



渥美坂井法律事務所・外国法共同事業

ベトナムビジネス法務 Q&A

近年、ベトナムは日系投資家にとって最も有望な投資先の一つとしていっそう注目を集めています。渥美坂井法律事務所・外国法共同事業のベトナムプラクティスでは、2011年より、現地弁護士事務所に日本人弁護士を駐在させ、クライアントの皆さまに対するリーガルサービスを提供してまいりました。そして、2024年、東南アジア初の海外拠点として、ベトナム経済の中心であるホーチミンにオフィス（正式名称：Atsumi & Sakai Vietnam Law Firm）を設立いたしました。長年にわたるベトナムでの活動により構築してきた信頼と実績を基盤に、ベトナムの法運用・実務に則した迅速なサービスを提供しています。

本書は、日系企業様目線で、ベトナムへの進出・事業展開を実施していく中で把握しておいていただきたい法務上の留意点をQA形式で簡潔にまとめたものになります。なお、本書中の記載は、あくまでも一般的な情報提供を目的とするものであり、具体的な案件に関する法的な見解を示すものではないため、詳細な点についてのご照会等はベトナムプラクティスチーム宛にお気軽にご連絡ください。

目次

1. ベトナム法制度の概要	4
Q1-1 ベトナムの法制度の特徴について教えてください。	4
Q1-2 法実務・運用上の留意点について教えてください。	4
Q1-3 司法制度、紛争解決方法について教えてください。	4
2. ベトナムへの進出手続	5
Q2-1 外国からの投資に関する法規制について教えてください。	5
Q2-2 一般的な進出形態について教えてください。	5
Q2-3 独資で現地法人を設立する場合の手続について教えてください。	5
Q2-3-1 IRC・ERC とは何ですか？	6
Q2-3-2 法人設立に際して、日本側ではどのように書類を準備すればよいですか？	6
Q2-4 一人有限責任会社の機関構成について教えてください。	6
Q2-5 事業用地確保に際しての留意点を教えてください。	6
Q2-6 ベトナム企業への出資（M&A）手続きについて教えてください。	7
Q2-7 ローカル投資家との合併事業実施時の留意点について教えてください。	7
Q2-8 撤退手続きについて教えてください。	7
3. 現地での事業遂行	8
Q3-1 ベトナム企業との契約締結時の留意点について教えてください。	8
Q3-1-1 契約の言語は自由に決められますか？	8
Q3-1-2 契約の準拠法は自由に決められますか？	8
Q3-2 現地法人における労務管理上の留意点について教えてください。	8
Q3-2-1 ローカルスタッフ採用に際して気を付けるべき点がありますか？	9
Q3-2-2 労働時間に関する規制はどのようなものですか？	9
Q3-2-3 労働組合に関する規制はどのようなものですか？	9
Q3-2-4 勤務態度の悪い従業員の解雇は可能ですか？	9
Q3-3 日本人を駐在させる際の留意点について教えてください。	10
Q3-4 資金調達方法について教えてください。	10
Q3-4-1 親会社からの借入について規制はありますか？	10
Q3-4-2 増資をする場合の留意点がありますか？	10

Q3-5 コンプライアンスの観点からの留意点について教えてください。	11
Q3-5-1 汚職に関する留意点がありますか？	11
Q3-5-2 個人情報の取扱いに関する留意点がありますか？	11
4. 個別の事業分野に関する法務上のポイント	11
Q4-1 小売事業に関する法規制について教えてください。	11
Q4-1-1 日本から、ベトナムのECサイトを通して商品を販売することは可能ですか？	11
Q4-2 不動産関連事業に関する法規制について教えてください。	12
Q4-2-1 居住用不動産への投資は可能ですか？	12
Q4-2-2 ホテル事業に関する法規制はどのようなものですか？	13
Q4-3 電力事業に関する法規制について教えてください。	13
Q4-3-1 太陽光発電事業に関連する法規制はどのようなものですか？	13
Q4-5 建設業に関する法規制について教えてください。	14
Q4-6 医療機関に関する法規制について教えてください。	14
Q4-6-1 医療機器の輸入販売に関する規制はどのようなものですか？	14

1. ベトナム法制度の概要

Q1-1 ベトナムの法制度の特徴について教えてください。

A：ベトナムの法体系は、フランスによる植民地時代の影響もあり大陸法系に属しており、制定法が重視されます。また、社会主義を採用していることから、政治体制においては三権分立が否定され、共産党による一党独裁が行われている他、私人による土地所有権が否定される等、ソヴィエト法の影響も見られます。一方で、近年では、先進諸国による法整備支援が進んでおり、2015年にはJICAの法整備支援により民法典（法律第91/2015/QH13号）、民事訴訟法典が改正されており企業法、証券法等、市場経済に関連する法令においては、ソヴィエト法の強い影響は見られません。

Q1-2 法実務・運用上の留意点について教えてください。

A：法律上の記載があいまいで一義的でないことや、法令間における規定の齟齬、法律の施行細則の公布の遅れのため実務運用が明確になるまで時間を要するといったことが留意点として挙げられます。

