

MHM Asian Legal Insights

第 34 号 (2014 年 12 月号)

森・濱田松本法律事務所 アジアプラクティスグループ
(編集責任者：弁護士 武川 丈士、弁護士 小松 岳志)

今月のトピック

1. インドネシア : マルチファイナンスに関する OJK 規則の改正
2. タイ : 保証・抵当権に係る民商法改正—既存の保証・抵当権にも影響があります—
3. ベトナム : 不動産事業法の改正—不動産のサブリース解禁—

今月のコラム —ベトナムで楽しむローカル料理とフランス料理—

はじめに

このたび、森・濱田松本法律事務所アジアプラクティスグループでは、東南・南アジア各国のリーガルニュースを集めたニュースレター、**MHM Asian Legal Insights 第 34 号 (2014 年 12 月号)** を作成いたしました。今後の皆様の東南・南アジアにおける業務展開の一助となれば幸いに存じます。

1. インドネシア：マルチファイナンスに関する OJK 規則の改正

2014 年 11 月 19 日、インドネシア金融庁 (Otoritas Jasa Keuangan、「OJK」) は、銀行、資本市場、ノンバンク金融機関に適用される 20 の規則を制定しました。そのうち以下の 4 つの規則がいわゆるマルチファイナンス会社 (マルチファイナンスの内容については下記①「マルチファイナンス事業の仕組みに関する規則」をご参照) に関するものです。

- ① マルチファイナンス事業の仕組みに関する規則 (Reg. No. 29/POJK.05/2014)
- ② マルチファイナンス会社に対する許認可とその組織に関する規則 (Reg. No. 28/POJK.05/2014)
- ③ マルチファイナンス会社の適切なコーポレートガバナンスに関する規則 (Reg. No. 30/POJK.05/2014)
- ④ シャリーア・マルチファイナンス事業の仕組みに関する規則 (Reg. No. 31/POJK.05/2014)

これらの規則は、インドネシアにおいて、近年マルチファイナンス業界が急速に成長していることを受けて新たに制定されたものです。本ニュースレターでは、主に日系企業にも関連すると思われる上記①から③の規則について、その概要をご紹介します。なお、従前、インドネシア財務省がマルチファイナンス会社に関する規則 (「旧規則」)

MHM Asian Legal Insights

を設けておりましたが、本規則の制定により、マルチファイナンス会社は今後旧規則ではなく本規則に基づき規制されることとなります。

① マルチファイナンス事業の仕組みに関する規則

本規則の下、マルチファイナンス会社は、物やサービスの調達に係る金融を行う会社と定義されており、投資ファイナンス事業、運転資本ファイナンス事業、多目的ファイナンス事業、その他 OJK が認めたファイナンス事業、オペレーティングリース、投資信託や低所得者層向け保険等の金融商品の販売等の手数料ビジネスを営むことができるものとされています。旧規則ではマルチファイナンス事業をリース、ファクタリング、クレジットカード及びコンシューマーファイナンスに分類していましたが、本規則は分類方法を変更し、手数料ビジネスを追加した点が新しい点となります。また、マルチファイナンス会社は、銀行業務、約束手形の発行、保証提供等の業務はできず、また、常に財務の健全性を維持する義務を負います（自己資本比率を 10%以上に保つ義務を含みます）。

また旧規則同様、本規則の下でもマルチファイナンス会社は以下の義務も負います。

- (i) 資産に占める顧客向け債権の比率を 40%以上に維持する義務
- (ii) 株式会社 (PT) の場合は 1,000 億ルピア（現在の為替レートで約 9 億 4,000 万円）、協同組合 (cooperative) の場合は 500 億ルピア（現在の為替レートで約 4 億 7,000 万円）以上の払込済資本を保持する義務
- (iii) OJK に対し、月次報告書及び監査済み年次報告書を提出する義務

