

ヤンゴンにおける不動産利用権変更の長期化：Permit Land をめぐる一例

2026 年 1 月

One Asia Lawyers ミャンマー事務所
代表弁護士（日本法）：佐野 和樹

1 はじめに

ヤンゴンでは、地方都市からの人口流入や為替の不安定さ等を背景に不動産投資が活発化しています。他方で、土地利用権の種類変更（例：Permit land から Grant への変更）や名義変更に相当の時間を要するケースが散見されています。

本ニュースレターでは、Permit land に関する近時の運用を題材に、利用権変更が長期化する例を紹介します。



2 不動産利用権の種類の概要

土地の最終的な帰属は国家にあることが前提とされておりますが、ミャンマーの土地制度では複数の権利類型が併存しており、実務上の取扱いも複雑です。

不動産を利用する権利の例として、主に以下の種類が挙げられます。

- ・ Grant（政府から付与される永続的で相続可能かつ譲渡可能な権利）：長期（例：60 年等）で設定され、相続・譲渡の対象となり得ると整理されることが多い土地の賃貸権
- ・ Lease（賃借権）：政府・関係機関等が設定する長期または短期の賃借権
- ・ Permit Land（許可）：政府が公務員や軍人などを対象に付与される場合などの政府から許可される土地の利用権

※具体的な権利の強弱・移転可能性は、対象地の履歴、保有書類、当局の運用により左右されます。

3 Permit land に関する YCDC アナウンスメント（近時の運用）

（1）従前の運用

Permit land は、公務員・軍人等に対して付与されることのある、土地の利用許可（Permit）に基づく土地を指します。2024 年頃までは、Permit land の最終名義人が、親族間の売買契約等を根拠として、税負担を伴わずに Grant 申請を進めることができる、との理解に基づく運用が行われていました。

（2）近時の運用

2024 年頃に発出された Permit land に関する YCDC のアナウンスメント（以下「本アナウンスメント」という。）では、原則として Original permit holder（原許可名義人）のみが、Grant 申請資格を有し、契約等に基づき権利取得を主張する者は、裁判所に提訴し、裁判所の判決等を得たうえで Grant 申請を行わなければならないと規定されています。

本アナウンスメントにより、実務上は、Original permit holder による申請又は有効な裁判所の判決等に基づく場合を除き、Permit land について新たな Grant の発行が大きく制限されている状況がみられます。

Original permit holder が関与できたとしても、Permit land から Grant への変更が完了するまで 1 年以上を要することが珍しくなく、ヤンゴンにおける土地利用権取得・変更の困難さを示す一例といえます。

4 まとめ

ミャンマーでは、土地利用権の取得・変更は、ミャンマー人にとっても容易ではないと考えられます。特に、外国人がミャンマー人名義を用いる形で土地利用を検討する場合には、権利化（例：Grant 取得）が進まないリスクに加え、当局運用の変更リスクや税務リスク等が重なり得るため、慎重な対応が求められます。

以 上

〈注記〉本資料に関し、以下の点ご了承ください。

- ・本資料は 2026 年 1 月 19 日時点の情報に基づき作成しています。
- ・今後の政府発表や解釈の明確化、実務上の運用の変更に伴い、本資料は変更となる可能性がございます。
- ・本資料の使用によって生じたいかなる損害についても弊所は責任を負いません。

◆ One Asia Lawyers ◆

「One Asia Lawyers Group」は、アジア全域に展開する日本のクライアントにシームレスで包括的なリーガルアドバイスを提供するために設立された、独立した法律事務所のネットワークです。One Asia Lawyers Group は、日本・ASEAN・南アジア・オセアニア各国にメンバーファームを有し、各国の法律のスペシャリストで構成され、これら各地域に根差したプラクティカルで、シームレスなリーガルサービスを提供しております。

この記事に関するお問い合わせは、ホームページ <https://oneasia.legal> または info@oneasia.legal までお願いします。

なお、本ニュースレターは、一般的な情報を提供することを目的としたものであり、当グループ・メンバーファームの法的アドバイスを構成するものではなく、また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当グループ・メンバーファームの見解ではございません。一般的情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず各メンバーファーム・弁護士にご相談ください。

< 著 者 >



佐野 和樹

One Asia Lawyers パートナー弁護士（日本法）
ミャンマー拠点代表

2013 年よりタイで、主に進出支援・登記申請代行・リーガルサポート等を行う M&A Advisory Co., Ltd. で 3 年間勤務。2016 年より One Asia Lawyers 設立時に参画し、ミャンマー事務所・マレーシア事務所にて執務を行う。2019 年にミャンマー人と結婚し、現在はミャンマーに居住している。ミャンマー拠点代表として、アジア法務全般のアドバイスを提供している。

kazuki.sano@oneasia.legal