

## ～ 特集 1 ～

### ウズベキスタン共和国の不動産登記制度概観

前国際協力部教官（現法務省大臣官房民事訟務課法務専門官） 黒川 裕正  
主任国際協力専門官 小山田 実

#### 1 はじめに

2003年9月中旬、ウズベキスタン共和国へ、法務総合研究所の工藤恭裕、黒川裕正（以上、国際協力部教官）及び小山田実（主任国際協力専門官）の3名が、JICA 短期専門家（司法改革アドバイザー）等として派遣され、「市場経済及び担保法」セミナー、「不動産登記法」セミナー等を実施した。その際、同月12日から16日にかけて、黒川、小山田の2名は同国の不動産登記制度調査を行った。以下は、その結果に基づき、同国の不動産登記制度について概観したものである。

本稿中、英語で紹介している資料は、同国の土地登録局のサムボルスキー副局長(Prof. Dr. Alexander A. Samborsky, Ph.D. 後記4(2)イ参照)から提供のあった資料のうち、英文の資料を基にしている。また、ウズベキスタン民法の日本語訳については、2004年2月に刊行された名古屋大学法政国際教育協力研究センター、文部科学省科学研究費「アジア法整備支援」プロジェクトのウズベキスタン民法典（邦訳）から引用したものである。

なお、本稿中の意見にわたる部分は、筆者2名の個人的見解である。

#### 2 根拠法

ウズベキスタンの不動産についての法制度は、主に三つの段階に分かれている。1番上は法律、2番目は内閣の告示、3番目は各機関の決まりである。

##### (1) 法律

ウズベキスタンにおける不動産登記に関する根拠法は、以下のとおりである。

ア 1996年の民法

THE CIVIL CODE OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

イ 1998年の土地法

LAND CODE OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN (Adopted on April 30, 1998)

ウ 1998年の担保法

LAW OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN "On LIEN" (May 1, 1998)

エ 1998年の国営土地カダストル<sup>1</sup>に関する法

LAW OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN ON STATE LAND CADASTER

(The latest version read on 31.07.1998 and adopted on August 28, 1998)

---

<sup>1</sup> カダストルとは、土地登録、地籍、土地評価又は土地台帳等の意味を持つ。

オ 2000年の国営カダストルに関する法

LAW OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN ON STATE CADASTRES (December 15, 2000)

(2) 不動産登記に関する主な内閣告示は、以下のとおりである。

ア 不動産国営カダストルをウズベキスタンにおいて維持する決議

Resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan of June 2, 1997  
No. 278 Tashkent

On Maintaining State Cadaster of (Immovable) Property in the Republic of Uzbekistan  
(冒頭部分抜すい)

With the aim of setting up and ensuring organization of maintaining General System of State Cadasters and General State account of buildings and structures in the Republic of Uzbekistan the Cabinet of Ministers resolves: (ウズベキスタンにおける国営カダストル制度及び建物・建造物の国家的な数量把握制度の維持のための機関を創設し確保することを目的として、内閣は以下のとおり決議する。)

イ 国営土地カダストルをウズベキスタンで維持する決定

Decision #543, by Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan, dated 31 December, 1998

On Keeping the State Land Cadaster in the Republic of Uzbekistan of June 2, 1997  
(冒頭部分抜すい)

According to the Land Code of the Republic of Uzbekistan, the Law on “Keeping the Land Cadaster” with aim to guarantee State Land Cadaster keeping in the Republic of Uzbekistan, the Cabinet of Ministers decided: (ウズベキスタン土地法及び土地カダストルの維持に関する法律に基づき、ウズベキスタンにおける国営土地カダストルの維持を保証することを目的として、内閣は以下のとおり決定する。)

ウ ウズベキスタンの国土を分割するカダストルの秩序について、その状態を認め、カダストルの番号を土地区画、建物及び建造物に付与する決定

Resolution by Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan #492, dated 31 December, 2001

On approving the state about the order for cadastre dividing of the area of the Republic of Uzbekistan and forming cadastre numbers of the land plots, buildings and constructions  
(冒頭部分抜すい)

To improve the stoke land system and State registration of rights to the land plots, buildings and constructions, the Cabinet of Ministers decides: (土地制度、土地区画、建物及び建造物に対する国家登記制度を改善するため、内閣は以下のとおり決定する。)

### 3 不動産及び不動産登記に関する基本的な制度

#### (1) 土地建物の別不動産制

ウズベキスタンでは、土地と建物は、別不動産とされている(民法第272条第5項)。この民法の規定は、建物とは別に土地のみに抵当権を設定することができることを規定している。同種の規定は日本の民法第388条にもあり、この規定も、土地と建物を別不動産とすることを前提とした規定であるとされている。

ただし、ウズベキスタンでは、建物に対する権利の移転に伴い、土地に対する権利も移転する(土地法第22条)。

(参考条文)

民法第272条第5項

土地に抵当権を設定する場合は、抵当権は、当該土地に定着する建物または建造物には及ばない。ただし、契約により別段の定めがあるときは、この限りでない。

土地法第22条の一部抜すい

Article 22. Transfer of the right to possess and right to permanent use of the land parcel. (土地区画の占有権及び永久使用権の移転)

When the right to ownership, the right to run or the right to the operational management of the enterprise, building, structure or other real estate together with those objects is transferred and the right to possess and permanent use of the land parcel taken up by the mentioned objects and necessary for their usage (or utilization) is also transferred.

