

CLAYTON UTZ

# オーストラリアでの不動産投資 における関連法制度と実務上の 留意点について

クレイトン・ユッツ法律事務所

加納 寛之（パートナー）

2024年11月25日

# 1. オーストラリアの不動産法制度

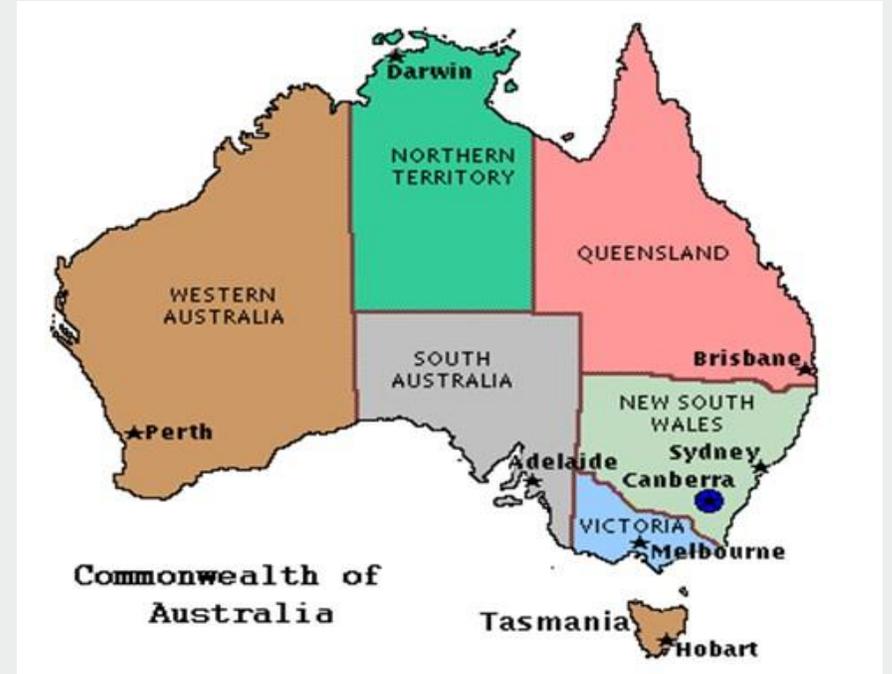
# オーストラリアの不動産法制度

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

管轄	法令
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、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



- 各州の法律は、類似する点もあるが、異なる点も多い
- したがって、不動産投資では原則として不動産が所在する州の弁護士を起用する必要あり



# オーストラリアの不動産法制度

土地の権利の種類		
1	旧システムの所有権 (Old system title)	
2	トレンスタイトル (Torrens title) ⇒ オーストラリアで最も一般的	
	Freehold	相続可能で無期限に土地を使用・処分できる権利
	Leasehold	一定期間において土地を使用できる権利
3	政府が保有する土地 (Crown land title)	
4	先住民の権利 (Native title)	

- 日本と同じく、個人や企業が土地を所有することができる (といえる)
- 厳密には、オーストラリアの土地は究極的には政府が所有するものとされており、政府が個人や企業に対して土地の権利 (Tenure) を設定することで、土地の使用権を得ることになる
- この土地を使用できる権利をトレンスタイトル (Torrens title) といい、FreeholdとLeaseholdの2種類がある。Freehold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考えてよい
- したがって、個人や企業がFreeholdを取得することで、オーストラリアでは土地の所有権を取得したといえる



# オーストラリアの不動産法制度

## 不動産登記制度 トレンスシステム (Torrens System)

- 登記されることによってはじめて不動産に関する権利（所有権、抵当権等）が発生する（title by registrationと呼ばれる）
- 登記は弁護士を通じて電子プラットフォーム（PEXA）で行われる
- 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
- 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）
- すなわち、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うことで不動産の所有権を取得できる