② マルチファイナンス会社に対する許認可とその組織に関する規則

本規則の下、マルチファイナンス会社は、協同組合 (cooperative) 又は株式会社 (PT) のいずれかでなければならないとされています。外資によるマルチファイナンス会社の株式保有は認められていますが、外資出資比率の上限は 85%です。またマルチファイナンス会社の社名には、金融業を示す文字 (*pembiayaan*) を含める必要があります。

マルチファイナンス会社が事業を行うためには OJK の認可が必要です。申請から認可までに要する日数は、従前の 60 日から 30 日に短縮されました。但し、この日数は、認可の申請に必要な書類のすべてを提出された日から起算されるため、OJK の要請に応じて追加で書類を提出する場合には、その分起算日が遅れることとなります。またマルチファイナンス会社は、OJK の認可の取得後 2 ヶ月以内に事業を開始しなければなりません。

③ マルチファイナンス会社の適切なコーポレートガバナンスに関する規則

本規則の下、マルチファイナンス会社は、適切なコーポレートガバナンスを維持す

MHM Asian Legal Insights

る義務があります。特に留意すべき点は、以下のとおりです。

- (i) マルチファイナンス会社の主要関係者（支配株主、取締役、コミサリス（監査役）、外国人労働者及び（もし設置されている場合には）シャリーア監督機関の構成員）は、金融業に関する能力等を計るため、あらかじめ OJK による適格性審査（fit and proper test）に合格しなければなりません。
- (ii) 2,000 億ルピア（現在の為替レートで約 18 億 8,000 万円）超の資産を保有するマルチファイナンス会社については、最低 3 名の取締役、独立コミサリス 1 名を含む最低 2 名のコミサリス、及び、監査委員会をそれぞれ設置することが義務付けられています。
- (iii) 直接又は間接に外資に保有されているマルチファイナンス会社は、その取締役の最低 50% をインドネシア人で構成しなければならないとされています。

これらの規則は、制定から間もなく、運用も確定していない事項も想定されることから、許認可申請手続等における OJK の運用については、今後の実務を注視していく必要があります。

弁護士 埴 晋
☎ 03-6212-8362
✉ susumu.hanawa@mhjapan.com

弁護士 竹内 哲
(ジャカルタ Akset 法律事務所出向中)
☎ 03-6266-8573
✉ tetsu.takeuchi@mhjapan.com

弁護士 上野 満貴
(ジャカルタ Roosdiono & Partners a member
of ZICOLaw 法律事務所出向中)
☎ 03-6266-8585
✉ michitaka.ueno@mhjapan.com

弁護士 田中 亜樹
☎ 03-6266-8919
✉ aki.tanaka@mhjapan.com

2. タイ：保証・抵当権に係る民商法改正－既存の保証・抵当権にも影響があります－

2014 年 11 月 13 日、民商法の一部を改正する法律が公布され、同日から 90 日以内に民商法の保証及び抵当権に関する規定の一部が改正されることとなります。主な改正内容は以下のとおりです。

【保証について】

- ①将来債務又は条件付債務の保証について、現行法では、その債務が実際に発生する可能性がある場合についてのみ許されていましたが、改正法では、それに加えて、債務の目的、性質、限度額及び期間について保証契約で明示的に特定しなければならず、かかる特定がなされた範囲でのみ保証債務は有効となります。
- ②主債務者が債務不履行に陥った場合、現行法では、債権者は直ちに保証人に対し

MHM Asian Legal Insights

て保証債務の履行を請求することが可能でしたが、改正法では、債権者は主債務者が債務不履行に陥った日から 60 日以内に保証人に対して書面による通知を行わなければならない、かかる通知が保証人に到達するまでは保証債務の履行を請求することはできないこととされています。なお、債権者が上記の通知を期間内に行わなかった場合には、保証人は、通知を遅滞した期間に相当する利息等の支払債務に係る責任を免除されることとなります。