(仮訳)

企業、建物、建造物又はこれらを含む不動産を目的物とする所有権、操業権又は経営権が移転する際には、土地区画の占有権及び永久使用権は上記の目的物に吸収され、その使用(又は利用)のために必要なものもまた、上記の目的物に伴って移転する。

#### (2) 土地の所有権

ウズベキスタンでは、土地は、国が所有するのが原則である。

したがって、国以外には、土地の使用権しか認められないのが原則である。

しかし、司法省での聞取調査によれば、例外的に所有権が認められる場合が三つある。

それは、①商業地域、②大使館、③永住外国人である。

また、民法・土地法を基に、土地の所有権、使用権等を整理すると、以下のとおりである。なお、以下の順番は、聞取調査の際に説明のあった順序に基づいている。

- 所有権(民法第164条ほか、土地法第18条)
- 生涯相続占有(民法第165条1(2)、土地法第19条)
- 永久使用(民法第165条1(3)、土地法第20条)
- 一時的使用(土地法第20条)
- 賃貸借(土地法第24条)

- 共同占有・共同使用（土地法第21条）
- 経営管理・運用管理（民法第165条1(1)）
- 地役権（民法第165条1(4)）

(参考条文)

i. 憲法<sup>2</sup>

第55条

土地、地下資源、水資源、動植物界その他の天然資源は、国全体の富であり、合理的に利用しなければならず、国家がこれらを保護する。

ii. 民法

第164条（所有権の概念）

所有権は、人がみずからの裁量とみずからの利益に応じてみずからに属する財産の占有、使用および処分をなし、かつ、何人に由来するものであれその所有権に対するあらゆる侵害の排除を請求する権利である。所有権は、時効にかからない。

第165条（所有者ではない者に対する物権の内容）第1項

所有権のほか、物権とは以下のものをいう。

- (1) 経営管理権および運用管理権
- (2) 土地の相続可能な終身保有権
- (3) 土地の永久占有使用权
- (4) 地役権

第170条（土地その他の天然資源に対する所有権その他の物権）

土地その他の天然資源に対する所有権その他の物権は、本法その他の法律によってこれを規制する。

第188条（土地の所有権）

市民および法人の土地所有権は、法令の定める場合、手続および要件に基づいて発生する。

iii. 土地法

上記で引用した条文とその見出しの英訳及び仮訳は、以下のとおりである。

Article 18 Appearance of judicial and real persons' rights to own land parcels

(法人及び自然人の土地区画所有権の発生)

Article 19 The right to life-long inheritable possession of land parcels

(生涯の相続可能な土地区画占有権)

Article 20 The right to permanent and urgent (temporary) possession and use of land parcels (土地区画の永久及び緊急(一時的)の占有権・使用权)

Article 21 Land parcels of joint possession or use (共同占有又は共同使用の土地区画)

---

2 出典：ウズベキスタン共和国憲法（仮訳）1992年12月8日制定（本誌4号（2002.7）84頁）

Article 24 Land parcel lease (土地区画賃貸借)

(3) 登記の効力

ウズベキスタンでは、登記は不動産に対する権利の移転の効力発生要件である（民法第84条第1項）。

(参考条文)

民法第84条（不動産の登記）第1項

不動産に対する所有権その他の物権ならびにその発生，移転，制限および消滅は，登記を要する。

4 組織と役割

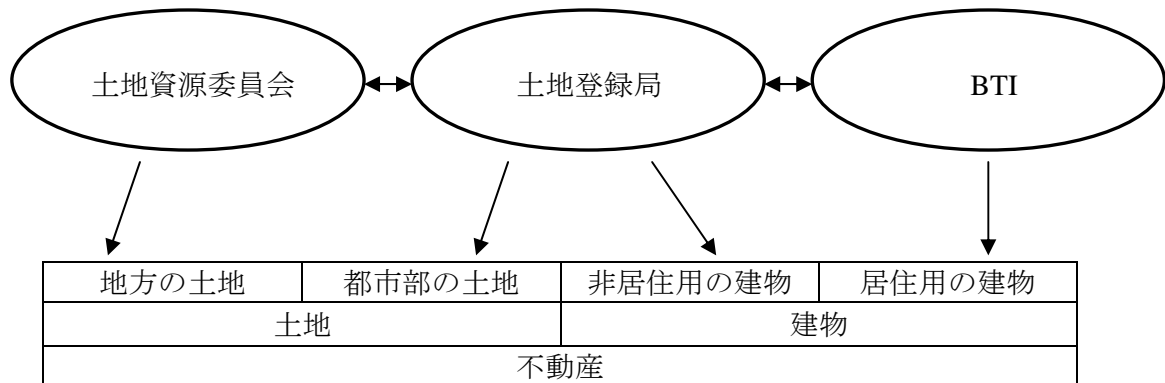
(1) 全体像

ウズベキスタンの不動産登記機関は、大きく分けると、以下の3機関である。

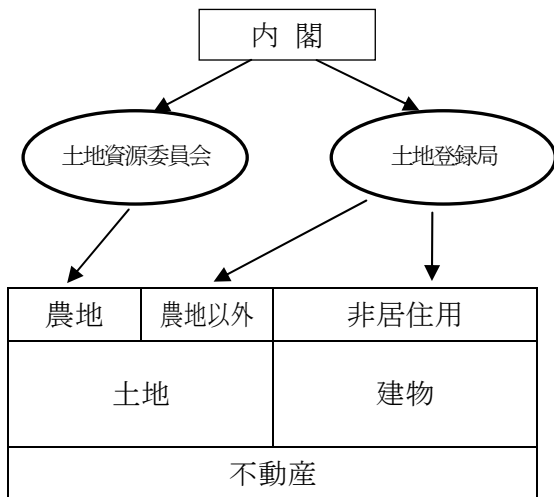
- ① 土地資源委員会 (Government State Committee on Land Resources of the UZ: Goscomzem)  
農地を所管
- ② 土地登録局 (O'ZGEODEZKADASTR, Uzgeodescadastre)  
農地以外の土地，非居住用建物を所管
- ③ BTI (Bureau of Technical Inventory)  
居住用建物を所管

