

ベトナム社会主義共和国における
住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査
ファイナルレポート

2025年1月

独立行政法人住宅金融支援機構

ベトナム社会主義共和国における
住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査
ファイナルレポート

2025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。

目次

目次3

0. Executive Summary	10
1. 調査の目的と背景	12
1.1 調査の背景	12
1.2 調査の目的と構成	12
1.3 調査対象地域.....	12
2. ベトナムの概況	13
2.1 概要	13
2.2 人口.....	16
2.3 政治環境.....	18
2.3.1 共産党体制.....	18
2.3.2 国家発展の方向性.....	19
2.3.3 行政機構.....	21
2.3.4 ハノイ市の行政機構	27
2.3.5 行政手続の改善.....	28
2.4 経済.....	31
2.4.1 経済概況.....	31
2.4.2 産業構造.....	31
2.4.3 輸出構造.....	33
2.4.4 輸入構造.....	34
2.4.5 産業の特徴.....	35
2.5 投資環境.....	35
2.5.1 概況.....	35
2.5.2 日本からの投資.....	36
2.5.3 投資先としての魅力	36
2.5.4 投資先としての課題	36
2.5.5 外資規制（総論）	37
2.5.6 外資規制（業種別）	38
3. 住宅政策	41
3.1 住宅政策の概要.....	41
3.1.1 ガバナンス構造及び政策立案プロセス	41
3.1.2 直近の住宅政策.....	44
3.1.3 住宅支援プログラム	47
3.2 ハノイ市における住宅政策の概要.....	48

3.2.1	ハノイ市における住宅開発の背景	48
3.2.2	ハノイ市住宅開発計画（2021年～2030年）	49
3.3	国際機関による支援.....	51
3.3.1	住宅金融プロジェクト（ADB：アジア開発銀行）	51
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）	52
3.3.3	都市改良プロジェクト（WB：世界銀行）	53
4.	住宅市場の現状.....	55
4.1	住宅市場の概要.....	55
4.2	住宅供給の現状.....	57
4.2.1	住宅供給の状況.....	57
4.2.2	ハノイ市での住宅供給.....	59
4.3	住宅価格.....	68
4.4	住宅開発事業者.....	71
5.	住宅関連法の概要.....	74
5.1	民法（契約法）	74
5.1.1	民事契約の形式.....	74
5.1.2	契約の内容.....	74
5.1.3	契約の効力.....	74
5.1.4	標準書式契約	74
5.1.5	一般的な契約	74
5.1.6	住宅契約（売買・賃貸）	75
5.2	土地法	77
5.2.1	土地、家屋、その他の土地に付随する資産の登記.....	77
5.2.2	土地所有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”）	77
5.2.3	住宅所有権証明書（いわゆる”ピンクブック”）	78
5.2.4	認証機関.....	78
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	78
5.3	住宅法	80
5.3.1	住宅の区分.....	80
5.3.2	住宅開発に関する法制度.....	82
5.3.3	住宅開発及び住宅建設プロジェクトの形態.....	82
5.3.4	住宅開発資金	83
5.4	不動産事業法.....	83
5.4.1	取引を行う不動産に関する情報開示.....	85
5.4.2	取引できる不動産の種類.....	86

5.5	担保・執行法制	87
5.5.1	抵当契約の公証	88
5.5.2	担保不動産を差押えるまでの実務上のプロセス	89
5.5.3	計画住宅の担保の差し押さえ	90
5.6	建設法（建築確認手続）	91
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	91
5.6.2	建築許可のプロセス	92
5.6.3	建築許可の内容	92
5.7	グリーンビルディング	93
6.	金融セクターの概要	96
6.1	金融包摂の現状	96
6.2	金融システム	98
6.3	銀行	102
6.4	ノンバンク	107
6.5	マイクロファイナンス	110
6.6	保険会社	111
6.7	資本市場	116
6.7	日系企業による資金調達	120
7	住宅金融市場の現状	122
7.1	住宅金融制度	122
7.2	住宅金融に関連した規制	124
7.3	住宅取得時のリテールファイナンス	125
7.4	住宅ローン商品の比較	128
7.5	建設資金調達	131
7.6	資金調達手法	133
8	住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討	135
8.1	住宅市場及び住宅金融市場の課題	135
8.2	ベトナム側からの要望	138
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	139
8.4	課題解決に向けた提案（ロングリスト）	141
参考）	第1回渡航時のヒアリング内容（2024年9月）	143
参考）	第2回渡航時のヒアリング内容（2024年11月）	149