- ③現行法では、連帯保証について、通常の保証と異なり、債権者から保証債務の履行請求を受けた場合にまず主債務者に対して債務の履行を催告するよう請求することができる権利等の適用を除外することとされていましたが、改正法では、かかる適用除外の規定は削除され、また、連帯債務又はそれに類する債務を負う旨の保証は無効とされています。

【抵当権について】

- ①第三者の債務のために抵当権を設定する場合における抵当不動産の価値を超える債務について、改正法では、抵当権設定者は責任を負わず、抵当不動産の価値を超える債務について抵当権設定者が責任を負う旨の規定（抵当権設定契約以外の契約で合意された場合も含む。）は無効とする旨の規定が新設されています。
- ②抵当権の実行にあたって、現行法では、抵当権者は債務者に対してのみ合理的期間前に抵当権の実行を通知することが求められていましたが、改正法では、抵当権者は、債務者にかかる通知をした後 15 日以内に、抵当権設定者に対しても通知をすることが求められています。なお、抵当権者が抵当権設定者に対する通知を上記期間内に行わなかった場合には、抵当権設定者は、通知を遅滞した期間に相当する利息等の支払債務に係る責任を免除されます。

上記の他にも保証及び抵当権に関する複数の規定が改正されています。今回の改正のうち保証債務の履行や抵当権の実行に関する一定の規定（保証に関する上記①及び②並びに抵当権に関する上記②）については、既存の保証契約又は抵当権設定契約に関しても適用されることから、今後締結するもののみならず、既に締結済みの保証契約及び抵当権設定契約の内容についても、改正法を踏まえた検討を行う必要があります。

弁護士 二見 英知

☎ 66-2-266-6485 (バンコク)

✉ hidetomo.futami@mhmjapan.com

hidetomo@ctlo.com

弁護士 茨木 雅明

☎ 03-6266-8927

✉ masaaki.ibaragi@mhmjapan.com

MHM Asian Legal Insights

3. ベトナム：不動産事業法の改正～不動産のサブリース解禁～

ベトナムでは、2006年6月29日に公布された不動産事業法(Law No.63/2006/QH11)（「現行法」）の改正が進められ、2014年5月、同法の改正草案（「5月改正草案」）が公表され、国会の審議において若干の変更が加えられた上で、2014年11月25日、国会で可決されました（「改正法」）。改正法は、2015年7月1日より施行されます。

本稿では、日本企業にとって重要な改正である、外資企業による不動産事業の規制緩和について、現行法と改正法を比較しながら紹介いたします。

(1) 外資企業による不動産サブリースの解禁

現行法では、外資企業に開放された不動産事業は、①販売又は賃貸用の建物の建設、②インフラを整備した土地を賃貸するための賃借土地の整備及びインフラ開発、③不動産サービス業（不動産仲介、不動産鑑定、不動産売買取引場、不動産コンサルタント、不動産オークション、不動産広告及び不動産管理の各サービス）の3つに限定されてきました。

これに対して、外資企業に対する不動産事業の規制を緩和してベトナムの不動産市場の活性化を図るとい趣旨の下、5月改正草案では、上記3つの事業に加え、新たに、④賃貸又は分割払販売用の借地上の建物の購入、⑤サブリース用の建物の賃借、⑥販売又は賃貸用の建物を建設するための不動産プロジェクトに紐付く土地使用権の譲受け又は賃借等の事業が追加されることが予定されてきました。

もっとも、国会での審議の結果、改正法では、上記④の項目が削除されました。すなわち、「他社が建設した建物を購入して、当該建物を賃貸又は販売する」というビジネスは外資企業に開放されないことになりました。

他方で、5月改正草案にある「サブリース用の建物の賃借」（上記⑤）は、改正法においても維持された結果、従来認められていなかった外資企業による不動産のサブリースが認められることになりました。

この点、現行法の下でも、5月改正草案及び改正法に沿う形で、近時、外資企業に対して不動産のサブリースを行うためのマスターリース事業のライセンスを交付する等、試験的な先行事例もあります。こうした既成事実もあることに照らし、改正法は、明文の規定をもって、外資企業に対して「サブリース用の建物の賃借」を開放したものです。

