



# Newsletter

ATSUMI & SAKAI  
TOKYO | NEW YORK | LONDON | FRANKFURT  
www.aplawjapan.com

2022年5月30日

No.VNM\_034

## ベトナムの不動産分野の法制度概要 ～不動産事業法の施行政令等の最新の動向をふまえ

執筆者：弁護士 [三浦 康晴](#)／ベトナム社会主義共和国弁護士 [ダン・ミン・チャウ](#)／  
弁護士 [藤川 由美子](#)

### 目次

1. はじめに
2. ベトナムの不動産制度の概要
3. 不動産事業法の施行細則となる政令について
4. 住宅法の施行細則となる政令について
5. 今後における不動産分野での法令改正の動向
6. 終わりに

### 1. はじめに

ベトナムでは、2014年住宅法の施行により外国人でも住宅を購入できるようになり、外国投資家からの不動産投資に関する関心も高まったものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響もあり、不動産市場は一時冷え込みました。しかし、今年に入ってから、不動産開発プロジェクトの公表が相次ぐなど好転の兆しもあり、引き続き日系投資家からの関心が高い分野でもあります。

本稿では、ベトナムの不動産分野の法令の最新のポイントについて、現在議論されている関係法令の改正の動向も踏まえ解説します。

## 2. ベトナムの不動産制度の概要

### (1) 関係法令

ベトナムにおける不動産に関する主要法令として、土地法（法律第 45/2013/QH13 号）、住宅法（法律 65/2014/QH13 号）、不動産事業法（法律第 66/2014/QH13 号）が挙げられます。

土地法は、土地所有制度及び土地所有権等について規定しており、住宅法は、住宅の所有、開発、管理、使用、住宅に関する取引、住宅に関する国家管理について規定しています。

不動産事業法は、不動産事業、不動産事業を営む組織及び個人の権利義務、並びに不動産事業についての国家管理に関して規定しています。同法は外資規制についても規定しており、特に、外国投資家による、転売、賃貸、リース購入の目的で既存の建物を取得することについては規制があるため注意が必要です。

### (2) 不動産所有制度の概要

ベトナムにおける不動産制度の最大の特徴は、私人による土地の所有が認められていないことです。2013 年憲法において、土地について「全人民の所有に属する公財産であり国が所有者を代表し統一的に管理する。」（憲法第 53 条）と規定され、外国人・外資企業<sup>1</sup>を含む私人による土地の所有は否定されています。これを受けて、土地法も、「土地は全人民所有に属し、国家が所有者の代表としてそれを統一して管理するものであり、国家が土地使用者に対して土地所有権を付与する。」と規定しています（土地法第 4 条）。外資企業による事業実施のための土地所有も、一定の使用目的に限定して国家から割当や賃貸を受ける方法等により土地所有権を取得して行われる必要があります。

一方で、住宅など土地に定着する建物は土地からは独立した不動産として扱われ、外資企業を含めた私人による所有が可能です。

### (3) 登記制度

土地所有権及び住宅等土地に定着する財産の所有権に関する登記は、省レベルまたは区レベルの人民委員会またはその委任により所属する天然資源環境局の権限になります（土地法第 105 条）。原則として、登記手続は、天然資源環境局が管轄する土地登記事務所で行われることになります。土地所有権及び住宅等土地に定着する財産の所有権に関する登記内容は、「土地所有権、住宅及び土地に定着する財産の所有権の証明書」（一般に、「レッドブック」と呼ばれています。）に記載されます。

不動産登記は、現時点においては日本とは異なり開示制度がないため、権利関係を確認するためには不動産所有者から紙ベースのレッドブック等の提示を受けるか、所有者からの委任状を取得し土地登記所で開示を受ける必要があります。

## 3. 不動産事業法の施行細則となる政令について

不動産事業法に関連して、不動産事業法の施行細則となる政令第 02/2022/ND-CP 号（以下「政令第 02 号」といいます。）が今年の 3 月 1 日から施行されており、これに伴い政令第 76/2015/ND-CP 号（以下「政令第 76 号」といいます。）は無効となっています。

以下、政令第 02 号の主要なポイントを解説します。

---

<sup>1</sup>ベトナム国外の投資家からの出資を受けた、ベトナム国内に所在するいわゆる外資系企業を意味します。

## (1) 不動産事業の実施条件

政令第02号では、以下のとおり不動産事業者の条件が明確化されています（同政令第4条第1項）。なお、不動産事業法に規定されていた「法定資本金は200億ベトナムドン以上である」という条件は、2020年投資法により2021年1月1日以降削除されました。

- ① 企業法に基づく法人を設立するか、協同組合法に基づく協同組合を設立しており、不動産事業を登録していること。
- ② 以下の(2)記載の情報を開示し、随時更新していること。
- ③ 不動産事業法第9条の事業用不動産の条件、第55条に定める事業用将来形成不動産の条件を満たしている不動産のみに関する取引を行っていること。