なお、全体像を図示すると、以下のとおりである。

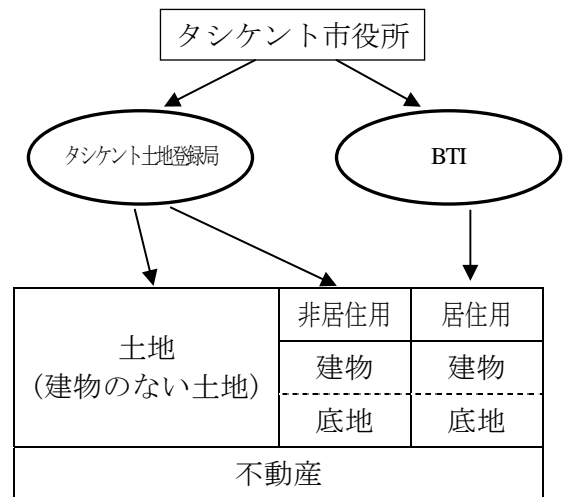
ア 土地登録局から入手した資料に書かれていたもの



イ 上記アを踏まえ、聞取調査の結果、書き換えてみたもの



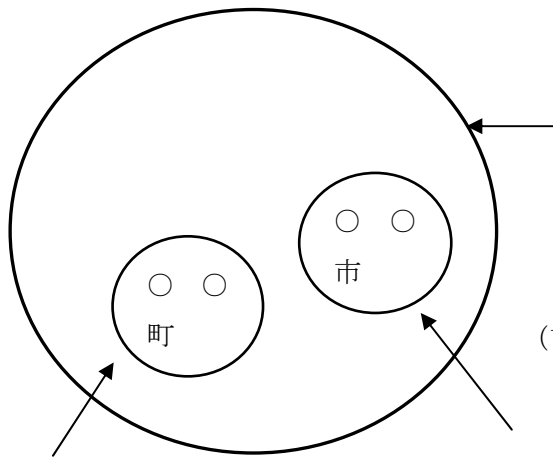
- (注1) 居住用の建物は、各市町村のBTIが所管。  
 (注2) 土地登録局は、各市町村の土地登録局及びBTIを監督。  
 (注3) 土地資源委員会と土地登録局は、互いに情報交換。



- (注1) 居住用建物の底地はタシケント土地登録局が管轄しているとの意見もある。  
 (注2) 市以外の地域における農地は、土地資源委員会の出先機関（国家機関）が所管。  
 (注3) 土地登録局とBTIは互いに情報交換。

なお、管轄範囲を図示すると、以下のとおりとなる。

ウズベキスタン全土



(全国組織)

- ・土地資源委員会
- ・土地登録局
- ※ BTIには全国組織はない。

(市における組織)

- ・〇〇市土地登録局
- ・〇〇市BTI
- ※ 市を管轄する土地資源委員会はない。

(町・村における組織)

- ・〇〇町(村)土地資源委員会
- ・〇〇町(村)土地登録局
- ・〇〇町(村)BTI
- ※ 土地資源委員会については、国の組織。

(2) 各不動産登記機関について

ア 土地資源委員会

(ア) 根拠法令

土地資源委員会の設立に関する政令

Decree of the President of the Republic of Uzbekistan on setting up State Committee on Land Resources of the Republic of Uzbekistan (July 24, 1998)

土地資源委員会が活動を開始する上での課題の解決に関する内閣の決定

Resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan on the problems of organizing the activity of the State Committee on Land Resources of the Republic of Uzbekistan (July 27, 1998 No. 314)

1998年7月27日付け内閣決定の付属規定

Provision on State Committee on Land Resources of the Republic of Uzbekistan to the Resolution of the Cabinet of Ministers of July 27, 1998 No. 314

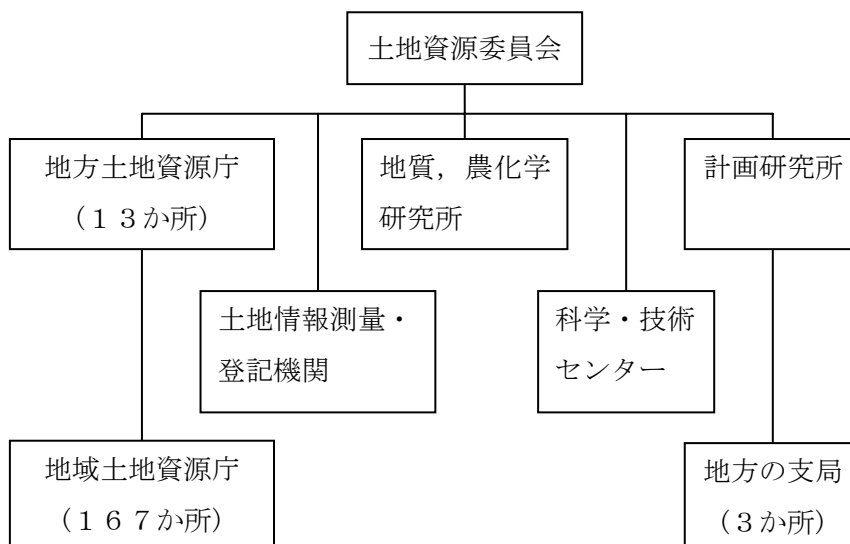
(イ) 組織及び職員数

組織は、中央組織、地方の組織（カラカルパキスタンを含めて13か所）、地域の組織（167か所）からなる。

職員数は、中央組織40名、地方の組織108名、地域の組織332名の計480名である（ただし、技術職（technical personnel）及び補助者（self-sustaining subsidiaries）を除く。）。

