ベトナムにおける住宅市場及び住宅金融市場
に係る基礎的調査
ファイナルレポート

令和 6 年 1 月

独立行政法人住宅金融支援機構

＜免責事項＞ 独立行政法人住宅金融支援機構は本資料の正確性・妥当性等の確保に努めておりますが、その保証をするものではなく、本資料に掲載された情報の利用によって利用者等に何らかの損害が発生したとしても、一切の責任を負うものではありません。

内容

0. Executive Summary 9
1. 調査の目的と背景 10
1.1 調査の背景 10
1.2 調査の目的と構成 10
1.3 調査対象地域 10
2. ベトナムの概況 11
2.1 概要 11
2.2 人口 14
2.3 政治環境 16
2.3.1 共産党体制 16
2.3.2 国家発展の方向性 16
2.3.3 行政機構 18
2.3.4 ホーチミン市の行政機構 23
2.3.5 行政手続の改善 23
2.4 経済 24
2.4.1 経済概況 24
2.4.2 産業構造 24
2.4.3 輸出構造 26
2.4.4 輸入構造 27
2.4.5 産業の特徴 28
2.5 投資環境 28
2.5.1 概況 28
2.5.2 日本からの投資 28
2.5.3 投資先としての魅力 28
2.5.4 投資先としての課題 29
2.5.5 外資規制（総論） 29
2.5.6 外資規制（業種別） 30
3. 住宅政策 33
3.1 住宅政策の概要 33
3.1.1 ガバナンス構造及び政策立案プロセス 33
3.1.2 直近の住宅政策 35
3.1.3 住宅支援プログラム 37
3.2 ホーチミン市における住宅政策の概要 38
3.2.1 ホーチミン市における住宅開発の背景 38

3.2.2　ホーチミン市住宅開発計画（2021 年～2030 年）.....38
3.3　国際機関による支援.....41
3.3.1　住宅金融プロジェクト（ADB：アジア開発銀行）.....41
3.3.2　SeABank を通じた中間層向け住宅ローン支援（IFC：国際金融公社）.....42
3.3.3　都市改良プロジェクト（WB：世界銀行）.....42
4.　住宅市場の現状.....44
4.1　住宅市場の概要.....44
4.2　住宅供給の現状.....45
4.2.1　住宅供給の状況.....45
4.2.2　ホーチミン市での住宅供給.....47
4.3　住宅価格.....52
4.4　住宅開発事業者.....54
5.　住宅関連法の概要.....56
5.1　民法（契約法）.....56
5.1.1　民事契約の形式.....56
5.1.2　契約の内容.....56
5.1.3　契約の効力.....56
5.1.4　標準書式契約.....56
5.1.5　一般的な契約.....56
5.1.6　住宅契約（売買・賃貸）.....57
5.2　土地法.....59
5.2.1　土地、家屋、その他の土地に付随する資産の登記.....59
5.2.2　土地使用権及び土地に付随する住宅その他の資産の所有権に関する証明書（「土地使用権証明書」または「証明書」）（いわゆる”レッドブック”）.....59
5.2.3　住宅所有権証明書（いわゆる”ピンクブック”）.....60
5.2.4　認証機関.....60
5.2.5　住宅開発プロジェクトによる住宅の購入者が行う登録手続.....60
5.3　住宅法.....62
5.3.1　住宅の区分.....62
5.3.2　住宅開発に関する法制度.....63
5.3.3　住宅開発及び住宅建設プロジェクトの形態.....63
5.3.4　住宅開発における資金源.....64
5.4　不動産事業法.....64
5.4.1　取引を行う不動産に関する情報開示.....65
5.4.2　取引できる不動産の種類.....66
5.5　担保・執行法制.....67

5.5.1 抵当契約の公証.....68
5.5.2 担保不動産を差押えるまでの実務上のプロセス.....69
5.5.3 計画住宅の担保の差し押さえ.....70
5.6 建設法（建築確認手続）.....70
5.6.1 プロジェクトの建築許可を取得するための申請書類.....70
5.6.2 建築許可のプロセス.....71
5.6.3 建築許可の内容.....72
5.7 グリーンビルディング.....73
6. 金融セクターの概要.....76
6.1 金融包摂の現状.....76
6.2 金融システム.....78
6.3 銀行セクター.....82
6.4 ノンバンクセクター.....87
6.5 マイクロファイナンス.....90
6.6 保険会社.....91
6.7 資本市場.....96
6.8 日系企業による資金調達.....100
7. 住宅金融市場の現状.....102
7.1 住宅金融制度.....102
7.2 住宅金融に関連した規制.....104
7.3 住宅取得時のリテールファイナンス.....104
7.4 住宅ローン商品の比較.....107
7.5 建設資金の調達.....110
7.6 金融機関の資金調達手法.....112
8. 住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討.....114
8.1 住宅市場及び住宅金融市場の課題.....114
8.2 ベトナム側からの要望.....117
8.3 課題解決に向けた我が国の知見・経験・技術の活用の検討.....118
8.4 課題解決に向けた提案（ロングリスト）.....119

図表目次

図 1　ベトナムの地図 11
図 2　ホーチミン市の地図 12
図 3　ベトナムの人口推移 14
図 4　ベトナムにおける 2020 年時点での人口ピラミッド 15
図 5　ベトナムにおける 2030 年時点での人口ピラミッド 15
図 6　ベトナム中央政府の構造 18
図 7　中央政府と地方自治体の関係性 20
図 8　住宅金融分野における組織構造 22
図 9　ホーチミン市の行政機関 23
図 10　産業別 GDP 構成比 25
図 11　財・国別の輸出内訳 26
図 12　財・国別の輸入内訳 27
図 13　ベトナム不動産セクターに対する海外直接投資の推移（2012 年～2022 年） 44
図 14　年間完工住宅面積 の推移（千㎡） 45
図 15　地域別に見た住宅完工面積の推移（千㎡） 45
図 16　2019 年時点での住宅完工割合（%） 46
図 17　種類別に見た住宅プロジェクトの割合（2015 年～2022 年） 46
図 18　種類別に見た住宅完工面積（千㎡） 48
図 19　コンドミニアムの新規供給状況（ホーチミン市） 48
図 20　HoREA が提唱する住宅市場のあるべき構造 50
図 21　戸建て住宅の新規供給状況（ホーチミン市） 50
図 22　住宅価格指数（ホーチミン市） 52
図 23　ホーチミン市地下鉄の路線図 53
図 24　主要な住宅開発事業者の市場シェア（2016 年～2019 年） 54
図 25　住宅開発プロジェクトにおける事業者の手続 61
図 26　手付金に関する規制内容の変更（未完成不動産） 65
図 27　ベトナムにおけるグリーンビルディング認証件数の推移 75
図 28　銀行口座保有率（15 歳以上人口比） 76
図 29　CIC 登録者数の推移 77
図 30　金融機関全体の不良債権比率の推移 80
図 31　ノンバンクセクターの総資産規模の推移 87
図 32　2022 年保険料収入シェア（事業者別）（損害保険） 93
図 33　2022 年保険料収入シェア（事業者別）（生命保険） 95

図 34　住宅ローン市場規模の推移.....105
図 35　住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）.....106

表 1　ベトナムの基礎情報.....11
表 2　ホーチミン市の基礎情報.....13
表 3　主要な指標の目標値.....17
表 4　省庁の一覧.....19
表 5　住宅分野における主要行政組織.....20
表 6　ホーチミン市の投資環境.....32
表 7　住宅政策に関与する主要な関係機関.....33
表 8　住宅開発に関する国家目標.....35
表 9　MOC が定める集合住宅の分類基準.....36
表 10　ベトナム政府が提供する住宅支援プログラムの例.....38
表 11　ホーチミン市住宅計画における住宅需要・投資計画.....39
表 12　ホーチミン市住宅計画における定量目標.....39
表 13　ホーチミン市における住宅開発実績（2016 年～2020 年）.....40
表 14　ADB による支援概要.....41
表 15　SeABank による支援概要.....42
表 16　WB による支援概要.....43
表 17　ベトナム不動産市場の総資産額推移（推計）.....44
表 18　2019 年時点での住宅構成比及び人口当たり平均住宅面積.....47
表 19　ホーチミン市における住宅開発プロジェクト数の推移.....49
表 20　社会住宅の建設状況.....51
表 21　ホーチミン近郊における主要な住宅開発事業者.....54
表 22　当事者別にみた不動産取引の条件.....58
表 22　ベトナムにおける主要なグリーンビルディング認証制度.....74
表 23　ベトナムにおける金融機関の分類・事業者数.....79
表 24　金融機関の総資産規模.....80
表 25　国有商業銀行、民間商業銀行の一覧.....83
表 26　銀行セクターによる与信供与構成比.....85
表 27　日系金融機関の駐在員事務所の一覧.....85
表 28　ファイナンスカンパニーの一覧.....88
表 29　リース会社の一覧.....89
表 30　ベトナム保険市場の概況.....91
表 31　2022 年保険商品別の保険料収入（グロス）（損害保険）.....92
表 32　2022 年保険商品別の保険料収入（グロス）（生命保険）.....94

表 33　2022 年株式市場の概況.....96
表 34　社債発行額（業種別）（ベトナム国内分）.....97
表 35　2022 年社債発行額（償還期間別）.....98
表 36　グリーンボンドの種類.....99
表 37　商業銀行が提供する住宅ローンの概要（主な条件）.....102
表 38　VBSP が提供する住宅金融の例（主な条件）.....103
表 39　2022 年主要行の住宅ローン残高.....105
表 40　住宅金融に関する現状と課題（ヒアリング調査より）.....106
表 41　2023 年 11 月主要行の住宅ローン条件（金利、融資率等）.....108
表 42　主要行の住宅ローン商品の概要.....109
表 43　2022 年 Vinhomes 資金調達の状況.....110
表 44　2022 年 Novaland 資金調達の状況.....110
表 45　2022 年金融機関の金利目安（預金金利・貸出金利）.....112
表 46　2024 年 1 月時点　主要行の預金金利（12 か月定期預金）.....112
表 47　住宅市場の課題の一覧.....114
表 48　住宅金融市場の課題の一覧.....116
表 49　ベトナム側からの要望事項.....117
表 50　課題解決に向けた提案（解決策の案）.....119

主な略語用語集

略語	名称
GSO	General Statistics Office of Vietnam（ベトナム統計総局）
MOF	Ministry of Finance（ベトナム財政省）
SBV	State Bank of Vietnam（ベトナム国家銀行）
SSC	State Securities Committee（ベトナム国家証券委員会）
VBSP	Vietnam Bank for Social Policies（ベトナム社会政策銀行）
MOC	Ministry of Construction（ベトナム建設省）
GDT	General Department Of Taxation（ベトナム租税総局）

0. Executive Summary

本調査業務の要点は以下のとおり；

人口増加及び継続的な経済成長を背景としてベトナム市場に対する関心が高まっている

ベトナムでは人口増加が続いており、2023 年には総人口が 1 億人を突破した。新型コロナウィルスの感染拡大後、経済成長は一時鈍化したものの、実質 GDP 成長率は 2021 年以降プラス成長を維持している。こうした環境のもと、東南アジアにおける新市場としてのベトナムに対する関心が高まっている。

実需（自己居住目的）が底堅く、不動産市場には回復傾向が見られる

ベトナムにおける不動産市場も経済発展に伴い成長を続けてきたものの、2022 年に発生した大手不動産事業者の社債発行に関する不祥事により、2022 年～2023 年にかけて、不動産市場に混乱が見られた。しかしながら、底堅い実需を背景として、不動産市場の混乱は収束しつつあり、回復傾向が見られる。

高価格帯住宅の供給は豊富であるものの、アフォーダブル住宅が不足している

底堅い実需の一方で、都市圏を中心とした地価高騰・当局による許認可の遅延を背景とした供給減少のほか、投機目的の転売による価格高騰が多く見受けられる。そのため、アフォーダブルな住宅の不足が顕著となっている。

許認可取得の不確実性及び安定した長期資金調達が不動産開発における課題となっている

不動産開発における各種許認可の不透明さや行政手続に時間を要することを指摘する声は多い。また、違法な社債発行問題に起因する社債市場の混乱や各種金融規制に起因して、資金調達（長期資金の調達）に苦慮する不動産事業者も多い。

金融機関（住宅ローン提供者）においては、収入状況の捕捉の難しさが課題となっている

住宅取得に必須の住宅ローンの利用に当たっては、書面上に現れる定期収入に加え、副収入（現金収入）が多いことから、借入人の実収入の捕捉が難しいことが多く、収入審査を正確に行えないという実態がある。副収入が正確に捕捉できないことにより、借入人の返済が滞り、貸倒リスクが高まることや想定以上の繰上償還リスクを金融機関側では見込まなければならないため、与信判断が一層難しくなっている。

“証券化”や“集合住宅の管理”に対する関心は高く、中長期的な取組みが求められる

底堅い住宅需要に対応し、長期の住宅ローン資金を調達するため、証券化スキームの制度整備が期待される。また、増加し続ける集合住宅の管理手法・制度に関する関心も高く当該分野での日本の活動が期待されている。

1. 調査の目的と背景

1.1 調査の背景

ベトナム社会主義共和国（ベトナム）では、1980 年代後半のドイモイ政策を起点に都市部が発展し、それに伴い都市部への人口流入が急速に進んでいる。特に、ベトナムにおける 2 大都市圏であるホーチミン市・ハノイ市では住宅価格の高騰が進行しており、実需に対応する十分な住宅供給、特にアフォーダブルな住宅[1]の供給が追い付いていない現状がある。そのような中で、2022 年には不動産セクターにおける社債発行に関する証券不祥事が複数発生しており、不動産事業者の資金調達が困難になるなど不透明な状況が続いた。

今後も堅調な経済成長が続くと予想されるベトナムとりわけ都市部での住宅不足はより重要な問題になると予想されており、住宅問題の解消に当たっては、ベトナム建設省を中心に中央政府や地方政府が取り組むとともに、本邦企業を始めとした民間事業者による住宅開発投資への期待が高まっている。

こうしたベトナムの住宅市場への参画に関心を寄せる本邦企業に対して適切な情報提供を行い、これまで日本が学んできた知見を提供していくことは 50 周年を迎えた日越関係にとっても有益である。

1.2 調査の目的と構成

ホーチミン市における住宅市場及びベトナムにおける住宅金融に係る現状を確認し、これらにおける課題を特定するとともに、将来的に当該課題に対して独立行政法人住宅金融支援機構（機構）が有する知見を活かして、ベトナム政府、政府関係機関、民間金融機関等に将来的な提案が行えるように情報収集を行うことを本調査の目的とする。

本調査においては、日本国内でのデスクトップ調査に加え、ベトナム現地での現地調査（ヒアリング、データ収集等）を通じ、包括的な情報収集を実施した。

1.3 調査対象地域

ベトナム社会主義共和国ホーチミン市

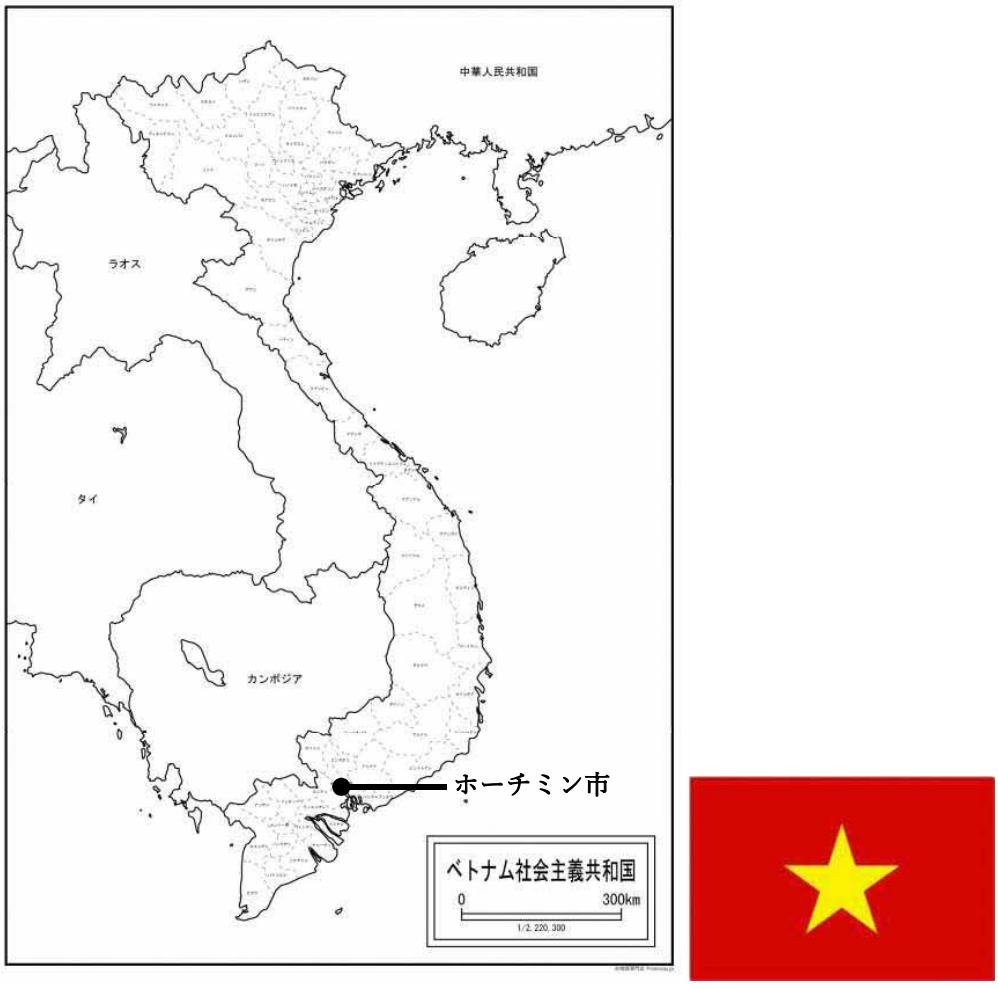
[1] 十分に購入可能な価格帯の住宅。HoREA（ホーチミン市不動産協会）によると、平米単価が 2,500 万ドン未満であり、販売価格が 20 億ドン程度の物件を指す（不動産サービス会社である CBRE は平米単価 1,000 ドル未満と定義）

2.　ベトナムの概況

2.1 概要

ベトナムの正式国名はベトナム社会主義共和国（英語：Socialist Republic of Viet Nam）であり、「金星紅旗」と呼ばれる国旗を有する。国土は 32.9 万平方キロメートルと日本の約 9 割であり、九州地方を除く日本の面積に相当する。

図 1　ベトナムの地図



出所）白地図専門店

表 1　ベトナムの基礎情報

人口	1 億 40 万人（2023 年、IMF）
面積	32.9万k㎡（九州を除く日本国土の面積に相当）
首都	ハノイ
言語	ベトナム語
民族	54民族、うち約9割がキン族
宗教	大乗仏教（人口の約8割）ほか、カトリック・カオダイ教等

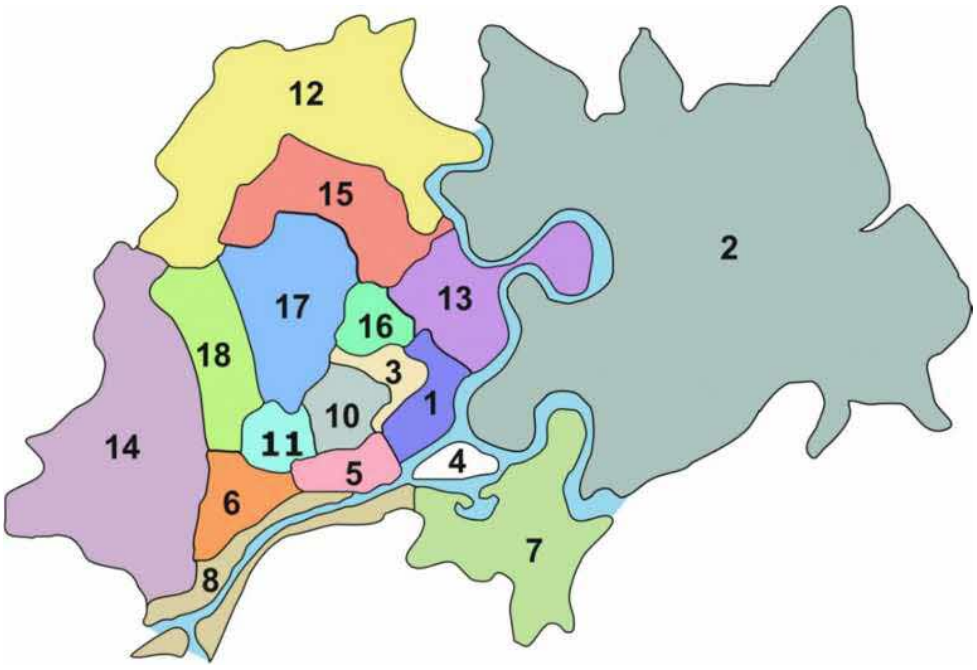
通貨	ベトナムドン(ドン)（1ドン≒0.006円（2023年12月現在））
国債格付	BB+（S&P）（2023年12月現在）
政治	社会主義共和国、共産党一党独裁
GDP	名目：4,088億ドル　一人あたり：4,164ドル (2022年、IMF推定値)　※成長率：3.3%
実質GDP率	4.7%(2023年、IMF推定値)
主要産業	農業、製造業、卸・小売業等

出所）各種公開情報

ホーチミン市はベトナム南部に位置し、ベトナム経済の中心を担う。人口では全国の人口の約 1 割を占めるホーチミンが全国首位であり、ハノイ市（844 万人）が続く。第三の都市であるダナンは人口こそ 122 万人と少ないものの、一人当たり GDP では全国上位に位置する。

ホーチミン市の行政区画は 17 の区と 5 つの郊外県に分割され、1 区・3 区周辺が市街地の中心エリアである。

図 2　ホーチミン市の地図[2]



出所）Wikimedia Commons

[2] 2 区：Thu Duc（2020 年 12 月付で旧 2 区・9 区・Thu Duc が合併)、13 区：Binh Thanh、14 区：Binh Tan、15 区：Go Vap、16 区：Phu Nhuan、17 区：Tan Binh、18 区：Tan Phu と呼ばれる

表 2　ホーチミン市の基礎情報

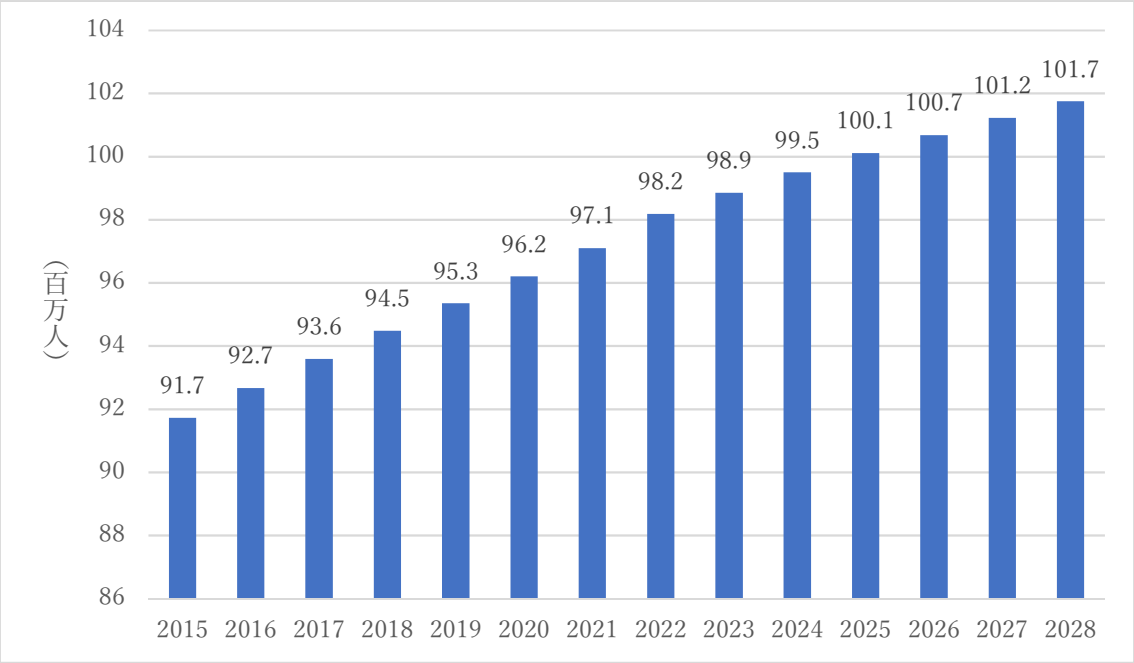
人口	939 万人（2022 年、GSO）
面積	2,095 ㎢（東京都の面積に相当）
GRDP	名目：531億ドル　一人あたり：5,793ドル （2021年、地方統計局） ※成長率：0.7%
主要産業	サービス業、鉱工業・建設業等

出所）各種公開情報

2.2 人口

ベトナムでは、「Tổng điều tra dân số và nhà ở năm」と呼ばれる国勢調査を通じて、GSO が人口と住宅の状況調査を行っている。1975 年に第 1 回の調査が行われ、直近では 2019 年に実施された。下図では、2015 年から 2028 年までのベトナムの人口推移・予測値を含む値を掲載している。

図 3　ベトナムの人口推移[3]



出所）World Population Prospects 2022

なお、本調査の調査対象であるホーチミン市はベトナム南部に位置しており、国内で最も人口が多い都市である[4]。国営企業や多国籍企業のオフィスも多く、ベトナム経済における中心地となっている。

また、GSO が 2020 年に発行した人口推計によると、ベトナムは 10 代・20 代の若年層が少なく、なおかつ 80 代以上の高齢者が多い”いびつ”な人口構造を有する。2030 年にかけてさらに少子高齢化が進行すると予想されており、今後もこの人口構造は維持される見込みである。

[3] 2022 年以降のデータは予測値

[4] ホーチミン市の人口は 2022 年時点で約 940 万人であり、ベトナム総人口の約 1 割を占める

図 4　ベトナムにおける 2020 年時点での人口ピラミッド

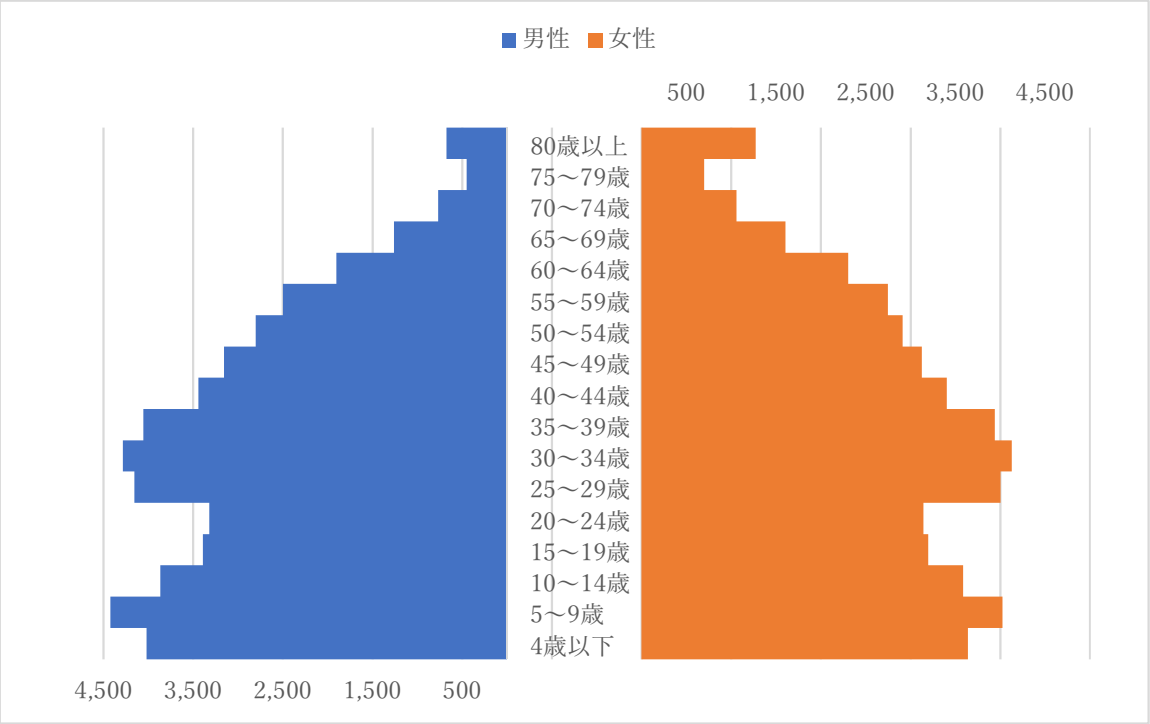
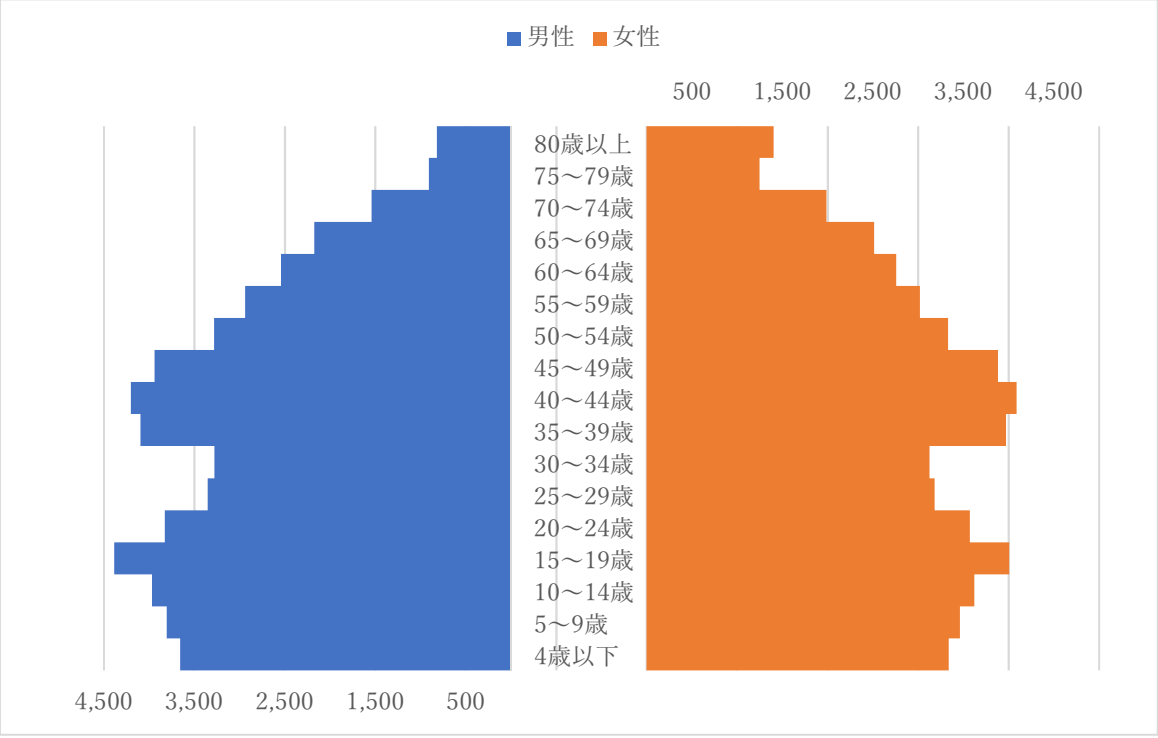


図 5　ベトナムにおける 2030 年時点での人口ピラミッド



出所）GSO

2.3 政治環境

2.3.1　共産党体制

ベトナムにおいては、共産党による一党独裁の下、社会主義共和制が導入されている。共産党内部では書記長が最高位であり、国家主席・首相がそれに次ぐ序列となっている。なお、ベトナム共産党では最高指導機関である政治局の構成員（政治局員）から主要ポスト[5]である書記長・国家主席・首相・国会議長が選出され、これらを最高指導者とする体制がとられている。第 13 期共産党（2021 年～2026 年）における四柱を下記に示す。

- 書記長：グエン・フー・チョン
- 国家主席：ボー・バン・トゥオン
- 首相：ファム・ミン・チン
- 国会議長：ブオン・ディン・フエ

共産党政治局を中心に集団指導体制が敷かれ、政治的に安定している上、市場経済化を推進する基本政策が堅持されている。

そのような中、2023 年 1 月、新型コロナウィルス感染症の流行拡大に伴う在外ベトナム人の帰国便手配や検査キット調達に関する汚職事件の監督責任を取る形で、フック国家主席が事実上、更迭された。その後、臨時国会にてスアン国家副主席が暫定的な代行に指名されたのち、トゥオン書記局常務（当時）が後任として選出された。

なお、近年、ベトナム政府では汚職撲滅への動きが活発化しているが、これはグエン・フー・チョン書記長のリーダーシップによるものとされている。グエン・タン・ズン元首相が経済政策を推進した一方、その過程で汚職が広がったとの見方もあり、チョン書記長は 2016 年に二期目を務める頃から反汚職への動きを活発化させている。一方で、高齢となったチョン書記長が今後どのように党運営を行うかは不透明な部分もあるため、今後の政治体制については注視する必要がある。

2.3.2　国家発展の方向性

2021 年 1 月～2 月に開催された共産党大会では、今後の 5 年・10 年における経済発展目標が策定された。

GDP 成長率の目標は 2025 年までの平均で 6.5～7.0%、2030 年までの平均で 7.0%とされており、2011 年の党大会時の設定値（10 年平均で+7%など）とほぼ同等の水準である。

5 か年計画及び 10 か年戦略にて設定された各指標の目標値を下記に示す。

大枠では 2011 年党大会時からの大幅な変更は特に見られず、労働集約型の成長モデルから

[5] これら主要四役はしばしば「四柱」と呼ばれる

の脱却を目指す「成長モデルの刷新」や、それに向けて社会主義指向の市場経済を方向付ける「戦略的突破口」などのスローガンが引続き用いられている。
「訓練を受け学位・資格を持つ労働者の割合」等の項目からも分かるように、より付加価値を高める点を重視した経済成長を志向していることがうかがわれる。

表 3　主要な指標の目標値[6]

指標	2020 年達成値	2025 年目標値	2030 年目標値
GDP 成長率	約 6% （5 年平均）	6.5～7.0% （5 年平均）	7.0% （10 年平均）
一人当たり GDP	2,779 ドル	4,700～5,000 ドル	7,500 ドル
GDP に占める製造業部門の割合	16.7%	25%	30%
社会総投資対 GDP 比	33.7%	32～34%	33～35%
TFP[7]の成長への寄与率	45.7%	45%	50%
労働生産性年間上昇率	5.9% （5 年平均）	6.5% （5 年平均）	6.5% （10 年平均）
GDP に占めるデジタル経済部門の割合	-	20%	30%
都市化率	-	45%	50%
農業労働者の割合	32.8%	25%	20%以上
訓練を受け学位・資格を持つ労働者	24.5%	28～30%	35～40%
都市失業率	3.88%	4%	-
公的債務 GDP 比	55.8%	60%	60%以下
財政赤字対 GDP 比	約 4%	3.7%	-
不良債権比率	3%以下	-	-