Q1-3 司法制度、紛争解決方法について教えてください。

A：日本と同様、当事者間での交渉が決裂した場合、弁護士名義で主張書面を送付し交渉を継続した上、交渉がうまくいかない場合には裁判や仲裁といった紛争解決手段にでることが一般的に行われています。

日本国内であれば裁判により紛争を解決することが多いですが、ベトナムの国内裁判所は外国投資家が利用するには必ずしも適しておらず、仲裁が好まれる傾向にある点に注意が必要です。

以下の表では、ベトナム国内・外における裁判・仲裁利用時の留意点についてまとめています。

	ベトナム国内	ベトナム国外
裁判 一般的な特徴：手続が公開となり、審級ゆえに長期化の可能性がある他、言語の選択も不可。	判決の中立性、公平性に問題があり、外資系企業にとって不利な判決となる傾向が指摘されていたが、近時においては改善傾向にあるとされる。	国外の裁判で得た判決の執行にはベトナム国内裁判所による承認が必要となる。例えば、日本での裁判で取得した判決については、日本とベトナムの間では相互保証が確立されておらず、ベトナムで承認されないため、有利な判決を得ても事実上執行が困難とされる。
仲裁 一般的な特徴：言語、場所、専門知識を有する仲裁人の選任含め、手続をある程度自由にアレンジ可能。	ベトナムにはいくつか仲裁機関があるが、外国投資家からは、ベトナム国際仲裁センター（VIAC）が、仲裁員の専門性・取扱実績等の点を考慮し選択されることが多い。	日系企業とローカル企業との間で締結される契約の紛争解決条項では、東京やシンガポールでの仲裁が好まれる傾向にある。ベトナムでの執行リスクについては、ベトナムの裁判所を経由する必要があるため、不当な理由で拒絶されるおそれがある点に留意が必要。

2. ベトナムへの進出手続

Q2-1 外国からの投資に関する法規制について教えてください。

A：ベトナムの WTO 加盟以降、外資への市場開放が進んでいますが、国内産業の保護等を理由に、不動産、教育、小売等の分野で外資規制が残っているため、国内事業者向けの法規制のみならず、外資規制の有無と内容にも注意が必要です。

規制有無の確認に際しては、まず、内・外の投資家に共通して投資条件が課される分野が、投資法の付録 4 で「条件付経営投資分野¹」としてリスト化されているので確認を要します。

また、外資規制分野については、投資法のガイドラインを定める政令第 31/2021/ND-CP 号が、WTO コミットメントを受けて、「外国投資家に対する市場アクセス制限分野、業種」をリスト化しています。なお、日越投資協定により WTO コミットメントよりも外資規制が緩和されている可能性もあるため併せて確認を要します。

Q2-2 一般的な進出形態について教えてください。

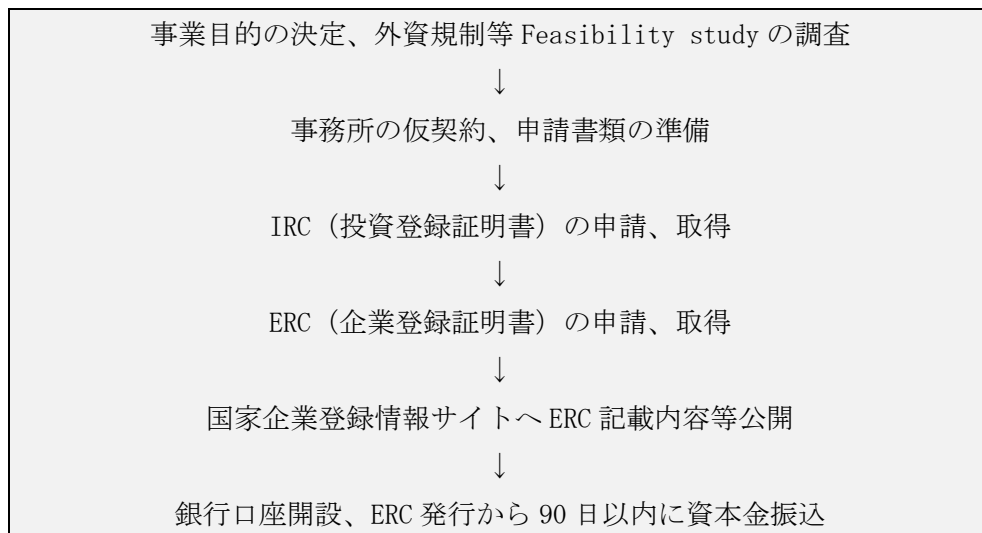
A：進出形態としては、駐在員事務所・支店・現地法人の 3 形態が挙げられ、現地法人は更に株式会社・一人有限責任会社・二人以上有限責任会社に分類されます。

