

## サウジアラビアにおける外国人による不動産投資規制の動向

中東ニュースレター

2026年2月12日号

### 執筆者:

森下 真生

[m.morishita@nishimura.com](mailto:m.morishita@nishimura.com)

黒田 英

[s.kuroda@nishimura.com](mailto:s.kuroda@nishimura.com)

山本 峻暢

[tak.yamamoto@nishimura.com](mailto:tak.yamamoto@nishimura.com)

### 1. はじめに

サウジアラビア王国(以下、「サウジアラビア」と言います。)では、2026年1月21日、外国人による不動産所有法(以下、「本法」と言います。)が施行されました。

サウジアラビアでは、従来、他のGCC諸国と同様に保守的な土地管理体制が採用されており、2000年に制定された外国人による不動産所有及び投資に関する法律(以下、「旧法」と言います。)でも、外国人による不動産等の取得は原則として禁止され、投資活動のための限定的な場合にのみ例外的に許可される制度になっていました。

その後、当時の原油価格低迷及び経済多角化の必要性を踏まえて2016年に策定されたSaudi Vision 2030(サウジアラビアの脱石油依存を目的とした国家戦略枠組み)のもと進められてきた投資環境整備の一環として、更なる外国資本の取込みや不動産市場の活性化等を図るため、2025年7月14日、旧法を廃止する形にて本法が制定されるに至りました(本法14条)。

本法の最大の特色は、外国人による不動産所有等を原則的に制限していた従前の許可制モデルを転換し、地理的範囲を基準として外国人による不動産所有等を制度的に認める枠組みを導入した点にあります。

本稿では、本法により緩和された外国人による不動産投資規制の概要を解説しつつ、実務への影響及び今後の展望について説明します。

### 2. 制度概要

#### (1) 外国人の定義

旧法下では、サウジアラビアの不動産の所有等が想定される外国人について包括的な定義は設けられていませんでしたが、本法においては適用対象になる外国人(以下、「外国人等」と言います。)について以下が含まれることが明示されました(本法1条)。

- (i) サウジアラビア国籍を保有しない自然人
- (ii) 非サウジアラビア営利法人
- (iii) 非サウジアラビア非営利法人
- (iv) その他内閣決定により定められる非サウジアラビア法人

このうち(ii)乃至(iv)については、サウジアラビアでの不動産に関する権利の取得前において、内閣決

定による規則(以下、「内閣規則」と言います。)に従って管轄当局に登録する必要があります(本法 8 条)。

## (2) 外国人による直接的な不動産取得

本法では、サウジアラビアを地理的に 3 分類しており、外国人等が直接的に不動産を所有し、又はその他の不動産に関する権利を取得することができる要件については以下の通り定められました(本法 2 条)。

### (i) 指定区域

内閣は、不動産総合庁(Real Estate General Authority、以下、「REGA」と言います。)理事会の提案及び経済開発評議会(Council of Economic and Development Affairs)の承認に基づいて、外国人等が不動産を所有し、又はその他の不動産に関する権利を取得することができる対象となる地理的範囲(以下、「指定区域」と言います。)、取得可能な不動産に関する権利の種類、最大所有割合、用益権の最長存続期間その他の管理基準を内閣規則により別途定めることになります。

かかる内閣規則で定められる条件の範囲内においては、外国人等は自由にサウジアラビア国内の不動産を直接的に所有し、又はその他の不動産に関する権利を取得することができます。

### (ii) 指定区域外

サウジアラビア国内に適法に居住する外国人等については、前記に加えて、指定区域外においても自らの居住用不動産を 1 件に限り所有することができます。

### (iii) 宗教区域

前記にかかわらず、イスラム教の 2 大聖都であるメッカ市及びメディナ市(以下、総称して「宗教区域」と言います。)においては、本条に基づき不動産に関する権利を直接に取得できるのはムスリムの自然人に限定されます。

また、外国人等がサウジアラビア国内の不動産に関する権利を処分する取引に際しては、最大で取引価格の 5% の手数料が課されることとされており(本法 9 条)。これに加えて、サウジアラビアにおいては、2025 年 4 月に不動産取引税法が施行されており、同法に基づいて取引価格の 5% の税金も発生するため、外国人投資家が当該不動産を取得し、これを売却する場合には、最大で取引価格の 10% の負担が発生することとなり、投資回収時の経済条件に影響を及ぼし得ることに留意が必要です。

なお、日本法においては、不動産に関する物権の得喪及び変更に係る不動産登記は、あくまで対抗要件であり、効力要件とはされていないものの(民法 177 条)、本法においては、外国人等がサウジアラビア国内の不動産に関する権利を取得する取引について管轄当局への登録が効力要件とされています(本法 8 条)。すなわち、契約によって譲渡実行日を定めたとしても、登録が完了しない限りは譲渡の効力が発生しないこととなります。