出所）IDE-JETRO

なお、ホーチミン市では独自に GRDP 成長の目標値を設定しており、2024 年時点で 7.5-8.0%の成長目標を掲げている。このことからも、ホーチミン市は国内経済を牽引すべき役

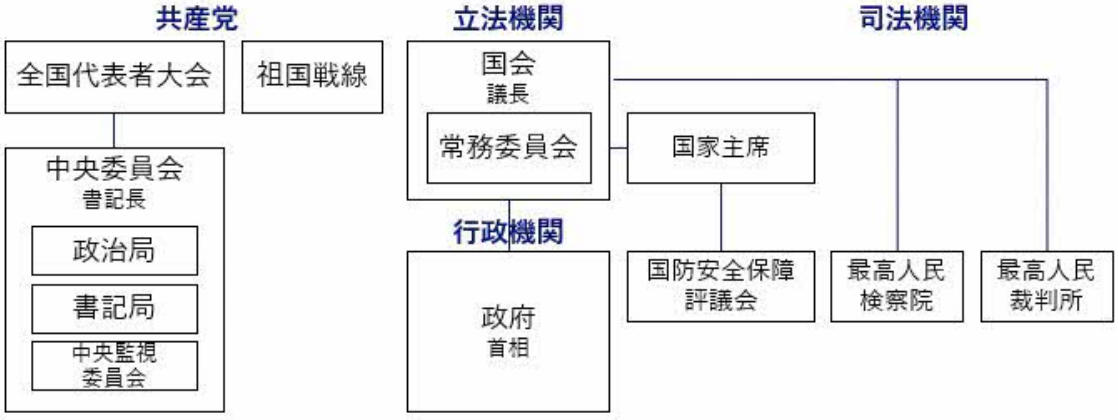
[6] https://www.ide.go.jp/Japanese/IDEsquare/Eyes/2021/ISQ202120_019.html
[7] TFP(Total Factor Productivity)：全要素生産性。生産性を示す指標の一つであり、資本・労働など量的な生産要素の増加によらない質的な成長を計測する

割を担っていることがうかがえる。

2.3.3　行政機構

ベトナムにおける中央政府の構造を下図に示す。

図 6　ベトナム中央政府の構造



出所）各種公開情報

合計 11 の省庁が存在し、住宅分野を主に管掌しているのは建設省（MOC)、住宅金融分野を主に管掌しているのは国家銀行（SBV)、財政省（MOF）である。なお、ホーチミン市などの中央直轄市では、人民委員会も住宅政策の立案・実行に深く関与している点が特徴である。

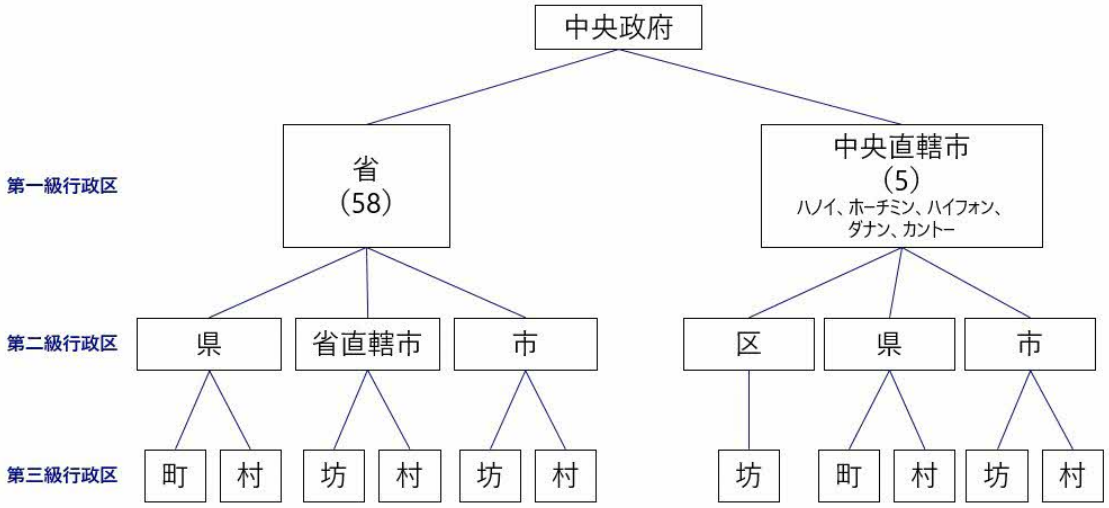
表 4　省庁の一覧

Ministry of National Defense	国防省
Ministry of Public Security	公安省
Ministry of Foreign Affairs	外務省
Ministry of Justice	司法省
Ministry of Finance	財政省
Ministry of Transport	交通・運輸省
Ministry of Construction	建設省
Ministry of Education and Training	教育・訓練省
Ministry of Agriculture and Rural Development	農業・農村開発省
Ministry of Industry and Trade	工商省
Ministry of Planning and Investment	計画・投資省
Ministry of Health	保健省
Ministry of Science and Technology	科学・技術省
Ministry of Natural Resources and Environment	天然資源・環境省
Ministry of Information and Communications	情報・通信省
Ministry of Home Affairs	内務省
Government Inspectorate	政府監査院
State Bank of Vietnam	国家銀行（中央銀行）
Committee on Ethnic Minority Affairs	民族委員会
Government Office	政府官房
Ministry of Labor, War Invalids and Social Affairs	労働・傷病兵・社会問題省
Ministry of Culture, Sports and Tourism	文化・スポーツ・観光省

出所）ベトナム政府ウェブサイト

また、ベトナムにおいては一定の業務・役割が政府から地方自治体（省・中央直轄市）へ権限移譲されており、中央管轄市であるホーチミン市は政治・経済の中心的な役割を担っている。

図 7　中央政府と地方自治体の関係性



出所）ベトナム 2013 年憲法

住宅分野における行政機構

表 5　住宅分野における主要行政組織

組織	役割・機能
Central Steering Committee for Housing and Real Estate Market Policy (CSC)	副首相直下にて、首相に対して、住宅に関する諮問を行う専門機関。市況を注視し、市場のダイナミクスとトレンドを評価、住宅及び不動産市場に関連する法律と政策の策定を支援する。
Ministry of Construction (MOC)	住宅、建設、都市開発を担当する行政機関。国家住宅政策を策定・監督し、規制の実施・執行を行う。その他にも、MPI と連携し 1 年～5 年の周期で住宅に関する全国的な統計を行うほか、建築計画・不動産事業者・都市開発計画等を含む住宅データベースの開発・運用を行い、地方自治体から住宅セクターに関する情報提供を受け分析を行う。 直近では、低所得者向けの住宅開発に対し総額 120 兆ドンを供給する住宅開発支援プロジェクトを主導しており、2030 年までにアフォーダブル住宅を 100 万戸供給するという政府目標を実現するうえで重要な役割を担っている。
Ministry of Planning and	開発計画・開発投資戦略に関する国家的な政策を策定する行政機関である。国家成長や投資に関する統計調査を行い、住宅分野での投資開発

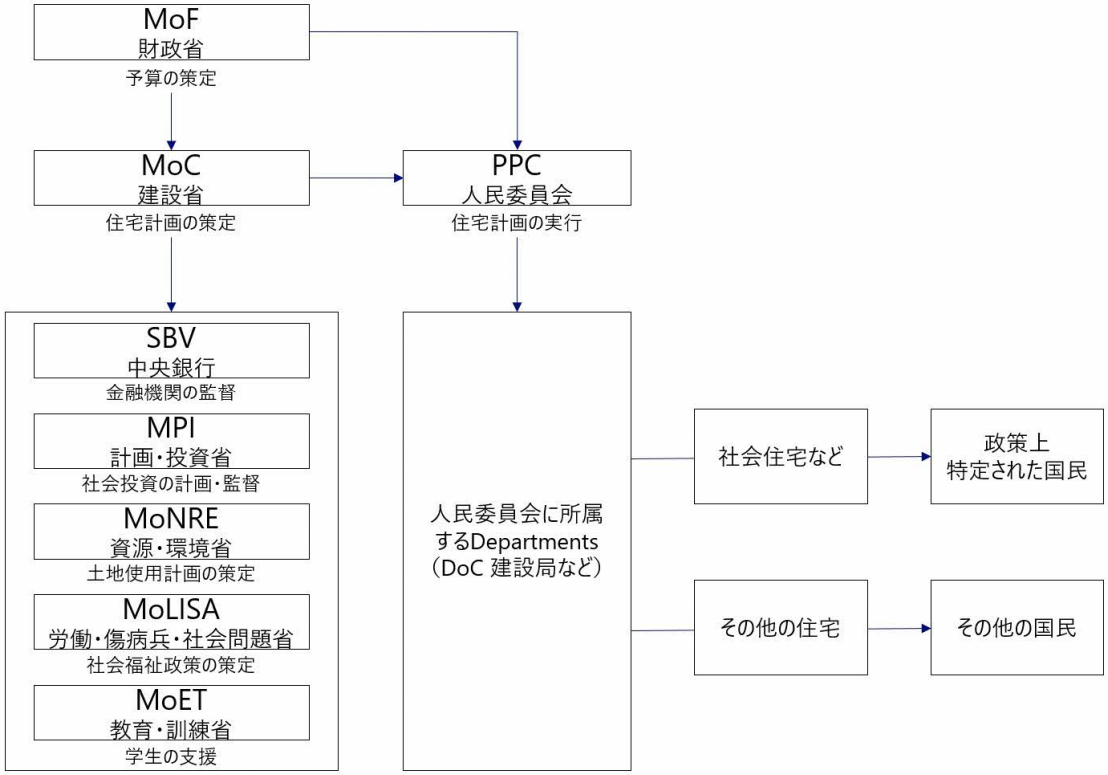
Investment (MPI)	領域にて MOC や地方自治体と連携する。住宅開発目標を設定し、投資政策や優遇施策の策定を行い、全国の産業開発地域を管轄する。
Ministry of Finance (MOF)	国家予算と財産を管理・監督するほか、地方自治体に対しては、各自治体の予算・自治体間の財政移転を管理・承認する。MOF は SBV の助成金や信用補助プログラム等について年間の実績を管理するほか、債券市場の発展と格付け機関の認証・関連する税金についても管理する。
State Bank of Vietnam (SBV)	住宅金融システムの安定性と健全性に対して監督責任を負い、金融機関への融資総量規制や金利規制を管理するほか、商業銀行及びそれ以外の金融機関（マイクロファイナンス機関など）と連携し、住宅部門への融資における補助金プログラム等の整備を行う。また、SBV は商業銀行が住宅金融商品を多様化するための施策を検討し、CIC(Credit Information Center)の情報を拡充する役割を担う。 総額 120 兆ドンを供給する住宅開発支援プロジェクトでは実際に資金を市場へ供給する役割を担っており、国営銀行 4 行（Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank）を通じて低金利の融資実行を支援している。
Ministry of Natural Resources and Environment (MONRE)	全国の土地を管理する。住宅セクターにおいては、MOC と連携して土地利用計画を整備するほか、大規模な土地利用転換の支援、土地と住宅に関する登記と所有権の統計管理、土地使用権の管理、土地情報システムの運用、立ち退きに伴う住居補償と支援を実施する。なお、かつては土地使用権証書（LURC：いわゆるレッドブック）を MONRE が、家屋所有権証書（いわゆるピンクブック）を MOC が発行していたが、現在は単一の証書に一本化[8]され MONRE が発行している。
Ministry of Transport (MOT)	土地の需給バランスに影響を与え得る道路及び公共交通に関する投資と計画の決定を行う。なお、生活インフラについては都市部の水道は MOC・地方部の水道は MOARD(Ministry of Agriculture and Rural Development)が、電気についてはベトナム全土を MOI(Ministry of Industry)が主管している。
Vietnam Bank of Social Policy (VBSP)	社会住宅購入者向け融資を含むコミュニティグループ・家計への融資を通じ、農村部や低所得層・貧困層を中心に国家社会政策上の優先事項の実現を図る。上記の目的達成のため国家予算及びその他の預金を活用し、衛生改善や少額融資・洪水対策などの住宅向けプログラムを提供している。

[8] 2009 年 10 月に公布された Decree No.88/2009/ND-CP により、レッドブック・ピンクブックは”Certificate of land use rights and house and land-attached asset ownership”として一本化されることとなった。ただし、実務上では現在でも同様の呼称が用いられる。

Ministry of Labor, Invalids and Social Affarirs (MOLISA)	社会福祉政策の立案を担っており、社会住宅においては貧困世帯・傷病兵を抱える世帯への優遇政策等を提供している。
Ministry of Education and Training (MOET)	教育機関や職業訓練を管轄しており、住宅政策においては学生寮などへの資金提供を行っている。

出所）世界銀行

図 8　住宅金融分野における組織構造[9]



出所）世界銀行

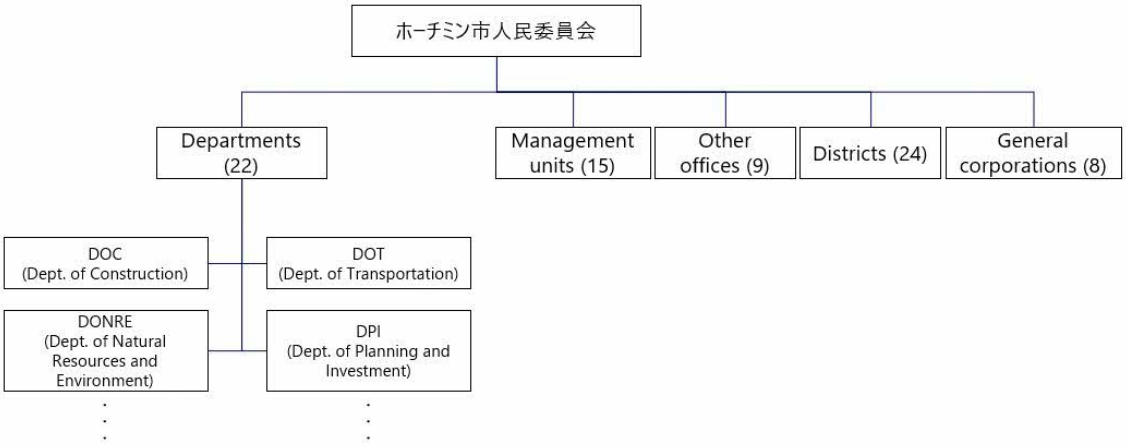
[9] https://documents1.worldbank.org/curated/en/240541467995097856/pdf/100706-WP-P150619-PUBLIC-Box393231B-2015-10-16-05-45.pdf

2.3.4　ホーチミン市の行政機構

ホーチミン市は、ベトナム国における行政区分上、全国に 5 つある中央直轄市の 1 つであり、中央政府の下部で全国に 58 存在する「省」と同列である。中央直轄市には、地方議会である人民評議会(People's Council)と、行政機関である人民委員会(People's Committee)が設置されている。

ホーチミン市人民委員会は、ホーチミン市人民評議会によって選出された 13 名の委員により構成されており、同市の行政運営を担う。ホーチミン市の行政機関の組織は、下図に示すとおりである。

図 9　ホーチミン市の行政機関



出所）ResearchGate

2.3.5　行政手続の改善

2021 年 3 月、ベトナム政府は「行政手続費用評価指数(APCI （Administrative Procedures Compliance Costs Index））2020 年年次報告書」を公表した。

APCI 報告書は、個人や企業が現行の法規に従って行政手続に費やす時間と費用を評価したもので、8 つの主要な行政手続（事業登録、税金、投資、事業許可、労働許可、土地、環境、建設）について行われた。

結果、ベトナム政府における行政手続のうち、税務関連の手続が全体の項目の中で最高レベルとして評価され、2019 年比で 5.6 ポイント改善された。オンラインでの納税サービスを提供するポータルサイトの立ち上げ等が評価され、政府・利用者双方のコスト減につながったとされる。地域別ではタイビン省が最も優れた成績を収め、主要都市であるハノイは 4 位、ホーチミンは 18 位となった。

他にも、専門検査に関する行政手続は 5 ポイント上昇、環境と経営状況に関連する行政手

続がそれぞれ 0.5 ポイント、0.2 ポイント上昇した一方で、事業登録、投資、建設、土地、越境取引の関連項目は、2019 年比で低いスコアとなっており、さらなる改善が期待される。特に、これらの各種手続について IT の活用が進んでいないことが課題として指摘されており、MPI のズン大臣も「行政手続の電子プラットフォーム化が急務である」とのコメントを出している。

なお、2022 年には当該調査の 2022 年版（Administrative Procedure Cost Index 2022）が公表され、主要な行政手続の中で税務手続が引き続き最高評価を受けた。GDT は 2021 年から 2022 年にかけて 304 あった手続きを 234 へ削減したほか、メールや SNS・チャットボットを活用した手続きサポートを納税者向けに提供しており、こうした改善活動が評価されているものと考えられる。

2.4 経済

2.4.1　経済概況

ベトナムは、高い経済成長率を維持し、過去数十年にわたり大きな経済発展を遂げてきた。ベトナム経済は、新型コロナウィルス感染症拡大による景気悪化に対しても高い回復力を示している。その基盤となっているものが、1980 年代後半以来の大規模かつ継続的な経済改革（ドイモイ政策）であるものの、足元においても課題は多く残されており、構造改革の推進に向けた更なる取組みが求められている。

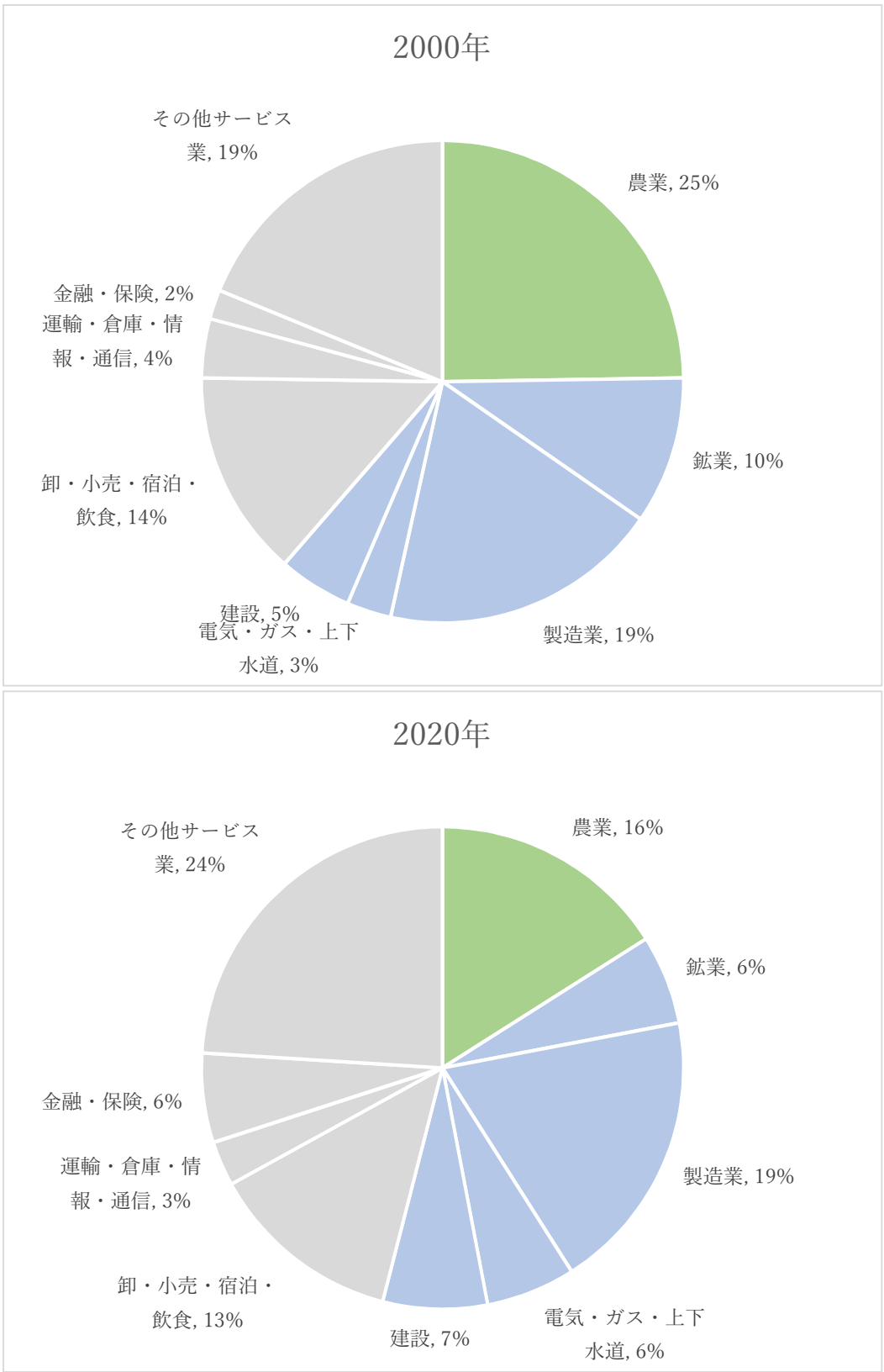
ベトナムの人口は高齢化が進むことが予想されており、生産性の向上が急務となっているが、特に通信セクター等において民間の関与を増大させ、企業間での平等な競争条件を確保すること・貿易統合を推し進めることなどが求められる。また、近年のデジタル化に伴い、労働者の技能向上を推進することも必要とされる。2050 年までに温室効果ガスのネットゼロ排出を目指す宣言は、経済システムの変革が必須であり、これらの実現に向け、歳入強化のために税制見直しが必要になる可能性もある

2.4.2　産業構造

2020 年時点で就業人口が最も多かったのは農業分野であるが、サービス業の発展により、その構成割合は減少傾向にある。経済活動の自由化に伴いサービス業が成長しており、その中でも特に金融・不動産業[10]の比率が上昇している。

[10] 「産業別 GDP 構成比」においては、不動産業は「その他サービス業」に分類される

図 10　産業別 GDP 構成比

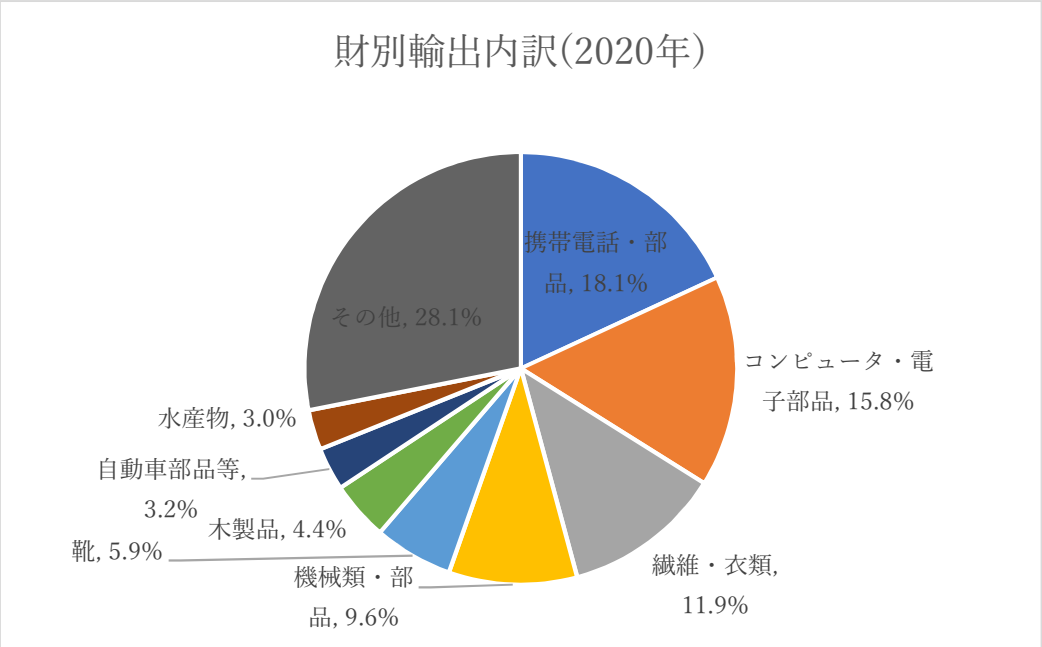


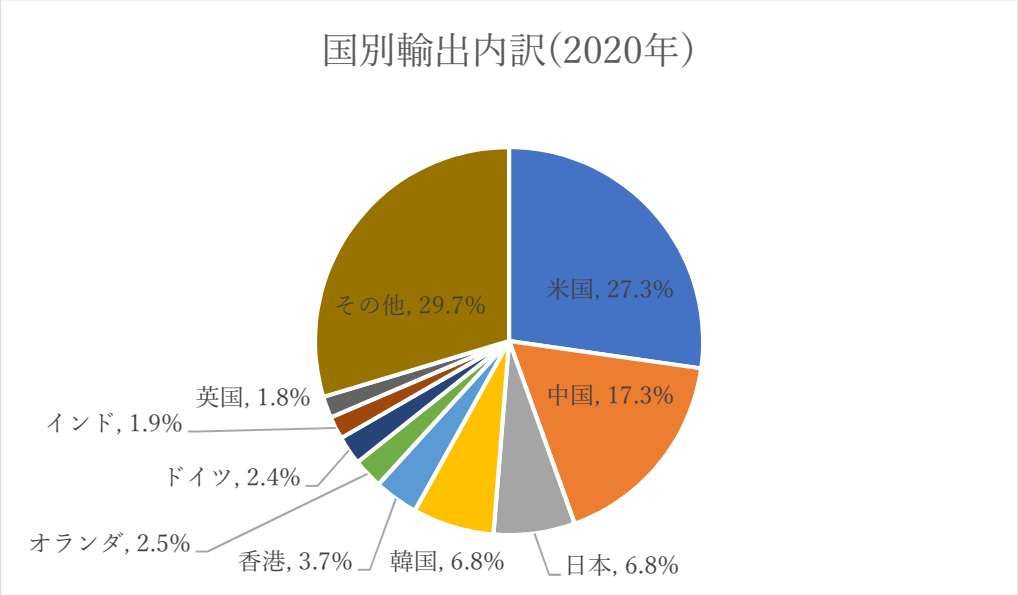
出所）ADB

2.4.3　輸出構造

相対的に安価な労働賃金が優位性となり、外資系企業の進出が相次ぎ、服飾品の製造など労働集約型産業が発達した。2000 年代以降は韓国企業の現地進出により、エレクトロニクス製品の輸出も拡大している。国別にみると輸出先は米国が最大で、中国、日本、韓国などが上位を占める。中国や韓国、日本から材料や中間財（電子部品等）を輸入し、ベトナムで加工、組み立てを行い、米国や EU、近隣国・地域へ輸出する構造となっている。

図 11　財・国別の輸出内訳



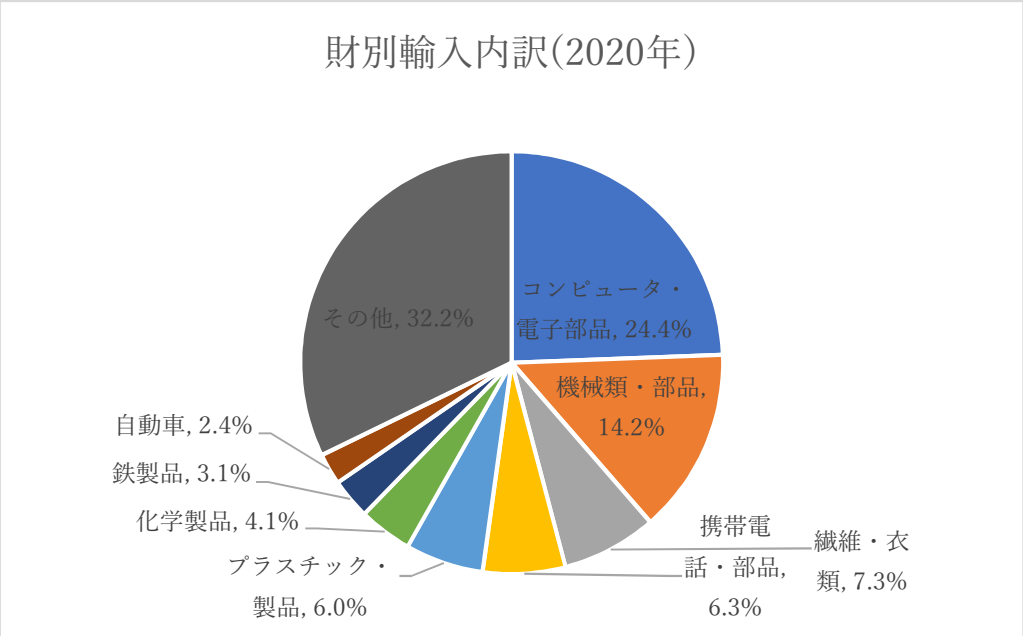


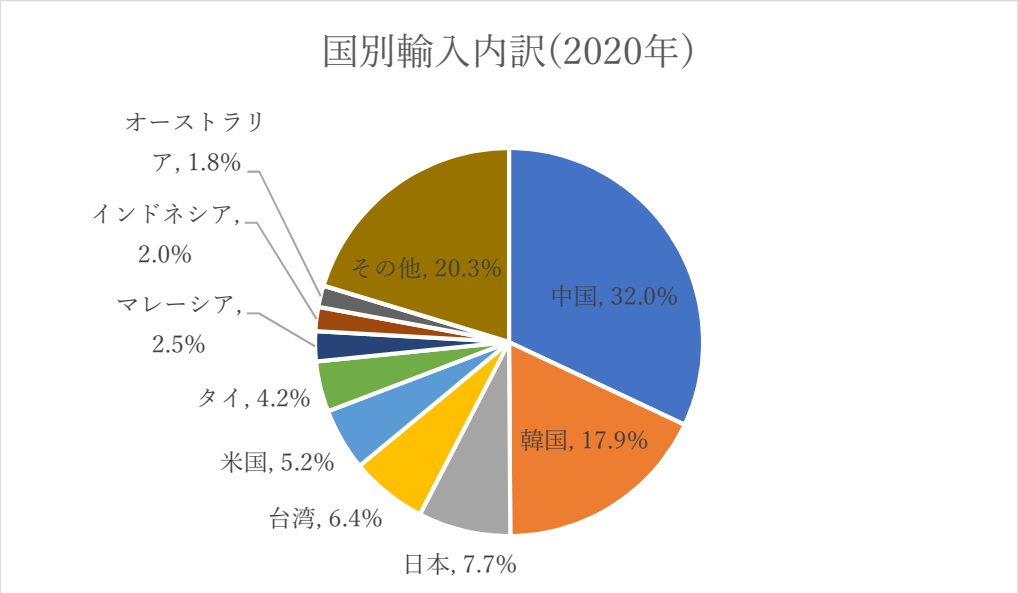
出所）ADB

2.4.4　輸入構造

ベトナムは、中間財の多くをアジア各国より輸入している。2009 年の韓国・サムスングループのベトナム進出を機に、スマートフォン関連製品の輸入も増加している。なお、ASEAN 経済共同体（AEC）のもと、 2018 年 1 月より域内関税が基本的に撤廃された。

図 12　財・国別の輸入内訳





出所）ADB

2.4.5　産業の特徴

- 製造業：外資が牽引し成長を続ける一方、部品の現地調達率が低く、裾野産業の育成が課題である。
- 不動産業：市場は拡大トレンドが継続しているものの、都市部を中心に不動産市場の過熱を警戒する声も聞かれる。直近の社債に関連した不祥事により資金調達が困難になるなど、不動産市場の混乱が影響を与えている。
- 小売業：年 10%前後の高成長を続けており、日本、韓国、タイ、香港系の小売業が多数進出している。

2.5 投資環境[11]

2.5.1　概況

ベトナムへの直接投資は、アジア通貨危機などの影響を受け減少した時期もあったが、生産拠点の分散化の観点から注目を集めるようになった。2017 年以降は認可額ベースで 300 億ドルを超える水準で推移していたものの、新型コロナウィルス感染症拡大の影響を受け投資件数は減少傾向にある。

主要な直接投資国は日本・韓国・シンガポールなどであり、2022 年現在、ベトナムに投資している国・地域は 108 存在する。2021 年には韓国資本のエネルギー企業が出資したロンアン省 LNG 発電所案件が認可されたほか、日系では丸紅が出資するカントー市オモン 2 火力発電所や、レンゴーによるビンフック省段ボール原紙製造工場などの投資案件が承認されている。業種別にみると、製造業、インフラ（電気・ガス等）、不動産の順に多い。

2.5.2　日本からの投資

1992 年にそれまでインドシナの国際情勢を鑑み凍結されていた日本からの ODA が再開されたことなどを契機に、日本企業によるベトナム直接投資が増加した。日本国内における生産コストの抑制をにらんだ生産拠点シフトなどにより大手メーカー等の進出が進み、1997 年に日本からの投資流入額はピークを迎えた。

その後、生産拠点の一極集中リスクヘッジのための”チャイナプラスワン”の投資先としてベトナムに注目が集まり、日系企業による積極的な投資が相次いでいる。

2.5.3　投資先としての魅力

- ベトナムが投資先として有望とされる理由については、市場の成長性への期待や賃金水準の低さが挙げられる。また、労働力のコスト[12]が低いにもかかわらず世界銀行の人

[11] JBIC「ベトナムの投資環境」、みずほ銀行「投資環境レポート」等を参考に作成

[12] JETRO「投資コスト比較」による

的資本指標[13]ではマレーシアやタイを上回る点も特徴である。

・　そのほか、政治・社会情勢の安定性のほか、直接投資の自由化が推進されている点も魅力であるといえる。

2.5.4　投資先としての課題

・　一方で、近年の経済成長に伴い、従業員の賃金上昇が課題となりつつある。2024 年 7 月には 2 年ぶりに最低賃金が全国的に 6%引き上げられる予定であるなど、ベトナムに投資する企業にとっては労働コストの上昇が負担となっている。

