

ラオスの土地登記書及び土地権原証書の詳細について

2021年3月12日

One Asia Lawyers ラオス事務所

1. 背景

2020年8月31日付「[ラオスの土地法の改正について](#)」のニュースレターの中で解説したとおり、2020年7月より改正土地法が施行されています。



改正土地法第97条及び第99条において「土地登記書、土地権原証書の印字内容の詳細については、天然資源環境省が決定する」と規定されており、今回、同省は、全国統一した内容で管理するために、「土地登記書及び土地権原証書の印字内容及び書式に関する大臣合意（以下、本合意）」を2021年2月19日付で発行しています。

本合意においては、政府の土地及び法人・個人が所有する土地の権利を証明する土地登記書及び土地権原証書の様式・記載内容が規定されています。本合意施行後に発行される土地登記書と土地権原証書は、これまでと少し様式が異なりますので、ご留意下さい。以下、概略を解説致します。

2. 土地登記書及び土地権原証書について

本合意第2条に以下のとおり、「土地登記書」と「土地権原証書（ໃບຕາດິນ：バイターディン）」が定義されています。土地権原証書は、日本でいう地券にあたるものです。

(1) 土地登記書（以下、登記書）

登記書とは、「土地権原証書発行登録の情報を記載したもの。郡の天然資源環境事務所所長の署名及び印鑑が押される。」とあります。

(2) 土地権原証書（以下、権限証書）

権原証書とは、「登記書から正しく複写された、土地使用权を証明する唯一の証拠書類。原本を土地使用权の保有者へ渡し、法律が定める条件に応じて内容に変更があるまで長期的に使用される。」とあります。

また、権限証書は、政府土地権原証書と個人・法人土地権原証書の2種類があります。

なお、政府の土地を借用したり（コンセッション）、政府が分配する土地の土地使用权を期限付きで購入した場合に発行される登記書及び権原証書は、郡ではなく、県・ヴィエンチャン都の天然資源環境課長の署名と印鑑が押され、「天然資源環境省」の文字が入ります。

3. 土地登記書と権原証書の内容

本合意第3条と第4条において、登記書と権原証書の内容について、政府の土地と個人・法人の土地それぞれについて、以下の表のとおり、定められています。

なお、登記書と権原証書の記載内容は全く同じ内容となっております。法律上、権原証書は、原本の1枚しか存在しないことになっているため（改正土地法第99条）、運用上も、土地の登記実施機関は、権原証書の複写は保管していません。従って、第三者の土地の情報を当局に問い合わせた場合、登記書のコピーが提供されることとなります。

<登記書と権原証書の様式・記載内容>

形式・様式	政府	個人・法人
サイズ	A4 (210×297 mm) ※これまでのものより、縦の長さが短くなります。	A4 (210×297 mm) ※これまでのものより、縦の長さが短くなります。
表面の色	白+薄い青の模様	象牙色+薄い緑の模様
表面の外観	国家のシンボル、薄いオレンジ色で書かれたラオスの地図(中心)、北上向き方位マーク等	国家のシンボル、薄い緑色で書かれたラオスの地図(中心)、北上向き方位マーク等
枠の色	黄色の模様に赤の枠	赤色の模様に黄色の枠
印字事項 (表面)	<ul style="list-style-type: none"> ・四隅に「土地局」の文字と左右に土地ロゴマーク ・県・ヴィエンチャン都の天然資源環境課/郡の天然資源環境事務所 ・土地登記書番号 ・発行回数番号 ・バーコード ・土地区画の位置コード ・土地の所在地（県/都、郡、村、番地） ・発行先 	<ul style="list-style-type: none"> ・四隅に「土地局」の文字と左右に土地ロゴマーク ・県・ヴィエンチャン都の天然資源環境課/郡の天然資源環境事務所 ・土地登記書番号 ・発行回数番号 ・バーコード ・土地区画の位置コード ・土地の所在地（県/都、郡、村、番地） ・発行先



