



ブラジルの農地に対する外国投資の規制と緩和に向けた法改正の動向 (新型コロナウイルス感染症の影響下における近時の法改正を含む)

執筆者: 清水 誠、Marianna Vieira Barbosa Morselli

1. はじめに

ブラジルは、外資による対内投資について一般的には寛容な立場を採っており、たとえば、外資によるブラジル企業の株式ないし持分の取得は、一部の例外を除き制限なく認められています¹。もっとも、日本企業がブラジルに投資を行うに当たって留意すべき外資規制も存在します。

本稿では、そのような例外的に外資による投資が制限される分野の一つである農地に対する投資の規制について、最新の法改正の動向も含めて解説します。

2. 農地への投資に関する外資規制の概要

軍事政権下の1971年10月7日に成立した1971年法律第5,709号及びその下位規範である1974年布告第74,965号(以下「農地規制」と総称します。)によって、外国法人及び外国人(以下「外国投資家」と総称します。)によるブラジルにおける農地の取得及び賃借について一連の制限が課されています。農地規制上、農地とは、1964年法律第4,504号第4条第1号において定義される意味における農地、すなわち、「開拓の振興、畜産及び/又は農業の用に供される土地」を意味します。また、市町村の管轄区域外の土地(市街地税の対象とならない土地)も農地とみなされる場合があります。

農地規制に基づく主な制限は以下のとおりです。なお、以下の規制は農地についてのみ適用されるものであり、市街地の不動産については、外国投資家は制約なく所有権の取得、賃借や担保権の取得が可能です。

(i) 外国投資家が農地を取得するためには、ブラジルの連邦不動産当局である国立植民農地改革院(*Instituto Nacional de*

¹ ブラジルにおける外資規制の概要について、たとえば、清水誠=古梶順也=廣瀬香「ブラジル進出における法務上の留意点—最新の法改正を踏まえて」会社法務 A2Z129号(2018)34頁参照。

本ニューズレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切な助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

本ニューズレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

西村あさひ法律事務所 広報室 (Tel: 03-6250-6201 E-mail: newsletter@jurists.co.jp)

Colonização e Reforma Agrária - INCRA)の承認を受ける必要があります。かかる承認の取得には長期間(最長12ヶ月)を要することから、実務的には、多くの場合、外国投資家は、INCRAの承認を受けて農地の所有権を取得するのではなく、農地の市街地への地目変更、用益権(*Usufruto*)や地表権(*Direito da Superfície*)の設定、農地を利用するための農地パートナーシップ(農地規制に定める農地所有者と農地利用のリスク及び収益をシェアする方式)、供給契約若しくはサービス契約の締結、又は支配権を取得しない形でのブラジルのパートナーとの合弁事業など、代替的な投資ストラクチャーを選択しています。

- (ii) 各市町村において、外国投資家により保有される農地の面積の合計は、当該市町村の面積の25%を超えてはならないとされています。
- (iii) 同一国籍の外国投資家は、合計で各市町村の表面積の10%超を占める土地を所有することができません。かかる制限のための国籍の判断は、一般的には、当該不動産の管轄区域内の不動産登記所が発出する証明書に基づき、土地を取得する企業及びその直接の株主のレベルまでにおいて判断されます。
- (iv) 外国投資家が国家安全保障上の考慮が必要な地域(主として国境地帯)に所在する農地を取得するためには、国防評議会(*Conselho de Defesa Nacional* - CDN)の承認を受ける必要があります。かかる承認を取得することは実務上不可能ではないものの、その手続の完了までには通常約8~12ヶ月程度を要します。国家安全保障上の考慮が必要な地域の農地の取得については、CDNの承認を回避できる代替手段は存在しないと考えられます。
- (v) 外国投資家が100以上の不特定運用単位(*Módulos de Explorado Indefinida* - MEI)を超える農地を取得するためには、ブラジル連邦議会の承認を受ける必要があります。MEIとは、各農地の所在地ごとにINCRAが設定する尺度で、5ヘクタールから100ヘクタールまでの幅があります。MEIは、農地の土地規制のためにのみ適用される単位であり、各市町村の社会的・経済的特性を反映して定められます。経済的に発展した地域ほど外国投資を受ける必要性及び重要性が低いため、MEIは小さくなる傾向にあります。また、経済的に成功している地域における大農地については、外国投資家による買収を阻止するため、承認プロセスがより困難かつ官僚的になる傾向があります。

これらの外資規制は、外国投資家が株主資本の過半を直接又は間接に保有しているブラジル企業にも適用されます。すなわち、直接的な土地取得だけでなく、M&A等のブラジル企業の企業支配権の変更を伴う企業間取引も規制の対象となります。かかる農地規制における外国資本による間接保有の有無は、すべての資本関係のレベルで判断されます。

農地規制上の要件に違反して(すなわち、事前承認を得ずに)外国投資家が農地を取得した場合、当該取得は無効とみなされます。この場合、買主は、売主による譲渡代金の返還と引換えに当該農地の占有を売主に返還する必要があります。規制当局は、司法手続を通じて当事者に取引の無効に伴う譲渡代金と占有の返還を行わせることができますが、実務上、当該手続には数年を要します。