図表目次

図 1	ベトナムの地図	13
図 2	ハノイ市の地図	15
図 3	ベトナムの人口推移	16
図 4	ベトナムにおける 2020 年時点での人口ピラミッド	17
図 5	ベトナムにおける 2030 年時点での人口ピラミッド	17
図 6	ベトナムにおける「四柱」の変遷	19
図 7	ベトナム中央政府の構造	21
図 8	ベトナムにおいて想定される主な省庁再編（抜粋）	22
図 9	ベトナムにおける行政区分	24
図 10	住宅金融分野における組織構造	27
図 11	ハノイ市の行政機関	28
図 12	PAPI2023 におけるハノイ・ホーチミンのスコア比較（概要）	30
図 13	PAPI2023 におけるハノイ・ホーチミンのスコア比較（詳細）	30
図 14	産業別 GDP 構成比	32
図 15	財・国別の輸出内訳	33
図 16	財・国別の輸入内訳	34
図 17	ベトナムへの直接投資額（FDI）の推移	35
図 18	住宅開発における地方政府の関与	42
図 19	ベトナムにおける住宅区分の概念整理	44
図 20	ベトナムにおける不動産セクターへの資本投資額及び GDP への貢献額	56
図 21	ベトナム不動産セクターに対する海外直接投資の推移（2015～2023 年；認可ベース；十億ドル）	56
図 22	年間完工住宅面積の推移（百万㎡）	57
図 23	地域別に見た住宅完工面積の推移（百万㎡）	58
図 24	2023 年に完工した住宅プロジェクト・戸数の割合（%）	58
図 25	商業住宅プロジェクト数の変化（2022 年・2023 年）	59
図 26	ハノイ市における住宅種別世帯数の割合	60
図 27	種類別に見た住宅完工面積（千㎡）	60
図 28	アパートメントの新規供給状況（ハノイ市）	61
図 29	物件種別に見たアパートメントの新規供給状況（ハノイ市）	61
図 30	Gia Lam 県における新築住宅販売実績（2024 年 9 月期）	62
図 31	ハノイにおける新規アパートメントの供給戸数（2024 年 1 月～9 月）	63
図 32	ハノイにおける新規アパートメントの価格別構成比（2024 年 1 月～9 月）	63
図 33	ハノイにおけるアパートメントの取引件数（2024 年 1 月～9 月）	64

図 34	ハノイにおける不動産価格指数.....	65
図 35	ハノイとホーチミンにおける住宅価格の推移.....	66
図 36	ベトナムにおける社会住宅の開発状況（ハノイ市・ホーチミン市）	66
図 37	住宅価格指数（ハノイ市）	68
図 38	ハノイ市地下鉄の路線図	70
図 39	ハノイメトロ 3 号線の様子.....	70
図 40	主要な住宅開発事業者の市場シェア（2016 年～2019 年）	71
図 41	住宅開発プロジェクトにおける事業者の手續.....	79
図 42	ベトナムにおける住宅区分の概念整理（再掲）	81
図 43	手付金に関する規制内容の変更（未完成不動産）	85
図 44	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	95
図 45	銀行口座保有率（15 歳以上人口比）	96
図 46	CIC 登録者数の推移.....	97
図 47	金融機関全体の不良債権比率の推移	101
図 48	ノンバンクセクターの総資産規模の推移.....	108
図 49	2023 年保険料収入シェア（事業者別）（損害保険）	113
図 50	2023 年保険料収入シェア（事業者別）（生命保険）	115
図 51	ベトナムにおける住宅ローンの一般的な金利構成図.....	122
図 52	住宅ローン市場規模の推移.....	125
図 53	住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）	126
図 54	ベトナムの商業銀行における住宅ローン業務上の課題	127
図 55	MOF に対する本邦住宅税制に関する情報提供	140
表 1	ベトナムの基礎情報.....	14
表 2	ハノイ市・ホーチミン市の基礎情報の比較	15
表 3	主要な指標の目標値.....	20
表 4	省庁の一覧	23
表 5	住宅分野における主要行政組織.....	24
表 6	ハノイ市の投資環境.....	40
表 7	住宅政策に関与する主要な関係機関	41
表 8	住宅開発に関する国家目標.....	45
表 9	MOC が定める集合住宅の分類基準	46
表 10	ベトナム政府が提供する住宅支援プログラムの例	48
表 11	ハノイ・ホーチミンにおける住宅計画の比較.....	50
表 12	ADB による支援概要	51
表 13	SeABank による支援概要.....	52

