



ラオスにおける土地使用権の売買について

2025年5月12日

One Asia Lawyers Group ラオス事務所

1. 背景

ラオスは、2019年に土地法が改正されています（詳細は弊所ニュースレターをご覧ください）。その後、土地に関する法令が多数発行されていますが、主な法令は以下のとおりです。



- ・2021年2月「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」
- ・2022年8月「土地関連事業に関する天然資源環境大臣による合意」
- ・2023年11月「コンドミニアムに関する首相令」
- ・2024年3月「土地使用権の活動及び変動登記に関するガイドライン」

今回、天然資源環境省は、土地使用権の売買に関して、為替レート安定化の確保、現金及び外貨での取引削減、金融取引の促進、マネー・ローンダリングを防止するため、土地使用権の売買を銀行等の金融機関を介して行うことを義務付ける規定「銀行システムを介した土地使用権の売買における支払いに関する大臣合意（No0506）（以下、「合意」）」を2025年4月10日付で発行し、同年5月26日より施行されます。

2. 土地使用権の売買について

土地使用権の売買において、次の取引に該当する場合は、銀行等の金融機関を介する必要があります。

（1）土地関連事業者の取引（合意第6条）

土地事業者による土地使用権の売買とは、営利を目的として、分譲販売、分譲住宅、ニュータウン分譲地、アパート、コンドミニアムの建設、政府分譲地の土地使用権の販売等が法的に認められている事業者による取引を指し、これらの取引のために、土地関連事業者は、ラオス国内の商業銀行に口座を開設する必要があります。土地関連事業者とのすべての取引においては、銀行の決済システムを利用する必要があります。



(2) ラオス国籍の個人、法人、組織による土地使用権の売買（合意第7条）

ラオス国籍の個人、法人、組織による土地使用権の売買による支払いは、ラオス中央銀行から承認された商業銀行又はマイクロファイナンス事業者又は決済事業者の決済システムを利用する必要があります。

土地使用権の所有者変更登録及び新しい土地権原書の発行手続きには、これらの金融機関の決済システムを利用したことの証拠書類を土地使用権の移譲登録申請書に添付する必要があります。

例外として、金融機関へアクセスすることが困難な遠隔地に居住している貧困層の個人や家族が、遠隔地に所在する土地の使用権を貧困層の個人や世帯に売買する場合、金融機関での支払いは免除されます。

但し、貧困層であることの証明書を村役場より取得する必要があります。また、当事者のどちらかが貧困層ではない場合は免除の対象ではなく、金融機関を介して支払いをする必要があります。

なお、同合意が施行される前に、現金による土地使用権の売買が完了しているけれども、土地使用権の所有者変更登録が完了していない場合、土地使用権売買契約が書面で存在し、且つ、村長による認証があれば、土地使用権の所有者の変更手続きを行うことが可能です。

(3) 期限付き政府分譲地の取引（合意第8条）

政府が土地使用権売買契約日から数えて50年間の期限付きで、ニュータウン開発、アパート、コンドミニアムの建設、分譲宅地のために、政府分譲地土地使用権をラオス国籍、外国人等に対して販売する場合、銀行の決済システムを利用して取引を行う必要があります。

3. 金融機関からの決済証明書について

金融機関の決済システムを利用して、土地使用権の支払いを行った場合、その取引証明書は、法的な証拠書類（以下、「決済証明書」）となります。土地使用権の所有者変更登録及び新しい土地権原書の発行手続きには、決済証明書が必須となります。



決済証明書は以下の項目が含まれています（合意第 10 条）。

- ① 決済サービス業者の名前
- ② 購入者の氏名と口座番号
- ③ 販売者の氏名と口座番号
- ④ 決済日
- ⑤ 金額
- ⑥ 取引番号又は参照番号
- ⑦ 支払目的：（購入者の名前）と（販売者の名前）の土地使用権の売買及び売買契約書番号

4. 金融機関からの決済方法について

決済方法は、売買契約書で合意した方法であれば、一括でも分割でも可能です。分割払いの場合、土地登記書及び土地権原書の裏側に支払いの記録を記し、支払が完了するまで、販売者が保有します。土地権原書は、支払いが完了後、購入者へ譲渡されます（合意第 12 条）。

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。
- ・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、日本のクライアントにシームレスで包括的な法的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。私たちは、ASEAN 各国の非常に複雑で膨大な法律に関するスペシャリストです。日本だけでなく ASEAN 各国にメンバーファームがあり、この地域全体でアクセスしやすく、効率的なサービスを提供しています。



One Asia Lawyers Group 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 6 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、タイや 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サポートを行う。

内野 里美 One Asia Lawyers Group ラオス事務所



2016 年より One Asia Lawyers Group 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サポートを行う。