日本では株式会社形態が一般的ですが、ベトナムでは有限責任会社が多数を占めており、現地の日系企業でも有限責任会社が多数を占めています。株式会社では株主が 3 名以上必要となるため注意が必要です。

Q2-3 独資で現地法人を設立する場合の手続について教えてください。

A：独資で進出する場合、出資者が 1 名であるため、法人形態は必然的に一人有限責任会社になります。一人有限責任会社設立の一般的なフローは以下のとおりです。

〈独資での会社設立手続の概要〉



¹ 条件付経営投資分野とは、当該分野の経営投資活動を実施するにあたり、国防、国家の治安、社会の秩序、安全、社会道徳、市民の健康の保持を理由とする条件を満たさなければならないものをいいます。

Q2-3-1 IRC・ERC とは何ですか？

A：原則として、外国投資家がベトナムで現地法人を設立する際には、まず「投資プロジェクト」を登録する必要があります。具体的には、IRC（投資登録証明書、Investment Registration Certificate）の取得が必要となります。IRC とは投資プロジェクトに対するベトナム当局からの承認という性質を有するライセンスであり、日本にはない制度です。原則として、必要書類を当局に提出してから 15 日以内に IRC が発行されます。

さらに、IRC で承認された投資プロジェクトを実施するための法人設立に際しては、ERC（企業登録証明書、Enterprise Registration Certificate）取得が必要となります。ERC は、日本の法人登記に相当するもので、ERC の発行をもって法人設立完了となります。原則として、必要書類を当局に提出してから 3 営業日以内に ERC が発行されます。

なお、IRC・ERC に関連する手続は、実務上、当局からの追加書類の要求等のため、必ずしも法令に規定されている日数で手続が進むとは限らず、遅延することもありため注意が必要です。

Q2-3-2 法人設立に際して、日本側ではどのように書類を準備すればよいですか？

A：当局に提出する書類が私文書（例：パスポート写し、決算書、定款等）の場合と、公文書（例：登記簿謄本等）の場合で手続が異なります。日本側での書類準備には一定の時間を要するため、あらかじめ余裕をもって準備に着手すべきです。概略は以下のとおりです。

【私文書の場合】

①公証役場での証明→②法務局での証明→③外務省での認証²→④在日ベトナム大使館（東京）又は総領事館（大阪・福岡）での認証→⑤ベトナムの公証役場でベトナム語に翻訳・公証

【公文書の場合】

①外務省での認証→②在日ベトナム大使館（東京）又は総領事館（大阪・福岡）での認証→③ベトナムの公証役場でベトナム語に翻訳・公証

Q2-4 一人有限責任会社の機関構成について教えてください。

A：一人有限責任会社の機関構成については、①会長及び②社長を設置するのが最もシンプルです。会長は出資者の権利行使者、社長は日常業務の執行者というイメージになりますが、兼任も可能です。

また、契約書等へのサイン等、会社を代表し会社の取引に関する権利義務を実行する権限を有する「法的代表者」を選任する必要があります。社長が法的代表者を兼務することが多く、日本でいう「代表取締役社長」に相当するポジションといえます。なお、法的代表者にはベトナム居住要件があるため注意が必要です。

Q2-5 事業用地確保に際しての留意点を教えてください。

A：土地使用について、ベトナムでは日本と異なり私人による土地所有権が否定されているため、外資企業の場合、土地の使用は国家からのリース等によることになります。一方で、建物の所有は可能です。

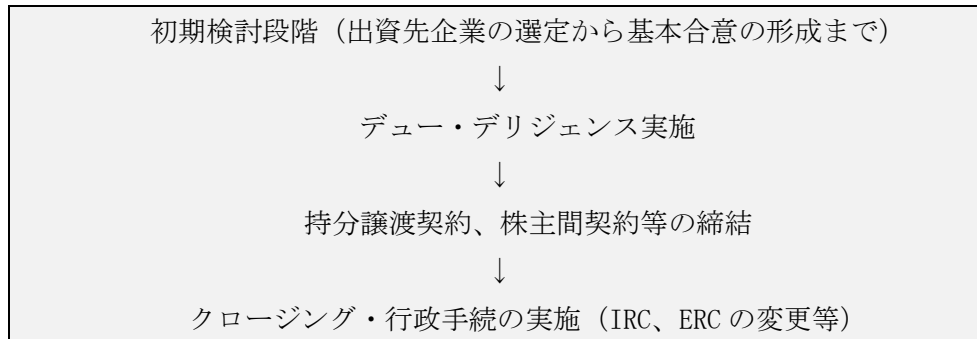
² 私文書の場合、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県及び大阪府の公証役場では、申請者からの要請があれば、上記①から③を一度に取得できるワンストップサービスを利用可能です。

事業を実施する場所の確保について、オフィスの場合にはビルオーナーからのオフィスリース、工場の場合には工業団地の開発業者からインフラが整備された工業用地のサブリース³を受け、工場を建設することが一般的です。

