

## ▶ Vietnam Practice Team Newsletter

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。

## ベトナムにおける不動産制度の概要 －土地法改正の動向も踏まえて－

| Page 1/4 |

2019年12月 No.VNM\_020

### はじめに

2015年7月1日の改正不動産事業法の施行などもあり、日系を含む多くの外国投資家がベトナムにおける住宅開発などの不動産事業に関心を示すようになってきました。一方で、土地所有権の否定に象徴されるように、ベトナムの不動産制度は社会主義の影響を受けた独特なものとなっている他、不動産事業は、不動産事業法施行後においても、外国投資家に対する制約が強く残っている分野の一つといえます。土地所有権が認められ、原則として賃貸借を含め自由な取引が外国投資家に対しても認められる日本の法制度とは大きな違いが見られます。

今回は、ベトナムにおける不動産に関する法制度および不動産事業に関する法規制の概要について、現在議論されている土地法改正の動向も踏まえ解説します。

### 不動産法制の概要

#### (1) 概要

ベトナム社会主義共和国という国名にも現れている通り、ベトナムは社会主義体制を採用しています。2013年憲法においても、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（第45/2013/QH13号）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使用権を交付すると規定しています（土地法第4条）。

一方で、建物は、土地とは独立した不動産として扱われ、一定の制限の下ではありますが、外国人・外資企業<sup>[1]</sup>を含む私人による所有の対象となります。



#### (2) 関連法令

ベトナムの不動産に関連する主な法令は以下の通りです。

	概要
憲法	土地の「全人民所有」および「国家管理」を規定する。
土地法	土地に対する土地使用者の権利及び義務について規定する。
住宅法 (第65/2014/QH13号)	住宅の所有、開発、管理、使用、取引などについて規定する。
投資法 (第67/2014/QH13号)	不動産事業を条件付き分野として規定する。これを受けて、不動産事業法で最低資本金などの条件が規定されている。
不動産事業法 (第66/2014/QH13号)	不動産事業、同事業を営む組織、個人の権利義務などについて規定する。

以上のうち、土地法については同法施行後、法令間の不整合がプロジェクト実施の遅延につながっているといった指摘もされるなど、改正の必要が主張され、継続して改正が議論されています。直近では、2019年6月に閉会した第14期第7回国会では、さらなる検討を要するという事で議論が2020年に先送りされました。

改正が議論されている主な関連事項としては、外国人による土地付き住宅の購入、コンドテル（コンドミニアムとホテルを組み合わせた物件）、オフィステル（オフィスとホテルを組み合わせた物件）、農地利用の規制緩和などが挙げられます。

#### (3) 登記・登録制度

不動産に関する権利関係については、天然資源環境省の管轄する土地登記局において登記され、当該登記の内容について記載した土地使用権等証書（一般に、「レッドブック」と呼ばれています。）が発行されます。以前は、土地についてはレッドブック、建物については

ピンクブックと呼ばれる別個の権利書が発行されていましたが、現行法令下においてはレッドブックに統一されています。なお、土地所有権の移転は、登記の時点から発生するものとされています（民法（第91/2015/QH13号）第503条）。

登記は、現時点においては日本とは異なり一般に対して公開されていないため、権利関係を確認するためには土地所有者から紙ベースの土地使用権証明書の提示を受けるか、所有者からの委任状を取得し土地登記局で開示を受けることとなります。

## 外資企業による不動産の使用について

### (1) 土地の使用について

私人に対しては、土地所有権が認められていないため、土地を利用するためには土地使用権（Land Use Right）を取得することとなります。外資企業の場合、原則として、国家からのリース、または、工業団地などへの進出の場合、工業団地などからのサブリースを受けることとなります。一方で、国外に所在している外国法人による土地使用権の取得は認められていないため、例えば、日本所在の企業が土地使用権を取得することは認められません。

### 【土地使用権の種類】

	概要	外資企業
割当土地使用権	原則として有償。	原則として住宅開発プロジェクトでのみ取得可能。
リース権	有償。 リース期間分を一括で支払った場合、土地使用権の譲渡も可能。 国家からのリースまたは工業団地などからのサブリース。	取得可能。