	<ul style="list-style-type: none"> ・土地使用権の取得手段 ・使用目的 ・土地の分類、区画 ・土地登記書台帳情報 ・土地番号、土地面積、縮尺 ・土地の図面 ・発行年月日、発行場所 ・県、ヴィエンチャン都天然資源課課長の署名と印鑑 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地使用権所有者の生年月日、国籍、職業、現住所 ・配偶者の氏名、生年月日、国籍、職業 ・土地使用権の取得手段 ・土地使用権所有者の地位¹ ・土地の分類、区画 ・土地登記書台帳情報 ・土地番号、土地面積、縮尺 ・土地の図面 ・発行年月日、発行場所 ・郡の天然資源環境事務所所長の署名と印鑑
裏面	<p>記載なし</p> <p>※但し、政府の土地を借用したり（コンセッション）、政府が分配する土地の土地使用権を期限付きで購入した場合に発行される登記書及び権原証書には、土地使用権の変動記録表が印刷されます。</p>	<p>土地使用権の変動記録表</p> <p>※当該土地の所有者の移転経過を記録、例えば、担保権設定、抵当権設定情報など</p>

4. コンドミニアム建設地の登録について

コンドミニアムを建設する土地に対する登記書及び権限証書の内容も上記3と同じ内容のものとなりますが、書面の右上には「天然資源環境省」という文字が入り、県・ヴィエンチャン都天然資源課課長が署名捺印します（合意第4条）。

また、改正土地法第106条において、コンドミニアムを建設しようとする国内外の法人の事業者は、登記書及び権原証書に基づきコンドミニアム建設用地の土地の登録をする必要があると規定されています。

以 上

〈注記〉

本資料に関し、以下の点ご了解ください。

- ・ 今後の政府発表や解釈の明確化にともない、本資料は変更となる可能性がございます。

¹婚姻前から有する財産、夫婦共同財産、共同土地使用権のいずれかが記載されます。

- ・ 本資料の使用によって生じたいかなる損害についても当社は責任を負いません。

「One Asia Lawyers」は、日本および ASEAN 及び南アジア各国の法に関するアドバイスを、シームレスに、一つのワン・ファームとして、ワン・ストップで提供するために設立された日本で最初の ASEAN 及び南アジア法務特化型の法律事務所です。

One Asia Lawyers ラオス事務所においては、常駐日本人専門家 1 名を含む合計 10 名の体制で対応を行っております。コーポレート、労務、倒産、訴訟等、現地に根付いたサービスを提供しております。

各種フォーマットの提供や動画配信（例えば、「ラオスにおける解雇規制とその留意点」等）を行っております。

本記事やご相談に関するご照会は以下までお願い致します。

yuto.yabumoto@oneasia.legal（藪本 雄登）

satomi.uchino@oneasia.legal（内野 里美）



[藪本 雄登](#) One Asia Lawyers メコン地域統括

One Asia Lawyers の前身となる JBL Mekong グループを 2011 年に設立。メコン地域流域諸国を統括。カンボジア、ラオス、タイ、ミャンマー、ベトナムで数年間の駐在・実務経験を有し、タイを中心にカンボジア、ラオス、ミャンマー、ベトナム（CLMV）の各国につき、現地弁護士と協働して各種法律調査や進出日系企業に対する各種法的なサポートを行う。タイ国内案件、ベトナム国内案件、CLM へのクロスボーダー進出支援業務、M&A、コーポレート、労務、税務、紛争解決案件等を担当。

ビエンチャン日本人商工会議所事務局長（2015年）、カンボジア日本人商工会労務委員（2014年、2015年）、盤谷日本人商工会 GMS 委員（2016年-）、東京都中小企業振興公社の相談員（2017年-）、中小機構相談員（2016-）等を歴任。yuto.yabumoto@oneasia.legal



[内野 里美](#) One Asia Lawyers ラオス事務所

2016年より One Asia Lawyers ラオス事務所に駐在。ラオス国内で15年以上の実務経験を有する。ラオス語を駆使し、現地弁護士と協働して各種法律調査や進出日系企業に対して各種法的なサポートを行う。

satomi.uchino@oneasia.legal