## 2. オーストラリアの外資規制

# オーストラリアの外資規制

## 外資審議委員会（FIRB）への申請・承認

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

オーストラリアの会社・信託、又は不動産に対する権益の取得前<sup>前</sup>に、FIRBの承認を得る必要あり

### 1. 外国人の定義

- ・ 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

### 2. 取得対象

#### （会社・信託）

- ・ 単独で**20%**以上の株式・受益権
- ・ 複数で**40%**以上の株式・受益権

#### （不動産）

- ・ 所有権
- ・ 抵当権
- ・ 5年を超える賃借権
- ・ 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**10%**以上の株式・受益権

### 3. 基準金額\*

#### （会社・信託）

- ・ 全資産又は発行済全株式の価値のいずれか高い方が**A\$1,427M**

#### （不動産）

- ・ 住宅用地：A\$0
- ・ 商業用地（更地）：A\$0
- ・ 商業用地（開発済）：A\$1,427M
- ・ 農業用地：A\$15M（累積価値）
- ・ 鉱業の採掘・生産権：A\$0

\* 取得者が日本人・法人の場合。金額は毎年1月1日に更新

# オーストラリアの外資規制

## FIRBの承認に関する実務上の留意点

- FIRBの承認が必要な場合は、当該承認の取得を条件とした契約にする、又は当該承認を取得してから売買契約を締結する
- FIRBへの申請手数料は申請の提出直後に支払う必要あり
- 直近四半期（2024年4月1日～2024年6月30日）、その前の四半期および過去3会計年度の承認状況は以下のとおり



Table 1: Number of investment proposals

	Commercial					Residential real estate				
	Current quarter	Previous quarter	2023-24	2022-23	2021-22	Current quarter	Previous quarter	2023-24	2022-23	2021-22
Approved with conditions	122	100	472	547	737	824	1,041	4,042	4,768	3,667
Approved without conditions	218	171	752	768	724	375	387	1,539	1,808	1,766
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>271</b>	<b>1,224</b>	<b>1,315</b>	<b>1,461</b>	<b>1,199</b>	<b>1,428</b>	<b>5,581</b>	<b>6,576</b>	<b>5,433</b>
Withdrawn	43	59	249	149	195	77	21	139	74	144
Prohibition orders	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Disposal orders	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0