表 14	WB による支援概要	53
表 15	ベトナム不動産市場の総資産額推移（推計）	55
表 16	2019 年時点での住宅構成比及び人口当たり平均住宅面積	59
表 17	ベトナムにおける社会住宅の開発状況	67
表 18	ハノイ近郊における主要な住宅開発事業者	71
表 19	当事者別にみた不動産取引の条件	76
表 20	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	94
表 21	ベトナムにおける金融機関の分類・事業者数	99
表 22	金融機関の総資産規模	100
表 23	国有商業銀行、民間商業銀行の一覧	103
表 24	銀行セクターによる与信供与構成比	105
表 25	日系金融機関の駐在員事務所の一覧	105
表 26	ファイナンスカンパニーの一覧	108
表 27	リース会社の一覧	109
表 28	ベトナム保険市場の概況	111
表 29	2023 年保険商品別の保険料収入（グロス）（損害保険）	112
表 30	2023 年保険商品別の保険料収入（グロス）（生命保険）	114
表 31	2023 年株式市場の概況	116
表 32	社債発行額（業種別）（ベトナム国内分）	117
表 33	2022 年～2023 年社債発行額（償還期間別）	118
表 34	グリーンボンドの種類	119
表 35	商業銀行が提供する住宅ローンの概要（主な条件）	123
表 36	VBSP が提供する住宅金融の例（主な条件）	124
表 37	2023 年主要行の住宅ローン残高	126
表 38	住宅金融に関する現状と課題（ヒアリング調査より）	127
表 39	2024 年 11 月主要行の住宅ローン条件（金利、融資率等）	129
表 40	主要行の住宅ローン商品の概要	130
表 41	2022 年～2023 年 Vinhomes 資金調達の状況	131
表 42	2022 年 Novaland 資金調達の状況	132
表 43	2023 年金融機関の金利目安（預金金利・貸出金利）	133
表 44	2024 年 1 月時点 主要行の預金金利（12 か月定期預金）	134
表 45	住宅市場の課題の一覧	135
表 46	住宅金融市場の課題の一覧	137
表 47	ベトナム側からの要望事項	138
表 48	課題解決に向けた提案（解決策の案）	141

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)
MPI	Ministry of Planning and Investment (ベトナム計画投資省)
MoNRE	Ministry of Natural Resources and Environment (ベトナム天然資源環境省)
MOT	Ministry of Transport (ベトナム運輸省)
CIC	Credit Information Center (信用情報センター；国家銀行に所属)
PCB	Public Credit Bureau (ベトナム信用情報会社；初の民間信用情報センター)
MARD	Ministry of Agriculture and Rural Development (ベトナム農業農村開発省)

※いずれも 2025 年 1 月時点 (ベトナムでは、2025 年春をめどに省庁再編が検討されている)

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、特にハノイ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、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りつつある。かつては同国経済の中心である南部・ホーチミンへの企業進出が相次いでいたが、直近では中間層・富裕層が増加する北部・ハノイが注目を集めており、ホーチミンに次ぐ進出先として本邦企業による関心が高い。特に、不動産分野においても、価格高騰が進むホーチミンに対し、今後成熟が期待されるハノイとの対比構造が見られる。

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一方、アフォーダブル住宅¹は不足

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。その一方で、不動産価格の高騰は続いており、ディベロッパーによる新築開発物件の平均単価は、2024 年 4Q 時点で北部ハノイにて 2,836 ドル・南部ホーチミンにて 2,994 ドルとなっている。そんな中、ハノイで供給される住宅の多くがミッドエンド²以上であり、アフォーダブルな価格帯の住宅はごく僅かにとどまる。

許認可取得の不確実性については法改正により改善が期待される一方、安定した長期資金の調達³は依然として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かねてより多かったが、2024 年 8 月より施行された不動産改正法（土地法・住宅法・不動産事業法）により、手続の簡易化や迅速化が期待されている。また、住宅法の改正でも商業住宅の開発に当たり親子ローンの活用が認められないなど各種の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。また、SBV に所属する信用情報センター（CIC）が提供する

¹ 概ね平米単価が 1,000~1,300 ドルを下回る商業住宅を指す

² 概ね平米単価が 1,500~3,000 ドルとなる商業住宅を指す

情報については、情報の更新頻度などから活用が半ばとなっている一方、一部の金融機関では同国初の民間信用情報センターである PCB を活用するケースも見られた。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、貸倒れ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”並びに“住宅税制”に対する当局の関心は高く、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。さらに、住宅価格の急激な変動を防ぐ手段として、住宅税制への関心が高まっている。MOF との面談においても、短期での投機的な売買を抑止する観点において譲渡所得税への関心が聞かれており、日本での知見を活用できる領域であると考えられる。

