

オーストラリアの外資投資法制の改正

クレイトン・ユッツ法律事務所
パートナー
弁護士 加納寛之

CLAYTON UTZ

2015年12月16日

© Clayton Utz

TOPICS

1. 法的枠組の改正
2. 刷新された関連概念
3. 「重要な行為」と「通知義務行為」
4. 投資承認手続
5. 違反の結果
6. 近年の事例

1975年外資買収法の改正

Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975

- 2015年8月20日** *Foreign Acquisitions and Takeovers Legislation Amendment Bill 2015* および関連法案が連邦議会に導入される
- 2015年11月24日** 連邦議会両院にて可決
- 2015年12月1日** 改正法の施行

外国投資の法的枠組の刷新

法源の変更

既存政策が成文法
に組み込まれる

概念の刷新

新規概念の導入と
既存概念の変更

ルールの明確化

既存の不明確な点
の明確化

法律管轄・手続の変更

違反の罰則、手数料、
登録事項など

TOPICS

1. 法的枠組の改正
2. 刷新された関連概念
3. 「重要な行為」と「通知義務行為」
4. 投資承認手続
5. 違反の結果
6. 近年の事例

刷新された概念

- 「外国人 (foreign person) 」
- 「関係者 (associate) 」
- 「相当の権利 (substantial interest) 」
- 「関連する権利 (interest) 」
- 「直接的権利 (direct interest) 」
- 「アグリビジネス (agribusiness) 」
- 「オーストラリアの土地 (Australian land) 」

外国人 (FOREIGN PERSON)

1. 自然人



オーストラリアの非居住者
(海外居住のオーストラリア
人を含む)

2. 法人



外国人が「相当の権利」を持つ会
社または信託の受託者（もしくは2
名以上の外国人が「総合的相当の
権利」を持つ会社または信託の受
託者）

外国人 (FOREIGN PERSON)

3. 外国政府



FATAに新しく導入された定義

外国政府（地方政府・自治体を含む）または外国政府が「相当の権利」を持つ法人

4. 規則上「外国人」と定義される者



関係者（ASSOCIATE）

✓ 関係者の定義に入るものの例

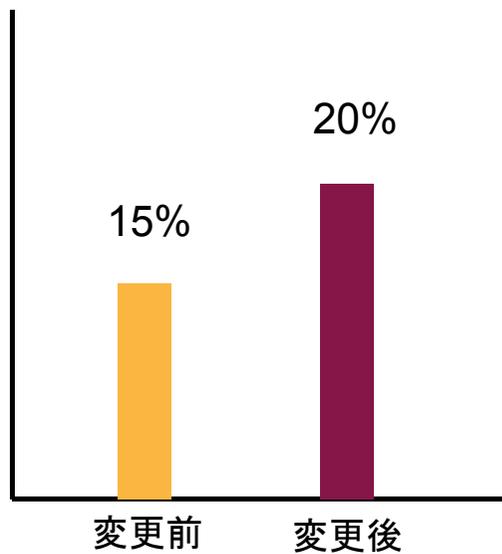
- 「シニア・オフィサー」（経営陣など）
- 本人の経営する法人
- 親会社または親会社のシニア・オフィサー
- 本人が「相当の権利」を持つ会社または信託の受託者
- （住宅用地買収の場合）本人の親戚が保有または経営する会社

✗ 関係者の定義に入らないものの例

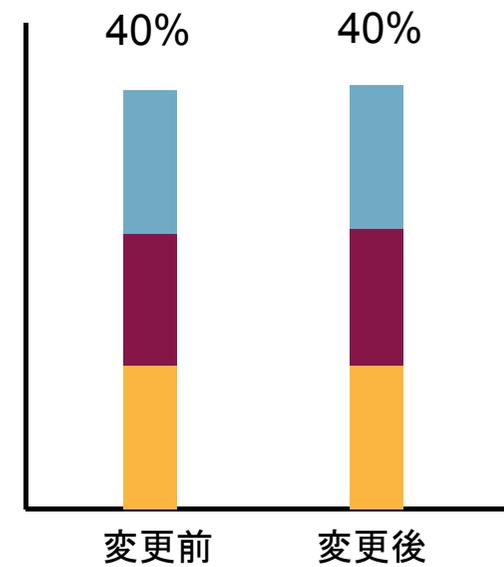
- 専門分野のアドバイザー
- 本人を顧客とする証券ブローカー
- 本人に対するTOBの入札者
- 本人に委任されたプロキシ
- 信託業務を業とする受託者
- 特定のパートナーシップのパートナー