土地使用権は、原則として50年以内の期間で設定されます。また、使用目的が特定されているため、当初と異なる目的で使用する場合には使用目的の変更が必要となりますが、実務上、変更には時間を要する可能性もあるため注意が必要です。

### (2) 建物の使用について

建物に対しては、土地と異なり所有が認められています。そして、住宅法が制定されている関係上、居住用建物と非居住用建物で異なる規制が適用されます。

居住用建物については、外国人個人の所有が認められる一方、外資企業に対しては社宅としての利用目的の範囲での所有のみが認められています（住宅法第162条第2項第b号）。ただし、所有権であるにもかかわらず、原則として外国人個人の場合には50年<sup>[2]</sup>、法人の

場合には投資登録証明書（以下、「IRC」とします。）に記載されたプロジェクト期間内という期間制限が課されています。加えて、外国人による住宅の所有については、区分所有建物の場合には全ユニット数の30%まで等の総量規制も課されています。

非居住用建物については、外資企業に対して、所有が認められていますが、居住用建物と同様に、IRCに記載された期間限りという制約があります。

なお、日系企業が使用するオフィスや駐在員のアパートメントは、所有者からの賃貸借契約によるのが一般的です。

## 不動産関連事業について

不動産事業法において、不動産事業とは、営利目的で、不動産の建設、購入、販売のための受領、譲渡、賃貸、転貸、割賦販売、不動産仲介サービス、不動産取引サービス、不動産コンサルティングサービス又は不動産管理を実施するための投資、と定義されています（不動産事業法第3条第1項）。

投資法上、不動産事業は条件付投資分野とされています。具体的には、不動産事業法において、最低資本金200億ドンを有する法人の設立が内資・外資に関わらず課されています（不動産事業法第10条第1項）<sup>[3]</sup>。

また、100%外資での法人設立が認められていますが、外資企業が認められる不動産事業は内資企業と比較して制限されています。特に、以下の表中①の外国投資家からの関心が高い既存建物の賃貸・転売目的での取得などは認められていません（不動産事業法第11条第3項）。

### 【外資企業に開放されている事業】

	内資	外資
①販売、リース又は割賦販売用の建物取得	○	×
②サブリース用の住宅・建物の賃借	○	○
③販売、リース又は割賦販売を目的とした不動産プロジェクトの全部又は一部の譲受け	○	○
④国から土地使用権を受けた土地における販売、リース又は割賦販売用の住宅建設への投資	○	○
⑤工業団地などで賃借する土地における土地使用目的に従った住宅・建物建設への投資	○	○
⑥不動産サービス業（不動産仲介、コンサル、管理業を含む）	○	○

## 最後に

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、これまで見てきたように日本の法制度との大きな相違や・実務運営上の問題のため、決して参入障壁の低い分野とはいえません。事業を実施するに際しては、事前に慎重に法制度・実務を確認した上取り組むことが肝要です。

---

- [1] 本稿では、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「外資企業」、ベトナム国外に所在する企業を「外国企業」といいます。
- [2] ただし、外国人がベトナム国籍の配偶者を有する場合、当該外国人はベトナム国籍保持者と同等の権利を有するものとされ、期間制限は課されません（住宅法第161条第2項第c号）。
- [3] 不動産事業のうち、不動産事業法第4章に規定された不動産仲介・助言・管理業を含む不動産サービス業、および不動産取引を小規模かつ反復継続的ではなく実施する事業者に対しては、当該条件は課されません（政令第76/2015/ND-CP号第3条第1項）。



他プラクティスグループのニュースレターも配信しております。  
配信を希望される方は下記メールアドレス宛にご連絡ください。

広報部宛 [prcorestaff@aplaw.jp](mailto:prcorestaff@aplaw.jp)

※お名前、部署、役職をご明記ください。

また、下記の一覧よりご興味ある分野をお選びください。

### 【日本語】

- ジェネラル／様々な分野の旬な法律トピックス
- ベトナムビジネス
- インドビジネス
- ロシアビジネス
- 再生可能エネルギー
- 農林水産
- イノベーション／テクノロジー
- その他（ご興味のある分野をご教示ください。）