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³の供給が追いつ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、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。

こうした状況は不動産市場、とりわけ住宅市場にとっては厳しいものであったが、2024年に入り現地では最悪期は抜けたとの声も聞こえている。今回調査対象としたハノイでは2022年第3四半期時点では約3,000戸であった新規アパートメントの供給戸数は、2024年第3四半期には8,000戸を超えるなど、不動産市場は回復傾向にあることがうかがえる。

さらに、2024年8月から施行されている住宅関連法の改正により、事業環境の一層の改善が期待されている。

今後も堅調な経済成長が続くと予想されるベトナムにおいて、とりわけ都市部での住宅不足はより重要な問題になっており、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。

1.2 調査の目的と構成

ハノイ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。

また、調査の実施に当たっては、機構が昨年度ホーチミン市を対象に類似の調査を行ったことを踏まえ、当該調査結果を活用することにより、両市の住宅市場を比較し、両市の差異や特徴を把握できるようにすることに加え、2か年度を通じたより詳細な調査結果となるように留意した。

1.3 調査対象地域

ベトナム社会主義共和国ハノイ市

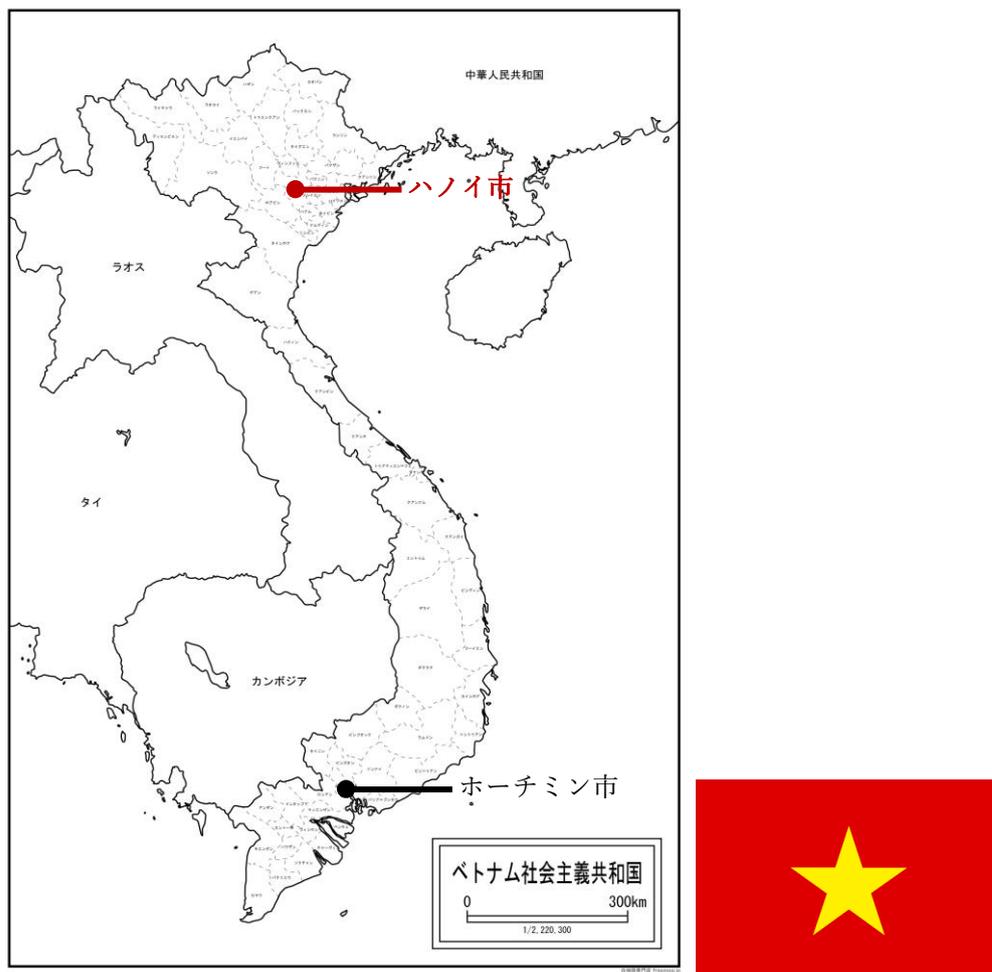
³ 中間所得層でも購入可能な価格帯の住宅。HoREA（ホーチミン市不動産協会）によると、平米単価が2,500万ドン未満であり、販売価格が20億ドン程度の物件を指す（不動産サービス会社であるCBREは平米単価1,000ドル未満と定義）