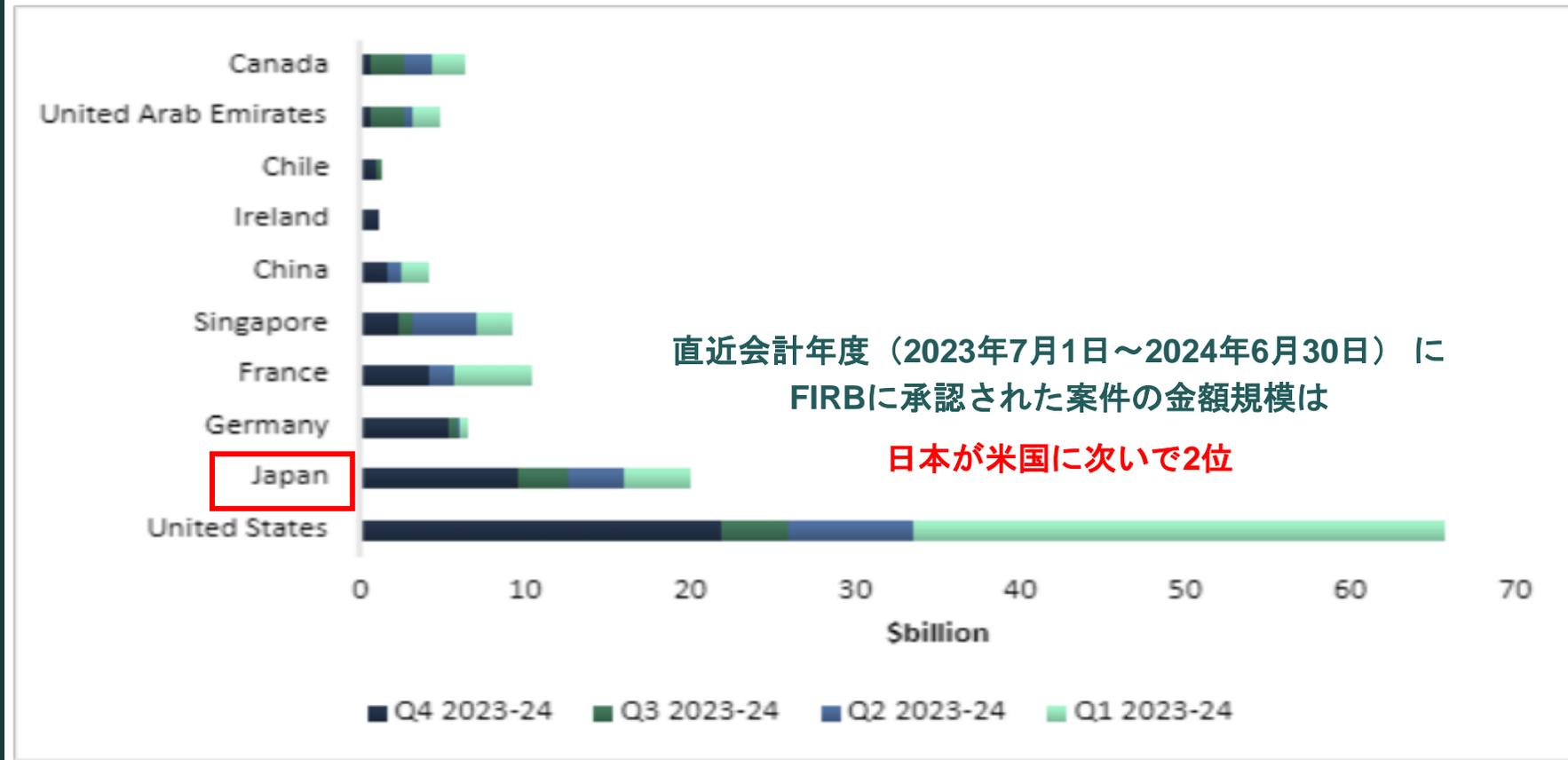
Note: Tables on residential real estate. Variations from previously published statistics:

承認されない案件は年間で数件程度

Some was exempt.

# オーストラリアの外資規制

Chart 1: Top 10 sources of investment by value of approved commercial investment proposals\*



出典: Quarterly Report on Foreign Investment – 1 April 2024 to 30 June 2024 \_ Foreign investment in Australia

