



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

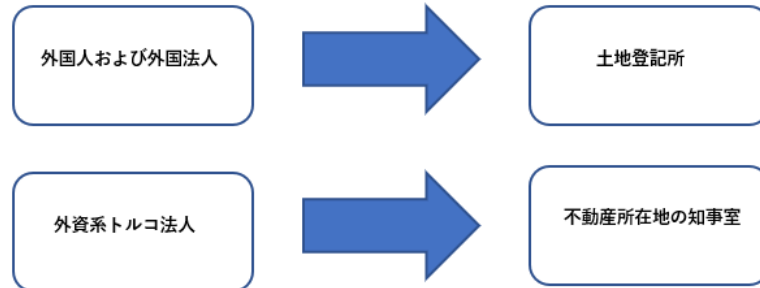
外国人によるトルコ不動産の取得

トルコでの不動産取得を考えている外国人の必須情報

- トルコでは、不動産所有権の取得は、土地登記所での登録時にのみ承認される場合があります。
- 公証人によって発行された、または個人によって書面で締結された予備不動産売買契約によって、資産の譲渡自体が授与されることはありません。このような契約は、所有権の移転を確約する役割のみを果たしています。そのような手段によって対象となる財産の所有者が変わることはありません。
- 抵当、先取特権、および同様の種類の制限などの負担が当該不動産に付随しているため、この不動産の売却が妨げられる場合があります。このような負担を、それぞれの土地登記所で手続きを開始する前に確認する必要があります。
- 不動産物件に関するお問い合わせはオンラインで行うことができます (parselsorgu.tkgm.gov.tr)。このサイトでは、市、区、地区/村、地図区域、および小区画の地所に関する特定の詳細情報を使用して物件を検索することができます。現状など、不動産物件に関する基本的な情報は、世界中のどこからでもオンラインでアクセス可能です。ただし、所有者の個人情報にはアクセスできません。
- 外国人はトルコで不動産を取得するための前提条件として居住許可を取得する必要はありません。さらに、トルコで不動産を取得する外国人には、外国人国際保護法第 6458 号に基づき、更新可能な短期滞在許可が与えられます。
- トルコで不動産の取得を予定している個人または法人は、不動産の所有者と合同で土地登記所地籍総局に申請する必要があります。さらに、Alo 181 コールセンターに電話するか (24 時間サービス)、randevu.tkgm.gov.tr にアクセスするかして、総局事務所に直接足を運ばなくても予約を取ることができます。
- 一方、外資系トルコ法人は、まず不動産が所在する地方自治体の知事室の地域計画調整局 (PDPC) に申請書を提出する必要があります。PDPC から申請を承認する回答を受けた場合、次に土地登記所に申請しなくてはなりません。これらの会社は、土地登記所に直接足を運ぶか、郵送または電子メールで申請することができます。



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE



一般情報

トルコでは、「外国人」という用語は、不動産の取得について以下の3つのカテゴリーに分類されます。

- 外国人
- 外国法人
- 外資系トルコ法人

土地登記法第2644号35条は、外国人および外国法人による不動産取得に関する規定を定めています。36条は、外資系トルコ法人に関する規定を定めています。

どの国の国民がトルコで不動産を取得する資格があるかは閣僚会議によって決定されます。また閣僚会議では、必要とみなされる場合には、特別な取得条件を規定することができます。

外国人による不動産取得の法的規制

- 外国人は、許可が与えられれば、私有所有が許可されている地域（住宅、商業、土地区画、農業など）の不動産を取得することができます。
- 取得した不動産に建造物が存在していない場合、外国籍の所有者は、取得から2年以内に関係省庁に開発計画を提出しなくてはなりません。



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE

- 外国人は、トルコ国内で最大 30 ヘクタールの不動産および制限付き物権を取得することができます。この土地面積は、閣僚会議で適切であるとみなされた場合、拡大が認可されることがあります。
- 外国人は、禁止されている軍事区域または軍事安全区域内で不動産を取得およびリースすることはできません。ただし、知事室の許可を受けた場合は、特別安全区域内の不動産を取得およびリースすることができます。
- 外国人は合計で、私有所有が許可されている総地区面積の 10 パーセントを超える不動産を取得することはできません。この 10 パーセントの制限を超えた場合、外国人による不動産取得の要求は許可されません。

法人による不動産および制限付き物権の取得

トルコでは、それぞれの国の法律に従って設立され、法人格を有する商社のみが、外国法人として不動産および制限付き物権を取得することができます。一方、そのような商社以外の法人（財団、協会など）は、不動産を取得し、物権を有することができない場合があります。