「相当の権利」 (SUBSTANTIAL INTEREST)

「相当の権利」
(substantial interest)



「総合的相当の権利」
(aggregate substantial interest)



証券、資産、信託に「関連する権利」



証券（株式またはユニット trusts のユニット）

- 所有権や衡平法上の権利
- 登録上の株主・所有者でなくとも証券上の権利を行使できる権利
- デリバティブは除外



資産

- 所有権や衡平法上の権利



信託

- 信託財産または信託収入を受領する権利（受益権）
- ユニット trusts のユニットの権利

オーストラリアの土地に「関連する権利」

オーストラリアの土地所有権
または衡平法上の権利

5年を超える期間にわたって
土地から何かを取得する権利

オーストラリアの土地を所有する
法人が発行する証券で、証券
の所有者が土地に建てられてい
る集合住宅を占有する権利が付
されているもの

5年を超える期間にわたって
土地から発生する利益や収入
を受領する権利

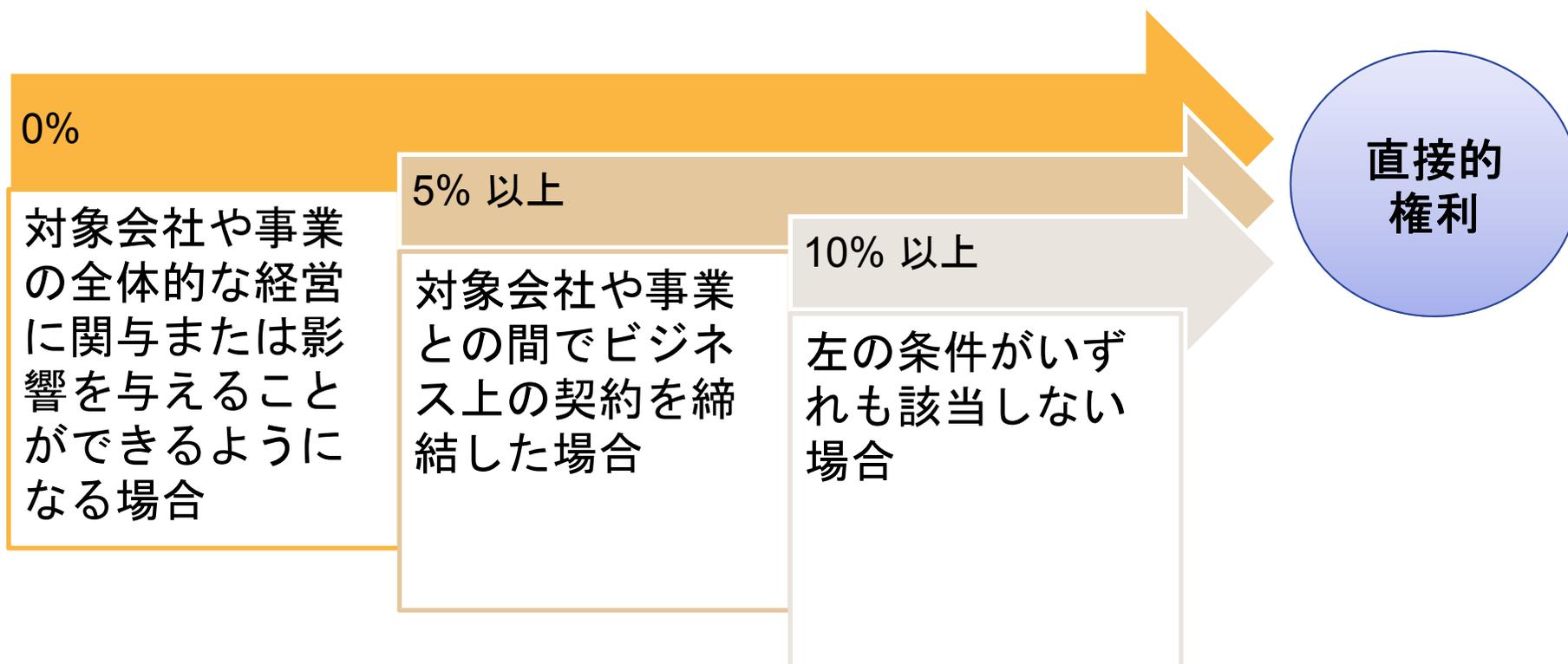
5年を超えるリースまたはライ
センス

オーストラリアの土地の価値
が全資産価値の過半を占める
会社の株式

オーストラリアの土地の価値が
信託財産の価値の過半を占める
ユニットトラストのユニット

「直接的権利」 (DIRECT INTEREST)

「直接的権利」を構成する持分の割合



権利の「取得」

「相当の権利」「関連する権利」「直接的権利」の取得

原則

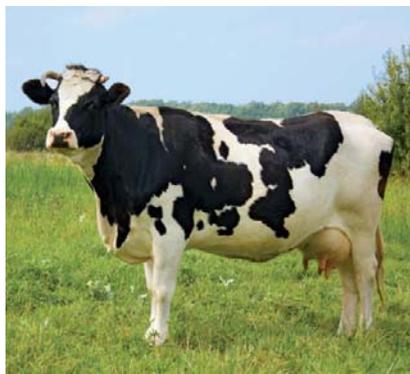
- 権利の取得に合意した時点
- オプションを取得した時点
(合意時点でのオプション行使の有無
に関係なし)

条件付契約

取得契約の効力発生が前提条件にかかっている場合、条件が成就した時点
(契約が効力を発した時点)

「アグリビジネス」 (AGRIBUSINESS)

- ▶ Australian and New Zealand Standard Industrial Classification Codes上、特定の分野に分類される事業
- ▶ 農業、林業、漁業、牧畜、園芸、一定の食品加工業など
- ▶ アグリビジネスからのEBITが全EBITの25%超の法人