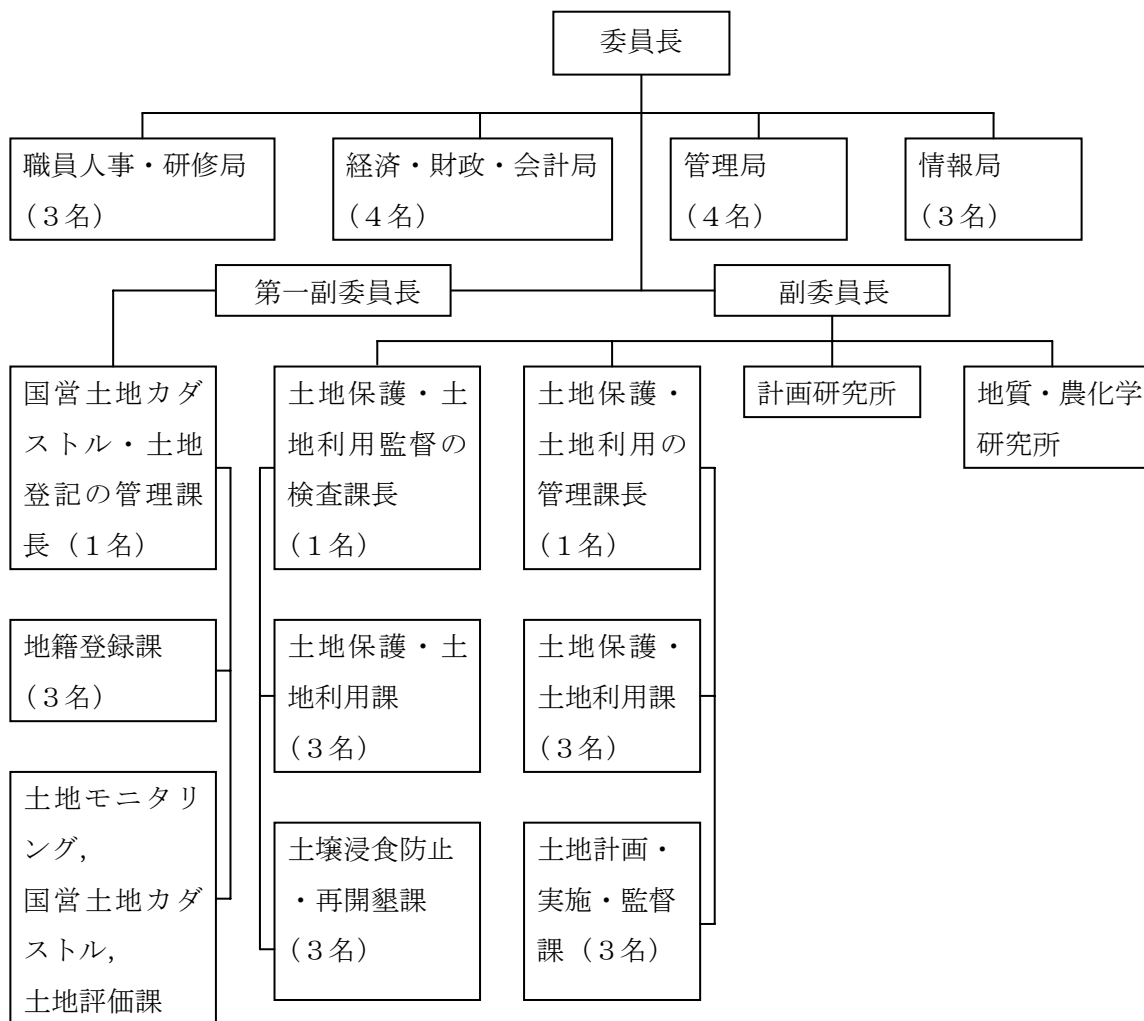
A 全体構造

土地資源委員会の全体構造（地方、地域の組織を含む。）は以下のとおりである。なお、地方、地域の組織も国家機関である。



B 中央の土地資源委員会

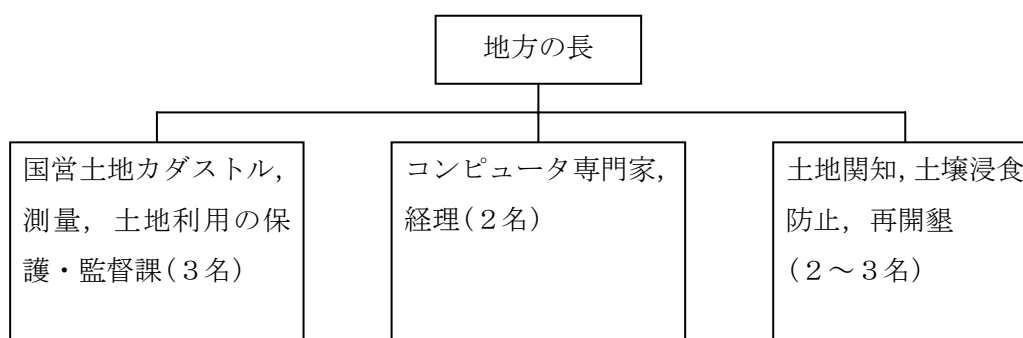
上記Aのうち、中央組織である土地資源委員会の内部組織は、次頁のとおりである。



職員数は、40名（ただし、技術職（technical personnel）を除く。）。

C 地方の土地資源庁

上記Aのうち、地方の土地資源庁の内部組織は、以下のとおりである。



地方の土地資源庁の職員数は、各8～9名（ただし、技術職（technical personnel）及び補助者（self-sustaining subsidiaries）を除く。）。

