

# アジア諸国の不動産法制の基礎

## 第1回 中国、香港、シンガポール



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



鈴木 正俊

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



伴 真範

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

昨今、成長見込みのある投資先としてアジア諸国に対する注目が大変高まっており、不動産開発・不動産投資の観点からの関与を検討されている方も多いであろう。

外国人による不動産の所有等に制限がある国も多く、アジア諸国の不動産について開発・投資を行うにあたって個別に検討すべき課題も少なくないが、各国の不動産関係の法制度の基本を理解していくことが常に出発点となる。

筆者らが所属する長島・大野・常松法律事務所では2010年10月にオーストラリアの大手法律事務所であるアレンズ アーサー ロビンソン法律事務所と提携し、さらに2010年12月に中国大手法律事務所の中倫律師事務所と提携すること等を通じて、アジア各国の法律事務所に弁護士を派遣しており、2012年5月現在で、シンガポール、タイ、ベトナム、インドネシア、インド、中国に日本人弁護士を常駐させている。今般、これらの日本人弁護士の協力を得て、日本法における法概念との違いにも着目しながら、アジア各国の不動産法制の基礎を理解することを試みたい。

### 【中国】

## 1. 外資による 不動産取得規制

2006年7月11日に公布された「不動産市場の外資参入及び管理の規範化に関する意見」により、中国国内に支店等の拠点を有さない外国企業による不動産取得は禁止されている。中国国内に支店等の拠点を有する外国企業及び外資現地法人による不動産取得は、原則として、本業で自らが使用するために必要となる不動産に限定されており、投資目的での不動産取得は認められていない。外国企業が物件の開発・経営等の不動産業を行う目的で不動産取得を行う場合には、中国国内において「外商投資不動産企業」を設立した上で行うことができるが、この設立の認可は政府が経済政策等の様々な要素を考慮した上で決定するものであるため、認可の取得には不確実性が残る。

## 2. 不動産の所有権・使用权

### (1) 土地

中国では企業又は個人が土地を所有することは

認められていない。都市部に存在する土地については、国家が所有権を有しており(国家所有土地)、農村部及び都市郊外に存在する土地については、法律等において国家所有と規定されているものを除き、農民集団が所有権を有している(集団所有土地)。企業又は個人が土地を使用する場合には、国家所有土地について払下土地使用権又は割当土地使用権のいずれかの設定を受けて使用することができる。集団所有土地については、農民集団に属しない者が非農業用途で当該土地を使用するためには、原則として国家が当該土地を収用して国家所有土地とした上で、国家から土地使用権の設定を受けなければならない。

#### (A) 払下土地使用権

払下土地使用権とは、地方政府の土地管理部門に払下金を支払った上で一定年数の使用権が設定されるものである。第三者への譲渡、賃貸、担保設定が可能である。事業用地として使用される場合又は2者以上の土地使用希望者がいる場合には、入札、競売等の公開の価格競争方法によって払下げなければならないとされている。用途毎に最高使用年数が定められており、居住用地70年、工業用地50年、教育・科学技術・文化・衛生・体育用地50年、商業・観光・娯楽用地40年、総合又はその他の用地50年となっている。指定された用途以外の使用は認められず、用途変更には政府認可の取得が必要になる。居住用地についてのみ使用年数の満了後「自動継続」という法律規定があるが、更新時に更新料のような一時金の支払いが必要となるのか詳細については明確にされていない。

#### (B) 割当土地使用権

割当土地使用権とは、地方政府の土地管理部門から無償で設定されるものであり、使用年数の制限もない。払下土地使用権と異なり、第三者への譲渡、賃貸、担保設定が認められないため、これらを行うためには、払下金を政府に支払った上で、払下土地使用権に変更することが必要になる。原則

として公共目的の使用に限定されているが、国有企業の場合には、公共目的の使用ではない用途の場合でも、割当土地使用権によって使用していることもある。

#### (2) 建物

土地と異なり、建物については私有財産として企業又は個人が所有することができる。日本法と異なり、土地使用権と当該土地上の建物の所有権を分離して譲渡又は担保設定することはできない。