- ▶ アグリビジネス関連資産が全資産の25%超の法人・事業



「オーストラリアの土地」 (AUSTRALIAN LAND)

変更前の土地の分類

オーストラリア農村地
(Australian rural land)

オーストラリア市街地
(Australian urban land)

- 住宅地
- 更地
- 国家遺産指定地
- その他 (商業用不動産など)



変更後の土地の分類

農業用地
(agricultural land)

居住用地
(residential land)

商業用地
(commercial land)

鉱業権
(mining or production
tenement)

「農業用地」 (AGRICULTURAL LAND)



変更前

「オーストラリア農村地」

- 全体が第一次産業（農業、牧畜、林業、水産業など）のために独占的に使用される土地



変更後

「農業用地」

- 第一次産業に使用されている土地、または合理的に使用することができる土地

- 「第一次産業」の定義は変わらず
- 変更後の定義の拡大

「居住用地」 (RESIDENTIAL LAND)

✓ 居住用地の定義に入るもの

- 住宅が最低 1 戸建っている土地
- 10 戸以上の住宅を合理的に建設できない土地



✗ 居住用地の定義に入らないもの

- 全体が第一次産業のために独占的に使用される土地
- 建てられている住居が「商業用住居 (commercial residential premises)」のみである土地

「商業用地」 (COMMERCIAL LAND)



商業用地の定義に入るもの

- 10戸以上の住宅を合理的に建設できる土地
- 商業用住居 (commercial residential premises)



商業用地の定義に入らないもの

- 全体が第一次産業ビジネスのために独占的に使用される土地
- 住宅 (商業用住居を除く) が最低1戸建っている土地
- 10戸以上の住宅を合理的に建設できない土地



「商業用地」 (COMMERCIAL LAND)

「商業用住居 (commercial residential premises)」の例



「鉱業権」

(MINING OR PRODUCTION TENEMENT)