・　また、経済的には輸出依存度が非常に高く、特に対米貿易黒字が大きいため、アメリカの政策に貿易政策が左右される可能性がある。

その他、インフラ整備や行政手続の運用、自然災害への耐性なども投資を行う上での課題といえる。

2.5.5　外資規制（総論）

ベトナムにおける外資規制は、かつては外資規制される業種が明示的に示されておらず、個別の法令を参照する必要があったため非常に煩雑な手続が生じていた。

一方、2021 年より施行された改正投資法 61/2020/QH14 では投資禁止業種・条件付き事業分野が明示されており、内資・外資企業双方にとって参照しやすい内容となっている。改正に伴い業種の区分に変更が生じている点に注意が必要であり、例えば、旧投資法 67/2014/QH13 で条件付き投資分野とされていた債権回収事業は、改正投資法においては投資禁止分野となっている。改正投資法により規制される分野を以下に示す。

①経営投資禁止分野[14]

外国資本による投資が禁止されているのは、以下の 8 分野である。

1. 麻薬物質に関する事業（投資法 61/2020/QH14 別表 1 に記載）
2. 各種化学物質、鉱物に関する事業（投資法 61/2020/QH14 別表 2 に記載）
3. 絶滅のおそれのある野生動植物、動物の標本に関する事業
4. 売春事業
5. 人身売買、生体組織・死体・身体の一部・胎児の売買
6. 人の無性生殖に関する事業活動
7. 爆竹の販売に関する事業
8. 債権回収事業[15]

---

[13] 世界銀行が毎年作成している国民の人的資本をどの程度活用しているかを示した指標

[14] ここでは、投資法上で用いられている用語を引用している

[15] 改正投資法 61/2020/QH14 において新たに経営投資禁止分野として指定された

②条件付き経営投資分野

条件付き経営投資分野とは、当該活動の実施にあたり、国防・治安・社会秩序等の保持のための一定の条件を満たす必要がある分野である。改正投資法では 227 分野指定されており、外資企業による投資が想定される事業領域はほぼ全てが条件付き経営投資分野となっている。

ベトナムでは、上場企業かつ上記の条件付き経営投資分野に該当する場合、外資が取得できる株式比率は最大 49%と定められているほか、一部の条件付き経営投資分野においては法定資本金が定められている（不動産・銀行・保険・証券・監査・航空サービス等)。

また、土地は全人民の所有として政府が管理しており、いかなる個人・企業であっても土地を所有することは認められていない。そのため、土地を使用する場合には、ベトナム政府から土地使用権を取得する必要があり、100%外資企業や合弁企業といった外資企業であっても、次の場合において土地使用権を取得することができるとされている。

- 土地使用権を株式会社への現物出資として受ける場合
- 販売・賃貸向けの商業住宅投資プロジェクトを実施する際に、政府より土地使用権を割当てられた場合
- 企業買収を通じて、当該企業が保有していた土地使用権を取得する場合
- 土地使用権を保有するベトナム現地企業が、外国資本から過半数の出資を受けることで外資企業となった場合
- ベトナム政府から土地使用権を賃借する場合で、ベトナム政府から年払いで賃借している土地に付属する資産を所有者から取得する場合

2.5.6　外資規制（業種別）

① 建設業

建設サービス[16]においては、WTO コミットメントに従い、WTO 加盟国の法人であれば外資企業の出資比率に制限はない。そのため、内資企業との合弁設立等をせずとも、単独で会社を設立することが可能である。

また、外資企業がベトナム国内に支店を設置することも認められているほか、MOC から建設活動許可を取得することで、外資企業が法人設立・支店設置をせずともベトナムにおける建設案件を請け負うことが可能である。ただし、ベトナム国内での建設業務においては建設法による規制があり、作業担当者の訓練証明書が必要であるなど国内法による規制がある点も注意しなければならない。

[16] 建築・設計の支援・アドバイザリー、建設施工、工事完成業務等を指す

② 不動産開発業

不動産開発業は、前述した投資法により条件付き経営投資分野として指定されており、外資規制の内容は主に不動産事業法において定められている。

外資企業も 100 %出資を行って当該分野の事業を営む完全子会社を設立することができるが、内資企業よりも事業範囲が制限されており、例えば転売・賃貸を行うために住宅等を取得すること等は認められていない。

③ 金融業

WTO コミットメントにより、外資企業は駐在員事務所や支店の設置、100%外資による現地法人設立[17]を行うことができるが、ベトナム国内で金融業務を行うためには、SBV から金融業ライセンスを取得し、金融業登録を行う必要がある。

- 銀行

  外国銀行は駐在員事務所・支店及び合弁会社（出資上限 50 %）のほか、2007 年からは 100 %外資の銀行をベトナム国内に設立することも可能になっているが、100%外資による銀行設立には多額の資本金規制や煩雑なライセンス取得手続が必要となるため、現時点で設立された事例は存在しない。

  外資の商業銀行を設立するためには 3 兆ドン[18]もの法定資本が必要となるほか、SBV から銀行ライセンスを取得するためには複数の財務条件を満たす必要があり、国際的な格付け機関から安定的・それ以上の格付けを取得すること、直前の 5 会計年度において利益を計上していること、申請前年度末時点での総資産が 100 億ドル以上であることなどが求められる。

- ファイナンスカンパニー

  ノンバンクの外資ファイナンスカンパニーは駐在員事務所・合弁会社（出資上限 50%）や 100%外資でのファイナンスカンパニーを設立することができる。

  ライセンス取得にあたっての条件は外資銀行とほぼ同じであるが、利益計上されている会計年度が 3 期間のみでよい点など、銀行よりも要件が若干緩やかとなっている。

ここで、ホーチミン市における外資誘致政策等を踏まえた投資環境を下記に示す。優先的に誘致することが明示されている分野もあり、ベトナム経済の中心地として企業誘致に力を入れていることがうかがえる。

---

[17] ただし、株式会社ではなく有限会社とする必要がある

[18] Decree 86/2019/ND-CP

表 6　ホーチミン市の投資環境

主要政策	ベトナム最大の商業都市。ベトナム各市の中で人口密度が最も高い（4,476人/km2）。産業構造は、農林水産業が 1 割未満、製造・建設業が 2 割、サービス業・他が 7 割強を占める。9 つの主要サービス産業（貿易、ロジスティック・倉庫、観光業、郵便・情報通信・メディア、金融・銀行・保険、不動産業、コンサルティング、科学技術、教育訓練・医療）と 4 つの主要産業（機械・電気電子・情報技術、食料品・飲食加工、医薬化学、プラスチック・ゴム）への投資誘致を続ける。 なお、2023 年 8 月には Resolution 98/2023/QH15 が施行された。これにより、公共交通を起点とした都市開発を掲げ市財政の柔軟な運用を可能にしたほか、自然災害対策への追加予算の割り当て、工業団地・輸出加工区域における民間企業からの課徴金徴収、優先的に誘致すべき業種の設定など広範な内容が盛り込まれており、投資誘致を起点とした更なる経済成長が期待されるところである。
外資誘致・優遇政策	先端技術、新技術、ハイテク・クリーン技術、高付加価値、裾野産業育成を備える投資プロジェクトへの誘致を優先している。特に、高度人材育成に貢献する分野、先端技術や独自技術移転の案件及び研究開発への投資、デジタル経済、人工知能、情報技術、自動化、クリーンエネルギー、再生可能エネルギーなどの分野については優先的に誘致する方針である。 上記の優遇政策は関連法規に基づき制度化されており、ハイテク分野への投資に関する法律に基づく投資優遇措置などを受けることができるが、環境汚染を引き起こす可能性がある業種などは認可されない可能性がある。

出所）JETRO

3. 住宅政策

3.1 住宅政策の概要

3.1.1 ガバナンス構造及び政策立案プロセス

ベトナムにおける住宅政策及び各種規制は、複数の政府機関が担当している。主要な関係機関を下表に示す。

表 7 住宅政策に関与する主要な関係機関

建設省 (Ministry of Construction)	国家レベルでの住宅政策、規制、基準の策定と実施を担当する主要政府機関。ベトナムの住宅と建設の全体的な枠組みを形成する上で、中心的な役割を果たす。
財政省 (Ministry of Finance)	住宅市場に大きな影響を与える可能性がある不動産取引と不動産所有に関連する税務政策の策定に関与。不動産開発の資金調達におけるインセンティブ制度の設計も担っている。
ベトナム社会政策銀行 (Vietnam Bank for Social Policies)	社会住宅プロジェクトの購入者及び事業者に対し、優先的な融資制度を提供する。
ベトナム国家銀行 (State Bank of Vietnam)	住宅ローンを提供する銀行等の金融機関を規制する責任を負う。住宅ローン融資や金利政策など、住宅政策における金融市場の監視を担っている。
地方政府 （ホーチミン市など）	中央政府が策定した住宅政策を地域レベルに落とし込み、その実行を主導する。住宅開発の状況などを適宜各省庁へ連携する役割も担う。

出所）各種公開情報

また、不動産セクターにおける重要なステークホルダーとしてベトナム不動産協会(VNREA: Vietnam Real Estate Association)が挙げられ、ベトナムの不動産事業者の利益を代表し、政策立案に意見（パブリックコメントの提示等）を付する役割を担っている。
なお、本調査の調査対象であるホーチミン市では同様の機関としてホーチミン市不動産協会(HoREA: Ho Chi Minh Real Estate Association)が存在し、現地調査の過程で複数回意見交換を行った。同協会はホーチミンに本社を構える大手ディベロッパーとの関係性も深く、各種法規制等への提案等を活発に行っている。

ベトナムの住宅政策[19]を理解するうえでは、住宅の捉え方が変化していったことを理解する必要がある。

[19] JICA「ベトナム国住宅セクター基礎情報収集・確認調査」

市場制度の導入を主軸としたドイモイ政策以前、ベトナムでは住宅は公共財とみなされており、国家的な住宅政策は公務員向けの住宅整備を行う程度であった。ところが、経済改革が開始された 1986 年以降、社会主義市場経済に移行するにつれ、住宅は売買可能な商品として認識されるようになり、事業者・個人による住宅建設が推奨されるようになっていった。

上記の概念は、下記の法律に反映されている。なお、土地法・住宅法および不動産事業法は 2023〜2024 年にかけて改正されており、その内容については「住宅関連法の概要」において後述する。

- 1991 年住宅条例（Housing Ordinance in 1991）：国民による住宅所有を認め、全ての個人・団体に対して住宅ストックの開発・維持を促進したほか、住宅を建築・改築・賃貸・売却する権利を保証した。
- 1992 年憲法（The Constitution of 1992）：個人による長期的かつ継続的な土地使用権や住宅所有権の所有のほか、居住の自由を保証している。
- 1992 年 11 月 27 日付の Decision No.118/TTg：国家公務員の給与に対する住宅手当を含む、国家としての住宅補助金を廃止した。
- 1993 年土地法（Land Law in 1993）：住宅用の土地使用・住宅建設を許可し、土地使用権の交換・譲渡・抵当権設定を認めた。なお、1998 年の同法改正により、土地使用権の転貸・出資が追加で認められるようになった。
- 民法 91/2015/QH13（Civil Code）：財産権・契約のほか、不動産取引におけるその他の法的側面に関して規定する。
- 土地法 45/2013/QH13（Land Law）：土地使用権、土地の割当て・賃貸借、その他の関連事項を規定。ベトナムでは土地使用権が不動産所有の中心を構成するため、住宅領域においては重要な法令である。
- 住宅法 65/2014/QH13（Housing Law）：住宅の保有・譲渡・販売について規定。住宅所有権証明書の取得についても定めている。

3.1.2　直近の住宅政策

近年におけるベトナム政府の住宅政策は、(i) 住宅不足等の諸課題への対処、(ii) 住宅開発における基準の導入による生活条件の改善、(iii) 不動産所有の促進を主眼としている。

3.1.2.1 住宅不足等の諸課題への対処

住宅問題への対応に関して、社会住宅の開発と管理に関する政令 Decree 100/2015/ND - CP によると、ティア 3[20]都市以上の土地面積が 10ha を超える Build-Transfer 及び Build-Operate-Transfer 契約に基づく商業住宅及び都市建設の開発者は、総面積の少なくとも 20% を社会住宅の建設のために確保しなければならないと規定されている。

また、社会住宅は床面積 25 ㎡から 70 ㎡とする必要があるほか、社会住宅プロジェクトの開発者は土地使用料と土地賃貸料・土地清算費用が免除され、法人所得税と付加価値税の軽減を受けることができ、VBSP やその他の金融機関からの優先融資を受ける権利を有する。

2021～2030 年の国家住宅開発戦略(National Housing Development Strategy)は、特に都市部の低所得者向けの社会住宅の一人当たり平均住宅床面積を増やす目標を設定している。住宅に関連する政策を進化させ、開発資金の確保や市場の透明性確保等を目的としている点が特徴である。

表 8　住宅開発に関する国家目標

項目	2019 年時点	2025 年目標	2030 年目標
1 人当たり住宅面積 （都市部） （地方部）	23.2 ㎡	27㎡ 28㎡ 26 ㎡	30㎡ 32㎡ 28 ㎡
恒久住宅に居住する世帯の割合 （都市部） （地方部）	93%	-	85% - 90% 100% 75-80%
公共インフラに接続されている住宅の割合	52.2%	-	90%
社会住宅の完工数	85,810	428,000	1,062,200

出所）各種公開情報

なお、2023 年 4 月に発行された Decision 338/QD-TTg では、2021 年から 2030 年までに低所得層と工業団地の労働者向けに少なくとも 100 万戸の社会住宅を建設するという目標

[20] ティア 1：省及び 5 つの中央直轄市（ハノイ・ホーチミン・カントー・ダナン・ハイフォン)、ティア 2：県・市・区、ティア 3：町・村・坊を指す。

が記述されている。

一方で、住宅市場の発展に影響を与えうる間接的な政策も存在する。Resolution 06-NQ/TW では、2030 年までに都市化率 50%（2021 年時点では 38%）を達成するという目標を設定し、全国の不動産開発の成長を促進している。

3.1.2.2 住宅開発における基準の導入による住宅環境の改善

住宅の品質と安全性の向上の観点から、Resolution 05/2015/TT-BXD においては、建築材料と建築基準の基準を含む民間住宅の建設と品質の維持に関する規制を規定している。住宅開発業者は、新築住宅が一定の品質と安全基準を満たしていることを保証するため、これらの規制を遵守することが求められる。同様に、MOC の Circular 31/2016/TT-BXD は、下記の通り集合住宅の分類基準を設定し、適切な住宅環境の整備を目指している。

表 9　MOC が定める集合住宅の分類基準

クラス A	第 3 条第 2 項に規定されている全ての要件を満たし、なおかつ付録 01 に指定されている合計 20 の基準[21]のうち少なくとも 18 を満たしている集合住宅
クラス B	第 3 条第 2 項に規定されている全ての要件を満たし、なおかつ付録 02 に指定されている合計 20 の基準[22]のうち少なくとも 18 を満たしている集合住宅
クラス C	第 3 条第 2 項に規定されている全ての要件を満たしているが、クラス A またはクラス B に分類されるための基準を満たしていない集合住宅

出所）Circular 31/2016/TT-BXD

参考）第 3 条第 2 項に定められた要件

- 分類を受けるための申請が、適格な法人または個人によって提出されていること
- 建設省によって承認された建築計画に従って建設されていること。また、法で定められている場合、（個別に）建築許可を得ていること
- 国家技術規則に従って建築されていること
- 建設が適法に完了しており、申請時点までに何らかの法規制に違反していないこと
- 申請時点で取り壊しの予定が無く、国家による収用が行われる地域に所在していないこと

[21] 建築計画や生活インフラ・住宅運営等の 4 領域において、個別の基準が別途定められている（例：共用部の廊下の幅が 1.8m 以上確保されていること）

[22] 付録 01 と同様

3.1.2.3 不動産所有の促進

不動産所有の促進に関して複数の住宅補助プログラムが導入されており、それらの内容については次章で説明を行う。

3.1.3　住宅支援プログラム

ベトナム政府による住宅補助は、主に社会住宅制度の中で提供されることが多い。ベトナムでは 2009 年に社会住宅制度が導入され、2014 年住宅法によると、社会住宅を購入する資格を有するグループは下記の 9 つである。

1）革命功労者
2）地方の低所得世帯
3）自然災害の被害が多い農村部の世帯
4）都市部の低所得世帯
5）工業団地の労働者
6）軍人、警察官、兵士
7）公務員法の規定による公務員
8）社会住宅返還時の入居者
9）土地伐採の影響を受け、補償を受けていない世帯

社会住宅を購入する資格基準には、個人所得が月 1,100 万ドン未満、または現行の所得税課税基準未満の低所得層に該当することのほか、社会住宅が建設されている土地に永住権を有していることなどが挙げられる。また、社会住宅の所有期間に制限はない。

多くの諸外国とは異なり、ベトナムでの社会住宅プロジェクトは政府が主体となるのではなく資金拠出[23]のみ行い、その実行を担うのはあくまでも民間に委ねられている。そのため、住宅開発事業者へのインセンティブや価格抑制策、ローンの金利優遇などの支援パッケージが広く提供されている。

例えば、VBSP は融資資金を管理しつつ融資スキームの開発を主導しており、SBV は他の金融機関による融資活動を管理する役割を担う。なお、VBSP および国営銀行から優遇金利で融資を受ける場合、購入者は最低 12 か月間普通預金を維持する必要があり、最大融資率は 70 ～ 80%、最長 25 年間の融資で、金利は商業ローンの 50% 以下の水準となっている。

[23] SBV が目下推進する 120 兆ドンの低利融資プログラムにおいては、社会住宅開発に携わる事業者及び購入者に対して融資を行っている

表 10　ベトナム政府が提供する住宅支援プログラムの例

名称	日付	内容
Resolution No. 11/NQ-CP	2022 年 1 月 30 日	社会政策銀行を通じて、個人が社会住宅を購入・賃貸するまたは、住宅の新築・改築及び修理に用いる資金を借り受けることができる。融資に向け、15 兆ドンの予算枠が確保された。
Decree No. 49/2021/ND-CP	2021 年 4 月 1 日	社会住宅の購入のための資金として、年利 4.8%にて融資を受けることができる。融資期間は、顧客の返済能力に応じて決定され、最長 25 年である。
Resolution No. 33/NQ-CP	2023 年 3 月 11 日	社会住宅の開発者と購入者を対象とした 120 兆ドンのパッケージであり、商業金利より 1.5～2.0%低い優遇金利を提供する。SBV のガイダンスによると、次の 2 条件が付されている。①融資は購入者に対して 1 回のみ実施すること ②優遇ローン金利の最長期間は 5 年間とすること
Decision 486/QD-TTg	2023 年 5 月 10 日	VBSP による社会住宅融資の優遇金利を年利 4.8%に設定した。

出所）各種公開情報

3.2 ホーチミン市における住宅政策の概要

3.2.1　ホーチミン市における住宅開発の背景

ホーチミン市はベトナムで最も急速に成長している経済都市であり、それゆえ雇用を求める労働者が域外から大量に流入している。結果として、ホーチミン市の人口は 2009 年から 2019 年にかけて 180 万人以上増加した。

住宅開発は、社会経済発展の観点からも重要なトピックとなっている。ホーチミン市では住宅及びそれに関連するインフラの大規模な開発が行われてきたものの、特に住宅供給及び住宅品質の確保において課題があるといえる。

社会住宅の開発は、2016 年から 2019 年にかけて大きく増加している。23 件のプロジェクトが完成し、市内の新規住宅供給総量の 3.5%が占められることとなった。その後、2020 年末までに、社会住宅の供給総数は 27,574 戸、総床面積は 245 万㎡となっている。

3.2.2　ホーチミン市住宅開発計画（2021 年～2030 年）

2021 年 12 月、ホーチミン市人民委員会は 2021 年から 2030 年までの住宅開発計画を承認し、発表した。この計画に基づき、2021 年から 2025 年までに少なくとも 5,000 万㎡（2020 年比＋27%）の住宅地を建設することを目標とされた。しかしながら、この目標値は 2025 年までに市が予想される 8,140 万㎡もの住宅需要を依然として大幅に下回っているのが現

状である。

社会住宅に関しては、市は 2021 年から 2025 年の間に総需要の約 12.5% に相当する 250 万㎡を新規に建設することを目指している。これらを後押しすべく、ホーチミン市が運用する住宅開発基金では、貧困層や低所得者向けの信用制度の拡充と労働者や学生向け賃貸住宅の拡充を担っている。

表 11　ホーチミン市住宅計画における住宅需要・投資計画

項目	2021 年～2025 年	2026 年～2030 年
住宅需要 （商業住宅・個人住宅） （その他）	50.0 百万㎡ 40.7 百万㎡ 9.3 百万㎡	57.5 百万㎡ 44.7 百万㎡ 12.8 百万㎡
社会住宅への需要	20.1 百万㎡	-
投資金額 （商業住宅） （社会住宅） （個人住宅[24]）	566,980 十億ドン 239,750 十億ドン 37,700 十億ドン 289,530 十億ドン	956,900 十億ドン 464,400 十億ドン 86,400 十億ドン 406,100 十億ドン

出所）ホーチミン市建設局

表 12　ホーチミン市住宅計画における定量目標

項目	2025 年	2030 年
合計住宅面積	237.3 百万㎡	295.0 百万㎡
新規開発面積 （商業住宅） （社会住宅） （個人住宅）	50.0 百万㎡ 15.5 百万㎡ 2.5 百万㎡ 31.9 百万㎡	57.5 百万㎡ 21.4 百万㎡ 4.1 百万㎡ 32.0 百万㎡
一人当たり住宅面積	23.5 ㎡	26.5 ㎡
人口	10.1 百万人	11.1 百万人

出所）ホーチミン市建設局

なお、ホーチミン市における 2016 年～2020 年の期間での住宅開発面積は、床面積ベースでの目標の 8 割強という結果となっている。各住宅種別の中でも、唯一社会住宅の開発のみ目標値に到達していないため、2021～2025 年期における目標達成において社会住宅の開発は重要なテーマであるといえる。

[24] 個人が自己建築した住宅を指す

表 13　ホーチミン市における住宅開発実績（2016 年～2020 年）

住宅の種類	2016～2020 年における増加分		
	戸数（戸）	床面積（㎡）	目標達成率
新規開発面積	410,752	53,720,317	84.5%
（商業住宅）	148,415	13,984,760	112.9%
（社会住宅）	14,954	1,231,949	69.2%
（個人住宅）	247,383	38,503,608	123.3%

出所）ホーチミン市建設局

3.3 国際機関による支援

3.3.1　住宅金融プロジェクト（ADB：アジア開発銀行）[25]

2002 年には、都市部の世帯の約 40%が 36 ㎡未満の住宅スペースに居住しており、24 ㎡に満たない世帯が全世帯の 16%に上っていた。これらに対する問題意識から、ADB による住宅金融プロジェクト（プロジェクト番号 35497-013）が実施された。同プロジェクトでは、急速な人口増加や地方から都市への移住に起因する都市中心部における深刻な住宅不足に対応することを目的として実施されたものである。

表 14　ADB による支援概要[26]

プログラム名	ADB Housing Finance
期間	2004 年～2012 年
総費用	62.3 百万ドル うち 58%が ADB の拠出、残額は受益世帯（29%）、参加金融機関（12%）、ベトナム政府（1%）が負担。
目的	・都市部の低所得世帯や貧困世帯が利用できる持続可能な住宅金融市場をベトナムに確立する。 ・住宅金融制度（Housing Finance Facility（HFF））の設立：適格参加金融機関（PFI）を通じて実行される約 27,500 件の住宅金融ローンを提供し、住宅金融システムの構築を支援する。 ・金融機関、非政府組織、人民委員会間での地域密着型の連携を確立する。
結果	・SBV 内で HFF が確立されたものの、低金利での住宅ローンの借り換えを可能にする制度設計に遅れが生じた。 ・住宅費は 2002 年以来上昇し続けており、特に住宅購入者（エンドユーザー）の所得適格制限を引き上げるべくプロジェクトにおける融資条件の修正も必要となったため、融資件数は当初の想定を下回る結果となった。 ・2011 年 8 月までに合計 13,088 件の住宅ローン（主にリフォーム目的）が 10 の PFI を通じて 45,213 人に提供されたほか、2013 年 6 月までに住宅ローンの実行件数は 15,307 件、受益者の合計は合計 52,776 人となった。

出所）ADB

[25] https://www.adb.org/sites/default/files/evaluation-document/110995/files/pvr-315_6.pdf

[26] 本調査への示唆を抽出するため、プロジェクトのうち Component A の内容のみを記載した（ただし、総費用は他 Component も含む）

3.3.2　SeABank を通じた中間層向け住宅ローン支援（IFC：国際金融公社）[27]

2021 年、世界銀行の投資部門である IFC は、ベトナムの商業銀行 SeABank に対して 5 年間の 1 億ドルのシニアローンを提供することに合意した。資金使途は、低価格帯の住宅を含む個人への住宅ローンに限定される。

表 15　SeABank による支援概要

プログラム名	IFC senior loan to Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank (SeABank)
期間	2023 年～2028 年
総費用	100 百万ドル IFC の自己勘定より、最長 5 年間のシニアローンが提供される。
目的	・　利害関係者への効果：中低所得層を中心に、住宅ローンをはじめとした住宅金融へのアクセスの増加に寄与することが期待される。 ・　住宅金融市場：住宅金融の商業性を実証し、ベトナムにおける市場の発展に寄与することが期待されている。
結果	-

出所）SeABank

3.3.3　都市改良プロジェクト（WB：世界銀行）[28]

2000 年代初頭、ベトナムでは急速な経済成長が実現された一方、都市部の貧困が顕在化し、特に都市部での未登録移民においてその傾向が顕著であった。貧困の進行により、基本的なインフラ（清潔な水道・ゴミ収集など）や社会福祉（住宅・土地所有権など）での格差が進行した。こういった状況を踏まえ、ナムディン・ハイフォン・ホーチミン市・カントーの 4 都市を対象に、インフラ改善及び都市部の貧困層向けのマイクロクレジットローンの提供を目的としたプロジェクトが発足した。

[27] https://disclosures.ifc.org/project-detail/SII/47339/seabank-housing

[28] https://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/EAP/Vietnam/Vietnam_Urban_Upgrading_Project_Brief_EN.pdf

表 16　WB による支援概要

プログラム名	Urban Upgrading Project
期間	2004 年～2014 年
総費用	・　最貧国への支援を行う国際開発協会（International Development Association）は、WB を通じ 3 億 8,200 万ドルの資金を提供した。 ・　日本開発政策・人材育成基金（PHRD）も、キャパシティビルディングに 484 万ドルの助成金を提供した。 ・　ベトナム政府による投資は 1 億 4,000 万ドルとなった。 ・　対象地域の地域住民は、総額およそ 3,000 万ドル相当の土地及び現金を自発的に寄付した。
目的	・　各種インフラ（道路、上下水道、街路灯、学校など）を改善することにより、ナムディン・ハイフォン・ホーチミン市・カントーの 4 都市での貧困を軽減することを目的としている。 ・　また、低所得地域に住む都市部の貧困層に対してマイクロクレジットローンが提供された。参加型手法を採用することにより、より包括的かつ貧困層に配慮している点が特徴である。
結果	・　住宅改善のために貧困世帯に 51,000 件を超えるローンが提供され、就職や収入創出を支援するために 44,000 件以上のローンが提供された。これらの融資は事業対象地区に限られず市内全体の所得下位 40%の世帯を対象としたもので、返済率はほぼ 100%である。 ・　ベトナムの 4 都市の約 750 万人の住民が、インフラと生活条件の改善から直接的及び間接的に恩恵を受けている。

出所）世界銀行

4. 住宅市場の現状

4.1 住宅市場の概要

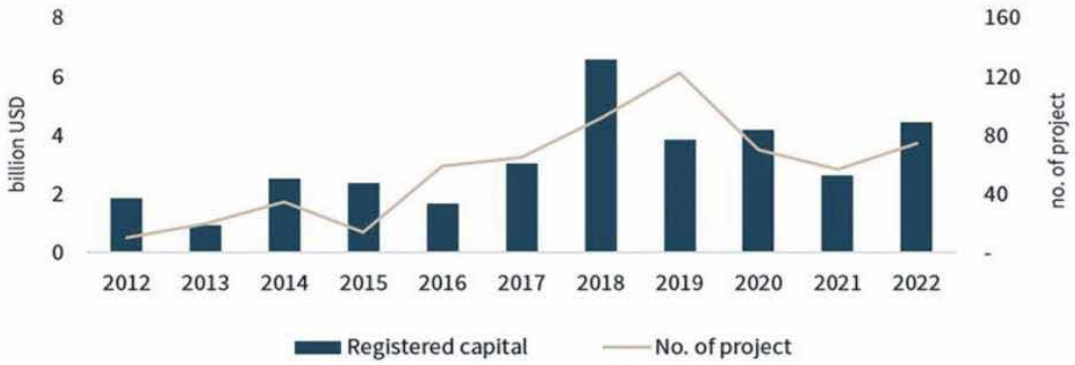
ベトナム不動産協会の調査によると、2020 年のベトナム不動産市場における総資産額は 2,052 億 6,000 万ドルと評価され、2030 年までに 19.6%の CAGR（年平均成長率）で 1 兆 2,323 億ドルに増加すると予測されている。

表 17　ベトナム不動産市場の総資産額推移（推計）

年	総資産額（億ドル）
2020	2,053
2021	2,456
2022	2,938
2023	3,514
2024	4,204
2025	5,029
2026	6,017
2027	7,198
2028	8,610
2029	10,301
2030	12,323

また、力強い経済成長と都市化を背景とした海外からの直接投資に後押しされ、不動産セクターの成長が続いている。

図 13　ベトナム不動産セクターに対する海外直接投資の推移（2012 年～2022 年）



出所）GSO

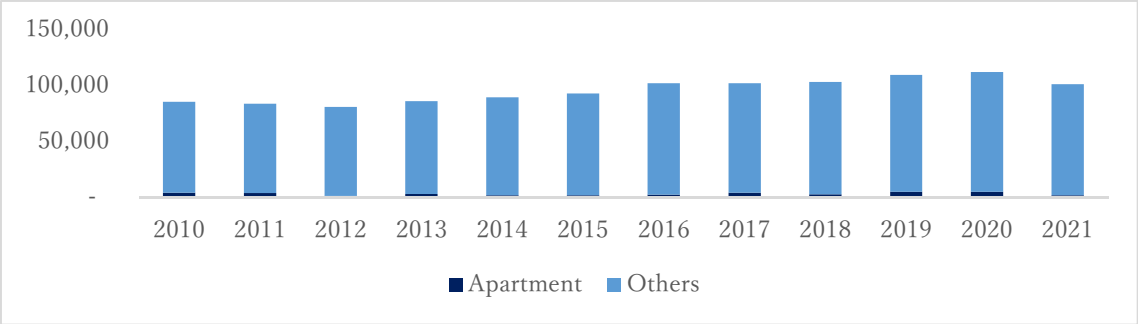
住宅用不動産が不動産市場の総資産額のうちの大部分を占めており、2022 年には、住宅用不動産の貸付残高が不動産セクター（5,500 兆ドン）のうち 62.2%を占める結果となった。

4.2 住宅供給の現状

4.2.1　住宅供給の状況

年間の住宅建設面積は、2010 年の約 8,600 万㎡から 2020 年には 1 億 1,250 万㎡に増加したものの、2021 年には新型コロナウィルスの感染拡大により 1 億 170 万㎡に減少した。感染拡大前には、完成した住宅面積全体の 5% 近くをアパートが占めていた。

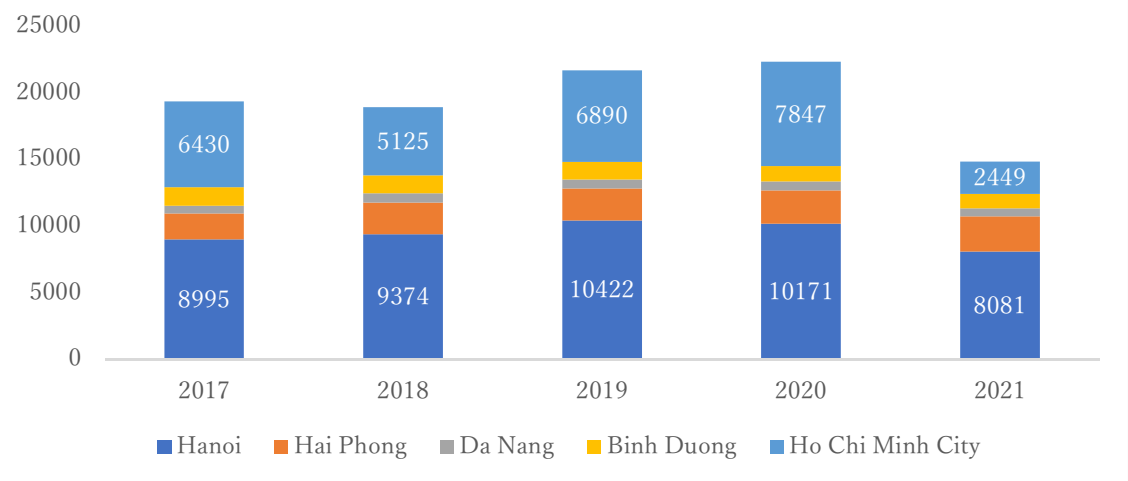
図 14　年間完工住宅面積 の推移（千㎡）



出所）GSO

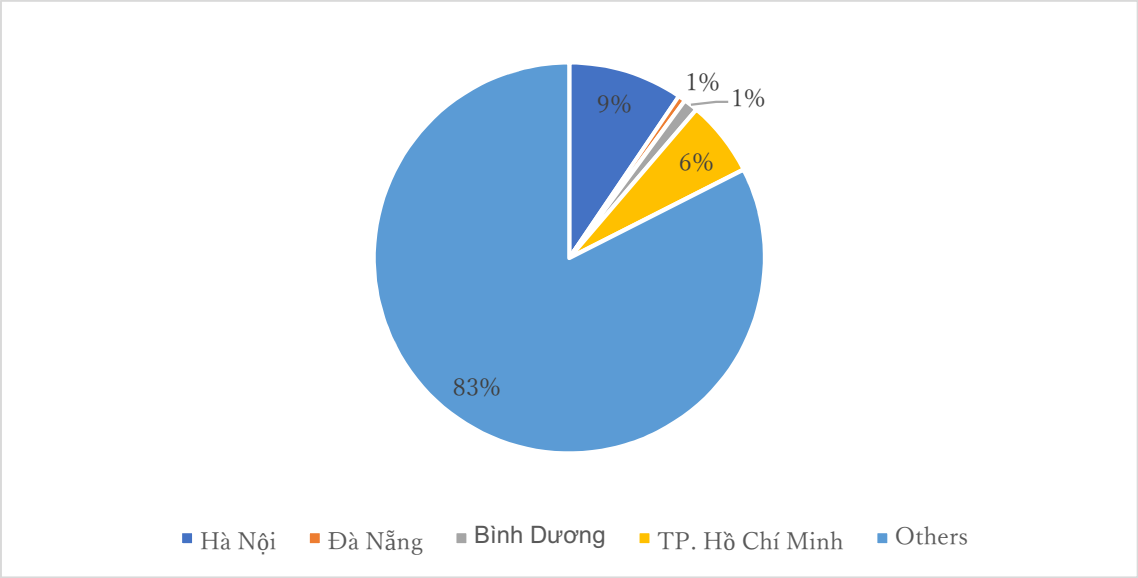
新規住宅建設のほとんどは、ハノイやホーチミンなどの大都市が占めているものの、その他にも中部のタイグエンや北部のタイビンなどの新興都市や省でも行われた。