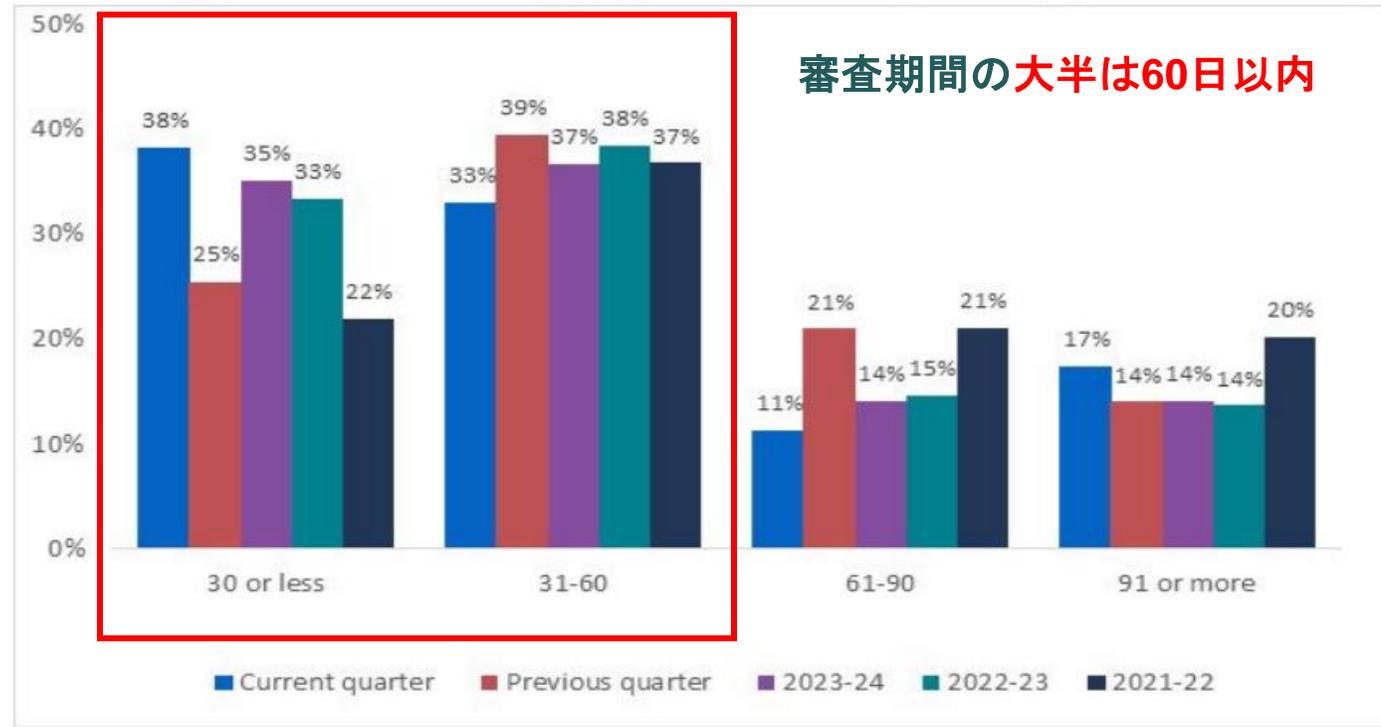
# オーストラリアの外資規制

Table 6: Median processing times for approved commercial investment proposals

Current quarter	Previous quarter	2023-24	2022-23	2021-22
41 days	49 days	42 days	41 days	52 days

審査期間の  
中央値は  
約40~50日

Chart 2: Approved investment proposal processing times (by number of days)



出典: Quarterly Report on Foreign Investment – 1 April 2024 to 30 June 2024 \_ Foreign investment in Australia

# オーストラリアの外資規制

## Build to rent (BTR) に影響を与える近年の外資規制の緩和

### 外国投資政策の公表 (2024年5月1日)

- 外国投資家による既存のBTR物件の取得が可能に

### FIRBの承認プロセスの 合理化

- 2025年1月1日から外国投資家による投資提案の50%を30日以内に処理するという目標の設定

### BTR開発への外国投資 の申請にかかるFIRB手 数料の実質的な減額

- 高額な「住宅用地」に関する投資手数料ではなく、より廉価な「商業用地」に関する投資手数料を適用

### BTR法案の提出 (2024年6月5日)

- BTR開発に対する資本的支出控除率 (capital works deduction rate) の引上げ：年間2.5%から4%
- BTR物件の賃貸収入やBTR物件の処分によるキャピタルゲインを含む、適格なBTR開発に対する資金支払いの最終源泉税率の引き下げ：30%から15%

### 3. ジョイント・ベンチャー（JV）の概要と実務上の留意点



# JVの概要

- リターンの最大化とリスクの軽減を目的に、JVを組成してプロジェクトを実行するケースが多い
- JVの参画者はそれぞれ補完的な役割を持つことが多い。たとえば、A社は豊富な資金を持ち、B社は開発技術を持ち、C社はプロジェクトの運営能力を持つ、など
- JVの参画者は、それぞれの出資比率に応じた権益（通常は合弁会社の株式、又は信託の受益権）を保有し、その持分に応じた利益を受け取る