また、法令に従い不動産プロジェクトの事業主として投資家が選定される場合、当該投資家は、上記の条件に加え、20ヘクタール未満の土地を使用するプロジェクトの場合、総投資資本の20%以上、20ヘクタール以上の土地を使用するプロジェクトの場合、総投資資本の15%以上の持分を有しなければなりません（政令第02号第4条第2項）。投資家の保有持分の確認は、運営中の企業の場合には、最新の監査済み財務諸表、設立されたばかりの企業の場合には、実際に拠出された定款資本金に基づき確認されます。

既存の不動産事業を実施している会社は、今年9月1日までに、上記の条件を充足する責任を負い、条件を満たさないときは、不動産業を営むことができないこととなるため注意が必要です（政令第02号第14条第6項）

## (2) 不動産事業者が開示すべき情報

不動産事業会社は、以下の内容を不動産事業用ウェブサイト、プロジェクトの管理本部（不動産事業を行う投資プロジェクトの場合）、不動産立会場（取引所を通じた取引の場合）で公表し、変更があれば直ちに更新しなければなりません（政令第02号第4条第1項第(b)号）。

- ① 事業者に関する情報（名称、本部の所在地住所、電話番号、法的代表者）
- ② 不動産事業法第6条第2項の規定によりプロジェクトに供与された不動産に関する情報（種類、場所、関連する企画情報、規模、特徴、機能、品質等）
- ③ 住宅、建設、不動産プロジェクトに係る抵当に関する情報（もしあれば）
- ④ プロジェクトに係る不動産の数量及び種類に関する情報
- ⑤ 販売、譲渡、賃貸購入した不動産の数量及び種類に関する情報
- ⑥ 取引が継続されている不動産の数量及び種類に関する情報

## (3) 不動産プロジェクトの譲渡

不動産プロジェクトの譲渡については、不動産事業法第50条に規定がありますが、政令第02号では、不動産プロジェクトの譲渡に際して従うべき規定について、①投資に関する法令の規定に基づく必要があるもの並びに②不動産事業法、及びその施行細則に従う必要があるものの2パターンについて規定されています。

以下のプロジェクトについては、①の投資に関する法令の規定に従い譲渡を行うこととなります（政令第02号第9条第2項）。

- a) 2020年投資法の規定に従い投資家が承認された不動産プロジェクト
- b) 2020年投資法の規定に従い投資登録証明書（「IRC」）が交付された不動産プロジェクト

上記について、2020年投資法に定められているIRCを取得する必要がある場合に関する規定を踏まえると、外国投資家のプロジェクト及び投資法第23条第1項に掲げられていた経済組織のプロジェクトの全ては、IRCを取得しているため、投資に関する法令に従い譲渡を実施しなければならないと解されます。これら以外のプロジェクトは、不動産事業法に従い譲渡を行うとされています（政令第02号第9条第3項）。

いずれの場合でも、譲渡される不動産プロジェクトは、不動産事業法第49条第1項に定められている全ての条件を充足し、承認された日程に従い実施され、プロジェクトの内容が承認されたものではなければなりません（政令第02号第9条第1項）。

また、不動産事業法の規定に従い譲渡されるプロジェクトに関しては、管轄官庁が譲渡申請書類を審査する過程で、当該譲渡に関連する機関の意見を聴取しなければなりません。譲受人が外国投資企業であり、譲渡された不動産プロジェクトの全部又は一部が国境、沿岸地域又は島のコミュニティ、区又は町に所在する場合、評価担当機関は、国防省及び公安省の防衛及び治安維持に関する評価意見を収集しなければなりません（政令第02号第13条第1項第(c)号）。当該手続を要する場合、譲渡に係る手続が長期化する可能性があるため注意が必要です。

なお、政令第76/2015/ND-CP号では、不動産プロジェクトの譲渡人がプロジェクト譲渡契約の締結前に、苦情を解決することが義務付けられていました。一方、政令第02号では、プロジェクトの譲渡契約締結後、プロジェクトを譲受人に引き渡す前に全ての苦情を解決すればよいことが規定され、苦情解決前の契約締結が可能となり、規制の内容が緩和されています（政令第02号第11条第5号）。

#### （4）不動産の取引に関する契約の雛型

政令第02号では、不動産事業に適用される契約の雛形が定められています。原則として、一方当事者が不動産事業者である場合、不動産の販売・譲渡・賃貸借・転貸及び不動産プロジェクトの譲渡に関する契約を締結する際に、所定の契約書の雛型を使用しなければなりません（政令第02号第6条）。ただし、当事者の両方が不動産事業者ではない取引においては、規定の契約の雛型を必ずしも使用する必要がありません。雛型が適用される不動産事業に関する契約書は、以下のとおりとなります。

