



不動産

7

7.1	条件に合う不動産物件探し	69
7.2	商業用不動産	70
7.3	住宅不動産	72
7.4	建築許可	74
7.5	国外居住者による不動産購入	74

スイスでは様々な商業用不動産が利用可能ですが、特に市街地の居住用不動産が不足しており、その点は他の国際都市と同じ状況です。インターネットや新聞は、目的に合う不動産賃貸・購入物件を探す際にとっても役に立ちます。スイスでは、事前の承認なく国外に居住する個人による商業用不動産の購入が可能です。ただし住宅用不動産では、ある程度の制約が課されます。

7.1 条件に合う不動産物件探し

7.1.1 住宅・商業用不動産

目的にあった不動産物件を探す際、重要な情報源はインターネットや新聞です。現地の知人も居住物件を探すにあたって大きな助けとなるでしょう。不動産物件は多岐にわたり、アパート、単身者向け住宅、家族向け住宅、事務所・商業用不動産のほか、駐車場やガレージも賃貸・購入できます。

不動産仲介業者のウェブサイトも有益な情報源です。例えば、不動産物件検索ポータルやスイス不動産協会(SVIT)のウェブサイト上で、物件を検索することができます。市町村のホームページも役立ちます。多くのサイトに、今後予定されている建設プロジェクトに関する賃貸・販売も含めた情報が掲載されています。

州の経済開発局は、行政事務に関するあらゆる問題で投資家の皆様をサポートし、建設用地や不動産に関して仲介サービスをご紹介します。

www.svit.ch
スイス不動産協会(SVIT)

www.alle-immobilien.ch
www.homegate.ch
www.immoscout24.ch
www.comparis.ch > Property
www.acheter-louer.ch
www.immogalaxy.ch
www.newhome.ch
居住用不動産

www.s-ge.com/real-estate
商業用不動産(Swiss Circle と協力)

7.1.2 短期滞在用住宅／家具付きアパート

観光国であるスイスでは、あらゆる価格帯のホテルや貸別荘が豊富に揃っています。希望に合った宿泊・滞在先を探すには、やはりインターネットが便利です。スイス観光局のウェブサイトでは、十分に概要をつかむことができます。

家具付住居やサービスアパートメントの賃貸料は非常に高いといえます。多くの不動産会社や駐在員のサポートをに特化した企業が物件探しを手伝うこともあります。物件に関わる全ての貸主や業者に関して、スイス全体を網羅するデータは、ありません。そのため、「サービス付きアパート」、「家具付き」、「ワンルームマンション」、「短期滞在用住宅」、「貸別荘」などのキーワードを用いて、インターネットで検索することをお勧めします。