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 77 万人 (2024 年、IMF) ※2023 年度から約 37 万人増加
面積	32.9万km ² (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	大乘仏教 (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 (2024年12月現在)) ※2023年度からほぼ変動なし
国債格付	BB+ (S&P) (2024年12月現在) ※2023年度から変動なし
政治	社会主義共和国、共産党の単党体制
GDP	名目：4,685億ドル 一人あたり：4,649ドル (2024年、IMF推定値) ※成長率：6.1% ※2023年度からいずれも増加
実質GDP成長率	6.1%(2024年、IMF推定値) ※2023年度からいずれも増加
主要産業	農業、製造業、卸・小売業等

出所) 公開情報

ハノイ市はベトナム北部に位置し、ベトナムにおける政治の中心を担う。人口ではホーチミン市が全国首位であり、ハノイ市は2位に位置する。

ハノイ市の行政区画は1市社⁴ (Thị xã)、12区 (Quận)、17県 (Huyện) に区分され、計29の行政区により構成されている。

⁴ 英語では district-level town と表記され、日本語では「市」「町」に近い概念。ハノイ市では Son Tây が該当する (ハノイ中心部から 50km 西部に位置)

図 2 ハノイ市の地図



出所) ResearchGate

表 2 ハノイ市・ホーチミン市の基礎情報の比較

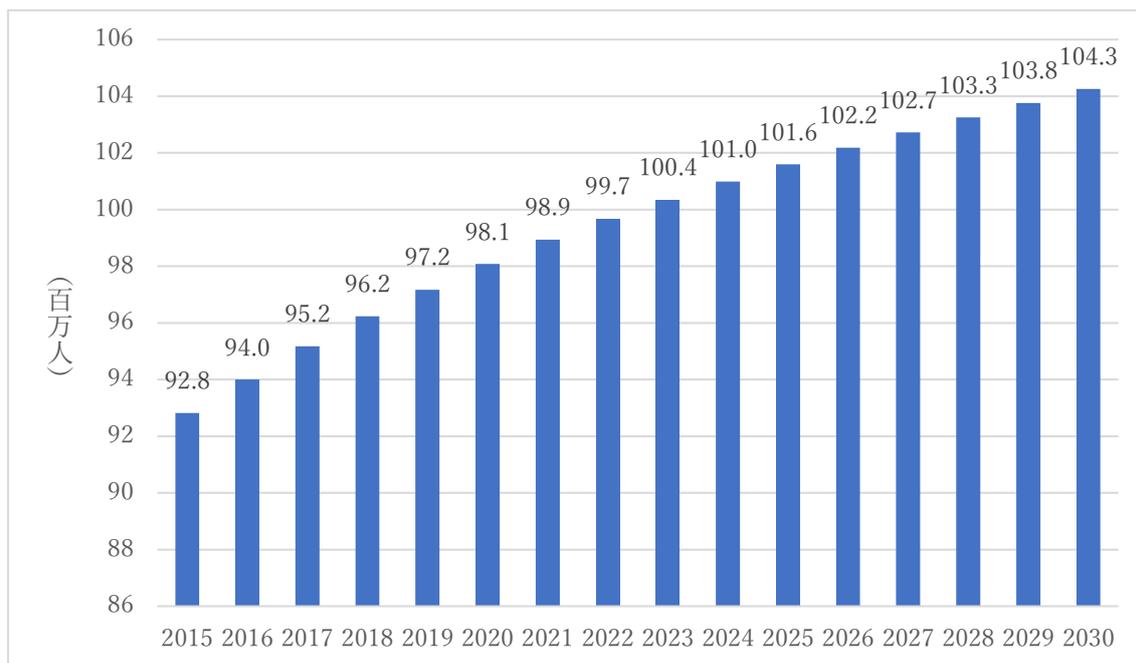
	ハノイ市 (北部)	ホーチミン市 (南部)	(参考: 東京都)
人口	859 万人 (2023 年、GSO)	946 万人 (2023 年、GSO)	1,420 万人
面積	3,360 km ²	2,095 km ²	2,191km ²
人口密度	2,556人/km ²	4,513人/km ²	6,169人/km ²
GRDP	名目: 368億ドル 一人あたり: 4,285ドル (2021年、地方統計局) ※成長率: 3.9%	名目: 531億ドル 一人あたり: 5,793ドル (2021年、地方統計局) ※成長率: 0.7%	名目: 1兆118億ドル 一人あたり: 49,266 ドル (2021年、東京 都)
主要産業	サービス業、工業・建設業等	サービス業、鉱工業・建設業等	情報通信業・金融業・印刷業・機械製造等

