
7	オウン ティン
	<b>Mr. Ohn Tint</b> Deputy Director, Minister's Office, Ministry of Construction 建設省大臣官房副官房長
8	ウー チョー ニュン
	<b>Mr. Oo Kyaw Nyunt</b> Assistant Director, Department of Agricultural Land Management and Statistics, Ministry of Agriculture, Livestock and Irrigation 農業・畜産・灌漑省農地管理統計局部長補佐
9	チョー ナイン トウン
	<b>Mr. Kyaw Naing Htun</b> Assistant Director, Department of Urban and Housing Development, Ministry of Construction 建設省都市住宅開発局部長補佐
10	ココ ナイン
	<b>Mr. Ko Ko Naing</b> Staff Officer, Department of Urban and Housing Development, Ministry of Construction 建設省都市住宅開発局専門官
11	ラ ティ
	<b>Mr. Hla Htay</b> Staff Officer, City Planning and Land Administration Department, Yangon City Development Committee ヤンゴン市開発委員会都市計画土地管理局主任
12	キン ミョー ティン
	<b>Ms. Khin Myo Thein</b> Head of Section, City Planning and Land Administration Department, Yangon City Development Committee ヤンゴン市開発委員会都市計画土地管理局課長
13	トウン リン ソー
	<b>Mr. Htun Linn Saw</b> Head of Section, IT Department, Mandalay City Development Committee マンダレー市開発委員会IT局課長
14	ピョ シトゥー ウィン
	<b>Mr. Phyo Sithu Win</b> Junior Staff Officer, Department of Urban and Housing Development, Ministry of Construction 建設省都市住宅開発局主任

## 【研修担当/Officials in charge】

教官 / Professor 横山 栄作(YOKOYAMA, Eisaku)

教官 / Professor 大西 宏道(ONISHI, Hiromichi)

国際協力専門官 / Staff Officer 鎌田 真梨子(KAMADA Mariko)

平成29年度ミャンマー不動産制度共同研究日程表

[ 担当教官: 横山栄作, 大西宏道 事務担当: 鎌田真梨子 ]

月 日	曜	午前	昼休み	午後	備考		
8/20	日	【移動】 (TG304 ヤンゴン 9:50発ーバンコク11:45着 TG660バンコク13:00発ー羽田21:10着)					
8/21	月	10:00 【オリエンテーション】 国際協力部教官 横山栄作	10:40 【講義】「日本における不動産登記制度の概観 I」 国際協力部教官 大西宏道	12:00 13:00~13:25 オリエンテーション 共用会議室	13:30 【講義】外資誘致政策と不動産法制 ～中国における改革をモデルに～ 東京大学教授 平野 温郎	15:30 15:40 17:00 【講義】「日本における不動産登記制度の概観 II」 法務省赤れんが棟 第5教室	法務省赤れんが棟 第5教室
8/22	火	10:00 【訪問】日本司法書士会連合会 日本司法書士会連合会事務所	12:00	14:00 【講義】「不動産の担保価値と登記」 森・濱田松本法律事務所 弁護士 眞鍋佳奈	17:00 森・濱田松本法律事務所		
8/23	水	9:30 【講義】「表示に関する登記の意義及び制度の概要」 法務省民事局民事第二課補佐官 三井 賢 法務専門官 三枝 総宗	12:00 法務省赤れんが棟 共用会議室	14:00 【訪問】日本土地家屋調査士会連合会 日本土地家屋調査士会連合会事務所	16:30		
8/24	木	10:00 【訪問】東京法務局 東京法務局	12:00	14:00 【講義】「地籍調査事業の概要」 国土交通省土地・建設産業局 地籍整備課企画係長 山内 一	17:00 法務省赤れんが棟 共用会議室		
8/25	金	10:00 【意見交換】土地登記について モデレーター: 国際協力部教官 横山栄作, 大西宏道	12:00 法務省赤れんが棟 共用会議室	14:00 【資料整理・施設見学】	17:00 法務省赤れんが棟 共用会議室ほか		
8/26	土	【移動】 (TG683 羽田10:35発ーバンコク15:05着 TG305バンコク17:50発ーヤンゴン18:45着)					