www.myswitzerland.com > Accommodation
ホテル・貸別荘

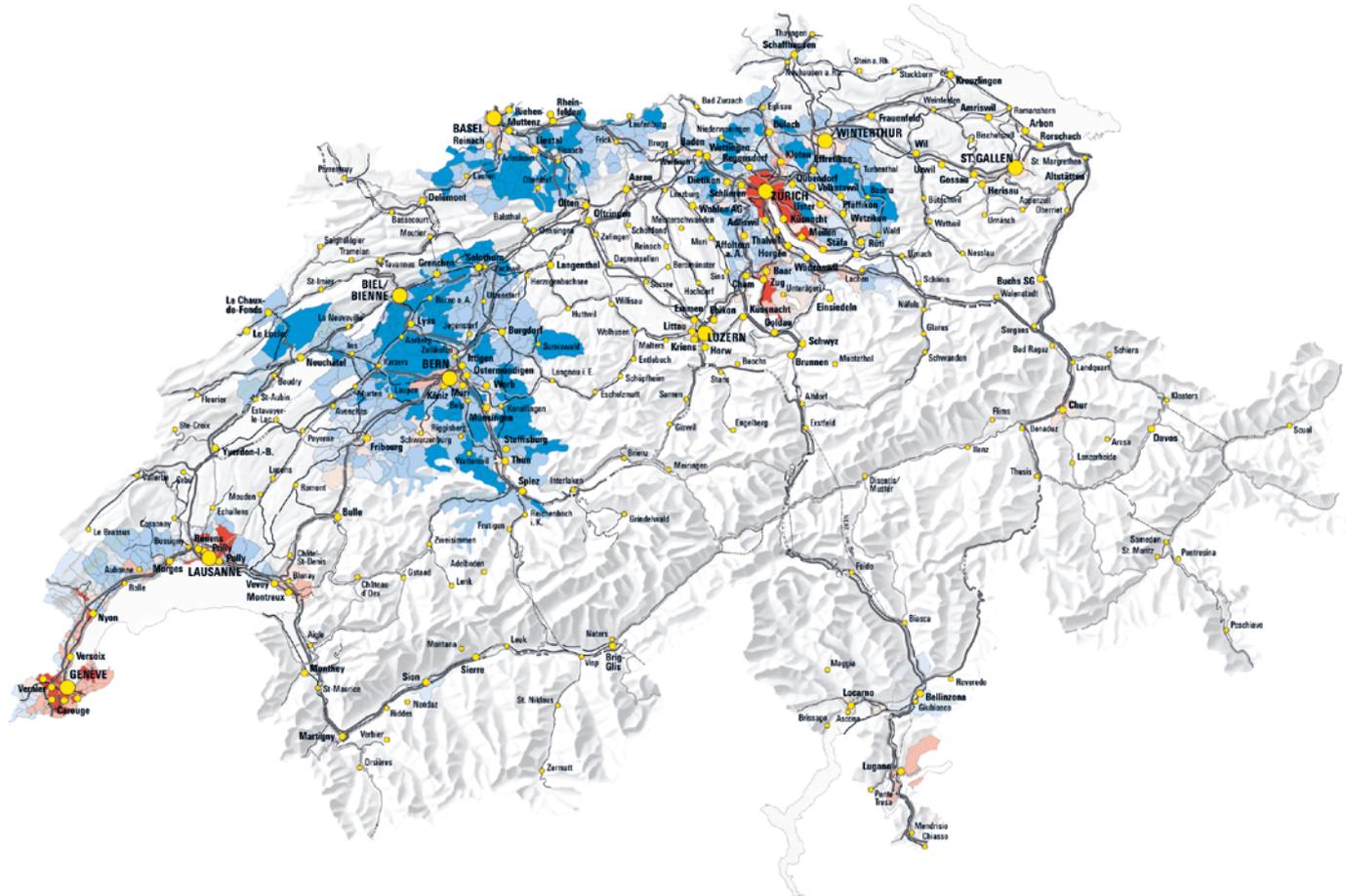
www.xpatxchange.ch > Moving
リロケーション会社、家具付きアパートやサービスアパートメントの仲介業者

7.2 商用不動産

7.2.1 賃貸

オフィス賃料相場(2022年の第4半期時点)

(図19)