出所) 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⁵



出所) World Population Prospects 2024

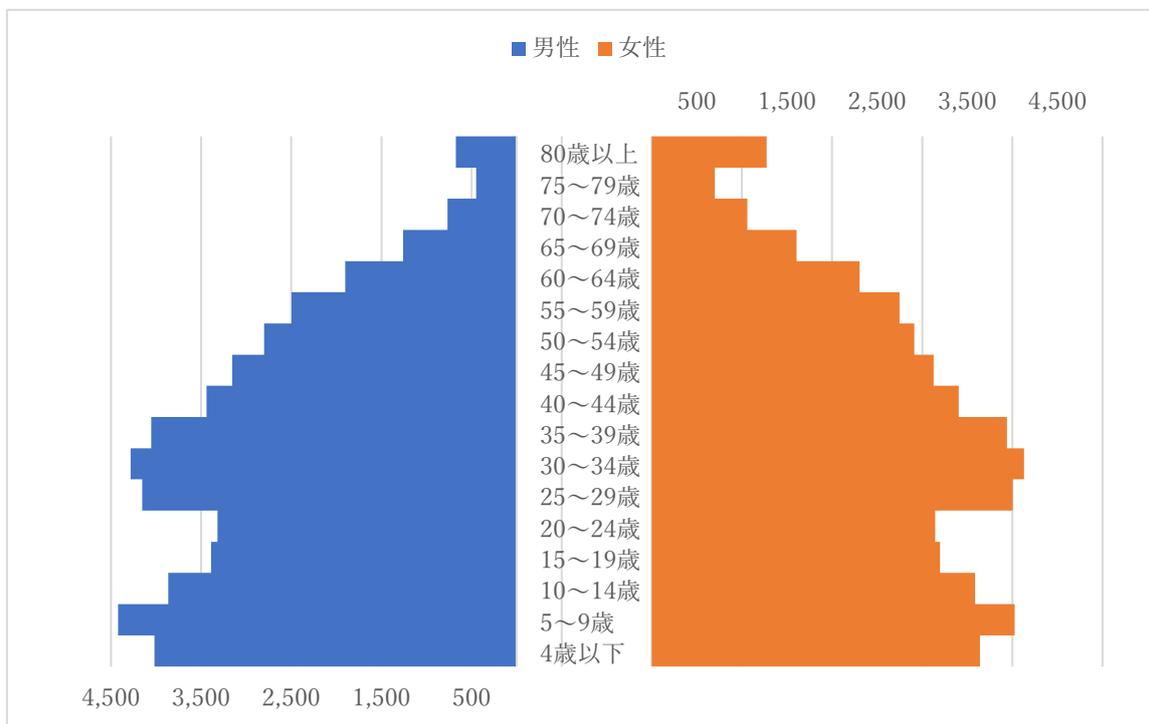
なお、本調査の調査対象であるハノイ市はベトナム北部に位置する首都であり、国内でホーチミン市に次ぎ2番目に人口が多い都市である。ハノイ市には国営企業・多国籍業のオフィスが多数存在するが、南部のホーチミン市がベトナム経済の中心地である。例えば、2024年11月にベトナム国内で新設された外資企業数⁶を見ても、ハノイ市は29件(全国2位)、ホーチミン市は125件(全国1位)となっている。