地方の土地資源庁の職員総数は、計108名。



詳細は、以下のとおり。

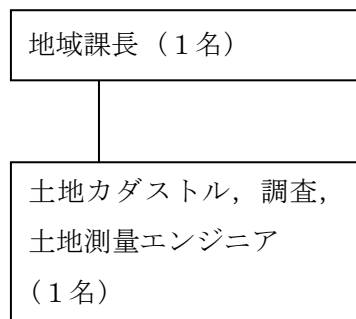
Republic of Karakalpakstan	9 名
Andijan region	8 名
Bukhara region	8 名
Djizak region	8 名
Kashkadarya region	9 名
Navoi region	8 名
Namangan region	8 名
Samarkand region	9 名
Surkhandarya region	8 名
Sirdarya region	9 名
Tashkent region	8 名
Fergana region	8 名
Khorezm region	8 名

---

TOTAL 108 名

D 地域の土地資源庁

前記 A のうち、地域の土地資源庁の内部組織は、以下のとおりである。

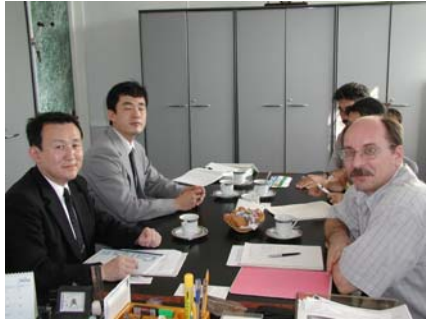


地域の土地資源庁の職員数は、各 2 名。

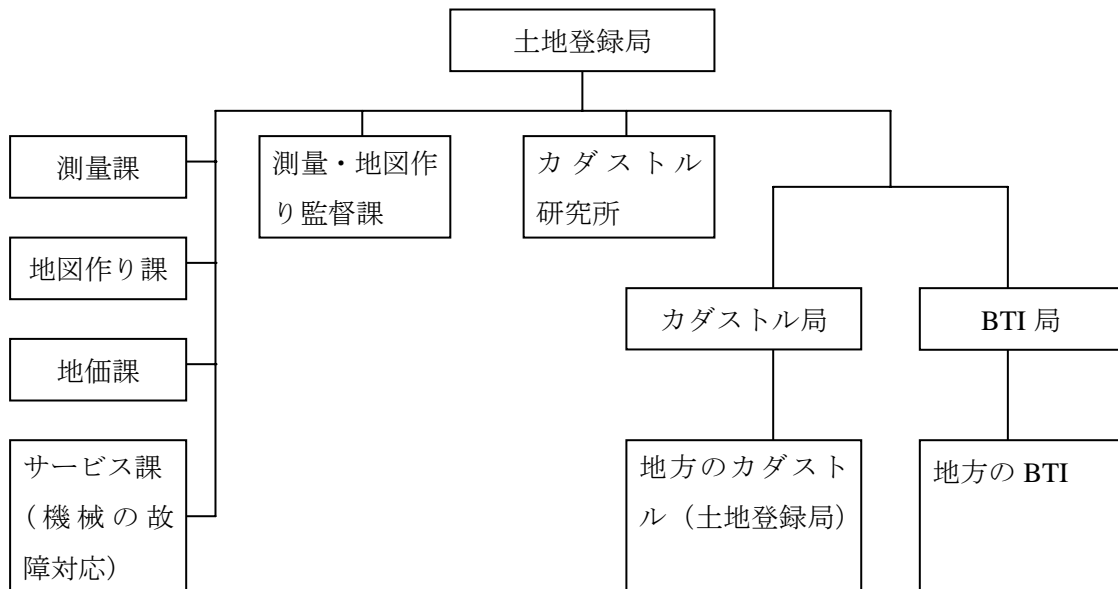
地域の土地資源庁の職員総数は、計 332 名。

イ 土地登録局<sup>3</sup>

(ア) 土地登録局（中央組織）



右手前が土地登録局のサムボルスキー副局長



土地登録局（中央組織）の職員数は、12名。

(イ) 地方の土地登録局

測量課，土地・建物の評価課，登記課がある。

ウ BTI（Bureau of Technical Inventory）

同一の物件について，コンピュータによる登録と簿冊による登録を別々の部屋で，それぞれ実施している。

タシケント市 BTI の職員数は14名（小規模な BTI では，5～6名。なお，職員数18名の BTI もある。）。

5 不動産登記手続

(1) 法律に規定された手続

ウズベキスタンの土地法（全91か条）の中で，不動産登記手続について定めた条文

---

3 ウズベキスタン土地登録局については，名古屋大学大学院法学研究科の加賀山茂教授のホームページも参照（<http://www.nomolog.nagoya-u.ac.jp/~kagayama/uzbekistan2003/> なお，ここでは「土地登録公社」と訳されている。）。

は、(当職が見る限り) 1か条しか見当たらない。

その条文は、第35条であり、内容は、①登記の義務、②登記の管轄、③登記事項、④登記申請が受け付けられてから処理されるまでの期間(10日間)、⑤登記済証明書及び⑥登記申請の却下条項である。

(補足) 日本の制度との比較

ちなみに、日本の不動産登記法では、②は第8条、③は第51条、⑤は第60条、⑥は第49条に規定されている。

①については、日本では登記は不動産物権変動の対抗要件であることから、これに相当する規定はない。

②については、日本の不動産登記法には、これを直接規定した条文はないが、日本の不動産登記制度においては、登記の即日処理を前提とし、登記の申請の日に登記がされるものとみて、申請書の受付年月日及び受付番号のみを記載して、実際に登記した日は記載しないことになっており(日本の不動産登記法第51条第2項)、申請書に不備があった場合にも、それが補正できるものであって、申請者が即日補正をした場合には、受理される旨の規定がある(同第49条)。つまり、申請が受け付けられた日に登記が完了することを前提とした制度となっている。ただし、実際には、地域や申請状況などによって異なるものの、登記申請書が受け付けられてから登記が完了するまでにおおむね数日から1週間程度かかっている。

その条文の英訳及び仮訳は、以下のとおりである。

Article 35. State registration of right to land parcels.

