

TMI 総合法律事務所
(フィリピン現地デスク)

改正外国投資家リース法

Point !

- ✓ 外国投資家による私有地のリース期間の上限を75年から99年に延長
- ✓ リース契約・サブリース契約について登記所への登記及び権利証への注記を義務化
- ✓ リース契約締結後3年以内の投資プロジェクト開始義務を新設
- ✓ 禁止行為に違反する契約は無効 (void ab initio) とし、罰則を強化

2025年9月、外国投資家による私有地の長期リースを拡張する共和国法第12252号（以下「改正外国投資家リース法」）が成立し、同法の施行規則（以下「IRR」）が2026年1月に発効した。本法は、1993年制定の「投資家リース法（共和国法第7652号）」を改正するものであり、外国資本による土地利用制度の見直しとして注目されている。

【要約】

改正外国投資家リース法は、外国投資家による私有地の賃借期間を最長99年まで延長するとともに、登記義務の明確化、投資実行義務の導入及び罰則強化等を規定している。これらにより、外国投資家にとって土地利用の長期安定性が向上する一方で、政府による投資の実効性及びコンプライアンスに対する規律が強化されている。



團 雅生

Masao Dan

(パートナー)

2010年弁護士登録（第一東京弁護士会）。2016年からマニラに出向し、フィリピン案件全般を取り扱う。

M-Dan@tmi.gr.jp



生駒 大典

Hironori Ikoma

(アソシエイト)

2018年弁護士登録（愛知県弁護士会）。マニラ首都圏の現地法律事務所に4年間の駐在経験。

H-Ikoma@tmi.gr.jp



Ma. Luisa

Manalaysay

(外国法事務弁護士

(フィリピン法))

2012年フィリピン弁護士会登録、2023年第一東京弁護士会外国法事務弁護士登録。フィリピンの大手法律事務所を経て2023年からTMI総合法律事務所東京オフィス勤務。

| 主な改正項目 | 内容 |
|----------|--|
| リース期間の上限 | 最長99年（改正前は最長75年） |
| 期間短縮の規定 | FIRB（財政インセンティブ審査委員会）又は関連機関の勧告に基づき、大統領が短縮可能 |
| 登記義務 | リース契約及びサブリース契約について、登記所への登記及び権利証への注記を義務化 |
| 投資実行義務 | リース契約締結後3年以内に事業開始義務 |
| 無効規定 | 禁止行為に違反する契約は無効（void ab initio） |
| 罰則の強化 | 100万～1,000万ペソの罰金、又は6か月～6年の禁錮刑 |

【改正の背景】

フィリピン憲法（1987年憲法）第12条第7項は、外国人及び外資比率40%超の法人による私有地所有を禁止している。このため、外国投資家は土地を直接取得することができず、リースによって土地利用権を確保する必要がある。

この点、外国法人によるリースの期間は原則として25年（更新により最長50年）に限られるが（大統領令第471号第1条）、1993年制定の「投資家リース法（共和国法第7652号）」は、フィリピンにおいて投資を行う外国投資家に対し、私有地の75年（50年+更新25年）までの長期リースを認める制度を導入した。もっとも、リース期間に制約があることや、登記に関する規律が明確でなかったことから、投資の安定性確保に課題があった。

特に実務上は、賃貸人がリース契約の登記に応じないことが多いため、賃借人は、長期のリース契約を締結したとしても賃借権を第三者に対抗することができず、土地所有者の変更時に権利が十分に保護されないという問題が指摘されていた。こうした背景の下、改正外国投資家リース法は、外国直接投資（FDI）の促進と公共利益の確保を両立させることを目的として制定された。

なお、本法は、フィリピンにおいて投資を行う外国投資家に適用され、改正前はIRRによりBOI（投資委員会）による承認が適用の要件とされていたところ、本改正により、外国投資法やCREATE法等に基づく投資の承認・登録が適用のための要件とされた（改正外国投資家リース法により改正された投資家リース法（以下「改正後の投資家リース法」）第4条第4項）。