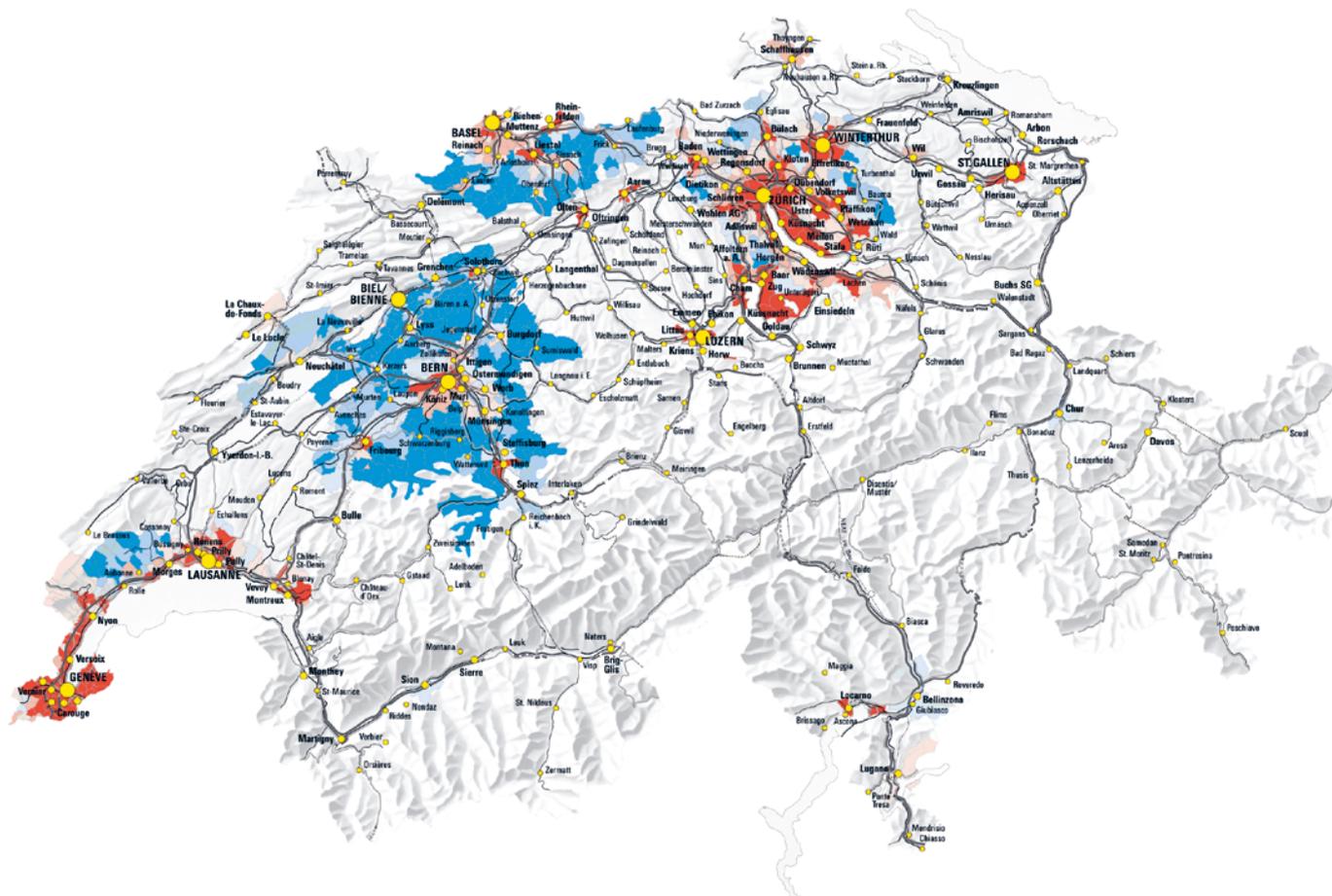
出典：Wüest Partner, 地図：swisstopo, 2022

有効面積1㎡当たりの年間正味賃料(単位：スイスフラン、中央値)
大都市：市全体の価格

- 320 以上
- 280 - 320
- 250 - 280
- 200 - 250
- 150 - 200
- 150 以下

宅地：店舗賃料相場(2022年の第2四半期時点)

(図20)



出典：Wüest Partner, 地図：swisstopo, 2022

1㎡あたりの価格
(単位：スイスフラン、平均レベルの立地、未造成、整地済み)