# JVの概要

- JV参画者の間（**JV単位**）では「合弁契約（Joint Venture Agreement）」や「株主間契約（Shareholder/Unitholder Agreement）」を締結し、JV運営の取決めについて規定する
- このような合弁契約や株主間契約では、JV事業の目的、プロジェクト期間、出資方法、追加出資要件、資金調達や担保の方法、JV参加者間の責任やリスク配分、予算、利益分配の方法、取締役会・委員会の構成・会議の実施方法、議決権の要件、紛争解決方法、JVの解消や清算、JV資産の処分などを規定する
- 大きな視点（**プロジェクト単位**）で見た場合、たとえばA社が土地を所有し、B社がその土地を開発し、C社が融資するというように、各参加者の役割や権利義務等について規定した「開発契約（Development Agreement）」によってプロジェクトが管理される
- このような開発契約は、開発事業者、土地所有者、請負業者、出資者、資金提供者など、プロジェクトに関与するすべての関係者にとってのロードマップとなっており、開発費用を誰が負担するか、誰が作業を行うか、支払不能になった場合の対応や誰が保証を差し出すか、などを規定する

# JV組成のメリット

<u>資金調達へのアクセス</u>	プライベート投資やファンド・スルーを含む、より多様な資金調達が可能
<u>プロジェクトの効率化</u>	経験豊富な企業と協働することで、プロジェクトの運営・管理の効率化が可能
<u>知識やリソースの最大化</u>	JVパートナーの知見やリソースの活用が可能
<u>リスクの分散化</u>	急激なインフレや建設価格の高騰によるコスト増加等に伴うリスクの分散が可能
<u>現地の知見の獲得</u>	現地のパートナーとの提携による現地の知見・経験・専門知識の獲得
<u>税制上のメリット</u>	JVのストラクチャーによっては税制優遇措置が利用できる可能性
<u>戦略的提携</u>	他の企業やパートナーと戦略的提携を結ぶためのプラットフォームとして機能

# JV組成時の実務上の留意点

想定されるリスク	
<u>損失リスク</u>	プロジェクトの遅延等により損害が発生するリスク
<u>紛争リスク</u>	契約義務の不履行、信頼関係の欠如、ビジネス文化の相違等に起因する当事者間の紛争リスク
<u>政治リスク</u>	連邦・州政府による関連法令の変更等に起因するリスク
<u>その他</u>	プロジェクトの遅延に伴う土地保有者からの損害賠償請求などの想定外のリスク