図 15　地域別に見た住宅完工面積の推移（千㎡）



出所）GSO

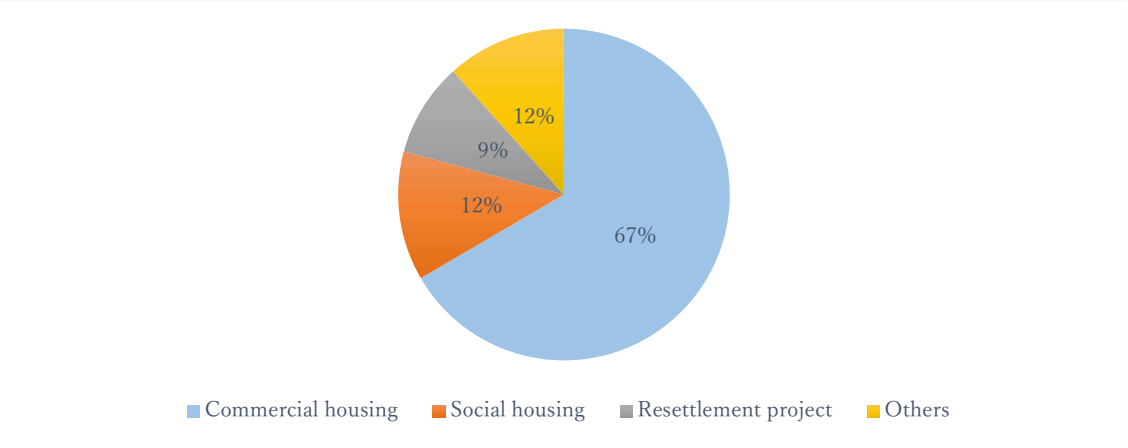
図 16　2019 年時点での住宅完工割合（%）



出所）GSO

2015 年から 2022 年の間に 3,823 件の住宅不動産プロジェクトが承認され、そのうち 66.6%が商業住宅、12.6%が社会住宅、9.15%が再定住プロジェクトであった。住宅供給のバランスは十分とは言えず、中級（平米単価 1,000 ドル～2,000 ドル ）～高級（平米単価 2,000 ドル～）のアパートは供給過剰である一方、低価格帯のアパートは不足している。建設省の統計によると、2023 年 3 月までに全国で都市部の社会住宅プロジェクトは 307 件、建設規模は約 15 万 7,100 戸となることが予想されている。

図 17　種類別に見た住宅プロジェクトの割合（2015 年～2022 年）



出所）GSO

ベトナム全土で見れば、人口の大部分はタウンハウスや戸建て住宅に住んでおり、アパートに住んでいる世帯は0.3%にとどまる。都市部ではアパートに住んでいる世帯の割合が5.8%と高くなる。

表 18　2019 年時点での住宅構成比及び人口当たり平均住宅面積

地域	住宅構成比		一人当たり平均住宅面積（平米）		
	アパート	戸建て住宅	合計	アパート	戸建て住宅
国家全体	2.2%	97.8%	23.2	20.1	23.3
都市部	5.8%	94.2%	24.5	20.1	24.8
地方部	0.3%	99.7%	22.5	20.2	22.5

出所）GSO

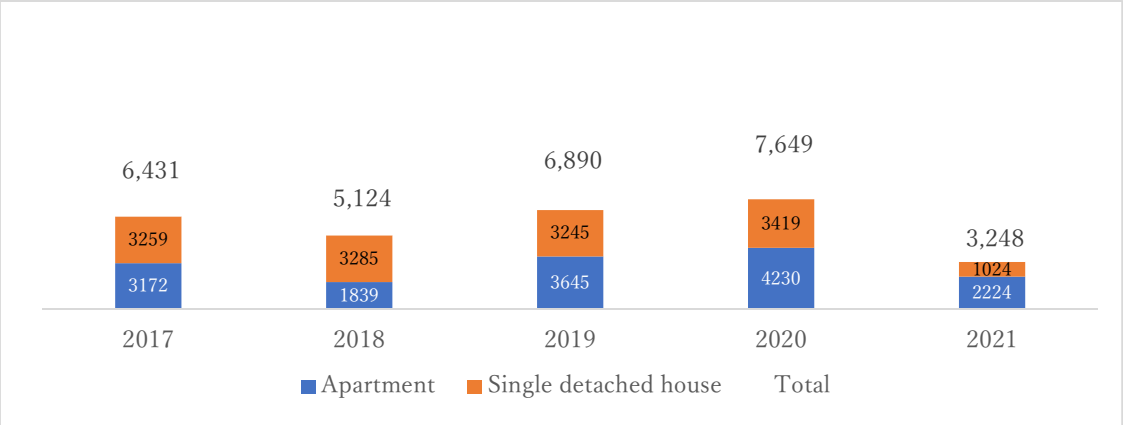
4.2.2　ホーチミン市での住宅供給

ホーチミン市の住宅建設は、2017 年から 2020 年にかけて CAGR6%で推移した。総建設面積は 2020 年に 760 万㎡でピークに達したものの、新型コロナウィルス感染症の影響により、2021 年には 320 万㎡に減少した。[29]

2017 年～2021 年の期間平均において種類別に面積ベースでみると、住宅建設全体の 52%がアパート（集合住宅）で、残り 48%が戸建て住宅となっている。

[29] 2021 年ホーチミン市統計
https://thongkehochiminh.gso.gov.vn/Niengiam/2022/NGTK_%20Ho%20Chi%20Minh%202022_cong%20nghiep%20dau%20tu%20xay%20dung.pdf

図 18　種類別に見た住宅完工面積（千㎡）



出所）ホーチミン市統計

＜コンドミニアム及び戸建て住宅の供給＞

2019 年から 2022 年にかけて、新規に供給されたコンドミニアムに占めるハイエンド以上の割合が最大となった。2022 年に発売された総戸数は 18,794 戸で、大手ディベロッパーが所有する土地で開発されたハイエンド以上のコンドミニアムが供給全体の 90%（戸数ベース）を占めている。

図 19　コンドミニアムの新規供給状況（ホーチミン市）[30]

出所）CRBE

---

[30] 各セグメントの定義は下記の通り

・Ultra-luxury: 平米単価 12,000 ドルを超える物件

・Luxury: 平米単価 4,000 ドルを超える物件

・High-end: 平米単価 2,000 ドルを超え 4,000 ドル以下の物件

・Mid-end: 平米単価 1,000 ドルを超え 2,000 ドル以下の物件

・Affordable: 平米単価 1,000 ドル以下の物件

一方で、ヴィラとタウンハウス[31]の供給は限定的であり、平均価格は 2022 年に前年比 139%以上の上昇となった。

また、ホーチミン市不動産協会（HoREA）によると、2021 年以降同市では低価格帯の住宅開発が行われず供給が不足しており、高価格帯物件の開発が中心となる中、低価格帯の住宅供給が課題となっている。コンドミニアムおよびアパートメント（共同住宅）に関する開発動向を見ると、アフォーダブル住宅の供給が不足している傾向は同様[32]であることがわかる。

表 19　ホーチミン市における住宅開発プロジェクト数の推移

年	2018	2019	2020	2021	2022	2023/9[33]
プロジェクト数	77	42	31	20	25	13
総戸数（戸）	28,316	23,046	16,895	14,443	12,147	15,020
・高価格帯[34]	8,502	15,479	11,923	10,404	9,510	9,969
・中価格帯[35]	12,833	5,208	4,809	3,979	2,637	5,051
・低価格帯[36]	6,981	2,359	163	0	0	0

出所）ホーチミン市不動産協会

上記のような現状を踏まえ、ホーチミン市不動産協会は住宅市場のあるべき姿として下記ピラミッド構造を提唱する。現状、低価格帯の開発が行われておらず高価格帯の物件が中心となっている一方、健全かつ持続可能な住宅市場を実現するためには、低価格帯の物件も十分に供給されるべきだとしている。

---

31 ヴィラ：一戸建て別荘、タウンハウス：連棟式の低層集合住宅

32 いずれのデータもアフォーダブルな住宅の定義となる平米単価の閾値はほぼ同じである

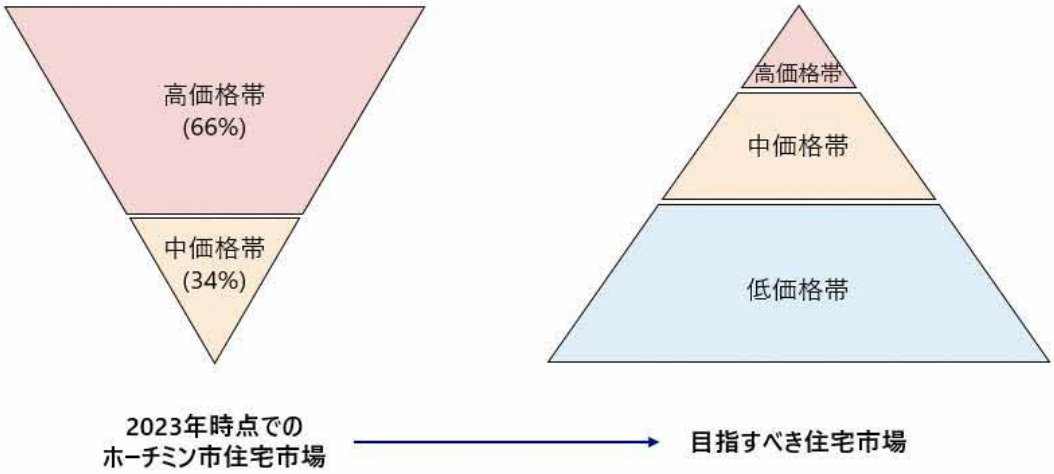
33 2023 年は 9 月時点までの集計結果

34 平米単価 4,000 万ドン超

35 平米単価 2,500 万～4,000 万ドン

36 平米単価 2,500 万ドン未満

図 20　HoREA が提唱する住宅市場のあるべき構造



出所）ホーチミン市不動産協会

ホーチミン市不動産協会によると、ホーチミン市の不動産市場成長率は 2022 年 1Q で-16%、2023 年に入り 1Q は-11%、3Q は-8%、年末時点では-6%となるなど回復傾向にあるものの、依然マイナス成長が続く。2024 年後半には回復の兆しが見えるのではないかとの声も聞かれる中、本格的な市場回復が待たれている。

図 21　戸建て住宅の新規供給状況（ホーチミン市）

出所）CRBE

社会住宅の供給について、2016 年から 2020 年にかけて、床面積 870 万㎡を提供する 93 件の社会住宅プロジェクトが承認された。しかしながら、2023 年までに完了したプロジェクトは 19 件のみであり、床面積は 120 万㎡と計画全体の 14%に留まる。

社会住宅プロジェクトの実施における主要な課題は、下記の通りである。

- 商業住宅と比較して利益率が低く、リスクが高いため、事業者の投資意欲が低い。（社会住宅プロジェクトの投資収益率は最大 10% に制限されていたが、2023 年、事業者の参画を促進するため最大 20%に緩和された。）
- 社会住宅プロジェクトの承認には、販売価格の査定、買主または借主の適格性の確認、基準利益を決定するための原価監査等の複雑な追加手続を要する。一方で、土地利用にかかる税金の減免や低金利での資金提供など、事業者にとってのメリットも多数存在する。

表 20　社会住宅の建設状況[37]

ステータス	プロジェクト数	土地面積	戸数	床面積（百万㎡）
2016 年～2020 年に完工	19	24.67 ha	14,965	1.19
2021 年～2025 年の新規プロジェクト	91	210.40 ha	98,685	6.80
上記新規プロジェクトのうち、承認済	49	125.87 ha	56,200	4.00

出所）ホーチミン市警察（Báo Công an Thành Phố Hồ Chí Minh）

社会住宅においては、供給不足が続いている。ホーチミン市は、2021 年から 2030 年の間に社会住宅の需要が 2,700 万㎡になると予想しており、そのうち 1,500 万㎡は都市部の低所得世帯向け、1,200 万㎡は工業団地の労働者向けとなっている。

[37] https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/tphcm-phan-lon-du-an-noxh-van-con-nam-tren-giay_152911.html

4.3 住宅価格

ホーチミン市の住宅価格指数は、市の経済発展に伴い、長年にわたって上昇し続けている。2022 年のアパート（集合住宅）の平均平米単価は、限定的な住宅供給により、2021 年より 30%高い平均 6,000 万～8,000 万ドンに達した。

図 22　住宅価格指数（ホーチミン市）[38]

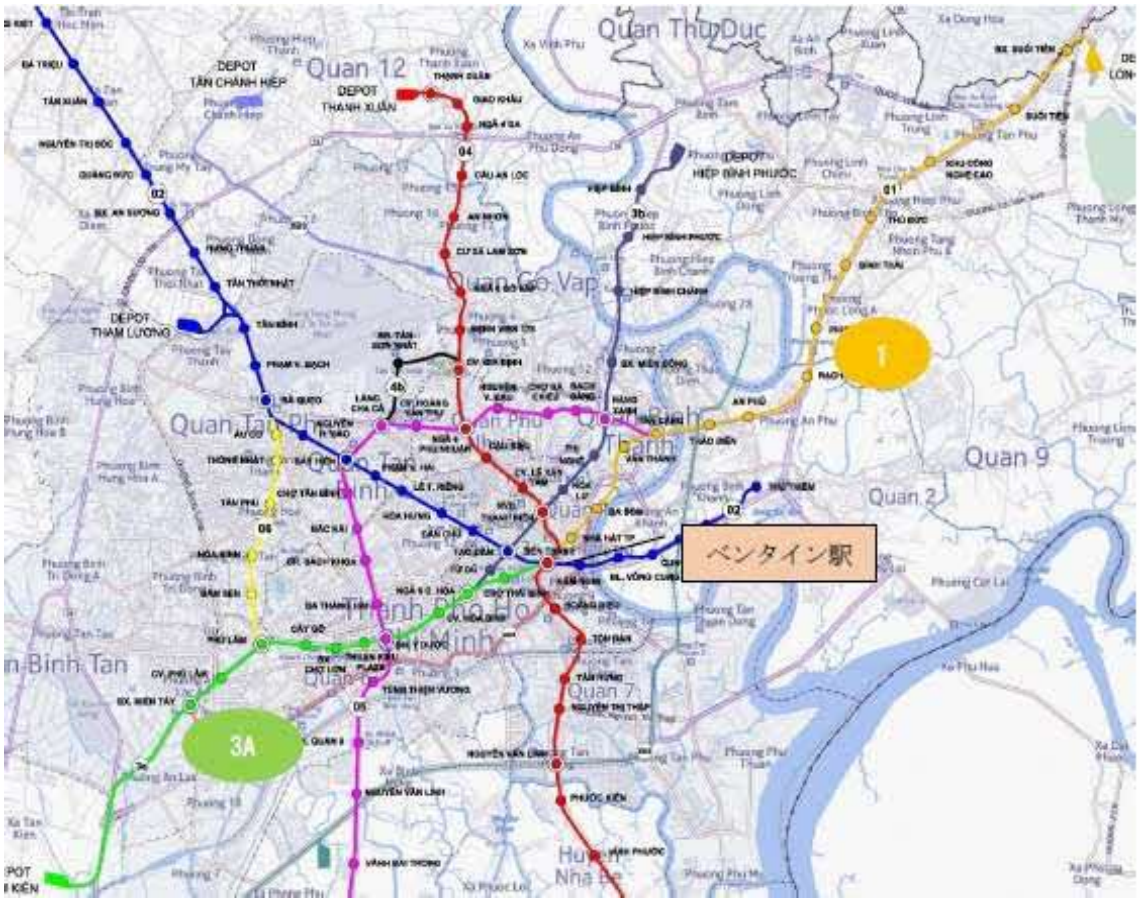
出所）Savills

参考）ホーチミンにおける地下鉄建設と TOD(公共交通指向型都市開発)の動向

- TOD とは Transit Oriented Development の略称であり、公共交通機関を中心とした都市開発モデルをいう。都市鉄道の開通により既存の都市圏を拡張することが期待でき、既に日本を始め、韓国やシンガポール等多くの国・地域で導入されている。ホーチミン市においても初の都市鉄道として地下鉄の建設が進んでいる。
- ホーチミン市では地下鉄 1 号線（ベンタイン～スオイティエン間の全長 19.7km）の建設が進んでおり、複数回の延期を繰り返しながらも 2024 年 7 月の開通が予定されている。建設には JICA の有償資金協力が提供されたほか、車両納入を日立製作所が行うなど、日本国からの支援も多い。
- 地下鉄敷設計画により周辺部の集合住宅価格が上昇したとの報道がある一方、現地調査においてはバイクでの移動が習慣化した市民にとって、地下鉄での移動がどの程度受け入れられるか疑問視する声も聞かれた。
- 今後の住宅需要の喚起が注目されるものの、ホーチミン市を中心とした包括的な住宅整備計画が立案・推進されていないため、今後の住宅供給への影響を十分に見通すことが難しいのが現状である。

[38] ホーチミン市において流通する不動産物件（新築・中古含む）の価格をサンプル収集し、指数化したもの

図 23　ホーチミン市地下鉄の路線図

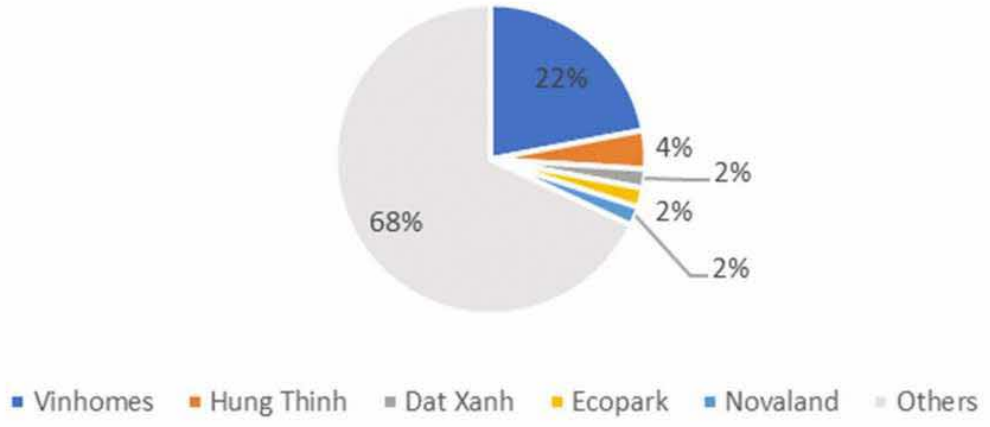


出所）東京メトロ

4.4 住宅開発事業者

主要な住宅開発事業者の市場シェアは以下のとおり。

図 24　主要な住宅開発事業者の市場シェア（2016 年～2019 年）



出所）各社公開情報

表 21　ホーチミン近郊における主要な住宅開発事業者

企業名	代表プロジェクト	概要	収益（2021 年）	事業区域
Vinhomes	・ Grand Park(ホーチミン) ・ Smart City(ハノイ) ・ Golden River(ホーチミン)	2002 年に設立され、時価総額においてベトナム最大の不動産事業者である(2022 年時点)。2010 年以来、212,500 戸のアパート、ヴィラ、ショップハウスを販売しており、ベトナムで最も多くのプロジェクトを有する。 ※Grand Park プロジェクトは三菱商事・野村不動産が参画	85.0 兆ドン	ベトナム全国
Hung Thinh Land	・ Saigon Riverside Complex(ホーチミン) ・ MerryLand Quy Nhon(クイニョン)	20 年以上の業界経験を持つフン・ティン氏によって設立され、土地面積 3,300 ha と 30,000 以上の不動産ユニットを持つ 59 のプロジェクトを所有している。	23.2 兆ドン	ベトナム全国
Novaland	・ The Grand	2007 年に設立され、現在、住宅用	14.9 兆	ベト

Group	Manhattan(ホーチミン) ・ Galaxy9(ホーチミン)	不動産において 50 を超えるプロジェクトを所有している。2022 年、不動産市場が低迷する中で一時資金繰りが悪化したとの報道もあったが、2023 年に入り左記 Grand Manhattan の建設再開を発表するなど動向が注目される。	ドン	ナム南部
Dat Xanh Group	・ Gem Sky World(ドンナイ) ・ Opal Skyline(ビンズオン)	2003 年に設立され、ホーチミン市、ビンズオン市、ドンナイ市で大規模な不動産プロジェクトを開発している。	10.1 兆ドン	ベトナム南部
Nam Long Investment Corporation	・ Akari City(ホーチミン) ・ Mizuki Park(ホーチミン)	1992 年に設立され、10,000 戸以上の住宅を擁する 8 つの郡区を開発した。 ※Akari City・Mizuki Park プロジェクトは阪急阪神不動産・西日本鉄道が参画	5.20 兆ドン	ベトナム南部

出所）各社公開情報

なお、現地ヒアリングでは業界トップの Vinhomes への言及が随所で見られた。ベトナムでの不動産開発ではプロジェクトにおける許認可取得がしばしば問題となるが、Vinhomes によると、同社は期限を厳守してきた実績や経験豊富な法務チームの存在ゆえに市場・当局からの信頼を得ているため、許認可に関して大きな問題はないとのことだった。

また、Nam Long Investment Corporation については、かつてアフォーダブルな価格帯の不動産事業者として知られていたものの、昨今の不動産価格上昇に伴い、同社の物件も中間所得層では購入しづらい価格帯の物件が中心になっているとの声もあった。結果としてホーチミン市中心部では 20 億ドン（約 1,200 万円）を下回る物件がほとんど存在せず、ビンズオン省・ビンチャイン県等の郊外で購入せざるを得なくなっており、アフォーダブル住宅の不足はホーチミン市中心部において特に深刻になっている。

5. 住宅関連法の概要

5.1 民法（契約法）

2015 年 11 月 24 日付 Civil Code No. 91/2015/QH13 はベトナムで民事関係に適用される基本的な法律である。民法は契約の一般原則と問題点を規定している。住宅契約については、住宅法及び不動産事業法に詳述されている契約に関する規定にも従わなければならない。上記民法によると、民事契約とは、民事上の権利義務の設定、変更、終了に関する当事者間の合意であると規定されている。

5.1.1　民事契約の形式

民事取引は、口頭、書面、または具体的な行為によって表明することができる。電子取引[39]に関する法律に規定されたデータメッセージの形式による電子的手段による取引は、書面による民事取引とみなされる。ただし、民事取引が書面で表現され、公証され、認証され、登録され、または許可されなければならないと法律で規定されている場合は、その規定に従わなければならない。

5.1.2　契約の内容

契約の内容については、当事者間で合意することができる。具体例としては、契約の対象、数量及び品質、価格及び支払方法、契約の履行期限、履行場所及び履行方法、当事者の権利及び義務、契約違反に対する責任、紛争の解決方法などを含むことがある。

5.1.3　契約の効力

契約は、別段の合意または法律に別段の定めがない限り、締結された時点から効力を生じる。

5.1.4　標準書式契約

標準書式契約書（テンプレート）とは、当時者がその標準的な契約内容を知ることができるように法令に従いあらかじめ公表された契約書をいう。特定の契約については、法令により標準書式契約書を用いなければならないとされている。

5.1.5　一般的な契約

民法は、売買契約、賃貸借契約、土地使用権契約など 13 種類の普通契約を規定している。これらは一般的な規定のみを定めている。住宅及び土地使用権に関する契約は、民法及び住宅法、不動産事業法、土地法、その他関連する法律なども遵守しなければならない。

---

[39] かつては不動産取引上の電子取引は禁止されていたが、2023 年 6 月に可決された改正電子取引法(Law on Electronic Transactions No. 20/2023/QH15)により合法化された

5.1.6　住宅契約（売買・賃貸）

住宅契約は、書面で行わなければならない。一般的な条項のほかに、住宅契約書には以下の内容が記載されていなければならない。[40]

- 住宅及びその住宅に付属する土地の特徴の説明
  アパートの売買または賃貸に関する契約では、契約当事者は、承認された設計に従って、アパートの共用部分または共用使用部分、専有部分、床面積、共用部分または共用使用部分の目的を明記しなければならない。
- 契約書に価格に関する条項がある場合は、出資金の価値（株式会社への現物出資の形態で住宅を取引する場合）、住宅の取引価格
  ベトナム政府によって価格設定が規制されている社会住宅等の売買、賃貸、リース取引に関しては、契約当事者はその規制に従わなければならない。
- 住宅売買、リース、リース購入または住宅売買契約の譲渡の取引に関する支払期限及び支払方法
- 住宅の引き渡し期限、新築住宅の購入または賃貸購入の取引における瑕疵保証期間、住宅の賃貸、賃貸購入（Rent-to-Own）、抵当権設定、貸付、滞在許可、住宅管理の認可に関する契約の期間、出資の期限（現物出資にて住宅取引を行う場合）
- 契約当事者の権利と義務
- その他、契約当事者間で定められた特別な履行義務

商業住宅の購入、交換、出資、抵当権設定、譲渡の契約は、公証役場で公証されるか、住宅の所在地を管轄する人民委員会で認証されなければならない。契約の発効日は、契約が公証または認証された日とされている。[41]

住宅を含む不動産の売買、譲渡、リース、リース購入、サブリース、不動産プロジェクトの譲渡の契約は、政府が発行したテンプレートに従って行わなければならない。
2022 年 1 月 6 日付 Decree 02/2022/NĐ-CP は 8 つの契約テンプレートを公布しており、そのうち最初の 5 つは住宅契約のテンプレートである。

- アパートの売買・賃貸契約書
- 観光用アパート、オフィステルの売買、賃貸、購入契約
- 戸建住宅の売買・賃貸契約
- 上記以外の住宅及びその他の建築工事の売買、賃貸借、購入の契約
- 住宅または建設工事の賃貸借契約

---

[40] Article 121 Housing Law

[41] Article 122 Housing Law

・　土地使用権の譲渡契約
・　土地使用権の賃貸または転貸の契約
・　不動産プロジェクトの全部（または一部）の譲渡契約

不動産取引は書面で行わなければならない。個人による小規模または不定期な契約の場合は、公証または認証が必要である。不動産事業者間取引の場合、公証または認証は法律で義務付けられていない[42]ため、当事者の合意による。
当事者に応じた不動産取引の形態をまとめると、下表の通りである。

表 22　当事者別にみた不動産取引の条件

内容	事業者のみ	個人のみ	事業者・個人間
書面	必須	必須	必須
公証または認証	任意 （当事者間の合意による）	必須	必須

[42] Article 17.2, Real Estate Business Law

5.2 土地法

この項では、土地使用権及び関連する規則・要件・不動産登記について解説する。

そもそもベトナムでは、憲法により土地は全人民が所有する公共財とされており、個人・法人が土地を所有することはできない。一方で、建物については公共財とされておらず、条件を満たす個人・法人が取得・所有することが認められている。そのため、土地については土地法に基づき「土地使用権」を取得する必要がある点が特徴といえる。

なお、土地法は 2024 年 1 月 18 日に改正された。法改正により下記をはじめとする変更があり、外資企業の取り扱いが一定に緩和されたといえる。

- 外資比率が 50%以下となる外国投資企業(Foreign Invested Enterprise)は、改正土地法上、内資企業と同様に取り扱われるようになった
- 外国投資企業が、工業団地・ハイテク団地等において土地使用権の譲渡を受けられるようになった
- 担保権者の範囲が拡大され、担保権設定者が内資企業の場合、ベトナムで営業ライセンスを受けた金融機関でなくとも内資企業・個人が担保権者になれるようになった
- 土地価格について政府による公示価格が改正され、市場原理に従うことが明記された[43]

5.2.1　土地、家屋、その他の土地に付随する資産の登記

土地の登記は、土地を使用するにあたり必要不可欠な手続である。ただし、家屋やその他の土地に付随する資産の所有権の登記については、所有者による申し立てがあった場合にのみ行われる。

土地、家屋、その他の土地付属資産の登記には、初回の原登記と変更登記が含まれる。

個人が住宅及び土地に付随するその他の資産を購入する場合、ベトナム政府によって、土地使用権及び住宅やその他の土地に付随する資産の所有権の証明書が発行される。[44]

5.2.2　土地使用権及び土地に付随する住宅その他の資産の所有権に関する証明書(「土地使用権証明書」または「証明書」)(いわゆる”レッドブック”)

土地使用権及び住宅・その他の土地に付随する資産の所有権の証明書は、ベトナム政府が個人の合法的な土地使用権及び関連資産の所有権を証明する法的証明書である。

土地使用権証明書のテンプレートは天然資源環境省によって発行され、あらゆる種類の土地、家屋、土地に関連する不動産に全国で適用される。

土地使用権証明書には、土地使用権証明書のみを含めることも、土地使用権と土地に付属す

---

[43] 新たな土地価格表は、2026 年 1 月 1 日から適用される。同時に更新頻度も 5 年に 1 度から毎年更新に変更された

[44] Article 99, Land Law

る住宅の所有権証明書の両方を含むこともいずれも可能である。

5.2.3　住宅所有権証明書[45]（いわゆる”ピンクブック”）

土地法に基づいて住宅を所有する権利を有する住宅所有者は、当該住宅の建築の合法性を証明する適切な書類によって、住宅所有権を証明することができる。
住宅所有者は、建設業法に基づき建設許可が必要とされる場合においては、建設許可に係る必要書類を準備する必要がある。また、販売用の住宅を不動産事業者から購入する場合は、署名済の住宅購入契約書が必要となる。
なお、住宅所有権証明書は常に土地使用権証明書の一部となる。

5.2.4　認証機関[46]

土地登記局（Land Registration Authorities）が設置されている地域[47]の場合、土地登記局は、法人・個人に対して証明書の発行や変更の承認を行う権限が与えられている。対象には、国外に在住するベトナム人が投資プロジェクトに参画する場合や外国の法人・国外から投資されている法人及び個人が含まれる。
また、土地登記局または土地登記局の支局は、世帯、個人、住宅共同体及びベトナムで土地使用権に付随する住宅の所有を許可されている在外ベトナム人が提出する証明書の申請または証明書の変更を承認する権限が与えられている。
一方で、土地登記局が設立されていない地域においては、天然資源環境局及び地域の人民委員会が同様の役割を担う。

5.2.5　住宅開発プロジェクトによる住宅の購入者が行う登録手続[48]

通常、土地使用者と住宅の所有者は、その土地を管轄する人民委員会・DONRE に対して土地使用権と土地に付属する住宅を登録することが求められる。
住宅開発プロジェクトを通じて住宅またはアパートを購入する場合、不動産事業者は購入者に対し、土地使用権及び住宅に関する証明書を取得・交付しなければならない。以下にその手順を示す。

---

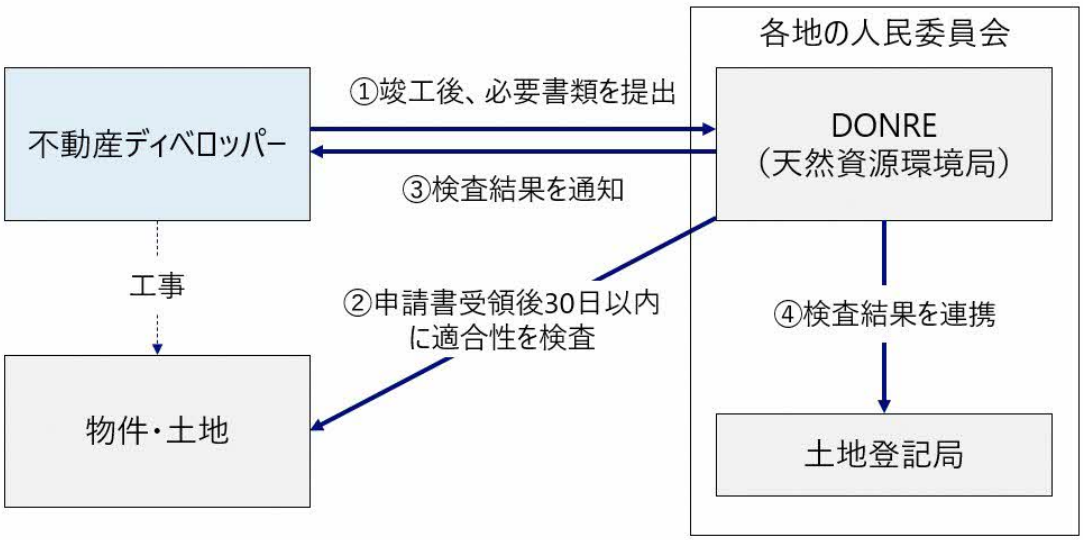
[45] Article 31, Decree 43/2014/ND-CP

[46] Article 37 Decree 43/2014/ND-CP（Decree 10/2023/NĐ-CP により修正）

[47] ホーチミン市では、同市人民委員会・天然資源環境局(DONRE)の関係組織として土地登記局が設置されている

[48] Article 72 Decree 43/2014/ND-CP（Decree 10/2023/ND-CP により修正）

図 25　住宅開発プロジェクトにおける事業者の手続[49]



出所）各種公開情報

不動産事業者は上記手続を行った上で、土地使用権の譲受人または住宅の購入者に代わり、登録及び証明書の交付のために申請書類を提出するまたは、購入者が自身で登録できるよう必要な書類を提供する必要がある。なお、登録に当たり必要な申請書類には以下のものが含まれる。

- 申請書（書面）
- 法律に規定されている土地使用権の譲渡、住宅の売買に関する契約書
- 住宅及び土地の引き渡し記録

最後に、土地登記局はすべての関連書類を確認し、関連する納税義務を確定するために登記データを税務当局へ共有した上で、証明書を発行する。

[49] 適合性の検査結果は、人民委員会のウェブサイト上で公開される

5.3 住宅法

この項では、住宅の分類と住宅開発に関する規制について解説する。

なお、2023 年 11 月に改正住宅法がベトナム国会で可決され、2025 年 1 月より施行される予定である。同法改正により、下記が決定された。

- プロジェクトの事業者が社会住宅の建設を使途とする公的基金に対して相当額の資金を拠出することを条件に、社会住宅の建設用にプロジェクト用地の 20%を割り当てることなく、商業住宅の建築に使用することを許可する
- 社会住宅の管理団体としてベトナム労働総同盟(VGCL)を指定し、社会住宅の建設を主導し、賃貸価格を決定する権限を与える
- 外国人による共同住宅の敷地持分の所有は引き続き認めない

