



工業用地を生み出さなくなった街 の、工業用地

ブラジル、リオグランデドスル州グラマドにある隣接四筆、合計17.6649ヘクタール。うち約6ヘクタールが市街化区域内の工業地域、12ヘクタールが農村地域。単独所有、登記済みの進入路、市による用途地域の証明済み。

要点

核と緑帯

売却対象

グラマド農村部カラアーにある隣接四筆、合計**17.6649ヘクタール**。単一のブラジル法人が所有する。
市街化区域線が敷地の中を**通っている**。約6ヘクタールが7.1工業地域、約12ヘクタールが9.4農村地域に属する。
開発余地は工業の核に集中する。法定建蔽率2～3%の農村の帯は、事業そのものを守る周辺環境として働く。

2025年、グラマドは790万人の訪問者を迎え、経済の約90%を観光に依拠している。この商品を守るため、市は国内でも最も抑制的な都市計画制度を維持する。建築様式を定める独自の条例、屋外広告の厳格な規制、そして拡張を強く制限する都市計画である。

この帰結はあまり語られないが、投資家にとっては決定的だ。工業利用が認められた市内の土地の在庫は、以前の産業構造の名残である。グラマドは観光地になる前、家具産業の集積地だった。その在庫は拡大されず、都市計画の改定のたびに縮小する傾向にある。

これは値上がりの予測ではない。市がもはや生み出さない資源の、有限な在庫の話である。

「隣で密度を上げる者はいない。隣もまた、あなたの土地だからだ。」

都市計画規制

二つの用途地域、二つの市場

四筆はいずれも7.1工業地域と9.4農村地域の双方に同時に区分されている。補完法17/2022に基づき市都市計画局が発行した2026年市告示第100～103号による。両者の差は程度の問題ではない。7.1の1ヘクタールは、9.4の1ヘクタールの約25倍の延床面積を許容する。

項目	7.1 — 工業	9.4 — 農村
最小区画	5,000 m ²	30,000 m ²
建蔽率	50%	2～3%
容積率	1.0	0.02～0.04
階数	3	2
前面後退	10 m	20 m
側面後退	10 m	10 m
背面後退	10 m	25 m
ホテル係数	定めなし	5,000（最大35室）

表1・二つの用途地域の規制値。出典：補完法17/2022 附属書XI。

実務上の違い

市街化区域側には法律6.766が適用され、最小区画は5,000 m²。農村側にはINCRAの最小分割面積、すなわち2～3ヘクタールが適用される。同じ面積でも市街化区域側は6～10倍の区画数を生む。工業区画は最大12という潜在力があり、実施中の測量がこの数字を精緻化する。

許容用途にも非対称があり、これが二つの異なる出口を生む。7.1は製造業、大規模倉庫、運送業、卸・小売を認める一方、住宅分譲のための分割を明示的に禁じる。9.4は最大35室までの短期宿泊を認めるが、これは工業地域では認められない。

てこはどこにあるか

現在、各筆は二つの規制を受ける一個の不動産である。区域線に沿って分筆すれば、市街化区域部分に独立した登記が生まれる。

効果は二つある。市街化区域部分はINCRAの最小分割面積ではなく法律6.766に従うことになり、外国人取得に関する法律5.709/1971の論点も生じなくなる。

これは測量士と登記所の仕事であり、行政との交渉に左右されない。

資産の構成

四筆の登記、単一の所有者

権利の連鎖は短く、追跡可能である。最初の三筆は2014年に登記された単一の分筆に由来する。登記された通行権が内側の区画を公道に接続している。

登記番号	面積	位置
30.219	4.2683 ha	カラアー市道への間口201.70 m
30.221	4.2683 ha	30.219の北に隣接
30.220	4.2683 ha	30.221の北に隣接
33.231	4.8600 ha	南東側、トラヴェエサンに接する

表2・資産の構成。総面積17.6649ヘクタール。

進入路

30.219はカラアー市道に201.70メートルの独自の間口を有し、敷地全体の入口となる。通行権が登記されているため、進入は再交渉を要する私的合意に依存しない。第三者に対抗しうる物権である。

環境上の制約

市の告示は、環境・景観上の関心区域と恒久保全区域を記載している。保全区域は敷地全体には及ばず、少数の湧水を囲う法定の保護帯に相当する。計画設計上の配慮を要するが、開発を妨げるものではない。

同じく重要なのは、告示が**該当なし**と記す事項である。先買権は設定されていない。市に優先取得権はなく、交渉は当事者間で自由である。建築不可区域、災害危険区域、社会的関心区域、文化財保全区域のいずれも該当しない。

投資家が最初に問うこと

ブラジルにおける外国人の農地取得は、法律5.709/1971および政令74.965/1974により制限と要件が課される。2026年4月、連邦最高裁は、外国支配下のブラジル法人を本件では外国法人と同視する扱いの合憲性を再確認した。

検討すべき二つの道

都市としての区分。約6ヘクタールはグラマドの市街化区域内にある。都市か農村かの区分が、同法令の適用を左右する。

会社形態。登記名義はブラジル法人であり、法が求める国内支配を保ちながら外国資本が少数持分で参加できる。

本書は情報提供を目的とし、法的助言ではない。最終的な仕組みは、不動産法および農地法に精通したブラジルの弁護士による検討を要する。

出口

四つの設計

設計	仕組み	留意点
一括売却	敷地全体を単一の買主へ	買主は工業部分とともに農村部分も引き受ける
分割売却	市街化区域部分と農村部分を別々に売却	区域線に沿う事前の分筆が必要。市場は広がる
区画分譲	市街化区域の核で5,000 m ² からの工業区画	粗く最大12区画。道路と保全帯を除く
持分参加	所有法人の資本に投資家が参加	法律5.709の適用を受けずに外国資本の少数参加が可能

表3・出口の設計。区画数は粗い値であり、分譲計画に左右される。

準備できているもの

最新の登記事項証明・用途地域に関する市告示第100～103号／2026年・市街化区域の証明・補完法17/2022 附属書XI・農地登録証明・登記済みの農村環境登録・測量成果および図面・各種の無負担証明。

書類はデータルームに整理されている。速く安価なデューデリジェンスは、価格の論拠になる。

お問い合わせ

一括での提供。価格はお問い合わせください。

ポルトガル語・英語・スペイン語・ドイツ語・イタリア語・アラビア語・日本語で対応。

valeburano.com.br