Q2-6 ベトナム企業への出資（M&A）手続きについて教えてください。

A：株式や持分の譲渡によることが多い他、事業譲渡が用いられることもあります。

株式や持分の譲渡による M&A の一般的なフローは日本と同様で、以下のとおりです。



ただし、ベトナム企業への出資に際しては、当局から「買収承認」の取得を要する場合があることや、譲渡対価の支払いに際して、直接投資資本口座（DICA）や間接投資資本口座（IICA）の使用が法令上義務付けられる場合があるため注意が必要です。

加えて、競争法上の経済集中届出の対象となる取引については、当該取引を実施する前に届出を提出する必要があります。

Q2-7 ローカル投資家との合併事業実施時の留意点について教えてください。

A：ローカル企業との合併のメリットとしては、①現地における既存のノウハウやネットワークを活用できる、②合併が求められている場合に外資規制をクリアできる、③土地所有権の確保が容易になる場合がある等が挙げられます。

一方で、デメリットとしては、①ディール実行前までのコンプライアンス違反（汚職、意図的な税金不払い等）承継、②現地事情に精通したローカル側に主導権を握られてしまう、③ノウハウの流出等の課題が挙げられます。そのため、適切に許認可取得、労務管理がされているか等のコンプライアンス遵守状況について法務監査（デューデリジェンス）を通して確認し、適切な合併運営方針を定めた合併契約を締結しておくことが重要といえます。

Q2-8 撤退手続きについて教えてください。

A：ベトナム市場から撤退する場合、持分・株式を他の投資家に譲渡する方法（Q2-6 参照）と、法人を清算する方法が考えられます。

法人を清算する場合、特に税務調査実施に時間を要するため、半年から、長い場合には数年を要するケースもあるようです。また、法人を清算するためには債務を完済する必要があり、債務の完済に資金が不足する場合には、親会社等から資金を注入した上で、債務を完済することが必要になる場合もあります。この場合、解散決議後は

³ 工業団地の開発業者は、国家から土地所有権のリースを受けており、当該土地所有権をさらに借り受けることになるため、サブリースとなります。

増資を行うことができないため、解散に際して残債発生が見込まれる場合には注意が必要です。

3. 現地での事業遂行

Q3-1 ベトナム企業との契約締結時の留意点について教えてください。

A：ベトナムでは、実務、紛争解決において書面の存在、内容が重視される傾向にあるため、取引に際しての合意は書面化しておくことが重要です。

口頭での合意も有効ですが、書面を含む一定の様式による契約締結が求められる場合があります。例えば、不動産取引に際しては契約書の公証が必要となりますし、株式譲渡取引の場合には当局登録に際して株式譲渡契約書の提出が必要となるため、書面により契約を締結しておく必要があります。

また、契約締結に際しては、署名者の契約締結権限について、事業ライセンスや委任状の提示を求め確認することが一般的に行われています。

裁判所を通しての債権回収が実務上容易でないことも踏まえると（Q1-3 参照）、取引開始に際して、契約で支払いを前払いにすることや、売掛債権が過大にならないよう日頃から管理を徹底すること等が重要となります。

Q3-1-1 契約の言語は自由に決められますか？

A：契約書の使用言語は、消費者契約等の例外を除いて原則として自由に選択可能です。ただし、当局提出に際してはベトナム語版が必要となるため、日系企業のベトナム現地法人であっても、税務署への提出等を念頭に、ベトナム語版の作成を要請することが少なくありません。

実際には、日系企業が一方当事者となる場合、英語、日本語、ベトナム語のうちの一つ又は複数の言語で契約書が作成されるのが一般的です。複数言語で契約が締結される場合、各言語の契約書間で齟齬等が生じる可能性があるため、解釈上優先される言語を優先言語として規定しておくことが重要です。

Q3-1-2 契約の準拠法は自由に決められますか？

A：ベトナム現地法人同士の取引においては、ベトナム法を準拠法としなければなりません。

一方で、現地企業と外国企業との契約等外国要素がある契約であれば、原則として、契約当事者の合意により準拠法を確定することが可能とされています。

ただし、不動産関連取引、労働契約、消費者契約等の一定の場合にはベトナム法を準拠法とすることが必須となる場合があります。

Q3-2 現地法人における労務管理上の留意点について教えてください。

A：ベトナムは、社会主義の影響もあり、労働関係の法令は労働者保護に手厚く、解雇が困難でもあるため、採用段階で試用期間や有期労働契約期間を活用した能力の見極め等が重要となります。特に、使用者都合による解雇事由の厳格な制限、時間外労働の年間上限が原則 200 時間までに制約されること（Q3-2-2 もご参照ください。）、有期労働契約の 2 回目の更新での無期転換等に注意が必要です。

Q3-2-1 ローカルスタッフ採用に際して気を付けるべき点がありますか？

A：試用期間は職責に応じて異なり、短大以上の技術又は専門レベルが必要な職種の業務の場合は 60 日以内、企業法所定の管理者の場合は 180 日以内とされています。