住宅法の改正にあたっては老朽化に伴う建て替えを想定し、共同住宅の所有への期間制限を課すかどうかが一つの争点であったが、今回の法改正では見送られた。その代替として、設計寿命を迎えた・ないしは倒壊の危険性が高い共同住宅については人民委員会が取り壊しを検討するよう定めており、事業者にとっては住宅の所有権に大きな影響が生じない結果となった。そのほか、住宅プロジェクトの建設資金を社債で調達できるようになった点や、一方、ベトナム国外の親会社との親子ローンでの調達は引き続き認められなかった点にも注意が必要である。

5.3.1　住宅の区分[50]

2014 年住宅法に基づく住宅の分類は、下記の通りである。

- 戸建住宅(Separate house)：組織、世帯、個人の法的権利に基づいてある土地に建てられた住宅。別荘、長屋、一戸建て住宅などを含む。
- 集合住宅(Apartment building)：複数の集合住宅、公共階段、廊下、プライベートエリア、共用エリア、組織、世帯、個人向けの共通インフラを備えた多階建ての建物。住宅用の集合住宅や事業用・商業用の複合用途の建物も含まれる。
- 商業住宅(Commercial housing)：販売、リース、またはリース購入のために建設された住宅
- 公務員住宅(Official residence)：公務期間中、居住する権利を有する者が居住することができる住宅
- 移転用住宅(House serving relocation)：国家が土地を接収または整地する際に、移転する必要がある世帯または個人に提供される住宅。
- 社会住宅(Social housing)：国家が実施する住宅支援政策の対象となる者に提供される住宅

[50] Article 3, Housing Law

5.3.2　住宅開発に関する法制度[51]

住宅法では住宅開発に当たり、政府等の役割を以下の通り定めている。

- 政府は、土地利用計画、都市計画、特定地域計画、または農村地域建設計画の認可[52]を与えることにより、宅地資源を提供する。
- 政府は、計画、土地、財政、信用、科学技術の応用に関する政策を定め、組織、世帯、個人が市場を通じてリース、リース購入、または売却用の住宅を開発することを奨励する。
- 政府は、社会住宅に関する政策を実施するために、税金の免除と減免、土地賦課金、地代の免除と減免、優遇金利による長期信用、その他の財政的奨励金及び国の資本資源からの補助金に関する政策を実行する。
- 政府は、さまざまな地域や地域に適した多様な住宅の標準的なデザインの研究と公表、省エネルギー住宅開発を奨励する政策を実行する。

省の人民委員会及び商業住宅プロジェクトの開発事業者は、住宅に関する法律の規定に従い、社会住宅建設用に住宅用地を確保しなければならない。

5.3.3　住宅開発及び住宅建設プロジェクトの形態[53]

住宅開発の形式には、下記 2 つの形態がある。

- 住宅開発業者による住宅プロジェクト
- 世帯または個人による住宅開発

また、住宅法に規定される住宅建設事業には下記が挙げられる。

- 戸建て住宅または集合住宅の建設・改築のためのプロジェクト
- 農村地域におけるインフラ整備と併せて住宅地を建設するプロジェクト
- 市街地を建設するためのプロジェクト、または宅地区画を有する多目的土地を利用するプロジェクト
- 住宅用と事業用での建築工事のプロジェクト
-

---

[51] Article 13, Housing Law

[52] 現地ヒアリングでは、直近改正された土地法等への対応に追われており、都市計画における土地の割り当てに遅れが生じているとの当局者の声が聞かれた

[53] Article 17, Housing Law

5.3.4　住宅開発における資金源[54]

住宅開発において使用できる資金は、下記に限定される。

- 組織、世帯、個人の資本
- 社会政策のためにベトナムで事業を行う金融機関によって提供される融資[55]
- 住宅の販売、リースでの購入、またはリースの前払い費用
- 資本拠出、投資協力、事業協力、共同事業、または組織または複数の個人によって拠出された資本
- 中央資本と地方資本を含む国家によって付与された資本。これは、社会住宅建設プログラムに従って、住宅における社会政策の受益者を支援するために付与されたものを指す
- 外国関連資本及びその他の資本

5.4 不動産事業法

この項では、不動産事業を行う上での規制の枠組みについて整理を行う。

不動産事業には、下記が含まれる。

- 販売、譲渡、リース、サブリース、またはリース購入のための不動産の建設、購入及び受領への資本投資
- 不動産の仲介業務の提供
- 立会場における不動産の売買
- 営利目的の不動産相談業務または不動産管理業務

なお、2023 年 11 月に不動産事業法がベトナム国会で可決され、2025 年 1 月より施行される予定である。同法改正により住宅販売時の手付金受領に関して下記の通り変更となり、より消費者保護が強まる結果となったことに加え、事業者にとっては、資金繰りがより重要となることが予想される。

- 完成前の住宅を販売する場合、購入者から徴収する手付金は販売価格の 5%以内とすること
- 上記手付金は、物件価格の分割払いにおいては初回の支払い分に含めること（初回支払額は物件価格の 30%を超えてはならない）
- 事業者は手付契約の締結を第三者へ委任してはならない

---

[54] Article 67, Housing Law

[55] 現地でのヒアリングでは、（住宅開発資金ではなく）運転資金の使途で本邦企業が日本から長期資金を親子ローンの形で調達する際に、SBV より資金使途を詳しく問われるケースがあるとの声や、移転価格税制の観点から税務当局の調査が厳しくなりつつあるとの声が聞かれた

図 26　手付金に関する規制内容の変更（未完成不動産）

出所）公開情報

5.4.1　取引を行う不動産に関する情報開示[56]

不動産事業（売買・賃貸含む）に従事する企業は、以下いずれかの方法で不動産について情報開示する責任を負う。

- 不動産会社のウェブサイト
- 不動産投資プロジェクトのプロジェクト管理委員会
- （立会場を通じて不動産取引を行う場合）不動産立会場

その際に開示すべき情報には、以下が含まれる。

- 不動産の種類
- 不動産の所在地
- 不動産に関連する政府計画に関する情報
- 不動産の規模
- 不動産の特性、用途及び品質
- 不動産が複合用途ビルまたはアパートビルの場合、各種設備及び一般用途エリアに関する情報
- 不動産に係る工事又はサービスの状況
- 建物所有権及び土地使用権に関する書類及び不動産建設に関する書類。保証契約、管轄官庁によって与えられる計画された建物の販売またはリース購入取引に対する書面による許可を含む。
- 不動産の所有権または使用権の制限（該当する場合）
- 不動産の売却、譲渡、賃貸借、転貸、賃貸購入（Rent-to-Own）時の売買代金

[56] Article 6, Real Estate Business Law

ベトナムで不動産業に従事するためには、小規模または不定期な取引を行う場合を除き、法人または協同組合を設立する必要がある。[57]

不動産事業を営む法人又は協同組合は、企業のウェブサイトにおいて電子的に・本社のプロジェクト管理委員会において物理的に、当該企業に関する情報（名前、本社の住所、連絡先電話番号、法定代理人の名前を含む。）のほか、下記情報を公表しなければならない。

- 取引する不動産に関する情報
- 住宅、建設工事、不動産プロジェクトの住宅ローンに関する情報
- 取引されている不動産商品の数、種類に関する情報
- 販売、譲渡、リース購入された不動産及び現在も取引されている不動産の規模

不動産プロジェクトに投資するためには、事業者は土地利用規模が 20 ヘクタール未満のプロジェクトの場合は総投資資本の 20%以上、20 ヘクタール以上の場合は 15%以上の資本を保有していることが求められる。
事業者の資本は、最新の監査済み財務諸表の結果に基づいて決定される。新しく設立された企業の場合、資本は法律の定めるところにより、実際に出資された定款資本に基づいて決定される。

5.4.2　取引できる不動産の種類

取引可能な不動産は、既存の住宅または建物（建設が完了しており、すぐに使用できる状態にある不動産）と、計画中の住宅/建物（建設中であり、竣工検査が完了していない不動産）の 2 種類に分けられる。

既存住宅を取引するための要件

- 住宅の所有権が土地使用権証明書で証明されていること（既存の住宅や不動産プロジェクトの建物の場合は、土地法の規定に基づいて土地使用権の証明書を持っていることが求められる。）
- 土地使用権及びその土地上の家の所有権について係争中ではないこと
- 裁判所の判決により保護されていない（取引が禁止されていない）こと

既存の住宅を販売する際は、次の原則に従って行われる。[58]

- 販売する不動産と土地が関連付けられている。

---

[57] Article 10, Real Estate Business Law 及び Article 4, Decree 02/2022/NDD-CP

[58] Article 19, Real Estate Business Law

・ マンションまたは複合ビルは、次の規則に従って販売される。
  - 一般/共用エリア及び施設をアパート所有者の私有エリア及び施設と区別すること
  - 集合住宅または複合ビル内のアパートを購入する買主は、土地を使用する共同の権利を有しており、安定的かつ長期的な使用期間、借地の場合は借地期間について合意すること
・ 集合住宅または複合ビル内の住宅またはアパートの購入者には、土地使用権、住宅及び土地に付随する資産の所有権の証明書が付与される。

計画中の住宅を取引するための要件[59]
・ 土地に関する権利文書、所管官庁によって承認されたプロジェクト文書または建設設計図、建築許可（個別に必要な場合)、プロジェクトの進行と並行して技術インフラの完成証明書に関する文書を有していること（計画されているマンションや複合ビルの場合は、建物基礎完了証明書の取得が必要となる。）
・ 計画された住宅の販売に関する契約を結ぶ前に、事業者はその住宅が販売適格であることを地区レベルの住宅当局[60]に書面で通知すること。
  - 当局は、通知を受け取った日から 15 日以内に事業者に対して建物の売却または賃貸購入の許可を書面で返答しなければならない。当該建造物が所定の要件を満たしていない場合には、その理由について説明を行う。
・ 事業者が買主へ予定通りに建物を譲渡できなかった場合に備え、販売前に事業者の財務上の義務は商業銀行（SBV が発表したリストに記載されている。）によって保証されなければならない。
  - 事業者が買主に対して契約通りに住宅やアパートを引き渡せなかった場合、保証人である商業銀行は住宅売買契約及び保証契約に基づき、前払金及びその他の支払金額を返金しなければならない。

5.5 担保・執行法制
この項では、不動産担保及び執行の手続を中心に整理を行っている。

土地法に基づき、土地を使用する世帯及び個人は、法律に従ってベトナムで営業を許可されている金融機関、またはその他の法人（経済団体）または個人によって、土地の使用権に対

[59] Article 55/56, Real Estate Business Law
[60] ホーチミン市のような中央直轄市の場合、市の建設局(Department of Construction)が該当する

して抵当権を設定することができる。[61]
また、住宅法に基づき、法人（組織）である住宅所有者に対しては、ベトナムで活動する金融機関が当該住宅に抵当権を設定することができる。個人である住宅所有者に対しては、同法に従い、金融機関、ベトナムで活動する法人（経済団体）・個人が当該住宅に抵当権を設定することができる。[62]
なお、法律上はベトナムで活動する法人（事業会社）または個人による土地及び家屋の抵当権設定が認められているものの、実務上では、土地使用権及び家屋の抵当権は金融機関を通じてのみ実行することが可能である。その理由としては、これまで法人（経済団体）や個人における抵当権設定について詳細な規制が存在していなかったことが挙げられる。

抵当権の設定においては、抵当不動産は抵当権設定者が保有する。抵当権者は通常、抵当不動産に関連する書類を保管しなければならない。土地使用権と住宅に抵当権を設定するにあたっては、当該土地使用権と住宅所有権の証明書が必要となる。

計画中の住宅の場合は、使用権を有する土地上に住宅を建築する法人（組織）または個人及び住宅を購入する法人（組織）または個人は、住宅の購入や建設のためのローンを利用するに当たりベトナムで営業している金融機関から融資を受ける際、金融機関が完成した住宅に将来抵当権を設定する権利を有する。住宅ローンを利用し、将来抵当権を設定するための条件は、下記のとおりである。

- 事業者との間に住宅購入に関する合意書を締結している、または住宅購入契約が譲渡される場合には譲渡書類があること
- 支払いが住宅購入契約の予定通りに行われたことを証明する文書があること
- 住宅購入契約または譲渡契約に関する苦情、訴訟、紛争が存在しないこと

5.5.1　抵当契約の公証

土地使用権及び住宅の抵当契約は、公証または認証を受ける必要がある。土地の抵当権は土地登記局に登録する必要があり、登記局のデータベース上に登録された時点から効力を有する。

土地登記局への抵当権の登記[63]
土地使用権証明書に記載されている土地使用権、住宅、土地上の不動産の抵当権及び抵当権の変更は、登記の対象となる。計画された住宅及びその他の土地上の計画された不動産の抵

---

[61] Article 179, Land Law

[62] Article 144, Housing Law

[63] Article 25, Decree 99/2022/ND-CP

当権については、関係者の申請に応じて登記が行われる。
天然資源環境省の管轄である土地登記局及び土地登記局の支部は、土地使用権及び土地上の財産の担保権に関する情報を登録し、提供する役割を担う。

5.5.2　担保不動産を差押えるまでの実務上のプロセス

- ステップ 1：担保差し押さえに関する通知
  - 金融機関は、差し押さえに当たり、次の基本的な詳細を記載した書面により通知する。
    - 差し押さえの理由
    - 差し押さえる担保
    - 差し押さえを行う時期と場所
  - 担保の差し押さえに関する通知期限は、住宅ローン契約またはその他の契約に従う。通常、不動産の場合、差し押さえ日の少なくとも 15 日前までに通知を送付する必要がある。[64]
- ステップ 2：担保の引渡し
  - 担保の保有者（担保権設定者）は、担保権者（金融機関）へ当該物件を引き渡す義務がある。担保の保有者（担保権設定者）が担保を引き渡さない場合、担保権者は、担保の分散を防ぐために担保の物理的検査を検討及び実施したうえで差し押さえを行うか、または裁判所に和解を請求する権利を有する。[65]
    - ただし、実際には、担保の保有者が担保の引渡しを怠り、担保権者が裁判所に和解を請求しなければならないケースが多く存在する。
  - そこで、ベトナム国会は、金融機関の不良債権（2017 年 8 月 15 日以前の債務）の試験的解決に関する Resolution No.42/2017/QH14 を発行した。
    - これにより、金融機関は契約上で合意されており、かつその他の要件を満たしている場合、当該担保の差し押さえが容易になった。ただし、金融機関が法で定められた諸要件をすべて満たすことは実務上困難であり、なおかつ当該決議は 2023 年 12 月 31 日をもって期限切れとなった。
  - 担保の保有者（担保権設定者）が担保の引渡しに協力しない場合、担保権者は裁判所に訴訟を提起する。裁判所の判決が下るまでに 3〜6 か月以上を要することが一般的であり、その後、担保を回収するまでにはさらに数か月を要する。
- ステップ 3：担保の評価
  - 当事者は担保価格について合意するか、担保回収時に資産評価機関による評価を

[64] Article 300, Civil Code 及び Article 51, Decree 21/2021

[65] Article 301, Civil Code 及び Article 52.6, Decree 21/2021/ND-CP

依頼することができる。合意がない場合には、資産評価機関による担保評価が行われる。[66]

- ステップ 4：担保の処分方法
  - 両当事者は、担保を処分するにあたり、次のいずれかの方法について合意する。
    - 競売（オークション）
    - 担保権者が自ら担保を売却する
    - 担保権者が、担保保有者による代替的な義務履行を受ける
  - 担保の処分方法について当事者間で合意がない場合には、担保は競売にかけられる。これは、金融機関によって最も多く行われる手続である。金融機関は不動産競売機関と競売業務契約を締結し、不動産競売を実施する。
  - 不動産競売機関は、競売開始の少なくとも 15 営業日前までに、不動産競売に関する情報をその本社、競売が開催される場所及び担保が所在する土地の人民委員会に対して公に掲示しなければならない。[67]
- ステップ 5：担保処分後の支払い
  - 競売が正常に完了すると、担保の処分によって得られた金額が関連費用と負債の支払いに充当されたのち、残額があれば担保の保有者（担保権設定者）に対して支払われる。[68]

5.5.3 計画住宅の担保の差し押さえ

計画中である住宅の担保の差し押さえに当たっては、当事者の合意に従う。住宅が建設されていない、または使用権証明書が発行されていない場合、金融機関は、住宅販売契約及びその住宅の権利の設定に関するその他の契約について、担保の履行に代わり受け取ることができる。

5.6 建設法（建築確認手続）

この項では、特にホーチミン市の事例を参照しつつ、建築基準と建築確認の手順を整理している。

5.6.1 プロジェクトの建築許可を取得するための申請書類[69]

建築許可の取得に当たっては、下記書類が必要となる。

- 申請書類

---

[66] Article 306, Civil Code

[67] Law on Auction

[68] Article 307, Civil Code

[69] Article 45, Decree 15/2021/ND-CP

- 工事またはプロジェクト全体に関する土地使用権についての証明書 1 通（書面）
- 開発プロジェクト承認の決定書(Project Approval Decision)、建設当局の評価結果通知書及び証明印が貼られた基本設計図書類（ある場合)、建設設計評価結果の報告書、防火設計評価証明書及び防火に関する承認済みの文書及び図面。なお、当該プロジェクトが建設当局において実現可能性調査報告書の評価を行う必要がない場合、環境保護法に基づく環境保護に関する文書も必要となる
- 一連の工事またはプロジェクト全体の各作業に対して承認された基本設計に従った設計図 2 通

参考）なお、不動産開発プロジェクトの承認取得には、下記が必要である。現地ディベロッパーへのヒアリングにおいては、足元では建築許可自体は比較的取得しやすいものの、新規プロジェクトへの開発許可が下りづらくなっているとの声が聞かれた。

- 投資方針(Development of Investment Policy)の承認申請
- マスタープラン(Masterplan)の承認申請
- 環境影響評価(Environment Impact Assessment)報告書の承認申請
- 土地利用許可(Land Usage Certificate)の承認申請
- 基本設計(Basic Design)の承認申請
- 基本消防設計(Basic PCCC Design)の承認申請
- 技術消防設計(Technical PCCC Design)の承認申請
- 実施設計(Technical Design)の承認申請
- 第三者設計承認(Third-party Appraisal of Technical Design)の取得

5.6.2　建築許可のプロセス[70]

- プロジェクト所有者は、建築許可申請書または建築許可調整書類 2 部を当局[71]に提出する。
- 当局は書類をチェックし、書類が有効である場合には受領書を発行し、規定の要件を満たしていない場合にはプロジェクト所有者に書類を修正させるよう指導する。
- 関係書類の受領後 7 営業日以内に、当局は関係書類の評価を整理し、現地検査を実施し、必要に応じて関係書類の補足と完成をプロジェクト所有者に通知する。
- 有効な書類を受領した日から最大 30 日以内に、当局はプロジェクトの建築許可を発行

[70] Article 102, Construction Law

[71] 建築する物件の規模により異なる。Special grade として定められる物件の場合は MOC、それ以外は各地人民委員会の DOC 宛に申請書類を提出することとなる

する。なお、住宅プロジェクトの建築許可を与える当局は通常、MOC[72]である。

5.6.3　建築許可の内容[73]

- プロジェクトの名称
- プロジェクト所有者の名前と住所
- 施工の場所と位置、工程
- 工事の種類
- 構造物の高さ
- 敷地境界線及び建設境界
- 建設密度
- 建ぺい率
- 総施工面積、1 階（地上）階の施工面積、階数（地下室、屋根裏部屋、技術階、階段屋根を含む)、工事全体の最大高さ

なお、建設開始の期限は、建築許可が付与された日から 12 か月以内でなければならない。

事業者は、建設期間において、建設現場にて建築許可の内容を表示しなければならない。ホーチミン市では、建設工事の許可を与えるプロセスは、建設法、政府の Decree 15/2021/ND-CP、その他の関連法、及びホーチミン市人民委員会の Decision No 26/2017/QĐ-UBND に準拠し、ホーチミン市における建築許可の内容を規定している。

Decision No 26/2017/QĐ-UBND は、建築許可を与える際の関連当局の組織、実施、調整責任を規制する。ホーチミン市では、住宅プロジェクトの所在地に応じて、ホーチミン市建設局、またはその場所の都市部投資・建設管理委員会が建築許可を発行する場合がある。

[72] 前述したとおり、人民委員会が許可する場合もある

[73] Article 90, Construction Law

5.7 グリーンビルディング

2020 年と 2014 年建設法の改正により、グリーンビルディングに関する規定が追加された。これにより、政府は先端科学技術の研究と応用、建設投資活動への情報技術の応用に対する奨励政策を採用することとなった。具体的には、エネルギーと天然資源を経済的かつ効率的に使用し、環境保護要件を満たすことが認定された投資活動と建設工事を推進し、エコシティとスマートシティの開発、気候変動への対応と持続可能な開発を目指すこととしている。建設法の施行を指導する Decree 15/2021/ND-CP によると、「グリーンビルディング」とは、設計、建設、または運用において、エネルギー効率と資源効率の基準を満たし、建物内の快適さと生活の質を確保するとともに、建物の外の環境を保護する建造物を指す。

また、Decree 15/2021/ND-CP の第 7 条では、次のように規定されている。

- 建物の開発に投資する場合、エネルギーを効率的に使用し、天然資源を節約し、環境を保護するための技術的解決策と管理措置が必要である。
- ベトナム政府は、エネルギー効率の高い建物、資源効率の高い建物及びグリーンビルディングの建設、開発、評価、認証を奨励する。
- 建物の開発は、首相が定めた該当する政策、計画、ロードマップに従わなければならない。
- 建設大臣は、エネルギー効率の高い建築物、資源効率の高い建築物及びグリーンビルディングの評価及び認証のための基準、基準及びプロセスを策定する。

グリーンビルディングの推進に伴い、ベトナム政府はエネルギー効率の高い建物に関する国家技術規則 QCVN 09:2017/BXD を新たに作成した。オフィスビル、ホテル、病院、学校、商業ビル、マンションなどの延べ床面積が 2,500 ㎡以上の新築または改築された建物には、この QCVN 09:2017/BXD の適用が義務付けられている。

なお、ベトナムにおいて一般的といえるグリーンビルディングの認証制度は Leed・Lotus・Edge の 3 制度であり、それぞれの概要を下記に示す。Lotus を開発・運営する VGBC は、世界グリーンビルディング協会（World Green Building Council)に所属するベトナムにおける唯一の認証機関である。

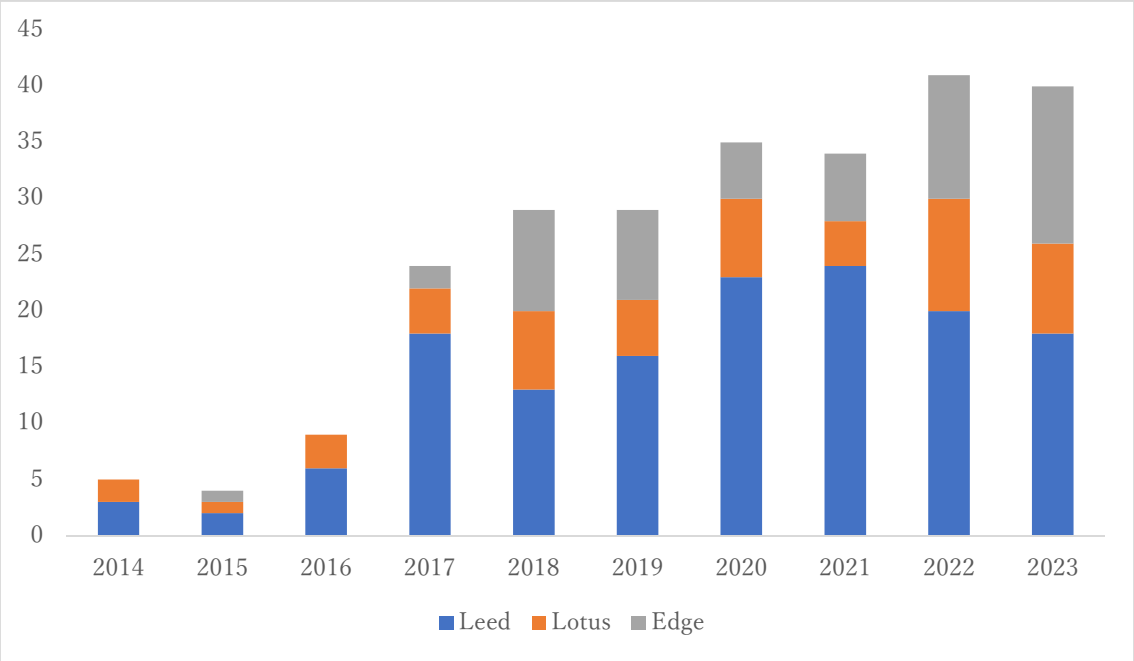
表 23　ベトナムにおける主要なグリーンビルディング認証制度

名称	団体	認証
Leed （アメリカ）	USGBC (U.S. Green Building Council)	Certified・Silver・Gold・Platinum ※いずれも 3 年更新
Lotus （ベトナム）	VGBC (Vietnam Green Building Council)	Certified・Silver・Gold・Platinum ※更新頻度不明
Edge （アメリカ）	IFC (International Finance Corporation)	Level1・Level2・Level3 ※Level1・2 は更新不要、Level3 は 2~4 年更新[74]

認証件数の推移をみると、2014 年から 2023 年までの 10 年間で Leed の認証件数が最も多く（合計 143 件)、Lotus（51 件）・Edge（56 件）も認証件数が増加しつつある。いずれにせよ、直近の年間認証件数は 40 件と、ベトナムにおいてグリーンビルディング認証を取得する割合は高いとはいえないのが現状である。
現地のヒアリングでは、欧米企業を中心に工業団地・オフィスビル等でグリーンビルディング認証を取得する動きが活発化しており一定の認知度がある一方、住宅においては、消費者が購入するうえでの重要な要素になっているとは言い難いとの声が聞かれた。

[74] 100%再生可能エネルギープロジェクトは 4 年ごと、カーボンオフセット購入プロジェクトは 2 年ごとに更新

図 27　ベトナムにおけるグリーンビルディング認証件数の推移[75]



出所）Vietnam Green Building Council

現時点ではベトナムにおいてグリーンビルディングを建築する上での強制的な規制は存在しない。政府はグリーンビルディングの開発を奨励しているものの、具体的な政策や詳細なガイダンスは提供されていないのが現状である。近い将来、グリーンビルディングの開発と適用に関するロードマップが発行される際に、建設当局がこれに関するガイダンスを発行し、グリーンビルディングが新しい商業住宅プロジェクトに義務付けられることになることが予想される。

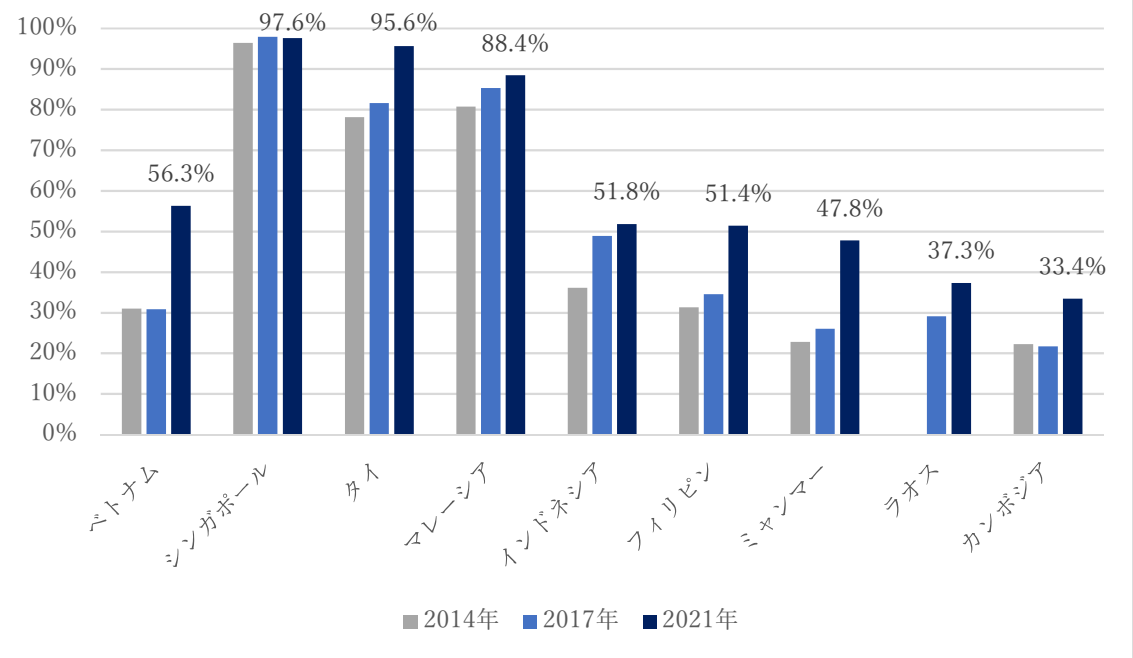
[75] 2023 年分は 2023 年 12 月 12 日時点でのデータ

6. 金融セクターの概要

6.1 金融包摂の現状

ベトナムにおける銀行口座保有率（15 歳以上人口比）は 2022 年時点で 56.3%となった。他の ASEAN 諸国との比較では、シンガポール(97.6%)、タイ(95.6%)、マレーシア(88.4%)の上位国に続き、インドネシア（51.8%)、フィリピン（51.4%）を上回る結果となった。

図 28　銀行口座保有率（15 歳以上人口比）



出所）World Bank World Development Indicators[76]

社会主義国家であることを背景に、ベトナムの銀行は国有大企業への融資、政府が決定した資金の配分等を主たる業務としてきた歴史的な経緯から、個人客への取組みが劣後してきた。また、現金決済が選好される商習慣もあって、銀行口座保有率が高まらない状況が続いていた。

一方、2019 年に発生した新型コロナウィルス感染症の拡大によって、ロックアウトや自宅待機、外出制限等が行われた。外出が困難になる中で、非現金決済によるフードデリバリーやオンラインショッピングの利用拡大が進み、銀行口座の必要性（銀行口座を紐づけることが求められるキャッシュレス決済手段の利用、銀行口座間での支払い等）が高まり、2020 年以降、銀行口座保有率が大幅に高まる結果となった。

2020 年には、「2025 年までの金融包摂戦略」（National Financial Inclusion Strategy

[76] ベトナムの最新データは 2022 年の数値

until2025[77]）が首相決定され、以下の目標が設定された。

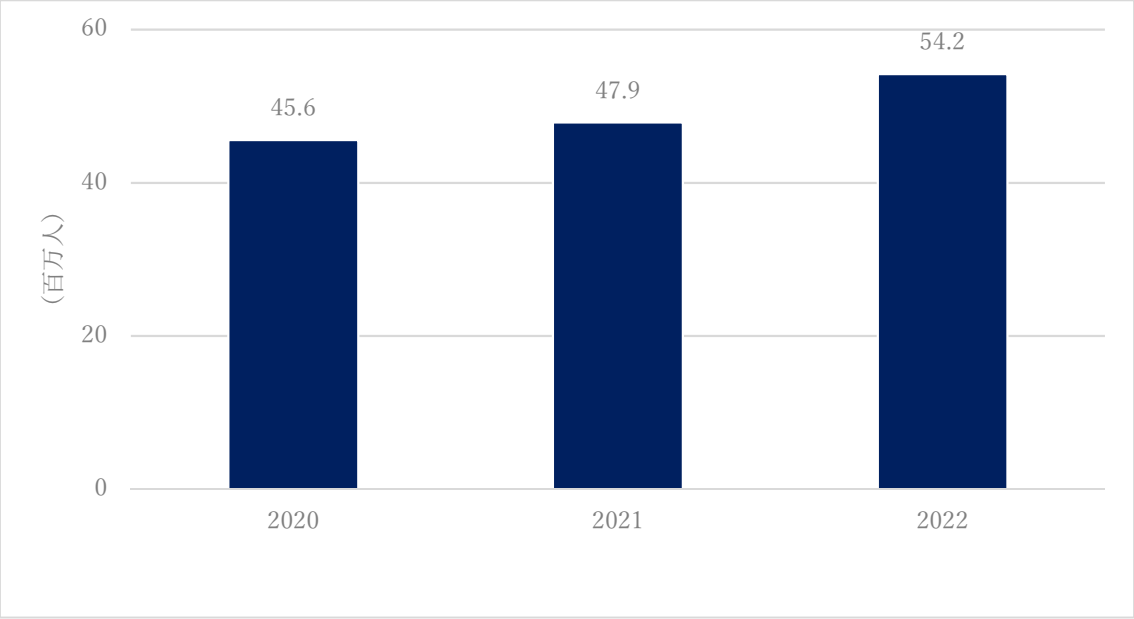
・2025 年までに銀行口座保有率 80%を目指す

・成人人口の 25%～30%が金融機関に貯金口座を有する

上位 3 か国（シンガポール、タイ、マレーシア）との間には、依然として大きな差が存在するものの、ベトナムにおける金融包摂は着実に進展していると捉えられる。また、MoMo に代表される電子決済サービス（アプリによるモバイル決済）も普及している。MoMo は 2013 年のサービス開始後、利用者数を着実に増加させており、2021 年 12 月にはみずほ銀行による出資も行われている。直近では、約 3,600 万人[78]の利用者数となっている。

銀行口座保有に加えて、個人信用情報機関の整備も進められている。ベトナムでは SBV が主導する信用情報機関 CIC（Credit Information Center of Vietnam）が設置されている。同機関は 2007 年に制定された SBV 決定に基づいて設立されており、SBV 監督下にあるすべての金融機関及び指定を受けた企業・組織がアクセス可能となっている。2022 年末時点では、SBV 監督下の金融機関及びほぼ全の PCF（People's Credit Funds：人民信用金庫）（1,181 行中の 1,162 行）、すべてのマイクロファイナンス会社（4 社）を含め、その他の参加社からの情報を収集している。CIC 登録者数は以下のとおり。

図 29　CIC 登録者数の推移



出所）SBV

[77]https://mof.gov.vn/webcenter/portal/tttpen/pages_r/l/detail?dDocName=MOFUCM171877

[78] https://www.mizuho-fg.co.jp/dx/articles/momo/index.html

2022 年時点では、成人人口の 78.2%に相当する登録者数となっているものの、登録があっても債務情報（借入残高、返済状況等）が未更新のケースも多いと言われており、カバー率の向上に加えて情報更新に関する課題も存在する。