The right of juridical and real persons to land parcels are liable to state registration.

State registration of right to land parcels is carried out in the place the land parcel is located.

The state register includes:

- 1) information of the person who obtained the right to the land parcel;
- 2) description of the land parcel (category of the land, purpose of use, type of lands, area, share in the joint possession and use boundary, cadastre number and other characteristics) ;
- 3) information of the terms of the agreement on granting the land parcel, burdening and servitude;
- 4) decisions of the authorized bodies on including the land parcel into the zone of alienation for state or public needs;
- 5) other information, fixed by legislation.

State registration of rights to the land parcel is carried out by the local body of power within 10 days from the moment of the necessary documents on the right to the land parcel are received.

The certificate on state registration mentioning the date and number of the registration notes is issued. It certifies the state registration of right to the land parcel.

The grounds for the refusal to carry out state registration of right to the land parcel are as follows:

- 1) non - availability or absence of the necessary documents on the rights to the land parcel;
- 2) non - availability of information envisaged in part three of this article in the submitted documents;
- 3) change of the special purpose of the land parcel with the infringement of the established rules;
- 4) infringement of established norms of total area of the land parcel as a result of the deal;
- 5) availability in the state registration office of documents testifying to the presence of a dispute on the land parcel belonging;
- 6) availability in the state registration office of the court decision on confiscation of trade and service objects, apartment houses, other buildings and structures;
- 7) absence of the document on paying the registration fee if other is not envisaged by Law;
- 8) decision on the withdrawal of land parcels for state and public needs adopted in the established order.

The order (or procedure) of state registration of land parcels is fixed by legislation .

(以下、仮訳)

### 第35条 土地区画に対する権利の国家登記

法人及び自然人の土地区画に対する権利は、国家登記をしなければならない。

土地区画に対する国家登記は、土地区画の所在地において行われる。

国家登記は、以下の登記事項を含む。

- 1) 土地区画に対して権利を有する者についての情報
- 2) 土地区画についての記述（土地の区分，利用目的，土地の種類，面積，共同占有における持分，利用境界，カダストルの番号，その他の特質）
- 3) 土地区画の承認，負担及び役務について合意された期間に関する情報
- 4) 国又は公共の必要から，土地区画を譲渡可能な区域に含める旨の当局による決定
- 5) 法律によって決められた他の情報

土地区画に対する権利についての国家登記は、土地区画に対する権利について必要な書類が受け付けられたときから10日以内に地方の当局によって処理される。

登記記録の日付及び番号が書かれた国家登記証明書が発行される。これは、土地区画に対する国家登記を証明するものである。

土地区画に対する国家登記の処理を拒絶する理由となる事項は、以下のとおり

である。

- 1) 土地区画に対する権利について必要な書類が入手できていないか不存在の場合
- 2) 提出された書類の中に本条第3項に規定された情報が含まれていない場合
- 3) 確立された規定に違反し、土地区画の特別な利用目的に変更が生じた場合
- 4) 土地区画の分配の結果、総面積が決められた状態に違反した場合
- 5) その土地区画について紛争が生じていることを証明する書面を国家登記機関が入手した場合
- 6) 取引やサービスの対象物、アパート、その他の建造物の押収に関する裁判所の決定を国家登記機関が入手した場合
- 7) 登記料の支払いについての書面が存在しないとき。ただし、法律に別段の定めがある場合はこの限りでない。
- 8) 確立した命令の中で認められた国家又は公共の必要から、土地区画の回収決定があった場合

土地区画の国家登記の命令（又は手続）は法律によって決められる。

(2) 今回の聞取調査結果（不動産登記手続及びそれに関連する手続）

ア 土地資源委員会

(ア) 手続全般

農民が土地を借りて栽培したい場合、市役所に申請を出す。農民に土地を貸せるか貸せないかを委員会<sup>4</sup>が調べ、市長が決定を出し、市長と農民が契約を結ぶ。

この契約が結ばれた後、土地資源委員会の支局で登記をし、権利を行使できるようになる。

土地の使用権を担保に入れることは法律上はできるが、手続を規定した法律がなく、今は行っていない。

(イ) 登記の申請に必要な書類

登記の申請に必要な書類は、18種類あるが、そのうち主なものは、以下のとおりである。

- ① 申請書
- ② ビジネスプラン（利用計画）
- ③ 農園の決定（コルホーズの会議（農村の会議）での決定）
- ④ 委員会の決定
- ⑤ 仕事の内容のルール（農園として借りる場合）
- ⑥ 農園の委員会の決定
- ⑦ 土地を貸す委員会の決定
- ⑧ 契約
- ⑨ 市長の決定

---

4 委員長は、副町長。土地資源委員会とは別組織。ただし、土地資源委員会の技術職の職員も加わっている。

(補足)

日本でも、農地について所有権を移転する場合などにおいては、農業委員会又は都道府県知事（住所のある市町村の区域外の場合等）の許可が必要となっている（農地法第3条）。ウズベキスタンの場合は、農地を売買する場合、日本に比べて多数の機関での決定を要する。ただし、この点については、特に不自由はないかと尋ねたところ、「ない」との回答であった。