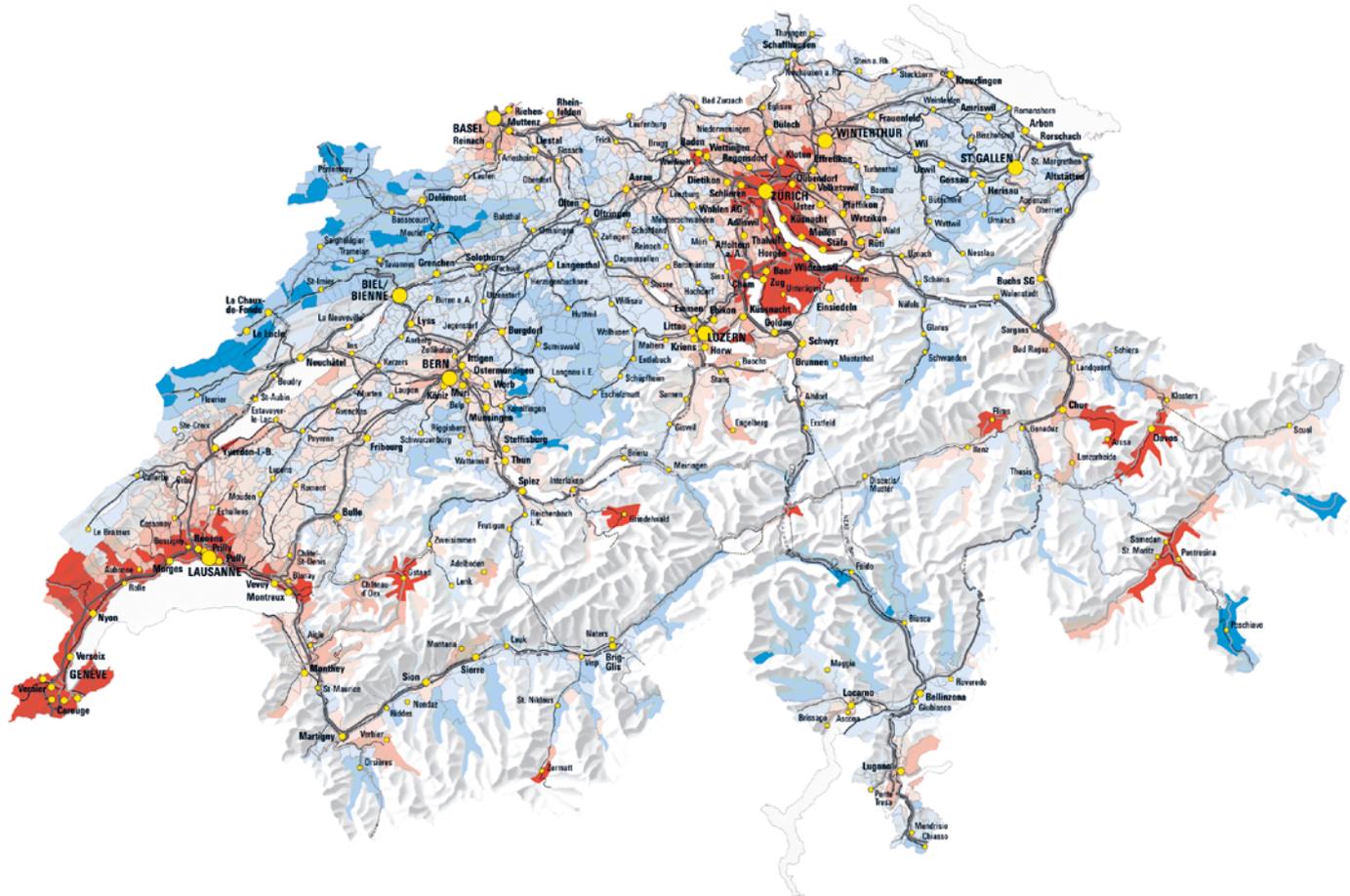
- 1,500 以上
- 1,000 – 1,500
- 500 – 1,000
- 250 – 500
- 150 – 250
- 150 以下

7.2.2 購入

スイス国外に居住する個人は、原則として商業用不動産を購入することができます。スイス国内に居住するEU/EFTA市民は、不動産の取得についてスイス人と同等の権利が認められており、許可を得る必要はありません。EU/EFTA加盟国以外の国民やスイス国外に居住する者による不動産購入には、一定の制限が課されます。

賃貸物件の家賃相場(2022年の第2四半期時点)

(図21)



出典：Wüest Partner, 地図：swisstopo, 2022

1㎡あたりの年間正味家賃(スイスフラン・中央値)