### 3. 不動産の登記制度

土地使用権と建物所有権のそれぞれについて登記が必要となる。不動産物権の成立、変更、移転及び消滅については、原則として、登記を行わなければ効力を生じない。日本法と異なり、登記が対抗要件ではなく、効力発生要件となっている。登記簿は、地方政府の土地管理部門及び建物管理部門(原則として土地と建物の管理部署が異なる。)に備えられており、法律上は、原始登記資料を除き、如何なる企業又は個人でも閲覧することができる。しかし、この法律上の規定にかかわらず、地方政府が合理的な理由なく登記簿の閲覧を拒絶することは少なからずある。登記簿の内容に基づいて権利者に対して「国有土地使用証」、「建物所有権証」等の権利証が発行される。なお、建物所有権者と土地使用者が一致していなければ建物の登記はできない。

### 4. 不動産の賃借権

賃貸借契約を締結した場合には、不動産管理部門に登記届出を行わなければならない。賃貸借の最長期間は20年を超えることができない。賃貸借期間6ヶ月以上の賃貸借契約は書面で行わなければならない。期限の定めのない契約となる。期限の定めのない契約の場合、賃貸人は合理的な期間において解除通知を出せば解除ができることになっている。

第三者への転貸は賃貸人の承諾を得なければならず、無断転貸は賃貸借契約の解除事由となる。賃貸人が建物を第三者に売却する場合、事前に賃借人に通知をする必要があり、賃借人は同等の売却条件での優先購入権を有する。賃貸借契約が先に設定された場合、抵当権実行後も賃貸借契約は賃貸借期間中は有効であるが、抵当権が先に設定された場合、賃貸借契約は買受人に対抗できない。

## 5. 不動産の担保権

中国法上の抵当権は、債務の履行を担保するために、債務者又は第三者が財産の占有を移転せずに、当該財産を債権者の担保に供し、債務の不履行時に債権者が当該財産から優先的に債務の償還を受けることができるというものである。抵当権設定は登記されなければならない、登記が抵当権の効力発効要件となっている。土地使用権証・建物所有権証に対応するものとして、抵当権者には「他項権利証明書」が発行される。抵当権の設定された物件を譲渡する場合には、抵当権者の同意を得る必要があり、譲渡代金は被担保債権の弁済に充てられる。債務不履行時における抵当権の実行については、まずは抵当権者との協議に基づく実行を試みるものとされ、協議が整わなかった場合には、人民法院に対し、抵当物件の競売、換金を申し立てることになる。

### 【香港】

## 1. 外資による 不動産取得規制

外国人による不動産取引に関する規制はなく、国籍にかかわらず香港の不動産を購入し、譲渡し、処分することができる(Aliens (Rights of Property) Ordinance(Cap 185))。

## 2. 不動産の所有権・使用権

### (1) 香港政府による土地の賃貸借

香港において、全ての土地は香港政府の所有となっており、私人によって保有されている土地は、原則として全て香港政府を賃貸人とする賃貸借(Government Leaseと呼ばれる。)によるものである。香港政府は、オークション等を行い、落札者等(通常は不動産デベロッパー等)との間で土地の賃貸借に関する契約を締結することにより、土地の賃借権を設定する。なお、一般に、香港政府からの土地の賃借人は、「所有者(Owner)」と表現される。香港返還に関する英中共同声明の効力発生日である1985年5月27日より前に香港政府により設定された「九龍」と「香港島」の土地に関する賃借権の期間は、1898年以前に設定された期間が99年間となっている賃借権を除いて、通常は75年間であり、さらに75年間の期間更新をする権利が付いている。1985年5月27日以降で香港返還日である1997年7月1日より前に香港政府により設定又は期間更新された賃借権は、2047年6月30日までを期限としている。また、1898年7月1日から99年間の期限付でイギリスに租借された「新界」については、返還期限の3日前である1997年6月27日までを期限とする賃借権が設定されていたが、これらの賃借権は、香港返還時において2047年6月30日まで延長されている。1997年7月1日の香港返還後は、原則として香港政府により与えられる賃借権の期間は50年間となっている。期間更新の権利がついていない賃借権は、法律上は期間満了時に更新されるかどうかは香港政府の裁量次第となっているが、通常は問題なく50年間更新されるものと考えられている。香港政府により設定された土地の賃借権について、賃貸借契約に反しない限り、賃借人は譲渡することもできるし、転貸借することもできる。