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。

⁵ 2023年以降のデータは予測値

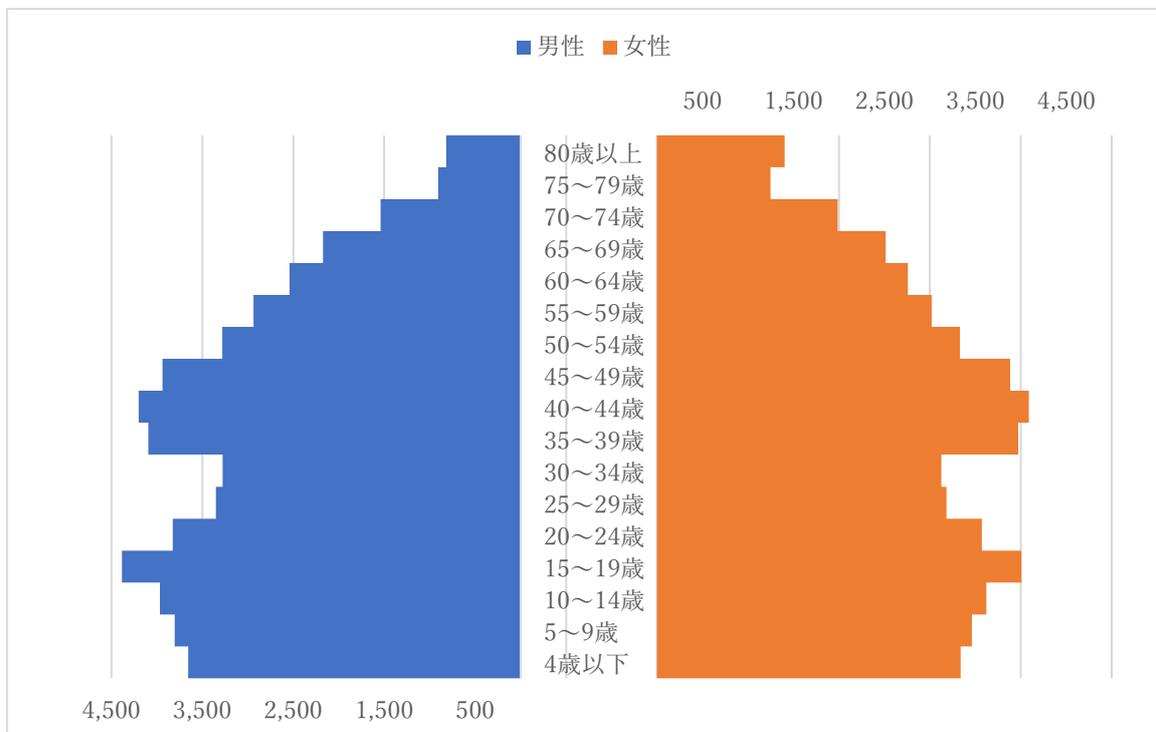
⁶ 外資企業・支店・営業所・駐在員事務所の合計

図 4 ベトナムにおける 2020 年時点での人口ピラミッド



出所) GSO

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、共産党による一党体制の下、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⁷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。本レポート作成時点での四柱は次のとおり。

- ・ 書記長：トー・ラム
- ・ 国家主席：ルオン・クオン
- ・ 首相：ファム・ミン・チン
- ・ 国会議長：チャン・タイン・マン

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。

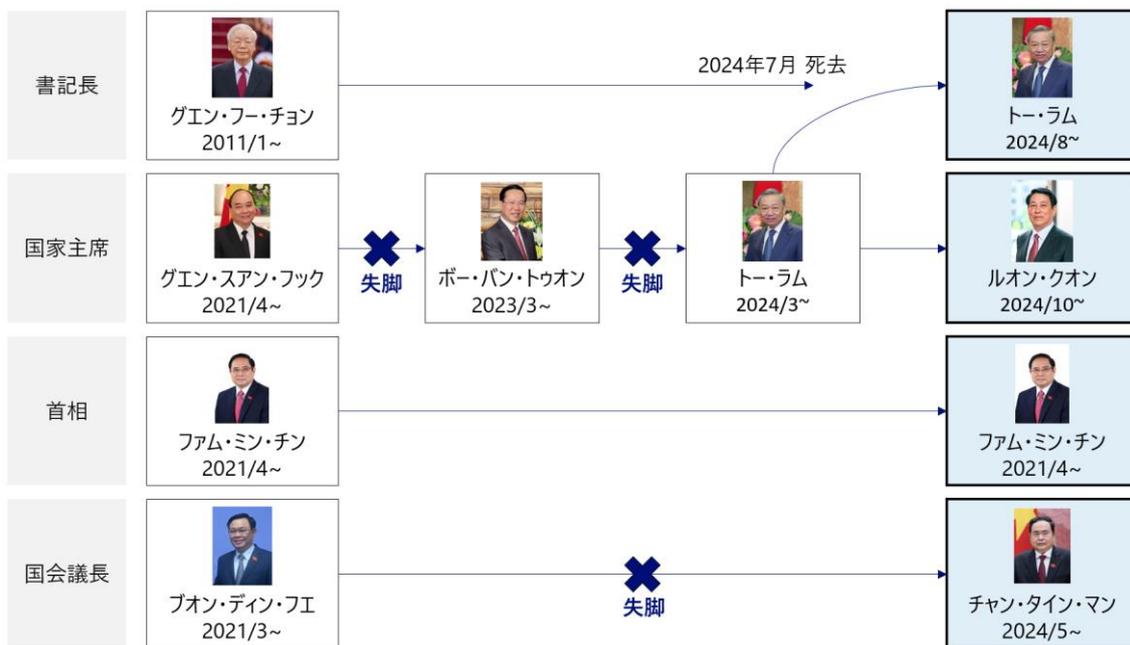
そのような中、2024年7月、13年間にわたって最高指導者を務めたグエン・フー・チョン前書記長が逝去した。チョン前書記長は「竹外交⁸」と呼ばれる対外政策を推進するとともに、安定した経済成長を志向し、消費者物価指数の過度な上昇を抑えるなど高い功績を上げたが、中でも特徴的な功績が汚職撲滅であった。チョン前書記長は公安部長であった2016年から「燃える炉」と呼ばれる汚職撲滅運動をリードし、図に示すように要職者を次々に失脚させた。