6.2 金融システム

ベトナムにおける金融セクターの監督機能は SBV（State Bank of Vietnam：ベトナム国家銀行）によって担われている。

主要法規は、2010 年金融機関法（Law on Credit Institutions）及びその一部改訂法（2017 年）である。金融機関に対する規制は、法（Law）、政令（Decree）、通達（Circular Letter）の 3 区分によって行われており、政令、通達には随時改訂が加えられている。これらの規制を通じて、監督対象とする金融機関の定義、設立要件、業務内容等に対する各種規制内容が定められている。なお、2024 年 1 月 18 日に国会での賛成多数によって、金融機関法の改訂が承認された。新たな金融機関法（以下「2024 年金融機関法」）は、2025 年 1 月 1 日から施行予定であるものの、一部内容（大口信用供与規制等）については 2024 年 7 月 1 日からの施行予定とされている。2024 年新金融機関法の主な改正ポイントは以下のとおり。

・株式保有率 1%を超える株主情報の公表及び SBV に対する報告義務
　従前は、株式保有率 5%以上の株主を対象としていたが、2024 年金融機関法では 1%以上に引下げ。さらに、株式保有率の変動が 1%を超える場合にも公表、報告義務を課す。

・大口信用供与規制
　従前は、単一貸出先について資本金の 15%まで、関係先を含めて 25%までとされていたが、2024 年金融機関法では、それぞれ 10%、15%（2029 年 1 月 1 日以降）への引下げを段階的に実施

・ベトナム人株主による金融機関の株式保有比率に対する制限（株式持合い規制）
　従前は、個人株主 5%まで、法人株主 15%まで、関係先を含めて 20%までとしていたが、2024 年金融機関法では、法人株主 10%まで、関係先を含めて 15%までに引下げ。個人株主は 5%までを維持

・SBV による早期介入措置の条件追加
　金融機関を SBV の特別管理下に置く条件を追加。具体的には、大口預金の流出、累積赤字が登録資本金の 15%を超える、自己資本比率が 8%を下回る等の条件を明記

SBV では、監督下にある金融機関（正確には”Credit Institutions”（与信機関）と呼称される。）を以下のとおり分類している。駐在員事務所（2023 年 6 月末時点）を除き、事業者数は 2023 年 9 月末時点のものである。なお、国有商業銀行については、政府過半出資を受けている銀行として合計 7 行（民間商業銀行 31 行から 3 行を国有銀行として分類しなおしたもの）とする場合がある。（詳細は「6.3 銀行セクター」参照）

表 24　ベトナムにおける金融機関の分類・事業者数

			事業者数
銀行	商業銀行（Commercial Banks）		
		国有商業銀行（State-Owned Commercial Banks）	4 行
		民間商業銀行（Joint-Stock Commercial Banks）	31 行
		外国銀行（Wholly Foreign Owned Banks）	9 行
		合弁銀行（Joint-Venture Banks）	2 行
	政策銀行（Policy Banks）		2 行
	協同銀行（Cooperative Banks）		1 行
ノンバンク	ファイナンスカンパニー（Finance Companies）		16 社
	リース会社（Leasing Companies）		10 社
マイクロファイナンス			4 社
外銀支店			50 社
駐在員事務所			66 社

出所）SBV

2023 年 9 月末時点で、金融セクター全体の資産規模は 18,903 兆ドン（約 116 兆円）[79]となった。銀行（民間銀行及び国有銀行 7 行）が全体の約 9 割近くを占めており、銀行部門が金融セクターの中心的な役割を担っている。さらに、銀行部門では、民間銀行と国有銀行 7 行、それぞれで総資産の約半数ずつが占められており、国有銀行 7 行の存在感が高くなっている。

[79] 周辺国との比較（2023 年 9 月末時点）　タイ 98 兆円、インドネシア 110 兆円、フィリピン 64 兆円、カンボジア 12 兆円　（いずれも各国中央銀行統計より）

表 25　金融機関の総資産規模

	総資産（兆ドン）	構成比（%）
民間銀行	8,462	44.8
国有銀行 7 行	7,768	41.1
合弁銀行・外国銀行・外銀支店	1,819	9.6
政策銀行*VBSP のみ	331	1.8
ノンバンク	289	1.5
PCF（People's Credit Funds：人民信用金庫）	178	0.9
協同銀行（Cooperative Banks）	55	0.3
金融機関（Credit Institutions）全体	18,903	100.0

出所）SBV

1986 年のドイモイ政策導入以降も、1995 年末までは貸出金利、預金金利が SBV によって定められており、以降、金利自由化に向けた段階的な規制緩和が行われた。そのような中で発生したアジア通貨危機（1997 年）、国営企業向け融資の回収困難等の状況から、銀行セクターの実質的な不良債権が増加していった。ベトナムの金融セクター、特に銀行セクターでは 2000 年代以降、不良債権問題に対応するため、SBV 主導での統合や国有化が進められてきた。個別セクター（銀行セクター、ノンバンクセクター等）の不良債権比率は公表されておらず、以下では金融機関全体の不良債権比率の推移を掲載している。

図 30　金融機関全体の不良債権比率の推移

出所）SBV

直近では、新型コロナ感染症拡大の影響を受けて、不良債権比率の増加が見られている（2023 年 Q3 時　点で 4.93%）。ただし、これらの数値はバランスシート上の数値であり、実際は不良債権の一部を、2013 年に設立された VAMC（Vietnam Asset Management Company：債権買取会社）に売却することで不良債権対応を進めている。

なお、不良債権処理については、各種の特例措置（会計上の取扱い変更等）が Resolution No.42/2017/QH14 によって定められている。ただし、同決議は 2017 年 8 月 15 日から 2022 年 12 月末までの有効期間であり、以降延長が繰返されている。SBV では 2024 年以降の延長を国会に対して要求しているところである。

（参考）Resolution No.42/2017/QH14 の概要

同決議は 2017 年 7 月 21 日に国会で可決されたもので、全 19 条で構成されている。金融機関の不良債権を資産管理会社（AMC：Asset Management Company　実質的には VAMC を指す。）に対して売却することが認められた。主な内容は以下のとおり。

・対象となる金融機関には、外国銀行及び合弁銀行を含まない。

・不良債権に付随した担保価値の算定は時価評価で行うこと

・AMC による買取価格は独立した評価者（AMC・金融機関双方が合意した者）による価格でとすること

・裁判所による法的手続を簡素化する特例を定める。

・土地使用権が担保に含まれる場合、当該土地使用権を AMC へ移転させることができる。

6.3 銀行セクター

銀行セクターとしては、商業銀行（46 行)、政策銀行（２行)、協同銀行（１行）が存在する（2023 年 9 月末時点)。商業銀行については、SBV によって下記 4 つの分類がなされている。

・国有商業銀行（State-Owned Commercial Banks）

政府（SBV）が過半出資する商業銀行。政府による強い管理下にある 4 行が該当

・民間商業銀行（Joint-Stock Commercial Banks）

株式会社形態の商業銀行。31 行が該当するものの、うち 3 行（VCB、BIDV 及び Vietinbank）は政府過半出資であり、国有銀行として分類する場合がある。

・外国銀行（Wholly Foreign Owned Banks）

ベトナム国外に本店を有する外国銀行によるベトナム現地法人形態。下記 9 行が該当。

①Woori Bank Vietnam	(韓国系)
②HSBC Vietnam	(英国系)
③Standard Chartered Bank (Vietnam)	(英国系)
④Public Bank Vietnam	(マレーシア系)
⑤Shinhan Bank Vietnam	(韓国系)
⑥United Overseas Bank (Vietnam)	(シンガポール系)
⑦ANZ Bank (Vietnam)	(オーストラリア系)
⑧CIMB Bank (Vietnam)	(マレーシア系)
⑨Hong Leong Bank Vietnam	(マレーシア系)

・合弁銀行（Joint-Venture Banks）

ベトナム国内銀行と外国に所在する銀行との合弁会社形態。ベトナム側、外国側、それぞれが半数の出資を行うもの。下記 2 行が該当

①INDOVINA Bank（IVB）

Vietinbank と台湾の CUB（Cathay United Bank）との合弁会社。1990 年設立

②Vietnam-Russia Joint Venture Bank（VRB）

BIDV とロシアの VTB（Bank for Foreign trade of Russia）との合弁会社。2006 年設立

国有商業銀行・民間商業銀行の一覧は以下のとおり。

表 26　国有商業銀行、民間商業銀行の一覧

		備考	資本金額（十億ドン）
国有商業銀行（State-Owned Commercial Banks）（4 行）			
1	Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Agribank	農村、農家向け融資が主	34,447
2	Global Petro Sole Member Limited Commercial Bank- GPBank		4,000
3	OceanCommercial One Member Limited Liability Bank– OceanBank		3,018
4	Construction Commercial One Member Limited Liability Bank- CB		3,000
民間商業銀行（Joint-Stock Commercial Banks）（31 行）			
1	Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - VPBank	三井住友銀行による出資あり（15 %）	67,434
2	Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - VCB	みずほ銀行出資あり（15%）（国有銀行と分類される場合あり）	55,891
3	Military Commercial Joint Stock Bank -MB	新生フィナンシャル社と MB Shinsei Finance (MCredit)を設立	52,140
4	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam -BIDV	ジャパンデスクあり（国有銀行と分類される場合あり）	50,585
5	Vietnam Joint Stock Commercial Bank of Industry and Trade -Vietinbank	MUFG 出資あり（20%）（国有銀行と分類される場合あり）	48,057
6	Asia Commercial Joint Stock Bank - ACB		38,841
7	Saigon-Hanoi Commercial Joint Stock Bank - SHB		36,194
8	Viet Nam Technological and Commercial Joint Stock Bank -Techcombank		35,172
9	Ho Chi MinhCity Development Joint Stock Commercial Bank – HDBank	ジャパンデスクあり	29,076
10	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - VIB		25,368

11	Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank -SeaBank		24,537
12	TienPhongCommercial Joint Stock Bank - TPB	ジャパンデスクあり	22,016
13	Maritime Commercial Joint Stock Bank - MSB		20,000
14	SaigonThuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Sacombank	りそな銀行と提携ジャパンデスクあり	18,852
15	LienViet Commercial Joint Stock Bank – Lienviet Post Bank - LPB		17,291
16	SaiGon Commercial Joint Stock Bank - SCB		15,232
17	Viet Nam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Eximbank	SMFG による出資があったものの解消	14,814
18	Orient Commercial Joint Stock Bank - OCB	あおぞら銀行と提携ジャパンデスクあり	13,699
19	Nam A Commercial Joint Stock Bank - NAM A BANK		10,580
20	AnBinh Commercial Joint Stock Bank - ABB		10,350
21	Public Vietnam Bank - PVcomBank		9,000
22	BAC A Commercial Joint Stock Bank -BacABank		8,334
23	National Citizen Bank - NCB		5,602
24	Viet A Commercial Joint Stock Bank -VietABank		5,400
25	DONG A Commercial Joint Stock Bank –EAB		5,000
26	VietnamThuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Vietbank		4,777
27	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank - Viet Capital Bank		3,671
28	KienLong Commercial Joint Stock Bank - KLB		3,653
29	BaoViet Joint Stock Commercial Bank – BAOVIET Bank		3,150
30	Saigon Bank for Industry & Trade - SGB		3,080
31	PetrolimexGroup Commercial Joint Stock Bank – PG Bank		3,000

出所）SBV

上記の商業銀行に加えて、政策銀行（２行)、協同銀行（１行）が存在する。

・政策銀行（Policy Banks）

政府系金融機関として下記２行が該当。ただし、２行ともに首相決定に基づいて設立された金融機関であり、SBV によるライセンス付与は行われていない。

①Vietnam Bank for Social Policies（VBSP）

低所得者層や零細事業者向けの政策金融機関。

②Vietnam Development Bank（VDB）

開発投融資を担う政策金融機関。インフラ開発、産業支援などを支援

・協同銀行（Cooperative Banks）

ベトナム全土に 1,181 行（2022 年 12 月末時点）を展開する PCF（People's Credit Funds：人民信用金庫）の本部機能を担うもの。Co-operative Bank of Vietnam（Co-opbank）が該当

銀行セクターによる与信供与構成比は以下のとおり。近年では、わずかながら民間商業銀行の与信供与構成比が増加しているものの、依然として国有銀行が約 4 割を占める構造が続いている。

表 27　銀行セクターによる与信供与構成比

	2020 年	2021 年	2022 年
国有銀行 7 行	46.2	45.3	44.8
Vietnam Bank for Social Policies（VBSP）	2.5	2.4	2.4
民間商業銀行	51.3	52.4	52.8
合計	100.0	100.0	100.0

出所）SBV

日系大手 3 行（メガバンク）は、ベトナム民間商業銀行 3 行に対して出資を行う一方、ハノイ、およびホーチミンシティに支店（外銀支店）を開設している。また、日系大手 3 行以外では、駐在員事務所を開設する日系金融機関が存在している。日系金融機関の駐在員事務所の一覧（2023 年 9 月末時点）は以下のとおり。

表 28　日系金融機関の駐在員事務所の一覧

1	アコム（ホーチミンシティ）	9	大垣共立銀行（ホーチミンシティ）
2	福岡銀行（ホーチミンシティ）	10	りそな銀行（ホーチミンシティ）
3	広島銀行（ハノイ）	11	池田泉州銀行（ホーチミンシティ）
4	JCB インターナショナル *タイ法人の駐在員事務所として	12	群馬銀行（ホーチミンシティ）
5	十六銀行（ハノイ）	13	北國銀行（ホーチミンシティ）
6	常陽銀行（ハノイ）	14	北陸銀行（ホーチミンシティ）
7	三菱 HC キャピタル（ホーチミンシティ）	15	商工中金（ホーチミンシティ）
8	国際協力銀行（JBIC）（ハノイ）		

出所）SBV

なお、2023 年 10 月には、日本政策金融公庫がホーチミンシティに駐在員事務所を開設することが公表されている[80]。
また、一部の日系金融機関では、コンサルティングサービス等を提供する法人を現地にて設立しており、OKB コンサルティングベトナム（大垣共立銀行・ハノイ）、きらぼしビジネスコンサルティングベトナム（きらぼし銀行・ホーチミンシティ）が所在している。

[80] https://www.jfc.go.jp/n/release/pdf/topics_231024a.pdf

6.4 ノンバンクセクター

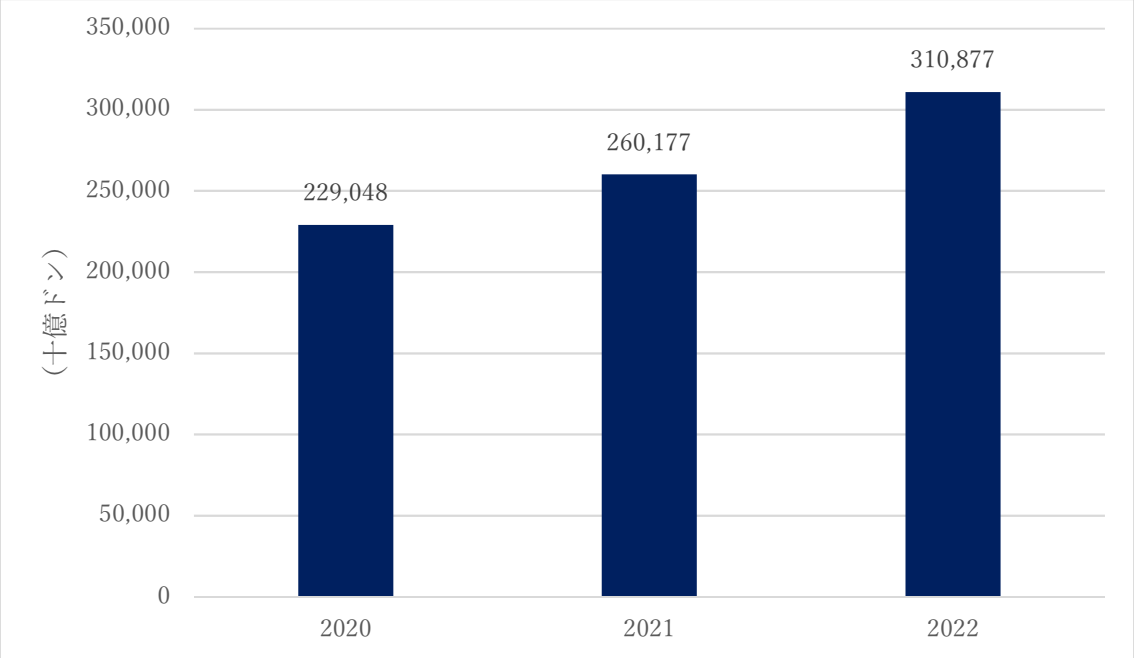
ノンバンクセクターとしては、ファイナンスカンパニー（16 社）、リース会社（10 社）が存在する（2023 年 9 月末時点）。2018 年以降、事業者数に変化は見られない。2010 年以降のノンバンクライセンス発給は 1 件のみとなっている。具体的には、2017 年 9 月に、日本の新生銀行（当時）が Military Bank（MB）とともに、消費者金融サービスを提供する事業会社 MB Shinsei Finance を設立、サービスブランド MCredit の提供を開始した。ただし、実態としては前身となる MB Finance のライセンスを用いていることから、新規発給とは見なしにくい点がある。

また、2023 年 12 月には、イオンフィナンシャルサービス社が PTF（Post and Telecommunication Finance Company）の株式を、Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank より 100%取得予定との旨が公表されている[81]。

なお、ベトナムノンバンクセクターの特徴として、預金の受入れが可能となっている点が挙げられる。「ノンバンク」と呼称されるものの、預金の受入れが可能であることから、一般的な銀行と同等の厳しい規制を受けることが特徴である。

ノンバンクセクターの総資産規模の推移は以下のとおり。

図 31　ノンバンクセクターの総資産規模の推移



出所）SBV

[81] https://www.aeonfinancial.co.jp/-/media/AeonGroup/Aeonfinancial/Files/news/2023/news231020.pdf

・ファイナンスカンパニー（Finance Companies）

ファイナンスカンパニーでは、消費者向けローンを含む融資業務、クレジットカード発行、その他の信用供与を行うことが認められている、ただし、実際に業務を行うには、SBV が定める要件（例：クレジットカード発行には、不良債権比率が一定水準以下であること、連続 2 会計年度において利益計上していること等）が課されている。また、外国資本による出資を行う場合にも各種要件（総資産 100 億ドル以上等）が定められている。

ファイナンスカンパニーの一覧は以下のとおり。出資構成の変更等を反映して、ライセンス更新時の社名変更が頻繁に行われている。

表 29　ファイナンスカンパニーの一覧

ファイナンスカンパニー（Finance Companies）（16 社）			
1	Post and Telecommunication Finance Company Limited	9	Home Credit Vietnam Finance Company Limited –
2	Finance Company Limited For Community - FCCOM	10	ShinhanVietnam Finance Company Limited
3	EVN Finance Joint Stock Company	11	JACCS InternationalVietnam Finance Company Limited
4	HandicoFinance Joint Stock Company	12	Vietnam Shipbuilding Finance Company Limited
5	LotteFinance Vietnam Co.,Ltd.	13	Toyota Financial Services Vietnam Company Limited
6	MiraeAsset Finance Company（Vietnam）Limited	14	SHBankFinance Company Limited
7	VPBankSMBC Finance Company Limited	15	Viet Credit Joint Stock Company
8	HD SAISON FinanceCo.,Ltd	16	MBShinsei Finance Limited Liability Company

出所）SBV

・リース会社（Leasing Company）

リース会社では、ファイナンスリースを提供することが認められている。最低資本金 1,500 億ドンでの設立が可能であるものの、ファイナンスカンパニー同様に各種要件が定められている。リース会社の一覧は以下のとおり。

表 30　リース会社の一覧

リース会社（Leasing Companies）（10 社）			
1	VINASHIN Finance Leasing Company Limited	6	Agribank no.1 Leasing Company
2	Kexim Vietnam Leasing Company	7	Sacombank Leasing Limited Company
3	Asia Commercial Bank Leasing Company Limited	8	Vietnam International Leasing Company Limited
4	Industrial and Commercial Bank of Vietnam Leasing Company Limited	9	Chailease International Leasing Company Limited
5	VCB Leasing Company Limited	10	BIDV – Sumi TrustLeasing Company Limited

出所）SBV

6.5 マイクロファイナンス

マイクロファイナンス会社（Micro Finance Institutions：MFI）として、下記の 4 社が SBV からのライセンス付与を受けている（2023 年 9 月末時点）。

①M7 MFI

②Tinh Thuong One-member MFI（TYM）

③Thanh Hoa Microfinance

④Capital Aid for Employment of the Poor Microfinance Institution （CEP）

マイクロファイナンスに関する公的な統計は見当たらないものの、2021 年の ADB 報告書[82]によると、2019 年時点で上位 2 社（CEP 及び TYM）によって、約 84%の残高が占められていた（2019 年時点での上記 4 社の残高合計は 6.7 兆ドン）。

なお、SBV からのライセンス付与は受けていないものの、上記の 4 社以外にも NGO や国際開発金融機関等が運営するマイクロファイナンス組織が存在している。SBV からのライセンス付与を受けることで、金融機関（Credit Institutions）としての規制・監督を受けることになるが、預貯金の受入れが可能になる、外貨建ての借入れが可能になるといった業務範囲の拡大が認められる。

マイクロファイナンス会社に対する主な規制としては、2018 年 2 月に布告された通達（Circular Letter）No.03/2018/TT-NHNN が存在する。主な規制内容として以下が挙げられる。

・新規ライセンス発給の条件を示すとともに、既存マイクロファイナンス会社に対する取扱い（移行措置）を定める。

・出資者の制限（ベトナム国内法人・個人、外国銀行）を定める。

・低所得者層を含め、マイクロファイナンスとして適切な顧客層に対する貸出額が全体貸出額の 90%以上を占めるように制限する。

・1 人当たり貸出額の上限を 5,000 万ドンとする（上限 1 億ドンとする特例あり）。

[82] Reimagining Viet Nam's Microfinance Sector, Recommendations for Institutional and Legal Reforms（ADB Southeast Asia Working Paper Series No.20, Nov.2021）p.6 https://www.adb.org/sites/default/files/publication/752541/sewp-020-reimagining-viet-nam-microfinance-sector.pdf

6.6 保険会社

ベトナムにおける保険市場は、ベトナム財政省（MOF）及び保険監督庁（Insurance Supervisory Authority）の監督下にある。主要法規は 2023 年に改訂された保険事業法（Law on Insurance Business）である。

表 31　ベトナム保険市場の概況

	2020 年	2021 年	2022 年
事業者数（社）	71	77	82
損害保険会社	32	32	32
生命保険会社	18	19	19
再保険会社	2	2	2
保険代理店	19	24	29
総資産額（十億ドン）	573,368	708,534	822,287
保険料収入（十億ドン）	187,447	218,475	247,786
損害保険	56,677	59,135	69,459
生命保険	130,770	159,340	178,327
保険浸透率（%）	3.53	3.96	2.96

出所）MOF

上記の事業者とは別に、2022 年末時点で、外国保険会社の駐在員事務所が 15 拠点登録されている。

なお、日系事業者は以下のとおり。

Dai-ichi Life Insurance Company of Vietnam（第一生命）
MSIG Insurance (Vietnam) Company（三井住友海上）
Tokio Marine Insurance Vietnam Company（東京海上）
United Insurance Company of Vietnam（損保ジャパン）：韓国系 KB、ベトナム地場 Bao Minh との共同出資
Baoviet Life Corporation（住友生命）：ベトナム地場 Baoviet との共同出資
WellBe Vietnam Insurance Brokers Company（WellBe グループ）：保険代理店として設立

・損害保険

損害保険市場では、主に健康保険、自動車（二輪を含む。）保険の２種が主要な保険商品となっており、保険料収入の約６割を占める。住宅が付保対象に含まれる火災保険（Fire & Explosion Insurance）は 13.6%程度、不動産保険（Property and Casualty Insurance）は 11.3%程度の構成比にとどまる。

2022 年保険商品別の保険料収入（グロス）は以下のとおり。

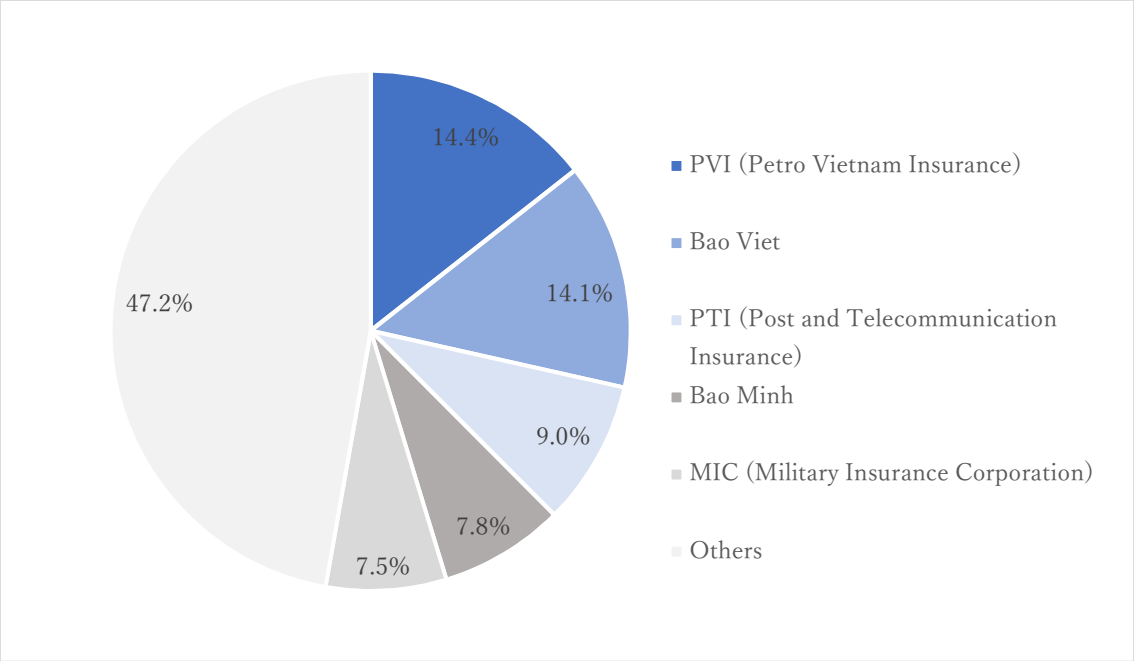
表 32　2022 年保険商品別の保険料収入（グロス）（損害保険）

	保険料収入（十億ドン）	構成比（%）
Health Insurance	24,075	34.7
Automobile Insurance	18,275	26.3
Fire & Explosion Insurance	9,466	13.6
Property and Casualty Insurance	7,826	11.3
Cargo Insurance	3,115	4.5
Hull and P&I	2,831	4.1
Liability Insurance	1,424	2.1
Aviation Insurance	1,125	1.6
Credit & Financial Risks insurance	902	1.3
Business Interruption Insurance	341	0.5
Agriculture Insurance	43	0.1
Guarantee Insurance	37	0.1
TOTAL	69,459	100.0

出所）MOF

主な事業者は、PVI（Petro Vietnam Insurance）及び Bao Viet の 2 社となっている。

図 32　2022 年保険料収入シェア（事業者別）（損害保険）



出所）MOF

・生命保険

生命保険市場では、変額保険（Investment-linked）で保険料収入全体の約 7 割が占められている。なお、ベトナムにおいては、日本の団体信用生命保険に相当する保険商品は存在していない。保険種類別の保険料収入（グロス）は以下のとおり。

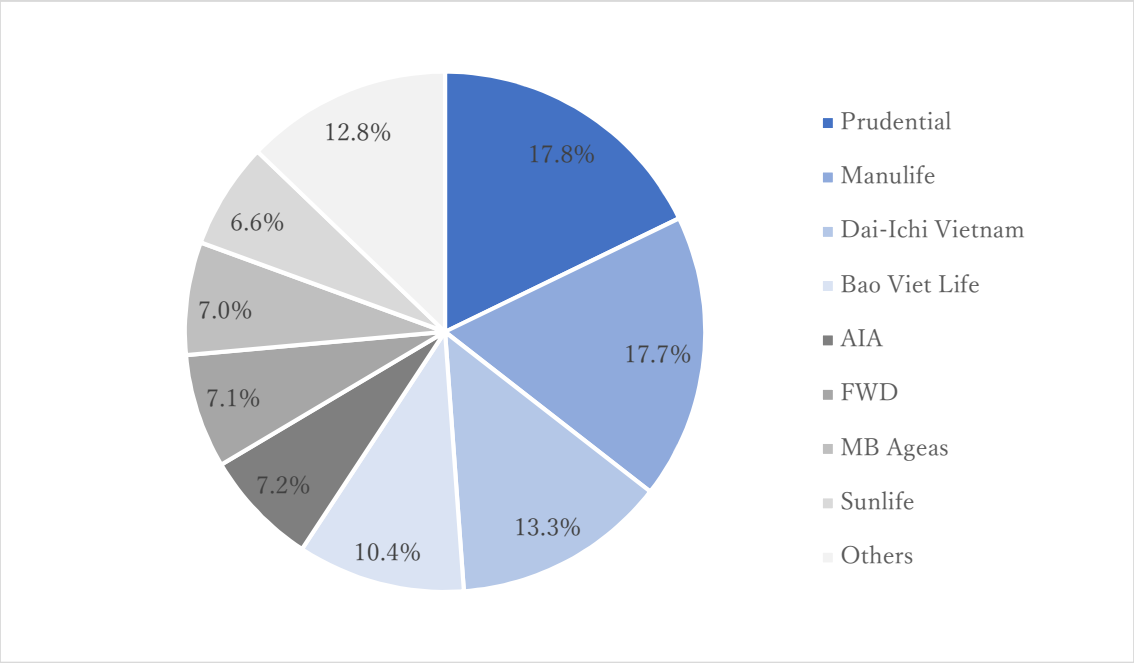
表 33　2022 年保険商品別の保険料収入（グロス）（生命保険）

	保険料収入（十億ドン）	構成比（%）
Investment-linked	127,875	71.7
Endowment	29,051	16.3
Riders	18,444	10.3
Term life	1,038	0.6
Health care	995	0.6
Pension	481	0.3
Whole life Insurance	354	0.2
Annuity	87	0.0
Pure Endowment	1	0.0
TOTAL	178,327	100.0

出所）MOF

Prudential、Manulife 及び日系の Dai-Ichi Vietnam で保険料収入の約半分を占めている。

図 33　2022 年保険料収入シェア（事業者別）（生命保険）



出所）MOF

なお、保険会社による市場での運用（2022 年実績）では、預貯金及び国債・政府保証債・地方自治体債で全体の約 8 割が占められている。社債での運用は全体の 15%程度にとどまっており、社債市場の混乱（2022 年～2023 年前半）による影響は少ないと見られる。

6.7 資本市場

証券市場を含む資本市場については、財政省（MOF）及び国家証券委員会（State Securities Committee：SSC）による監督が行われている。また、ベトナムにはハノイとホーチミンに証券取引所が設置されており、それぞれ HNX（Hanoi stock Exchange）、HOSE（Hochiminh Stock Exchange）と呼称されている。いずれの取引所でも株式取引が行われている一方、社債取引は主に HNX で行われている。なお、HNX、及び HOSE の上場基準を満たさない、あるいは上場していない企業を対象として、UPCoM と呼称される未上場公開株取引市場が HNX に設置されている。

・株式市場の概況

2022 年末時点の株式市場の概況は以下のとおり。HNX は主に小型株を中心とした市場であるため、HOSE と比較すると、時価総額・取引額のいずれも小規模にとどまっている。

表 34　2022 年株式市場の概況

	HNX	HOSE
上場社数（社）	341	402
時価総額（十億ドン）	146,885	4,017,294
取引額（十億ドン）	482,445	4,279,019

出所）HNX、HOSE

・社債市場の概況

ベトナム国内における社債発行では、2022 年 3 月以降、不動産事業者を中心とする新興財閥による不祥事が相次いで摘発された。社債の中でも、私募債発行が大宗を占める中、虚偽情報や情報隠蔽等の疑惑により、社債市場が混乱し、社債発行による資金調達が困難になった。2021 年までは、不動産セクターによる社債発行額が全体の約 4 割近くを占め、最多であったものの、2022 年には全体額の減少とともに、2021 年の約 5 分の 1 程度まで減少した。発行額は減少したものの、2024 年に償還期日を迎える社債が多く存在[83]しており、予定通りの償還が行われるかどうかが市場関係者より注目されている。

また、社債、特に私募債の利払い・償還に困難を生じる事業者が発生することを想定して、2023 年 3 月 5 日付の Decree No.08/2023/ND-CP により、時限的な取扱いが以下のとおり定められた。

・ベトナム国内市場向け社債について、債券保有者の同意のもと、利払い・償還を現物（不動産、有価証券等）で行うことを認める。

[83] https://e.vnexpress.net/news/data-speaks/corporate-bond-repayment-pressure-increases-in-december-4690099.html

・債券保有者の 65%以上（残高ベース）及び発行体の監督機関の同意のもと、償還期限を最長 2 年間延長することを認める。

・発行体の格付け取得を義務付ける（2023 年 12 月末までは一時的に見送り）。

なお、当該政令は 2024 年 1 月以降も延長されることが決定している。

業種別の社債発行額は以下のとおり。

表 35　社債発行額（業種別）（ベトナム国内分）

	2020 年（十億ドン）	2021 年（十億ドン）	2022 年	
			（十億ドン）	（%）
REAL ESTATE	169,715	270,140	51,979	20.4
SECURITIES	7,869	22,504	5,648	2.2
CONSUMER SERVICE	43,252	40,127	7,293	2.9
CONSUMER GOODS	27,742	21,355	4,566	1.8
ENERGY	37,017	37,397	5,045	2.0
AGRICULTURE		2,850	2,973	1.2
BANKING	142,527	236,053	136,772	53.6
FINANCE	7,383	22,838	9,984	3.9
CONSTRUCTION	7,064	53,246	21,483	8.4
INDUSTRIAL PRODUCTION	20,007	21,666	6,945	2.7
OTHER		14,567	2,475	1.0
TOTAL	462,575	742,743	255,163	100.0

出所）VBMA

ベトナム社債市場は、短期～中期での発行が多い。償還期間５年以内のもので発行額全体の約８割が占められており、長期資金の調達は難しい状況が続いている。
2022 年に発行された社債償還期間別の構成比は以下のとおり。