(ウ) 登記の申請に必要な費用

登記の申請のために土地資源委員会に納める費用は、以下のとおりである。

ただし、農園の場合は、国の発展のため必要という趣旨から、国家予算で賄っている（登記申請の費用は徴収しない。）。

① 法人の場合

1か月の最低給与（5,440スム＝約560円）の半分

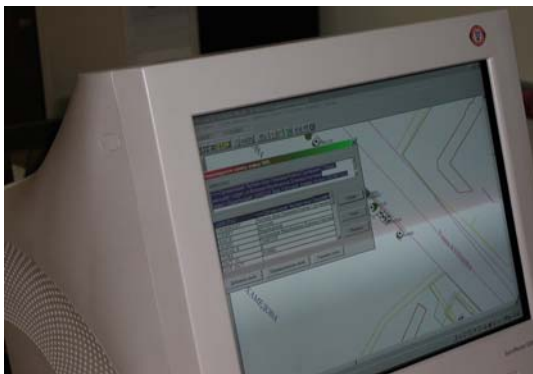
② 個人の場合

1か月の最低給与（5,440スム）の1割

イ 土地登録局

土地登録局での登記手続は、以下のとおりである。

なお、タシケント市の土地登録局の場合、地籍図はコンピュータに登録されているが（ただし、登記簿は紙ファイル）、このコンピュータシステムは、独自に開発されたもので、援助機関の支援は受けていないとのことである。



画面の背景は地図、左上のウィンドウは、所有者に関する情報



土地の登記簿  
(右上に載っているのが登記済証明書)

(ア) 初めて行う登記

申請書を土地登録局へ提出すると、土地登録局で測量を行う。

(土地登録)

土地の使用権を得た者は、登録手続を行う。土地登録局に申請をする。

申請があると、測地を行い、地籍図を作る。縮尺は、500分の1である。その地図にはパイプなども描かれる。土地の使用者がサインし、近隣者にもサインをもらう。サインしてから登録部へ渡す。

登録部で登記をしてから、登記が完了した旨の証明書と地図を添付した資料を土地の使用者に渡す。

証明書には、土地の面積が書かれる。使用权のタイプも書かれる。

(建物登録)

建物の登録・登記については、以下の四つの書類に基づいて、登録・登記が行われる。

- ① 国有財産化委員会の民営化証明書
- ② 市役所の決定（自分で新たに建築した場合）
- ③ 売買契約
- ④ 裁判所の決定

上記の書類のうち、どの書類が提出されるかによって、どのような書類に基づく所有権であるかが分かる。

上記の書類を添付した申請書に基づき、各階の図面を作成し、登記を行ってから所有者に証明書を出す。

(イ) 土地・建物の所有権移転登記

土地・建物を売買する場合には、公証役場で、売買契約書の認証を受ける必要がある。

その上で、買主が土地登録局へ所有権移転登記申請を行う。

(ウ) 土地・建物の担保登録

担保の設定契約を結ぶには、公証役場で、担保権設定契約の認証を受ける必要がある。

銀行から融資を受けて不動産に担保権を設定した場合、公証役場での認証の後、銀行から、担保権を設定した旨の通知書が土地登録局へ届く。

もし、債務者が債務の返済ができず、担保物が引渡所で第三者に売り渡された場合、その第三者が改めて所有権移転の登記申請をする。

ウ BTI

登記申請を行うには、申請書、許可書等の添付資料を提出する。

添付資料の中で最も重要なものは、所有者になっていることを証明する書類である(以前は、すべて国有であったため)。

売買をする場合には、公証役場で認証を受けた契約書を添付する。

登記が完了すると、証明書が申請者に渡される。

国有の建物は登記されない。タシケント市 BTI の管轄区域内では、そのような建物は住宅全体の 2 パーセントである。地方の場合は 40 パーセントである。

なお、土地に対する税金は、土地の評価額の 0.5 パーセントである(去年は 0.4 パーセント)。このほか、土地の賃料については地域によって決まっているが、中心地は高く、1 平方メートル当たり、年額 15 スム(約 1.5 円)である。

以上が、BTI における登記手続である。

次に、BTIにおける登記実務の実情について聞き取った結果を幾つか紹介する。

- BTIでは、一つの建物ごとに、床面積、各部屋の面積、各アパートの評価額などが書かれた書類をまとめている。
- 一軒の家が担保に取られたケースが過去にあった。担保に入っている旨の書類を上記の書類の中に綴っている。しかし、住宅を担保に入れると、住むところがなくなるおそれがあるので、担保に入れることは少ない。
- 建物の底の土地は登記されない。ただ、建物の図面が書かれた用紙に、土地の図面も書いてある。住宅は、昔はすべて国有だった。登記をする際には、住宅の所有者になったことを証明する書面が一番重要な書面である。
- 1999年からコンピュータ登録を始めた。しかし、同時並行で簿冊処理も行っている。ただ、台数が少ないのが課題。



コンピュータへの登録を行うところ



簿冊への登録を行うところ

## 6 不動産登記に関係する機関 — 公証役場

ウズベキスタンにおける不動産登記（特に、所有権移転や担保権設定などの権利の登記）に密接に関係する機関として公証役場が挙げられる。

公証役場には、国家機関と私立の2種類がある。

また、第一公証役場（国家機関）では、不動産に担保権が設定されているかどうかという情報をコンピュータで一元管理し、担保権の設定・廃止がある都度、データの更新を行っているとともに、担保権が設定されているかどうかの確認にも応じている。