労働契約には有期労働契約、無期労働契約がありますが、有期労働契約は最長 3 年とされています。なお、Q3-2 記載のとおり、有期労働契約の更新は 1 度までで、2 回目の更新段階で無期労働契約を締結しなければなりません。

また、10 人以上の労働者を雇用する場合には、書面で就業規則を作成し、労働当局へ登録することが義務付けられています。労働者数が 10 名未満の場合には、書面による就業規則の作成及び労働局への登録は義務付けられていないものの、就業規則の作成自体は求められており、就業規則が制定されていない場合においては、個別の労働契約で労働懲戒及び物質的責任⁴に関する事項について規定しておく必要があります。

Q3-2-2 労働時間に関する規制はどのようなものですか？

A：労働法上、通常の労働時間は、1 日 8 時間、1 週間 48 時間と規定されています。

使用者は、日・週単位で労働時間を定めることができ、週単位で定める場合、通常の労働時間は 1 日 10 時間、1 週 48 時間を超えてはいけません。

時間外労働については、労働者の同意取得が要件とされ、時間外労働時間の上限は 1 日における通常の労働時間の 50%以内とされ、週単位で通常労働時間を設定している場合は、通常の労働時間と時間外労働時間の合計が 1 日あたり 12 時間以内でなければなりません。

なお、通常の時間外労働時間は月 40 時間以内で、年間 200 時間以内とされていますが、労働法所定の該当事由がある場合には、例外的に年間 300 時間までの時間外労働が認められると規定されています。

Q3-2-3 労働組合に関する規制はどのようなものですか？

A：旧労働法の下では、全ての労働組合は、企業内で労働者の任意により設置されるものも含め、すべての労働組合が、全国レベルの組織であるベトナム労働総同盟の系統に属していました。一方、2021 年に施行された現行労働法の下においては、ベトナム労働総同盟に属しない複数の労働代表者組織を社内を設置することが認められることとなりました。

ベトナムでは、原則として、労働組合の活動維持費は、労働組合員により納付される組合費、及び使用者により納付される労働組合経費からなります。使用者は、企業内に労働組合がない場合であっても、社会保険に加入している労働者に対して支払われる賃金総額の 2%に相当する費用を組合経費として企業所在地の上部組合に対して納入する義務を負うので注意が必要です。

Q3-2-4 勤務態度の悪い従業員の解雇は可能ですか？

A：使用者都合での一方的な労働契約の解除が認められる場合は一定の事由に限られており、要件・手続上のハードルが高くなっています。特に、懲戒解雇の場合、懲戒解雇事由が法定事由に制限されており、懲戒に向けた手続も、労働者の代表組織の関与が求められる等煩雑であるとともに、労働者が争う場合には紛争化リスクも高いので注意が必要です。

⁴ 「物的責任」とは、用具、設備等使用者の財産に関する責任のことをいいます。

そのため、実務では労使双方の合意により労働契約を終了させることが広く行われており、交渉の過程においては退職金の金額が退職条件として協議されることが多いといえます。労使双方の合意に達した場合には、合意書を作成し労働者の退職合意の意向を明確化しておくことが重要です。

Q3-3 日本人を駐在させる際の留意点について教えてください。

A：外国人がベトナムで就労するためには、原則として、①労働許可書（ワークパーミット）、及び②ベトナムへの入国・滞在を許可する査証（ビザ）取得が必要になります。

なお、原則として、社長ポジションの外国人であっても、雇用主となる企業との間で労働契約を締結する場合には労働法上の労働者として扱われることになり、時間外手当や退職手当の支払い対象となるため注意が必要です。

Q3-4 資金調達方法について教えてください。

A：日系企業による一般的な資金調達の方法として、①現地金融機関からの現地通貨や外貨での借入⁵、②海外の金融機関からの借入、③親会社からの出資（増資等）や親会社・グループ会社からの借入等が想定されます。

実際の資金調達については、地場銀行からの借入は金利が高いため、親会社からの増資又は借入（Q3-4-1 参照）による場合が多いようです。

Q3-4-1 親会社からの借入について規制はありますか？

A：親会社からの借入は、「外国ローン」とみなされます。外国ローンについては、以下の比較表記載のとおり、借入期間が1年超の中長期ローンと1年以下の短期ローンで異なる法規制が課されているため注意が必要です。

	短期ローン	中長期ローン
ローン期間	1年以下 ⁶	1年超
SBV 登録	×	○
外債枠 ⁷ による制限	×	○
月次報告	○	○

なお、外国ローン関連規制については、厳格化の方向で見直しの動きがあるため、今後の動向に注意が必要です。

Q3-4-2 増資をする場合の留意点がありますか？

A：定款資本金を増額させる場合における場合、投資登録証明書（IRC）及び企業登録証明書（ERC）両者の変更が必要になるため、時期的な余裕をもって手続を開始する必要があります。

