



ベトナム市場調査レポート:

ベトナムにおける改正された土地法・不動産事業法・住宅法の最新状況

2025年2月

エグゼクティブサマリー...4

2024年ベトナム土地法の概況

- ・2024年土地法の新たなポイント(1)...6 ①第79条、第1項～32項 ②第79条、第1項～32項 ③第81条、第8項
- ・2024年土地法の新たなポイント(2)...7 ④第236条、第5項 ⑤第4条、第3項と第6項
- ・2024年土地法の新たなポイント(3)...8 ⑥第30条、第2項 ⑦第127条、第1項
- ・2024年土地法の新たなポイント(4)...9 ⑧第126条、第8項 ⑨第159条、第2項と第3項

2023年ベトナム不動産事業法の概況

- ・2023年不動産事業法の新たなポイント(1)...11 ①第6条
- ・2023年不動産事業法の新たなポイント(2)...12 ②第31条、第6項 ③第10条、第4項と第5項

2023年ベトナム住宅法の概況

- ・2023年住宅法の新たなポイント(1)...14 ①第58条、第1項と第2項
- ・2023年住宅法の新たなポイント(2)...15 ②第32条、第4項 ③第83条、第2項 ④第85条

日本企業への影響

- ・これらの法律が日本企業に与える影響...17 これらの法律が日本企業に与える影響

新しい土地法における土地引き渡し規定は、土地に関する争議や訴訟の問題を減少させ、プロジェクトの建設進捗を加速するのに役立つ。

2024年土地法の新たなポイント(1)

1 第79条、第1項～32項

新規追加: 土地を埋め立てる際、投資家は積極的に関係者と交渉し、合理的な補償水準を決定必須

- 新土地法における土地の埋め立てに関する規定が以前より具体的になった:
 - 都市部の建設に投資する場合、国が埋め立てを行うのは、商業住宅プロジェクト、混合住宅プロジェクト、商業プロジェクトに限られる。
 - その他のプロジェクトについては、投資家は積極的に交渉し、妥当な補償水準を決定しなければならない。

- プロジェクトの進行を早め、人々と企業間の法的紛争や訴訟を最小限に抑えることができる。



2 第79条、第1項～32項

新規追加: 小規模プロジェクト※は、土地回収メカニズムの対象とはならない

- 新土地法は、商業住宅プロジェクトを実施するための土地回収(国家による強制力を伴う土地回収)は、大規模なインフラ開発プロジェクト(※)にのみ適用されると規定している。小規模プロジェクトでは国家による強制力を伴う土地回収は認められない。
※大規模な建設プロジェクトには、交通インフラ、灌漑施設、給排水設備、エネルギー施設などが含まれる。

- 土地回収と国家による人民への補償に対する不明確な問題を解決するのに役立ち、それによって訴訟問題を最小限に抑えることができる。



3 第81条、第8項

新規追加: 企業が土地を使用しない・プロジェクトが予定より遅れている場合、国はその土地を回収する

- 企業が投資プロジェクトを実施するために、国から土地を譲渡され、賃貸され、または使用目的を変更したにもかかわらず、連続して12ヶ月間使用されなかった土地、またはプロジェクト実施計画に比べて24ヶ月遅れているプロジェクトの土地は、国によって回収される。

- 企業や請負業者が建物を建てず、投機して土地をため込み、プロジェクトの進行を遅らせ、不動産価格を押し上げるという問題を克服するものである。



出所: 2024年ベトナム土地法に基づき、ONE-VALUEが作成

新しい土地法では、土地に関する法的問題を解決する権限を持つ機関が追加され、不動産の進展を加速させることができる。また、この法律は、ベトナムにおける不動産の所有者の範囲も拡大した。

2024年土地法の新たなポイント(2)

4 第236条、第5項

5 第4条、第3項と第6項

Sample

出所: 2024年土地法に基づき、ONE-VALUEが作成

新しい土地法は、土地賃貸料の支払い方法を柔軟にし、外国企業の土地利用権を拡大することに役立つ。

2024年土地法の新たなポイント(3)

6 第30条、第2項

7 第127条、第1項

Sample

出所: 2024年土地法に基づき、ONE-VALUEが作成

土地法は、投資家が住民への補償資金を提供する責任を追加し、土地価格の設定に関する規定を改正した。

2024年土地法の新たなポイント(4)

8 第126条、第8項

9 第159条、第2項と第3項

Sample

出所：2024年土地法と現地新聞の情報に基づき、ONE-VALUEが作成

2023年の新不動産事業法は、不動産企業に対し、販売前に情報を公開することを義務付けており、これにより不動産市場の透明性が高まることが期待されている。

2023年不動産事業法の新たなポイント(1)

1 第6条

不動産情報の公開に関する規定

Sample

出所: 2023年不動産事業法に基づき、ONE-VALUEが作成

2023年の不動産事業法は、土地の分譲・売却を厳格化しており、これにより不動産投機を防ぎ、不動産バブルのリスクを減少させ、法的な対立を避けることを目的としている。

2023年不動産事業法の新たなポイント(2)

2 第31条、第6項

3 第10条、第4項と第5項

Sample



土地の分譲・売却は、ベトナムで多くの問題を引き起こしている課題である。



出所: 2023年不動産事業法に基づき、ONE-VALUEが作成