### (2) 私人による土地の賃貸借(転賃借)

長期の固定期間の賃借権を設定するGovernment Leaseと異なり、私人が設定する賃借権(転賃借)の

場合には、短期の固定期間で設定されることが多い。賃借権(転借権を含む。以下同じ。)の設定、消滅又は処分は、書面(Deed)によってなされなければならない。但し、期間が3年(期間更新の権利の有無は考慮しない。)を超えない賃借権(占有によって効力が生じ、権利金を考慮せずに合理的に得られる最良の賃料によるもの)(a lease taking effect in possession for a term not exceeding 3 years (whether or not the lease is given power to extend the term) at the best rent which can reasonably be obtained without a premium)の設定、処分又は終了については書面を必要としない。

生活居住用の賃貸借(Domestic Tenancy)については、賃貸人が the Commissioner of Rating and Valuation に対して届出をしなければならない。届出がなされなければ、賃貸人は裁判において未払賃料の請求を主張することができない。2004年7月9日より前には、生活居住用の賃貸借について、賃借人に賃貸借期間満了後も賃貸借を継続する権利(Security of Tenure)が与えられており、賃貸借期間満了後であっても賃貸人から賃貸借を終了することは厳しく制限されていたが、法令の改正により、2004年7月9日以降に設定された生活居住用の賃貸借については、賃貸借期間が満了すれば賃貸借は終了することになった。

### (3) 建物

香港法においては、建物は土地の付着物(Fixture)として、土地の一部として扱われ、別個の不動産とは扱われない。土地が賃貸される場合、又は譲渡、担保設定等により処分される場合には、その土地の上にある建物もその処分に従うことになる。

## 3. 不動産の登記制度

香港の不動産登記制度は、現在は、1844年に制定された the Land Registration Ordinance (Cap 128) に基づく the Deeds Registration System(登記すべき権利の証拠となる譲渡証書(Deed)等の登

録を行う制度)によって規律されている。不動産売買契約書等の Deed 等が作成されてから1ヶ月以内に登記がなされなければならない、この期間内に登記がなされれば作成日が登記日とみなされ、当該日から遡って登記の効力が生じる。登記された権利者には優先権が与えられ、登記すべき権利が登記されていない場合には、当該権利は後続の誠実な且つ有償の権利取得者(subsequent bona fide purchaser or mortgagee for valuable consideration) に対して対抗できない(権利取得者に対して当該登記すべき権利が通知されていたか否かは影響しない)。但し、期間が3年以下であって賃料が市場価格で設定されている賃借権は登記されなくとも後続の権利取得者(抵当権者等)に対して優先権を有する。この制度の下では、登記は、登記された権利が有効であった場合における優先権を付与するものに過ぎず、登記すべき権利が有効であることを保証するものではない。今後は、香港の不動産登記制度は、2004年に制定された the Land Titles Ordinance (Cap 585) によって成立する the Titles Registration System(登記すべき権利そのものである Title の登録を行う制度)によって規律される予定であり(具体的な施行日は未定である。)、この制度によれば、登記は権利の決定的な証拠となり、登記された不動産権利者は当該登記された権利を有効に保有していることが保証される。

## 4. 不動産の担保権

抵当権(Mortgage)は、不動産に対して設定することができ、後続の権利者に対する優先権を得るためには登記されなければならない。抵当権設定者は、抵当権の設定後も不動産を占有する権利を有し、抵当権者との契約に反しない限り、不動産を使用(賃貸借の設定等)し、処分(第三者への譲渡、後順位の抵当権の設定等)する権利も有する。被担保債権が返済されない場合には、抵当権者は不動産を売却して未払金の返済に充てる、財産保全管理人(Receiver)を選任して不動産の管理・運

用を委託する等の措置を取ることができる。

## 【シンガポール】

# 1. 外資による 不動産取得規制

シンガポールにおいては外資による不動産の取得は原則として制限されていない(絶対的な所有権の帰属については、「2.(1)土地」参照。)。但し、1973年に施行された Residential Property Act (Chapter 274)の下、外国人(シンガポール国籍を有しない者。永住権者を含む。 )又は外国企業(外国で設立された企業、シンガポール国籍を有しない者が一人でも社員又は取締役となっている企業等)による居住用不動産(法律上、居住用として指定された土地や建物のほか、更地を含む。)の取得は認められていない。もっとも、多層階アパートメントやコンドミニアムのユニットについては、上記外資保有規制の対象外とされ、また、規制対象の居住用不動産であっても一定の担保権(Mortgage、Charge等)や7年以下の賃貸借等の権利の設定については上記外資保有規制の対象外とされている。上記のほか、Housing and Development Act (Chapter 129)の下、公的機関の Housing and Development Board (HDB)により開発された不動産(いわゆる公団住宅)については、シンガポール国籍を有する自然人(一定の条件の下、永住権者も含む。)に限り取得が認められる等保有者が厳しく制限されており、基本的に外資による取得は認められていない。