しかしながら、それぞれの国の法律に従って外国に設立され、法人格を有する商社による不動産の取得は、例外的な場合において認められることがあり、国際条約または特別法の規定に基づいて定められる場合に限り可能とみなされます。本件に関する規定を含む特定の法令としては、トルコ石油法第 6491 号、観光振興法第 2634 号、および工業用地帯法第 4737 号があります。

注：住宅ローンについては例外が規定され、外国人および法人のために不動産に対して作成される住宅ローンには一切制限がありません。

トルコに設立された外資系企業による不動産および制限付き物権の取得

トルコに法人として設立された企業は、以下の条件に従って外資系企業として分類されます。



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

- 外国人投資家が株式の 50%以上を保有していること。
- 外国人投資家は、取締役会の過半数を指名・解任できること。

これらの企業は、定款に定められている活動に従事するために、不動産および制限付き物権を取得することができます。

そのため、企業はまず不動産が所在する地域の知事室に申請する必要があります。

一方、取得予定の不動産が禁止された軍事区域または軍事安全区域にある場合、不動産の取得は参謀本部の許可を受けるものとします。不動産が私有安全区域にある場合は、それぞれの地域の知事室の許可を受けるものとします。

不動産の取得申請が許可された場合には、知事室は登録が履行されるように会社/企業および土地登記所に書面で通知するものとします。

次の手続きは知事室の許可を必要としないので、許可を求めずに土地登記所へ直接申請することができます。

- 住宅ローンの作成
- 住宅ローンの受益者による住宅ローンのキャッシュアウト範囲内での不動産の取得
- 法人の合併および分割から生じる不動産所有権および制限付き物権の移転
- 計画工業地帯、工業地帯、技術開発地帯、および自由地帯での取得
- 関連する銀行法の枠組み内での、または債権回収のための、ローンとみなされる取引により実現した取得



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE

相続

トルコでは、外国人の相続権は保護されています。外国人が死亡した場合、その外国人が所有していた不動産は相続人に引き渡されるものとします。相続人が不動産を取得する資格がある場合（国籍に関して適格であり、かつ一人当たり国全体で総合した制限条件により許可される場合）、相続人は相続した不動産を相続後も保持することができます。上記以外の場合、相続人はただちに不動産を譲渡することとします。これが実行されない場合、財務省が相続不動産を売却し、相続人に売却額を払い戻すものとします。

不動産購入を通じてトルコの市民権を取得する権利

25 万米ドル以上の不動産を購入した外国人には、例外的な手続きによって、トルコの市民権を取得する権利が与えられます。

この権利を取得するには、外国人は以下の条件を満たす必要があります。

- 最低 25 万米ドル相当の不動産を購入すること。
- 取得申請書に、市民権を取得するために不動産を購入したことを明言すること。また権利書にこの目的を明言すること。さらに、外国人は申請書の宣言用の欄に 3 年間不動産を売却しないことを宣言すること。

土地登記の手続きが完了すると、外国人は、不動産所有者に発行される適格性証明書を提出して、居住権または市民権請求を関係省庁に申請することができます。

土地登記手続きの要件

- 不動産の土地登記または村/地区、地図区画、小区画の地所、建物、独立区画に関する情報
- 外国人が国民として属する国によって発行された写真付き身分証明書またはパスポート（ラテンアルファベット文字以外で発行された身分証明書およびパスポートについては、公認翻訳者による公証翻訳を提出する必要があります）



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE

- 代理人が手続きに関与している場合は、代理に関する書類（保護者に関する指示、承認状、委任状など）
- 関連の地方自治体が発行した不動産の現在の市場価値に関する文書
- 建物に対する必須の地震保険
- 売主の写真 1 枚と買主の写真 2 枚（過去 6 か月以内に撮影したもので、サイズは 6x4cm です）
- 一方の当事者がトルコ語を話せない場合は公認通訳者

海外で発行された委任状

海外で発行された委任状によって権限を与えられた第三者が売買手続きを行うことになっている場合、委任状には行われる手続きに関する承認が記載されていなくてはなりません。加えて、委任状は次の条件を満たすものとします。

- 不動産に関して、トルコ領事館が独自の裁量で発行したこと。
- 海外で委任状を発行する資格がある所管官庁が発行したこと。
- 発行された国の言語で発行されたこと。
- 写真が添付されていること（写真の上にはっきりと押印、署名されていること）
- ハーグ条約の締約国である国で発行された場合、アポステイーユを含むこと
- 委任状に署名した関係当局の役人の署名について、必ず証明書が添付されていること。委任状がハーグ条約を締結していない国で発行される場合は、この役人の署名および印鑑が、必ずトルコ領事館による証明を受けていること。

また申請にあたって、必要な基準を満たす委任状の公認通訳者による公証翻訳を提出する必要があります。

詳細については、以下のサイト「外国人によるトルコ不動産の取得」をご覧ください。

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/foreigners-0>