



## UAE不動産法の概要

アザリ法律事務所

朴宰成

2008年6月

1. Dubai

2 Abu Dhabi

3. RAK

4 Ajman

5 Other Emirates



## Overview

- ・ 「ドバイ」でよく知られるアラブ首長国連邦(United Arab Emirates、UAE)は、アブダビ、ドバイ、シャルジャ、アジマン、ウム・アル・カイウィン、ラス・アル・ハイマ、フジャイラの7つの首長国が集まり形成された、ひとつの連邦国家である。
- ・ 1971年にイギリスから独立したUAEは、各首長国に独自の政府および法律がある。不動産法については、連邦民法Law No. 5 1985を基礎に各首長国が独自に管理している。
- ・ 連邦民法には外国人の不動産投資についての記述はなく、各首長国の不動産法の中に記述がある。
- ・ 不動産法について、ドバイを例に挙げると、フリーホールド(Freehold)、リースホールド(Leasehold)、土地局への登録(Registration Land Department)といった規定があり、外国人投資家の不動産所有を保護している。

## Dubai

- ・ 2002年不動産市場を外国人投資家に開放。UAEをはじめ中東の不動産開発ブームの火付け役となる。ドバイ不動産法には、UAEの他の首長国と比べ、外国人投資家が投資しやすい環境が盛り込まれている。
- ・ 2006年不動産登録法が施行される。政府機関であるドバイ土地局(Dubai Land Department)に購入した不動産を登録することができ、その所有権が法律的に保護される。
- ・ 登録の対象になるのはFreehold Ownership、Right of Usufruct、Leasehold、Right of Musatahaである。

Freehold Ownership(自由所有権)	期間限定なしに、所有権を保証
Right of Usufruct(用益権)	不動産を一定期間使用、利益発生権も保証
Leasehold(99年リース)	99年間所有権を保証、権利の販売も可
Right of Musataha	土地を賃貸、不動産開発も可

## Dubai

- ・ UAEとGCC(湾岸経済協力会議)諸国以外の外国人投資家に対する土地所有権は、ドバイ政府が指定した地域内に限定される。
- ・ 開発可能な土地についても同様、政府が指定した地域内に限定される。
- ・ 政府の指定地域以外は購入できず、仮に賃貸しても政府に登録できず、所有権は認められない。但し、オーナーと契約した場合は使用权が得られる。
- ・ ドバイ土地局所有の不動産を登録すると、その所有権を証明する証明書が発行される。
- ・ この証明書は、不動産のオーナー(持ち主)の履歴に引き続き記録されるため、不動産購入の際、ドバイ土地局で確認するのが良い。

## Abu Dhabi

- ・ UAEの首都であるアブダビは、ドバイに出遅れつつも、不動産市場を外国人投資家に開放しはじめた。最近は大規模プロジェクトを発表し、不動産市場がますます活発になっている。
- ・ 2005年にアブダビ不動産法が施行される。首長国政府に土地登録局(Land Registration Department)を設置、不動産の登録、所有者の証明、関係書類の証明、登録書の発行などの業務を行っている。
- ・ UAE国民はアブダビ内の不動産を所有でき、GCC諸国の国民はインベストメント・ゾーン(Investment Zone)と呼ばれる政府指定のフリーホールド不動産や土地を所有できる。
- ・ 外国人投資家の場合、インベストメント・ゾーン内のアパートやビルの所有はできるが、ドバイと違い、所有するアパートやビルがある土地の所有は認められない。
- ・ 99年賃貸可のRight of Usufruct(用益権)と50年賃貸可のRight of Musatahaが可能であり、オーナーと協議をし更新ができる。

## RAK (Ras Al Khaimah)

- 2005年ラス・アル・ハイマ不動産法の施行により、外国人投資家は政府指定地域のフリーホールド不動産が購入できるようになる。
- フリーホールドを基本に、土地購入ができる。
- 外国人投資家の土地所有権を認める登録制度は現在まで確認されていない。開発者との購買契約が認められる程度である。
- リースも可能であるが、法律には特に規定されていない。

## Ajman

- ・ UAEの7つの首長国の中でも一番小さいアジマンだが、外国人投資家には最も積極的である。
- ・ しかし、外国人投資家に対する不動産法はまだ作成されていない。
- ・ リースが可能である。

## Other Emirates

### Sharjah

- ・ 外国人投資家は不動産の購入はできないが、最大25年間のリースホールド所有権は認められる。

### Fujairah

- ・ 現在、特に不動産法はない。外国人による不動産所有権は認められない。

### Umm Al Quwain

- ・ 99年リース可のRight of Usufruct(用益権)と50年リース可のRight of Musatahaは可能であるが、土地を含まない不動産所有が認められる。

## Typical Law in UAE

	Dubai	Abu Dhabi	Ajman	UAQ	RAK	Fujairah	Sharjah
Freehold	Y	Y	Y		Y		
Registration of Freehold	Y	Y					
Leasehold or Right of Usufruct	Y	Y	Y	Y	Y		Y
Escrow Account	Y						

- ・ **会社名:** AZHARI Legal Consultancy (アザリ法律事務所)
- ・ **住所:** Al Maidan Tower 2 Suite 204, Al Maktoum Street, Deira  
P.O.Box 101, Dubai – U.A.E
- ・ **電話:** +971-4-234 1207
- ・ **ファックス:** +971-4-234 1208
- ・ **メール:** park@azhari-law.com