

調査時点 2010年2月10日

1. 不動産売買に関する法令

サウジアラビア（以下「サウジ」という）の不動産の売買については、主に以下の3つの法律により規律されている。

(1) 非サウジアラビア投資家の不動産所有及び不動産投資に関する法律

この法律は、サウジ以外の国籍を有する個人（以下「非サウジ人」という）または非サウジ人が持分の全部もしくは一部を保有している企業（以下非サウジ人と合わせて「非サウジ投資家」という）によるサウジにおける不動産所有と不動産投資に関する規制を定めている（詳細は、日本貿易振興機構（ジェトロ）のウェブサイト [『非サウジアラビア投資家の不動産所有及び不動産投資に関する法律』](#) 参照）。

(2) 外国投資法

この法律は、外国投資家（外国投資家の定義は上記（1）における「非サウジ投資家」の定義と同様である）によるサウジに対する投資に関する規制等を定めるとともに、当該投資に関する外国投資家の権利と義務を定めている（詳細は、ジェトロのウェブサイト [『外国投資法』](#) 参照）。

(3) 商業的隠匿防止法

この法律では、非サウジ投資家が、自己の計算で、または他人と共同して、外国投資法その他の関連法令において禁じられている事業活動に対して投資することまたはそのような事業活動を行うことを禁止している。また、不適切な投資または事業活動を可能にしたサウジ国民も、共犯者を隠匿しているものとみなされ、投獄を含む厳しい刑罰が課せられると規定している。

つまり、外国投資法において禁じられている事業活動を行った者

は、外国投資法と商業的隠匿防止法の両方に違反することとなる。

2. 不動産の売買に関する規制

(1) 不動産の購入に関する規制

非サウジアラビア投資家の不動産所有及び不動産投資に関する法律により、非サウジ投資家は、以下のいずれかの利用目的のためのみ、サウジで不動産を購入することが認められている。

ア 専門的、技術的、または経済的事業活動を実施するための利用。

イ サウジアラビア総合投資院（Saudi Arabian General Investment Authority ; SAGIA、以下「SAGIA」という）の外国投資ライセンスを取得したプロジェクトに従事する従業員の個人住宅用不動産としての利用。

ウ 適法な滞在許可証（イカーマ（*Iqama*））を有する個人の居住のための利用。

非サウジ投資家が不動産を購入しようとする場合、内務省（Ministry of Interior）の認可を得なければならない。

なお、非サウジ投資家は、メッカとマディーナにおいて不動産を購入することを禁じられている。

(2) 不動産開発事業に関する規制

外国投資家がサウジにおいて事業を行おうとする場合は SAGIA から外国投資ライセンスを取得する必要があるところ、当該ライセンスの目的となるプロジェクトが不動産開発に関連するプロジェクトである場合、当該プロジェクトの費用総額（土地取得費用と建築費用の双方）は、3,000 万サウジ・リヤル以上でなければならない。また、法令上、当該プロジェクトのための土地取得の日から 5 年以内に、投資を完了させる必要があるとされている（投資を完了させるとは、建物を建築することをいうと考えられている）。

3. 不動産売買の仲介業務に関する規制

不動産売買の仲介業務は、外国投資法に基づき公布される、外国投資家

による実施が禁止される事業分野を規定する外資参入禁止業種（ネガティブ・リスト）（以下「ネガティブ・リスト」という）の対象事業に含まれている（ネガティブ・リストに関する詳細は、ジェトロのウェブサイト『[外資参入禁止業種（ネガティブ・リスト）](#)』参照）。従って、外国投資家は、サウジにおいて不動産売買の仲介業務を行うことはできない。

4. 不動産売買に関する新たな規制について

サウジの内閣により、住宅、商用、オフィス、サービスおよび工業用不動産について、計画と異なる売却（off the plan sales）に対し新たな規制が課されるようになる予定である。

当該規制は、新たに組織される予定の委員会の承認を得ずに、サウジ国内と国外の双方において広告その他の販売促進活動を行うことを禁止するものである。販売促進活動に関して、同委員会の承認を得るに当たっては、不動産開発業者には、技術的能力と財務的能力などの、不動産開発業者が満たすことが必要とされる条件について説明する義務が課されるようである。

ただし、この新たな規制の詳細はまだ決定されていないため、今後の動向に留意が必要である。

【関連法規・制度名】

[外国投資法](#)

[外資参入禁止業種（ネガティブ・リスト）](#)

[非サウジアラビア投資家の不動産所有及び不動産投資に関する法律](#)

【関連 URL】

Ministry of Interior（内務省）

<http://www.moi.gov.sa/wps/portal>

Saudi Arabian General Investment Authority ; SAGIA（サウジアラビア総合投資院）

<http://sagia.gov.sa/>

※本資料は、日本貿易振興機構（ジェトロ）の委託を受けた西村あさひ法律事務所が、ジェトロの事前承諾の下、サウジアラビア所在の法律事務所の協力を得て作成したものです（法令等のアラビア語版による原典は参照しておりません。本資料に含まれる情報は仮訳の部分を含みます）。本資料は、2010年2月

10 日までに収集した情報のみに基づいております。従って、本資料に含まれる情報について、最新性・正確性・完全性が担保されていない可能性がありますので、あらかじめご了承ください。

※本資料は、ジェトロまたは西村あさひ法律事務所による法的意見・見解・助言等を示すものではありませんので、本資料のみに依拠せず、別途専門家から助言を受けてください。