連邦・州・準州法に基づき鉱物、石油またはガスを抽出する権利（またはその権利を確保する権利）

連邦・州・準州法に基づき鉱物、石油またはガスを抽出する権利を行使することを可能とするリース



TOPICS

1. 法的枠組の改正
2. 刷新された関連概念
3. 「重要な行為」と「通知義務行為」
4. 投資承認手続
5. 違反の結果
6. 近年の事例

「重要な行為」と「通知義務行為」

重要な行為 (Significant action)



- ▶ 「通知義務行為」と重ならない限り「重要な行為」を行うことについて通知義務はない
- ▶ ただし、通知・承認を受けなければ、財務大臣が国益に反すると判断した場合、禁止命令や反対取引命令が発せられる

通知義務行為 (Notifiable action)



- ▶ 事前の通知義務が発生する行為
- ▶ 「重要な行為」と重複する場合がある
- ▶ 通知義務免除の申請制度あり

5年間これら行為に関連する記録を保管する義務あり

「重要な行為」 (SIGNIFICANT ACTION)

会社/ユニットトラスト

- 該当する行為
- 基準値
- 対象会社・ユニットトラスト
- 支配権の移転（アグリビジネスを除く）

ビジネス資産

- 該当する行為
- 基準値
- 支配権の移転（アグリビジネスを除く）

オーストラリアの土地

- オーストラリアの土地の権利の取得
- 基準値

規則に規定されるもの

- メディアの5%以上の取得
- 外国政府投資家による
 - 法人・事業資産の直接的権利の取得
 - オーストラリアでの起業
 - 鉱業権・探査権または保有法人の取得

「重要な行為」 — 該当する行為

会社/ユニットトラスト

- 株式またはユニットの権利の取得
- アグリビジネスの直接的権利の取得
- シニアオフィサーを指示に従わせる取り決めまたは定款変更

事業資産

- 資産の権利の取得
- アグリビジネスの直接的権利の取得
- 資産のリース、運営権または利益の享受

オーストラリアの土地

- オーストラリアの土地の権利の取得

「重要な行為」 — 基準値 — 会社・ユニット トラスト・事業資産

対象会社・ユニットトラスト・事業資産	基準価値	基準値
アグリビジネス	取得価格 + 既存の持分の価値	\$55 m
センシティブビジネス ・ メディア、通信、運輸 ・ 軍事目的の製品・設備・技術の製造やサービス ・ 暗号・セキュリティ技術、通信システムの開発・製造・提供 ・ ウラン・プルトニウム採掘、核施設運営	①総資産価値または ②発行済み証券価値の 高い方	\$252 m
その他の対象会社・ユニットトラスト・事業資産	①総資産価値または ②発行済み証券価値の 高い方	\$1,094 m

注：

- ・ 日本の投資家のみ。投資元の国によっては別の基準値が適用される。
- ・ 規則上「重要な行為」とされるもの（例：海外政府投資家による投資）には適用されない。

「重要な行為」－基準値－オーストラリアの土地

対象の土地	基準値
<ul style="list-style-type: none">• 居住用地• 更地の商業用地• 鉱業権• 外国政府投資家によって取得される土地	ゼロ
農業用地	\$15 million
その他のオーストラリアの土地	\$1,094 million

注：日本の投資家のみ。投資元の国によっては別の基準値が適用される。

「重要な行為」 一対象会社・ユニットトラスト

会社



- (一社または他者と共同で) オーストラリアで全てまたは一部の事業を営む会社
- 過半数の株式または議決権を有する直接的または間接的親会社

ユニットトラスト



- 受託者がオーストラリアの土地または証券を所有しているもの
- 受託者がオーストラリアで事業を行うもの
- 運営がオーストラリアで行われているもの
- オーストラリア居住者が収益または資産の過半を有するもの
- オーストラリアの証券取引所に上場しているもの
- 上記該当のユニットトラストの過半数のユニットまたは議決権を保有するもの