- ① アパートの購入・販売又は割賦販売に関する契約（政令第02号附属書01）
- ② 宿泊を目的とする旅行者向けアパート（コンドテル）、オフィス用アパート（オフィステル）の購入・販売又は割賦販売に関する契約（政令第02号附属書02）
- ③ 一軒家の売買又は割賦販売に関する契約（政令第02号附属書03）
- ④ 上記①、②、③以外の住宅又は建物の購入・販売及び割賦販売に関する契約（政令第02号附属書04）
- ⑤ 住宅又は建物の賃貸借契約の雛型（政令第02号附属書05）
- ⑥ 土地権利譲渡契約の雛型（政令第02号附属書06）
- ⑦ 土地権利の賃貸借又は転貸借に関する契約（政令第02号附属書07）
- ⑧ 不動産プロジェクトの全部又は一部の譲渡契約（政令第02号附属書08）



#### 4. 住宅法の施行細則となる政令について

住宅法に関連して、昨年3月26日に、施行細則を定める政令第99/2015/ND-CP号（以下、「政令第99号」）を修正及び補足する政令第30/2021/ND-CP号（以下、「政令第30号」）が公布されました。

政令第30号のポイントの一つとして、商事住宅建設投資プロジェクトにおける投資家の選定条件が改正、補足されたことが挙げられます。投資家が、アパートやマンションを含む、商事住宅の建設のための投資プロジェクトを実施する場合には、当局から選定の決定を受けることが必要ですが（住宅法22条第2項）、同政令第1条第5項により改正された政令第99号第18条では、土地所有権の取得態様に応じ、住宅建設投資プロジェクトにおける投資家になるための異なる条件が以下のとおり詳細にされました。

- 住宅建設投資プロジェクトを実施するための土地所有権に関する競売や入札により土地所有権を取得した投資家：住宅法、土地法及び不動産事業法に関連する規定に従いプロジェクト投資家の条件を充足していること。
- 以下のいずれかの方法で土地所有権を保有した投資家：住宅法、不動産に関する法令、その他の関連する法令に従いプロジェクトの投資家に関する条件の全てを充足していること。

- |                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 適法な宅地所有権を有していること</li><li>② 適法な宅地所有権を有しており、土地利用の目的を宅地に変更することについて管轄官庁の許可を受けていること</li><li>③ 商業住宅の建設のための土地に関する法令の規定による宅地所有権の譲渡を受けること</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 5. 今後における不動産分野での法令改正の動向

土地法に関しては、2022年の年末の国会会期までに土地法の改正法案の提出が予定されていますが、現時点において、改正案の公表などは行われていません。

加えて、現在、土地法の施行細則となる6政令を改正するための政令案について、パブリックコメントの募集が行われています。政令案には、土地登録事務所、コンドテルやオフィステル等のレッドブック交付、土地の価格調整などに関する事項が含まれますが、公布、施行時期は未定です。

また、住宅法及び不動産事業法については、本年中における法律案の国会審議が予定されましたが、国会の法律委員会の今年4月の審査会議で政府の提案により、2023年立法計画案に組み込まれることとなり、直近では2023年中における国会審議予定とされています。

#### 6. 終わりに

ベトナムの不動産市場に対しては引き続き高い関心が向けられていますが、土地所有権の否定や外資規制に加え、頻繁な法改正ゆえに行政実務が確立されていないことがある等、日本の法制度・実務とは大きく異なる点もあるため、事業を実施する際には専門家とも相談しつつ、事前に慎重に確認しておくことが重要です。

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チーム責任編集のニューズレターを隔月でお届けしています。当事務所のベトナムプラクティスチームは、政府当局との折衝・交渉の実績を持つ法律事務所であるA-PAC International Law Firm (APAC) と提携関係を結び、目覚ましい発展を遂げてまいりました。ベトナムプラクティスでは、進出支援、M&A・企業再編、官庁折衝・交渉、企業法務、訴訟・仲裁、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するよう努めております。

## 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 [藤川 由美子](#) (アソシエイト、第二東京弁護士会)

Email: yumiko.fujikawa@aplaw.jp

### 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

弁護士 [三浦 康晴](#) (オブ・カウンセル、第二東京弁護士会)

Email: yasuharu.miura@aplaw.jp

ベトナム社会主義共和国弁護士\* [ダン・ミン・チャウ](#) (アソシエイト)

Email: minhchau.dang@aplaw.jp

\* 但し、外国法事務弁護士の登録はない。

アイルランド共和国弁護士(Barrister)\* [キーラン・ローズ](#) (アソシエイト)

Email: ciaran.rose@aplaw.jp

\* 但し、外国法事務弁護士の登録はない。

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

本ニュースレター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: [aandsvietnam@aplav.jp](mailto:aandsvietnam@aplav.jp)

当事務所のニュースレターをご希望の方は[ニュース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。

このニュースレターは、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。このニュースレター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ニュースレター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ニュースレター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、このニュースレターに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。