



ベトナムの不動産規制

北陸銀行 国際部
ホーチミン駐在員事務所開設準備委員長
山田 太一

1. はじめに

近年、経済成長が続くベトナムでは数多くの不動産プロジェクトが進行しています。なかでも日系企業が携わる住宅、商業施設、業務施設等の開発に関する大型プロジェクトは注目を集めています。

ベトナムは日本と異なり不動産を使用する際のスキームや使用する不動産の目的等に関して細かい制限や規制があります。

今回は、ベトナムにおいて不動産事業や不動産開発プロジェクトを行うにあたり、外資企業が事前に押さえておかなければならないポイントについてご説明します。ご参考いただけましたら幸いです。

2. 外資規制について

《不動産事業に関する規制》

不動産事業の内容	使用目的	外資企業	内資企業
新規建物の建設	販売	○	○
	賃貸	○	○
既存建物の取得	販売	×	○
	賃貸	×	○
新規建物開発プロジェクトの譲受	—	○	○
不動産サービス業	仲介	○	○
	コンサル	○	○

ベトナムの投資法上、不動産に関する事業は条件付きで外資企業の市場参入が認められています。外資の出資割合には制限がありませんが、実施可能な事業内容には制限があります。

3. 土地の所有および取得について

ベトナムの法律上、土地は全てのベトナム国民に帰属しており、ベトナム政府がその土地を統一管理しているという考え方から、個人や民間企業などによる土地所有は認められていません。そのため、「土地」ではなく「土地使用权」の売買・取得・使用が行われるという形態で手続きを進めていくことが必要となります。

ベトナムにおいて、土地権利には以下の種類があります。

《土地権利の種類》

種類	取得先	期限	対価
割当土地権利	国	50年(※ ¹)	有償
リース土地権利	国	50年	年払(譲渡できない)
(期限付き)	開発業者(工業団地)		一括(譲渡できる)

(※¹)無期限のケースあり

しかし、ベトナムでは外国籍法人による土地権利の取得は認められていないため、外資企業が土地権利を取得する際はベトナム国内に現地法人を設立する必要があります。

《土地権利取得に関する規制》

出資種類	土地権利種類	取得可否
内資企業	割当土地権利	○
	リース土地権利	○
外資企業	割当土地権利	×(※ ²)
	リース土地権利	○

(※²)分譲目的の住宅開発PJに限り取得可

よって、現行の法規制の中で外資企業が実務的に土地権利を取得する場合は以下の方法が一般的です。

- ①工業団地の開発業者がベトナム国家から取得し区画毎に分割した土地権利を転借する
- ②内資企業プロジェクト譲渡に伴い既存の土地権利を譲受する
- ③既存の土地権利を保有する内資企業の株式や持分を取得する

4. おわりに

不動産に関する権利取得に際しては国の機関が関係するプロセスが多く、相当に時間を要することも特徴です。実務的には内資企業と協調するケースが多くなっていますが、単独での土地権利の取得が出来ない訳ではありません。

ベトナムにおける不動産事業を検討する際は日本と異なり複雑な法規制がありますので基本的なルールを理解しておくことは大変重要です。

引き続きお客様の参考になる情報提供に努めてまいります。

以上

<ご注意> 文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。記載内容については、ご利用者の判断と責任のもと、ご利用くださいますようお願いいたします。

ほくりく長城会

海外ビジネス情報

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局
〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F
(株)人材情報センター内
TEL: (076) 254-6500 FAX: (076) 254-6565
E-mail: info@chojo-hokugin.jp