外資による出資比率に関する規制がある業種を営む合併企業等の場合には、出資比率規制についても注意を要します。

⁵ 但し、外貨借入が認められるのは、輸出入活動等により外貨収入を得ている企業のみ。

⁶ 短期ローンの場合でも、借入期間が延長された結果ローン期間が1年を超える場合、及び短期ローンが期間延長されことなく1年経過後に残債がある場合には、原則としてSBV（ベトナム国家銀行）への登録が必要になるため留意が必要です。

⁷ 外債枠＝総投資額－定款資本金額－ベトナム国内ローン残高

Q3-5 コンプライアンスの観点からの留意点について教えてください。

A：ローカルスタッフのコンプライアンス意識が希薄で、公職者、民間汚職（過大なキックバック等）に苦慮する企業が多いのが実情です。日本人駐在員についても、権限が大きく、日本側からの監督が効かないと横領・背任につながるケースが見られます。

2021 年施行の現行労働法では、職場でのセクハラ行為が懲戒対象とされる等、実務動向のフォローアップも重要なため、定期的にローカルスタッフを含めた社内研修を行う企業も増えています。

Q3-5-1 汚職に関する留意点がありますか？

A：日本とは異なり、公務員に限らず、民間企業で一定の地位・権限を有する職員も収賄、あっせん禁止の対象とされているため注意が必要です。原則として、贈収賄行為自体は金額に限らず違法ですが、ベトナム法上の刑事罰の対象となるのは、200 万ドン以上の金銭、財産ないし非物質的利益が提供される場合です。もっとも、日本の不正競争防止法において、外国公務員への贈賄行為は、金額の多寡にかかわらず犯罪に該当するものと規定されているため、200 万ドン未満であれば問題ないというわけではありません。

Q3-5-2 個人情報の取扱に関する留意点がありますか？

A：ベトナムでは、2023 年 7 月 1 日、日本の個人情報保護法に相当する法令として、政令第 13/2023/ND-CP 号が施行されました。ベトナム国民の個人データを取り扱う事業者は、同政令に従い、プライバシーポリシーの作成、各種評価書類の作成・当局への提出対応等が必要となります。また、今後、個人データ保護法の制定が予定されており、新たな規制に注意が必要です。

加えて、サイバーセキュリティ法ではデータローカライゼーションについて規定しています。同法の施行規則を定める政令第 53 /2022/ND-CP 号が 2022 年 10 月 1 日から施行されており、国内事業者だけでなく、所定の要件を満たす外国事業者に対しても、ベトナム国内でのデータの保存が求められます。

4. 個別の事業分野に関する法務上のポイント

Q4-1 小売事業に関する法規制について教えてください。

A：小売事業に関する主な法令としては、民法・商法等の一般法に加え、ベトナムにおける外資企業及び外国投資家による物品販売及びその直接関連する事業活動に関し適用される政令（政令第 09/2018/ND-CP 号）が挙げられます。

外国投資家に対しては、100% 外資での法人設立が認められており、近年、日系小売業でのベトナム市場進出が加速しています。ただし、小売事業分野は依然として外資規制の根強い分野でもあります。外資企業が小売業を営むには、原則として、トレーディングライセンスを取得する必要があります。また、外資企業が小売店舗を設置する場合、第 1 店舗目から小売店設置許可を取得しなければならず、2 店舗目以降の店舗を設置する場合にも、原則として、「経済需要テスト」（Economic Needs Test）を経なければならないので注意が必要です。

Q4-1-1 日本から、ベトナムの EC サイトを通して商品を販売することは可能ですか？

A：電子商取引（EC）ビジネスについては、EC 活動の発展、適用、管理に関して規定する政令第 52/2013/ND-CP 号が

通則的に規定していますが、2022 年 1 月 1 日施行の政令第 85/2021/ND-CP 号により、外国投資家による事業活動等について明確化されました。同政令によれば、ベトナム国外の事業者も、ベトナムにおける商事代理人を指定する等の措置をとることにより、EC プラットフォームを通してベトナム消費者向けに商品を販売可能とされています。

Q4-2 不動産関連事業に関する法規制について教えてください。

A：不動産事業に関する主な法令としては、土地法・住宅法・不動産事業法・投資法が挙げられます（ベトナムの不動産制度については Q2-5 もご参照ください。）。

不動産事業法において、不動産事業とは、「営利目的で資本を投資し、不動産プロジェクトにおいて住宅・建築物・技術インフラを備えた土地使用権を創出して販売または譲渡、住宅や建築物の賃貸・転貸・リース購入、技術インフラを備えた不動産プロジェクト内の土地使用権の賃貸・転貸、不動産プロジェクトの譲渡、不動産サービス」（不動産サービス：不動産取引所の運営、不動産仲介、不動産コンサルティング、不動産管理）と定義されています。日系企業でも、日本人駐在員向けの不動産仲介業が長らく現地で活動している他、大型の不動産開発に取り組む案件も多くなっています。

投資法上、不動産事業は条件付経営投資分野に該当し、不動産事業法の規定に従い、①不動産事業登録をした法人等の設立、②法定の取引対象となる不動産に関する情報の開示、③法令上の条件を充足した不動産の取扱い等が義務付けられています。