3. 2019年法案第2,963号

上記のとおり、ブラジルにおける農地の取得及び農地が関わるM&Aその他の企業間取引は、非常に複雑かつ時間を要します。かかる現行法上の問題点を解決することを目的として、2019年5月に2019年法案第2,963号(以下「本法案」といいます。)がブラジル連邦議会の上院に提出されました。

本法案による主たる改正内容は、外国投資家が支配するブラジル企業に関する取扱いです。すなわち、本法案によれば、農地の取得制限は、ブラジル以外の国の法律を設立準拠法とし、かつブラジル国外に本店を有する企業による農地の取得及び所有にのみ適用されることとなります。したがって、ブラジルの企業は、外国投資家に直接又は間接的に支配されている場合であっても、一定の例外(たとえば、国境地帯の不動産、又はアマゾン熱帯雨林に所在し、かつブラジル法に基づく環境法定準備率80%以

上の対象となる不動産等)を除き、何らの制約なく農地を取得し又は賃借することができることとなります。換言すれば、本法案は、外国投資家に対し、一定の条件が満たされた場合にのみ農地の取得を認めている広範かつ一般的な現行の制限に対し、一定の例外を除き農地への投資を一般的に許容することを意図するものです。

また、本法案においては、規制違反の行為の効果は、現行法のような無効ではなく取り消し得るものとされています。このことにより、農地規制に違反する行為であっても事後的に適法なものとされた場合には有効となり得ることになります。これは、現行法上の規制に抵触する外国投資家による不動産の取得又は賃借にも適用され、無効な取引が有効となる可能性があります。

本法案が成立した場合におけるブラジルにおける農地への投資へのインパクトは大きなものになると考えられており、ブラジル連邦議会の上院は、本法案が成立した場合における外国投資家による農地の取得若しくは賃借又は農地の利活用の額は、毎年 500 億リアルに及ぶと推計しています。

なお、新型コロナウイルスによる世界的な経済危機を受けて、ブラジル経済省は、事業の法的保護を向上し投資を引きつけることでブラジル経済の保護に寄与することが期待される、本法案を含む一定の事項の審査及び承認を促進することを提案しています。

4. 農地の信託譲渡に関する規制緩和

2020 年 4 月 2 日、ブラジル政府は、2020 年法律第 13,986 号を施行しました。同法は、外国の債権者に担保に供するために農地を信託譲渡することを許容するものです。信託譲渡は、抵当権の設定と比較して、安価かつ早期に実行可能であるとともに、債務者からの倒産隔離を可能とするものであるため、外国投資家にとって歓迎すべきものであるといえます。同法 51 条及び 52 条によれば、外国投資家は、その方式を問わず担保権の実行による場合には農地を取得することができます。また、かかる新法は、担保権実行により農地を取得した外国投資家による当該農地の売却も許容しています。なお、3.で述べた本法案においても信託譲渡に関するさらなる法改正が予定されています。



しみず まこと
清水 誠

西村あさひ法律事務所 パートナー 弁護士
m2_shimizu@jurists.co.jp

2004年弁護士登録。2012-2013年 Paul, Weiss, Rifkind, Wharton and Garrison 法律事務所(ニューヨークおよび東京)、2013-2014年 Pinheiro Neto 法律事務所(サンパウロ)出向のほか、中南米諸国における実務経験を有する。国内外の事業会社、金融機関、PE ファンド等を依頼者とするクロスボーダー案件を含む M&A 取引に多数関与するほか、コーポレートガバナンスその他一般企業法務に関して幅広くアドバイスを提供している。また、西村あさひ法律事務所の中南米プラクティスグループの中心的メンバーであり、ブラジルを中心とする中南米に進出する数多くの依頼者にアドバイスを提供している。



マリアンナ ヴィエイラ
Marianna Vieira
バルボサ モルセッリ
Barbosa Morselli

西村あさひ法律事務所 フォーリンアトニー
m_morselli@jurists.co.jp

2010年ブラジル弁護士登録。2007年から Pinheiro Neto 法律事務所(サンパウロ)に勤務。2019年から西村あさひ法律事務所に出向中。専門分野は、不動産の売買、賃貸借、農業、建設、不動産開発等の不動産関連法務。

当事務所では、中南米の法律事務所駐在経験のある弁護士を含めた中南米プラクティスグループのメンバーが、国内外の専門家と連携しつつ、中南米において事業活動を行う日本企業をサポートする体制を整えており、これらのメンバーを中心に、中南米において事業展開する日本企業の皆様にリーガルサービスの提供を行っております。

本ニュースレターは、クライアントの皆様のニーズに即応すべく、中南米地域に関する最新の情報を発信することを目的として発行しているものです。当法律事務所では、他にもアジア・中国・ビジネス・金融・事業再生等のテーマで弁護士等が時宜に合ったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。バックナンバーは<https://www.jurists.co.jp/ja/newsletters>に掲載しておりますので、併せてご覧ください。