7.3 住宅不動産

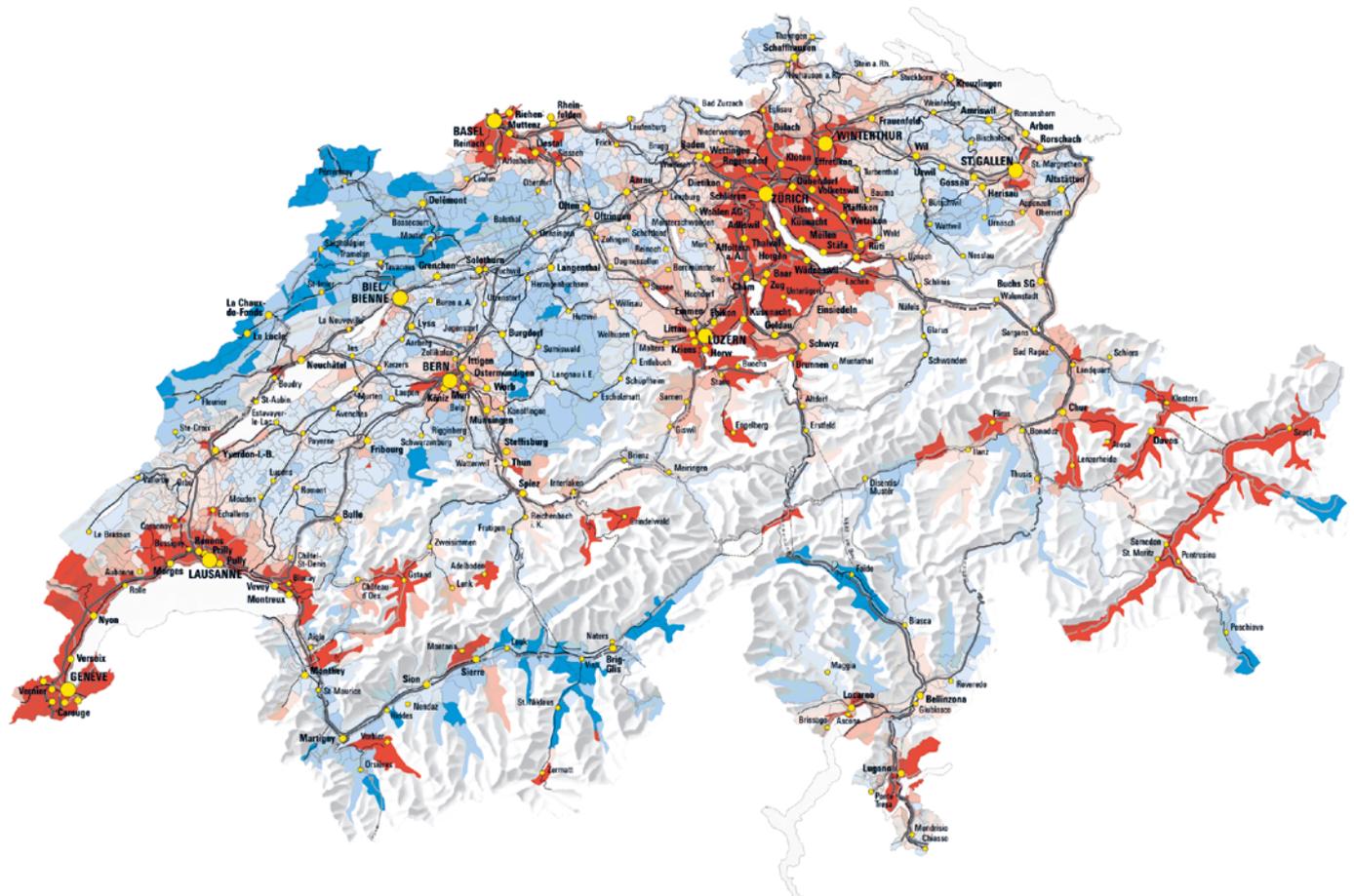
7.3.1 賃貸

スイスでは、3人のうち2人が賃貸物件に居住しています。需要は高く、都市部や人口密度の高い地域では物件が不足しています。2003年以降、空室率は1%程度で推移しています(2021年：1.54%)。したがって、希望の物件を見つけるには、根気と運が必要です。