「重要な行為」 — 支配権の移転

支配権の移転

本人（または本人との関係者）が対象会社・ユニット・事業の方針を決定する権限を行使できるようになること

OR

*証券に関連する「相当の権利」または「総合的相当の権利」の取得

*注: 連邦財務大臣は「相当の権利」または「総合的相当の権利」を取得しても支配権の移転が起こらないと判断することができる。

「重要な行為」 — 規則上「重要な行為」とされるもの



外国人によるオーストラリアのメディア事業（日刊紙発行、TV・ラジオ放送）またはこれを行う会社・ユニット・トラストの5%以上の権利の取得

外国政府投資家による会社・ユニット・事業資産の直接的権利の取得



外国政府投資家によるオーストラリアにおける新規事業の立ち上げ

外国政府投資家による鉱業権・探査権の取得、または鉱業権・探査権の価値が総資産価値の過半の会社・ユニット・トラストの10%以上の株式・ユニットの取得



「通知義務行為」

4つの条件

該当する行為

- ・ アグリビジネスの直接的権利の取得
- ・ 会社・トラストの相当の権利の取得
- ・ オーストラリアの土地の権利の取得

基準値

「重要な行為」の基準値と同じ

投資の対象

- ・ オーストラリアで事業を行うオーストラリアの会社
- ・ オーストラリアのユニットトラスト
- ・ 上記の親会社・持ち主

外国人による投資

規則上、「通知義務行為」とされる行為

- ・ メディアの5%以上の取得
- ・ 外国政府投資家による...
 - ・ 法人・事業資産の直接的権利の取得
 - ・ オーストラリアでの起業
 - ・ 鉱業権・探査権または保有法人の取得

「重要な行為」「通知義務行為」の適用除外

免除証明 (Exemption Certificate)

- 特定の投資家による一定の行為を「重要な行為」「通知義務行為」に関する法的義務の適用から一定期間免除

規則による適用除外の例

- 会社法上の強制買収
- 金融機関による融資に関する担保権取得
- オーストラリア投資家のための海外の証券保管機関による取得
- オーストラリアの政府機関・政府からの取得（外国政府投資家による取得を除く）
- 非居住者であるオーストラリア国民（土地の取得のみ適用）
- 土地の価値が資産価値の過半を占める上場会社・ユニットトラストの10%未満の取得
- 海外政府による外交目的のための商業用地または居住用地の取得

免除証明 (EXEMPTION CERTIFICATE)