## 2. 不動産の所有権・賃貸借

### (1) 土地

シンガポール法は、英国法を法源としており、シンガポール法の下では、封建制度下の土地法制の影響を受けて、土地の絶対的な所有権は国に属するとされている。企業や個人は、国から付与された

永続的に土地を支配する権利である不動産権(Estate)及びそれに基づく権利を取引の対象とすることになる。現在、シンガポールにおいて認められている不動産権は、主に以下の4種類である。

### (A) Fee Simple

Fee Simpleとは、相続の対象となる不動産権であり、当該権利の権利者が相続人を有する限り永続的に続くもの(Fee)のうち、同権利の相続の対象となる相続人に制限のないものをいう。理論上は、Fee Simpleの権利者が相続人等をなくして死亡した場合には、当該権利は国に帰属するとされる。なお、1903年に施行された Crown Lands (Grants in Fee Simple) Ordinanceの下、封建制度に起因する複雑化した不動産に関する権利関係を整理し、その時点における Fee Simpleの権利者が確定された。それ以降は、基本的に、新たに Fee Simpleが付与されておらず、現在では、国から新たに不動産権を取得する場合には、State Lands Act(Chapter 314)に基づき下記(C)記載の Leasehold Estate又は下記(D)記載の Estate in Perpetuityが付与されている。

### (B) Life Estate

Life Estateは、当該権利の原権利者が生存する限り存続する不動産権であり、Fee Simpleの権利者が設定することができる。例えば、Fee Simpleの権利者であるAがBに対してLife Estateを設定した場合、Bは自己が生存する間、当該権利を自由に処分することができるが、BがCに対してLife Estateを譲渡し、その後Bが死亡した場合には、Life Estateの譲渡を受けたCの権利は消滅し、Fee Simpleの権利者Aに不動産の利用権が復帰することになる。この意味で、Life Estateは相続の対象とならない権利といえる。なお、Life Estateの権利者は、対象の不動産を毀損(Waste)することができない。ここに毀損とは、土地の性質に対して変更(改良されたか否かにかかわらず)を加えることをいう。

### (C) Leasehold Estate

個人や企業が取得する不動産権は、基本的に Leasehold Estate である。Leasehold Estate とは、契約に基づき、賃料を支払うことを条件として、一定の期間、他者が保有する土地を排他的に利用及び支配する権利(いわゆる賃貸借権)をいう。契約に基づくものではあるが、権利者に対して妨害排除請求権が認められることから、不動産権の一類型として分類されている。国有地が売却(付与)される場合、工業用地で最大30～60年、居住用地や商業用地で最大99年の Leasehold Estate が設定されるのが一般的である。Leasehold Estate には主に以下の4種類がある。

#### (a) Fixed Term Tenant

Fixed Term Tenant とは、賃貸借期間が固定され、当該期間の経過により自動的に賃貸借が終了するものをいう。明示的に賃貸借期間が定められていない場合(例えば、「貸主が望む限り」と定められた場合)、賃料が支払われている限り、借主が死亡するまで賃貸借権を終了することができない賃貸借権(Lease for Life)が成立する可能性がある。

#### (b) Periodic Lease

Periodic Lease とは、各月、各年等一定期間毎に更新される賃貸借であって、当事者による終了の通知がなされない限り自動的に更新されるものをいう。年更新の賃貸借は、期間終了の6ヶ月前の通知で、月更新の賃貸借は、期間終了の1ヶ月前の通知で解除することができる。Fixed Term Tenant の終了後に、借主がなお定期的に賃料を支払い、対象不動産を占有し続けている場合にも、Periodic Lease が成立する可能性がある。

#### (c) Tenancy at Will

Tenancy at Will とは、各当事者が賃貸借の終了をいつでも任意で定めることができるものをいう。貸主が借主による対象不動産の占有を容認しているが、なんら契約条項等を合意していない場