これらをまとめると以下のような表になります。

【表】現行法と改正法における外資企業に認められる不動産事業の比較（下線は改正により追加された事業）

現行法	改正法
① 販売又は賃貸用の建物の建設	① 販売又は賃貸用の建物の建設
② インフラを整備した土地を賃貸するための賃借土地の整備及びインフラ開発	② インフラを整備した土地を賃貸するための賃借土地の整備及びインフラ開発

MHM Asian Legal Insights

③ 不動産サービス業

③ 不動産サービス業

④ サブリース用の建物の賃借

⑤ 販売又は賃貸用の建物を建設するための不動産プロジェクトの譲受け

(2) 最低法定資本金

また、5月改正草案によれば、不動産事業を行う外資企業の最低法定資本金が60億ベトナムドンから500億ベトナムドン（現在の為替レートでそれぞれ約3,300万円と2億8,000万円）に引き上げられる予定でした。もっとも、外資企業の不動産プロジェクトへの参入を容易にしてベトナムの不動産市場を活性化させるという意図にそぐわないとして、かかる改正については反対意見もありました。その結果、改正法では若干の見直しが検討され、最終的に200億ベトナムドン（現在の為替レートで約1億3,200万円）となりました。

以上のとおり、改正法によれば、外資企業による不動産のサブリースの解禁により、商業デベロッパー等の外資企業が建物を賃借し、独自の商業施設に仕様を変更した上でテナントにサブリースすることが可能となります。今後、外資企業による大型商業施設の運営の活性化が期待されます。

弁護士 山口 健次郎
 (ホーチミン Frasers 法律事務所出向中)
 ☎ 03-6266-8792
 ✉ kenjiro.yamauchi@mhmiapan.com

今月のコラムーベトナムで楽しむローカル料理とフランス料理ー

ベトナムでは、まっさきに頭に浮かぶフォー（Pho）や生春巻のほかにも色々なローカル料理を楽しむことができます。また、19世紀から20世紀にかけてのフランスの植民地統治を経てフランスの食文化の影響も色濃く残り、美味しいフランス料理を嗜むこともできます。



ベトナムの麺といえばフォー（Pho）と思われがちですが、今回は「バンカン（Banh Canh）」を紹介したいと思います。

なんと麺料理なのに箸ではなくスプーンで食べるのが一般的です。一杯20,000ドン（約100円）、二杯食べると何故か35,000ドンになります。

MHM Asian Legal Insights



石本茂彦弁護士にもホーチミンでバンカンを紹介しました。とても美味しそうに食べています。



一方で、ベトナムといえばフランス料理です。射手矢好雄弁護士とはホーチミンでフランス料理を嗜みました。

とはいえ、長くホーチミンにいと日本料理が恋しくなります。

この前は丸亀製麺（ホーチミン店）のうどんを嗜んできました。日本のうどんはベトナム人にも大人気で、いつも行列です。



弁護士 山口 健次郎

(ホーチミン Frasers 法律事務所出向中)

セミナー・文献情報

- セミナー 『アジア新興国の不動産取得と資金調達の最新動向』
開催日時 2015年1月30日(金) 13:30~16:30
講師 埜 晋
主催 金融ファクシミリ新聞社
- 論文 『『国外投資管理規則』の改正について』
掲載誌 国際商事法務 Vol.42 No.11 2014年11月15日刊
著者 孫 彦
- 論文 「日本の事業に投資する上場ファンド・ピークルとしてのシンガポール・ビジネス・トラストの考察」
掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.22 November-December 2014
著者 佐藤 正謙、藤津 康彦、佐伯 優仁 (共著)

(当事務所に関するお問い合わせ)
森・濱田松本法律事務所 広報担当
mhm_info@mhmjapan.com
03-6212-8330
www.mhmjapan.com