外国投資家に対しては、100%外資での法人設立が認められており、2014 年改正住宅法の施行により外国投資家に対してもマスターリース（転貸目的での建物賃借）が認められることとなり大きな話題となりました。ただし、依然として外資規制により賃貸、転売のための既存建物の取得等は認められていません。

また、2024 年 8 月 1 日には、改正土地法、改正不動産事業法及び改正住宅法が施行され、土地使用権の権利内容等の重要な改正が行われました。もっとも、これら改正法に関する実務運用は依然として明らかではないため、今後の動向を注視する必要があります。

Q4-2-1 居住用不動産への投資は可能ですか？

A：居住用不動産に対する投資に適用される主な法令としては、住宅法が挙げられます。

外国所在の法人による Condominium への投資は認められない一方、ベトナムに所在する外国組織⁸による Condominium の所有は社宅目的でのみ認められており、賃貸、事務所等その他の目的での使用は禁止されています。外国人個人に対しては、ベトナムへの入国が認められる場合に居住用建物を投資目的で所有することが認められています。但し、建物、行政区画中の所有割合について総量規制があり、Condominium 建物の 30%、及びプロジェクト軒数の 10%までとなっています。

なお、ベトナムに所在する外国組織による社宅目的での所有、外国人個人による投資目的での所有いずれの場合においても、「所有」とは言われているものの、居住建物・土地使用権の期間は 50 年まで（法令上の期間経過後には更新可能）とされているため注意が必要です。

⁸ 住宅法によれば、「外国組織」には、外資企業、並びに外国企業及び外国企業の支店、駐在員事務所、並びにベトナムで運営している外国銀行の支店が含まれます。

Q4-2-2 ホテル事業に関する法規制はどのようなものですか？

A：ホテル事業に関する主な法令としては、観光法第 09/2017/QH14 号並びにその施行細則となる政令及び通達が挙げられます。

投資法上、ホテル等の宿泊サービスは条件付経営投資分野に該当しますが、外国投資家に対する外資規制はなく、独資での法人設立が認められています。

一般的なホテル事業実施時に求められることが見込まれるライセンスのうち主要なものとしては、消防に関する設計及び設計図の審査承認、治安・秩序証明書、酒類提供許可、流通ライセンス、環境保護計画登録等が挙げられます。

また、ライセンス取得を要しない場合であっても、実施する事業ごとに法規制が行われている可能性があります。具体的には、ウェブサイトに広告を掲載する際の広告規制、飲食サービスを提供する場合における食品安全法令、宿泊客のパスポート記載情報等の取得に際しての個人情報保護に関する各法令等にも注意が必要です。

Q4-3 電力事業に関する法規制について教えてください。

A：電力事業に関する主な法令としては、2025 年 2 月 1 日に施行された電力法第 61/2024/QH15 号が挙げられます。

同法は、洋上風力発電を含む再生エネルギー関連の規制や入札プロセスによる投資家の選定等について、新たに規定しています。また、「電力開発計画のマスタープラン」が首相決定の形式で適時策定されており、2023 年 5 月 15 日には、2050 年を見据えた 2021 年から 2030 年までの国家電力開発マスタープラン（第 8 次国家電力マスタープラン）が策定されました。

投資法上、発電、送電、配電、電力の卸売り、小売り及びコンサルティング事業は、条件付経営投資分野に該当し、原則として、電力事業を行う投資家は、「電力事業ライセンス」を取得しなければなりません。

外国投資家に対しては、一般的な電力発電事業は市場アクセス制限分野とはされていませんが、水力発電、洋上風力発電、及び原子力発電については条件付投資分野とされています。

なお、売電市場は完全には自由化されておらず、原則として、電力事業者は、国有企業であるベトナム電力総公社（EVN）と電力販売契約（PPA）を締結することになります。この PPA については、発電所の種別ごとに法令で標準雛形が定められています。もっとも、近年、電力事業者が需要家に対して再エネ電力を直接供給する仕組みである Direct Power Purchase Agreement（DPPA）の規制整備が進められており、2024 年 7 月 3 日には、一部の民間会社と大規模消費者との間の DPPA を可能とする政令第 80/2024/ND-CP 号が制定されました。

Q4-3-1 太陽光発電事業に関連する法規制はどのようなものですか？

A：太陽光発電事業については、首相決定第 13/2020/QĐ-TTg 号により、2020 年 12 月 31 日までに運転を開始した発電所に対して優遇された固定価格買取（FIT）制度が適用されていたため、外国投資家からも強い関心を集めていました。しかし、現時点においては、2021 年 1 月 1 日以降に運転を開始した発電所に適用される買取価格は未決定で、不透明な状況となっています。

直近では、上記 FIT 制度の終了もあり、電力事業ライセンス（Q4-3 参照）取得の対象とならず参入障壁の低い屋上太陽光発電への関心が高まっています。特に、2024 年 10 月 22 日には、自家発電・自家消費型太陽光発電の開発奨励政策に関する政令第 135/2024/ND-CP 号が公布・施行され、関連分野の法整備が進められています。