### (3) 外国人によるサウジアラビア法上の法人又は資本市場制度を通じた不動産取得

外国人がサウジアラビアの不動産投資をするに際しては、前記のように外国人等による直接的な権利取得だけではなく、(i)自ら持分を保有するサウジアラビア法上の LLC(Limited Liability Company)を通じた取得や、(ii)サウジアラビアの不動産投資会社の株式を資本市場にて取得するといった方法が実務上用いられることが想定されます。本法では、かかる間接的な不動産に関する権利取得に関しても、以下の通り一定の要件で許容される旨が定められました(本法 3 条及び 4 条)。

#### (i) 外国人等が保有する非上場会社

本法により、外国人等が持分の全部又は一部を保有するサウジアラビア法上の非上場会社(以下、「非上場会社」と言います。)については、宗教区域を含む指定区域内において、不動産を所有し、又はその他の不動産に関する権利を取得することができることとされました。

さらに、非上場会社は、内閣規則に定める条件に従って、指定区域外においても、自らの事業遂行及び従業員の居住目的において必要な不動産を所有し、又はその他の不動産に関する権利を取得することができます。

#### (ii) 上場会社/投資ファンド等

本法では、サウジアラビアの証券取引所に上場している会社、並びにサウジアラビアの資本市場法に基づき認可された投資ファンド及び特別目的事業体(SPE)については、サウジアラビア全土(宗教区域を含みます。)において、不動産を所有し、又はその他の不動産に関する権利を取得することが可能であることが定められました。

もっとも、その取得条件、手続及び制限については、本法に基づく規制ではなく、資本市場法、その施行規則及び資本市場庁(Capital Market Authority)が発行する各種規則等に従うこととなります。

### (4) 制裁

本法及び内閣規則に違反した者に対しては、行政罰として、警告又は違反対象となった不動産に関する権利の価額の 5%かつ SAR1,000 万(約 4.1 億円)を上限とする過料が課され得ます(本法 10 条)。

また、故意に虚偽又は誤解を招く情報を提出することによりサウジアラビアの不動産に関する権利を取得した場合においては、刑事罰として、同じ金額上限による罰金及び当該権利の売却が科され得ることとなります(本法 12 条)。

### (5) 内閣規則

本法は 2026 年 1 月 21 日に施行されており、内閣府令は本法 13 条に基づき同日付で効力発生することが見込まれていたものの、本稿執筆時点である 2026 年 1 月 25 日においては公表されておりません(REGA のホームページによると、2026 年第一四半期に公表予定となります。)。そのため、外国人等の範囲拡張、指定区域、取得権利内容等を含め制度の詳細は今後の内閣規則の公表を待つ必要があります。

### 3. おわりに

本法は、サウジアラビア政府による管理を維持しつつも外国人によるサウジアラビア不動産投資を制度的に解禁した点で、サウジアラビアにとって革新的な法律であると評価できます。特に、従前の外国人による不動産等取得を原則として不可とする厳格な規律<sup>1</sup>を改め、取得主体及び地理的区分に基づく体系的な制度枠組みを初めて明文化した点に大きな意義があります。

---

<sup>1</sup> 参考までに、日本では、2026年4月から国土利用計画法施行規則の改正により外国法人による大規模な土地取得に際しての代表者の国籍の届出義務が課されることが予定されているなど、近時は外国人による土地取得について安全保障の観点から情報把握・監視を強化する方向の検討が進んでおります。もっとも、憲法上の財産権保障(憲法29条)を前提として、外国人であることのみを理由として日本の不動産の取得を一律に制限する一般法は存在しておりません。

## 中東関連イベント情報

### UAE ウェブ法律相談

当事務所によるウェブを通じた日本語無料法律相談(30 分程度)を実施いたします。ご希望者は、ご相談事項を明記の上、こちらまでご連絡下さい。

### トルコウェブ法律相談

当事務所とトルコの現地法律事務所によるウェブを通じた無料法律相談会(30 分程度)を実施いたします。現地法律事務所とのやり取りは英語になりますが、当事務所により、回答可能な場合は、日本語で対応いたします。また、事前に当事務所弁護士との日本語での準備面談も可能です。ご希望者は、ご相談事項を明記の上、こちらまでご連絡下さい。

### その他中近東各国ウェブ法律相談(バーレーン、カタール、イスラエル、エジプト)

当事務所と各国現地法律事務所によるウェブを通じた無料法律相談会(30 分程度)を実施いたします。現地法律事務所とのやり取りは英語になりますが、当事務所により、回答可能な場合は、日本語で対応いたします。また、事前に当事務所弁護士との日本語での準備面談も可能です。ご希望者は、ご相談事項を明記の上、こちらまでご連絡下さい。

### イスラエル事業環境個別ウェビナー

イスラエル法律事務所によるウェブを通じたイスラエル事業環境に関する無償プレゼンテーション(30 分から 1 時間程度)を実施いたします。現地法律事務所とのやり取りは英語になりますが、当事務所にて適宜日本語の補足を行うことは可能です。ご希望者は、こちらまでご連絡下さい。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜にかな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。N&A ニュースレター購読をご希望の方は[N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#)よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーはこちらに掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイス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アドバイスを求めていただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当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。

西村あさひ 広報課 [newsletter@nishimura.com](mailto:newsletter@nishimura.com)