賃貸料は、様々な要因の影響を受けています。大都市の中心圏に人気の住宅地地区が存在するため、大都市を抱える特定の州の賃貸料が高騰することがあります。その他、税負担の軽い地域の賃貸料が高くなる傾向にあります。

持家住宅の価格相場(2022年の第2四半期時点)

(図22)



出典：Wüest Partner, 地図：swisstopo, 2022

1㎡あたりの年間正味家賃(スイスフラン・中央値)

- 8,000 以上
- 7,000 – 8,000
- 6,000 – 7,000
- 5,000 – 6,000
- 4,000 – 5,000
- 4,000 以下

7.3.2 購入

国外に居住する個人が居住用不動産を取得する場合、法的規制の対象になります(7.5を参照)。スイスの持家率は、約40%でした。持家率が特に高いのは、子どものいる家庭、高齢者、高所得者層です。

適切な物件が見つければ、売買契約を結ぶ価値があるといえます。不動産購入の基本となるのは、公証人により作成・公式文書化された契約書です。不動産の所有権移転にあたっては、購入者は合意の上で決定した購入価格を支払います。契約書には、物件に関する情報、所有権移管の期日および算出された土地取得税が明示されます。

契約書に署名する前に、建物が建っている、または建設を予定している土地に付帯する権利や債務の存在を土地登記簿で確認することをお勧めします。所有権証明書を提供することにより、当局において土地登記の詳細情報を抄本形式で取得することができます(有料)。土地登記簿の記載内容は複雑なこともあります。道路法は一般の人々でも理解しやすいものの、複数階層の不動産に関するもろもろの建築法や規制が関わってくると、格段に複雑になります。このような場合は、専門家に相談するのが望ましいでしょう。不動産売買に携わる公証人も、詳しい情報を提供してくれます。公証人による認証が常に必要とされる購入契約では、事実に基づいた取引が行われ、それに続く土地登記の条件をなしています。土地登記が成立して初めて、不動産が買い手に引き渡されることとなります。スイス全土を統括する土地登記簿は存在せず、連邦法務局の統括の下、各州が土地登記簿を管理しています。

www.ch.ch > Housing
土地登記の概要

www.grundbuchfuehrung.ch
スイス土地登記簿管理者連盟

7.4 建築許可

建物および施設の建築や改築には、管轄当局による許可が必要です。建設プロジェクトは、まず自治体の土地計画に準拠し、計画法や環境規制(水質、大気、汚染物質、騒音)に基づく要件、公衆衛生や安全性を確保するための条件も満たしていなければなりません。

建築許可が下りるまで、平均で3か月かかります。標準的な手続として、計画届出書(建築許可申請書)を提出します。プロジェクトによっては、計画書のほかに、一連の関連書類や証明書の提出を求められる場合があります。設計・建設確認申請中に発生する費用は、所有者が負担します。そのため、所有者はできるだけ早く有効な建築許可の取得を希望しています。建築許可の取得手続きは、通常、以下の4段階から構成されています：

- a) 関係当局への通知、コンサルテーション
- b) 土地計画申請書、事前審査、追加調査の提出(環境影響評価、歴史的建造物保全など)
- c) 申請書の検討、公示(建設の通知、建造物の建設範囲確保)、建築許可の交付(条件、建築期日を含む)
- d) 建設プロジェクトへの異議申し立て期限、建設承認

居住用建築物向け用地の購入については、7.5を参照ください。

www.ch.ch > Housing > Homeownership > Planning application and building permit
計画届出書と建設許可

7.5 国外居住者による不動産購入

国外居住者によるスイスの不動産取得には法的制限があり、許可が必要になることがあります。ただし、許可が必要な事例は通常、別荘や購入者が直接使用しない居住用不動産物件に限られます。したがって実際には、スイスに居住する外国人は、居住用・商業用不動産を自由に取得できます。