表 36　2022 年社債発行額（償還期間別）

	発行額（十億ドン）	構成比（%）
１年以内	25,542	10.0
１～３年	150,280	58.9
３～５年	31,290	12.3
５～７年	16,711	6.5
７～１０年	27,332	10.7
１０年以上	4,008	1.6
TOTAL	255,163	100.0

出所）VBMA

・グリーンボンドの発行概況
ベトナムでは、グリーンボンドが 2016 年以降発行されている。ベトナム初のグリーンボンドは、2016 年にホーチミン市が発行した 3 兆ドン規模（償還期間 15 年）の地方自治体債である。環境保全や省エネ対策等の資金として発行されたもので、以降同様の地方自治体債が発行されている（バリア＝ブンタウ省政府による 5,000 億ドン規模（償還期間５年）の地方自治体債等）。

グリーンボンドの発行を推進するため、各種優遇措置が 2021 年 11 月に MOF によって定められている（Circular No.101/2021/TT-BTC）。主な優遇措置として、証券取引所や VSDC（Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation：ベトナム証券預託決済機構[84]）に対する手数料（上場手続費用や取引費用等）の減額措置が定められた。なお、グリーンボンド、グリーンクレジットについては、MONRE（Ministry of Natural Resources and Environment：天然資源環境省）によるグリーン認証基準の策定や資金調達の対象となるプロジェクトの評価基準等が検討されている。

2016 年時点では、グリーンボンドに関する規則が整備途上であったものの、2017 年 8 月 14 日付の首相決定（Decision No.1191/QD-TTg）によりグリーンボンドに係るロードマッ

[84] 日本における「ほふり」（証券保管振替機構）に相当

プを実現するために必要な各種規則が整備されることとなった。ただし、社債市場の混乱もある中で、グリーンボンド発行の活発化は見られていない。直近では 2023 年 10 月に BIDV による 2.5 兆ドン規模のグリーンボンド発行が行われており、金融機関として初のグリーンボンド発行とされている。

2020 年国会において制定された環境保護法（Environmental Protection Law/2022 年 1 月施行）によって、グリーンボンド発行に係る規制（発行手続、発行体による環境アセスメント情報提供の義務付け等）が定められており、グリーンボンドとして、以下の 3 種類が定義されている。

表 37　グリーンボンドの種類

Green G-Bonds （グリーン政府債）	・国債として発行されるグリーンボンド ・主な規制は Government Decree No.95/2018/ND-CP（2018 年 6 月 30 日）
Green G-Guaranteed Bonds （グリーン政府保証債 /地方自治体債）	・省政府によって発行されるグリーンボンド ・省政府に対して、資金使途、対象プロジェクト等の開示を義務付け（MOF によるガイダンスに従うことが定められている。） ・主な規制は Government Decree No.93/2018/ND-CP（2018 年 6 月 30 日）
Green C-Bonds （グリーン社債）	・企業によって発行されるグリーンボンド（社債） ・主な規制は Government Decree No.153/2020/ND-CP（2020 年 12 月 31 日）

出所）VBMA

6.8 日系企業による資金調達

ベトナムに進出している日系企業では、運転資金や設備投資資金を日本本社との親子ローン、または出資金によってまかなうことが多い（現地ヒアリングより）。親子ローン組成にあたっては、移転価格税制対応を含め、金利・為替レートに対する十分な配慮が必要とされている。

親子ローンについては外国為替管理に関する規則（関連する政令、通達を含めて随時改訂が行われている）によって以下の条件が定められている。

・借入れの目的

借入目的として以下の 3 点に限定される。

①借入人の事業運営や生産・投資プロジェクトの実行

②投資先企業の事業運営や生産・投資プロジェクトの実行

③外国債務のリストラクチャリング

なお、国内借入分の返済に充てるために外国ローンを組むことは禁止されている。

・借入れ通貨

原則として外国ローンについては外貨建てとされるものの、SBV による承認をもってベトナムドン建てでの外国ローンも認められる。

・借入限度額

現地法人の授権資本金額（投資登録証明書上の金額）までとされている。

借入期間 1 年を超える外国ローンについては、SBV への情報登録が義務付けられている。

社債発行による資金調達も可能ではあるものの、発行コストが高く、また比較的短期での償還条件となることが多いため、中期～長期での調達が可能な親子ローンや資本金の増資が主たる資金調達手段となっている。

なお、現地商業銀行からの借入れも資金調達手段の 1 つとなる。日系金融機関が出資、あるいは提携する現地商業銀行が主な貸出元となるが、その利用は限定的とみられる。その背景の 1 つとして、SBV が各行に対して、与信供与総額の上限を設定している（対前年比での伸び率を制限するもの）ことが挙げられる。同規制は、銀行による貸出急増及び不良債権増加に伴う経営危機を受けて、2012 年以降に導入されたものである。銀行の前年度業績に応じた伸び率が設定されるが、実態に応じて多少の変動（年度末に向けた増加が認められる等）が存在する。プルデンシャル規制として一般的な大口信用供与規制も存在している。各行の経営判断による貸出優先分野がある中で、日系企業による現地商業銀行からの借入れには不確実性が存在することもあり、親子ローンや出資金による資金調達が多いことがうかがわれる。

商業住宅の開発に用いる資金については、2014 年住宅法 69 条によって定められた資金源のみが認められている。具体的には以下の 4 つである。

・出資者が所有する資本
・個人出資、投資協力、事業協力、合弁等による出資
・賃貸購入契約に基づいて前払いされた売買代金、賃料等
・ベトナム国内の金融機関（Credit Institutions）からの借入金

上記の規制により、商業住宅の開発目的の資金をベトナム国外の金融機関からの借入れでまかなうことはできない。なお、2025 年 1 月に施行予定の新住宅法においても、同規制が残っており、親子ローンを利用した商業住宅開発資金の調達は認められていない。

社債発行による資金調達については、住宅法と Decree No.99/2015/ND-CP との間に齟齬（同政令では、住宅開発事業者による社債発行が認められている。）があったものの、2025 年 1 月に施行予定の新住宅法及び新不動産事業法では、社債発行、株式発行及びファンド証書発行が認められており、商業住宅開発事業者による開発資金調達目的での社債発行が認められる見通しである。

7. 住宅金融市場の現状

7.1 住宅金融制度

ベトナムにおける住宅金融は、一般層向けの住宅金融及び低所得者層向けの政策的な住宅金融の 2 つに大別される。

一般層向けの住宅金融としては、商業銀行による住宅ローンが提供されている。住宅ローン専業の金融機関は見当たらず、消費者向け融資の 1 商品（二輪・四輪ローン、クレジットカード、教育ローン等の各種金融商品の 1 つ）として商業銀行が提供するものである。外国銀行及び外銀支店による住宅ローン提供も行われているものの、地場商業銀行（国有商業銀行・民間商業銀行）が主たる住宅ローン提供者である。なお、これらの住宅ローンはベトナム人向けに提供されている。外国人がベトナム地場商業銀行から借入れを行うことは困難であり、ベトナムの口座に入金した自己資金による購入が一般的である。

商業銀行が提供する住宅ローンについては、借入当初 1 年間は固定金利での優遇金利が適用され、2 年目以降は変動金利に移行する商品が多く見られる。2023 年 11 月時点では、商業銀行の借入当初の優遇金利は 8%/年程度、優遇期間終了後の金利は 12～15%程度となっている。また、物件価格に対する融資率（LTV）は 70～80%程度、貸出期間は最長 25 年間程度とする商業銀行が多い。なお、繰上げ返済に伴う手数料として、1～3%の手数料が課されることも多く、長期・固定金利での住宅ローン提供は一般的ではない。

表 38　商業銀行が提供する住宅ローンの概要（主な条件）

	条件
資金使途	住宅の取得（集合住宅・戸建て）
貸付限度額	物件価格（土地・建物）に対して 70～100%
貸付期間	20～35 年間
返済猶予期間	利息、元金ともに返済猶予期間を設定するケースは見当たらない。ただし、利息分は月ごと返済、元本分を 3 か月ごと、半年ごと等から選択できるケースあり
金利（年利）	借入当初 1 年間は固定金利での優遇金利で 5.90～9.75%(2023 年 11 月現在)。2 年目以降は変動金利に移行
繰上げ返済手数料	残高や返済額に応じて 1～3%程度
審査必要書類	国民 ID カード、居住証明書（公安発行書類） 住宅ローン申込書 労働契約書、直近 3 か月間の収入を証明するもの
手続の流れ	①銀行担当者とのアポイント取得 ②銀行担当者による説明と申込み（必要書類の提示、写しの確認

	等） ③銀行による審査 ④ローン契約書の署名および必要書類原本（物件購入契約書、所有権証明書等）の提出 ⑤ローン実行
その他	ローン完済時の年齢に上限を明記するケースあり（65～75 歳）

出所）各行公開情報

低所得者層向けについては、2 行の政策銀行のうち、VBSP（Vietnam Bank for Social Policies：ベトナム社会政策銀行）から次の 2 種類のローンが提供されている。

・貧困世帯向け住宅金融

政府による指示[85]のもと、貧困層に対する住宅金融を提供

・メコンデルタ地域における住宅金融（住宅資金の後払い）

メコンデルタ地域の VBSP 支店（1 中央直轄市、及び 7 省[86]）を通じて提供される。洪水被害を受ける可能性が高い場所の居住者に対して、住宅費用（①商業住宅の購入費用、②自身による建築資金、いずれも対象）の貸付けを行う。

主な条件は以下のとおり。

表 39　VBSP が提供する住宅金融の例（主な条件）

	貧困世帯向け	メコンデルタ地域向け	
資金使途	住宅建築、改修	商業住宅の購入	自身による住宅建築
貸付限度額（千ドン）	40,000	7,000	7,000
貸付期間	最長 15 年間	最長 10 年間	
返済猶予期間	-	当初 5 年間（元本、利息とも）	
金利（年利）	3.0%	3.0%	
その他	主な対象は山岳部の少数民族など	地区人民委員会等の承認がある場合、貸付限度額は 9,000（千ドン）まで増額可能	

出所）VBSP

なお、上記に加えて、社会住宅の供給拡大に対応するための優遇ローン[87]も提供している。社会住宅のさらなる供給拡大が求められる中、2023 年 5 月の首相決定により、金利の引き

[85] 2022 年 4 月の政令（Decree No.28/2022/ND-CP）に基づく。

[86] ロンアン省、ティエンザン省、ヴィンロン省、カントー（中央直轄市）、ハウザン省、アンザン省、ドンタップ省、キエンザン省

[87] 2015 年 10 月の政令（Decree No.100/2015/ND-CP）、及び同政令の改訂に基づく

下げが行われている。2023 年 5 月～2024 年 12 月 31 日までの金利は 4.8%/年に引下げられている（5.0%/年より引下げ）。

また、現地調査（ヒアリング）によると、公的な枠組みとは別に、農村部を中心にマイクロファイナンス組織による互助的な住宅購入資金の融通や親族からの借入れも多く行われているとのことであった。

7.2 住宅金融に関連した規制

ベトナムでは、土地法の規制により、不動産に対する抵当権を設定することができるのは、SBV 監督下の金融機関（実質的には商業銀行）に限定されている。抵当権を設定しないリフォーム目的のローンは、無担保ローンとして取扱われ、相対的に高い金利帯の商品となっている。

なお、住宅ローンの提供にあたっての頭金規制は存在しない。頭金規制は、一般的には投機的な目的での住宅購入を防ぐため仕組みであるが、ベトナムにおいては当該規制が存在せず、住宅価格の高騰を防ぎにくい状況となっている。他国（インドネシア等）では、同種の規制として、住宅面積や住宅種別（コンドミニアム、戸建てなど）に応じた頭金比率、2 軒目の住宅購入時の頭金比率等の設定が行われており、住宅市場の過熱を防ぐ取組みが図られている。

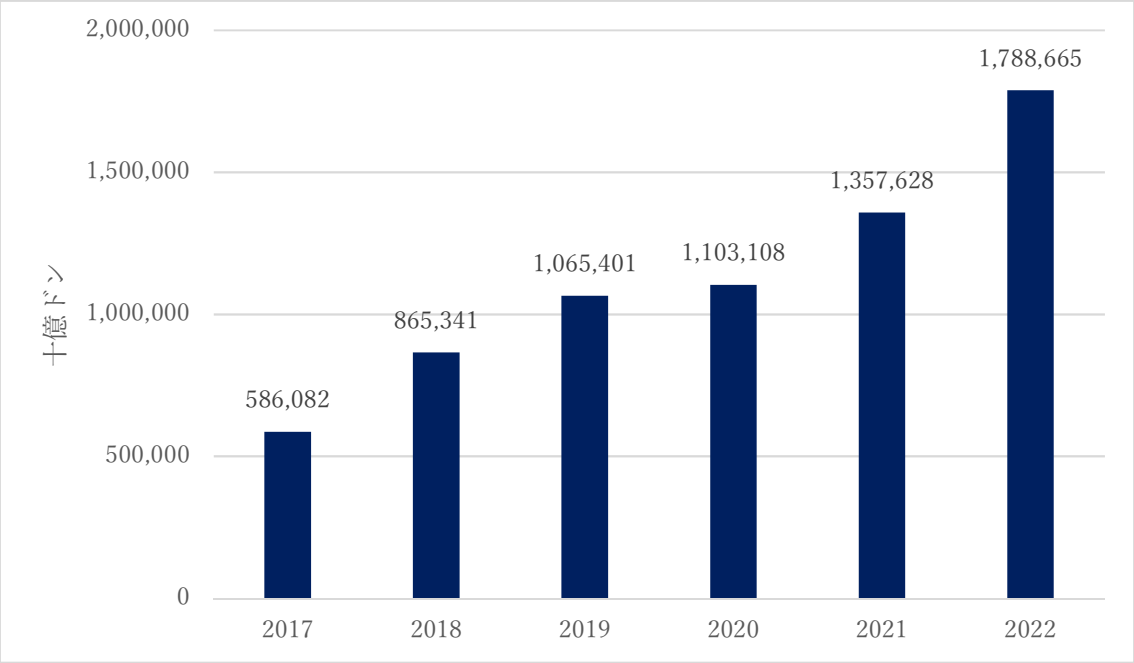
上記の抵当権設定に係る規制を除くと、住宅金融に特有の規制（特に金融機関に対するもの）は見当たらない。ベトナムでは、各金融機関が自行の判断・裁量によって融資額・融資限度（物件価格に対する融資比率）等のローン条件を設定している。現地調査（地場商業銀行に対するヒアリング等）からは、一部の金融機関が独自の取組みとして、取得する住宅の利用目的（自己居住目的又は投資目的）を審査時に確認した上で、ローン条件の調整を行っていることが確認された。

7.3 住宅取得時のリテールファイナンス

商業住宅・個人住宅ともに、住宅ローンが主に商業銀行によって提供されている。

住宅ローン市場規模に関する公的な統計は見当たらないものの、各種公開情報等に基づくと、2022 年末時点で約 1,789 兆ドン（約 10 兆円）の残高規模と考えられている。新型コロナ感染症拡大に伴う、一時的な経済停滞を受けて、2019 年から 2020 年にかけてはほぼ横ばいだったが、リテール向け住宅ローン市場規模は拡大を続けている。不動産市場の一時的な混乱が見られた 2023 年は、2022 年比でほぼ横ばい・微増と見込まれる。

図 34　住宅ローン市場規模の推移



出所）SBV、Vietcombank Securities

個別行の住宅ローン残高については、公表情報が存在しないケースが多い。しかしながら、ベトナムにおいて住宅ローン供給に積極的な主要行の住宅ローン残高（2022 年末時点）を公開情報より算出すると以下のとおり。

表 40　2022 年主要行の住宅ローン残高

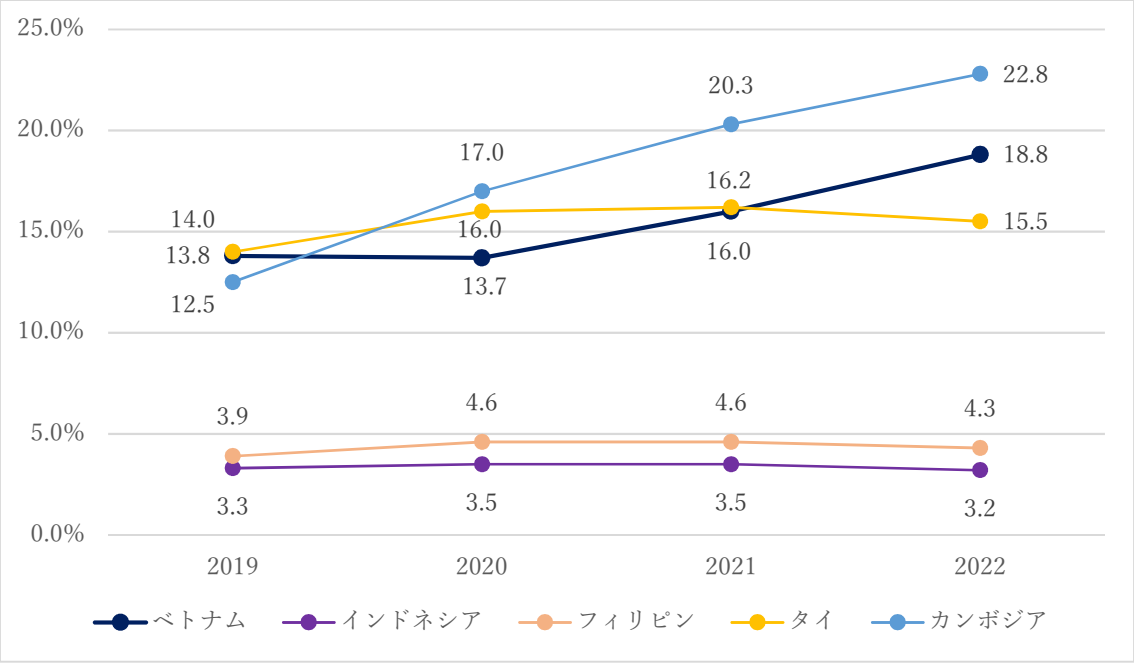
	個人向け住宅ローン残高 （十億ドン）
Vietcombank	289,185
BIDV	220,493
Techcombank	190,260
Vietinbank	142,975
VIB (Vietnam International bank)	84,700
VPBank	82,922

出所）各行公開情報

住宅ローン市場では、Vietcombank、BIDV、Techcombank、Vietinbank の 4 行の存在感が大きい。

なお、住宅ローンの普及率（対 GDP 比）を見ると、ベトナムでは 2022 年末時点で 18.8%となった。新型コロナ感染症の拡大による一時的な経済停滞の影響も少なく、2021 年以降の増加傾向が見られたことから、経済成長に加えて、不動産価格の上昇に伴う住宅ローン市場の拡大がうかがわれている。住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）は以下のとおり。

図 35　住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）



出所）各国中央銀行による公表データ

本調査では、現地調査の中でヒアリングを行っており、住宅金融に関連して以下の点が指摘された。

表 41　住宅金融に関する現状と課題（ヒアリング調査より）

項目	内容
住宅ローンを組むことが可能な層が限定されている	・銀行口座を保有していても、住宅ローンの対象となる層が限定的となっている。 ・一定の頭金が必要な銀行もあり、フルローンを提供できる顧客は少ない。
自己居住目的での実需が旺盛ではあるものの、住宅価格の収入比が極めて高い	・不動産事業者が取扱う物件の多くがミドル～ハイエンド顧客層向けであるが、投機的な購入も存在する。 ・住宅価格が上昇を続けており、収入比が極めて高い。
金利調整を行った上で住宅ローンを提供する	一部の優良顧客（主に富裕層が該当する Priority Customer）や銀行として重要な顧客向けには金利を引下

	げる場合がある。
繰上げ返済の可能性が高い	銀行口座を経由しない収入が多く存在していることから、収入証明書で確認できる以外の収入（現金収入）を繰上げ返済に充てるケースが多い。そのため、繰上げ返済時のペナルティ（手数料）をチャージし、利息収入を確保する必要がある。
住宅ローンの借換えは少ない	2023 年 9 月より、住宅ローンの借換えが法的には可能になったものの、事務手続（権利証の受渡し、完済手続等）が煩雑であり、実際に借換えに至ったケースは極めて少ない。

出所）現地調査より

なお、現地調査では、住宅ローンの審査時に借入人の収入状況の捕捉が難しいことが指摘された。個人信用情報機関（CIC）から取得できる情報は限られているため、借入状況（返済状況を含む。）の把握が困難であることに加え、書面で収入を証明することができないため審査すらできないケースが存在することも挙げられた。具体的には、給与所得者であっても勤務先以外からの副業による収入、特に現金による収入を得ている場合に、それらの収入を証明することができないため、金融機関側で正確に収入を把握することができないことから、返済能力の把握に限界があることやベトナムにおいては、住宅ローンにおける個人信用情報が提供されていないため、個別行が限られた情報の中で与信判断を行わなければならないことから、融資に当たっては慎重にならざるを得ないことなどが挙げられている。
さらに、日本における「125%ルール」（変動金利の上昇時に毎月の返済額に一定の上限を設定し、返済負担を緩和するルール）がないことから、金利上昇時の借入人の返済能力も見据え、より慎重に判断する必要がある。

7.4 住宅ローン商品の比較

ベトナムにおける住宅ローン商品では、主に以下の 3 点を顧客に対し訴求するものが多く見受けられる。

- 最長融資期間　：毎月の返済額に影響する
- 融資率　：物件価格に対する融資割合。頭金金額に影響する。
- 繰上げ返済手数料率　：繰上げ返済額や残存期間に応じた料率。繰上げ返済額や頻度に影響する。

繰上げ返済が行われる可能性の高さに対する金融機関からの指摘があるように、繰上げ返済手数料率が住宅ローン商品の商品性の 1 つとして挙げられることが特徴である。金利については、当初の 1 年間は優遇金利（固定金利）が提供され、固定期間終了後は変動金利に移行することが一般的である。

2023 年 11 月時点の主要な商業銀行が提供する住宅ローン条件（金利、融資率等）は以下のとおり。

表 42　2023 年 11 月主要行の住宅ローン条件（金利、融資率等）

分類	銀行名	優遇金利（%/年）	最長融資期間（年）	融資率（%）	繰上げ返済手数料率（%）
国有商業銀行	Agribank	8.50	25	85	1.0-4.0
民間商業銀行	VPBank	5.90	25	75	3.0
	Sacombank	7.50	30	100	2.0-5.0
	MB	7.50	20	80	1.0-3.0
	SHB (SahaBank)	7.50	25	75	n/a
	BIDV	7.80	30	100	1.0
	VietinBank	8.20	20	80	2.0
	TPBank	8.50	30	100	3.0
	Vietocmbank	8.50	20	70	1.0
	Techcombank	8.50	35	70	0.5-1.0
	MSB (Maritime Bank)	8.99	35	90	0.0-3.0
	PVcomBank	9.00	20	85	0.0-3.0
	SeABank	9.29	25	90	n/a
	VIB	9.50	30	90	2.5
外国銀行	Woori Bank	8.00	30	100	2.0-5.0
	HSBC	9.75	20	70	3.0

出所）The Vietnam Association of Realtors (VARS)

民間商業銀行の大手では、Vietinbank が 7.8%、Vietcombank が 8.5%、Techcombank が 8.5%と、直近数年間の 10%近い金利水準からはやや低下する傾向が見られた。

なお、融資率に上限がある場合でも、購入する物件とは別に担保となる物件や有価証券等を所有していれば、フルローンの提供も行われている。また、不動産事業者との提携ローンも提供されており、資産価値の高い物件を提供する大手不動産事業者の物件については、金利を優遇するケースもあるとのことだった。
元金の返済にあたっては、返済タイミングを選択することができる住宅ローン商品も存在する。毎月支払い、3 か月ごと支払い、半年ごと支払い等の返済タイミングから、借入人の都合に応じた選択が可能となっている。

表 43　主要行の住宅ローン商品の概要

	Vietcombank	BIDV	Techcombank	Vietinbank
金利（2023 年 11 月）	8.50%	7.80%	8.50%	8.20%
融資率	最大 100%	最大 100%	最大 80%	最大 80%
返済負担率（DTI）	（明記なし）	（明記なし）	（明記なし）	（明記なし）
返済条件	元本分は月ごと、３か月ごとの選択可 利息分は月ごと	元本分は月ごと、３か月ごと、半年ごと、１年ごとの選択可 利息分は月ごと、３か月ごと	-	１～３か月ごとの選択可
返済期間	最長 30 年	最長 20 年	最長 35 年	最長 20 年
繰上げ返済手数料条件	残存期間・金額に応じて利率設定	（明記なし）	当初 5 年間は 0.5%～	（明記なし）
担保	不動産、有価証券、預金等			
その他	-	BIDV 支店と同一地域あるいは隣接地域での居住・勤務者が対象	Vin グループ/Thao Dien/M-One 向け優遇金利あり	融資実行後の 8 年間で、融資額の 50%が返済されるように設定

出所）各行公開情報

なお、返済方法では元金均等返済が選択されるケースが多いとされている。また、2024 年 1 月に入ってからは、金利水準の引下げが行われているとの記事も出ており、各行が住宅ローン提供に積極的に取組む傾向が見られている。

7.5 建設資金の調達

不動産事業者の多くは、社債発行（特に私募債発行）及び銀行借入れによる資金調達を行っている。なお、住宅法の規制により、住宅開発を目的とする資金の銀行借入れについては、SBV 監督下にある金融機関（Credit Institutions）からのものに限定されている。そのため、住宅開発を目的とする資金を国外から借り入れることは認められていない。

Vietnam Report 社が公表する、「最も信頼される不動産事業者 10 社 2021 年[88]」において、上位 2 社に挙げられた Vinhomes と Novaland を例として、2 社の資金調達の状況を見ると以下のとおり。

表 44　2022 年 Vinhomes 資金調達の状況

調達額合計（兆ドン）		36.2
資金調達手法の構成比（%）		
	銀行借入れ	49
	社債	27
	その他	24
償還・返済期限の構成比（%）		
	1 年以内	42
	1 ～ 3 年	36
	3 ～ 5 年	22

出所）Vinhomes

表 45　2022 年 Novaland 資金調達の状況

調達額合計（百万ドル）		2,763
資金調達手法の構成比（%）		
	銀行借入れ	32
	社債	48
	転換条項付社債	20
償還・返済期限の構成比（%）		
	9 か月以内	32
	1 年以内	9
	1 ～ 2 年	30
	2 ～ 3 年	14
	3 年以上	15

出所）Novaland

[88] https://sonadezi.com.vn/en/top-10-most-reputable-property-developers-2021/

なお、Vinhomes の資金調達（社債）については、2022 年末時点での平均償還期間が 1.70 年、平均借入金利が 9.11%/年となっている。同社における 1 年以内に償還・返済期限を迎える借入れが、全体の約 4 割を占めている。Novaland についても 1 年以内に償還・返済期限を迎える借入れが、全体の約 4 割を占めている。不動産事業者として、最大手であっても、比較的短期での資金調達が主となっており、長期資金に対する需要は高い。
また、社債償還が困難になったため、実物（不動産）による代物弁済を債権者に打診したとの報道[89]がなされるディベロッパーも存在しており、ベトナムにおける安定した資金調達の難しさがうかがわれる。

（参考）2022 年ベトナム不動産事業者による資金調達の困難について
ベトナムでは 2022 年以降、不動産事業者の摘発が相次いだ結果、不動産業界全体に対する不信感が広まった。不信感を背景に、社債発行による資金調達が困難となる状況が発生した。不動産事業者に関する主な不祥事は以下のとおり。

・FLC グループの会長が株式相場操縦、詐欺・横領容疑で逮捕（2022 年 3 月）
・地場系不動産事業者 THM（Tan Hoang Minh）の会長が私募債の違法発行（虚偽情報に基づく発行）、詐欺・横領容疑で逮捕（2022 年 4 月）
・華僑系不動産事業者 VTP（Van Thinh Phat）の系列投資グループ会社による違法な社債発行、VTP グループ会長が詐欺・横領容疑で逮捕（2022 年 10 月）

これらの事象により、大規模、かつ長期の資金を必要とする不動産開発事業において、資金調達に課題を抱える事業者が多数存在していることが顕在化した。さらに、商業銀行からの借入れも難しくなった結果、資金繰りに窮する事業者も多いと見られている。
また、2022 年 10 月には、上記の VTP グループ会長の逮捕に続いて、実質的に経営支配権を有していた SCB（サイゴン商業銀行）に対する預金取付け騒ぎが発生した。同行では、2017 年～2018 年にかけて SBV による監督検査を受けた際、検査チームに対する贈賄が行われていたことが発覚したこともあり、預金取付け騒ぎにつながった。結果として、SBV の特別管理下に同行は置かれることとなり、不動産市場と関係が深い銀行セクターに対する不信感も高まった。

[89] https://vietnamnews.vn/economy/1636568/novaland-to-settle-bond-debt-using-luxury-property-assets.html

7.6 金融機関の資金調達手法

住宅金融（住宅ローン及び不動産事業者向け融資）を提供する金融機関の資金調達手法としては、預金と社債発行の２つが主なものとなっている。

預金については、SBV によって預金金利の上限が定められている。2023 年における上限金利（ドン建て）は以下のとおり。

・当座預金・１か月以内定期預金　0.5%/年（2022 年は 1.0%/年）

・１～６か月定期預金　5.5%/年（2022 年は 6.0%/年）

なお、６か月を超える定期預金の金利は、各行の裁量に委ねられている。

市場の実態としては、6～12 年か月以内の短期の定期預金が多く利用されている。2022 年時点では、6.2～7.6%/年の預金金利水準となっている。

2022 年の金融機関における金利目安は以下のとおり。

表 46　2022 年金融機関の金利目安（預金金利・貸出金利）

預金金利目安		
	当座預金・6 か月以内定期預金	0.2～0.6%
	6～12 か月定期預金	6.2～7.6%
	12～24 か月定期預金	6.0～7.4%
	24 か月以上定期預金	6.9～7.2%
	平均	5.42%
貸出金利目安		
	貸出金利	9.0～10.7%
	平均	10.19%

出所）SBV

なお、直近 2024 年 1 月時点での主要行の預金金利（12 か月定期預金）は以下のとおり。

表 47　2024 年 1 月時点　主要行の預金金利（12 か月定期預金）

銀行名	預金金利
Vietcombank	4.7%
BIDV	4.8%
Techcombank	4.65～4.70% （預入額に応じた金利）
Vietinbank	4.8%

出所）各行公開情報

社債発行による資金調達については、銀行が発行体となる社債の平均クーポンレートが5.60%/年（2022 年・VBMA より）となっており、預金による資金調達とほぼ同等の水準となっている。ただし、預金が比較的短期で満期となる定期預金で占められている一方、社債発行では 1 ～ 3 年程度、場合によっては 5 年程度の償還期間の社債が発行されており、重要な中長期資金の調達源となっている。

いずれの資金調達手法によっても、安定した中長期資金の調達は困難である。地場商業銀行に対する現地調査では、住宅ローン債権の証券化及びそれによるバランスシートの改善効果に対する期待が示された。特に、2022 年以降に見られた不動産市場の不安定な状況が証券化の検討のきっかけとなり得る、との意見も聞かれた。また、地場商業銀行の多くが、証券会社を子会社として保有していることから、新たな金融商品としての MBS に対する高い関心が示された。ただし、証券化については、ベトナムにおける法制度、組成スキーム、プレーヤー（投資家層）等が未整備・発展途上であることから、中長期的な取組みが求められるところである。

8. 住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討

8.1 住宅市場及び住宅金融市場の課題

住宅市場及び住宅金融市場のそれぞれについて、初期の課題仮説及び本調査（現地調査を含む）を通じて整理を行った。

住宅市場に関する課題は以下のとおり。

表 48　住宅市場の課題の一覧

	初期の課題仮説	本調査を通じて整理された課題
住宅需要	①いびつな人口構造の中、若年層を中心とする都市人口が増加	・いびつな人口構造の中、相対的に収入の少ない若年層を中心とする都市人口が増加している。 （“アフォーダブル”な都市部住宅の不足につながる。）
住宅供給	②“アフォーダブル”な都市部住宅の不足	・**実需（自己居住目的）の底堅さはあるものの、投機的な購入**により住宅価格が上昇しており、中所得者層の住宅取得の障壁となっている。 ・その背景には、土地価格の高騰・許認可の遅延による供給不足が挙げられる。 ・新規開発案件は高価格帯物件がメインとなっている。
	③住宅供給を担う不動産業界が不安定な状態	・資金繰りに窮する中小事業者の存在及び社債償還等に関連する懸念が存在する。 （アフォーダブル住宅を求める実需は特に都市圏において大きく、社債発行問題等により混乱した不動産業界も直近マイナス成長ながら回復が期待される。）
	④質の高い建築資材、建築技術が不足	・日本の建築技術に対する期待は高いものの、販売価格への影響を踏まえると必ずしも採用されるとは限らず、**日本の技術がベトナムにおいて活かせるかは開発案件の価格帯やターゲット顧客に依拠**する。
	⑤都市中心部での不動産開発が困難	・既存住宅の建て替えに必要な居住者の同意、転居先や開発事業者の確保等が困難であり、**都市中心部での不動産開発が困難**となっている。 （中長期的には都市中心部の空洞化が懸念される。）
	⑥不動産管理が十分に行われていない	・中古住宅市場においては修繕積立金が存在しない物件があるなど、共用部の維持管理をはじめとして**物件管理への意識が向上途中**にある。 ・大規模な集合住宅の管理手法が未確立の状態にある。

		（二次市場での流通時に重要となる修繕積立金が管理されていない物件があるなど、将来に向けた中長期的な検討が必要とされる。）
	（新規）※現地調査による指摘	・オフィスアパートメント、コンドテル等、**新たな種類の住宅に関する法規制が未整備**の状態にある。
住宅流通	⑦住宅取得支援税制が整備途上	・住宅取得者向けのインセンティブがないため、住宅市場の活性化につながっていない。 ・なお、社会住宅の開発においては、事業者向けの優遇措置が存在する。
	⑧住宅価格の高騰を防ぐための税制(課税制度)が存在しない。	・投機目的での転売などによって住宅価格が押し上げられている。しかしながら、早期売却により手元資金の確保を図りたい事業者側の事情もあり、政策的な解決策（課税制度）の見直しが待たれる状況にある。
	⑨不動産登記制度がぜい弱	・登記制度は十分に整備されているとは言いづらいものの、日系ディベロッパーが関与する開発案件では現地パートナーが対応する領域であるため、大きな障壁ではない。 ・ただし、登記手続自体に時間を要するため権利証の受領に数年かかるケースもあり、その執行については課題があるといわざるを得ない。