以下では、第一公証役場（国家機関）、公証役場（第一公証役場以外。国家機関）、公証役場（私立）を訪問した際の聞き取り調査結果をまとめてみた。

### (1) 第一公証役場（国家機関）

ウズベキスタンで一番大きい公証役場である。所長は司法大臣が任命する。

担保設定禁止情報をここで取りまとめている（コンピュータによる一元管理）。

個人なら名前、法人なら法人名で情報が入っている。



一つの不動産に2回担保を設定することはできない<sup>5</sup>。担保設定状況の確認や新たな設定や無効処理を行うことができる。土日も業務を行っている。その中で、「確認」の件数が一番多い。

手数料は、法人だと1か月の最低給与（5,440スム）、個人だとその1割である。

刑事事件で、逮捕され、自由になるために不動産に担保を設定する場合、裁判所が決め、他に売れないようにする。

契約に基づいて担保を設定したい場合、国家機関である公証役場の場合には、申請者本人がここへ来て設定をする。私立の公証役場の場合、公証役場の職員が第一公証役場へ来て設定する。



左が Senior Notary の ESENBAEV 氏  
中央が黒川，右端が小山田

## (2) 公証役場（第一公証役場以外。国家機関）

司法大学を卒業し、3年間の実務経験を経た者が、公証人になる資格を有する。司法省に申請し、席が空くと公証人になることができる。

タシケント市内では、国営の公証役場の公証人は、約80人、民営の公証役場の公証人は、約30人いる。

公証人の手数料は、売買代金の10パーセントである。

国営の公証役場では、国から給与をもらう。民営の場合は、自分の収入となる。

国営の公証役場よりも民営の公証役場の方が収入が多い。

（対応してくれた公証人の方自身も、）タシケント国立大学法学部を卒業し、現在43歳で、公証人の経験は7年間になる。

---

5 なお、ウズベキスタン民法第273条では、以下のように規定されており、法律上は、後順位担保権の設定が可能となっている。しかし、後順位担保権の設定はされていないのが実情である。

### 第273条 後順位担保権

- 1 すでに担保権の目的となっている財産がさらに他の債権の担保権の目的となる場合（後順位担保権）は、後順位担保権者の債権は、先順位担保権者が債権の満足を得た後に残った価値から満足を受ける。
- 2 後順位担保権は、先順位担保権設定契約が禁じていない場合に、これを設定することができる。
- 3 担保権設定者は、担保物について存在するすべての担保権について各後順位担保権者に通知しなければならない、この義務に違反した結果、担保権者に生じた損害を賠償する責任を負う。



奥に座っているのが公証人。  
この部屋で契約書への署名・公証が行われる。  
職員は、公証人を含めて2名。

### (3) 公証役場（私立）

国家機関である公証役場と手続は同じ。資格を取得して席が空くのを待つ点も同じである。手数料（10パーセント）も同じである。

国家機関の公証役場と違うのは、私立の場合、法律的な誤りを犯すと、責任を持つ。自分で賠償する。そのために保険制度がある。最低給与（5,440スム）の100倍の金額を毎年掛金として保険会社に納める。

また、国家機関だと、手数料のほかに10USドルを納める必要があるが、私立では不要。私立だと、税金の支払いなどを公証役場が代行する。

収入の50パーセントは国に公証人税として支払う。15パーセントは司法省、0.7パーセントは年金、1.5パーセントは交通税であり、計67.2パーセントは国に納める。残りは給与と設備費である。

ウズベキスタン国内で、私立の公証役場の公証人は150人。国家機関の公証役場の公証人は418人。

この公証役場では、公証人のほか3人の職員がいる。

私立の公証役場も司法省の監督を受けている。

ウズベキスタンには、民営化公証役場連合会がある。ラテン公証連合会へ加盟したいが、ウズベキスタンの場合は、国営の公証役場があるので加盟できない。



左の女性が公証人



街で見かける民営の公証役場の看板

## 7 今後の課題

土地登録局のサムボルスキー副局長の説明によれば、ウズベキスタンの不動産登記制度をめぐる今後の課題としては、大きく分けると以下の2点が挙げられる。

- (1) 不動産登記を所管する3機関（土地資源委員会、土地登録局、BTI）の統一
- (2) 国民の権利保護のための新しい不動産登記法の制定

上記(1)については、統一へ向けた検討は行われているようであるが、実現が難しい情勢である。

上記(2)については、不動産登記手続の全体像が分かる法律として、「不動産権利の国家登記に関する法律案」の原案が既に5～6年前に作成されているということであるが、その後、援助機関の支援がないことなどから、現在はまだ再検討されていない。

TACISが、1999年以来行っている対ウズベキスタンの不動産登記に関する支援における第3フェーズの中で、登記のための新法令の起草支援を行う予定とされている。ただし、第3フェーズは、現在3機関に分かれている登記関係機関の統合を条件にしているところ、まだ統合が実現していないため、開始できない状態である。

## 8 おわりに

総じて言えば、ウズベキスタンの不動産登記制度は、旧ソ連邦時代から、不動産についても、管理面（日本で言えば、表示の登記）については発達しているが、権利の登記については、後順位担保権の設定が民法上認められているにもかかわらず、実際には行われていないなど、未発達な部分があるように見える。したがって、今後も市場経済化の発展段階に応じた自主的な改革が必要となると思われる。

最後になるが、今回の調査が円滑に実施できたのは、JICA アジア第二部中央アジア・コーカサスチームの田邊秀樹氏、矢向禎人氏、JICA ウズベキスタン事務所の柳沢香枝所長、浅見栄次氏、シャリポフ氏（Mr. Sharifzoda U. SHARIPOV）始め職員の方々の御尽力によるところが大きい。この場を借りて、改めて謝意を表する次第である。