7.5.1 許可が不要な場合

専門的な活動、商業活動、工業活動などの遂行を目的とした不動産の取得には、許可は必要ありません(建設、取引、物件の賃貸・分譲目的で土地を使用する場合を除く)。事業活動の概念は、広範にわたります。そのため、貿易、工業、商業という従来の事業形態にとどまらず、金融やサービス業も許可対象に含まれます。ITの専門家、ホテルのオーナー、貿易センターやサービスセンターの運営、工業分野での製造に携わる事業運営者など、自営業者も許可の対象となります。そのような土地売買を行う不動産業者に参画することも可能です。また、事業上必要である場合(スイスに居住する管理者や技術者向け宿泊施設など)、事業用不動産との区別が実用的ではない場合や、事業に必要な場合は、居住用不動産を事業用として申請し、許可を取得することができます。

スイス在住の外国人は、居住用および商業用不動産を自由に購入できます。

7.5.2 許可が必要な場合

以下に該当する者が非商業用不動産を購入する際には許可が必要です。

- 外国に居住する外国人。
- スイスに居住するEU/EFTA加盟国以外の国民で、永住許可を取得していない者。
- スイス国外に本社を構える企業(所有者がスイス国籍であっても、本社がスイス国外である場合には該当)。
- スイスで登記済みで、スイスに本社を構えているが、国外在住の外国人が経営している企業。これには、外国人が株式の3分の1以上または議決権の3分の1以上を所有している企業の場合、あるいは多額の資金を貸し付けている場合が該当します。
- 外国に居住する人物の名義で不動産物件を購入する買い手(信託取引)。

この許可制度は、土地登記が必要な不動産の権利の移動に適用されるのはもちろん、許可の対象となる不動産を実際に管理する外国人に居住する者の法的取引にも適用されます。したがって、これに該当する人に対しては、住居市場への直接投資および住居用不動産売買も禁止されています。

7.5.3 許可申請の理由

許可が義務付けられた不動産の取得に関しては、法律で定められた枠組みで認可される場合があります。

- 不動産を抵当に入れ、競売および清算手続きで不動産取得するライセンスを有する銀行や保険会社。

- 国内事業向け責任準備金として不動産取得する保険会社。
- スイス企業がスイス国内に勤務する社員の退職後の生活手段として、不動産を取得する場合。
- 慈善を目的として不動産を使用する場合。
- 相続人、受遺者が2年以内に不動産を売却しなければならない場合(例外：保護が必要な資産と密接な関係がある場合)。
- 生活困難者：売り手が財政的に困難な状況にあり、かつ認可を得る必要のない人物への売却に成功していない場合、別荘やホテル形式のコンドミニアムの取引が認可される。
- 一部の州のみ：外国在住の個人が、旅行者リゾート地に休暇用住居を取得する場合。
- 一部の州のみ：外国在住の外国人が、経済的、学術的、文化的に縁の深い町にセカンドハウスを購入する場合。
- 一部の州のみ：公共住宅を建設するための土地取得。

7.5.4 法の執行

法の執行は、その土地を管轄する州の役割です。不動産取引に対する許可の必要性や、認可の是非は管轄する州が決定します。一定の条件を満たせば、外国に居住する人にも別荘の購入が許可される場合があります。ただし、スイスでの不動産の所有権の取得によって、所有者である外国人に滞在許可が与えられることはありません。

カテゴリ別許可要件

(図23)

カテゴリ	許可が不要な場合
すべてのカテゴリ	商業用不動産
主たる居住地がスイスであるEU/EFTA加盟国の国民(通常はEU/EFTA-B許可証取得者またはEU/EFTA-C永住許可証取得者)	あらゆる種類の土地・不動産
スイスの永住権を取得したEU/EFTA加盟国以外の国民(C許可証取得者)	あらゆる種類の土地・不動産
主たる居住地がスイスであり、永住権が与えられていないEU/EFTA加盟国以外の国民(通常はB許可証取得者)	主たる居住地
スイスに拠点をもち、許可を必要としない個人が経営する企業	あらゆる種類の土地・不動産
EU/EFTA越境通勤者(EU/EFTA-G許可証取得者)	勤務先所在地近郊の別宅

出典:連邦司法局(BJ)