合に成立する可能性がある。

#### (d) Tenancy at Sufferance

Tenancy at Sufferance とは、賃貸借期間の経過後においても借主が対象不動産を占有し続けている場合で、貸主が当該占有の継続を容認していないものをいう。

### (D) Estate in Perpetuity

国から新たに売却(付与)される不動産権として、一定の条件の下、Estate in Perpetuity が設定される場合がある。Estate in Perpetuity とは、State Lands Act によって企業や個人に対して設定される不動産権であり、国と企業又は個人との合意又は同法に定める条件に従うことが必要とされるものをいう。Estate in Perpetuity は、基本的に、Leasehold Estate と異なり期間の定めがなく、譲渡や相続の対象に制限のない永続的な権利である。

## (2) 建物

コモンロー及び制定法上も、原則として、建物は土地の一部と考えられ、土地と建物とを分離して取引の対象とすることはできない。但し、Land Titles (Strata) Act(Chapter 158)により、コンドミニアムの1ユニットの所有等土地(建物を含む。)に関する空間所有権が認められるため、かかる空間所有権を土地と分離して取引の対象とすることができる。

## 3. 不動産の登記制度

従前は、コモンロー及び Registration of Deed Act(Chapter 269)の下、Fee Simple、Estate in Perpetuity、Life Estate、Leasehold Estate(賃貸期間が7年を超えるもの)、不動産に対する Mortgage 及び Charge 等の設定又は譲渡は、英語表記の Deed(捺印証書)によりなされなければならないものとされ、Deed の登記が可能とされていたものの、Deed の登記は設定又は譲渡の効力要件とはされず、日本と同様、対抗要件としての効

力のみが認められていた。しかし、2002年末をもって、Land Titles Act(Chapter 157)により、シンガポールの土地の登記制度は一部の例外を除き全面的に Torrens System に移行された。Torrens System とは、登記に公信性を認める登記制度であり、同制度の下では、Fee Simple、Estate in Perpetuity、Life Estate、Leasehold Estate(賃貸期間が7年を超えるもの)、不動産に対する Mortgage 及び Charge 等が登記の対象となり、一旦権利者として登記された場合、当該権利者の権利は原則として消滅又は変更されない権利とされ、当該権利の譲渡又は設定の際には登記が譲渡又は設定のコモンロー上の効力要件とされ、当該権利の存在が国家により保証される。登記の申請は登記官に承認された様式の申請書によってなされ、同法に基づき土地の権利の設定又は譲渡が登記された場合、当該申請書が Deed とみなされる。

Torrens System の下では、登記簿の内容に基づき権利者に対して権利証(Certificate of Title)が発行される。権利証は、原則として確定証拠(争うことができない証拠)として取り扱われるが、登記権利者自身による詐欺や必要な裁判所の決定の欠落の場合等例外的に登記済みの権利が無効とされる場合があるので注意が必要である。登記情報は如何なる者でも閲覧することができ、Singapore Land Authority のウェブサイト、Integrated Land Information Service (INLIS)で確認することができる。

Land Titles Act の下では、不動産が信託された場合の受益者の権利(受益権)、土地の購入オプション権等のエクイティ上の権利は、登記の対象とされていない。エクイティ上の権利は、コモンロー上の権利と起源を異にし、コモンロー上の不動産に関する権利は、如何なる第三者に対しても当該権利を主張することができるのに対し、エクイティ上の不動産に関する権利は、「利害関係を有する善意の第三者」(bona fide purchaser for value of

the legal interest without notice)に対して対抗することができないとされている。そのため、例えば、不動産信託における受益者の権利(エクイティ上の権利)は、登記することができないため、受託者が対象不動産を善意の第三者に売却した場合には、受益者は、対象不動産に対する権利を喪失する可能性がある。このようなエクイティ上の権利等登記対象とされない不動産に関する権利については、Caveat という通知予告記載制度によって保護される。Caveat には、①対象となる権利に劣後する権利が設定される場合を除き登記を禁止するもの、及び②対象となる権利の権利者が同意した場合を除き登記を禁止するものの2つの様式があり、予告記載の削除又は撤回がなされない限り、申請者が選択した様式に応じて予告記載後の登記が禁止される。Caveat の申請がなされた場合、登記官が登記済み権利者その他対象不動産の権利者に対して通知を行い、異議がある者は予告記載された権利の有効性を裁判にて争うことができる。