このようなリスクを軽減すべく、次のような措置を講ずることが肝要

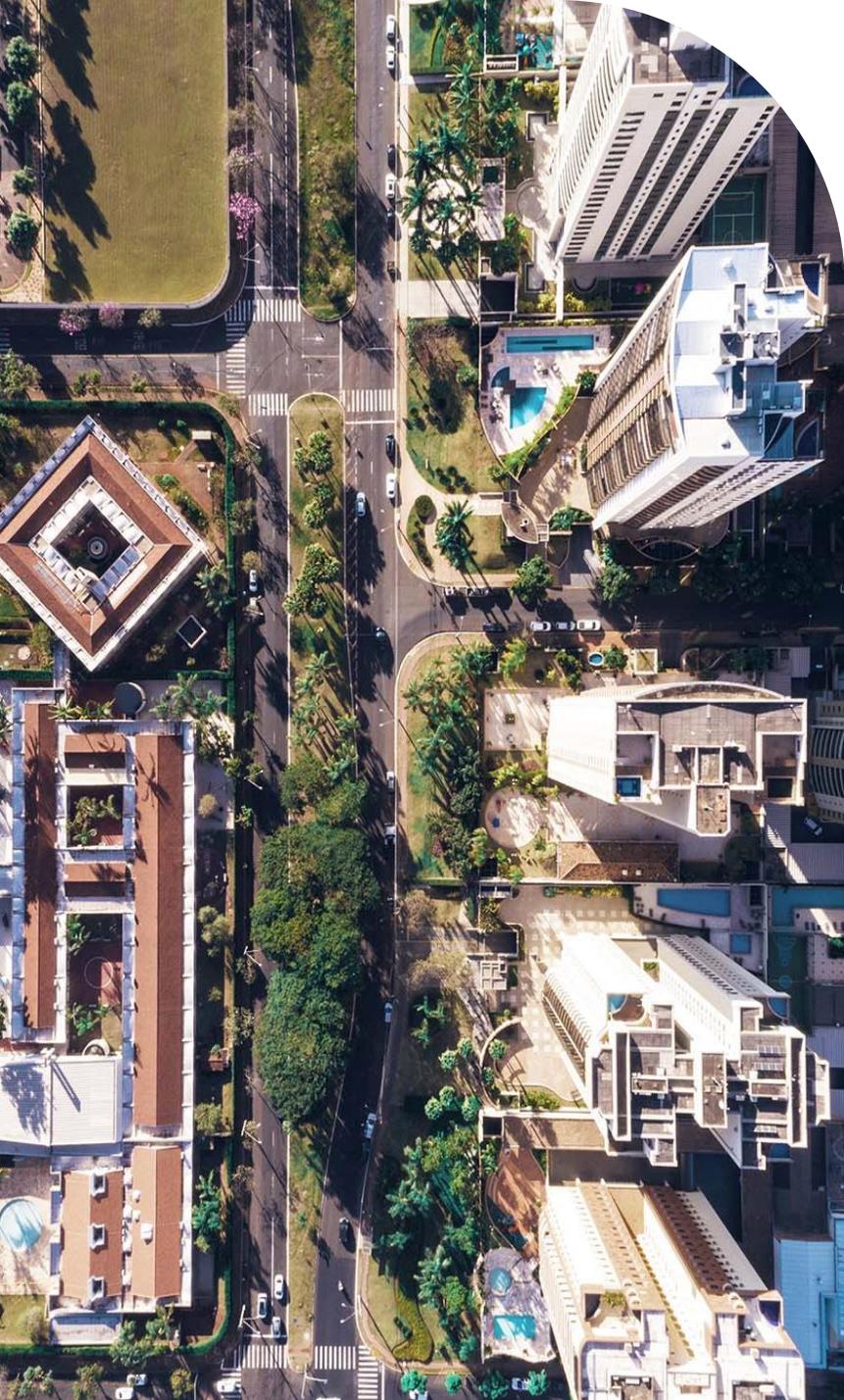
- 適切かつ詳細な合弁契約や株主間契約の作成
- リーガル・ファイナンス等の専門分野に関するアドバイスの取得
- プロジェクト期間中の定期的なJVミーティングの実施
- JVパートナー候補者の評判、信用及び経験に関する詳細な検討

## 4. 不動産投資における関連法制度の近年の動向

# 不動産投資における関連法制度の近年の動向

## Additional Foreign Duty and Land Tax Charges

	New South Wales	Victoria	Queensland	Western Australia	South Australia	ACT	Tasmania
<b>Additional Duty</b>							
<i>Highest Rate of Duty</i>	7%	6.5%	5.75%	5.15%	5.5%	4.54% residential	4.5%
<b>Additional Duty</b>	+8%*	+8%	+8%	+7%	+7%	N/A	+8% residential +1.5% primary production
<b>Land Affected</b>	Residential land including development land - with some exceptions.	Residential land including development land - with some exceptions.	Residential land including development land - with some exceptions.	Residential property including development land - with some exceptions.	Residential land including development land - with some exceptions.	N/A	Residential land including development land - with some exceptions. Primary production land.
<b>Who is Foreign For Duty Purposes?</b>	Foreign person within the meaning of the Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 as modified by s104J of the Duties Act 1997 (NSW)	Transferee or a person who makes a relevant acquisition and that transferee or person is— (a) a foreign natural person; or (b) a foreign corporation; or (c) the trustee of a foreign trust; as those terms are defined in the Duties Act 2000 (Vic)	Foreign persons, companies and trusts, and Australian companies and trusts >50% foreign	Foreign persons, companies and trusts, and Australian companies and trusts >50% foreign	Foreign persons, companies and trusts, and Australian companies and trusts >50% foreign	N/A	Foreign persons, companies and trusts, and Australian companies and trusts >50% foreign
<b>Additional Land Tax</b>							
<i>Highest Rate of Tax</i>	2%	2.65%	2.75%	2.67%	2.4%	1.26%	1.5%
<b>Additional Land Tax</b>	4%*	4%	3%	N/A	N/A	.75%	2%
<b>Land Affected</b>	Residential land.	All land owned by absentee owners.	All land subject to land tax in Queensland, plus homes and primary production land.	N/A	N/A	Residential land.	Residential land.
<b>Who is Foreign For Land Tax Purposes?</b>	Foreign person within the meaning of the Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 as modified by s 104J of the Duties Act 1997 (NSW)	Any individual not an Australian citizen/permanent resident and does not reside in Australia who was absent from Australia on 31 December of the year prior to the tax year, or for more than 6 months in total in the calendar year prior to the tax year.	Foreign persons, companies and trusts, and Australian companies >50% foreign and trusts with a foreign beneficiary, and absentees (meaning natural persons, including trustees, not usually living in Australia - with some exceptions).	N/A	N/A	Foreign persons companies and trusts and Australian companies >50% foreign and trusts with a foreign beneficiary	Foreign persons, companies and trusts, and Australian companies and trusts >50% foreign