### 【英語】

- ジェネラル／様々な分野の旬な法律トピックス

## 執筆者

HANOI / HO CHI MINH CITY



弁護士 三浦 康晴  
(アソシエイト)  
第二東京弁護士会  
ベトナム登録外国弁護士

> [View Profile](#)

E-mail: [yasuharu.miura@aplaw.jp](mailto:yasuharu.miura@aplaw.jp)  
Mobile: +84-8-9857-7076

M&A や一般企業法務と共に、ベトナム・ロシアといった新興国進出案件に携わってきました。

2017年2月よりベトナムのAPACに出向し、日系企業進出、国際取引、紛争解決等の分野で幅広く活躍しています。



弁護士 鈴木 由里  
(パートナー)  
第二東京弁護士会

> [View Profile](#)

法制度調査、クロスボーダー M&A、国際金融取引、海外進出、コンプライアンス、国際通商等の渉外業務の実務経験を豊富に有するほか、近時では、IoT・ビッグデータ・人工知能等を利用した新規事業の法的サポートを行っています。



弁護士 戸松 夏子  
(アソシエイト)  
東京弁護士会

> [View Profile](#)

2013年8月よりAPACのホーチミンオフィスに出向していました。ベトナムでは、クロスボーダー法務、M&A、一般企業法務、倒産処理、労働事件等の分野で幅広く活躍し、その経験を活かして、現在は東京から日系企業のベトナム進出支援をサポートしています。



弁護士 二本松 裕子  
(パートナー)  
第二東京弁護士会

> [View Profile](#)

ベトナムプラクティスメンバーとして、主に、インフラ整備・プロジェクト関係・紛争解決等を担当しています。

[お問合せ先]

E-mail:

[aandsvietnam@aplaw.jp](mailto:aandsvietnam@aplaw.jp)

## バックナンバー

- No.019 「ベトナム進出時、進出後におけるライセンス取得のポイントーホテル事業を題材として解説ー」(2019年10月17日)
- No.018 「ベトナム法人による外国ローン借入及び担保設定について」(2019年8月2日)
- No.017 「ベトナムにおける労働者の解雇についてー労働法改正の動向も踏まえて」(2019年6月13日)
- No.016 「日本・ベトナム間における人材関連事業についてー技能実習、特定技能による日本での雇用、ベトナムでの人材関連事業関連規制の概要」(2019年4月22日)
- No.015 「ベトナムにおける再生可能エネルギー関連法規制の概要ー太陽光発電FITの運用、発電プロジェクト出資時の留意点も踏まえて」(2019年2月28日)
- No.014 「ベトナム最新法令情報(2018年下半年)ーサイバーセキュリティ、技術移転、外国人の社会保険加入、労働法関連規制の制定・変更について」(2018年12月20日)
- No.013 「ベトナムにおける企業不正発生リスクに対する事前・事後対応」(2018年10月18日)
- No.012 「ベトナムにおけるM&A、合併事業実施時のポイントとリスク管理」(2018年8月1日)
- No.011 「ベトナムにおける国営企業株式化の現状と法規制」(2018年6月14日)
- No.010 「ベトナムにおける労働契約締結時の留意点」(2018年4月20日)
- No.009 「ベトナムにおける紛争解決についてートラブル発生時の初期対応から裁判・仲裁まで」(2018年2月14日)
- No.008 「商品表示に関する新規制」(2017年12月15日)
- No.007 「ベトナムへの投資をめぐる登録申請実務」(2017年10月18日)
- No.006 「ベトナムにおけるサイバー情報保護法について」(2017年8月4日)
- No.005 「ベトナムにおける商事調停に関する新法令について」(2017年6月8日)
- No.004 「ベトナムにおける情報アクセスに関する新法」(2017年4月4日)
- No.003 「ベトナムにおける職業訓練機関の設立、分割、分離及び合併の要件に関する新たな規定」(2017年2月8日)
- No.002 「ベトナム改正民法の主な変更点」(2017年1月10日)
- No.001 「ベトナムにおける代理制度と企業が取引を行う際の留意点」(2016年11月10日)

> [View About | Vietnam Practice](#)

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、瀧美坂井法律事務所・外国法共同事業(「瀧美坂井」)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、著者も瀧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。著者も瀧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瀧美坂井の弁護士にご相談ください。