【主な改正内容】

1. リース期間の延長

最大の改正点は、外国投資家によるリース期間の上限を従来の75年から最長99年に延長したことである（改正後の投資家リース法第4条第1項）。

もっとも、この期間は無制限に保証されるものではなく、国家安全保障又は重要インフラ等に関する事業については、財政インセンティブ審査委員会（FIRB）又はその他の関連機関の勧告に基づき、大統領がリース期間を短縮できる規定が新設された（同第4条第1項但書）。

2. 登記制度の強化

改正外国投資家リース法は、外国投資法やCREATE法等に基づき承認・登録された投資に関連するリース契約について、当該不動産の所在地の登記所への登記及び権利証（certificate of title）への注記を新たに義務付けた。登記により、賃借人は賃借権を第三者に対抗することが可能となる（改正後の投資家リース法第4条第5項）。

登記のためには、以下の書類の提出が求められる（改正後の投資家リース法第4条第6項、改正後のIRR RuleⅢ第2条、第3条）。

- (a) 承認・登録された投資の証明
- (b) 以下の必須条項を含む公証済みリース契約書
 - (i) リース期間（開始日及び最長期間を含み、99年を超えてはならない。）
 - (ii) 承認・登録された投資の目的に必要な賃借面積（測量に基づく土地の境界・面積等の技術的記述を含む。）
 - (iii) 承認・登録された投資の目的
 - (iv) 投資の目的若しくはプロジェクトが変更された場合、又はリース契約の締結後合理的な期間内に投資プロジェクトを開始しない場合における終了条項
 - (v) 借主がフィリピンに対して社会的・経済的貢献を行う旨の誓約条項
 - (vi) 借主がリース契約の締結後3年以内に投資プロジェクトを開始する旨の誓約条項
- (c) 所轄官庁からの通知書
- (d) 対象不動産のリース契約に係る技術的記述が記録された権利証の原本

また、登記後5営業日以内に、借主は関係当局に対して以下の書類を提出する義務を負う（改正後のIRR RuleⅣ第2条）。

- (a) 承認・登録された投資の証明
- (b) IRRに定める必須条項を含むリース契約書の写し
- (c) 権利証

3. サブリースの整備

改正外国投資家リース法は、元リース契約に明示的禁止がない限り、賃借人は賃貸人の同意を得て物件を転貸できることを認めるとともに、サブリース契約についても登記及び権利証への注記を義務付けた。これにより、サブリースを活用したスキームの法的安定性が向上した（改正後の投資家リース法第5-A条、第5-B条）。

4. 投資実行義務

改正外国投資家リース法は、投資家に対してリース契約締結から3年以内に事業を開始する義務を課している（改正後の投資家リース法第6条）。正当な理由なく着手が遅れた場合、BOI（投資委員会）やFIRB等の所管当局が説明を求め、必要に応じて合理的期間内の履行を命じる。その後も履行されない場合には、本法に基づき付与された権利の取消しなどの措置が講じられ得る（改正後の投資家リース法第6条）。

5. 罰則の強化

禁止行為への違反があった場合には、契約は無効（void ab initio）とされる。加えて、関係当事者に対して、罰金100万～1,000万ペソ又は6か月～6年の禁錮刑が科される（改正後の投資家リース法第7条）。

【実務への影響】

改正外国投資家リース法により、外国投資家はフィリピンにおいてより長期的かつ安定的に土地を利用することが可能となり、製造業等における投資環境の改善が期待される。もっとも、改正法は、国家安全保障又は重要インフラに関する事業について、FIRBその他の関連機関の勧告に基づき大統領がリース期間を短縮できる規定を設けている（改正後の投資家リース法第4条第1項但書）。この規定は、外国資本による重要産業・インフラへの過度な支配を防止し、国家安全保障上の利益を確保するための安全弁として位置付けられるものである。もっとも、同規定の対象は国家安全保障又は重要インフラに関する事業に限定されているため、一般的な製造業や商業投資に対して期間短縮が行われる可能性は低いと考えられる。したがって、通常の投資案件において当該規定が投資の安定性を実質的に損なうリスクは限定的であるといえる。

また、PEZA（フィリピン経済特区庁）その他の投資促進機関に登録された投資に関しては、リース契約作成の際に、登記要件を満たす内容とした上で、遅滞なく登記を行う必要がある。当該登記を欠く場合には、第三者に対してリース権を対抗することができないリスクがある点に改めて留意が必要である。

以上