## 4. 不動産の担保権

### (1) 種類

シンガポールにおいて不動産に設定される主な担保権は、Mortgage と Charge の2つである。

#### (A) Mortgage

不動産への担保設定には、実務上もっぱら Mortgage が利用される。一般に Mortgage とは、担保物の権原(Title)を担保権者に移転し、担保設定者には債務の弁済を条件とする受戻権が認められる担保権をいうが、Land Titles Act の適用のある不動産に関しては、Mortgage の担保権者は、あくまで担保権の権利者に過ぎないと整理されており、権原(Title)の保有者として登記されるのではなく、別個の担保権を有する者として取り扱われ、また、被担保債務が定額金銭債務(Debt)に限られている。

## (B) Charge

Chargeとは、占有又は権原の移転が伴わない担保権であり、法律又は契約によりその内容が規定されるものをいい、Land Titles Actの適用のある不動産に関しては、被担保債務が地代、その他の定期的に生じる金銭債務(定額金銭債務(Debt)を除く。)に限られている。

不動産に対する登記済みMortgageと登記済みChargeには、担保実行に際してMortgageの担保権者に下記のForeclosureが認められる点を除き大きな違いはない。Land Titles Actに基づき登記されている他の不動産権と同様、不動産に対するMortgage及びChargeのいずれの設定についても、登記がコモンロー上の効力要件とされ、また、登記済みのChargeと登記済みMortgageとの間の優劣は、登記日の前後により決せられる。

## (2) 担保権の実行

登記済みMortgage及び登記済みChargeの実行方法及びその手続きは、Land Titles Act及び同法が準用するConveyancing and Law of Property Act(Chapter 61)に定められている。

登記済みMortgage及び登記済みChargeの双方に認められる実行方法としては、裁判外で担保物を第三者に売却し、代金を被担保債務に充当す

る方法、財産保全管理人(Receiver)を選任し、担保物の管理・運用を委託する方法、1ヶ月前の通知又は裁判により、担保権者自らが担保物の占有を取得して担保物の管理・運用を行う方法、担保物にテナントがいる場合には通知により賃料を自己に支払うよう請求する方法等がある。

登記済みMortgageにのみ認められる実行方法としては、Foreclosureがある。担保権者は、裁判所にForeclosureの決定を求めて申立てを行い、決定により担保物の権原を取得する。かかる手続きにより担保物を取得した場合、仮に土地の価格が被担保債務に満たない場合であっても、残額を請求することはできないとされている。

\* \* \* \* \*

本稿の作成にあたり、中国・香港については鈴木正俊弁護士、シンガポールについては伴真範弁護士の協力を得た。鈴木正俊弁護士は2011年7月より上海に滞在し、中倫律師事務所の上海オフィスに勤務している。伴真範弁護士は2011年9月よりシンガポールに滞在し、Kelvin Chia Partnershipのシンガポールオフィスに勤務している。

本稿では中国、香港、シンガポールを対象としたが、次稿以降では、インドネシア、ベトナム、インドその他の国々を対象とする予定である。

## いのうえ ひろと

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLL.M. Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から東京大学法学部非常勤講師。不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。

## すずき まさとし

2002年東京大学法学部卒業、2004年長島・大野・常松法律事務所入所、2011年Melbourne Law School卒業(J.D.)。2011年7月から中倫律師事務所上海分所にて勤務。現在は、中国上海において、中倫律師事務所の弁護士と協同して、中国における日本企業による進出及び事業展開(会社設立、技術援助、M&A、不動産取引、労働関係、外貨管理、独占禁止法、紛争解決等)について幅広く助言・支援を行っている。

## ばん まさのり

2003年早稲田大学法学部卒業、2005年長島・大野・常松法律事務所入所、2011年University of Southern California卒業(LL.M.)。2011年9月からKelvin Chia Partnership(Singapore Office)にて勤務。日本では、不動産証券化を含むストラクチャード・ファイナンス等の案件を中心として取扱い、現在は、シンガポール、ミャンマー、カンボジアを初め、広くアセアン諸国への日本企業による進出及び事業展開(許認可、JV取引、M&A取引、人事・労務、不動産取引等)に関する助言・支援を行っている。