



—土地の購入・売却・ 税金・登記—

ALISON&KATE PARTNERS LLC
弁護士 エンフジャブフラン

2024年12月20日

メールアドレス：enkhjavkhlan@akp.mn
電話番号：(976) 99272424
ホームページ：akp.mn

モンゴル国憲法

第6条1項「土地、その埋蔵資源、森林、水、動植物その他の天然資源は、国の主権に服し、国の保護の下におかれる。」

第6条2項「市民の私有である場合を除き、土地は、鉱物資源を含む埋蔵鉱物、森林、水資源及び帰属生物とともに、国の財産である。」

第6条3項「国は、モンゴル国民に限って、公用または特別の用に供されている地域及び牧草地以外の土地を私的所有地とすることができる。この条項は、その土地の埋蔵資源の所有には適用されない。」

市民は、自らが占有する土地を売買、交換、贈与または担保として外国人及び無国籍者に譲渡すること、及び権限ある国家当局の許可無しに他者の開発利用のために譲渡することを禁じられる。」

土地を私有する権利の種類



① 所有権

② 占有権

③ 利用権

外国人、外国法人、又は外国投資企業の法的地位 に関して

憲法6条3項により、モンゴル領域内の土地を外国人、無国籍者に所有、占有することを禁じる。



外国人はモンゴル領域内の土地を購入し、所有、占有することは可能？

- 不可能

外国人はモンゴル領域内の土地を利用することは可能？

- モンゴル憲法第6条5項、土地法第6条3項により、政府から法律で決定した条件、手続きにより、期間限定で利用することが可能である。

外国人、無国籍者の土地利用権

- 対象：
モンゴル国で居住者であること（183日以上）
- 利用目的：
家庭用
- 手続き
入管から明細書を取得した後、土地利用を申請し、オークションに参加し、管轄する役所の決定が出る。

外国法人、外国投資企業の土地利用権

- 外国法人、国際機関の場合、
外国法人、国際機関の申立てに応じて、議会は土地利用、賃貸に関して決定する。議会の決定に基づき、政府が土地の範囲、利用手続きを設定する。
- 外国投資企業の場合、
2024年4月まで契約に基づき、合計100年まで占有、利用できるようになっていたが、投資法改正により、できなくなった。

03

土地の所有権、占有権、利用権の取得に関して

土地所有権

モンゴル国民が
土地所有権を
取得する法方

国民の申請に
より、

モンゴル政府が
設定した計画に
国民に所有させる
よう決定した土地
(宝くじにより)

自分の有してい
る土地占有権を
土地所有権に変
更する

土地占有、利 用権

モンゴル国民が土
地占有権を取得す
る法方

国民の申請により、

モンゴル政
府が設定し
た計画に国
民に占有、利
用させるよう
決定した土
地

土地占有者
から占有権
を購入する、
方法

土地占有者
から占有権
の贈与を受
け取る方法

行われてい
るオークショ
ンに参加し、
取得する方
法

土地を所有する目的

- ①家庭用
- ②事業用

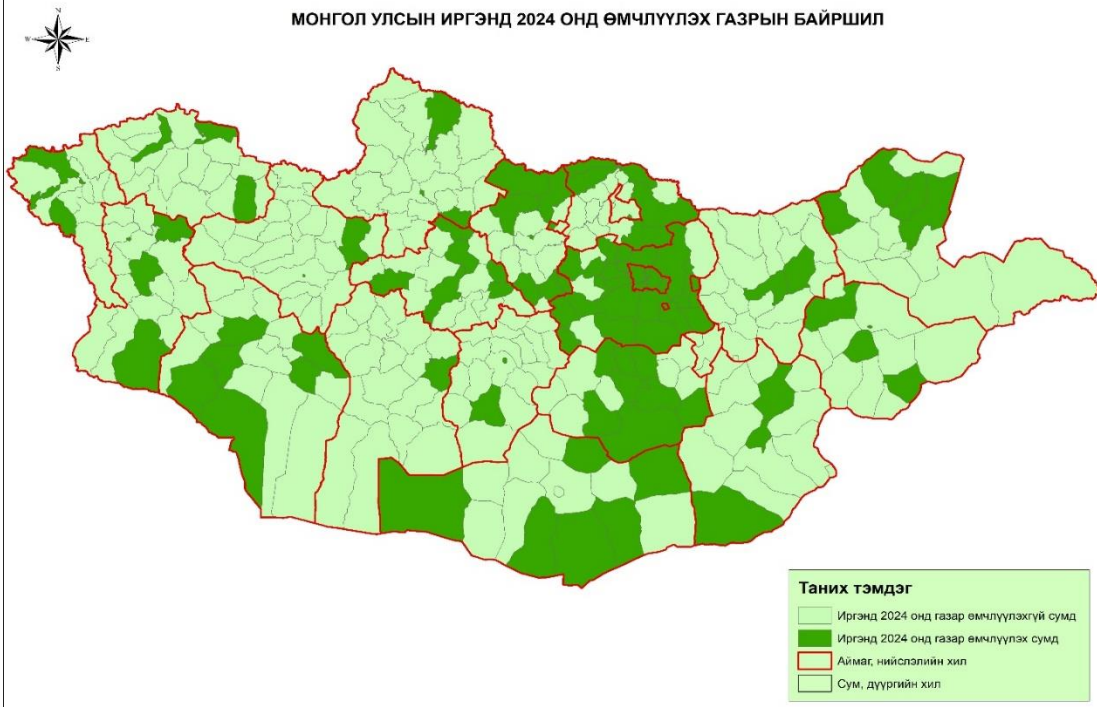
土地所有権を申請する申請書の様式

<https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=2100>

- 土地所有権の申請を電子で送付可能
- 使われるメインのウェブサイト
<https://egazar.gov.mn/> (すでに所有、占有されている土地をご覧ください。)
- 現在首都の6つの地区の土地を与えることを禁じた。
- 残りの3つの地区に土地を新たに与える契約がない。
- 首都以外の田舎の方の土地を所有、占有可能

<https://www.gazar.gov.mn/service/land-organization>

МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД 2024 ОНД ӨМЧЛҮҮЛЭХ ГАЗРЫН БАЙРШИЛ



土地の所有権、占有権、利用権の取得に関して

土地所有権、占有権を購入する方法

オークション(土地取引所のウェブサイトから
<https://mle.mn/#/home>)

土地所有者、占有者に協議し、契約を締結する。

契約を締結した後、国家登記所に登録する。必要な書類は:①願書、②土地売買(贈与)契約、③土地の登記簿謄本、④土地売却の税金を納付した領収書(売主負担)、⑤手数料を納付した領収書

土地代金

- 土地占有・利用している国民、法人は土地の大きさ、利用目的、利益により、土地代金を納付する。
- 四半期ごとに支払うべきである。前払い可能である。
- 土地代金法

<https://legalinfo.mn/mn/detail/217>

- モンゴル国領域内の土地をモンゴル国民のみが所有できる。
- モンゴル国法人（外国投資企業が含まれない）は占有、利用できる。
- モンゴル国に設立された外国投資企業は利用できる。（理論的な争いがある）
- 外国人は法律に定めている国家機関の許可を得た上で、利用できる。
- 外国投資企業、国際機関は議会の決定の上で賃貸、利用できる。

ALISON&KATE

PARTNERS

ご清聴ありがとうございました
。