# 不動産投資における関連法制度の近年の動向

## ニューサウスウェールズ州

### 2024年歳入改正法（Revenue Legislation Amendment Act 2024）の施行

- 2025年1月1日以降にニューサウスウェールズ州内で住宅用不動産の売買契約を締結する外国投資家に対するサーチャージ税率が、従前の8%から9%へ引き上げ

### 2024年住宅（不動産リース）コミュニティ改正法（Residential（Land Lease）Communities Amendment Act 2024）の施行

- 2024年9月25日及び12月11日に、住民の権利保護を強化し、契約の透明性と公正を高めることを目的とする2024年住宅（不動産リース）コミュニティ改正法が施行予定
- 主な改正内容：
  - ✓ 事業者が住宅内に立ち入ることができる状況を制限すること
  - ✓ 事業者の同意なしに住宅に小規模な改装や追加を行えるようにすること
  - ✓ 事業者が、住民に影響を与える可能性のある開発・計画申請を行う前に、全ての住民に通知することを義務付けること
  - ✓ 12ヶ月の期間内での借地料の引き上げ回数及び金額を制限すること
  - ✓ 借地契約の終了に関する住宅所有者の権利を規定すること



# 不動産投資における関連法制度の近年の動向

## 西オーストラリア州

### オフ・ザ・プランの開発物件購入時における印紙税の課税繰り延べ措置の公表

- 2024年9月、西オーストラリア州政府は、以下の要件を全て満たす場合、契約日から3年以内という印紙税の支払期限を、最長12か月間繰り延べることを公表
  - a. オフ・ザ・プランで新築住宅ユニット又はアパートメントを購入
  - b. 開発が契約日から3年以内に完成する予定だったものの、予期せぬ開発の遅延により完成していない
  - c. 開発遅延のためクロージング前に印紙税の支払期限が到来

## クイーンズランド州

### 2023年財産法（Property Law Act 2023）の施行

- クイーンズランド州における財産法に、広範囲で大幅な変更を加える2023年財産法が2025年8月1日に施行予定
- 新しいベンダー情報開示義務制度に対応するために必要となる資料や証明書を定めた2024年財産法規則（Property Law Regulation 2024）も公布され、同様に2025年8月1日に施行予定

## **Sydney**

Level 15  
1 Bligh Street  
Sydney NSW 2000  
+61 2 9353 4000

## **Melbourne**

Level 18  
333 Collins Street  
Melbourne VIC 3000  
+61 3 9286 6000

## **Brisbane**

Level 28  
Riparian Plaza  
71 Eagle Street  
Brisbane QLD 4000  
+61 7 3292 7000

## **Perth**

Level 27  
QV.1 Building  
250 St Georges Terrace  
Perth WA 6000  
+61 8 9426 8000

## **Canberra**

Level 10  
NewActon Nishi  
2 Phillip Law Street  
Canberra ACT 2601  
+61 2 6279 4000

## **Darwin**

17-19 Lindsay Street  
Darwin NT 0800  
+61 8 8943 2555