出所）各種公開情報、現地調査

また、短期的な解決が難しいものの、以下の点も指摘された。

・新規開発案件を中心として、住宅・土地関連の許認可取得に時間を要する。

ベトナムにおける不動産開発においては、人民委員会を含む政府機関からの許認可取得に時間を要する、あるいは取得可否が見通しにくい点が指摘された。特に、2022 年以降の不動産市場の混乱に加えて、汚職撲滅の取組みが進められており、許認可の発出に慎重にならざるを得ない当局側の事情も推察される。地場大手の事業者では許認可の取得に問題はないとの意見もあるものの、国家が所有する土地に係る問題であるため早急な改善は望めず、改正土地法の施行が期待される。

住宅金融市場に関する課題の一覧は以下のとおり。

表 49　住宅金融市場の課題の一覧

	初期の課題仮説	調査を通じて整理された課題
住宅購入者	①住宅金融へのアクセスが限定されている。	・銀行口座を保有しない国民の割合は依然として高水準であり、口座を保有していたとしても頭金の準備や高金利などが負担となり、**依然として住宅金融へのアクセスは限定的**である。
金融機関	②住宅金融の担い手であるべき銀行に対する“与信供与規制”が存在する。	・中央銀行による与信供与規制は融資上の制約の 1 つであり、不動産市況が好調な場合には融資が抑制されるケースがある。
	③住宅ローン需要に対する長短資金ギャップが存在する。	・既に資金ギャップが存在し、直近の通達(Circular 08/2020/TT-NHNN)により長短資金のマネジメントがより求められている一方、商業銀行は短期預金・短期債での資金調達を行っているため、ALM リスクが比較的顕在化しやすい状況となっている。
	④個人信用情報の捕捉が困難（与信判断が難しい。）	・SBV による CIC（信用情報センター）は人口カバレッジが向上途上にあるうえ、ベトナムでは一般的な個人間の金銭貸借をカバーできていないため、**信用情報を与信審査に活用することが困難**である。
	⑤土地利用権、住宅所有権の抵当権設定が煩雑	・抵当権の設定プロセス自体に大きな課題は見当たらないものの、登記情報の確認には時間を要するなど実務面では課題が残っている。
	⑥証券化取引に必要となる法制度が整備されておらず、MBS 発行が法的に認識されていない。	・住宅ローン債権の証券化がもたらすメリットは商業銀行でも理解されているが、SSC・MOF・SBV 等による**国家レベルでの対応・検討**がないと実現できない。

出所）各種公開情報、現地調査

8.2 ベトナム側からの要望

現地調査を通じてベトナム側から挙げられた要望及び期待として以下のものが挙げられる。

表 50　ベトナム側からの要望事項

対象	内容
政府機関	・　証券化については、政府当局（特に SSC）及び金融機関からの期待が確認された。長期資金の確保、バランスシートの改善効果等は金融機関が求めるところであり、機構による今後の支援テーマとして極めて有望と見られる。 ・　また、ホーチミン市人民委員会との面談において、日本における公営住宅の開発や大規模集合住宅の管理等に関する関心も示された。目下、ベトナム政府主導のもと 2030 年までに社会住宅を 100 万戸開発する目標が掲げられているが、アフォーダブルな住宅を大量に供給するうえでのノウハウを日本側から学びたいとの発言があり、日本がこれまで培ってきた知見を提供できる余地があると考えられる。
住宅事業者（日本）	・　許認可取得に際しては行政手続に不透明な部分が多く、時間が見通せないため、社内的にも説明が難しい部分が多々あるとの声が聞かれた。行政執行上の課題はベトナムにおいて事業展開するうえで避けられないリスクであり、改善が期待されるところである。 ・　また、住宅販売においては高級住宅を中心に投機筋による転売も多く、事業者として本当に届けたいユーザーに物件が行き届いているかを見極める必要がある。そのほか、顧客へのアンケートをとる商慣習が無く、ペルソナの見定めが難しい点も課題であるといえる。
住宅事業者（ベトナム）	・　比較的短期で発行される社債の償還対応に加えて、建設資金を含む手元資金の確保が重要になっている。2025 年より施行される改正不動産事業法においては、消費者保護の観点から手付金の受領に関して規制が強化されており、日本企業への資金需要は一層高まるものと予想される。 ・　その一方で、中長期的には施工技術などの面で日本企業が優位性を強めることが可能との意見も聞かれた。足元の市況を鑑みて適切な資金支援を行いつつ、各社独自の提供価値を中長期的にアピールすることが重要であるといえる。
金融機関	・　旺盛な不動産需要に対応する住宅ローンを長期で貸出すために安定した長期資金が求められている。 ・　足元では、現地金融機関への出資割合を増やすことから始めてはどうかという意見もあった。

8.3 課題解決に向けた我が国の知見・経験・技術の活用の検討

ベトナムにおける住宅市場及び住宅金融に関する課題、さらにベトナム側からの要望及び期待を踏まえると、我が国の知見・経験・技術の活用が望ましい事項として以下のものが挙げられる。

・フラット 35 の制度、機構業務に関する情報提供

民間金融機関における調達金利（預金金利）が極めて低いこと、住宅ローン金利も同様にベトナムと比して低いこと等の日本市場の特徴はあるものの、フラット 35 に関する制度や機構業務に関する情報提供を行うことが望ましい。相手先としては、SSC 又は MOF が想定される。ベトナム側にとって特に期待が高いと思われる点は以下のとおり。

- フラット 35 の商品性特徴（長期、固定金利の商品性、自己居住目的に限定された貸付等）
  （例）フラット 35 利用層、物件検査の概要等
- 機構による証券化機能（機構 MBS の組成及びモニタリング機能）
  （例）フラット 35 のスキーム
- 機構 MBS の引受先（機関投資家）情報
  （例）機関投資家に対する訴求内容及び方法
- 金融機関にとってのメリット・デメリット
  （例）銀行バランスシートの改善、手数料収入の確保等
- 不動産市場に対するメリット・デメリット
  （例）住宅ローン提供可能な顧客層の拡大

・ベトナムにおいて証券化に必要となる法制度整備支援

前述のとおり、ベトナムでは証券化取引に必要となる法制度が未整備となっている。証券化については、SSC 内での検討が過去にも行われたものの、各種法制度の整備には至っておらず、あらためて法制度整備支援を行うことも検討に値すると考えられる。

・日本における集合住宅の管理手法・制度に関する情報提供

当該領域については既に国土交通省よりベトナムへ支援を提供しているところ、日本側の知見提供には需要が存在するため、継続的に取り組む必要があるといえる。

8.4 課題解決に向けた提案（ロングリスト）

なお、これらの解決策（案）は、機構のみでの対応が難しいものも含まれており、必要に応じて他機関との連携が求められるものも併せて記載している。

表 51　課題解決に向けた提案（解決策の案）

領域	課題	解決策案（時間軸別）	
住宅市場	許認可：新規案件を中心に、住宅関連の許認可取得に長時間を要している。	短期	日本における許認可プロセスの紹介（現状及び過去からの変遷）
		中期	当地行政機関における課題特定、および課題解決に向けた研修実施
		長期	手続プロセス改善支援（承認プロセスの効率化、透明性確保のための仕組み導入支援等）
	住宅建築：省エネ住宅の建築が進んでいない。	短期	省エネ基準適合住宅の建築を促進するための制度紹介
		中期	業界団体が認識する課題特定および課題解決に向けたロードマップ策定支援
		長期	制度設計（住宅事業者向け・住宅取得者向けのインセンティブや各種規制）の検討・策定
	住宅価格：物件価格の高騰が進んでおり、アフォーダブルな住宅が少ない。	短期	日本における住宅取得政策および住宅価格の高騰を防ぐ施策に係る情報提供（取得支援・投機抑制税制、住宅ローン控除制度等）
		中期	住宅価格に影響する要因（政策以外要因）に関する調査支援 ※人件費、建築資材費、土地利用料など、住宅価格を構成する要因の理解
		長期	住宅価格に関する政策策定支援
	住宅管理：既存社会住宅の建て替えが計画通りに進んでいない。	短期	築古物件の建て替え事例紹介
		中・長期	居住者同意取得、移転先確保、事業者の確保に向けた政策策定支援
	住宅管理：大規模な集合住宅の管理手法が確立されていない。	短期	日本における集合住宅の管理手法紹介
		中・長期	当地における課題の特定と管理手法導入支援
	住宅管理：物件数が急増す	短期	長期修繕計画ガイドライン制度、修繕

	る中、修繕計画が不在である。		積立金制度の紹介
		中・長期	各種制度の導入に向けた制度整備支援
	住宅管理：新しい種類の物件に法規制が追い付いていないケースがある。	短期	物件種別ごとの建築規制等の紹介
		中・長期	新たな物件種別に対応可能な制度整備支援（諸外国事例を参照した制度整備支援）
住宅金融市場	融資：正確な収入を証明することが難しい。	短期	日本における所得税制の紹介
		中・長期	所得の捕捉率向上に向けた課題特定とロードマップ策定支援
	融資：個人信用情報の整備が不十分である。	短期	日本の個人信用情報制度の紹介
		中期	個人信用情報制度のさらなる充実に向けたロードマップ策定支援
		長期	個人信用情報制度の構築支援
	融資:Unbanked 層が約 80%に達している。	短期	日本における金融包摂の歴史的経緯の振返り内容の共有
		中・長期	当地における課題特定と金融包摂の深化にむけた施策検討支援
	資金調達：グリーンボンドの発行が難しい。	短期	日本における制度紹介
		中期	市場関係者の課題特定支援
		長期	市場制度構築のロードマップ策定支援
	資金調達：社債発行問題によりディベロッパーの資金調達が難しい。	短期	周辺国及び日本での社債発行に係る制度（投資家保護、外国投資家呼び込みに係る制度等）の紹介
		中・長期	社債市場の健全性確保に向けた取組み支援（市場ルールの形成、モニタリング能力向上等）
	資金調達：住宅ローン債権を裏付資産としたMBS発行が不可能である。	短期	日本における証券化スキーム（機構MBS）紹介
		中期	証券化のモデル（住宅ローン債権の証券化を想定）の構築支援
		長期	信託法を含む証券化に必要とされる法制度整備支援

出所）各種公開情報、現地調査

参考）第 1 回渡航時のヒアリング内容（2023 年 9 月）

ベトナム・金融機関		
1. 住宅金融市場	需給 バランス	・ 投機筋からの住宅需要は一時的に減少しているものの、今後 8 年ほどは大きく成長していくと予想される。 ・ 実需は旺盛で住宅ローンの申込も急増しているが、高級物件の開発が多いため収入比が極めて高く、アフォーダブルな価格の住宅が不足している。 ・ 開発事業者の収益は低迷しており、資金需要は強い。
2. 住宅ローン商品	提携	・ 一定の大手開発事業者を通じてプロジェクトベースで住宅ローンを提供する銀行もあれば、特定の事業者と提携せずにローンを提供する銀行も存在する。
	融資審査	・ CIC の信用情報には個人間の貸し借りが記録されていないなど、改善の余地があるといえる。 ・ リスク管理の一環として、住宅ローンの借入目的（投資・自己居住）を自主的に確認する銀行もある。 ・ クレジットスコアリングは存在しているものの、それだけでは与信審査が機能せず、各行は専門の顧客担当者によるスクリーニングに依存している。
3. 将来の見通し	-	・ ベトナムは依然として有望な投資先であると感じる。特に、不動産セクターはベトナムにおける成長ドライバであり、今後とも注力していく。 ・ ベトナムの金融市場は未だ発展途上にあり、債券の発行体としての透明性の確保が重要
4. 今後の課題	-	・ 人口のほぼ 80%が銀行口座を持たず、多くの国民が融資にアクセスできない中、パンデミックによって生じたオンライン送金需要の増加により、口座数自体は増加している。 ・ 副収入や現金収入により正確な収入証明が困難であること、繰り上げ返済リスクに対するマージンを確保するために高金利にせざるを得ないこ

		と、借り手が頭金を支払うことができないことなど課題は山積している。 ・ 開発事業者に関連するリスクとして、事業者が融資を受けるため意図的に虚偽の建設申請を当局に提出するケースもあるため、銀行は信頼できる事業者を慎重に選択することが求められる。
5. その他	証券化への関心	・ 証券化には可能性があると考えており、MBS の発行は常に検討している。 ・ MBS は中長期的に検討すべき課題であり、導入のハードルは高いと考える。しかし、現在の住宅市場の不安定さを鑑みると、証券化を検討する良い機会となる可能性がある。
	その他	・ 現在の社債の流通状況をみると、昨年 10 月頃に比べて流動性は改善している。 ・ 昨年は信用問題を起因として不動産市場が低迷したが、目下持ち直しているといえる。 ・ 一部の銀行はグリーンボンドの発行を検討しているが、現時点では市況が芳しくないため、検討段階にとどまっている。
ベトナム・住宅開発事業者		
1. 日本との関係	日本による投資実績	・ ベトナムにおいて、日本によるインフラ投資プロジェクトはその多くが成功している。ベトナムへの ODA において日本は最大のドナーであるが、民間セクターにおいてはシンガポール・韓国に次ぐ 3 位となっている。 ・ 一方、不動産セクターへの日本からの投資は相対的にまだ少ないと感じており、さらなる日本からの投資及び日本企業とのマッチングにも期待したい。
2. ベトナム不動産セクターの概況	不動産セクターの特徴	・ ベトナムにおいて、全企業 80 万社のうち中小企業(SME)が 99%以上を占めており、不動産セクターは多くの企業が存在する重要なセグメントである。中でも上場企業は少ないため、ベトナムに進出するディベロッパーが注目すべきなのは、最良の現地パートナーを見つけることである。

	不動産開発における政策	・ ベトナムでは、住宅開発について国家レベルの戦略(National Strategy)と省レベルの戦略(Provincial Strategy)のそれぞれが定められており、2030 年までに 100 万戸の社会住宅(social housing)を供給することが目標として設定されている。 ・ 現在の関心は 50 年後・100 年後のベトナムの姿についてであり、人口構成が変化していく中でどのように対応していくのか、という点である。 ・ 何百万戸ものマンションが放棄されている中国のような現状を避けなければならないとも考えている。
	法規制	・ 社債発行については、Decree No.08 on Corporate Bonds（社債の償還延期・現金以外での償還を容認）の期限が 2023 年 12 月末までであったが、2024 年までの延長を要請しているところ。そんな中でも、最大の問題は中長期での資金が不足していることであり、日本からの資金も期待したい。証券法(Law on Securities)を改訂することも検討すべきと考えるが、MOF に対して首相が同法の改訂を指示している。 ・ 2017 年には、Resolution No.42 にて、投資登録証明書(Investment Registration Certificate)を取得することで、レッドブックなしでも抵当権の登記手続ができるようになった。
3. インセプションレポートへのコメント	今後の展望	・ 現状、信用情報機関の信頼性が低いため、銀行は担保価値をベースに融資せざるを得ない。そのため、次のステップとしては、信用情報の整備を見据えていきたい。 ・ 株式持ち合い(cross ownership)の観点では銀行と大企業との結びつきが強く、不明瞭な取引が存在することも課題である。これにより、銀行が不動産担保を過大に評価し、融資額を増やすケースもある。

	MBS 発行	・ 市況を鑑みると、住宅購入者が低いコストで住宅金融にアクセスできる点に興味がある。バングラデシュのグラミン銀行のように、低金利・無担保のスキームを住宅金融に活用できないか。現状、社会住宅であっても頭金として 20%程度を前払いする必要があり、改善するべきと考えている。 ・ 証券化自体の考え方は理解できるが、ベトナムでどのように実現していくかのアドバイスが必要。実現に向けては、SBV や MOF、MPI に働きかける必要がある。
ベトナム・公的機関		
1. 期待内容等	日本への期待	・ 現在、ベトナムの住宅市場は社債問題で混乱しているが、今後日本が証券化市場構築の観点から支援してくれるのであれば有益であると考える。 ・ ただし、その場合は法改正も必要になり、証券法(Law on Securities)や金融機関法(Law on Credit Institution)などを改正しなければならない。この領域も日本が支援してくれることを希望する。
	今後の展望	・ 足元では、中長期の住宅ローンを組むことができない点が問題である。海外からの資金供給も事業者向けが中心であり、住宅購入者への便益は限られている。
2. ホーチミンにおける不動産セクターの概況	住宅計画	・ 住宅開発計画では社会住宅および個人住宅それぞれにおいて目標を設定しており、住宅金融や土地開発に関するソリューションを検討中。 ・ 2025 年のマイルストンに向けて、約半分の年月が経過したが、目標の達成度合いは 30-40%程度に留まる。その理由としては、各種規制による制約のほか、パンデミックに伴う混乱などが挙げられる。
	住宅金融	・ 住宅金融の観点では、ホーチミン市には 2 つの財源がある。1 つは Techcombank が設立した投資信託（公共利用としてベトナム初の試み）であり、もう 1 つは住宅開発基金(Housing Development Fund)である。後者は市職員など公務員が利用でき、100 万ドルの規模を有する。

		・ 証券化については、SBV および MOF にアプローチする必要がある。
	住宅管理	・ 社会住宅はアフォーダブルであり多くの住民に住宅を提供できるため、今後とも推進していきたい。その観点の中で、日本からも住宅の開発・運営について学びたいと思う。 ・ その他の課題として、竣工から 50 年以上経過した老朽化住宅の改修、大規模アパートメントの運営管理手法についても知見が不足している。
日本・金融機関		
1. ベトナムにおける企業進出動向	業種･業態	・ 工業製品や消費財の受託製造など、いわゆる「チャイナプラスワン」としてベトナムを活用する相談が相次いでいる。 ・ これまでは製造業が中心だったが、最近では食品や飲料などの非製造業領域への進出も進んでいる。 ・ ベトナム進出の際は、最初にホーチミンを目指すのが一般的である。
	進出状況	・ 円安やパンデミックの影響により、日本企業の参入は減少している。コスト面でのベトナムの優位性は薄れつつあるが、勤勉なベトナム人材は優秀であり、日本企業からも評価されている。
2. 本邦事業者の課題・問題意識	会計･財務	・ 特に税務などは現地の複雑な規制に対応する必要があるため、単独での対応は非常に難しい。 ・ 近年、親子ローンにおける資金使途について非常に詳細な説明が求められる傾向にあり、移転価格税制の観点で特に注意が必要である。 ・ 損金算入するために必要なインボイスのない支払が一部あるため、課税所得と帳簿利益が乖離していく傾向にある。旧正月である「テト」の給与は月給と同額の現金を支払うのが慣例だが、損金算入できないなど取り扱いが特殊な取引がある。
	許認可取得	・ 住宅関連の許可取得は、非常に困難である。 ・ 法人設立のハードル自体は高くないものの、不動産業界への外資参入には厳しい制限が存在する。 ・ 現政権が賄賂を徹底的に排除する方針を打ち出

		しているため、従前と比較して担当者レベルでは手続きが一定遅延する可能性がある。 ・ スタッフレベルの日本人が就労ビザを取得する場合、国民の雇用保護の観点から、日本人が就労することの必要性について説明が要求される。
	労働市場	・ 賃金は、年間約 3%の物価上昇に応じて上昇させる。 ・ 人材の流動性は非常に高く、毎年他の企業と同じペースで賃金を引き上げるのが一般的である。
	その他	・ 省の境界に立地する工場では、両方の省から電力供給を受けることでバックアップを図る例もある。 ・ 交通渋滞、税関での輸入品の滞留、工業団地（特に北部）の不安定な電力供給などはベトナム特有の課題といえる。
3. その他	日本企業の役割	・ 日本企業を投資家（資金を出す立場）として見ている傾向が強い。
	日本企業のプレゼンス	・ 日本企業の存在感はそれほど高くない。技能実習生を含め、ベトナムに力を入れている韓国企業に押されているように感じる。 ・ ベトナムの消費者は「日本製品は高品質」という印象を持っているものの、韓国製品との価格差を覆すほどではないようだ。
日本・不動産開発事業者		
1. ベトナム不動産市場	市況	・ 2022 年第 3 四半期以降、許認可取得や銀行融資の引き締めがボトルネックとなり、市場成長が鈍化している。しかし、ホーチミン市等の都市圏を中心に不動産需要は依然旺盛であり、回復が期待される。 ・ また、目下銀行からの資金調達が困難になっているものの、外資からの投資が求められている局面でもあるため日本の事業者にとってはチャンスともいえる。

	今後の戦略	・ ベトナムは 100%外資による会社設立が可能なため、インドネシアと並ぶ注力国である。 ・ 不動産価格は高騰しているが、消費者の購買力は驚くほど強く、今後もベトナム市場に注力していくことになるだろう
2. 住宅開発の課題	提携	・ 販売とマーケティングは現地パートナー、建設技術は日本の開発事業者と役割を分担するのが理想である。 ・ 出資のタイミングは、資金を求めるローカルパートナーと許認可リスクを最小限に抑えたい日本の開発事業者との間のせめぎ合いであり、各企業は独自の出資条件を設けている（土地使用権譲渡時の出資、資金保護のための銀行保証設定など)。
	許認可	・ 新たな開発プロジェクトに関する許認可を取得することが難しくなりつつある。 ・ 現在、不動産関連三法（土地法・住宅法・不動産事業法）の改正が進められているが、改正直後は企業が足踏み状態になるはずだ。 （その後、2024 年 1 月にかけていずれも改正が行われた。）
	不動産登記	・ 登記されている情報は不透明であるといわざるを得ない。人民委員会・土地管理局へレッドブック原本の写しを発行するよう依頼することも出来るが、一定の時間・費用を要する。
	販売	・ ベトナムでは住宅販売時に顧客アンケートを取る習慣がないため、ペルソナを把握することが難しい。実需と投資を区別することも困難である。 ・ そのため、営業担当者との面談を通じて顧客イメージの向上に努めているのが現状である。
3. 住宅金融の課題	融資利用	・ 住宅ローンを利用した投資目的の住宅（購入権を含む。）の転売によりマンション価格が高騰しており、当局による規制が待たれている。
4. その他	物件管理	・ 賃貸物件の募集は Facebook 上に掲載されることが一般的。ベトナムにおいて家主の立場は強く、賃借人にとって家主との関係構築は重要といえる。家賃の支払いは、日本のような口座引落では

		なく銀行振込にて行うことが一般的である。 ・ 一般に、管理組合は複数社から見積もりを取って管理会社を毎年変更する。物件数が急増する中修繕積立金制度がほぼ存在しないため、修繕計画が今後の課題となるはずだ。 ・ 開発事業者は管理会社の決定を先延ばしにする傾向があり、管理費が不確実な状態で物件が引き渡されることもある。
	日本企業の価値	・ 日本の開発事業者が提供できる価値は、建設品質・衛生・コンプライアンスといった目に見えにくい領域になる傾向がある。ベトナムでも量より質への移行が進む中、必ず評価されるはずである。その意味で、中長期的にベトナムでビジネスを展開するビジョンを持つことが重要だ。 ・ 実は、技術的価値の提供は日本の事業者にはそこまで期待されていない。ただし、現地パートナーの規模が小さい場合には、日本の施工管理技術が高く評価されることもある。

参考）第 2 回渡航時のヒアリング内容（2024 年 1 月）

ベトナム・金融機関		
1. 不動産市況	需給バランス	・ 不動産価格が高いため、一定の資金を持ち、金利が下がりつつある状況にあっても住宅を購入しない消費者が多い。 ・ 不動産市場の回復は、2024 年の後半になるだろう。
2. 住宅金融の提供	融資	・ 融資額は物件の市場価格の 50%程度になることが多い。 ・ 別に担保があれば 100%まで融資することは可能だが、ベトナムでは金利が大きく上下するため、銀行側も保守的にならざるを得ない。
	日本への期待	・ 日本の金融機関がベトナム市場に参入するためには、市場を理解し、当局と適切なコミュニケーションをとることが重要 ・ 現状、日本の金融機関は総じて 10%程度しか出資しておらず、まずは出資割合を増やすことから始めるべきではないか。 ・ 金利の変動のほか、融資規制なども厳格であるためリスク管理は重要。業務プロセスのデジタル化や融資先業種の選定等を通じ、不良債権率を抑制する銀行もある。
ベトナム・住宅開発事業者		
1. ベトナム不動産セクターの概況	不動産市況	・ 2023 年 1Q 以降、不動産市場は回復傾向にあるが、回復スピードは非常に遅い。ただ、SBV が利下げしたため、より良い投資先として不動産を購入する人が増えると思う。 ・ 不動産価格の上昇については、住居の供給不足が原因ではないか。 ・ 現在のベトナム不動産市場は非常にアンバランスである。高級住宅が 7 割以上を占めており、アフォーダブルな住宅がほぼ無い。 ・ 本格的な市場回復は、現在の回復トレンドが続けば、2024 年後半になるだろう。

	住宅金融の提供	・ 住宅購入者の 70%ほどが、融資を選択している。 ・ 昨年は市況が悪く、銀行融資へのアクセスが制限されてしまったが、今年は融資利用の拡張が期待されるところ。
	TOD 開発	・ メトロ 1 号線は 2024 年中に開通する予定であり、財務上の課題も解決済みであるため順調に進行していると認識。TOD 開発は都市開発上重要なトピックであり、土地法でも言及されている。
2. 日本企業への期待	今後の展望	・ 日本企業との協業は、ポートフォリオを多様化し、完工までの期間を短縮することが目的である。ノウハウ提供のほか、安定した資本を保有していることも魅力。
	日本への期待	・ 足元の市況では日本企業には資金が求められる傾向にあるが、中長期的には施工技術などの面で友好的な関係性を築くことができるはずである。 ・ 自社単独では住宅金融の機能を提供することができないため、日本の開発事業者による住宅購入者向けの融資ソリューションの提供に期待したい。 ・ ベトナムには日本と同じく約 1 億人の人口がいるが、人口構成を鑑みると実需が旺盛なのは確かである。中でも中流階級の増加は特に顕著であり、ベトナム現地の金融機関には融資規制が課せられており、開発事業者も独自で住宅融資を提供できない現状を鑑みると、日本の金融機関による追加投資やフルバンキングサービス提供を期待したいところ。
3. 法規制	住宅関連法	・ 住宅関連 3 法（土地法・住宅法・不動産事業法）は 2025 年 1 月から施行される予定である。 ・ 特に住宅法は国際基準にも合致したスタンダードを定めており、住宅市場のさらなる発展に資すると認識 ・ 不動産事業法第 42 条にて、住宅ローンの不良債権の取り扱いが規定された。金融機関法(Law on Credit Institution)の改正も、不動産市場に一定の影響を与えるだろう。

4. 諸課題	建て替え	・ 建て替えには居住者全員が合意する必要があるため、既存地域の再開発は非常に困難である。それゆえ、どの会社も手を出したがらない現状がある。
	許認可	・ プロジェクトにおいてはLUR（土地使用権）の取得が最大の問題だが、納期を守って完工してきた実績がある。そのため当局に信頼されており、許認可の取得は問題にならない。
	管理費	・ 開発事業者が顧客から受領した販売価格の 2%程度の修繕費を積み立てておくことは一般的であり、業界全般としても浸透しつつある。 ・ ただ、MOC は、修繕積立金を管理組合に渡さずに事業者が着服したり、管理組合が悪用したりすることを問題視している。
ベトナム・公的機関（政府機関・研究機関）		
1. ベトナム不動産セクターの概況	不動産市況	・ 市況悪化のきっかけは、パンデミックにおいて不動産セクターの事業環境が悪化したことに加え、住宅開発に関連する各種法令（土地法・不動産事業法・住宅法・投資法・都市開発法など）の間で齟齬が生じていること、アフォーダブルな住宅の供給が不足していることにある。 ・ 市場の成長率はコロナ前の水準には戻りつつあり、引き続き回復傾向にあるといえるが、新法が施行される 2025 年まで時間があることもあり、2024 年も困難な一年になるだろう。回復の兆候を示すのは 2025 年になるのでは。
	社会住宅の建設	・ そもそも、社会住宅はベトナム戦争で夫を亡くした妻が多かったことが背景にあり、貧困者・工場労働者・学生等、政府の政策上特定された属性の国民向けに提供されている。 ・ 社会住宅の建築プロセスを短縮できないか、検討しているところである。 ・ 開発事業者向けには土地税・土地使用料の減免等の優遇策を提供しており、商業住宅以上に社会住宅を建設するプランの実現を目指している。 ・ 購入者の審査や政府による資金援助などで課題

		は山積しており、シンガポール等の事例から学んでいるところである。 ・ また、社会住宅の購入に際して住宅を保有していない事を確認する必要があるが、共通データベースが無いため確認が困難である。虚偽申請を行った場合は住宅を没収するなどペナルティを課しているが、限界がある。
2. 課題認識	インテリムレポートへのフィードバック	・ 許認可プロセスの見直しも重要だが、根本的に必要なのは複数の法令に準拠していることを確認するための確認作業の統合化である。これらの確認作業を統合することで、許認可自体の迅速化・簡易化を期待している。 ・ アフォーダブル住宅の不足に対しては、サステナブルな不動産市場の構築、金融的な支援策、物件価格のコントロール、健全な信用供与等を同時提供する必要がある。平均収入の向上も重要と認識。 ・ ホーチミン市においては、建て替えを行う建築業者を見つけること自体は難しくない。ただし、実際に資金を出す投資家がいない点が課題であり、政府の関与が大きいシンガポールや韓国から社会住宅モデルについて学ぶことも重要だと考える。
	証券化	・ 証券化の検討はベトナム政府の要請を受けて2017 年から進めており、SBV は不良債権の管理を目的としていた。 ・ SSC が検討したものの、現段階では不良債権を証券化することは不可能であると結論付けた。金融機関が保有する不動産セクター向けの不良債権を裏付けに証券化をしても、当該証券から十分なキャッシュフローを確保することが困難であったためである。 ・ 現在は、通常債権を証券化するためのモデルを構築することが必要であると考えており、①Product（何を証券化するのか）、②Institution（誰が証券化するのか）、③Investor（誰が証券を買う

		のか）の三要素を検討している。
	その他	・ ホーチミン市には 4,700 もの古い集合住宅があるが、その再建は極めて困難である。 ・ TOD の推進においては、公共交通・社会住宅の開発は同時進行であるべき。
日本・金融機関		
1. ベトナムにおける企業進出動向	業種･業態	・ 日本企業のベトナムでの事業内容は輸出加工が主だったが、ようやくベトナム国内市場向けにも進出が進んできたという状況 ・ 事業よりもベトナム人材の活用に可能性があるのではと考えている。日本の人材不足解決やコスト削減ではなく、将来的なベトナムでの事業拡大を見据えた人材開発という観点で取り組むことが重要である。 ・ 技能実習では、給与のほか、ベトナムに韓国の製造業が多く進出していることから韓国が人気と聞く。日本でも同様に、帰国後の就職もケアした仕組みを構築する必要があると思う。
	進出状況	・ 日本企業の関心が高い理由は「チャイナプラスワン」の視点で魅力的である点、日本国内での人手不足の解消が可能である点にあるのではないか。 ・ 足元では新規進出は盛り上がっていないが、既に進出している日系事業者がベトナムで事業拡大するケースが多い。 ・ ベトナムの国内市場という点ではホーチミンを中心に、南部への進出も進んでいる。
2. その他	日本企業のプレゼンス	・ 日本製品に対して良いイメージを持っている層にアプローチすることが重要。食品の製品開発などをベトナム人社員に任せるなどし、うまくローカライズすることがポイントである。 ・ 消費財に比べ、不動産は価格が著しく高く、試す・体験することが困難。特に住宅は土着性が強いため、現時点では住宅全体で「日本ブランド」を訴求するのは難しいものの、建築建材では訴求できている例はある。

日本・不動産開発事業者		
1. ベトナム不動産市場	市況	・ 2022 年後半の最も厳しい時期に比べると、実需物件への需要は戻りつつあり、販売進捗は好調 ・ 一方で、住宅ローン金利には大きな変化があった。2022 年 10 月から上昇し、一時 12%を上回ったことからローン借入を決断できなかった実需層も多く、販売のスピードは芳しくなかった。その後、金利は 2022 年末をピークに低下傾向にあり、コロナ前と変わらない水準に落ち着いた。 ・ 2023 年は銀行の融資審査が厳しかった印象はない。2022 年は開発事業者向けのローンで与信残高が埋まってしまい、リテール向けの住宅ローンを出せなかった銀行があったとは聞く。
	今後の見通し	・ 事業者目線では、2024 年は厳しい 1 年になると思う。地価も高く許認可も出づらい中で、救済措置により繰り延べられてきた社債の償還をどう行うかがカギになる。
2. 住宅開発の課題	住宅供給	・ ベトナムでは、都市人口に対して住宅供給が少ない点が課題。ホーチミンでは年間 7～8 万戸の住宅供給が必要とされているが、現状 2 万戸ほどしか供給されていない。 ・ 特にアフォーダブル・中級住宅の供給が不足しており、投資家が高級住宅を買って二次流通させている点も特徴。事業者としては、本当に届けたいエンドユーザーに物件が行き届いているかを見定める必要がある。
	許認可	・ 許認可については、8 年前よりも厳しくなっている。法令を解釈しづらいほか、汚職撲滅の観点で、最終承認を出しづらくなっているのだろう。 ・ ルールがどのように運用されるかが不透明であり、許認可の時期が見通せないため、事業計画を社内で説明しづらいのが悩ましい。
	物件管理	・ 維持管理費については、自社物件では 8 割～9 割の徴収率である。口座引落ができず、振込だけに限られる点も課題

	法改正	・ 不動産事業法の改正について、厳しく運用されると、顧客からの前受金に依存することが難しくなるためプロジェクト初期段階での資金ニーズが高まることは間違いない。 ・ 前受金の取扱いについては、現地開発事業者は抜け穴的な運用を行っており、実際の運用は現時点で見通せないのが現状
	グリーン住宅	・ グリーン認証には一定の認知度がある。認証取得やコンサル依頼の動きはあるものの、力の入れ具合は物件販売先のセグメントに左右される。 ・ 現状、住宅においては購入決定要素にはなっていないと思う。グリーン一本で勝負することは難しい。
3. 住宅金融の課題	融資利用	・ 購入者の半数は銀行融資を利用。提携銀行はJVのマジョリティであるローカルパートナーから提案を受け、協議したうえで決めている。
4. その他	資金調達	・ 現状の資金調達では、JV組成をしたうえで日本からの増資を受ける、またはJVとして建設ローンを借入れることがほとんどである。
	日本企業の価値	・ 日本の開発事業者に対しては、やはり資金が最も求められていると思う。 ・ 不動産を購入するベトナムの消費者にとって、日本の優位性は一定に存在する。 ・ 購入者の視点では、日本企業が入ることで、停滞しがちな工事が予定通り進むのでは、という期待感・信頼感がある。セカンドハウス等の投資用物件の購入などでは、運用上特に関心が高いと思う。