新規住宅開発

- 新規住宅開発・売却目的（デベロッパーによる申請を想定）
- 付帯条件（オーストラリアでの広告など）の可能性

外国人によるオーストラリアの土地の権利取得

- 外国人が申請
- オーストラリアの土地に関連する権利のみ対象

中古住宅

- 外国人が申請
- 中古の住宅に関連する権利のみ対象



TOPICS

1. 法的枠組の改正
2. 刷新された関連概念
3. 「重要な行為」と「通知義務行為」
4. **投資承認手続**
5. 違反の結果
6. 近年の事例

連邦財務大臣の権限

国益を考慮

無条件で投資を承認

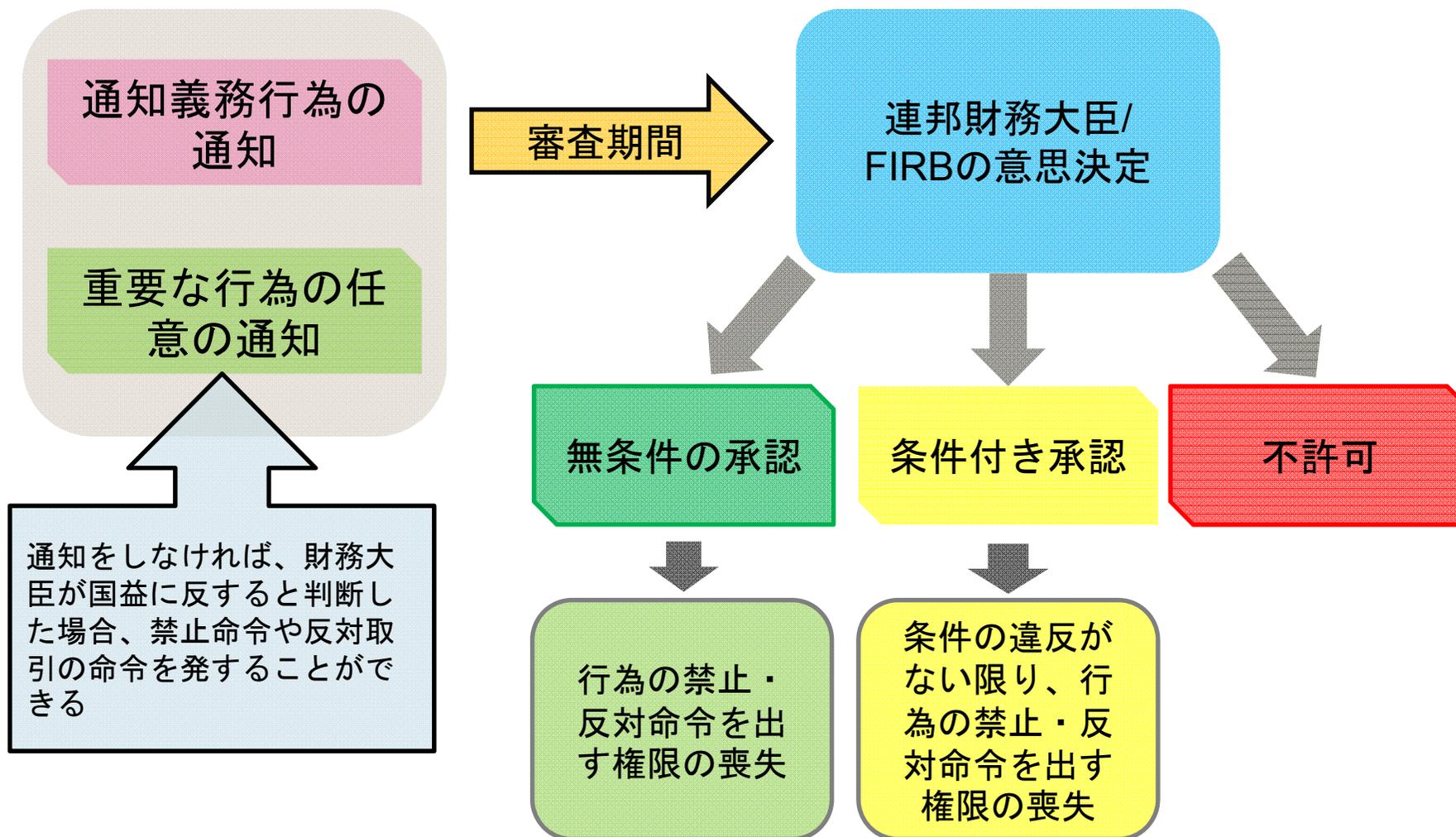
条件付きで投資を承認

投資の不許可

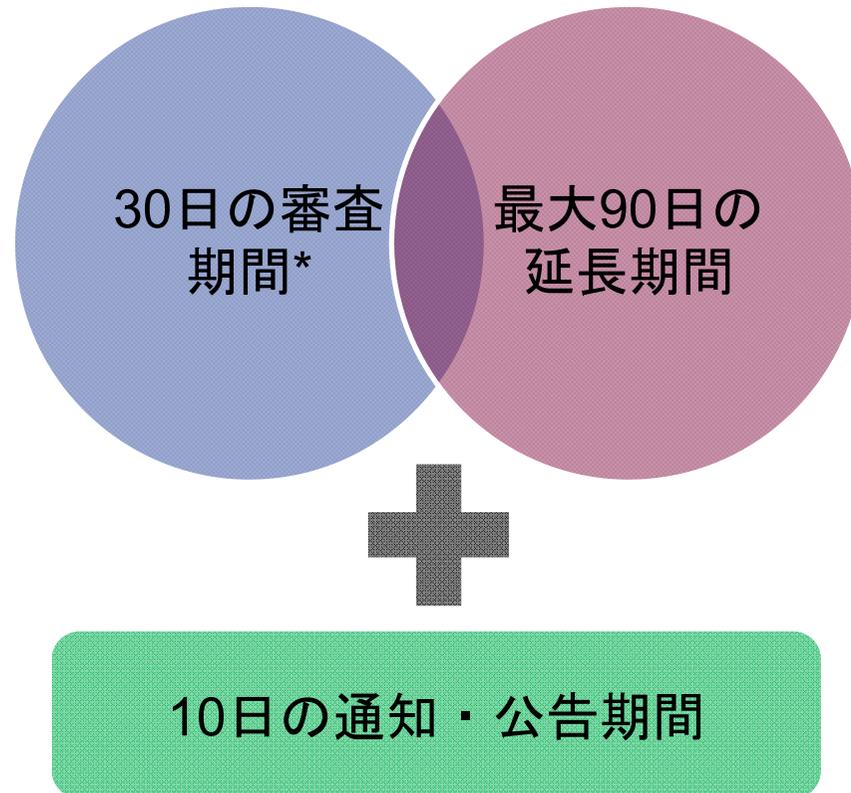
既に投資が行われた場合、反対
取引の命令

上記判断の変更

「重要な行為」と「通知義務行為」の通知



審査期間・通知期間



*追加情報の提供を求められた場合、情報が提供された時点が起算点となる。

免除証明の発行期限

30日の発行
可否の審査
期間

発行する場
合、10日の
付与期間



農業用地に対する投資－外国人による所有登録

Register of Foreign Ownership of Agricultural Land Act 2015

外国人による

- 農業用地の所有権
- 5年を超える農業用地の占有・使用権（リース、ライセンス等）

2015年7月1日時点のもの

2015年7月1日以降に取得・変更したもの

30日以内に通知

「外国人農業用地レジスター」に登録

2016年12月1日までは外国人による水利権を登録するレジスターの設立が予定される



手数料の導入

Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Act 2015

通知義務行為・
重要な行為の通知

免除証明の
申請・変更

通知を出さない状態
で行為について連邦
財務大臣が命令を発
した場合

行為の許可の
変更申請

手数料—通知義務行為の通知

通知義務行為	手数料	
株式またはユニットの相当の権利の取得	取得対価が10億ドル以下	\$25,000
	取得対価が10億ドル超	\$100,000