Q4-5 建設業に関する法規制について教えてください。

A：建設業に関する主な法令としては、建設法第 50/2014/QH13 号が挙げられます。

投資法上、建設分野は条件付経営投資分野に該当し、建設事業を実施する組織が建設事業能力、人材、及び工事設備に関する条件を充足しなければなりません。

外国投資家に対しては、100% 外資での法人設立が認められており、多くの日系建設事業者が進出済みです。ただし、実施可能な事業内容は外資規制のため制限されており、建築物に係る総合建設工事、土木に係る総合建設工事、組立及び設置作業、建築物の仕上げの工事、及びその他の工事作業に限られます。

Q4-6 医療機関に関する法規制について教えてください。

A：医療機関の開設・運営に関する主な法令としては、治療診断法第 40/2009/QH12 号が挙げられます。

投資法上、診断治療分野は条件付経営投資分野に該当し、施設、設備、専門管理者等関連する法令上の要件を充足した上、運営許可証の交付を受けなければなりません。

外国投資家に対しては、100% 外資での法人設立が認められていますが、外資規制により、総投資資本の最低額について、病院の場合少なくとも 2 千万米ドル、総合診療室の場合少なくとも 200 万米ドル、専科治療所の場合少なくとも 20 万米ドルを満たす必要がある等ハードルが高いため、日系では日本人をターゲットとした専科治療所としての進出が主流となっているようです。

Q4-6-1 医療機器の輸入販売に関する規制はどのようなものですか？

A：医療機器の輸入販売に関する主な法令としては、政令第 98/2021/ND-CP 号が挙げられます。

投資法上、医療機器の輸入販売業は条件付経営投資分野に該当し、医療機器の輸入者は、原則として医療機器の輸入に際して、輸出入に関する法令に加え、関連規定に従い医療機器の品質、種類や目的等について責任を負わなければなりません。

医療機器を輸入する場合、原則として同政令の規定に従い「流通番号」を取得することが必要となりますが、輸入が可能な主体は流通番号の保有者、又は保有者から委任状を受けた者であることが求められることに注意が必要です。

なお、小売販売を行う場合には、トレーディングライセンス（Q4-1 参照）取得も必要になります。

Atsumi & Sakai Vietnam Law Firm（渥美坂井法律事務所・外国法共同事業ホーチミンオフィス。以下「弊オフィス」）は、2011年より、政府当局との折衝・交渉の実績を持つ法律事務所である Asia Pacific International Law Firm (APAC) との提携を通じて弊事務所で蓄積してきたベトナムプラクティスの知見と経験を生かし、日本企業の皆様の現地における様々なニーズ、具体的には、進出支援、M&A、官庁折衝・交渉、企業法務、紛争解決、撤退、法令調査といった多種多様な業務に関して、質の高いリーガルサービスを提供しています。

ベトナムプラクティスメンバー

ベトナム（ハノイ／ホーチミン）

弁護士 [入江 克典](#)（ホーチミンオフィス代表／パートナー／東京弁護士会）

Email: katsunori.irie@aplaw.jp

弁護士 [及川 泰輔](#)（アソシエイト／第一東京弁護士会）

Email: taisuke.oikawa@aplaw.jp

ベトナム社会主義共和国弁護士* [マイ・ティ・ゴック・アイン](#)（オブ・カウンセル／Ho Chi Minh City Bar Association）

Email: anh.mai@aplaw.jp

* 但し、外国法事務弁護士の登録はない。

日本

弁護士 [鈴木 由里](#)（パートナー／第二東京弁護士会）

Email: yuri.suzuki@aplaw.jp

弁護士 [岸田 梨江](#)（パートナー／第一東京弁護士会）

Email: rie.kishida@aplaw.jp

弁護士 [上東 亘](#)（パートナー／第二東京弁護士会）

Email: wataru.kamihigashi@aplaw.jp

当事務所ベトナムプラクティスチームについては[こちら](#)をご覧ください。

お問い合わせ先

本Q&Aに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 ベトナムプラクティスチーム

Email: jpg_vietnam@aplaw.jp

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業のベトナムプラクティスチーム責任編集のニューズレターをお届けしています。当事務所のニューズレターをご希望の方は[ニューズレター配信申込フォーム](#)よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは[こちら](#)よりご覧いただけます。

このQ&Aは、現行の又は予想される規制を網羅的に解説したものではなく、著者が重要だと考える部分に限って、その概要を記載したものです。このQ&Aに記載されている意見は著者個人の意見であり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（「渥美坂井」）の見解を示すものではありません。著者は明白な誤りを避けるよう合理的な努力は行いましたが、著者も渥美坂井もこのQ&Aの正確性を保証するものではありません。著者も渥美坂井も読者がこのQ&Aに依拠することによって生じる損害を賠償する責任を負いません。取引を行う場合には、このQ&Aに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。