アグリビジネスの直接的権利の取得	取得対価が10億ドル以下	\$25,000
	取得対価が10億ドル超	\$100,000
居住用地または農業用地に関連する権利の取得	取得対価が100万ドル以下:	\$5,000
	取得対価が100万ドル超:	以下の金額
		$\text{取得対価} / 100\text{万} \times 10,000$
		(農業用地の手数料については\$100,000の上限)
更地以外の商業用地に関連する権利の取得	\$25,000	
更地の商業用地に関連する権利の取得	\$10,000	
鉱業権に関連する権利の取得	\$25,000	

手数料は物価指数を基準に毎年（FYごとに）更新される。

手数料—通知義務行為の通知

規則上、通知義務行為とされる行為

通知義務行為	手数料
メディア事業またはこれを行う会社・ユニット・トラストに関連する5%権利の取得	取得対価が10億ドル以下: \$25,000 取得対価が10億ドル超: \$100,000
外国政府投資家による会社・ユニット・トラスト・事業資産の直接的権利の取得	取得対価が10億ドル以下: \$25,000 取得対価が10億ドル超: \$100,000
外国政府投資家によるオーストラリアでの起業	\$10,000
外国政府投資家による鉱業権・探査権の取得、または鉱業権・探査権保有法人株式・ユニットの10%権利の取得	\$10,000

手数料は物価指数を基準に毎年（FYごとに）更新される。

手数料—その他の行為の通知

行為	手数料
株式またはユニットの相当の権利ではない権利の取得	取得対価が10億ドル以下: \$25,000 取得対価が10億ドル超: \$100,000
株式またはユニットの新規発行	取得対価が10億ドル以下: \$25,000 取得対価が10億ドル超: \$100,000
オーストラリアの事業資産に関連する権利の取得	取得対価が10億ドル以下: \$25,000 取得対価が10億ドル超: \$100,000
資産のリース、運営権または利益を享受する合意の締結または解消	\$25,000
シニアオフィサーを指示に従わせる取り決めまたは定款変更	\$25,000
投資承認通知の変更	オーストラリアの土地に関するもの: \$5,000 その他に関するもの: \$10,000

手数料は物価指数を基準に毎年（FYごとに）更新される。

手数料—免除証明

申請対象	手数料
新規住宅開発に関する免除証明	\$25,000
外国人によるオーストラリアの土地の権利取得に関する免除証明	取得対価が10億ドル以下: \$25,000 取得対価が10億ドル超: \$100,000
既存住宅に関する免除証明	取得対価が100万ドル以下: \$5,000 取得対価が100万ドル超: 以下の金額 $\text{取得対価} / 100\text{万} \times 10,000$
免除証明の変更	\$5,000

手数料は物価指数を基準に毎年（FYごとに）更新される。

TOPICS

1. 法的枠組の改正
2. 刷新された関連概念
3. 「重要な行為」と「通知義務行為」
4. 投資承認手続
5. 違反の結果
6. 近年の事例

刑事罰の対象となる行為

通知義務行為の通知を事前に行わない

重要な行為の通知を行い、財務大臣・FIRBの判断を待たずに行為を行う

FATA上の財務大臣の命令に違反する

行為承認の付帯条件や免除証明の条件に違反する

刑事罰

3年以下の懲役
(改正前は2年)

\$135,000以下の罰金
(改正前は\$90,000)

法人に対しては\$675,000以下の罰金
(改正前は\$450,000)



民事制裁

刑事罰対象行為は民事制裁金の対象行為

財務大臣の命令違反ごとに\$45,000以下の民事制裁金

居住用地の取得前に通知を提出しなかった場合、以下の民事制裁金

取得価格か市場価格のどちらか高いほうの10%



民事制裁－中古住宅の購入

短期滞在者が同時に2戸以上の中古住宅に関連する権利を保有すること

短期滞在者以外の外国人が中古住宅に関連する権利を取得すること

以下のうち最も大きい金額の民事制裁金：

- 売却金額で得たキャピタルゲイン
- 取得価格の25%
- 市場価格の25%



刑事・民事責任の範囲

刑事責任

- 他者の代理で行為を行うこと
- 未遂の行為
- 他者に行為を唆すこと
- 共謀すること

民事責任

- 未遂の行為
- ほう助すること
- 他者に行為を唆すこと
- 知りながら加担すること
- 共謀すること

TOPICS

1. 法的枠組の改正
2. 刷新された関連概念
3. 「重要な行為」と「通知義務行為」
4. 投資承認手続
5. 違反の結果
6. 近年の事例

近年の事例－ADMによるGRAINCORP買収 オファー

案件概要

入札者	米Archer Daniels Midland Corporation
対象	GrainCorpの100%株式
投資額	約A\$34億
投資申請提出	2013年5月



結果

ホッキー連邦財務大臣（当事）はGrainCorp買収を**認めない**決定。



- 2008年に政府の輸出専売システムが廃止
- 健全な競争市場の確立にはなお時間が必要である
- GrainCorpはオーストラリア東側地域で大きな市場シェアを有することから、本件取得によって競争が減殺され、穀物貯蔵・配送及び販売ネットワークへのアクセスが阻害される可能性がある



近年の事例—S. KIDMAN & CO. LTD

案件概要

入札者

中国の数社を含む、他アジア、カナダ、英国、南米からの複数の入札者

対象

S. Kidman & Co Ltd

投資額

未定（入札手続きによるため）



S. Kidman & Co Ltd

結果

モリソン連邦財務大臣は海外企業によるS. Kidman & Co Ltd買収を認めない決定。これを受けて入札者全員が投資承認申請を取り下げ、入札者がいなくなる。



- S. Kidman & Coはオーストラリア最大の民間土地所有者（北海道と四国を合わせた面積に相当）
- 同社の所有する大牧場の一つの用地の半分が軍事用立入禁止エリアに指定されている
- 売却対象とされた土地の規模と防衛上の懸念から、外国人による同社の買収は国益に反する

QUESTIONS?



www.claytonutz.com