チョン前書記長の逝去後、国家主席を務めていたトー・ラム氏が2024年8月より書記長に就任した。上記のように大きな存在感を示してきたチョン前書記長に代わり、トー・ラム書記長がどのようなリーダーシップを発揮するのか注目が集まる場所である。ただし、ラム書記長は公安省の出身者であり、チョン前書記長の右腕として反汚職調査・訴追を担当してきたことから、ベトナムにおける汚職撲滅の動きは大きく変わらないものとみられる。

⁷ これら主要四役はしばしば「四柱」と呼ばれる

⁸ 竹のように堅強かつ柔軟な外交方針を指すとされる

図 6 ベトナムにおける「四柱」の変遷⁹



出所) 公開情報

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。なお、ベトナムでは、5年に1度開催されるベトナム共産党大会において5か年・10か年計画が定められるほか、毎年国会が経済成長目標を設定している。

2021年の党大会では、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。また、年次目標については、2024年のGDP成長率目標は6.0~6.5%であったのに対し、2025年単年での目標が6.5~7.0%として定められた。

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表に示す。

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き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。

⁹ 各ボックス下部の年月は就任月を示している

表 3 主要な指標の目標値¹⁰

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 ¹¹ 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

ハノイ市では独自に GRDP 成長の目標値を設定しており、2024 年中に 6.5-7.0%の成長目標を掲げている。2024 年上期時点でも成長率は 6%となっており、昨年と同時期と比べ 5.97%増加していると報じられている¹²。

なお、ホーチミン市では同時期で 7.5-8.0%の成長目標を掲げている。

¹⁰ https://www.ide.go.jp/Japanese/IDESquare/Eyes/2021/ISQ202120_019.html

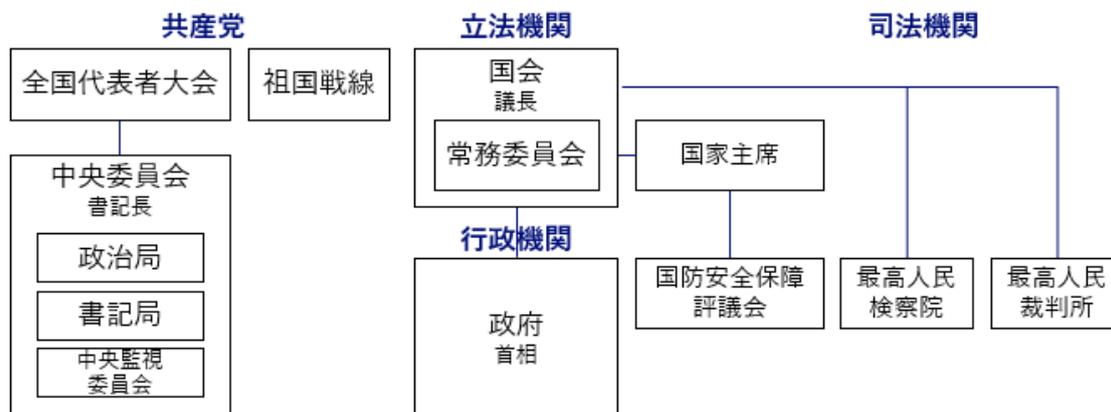
¹¹ TFP(Total Factor Productivity)：全要素生産性。生産性を示す指標の一つであり、資本・労働など量的な生産要素の増加によらない質的な成長を計測する

¹² Hanoi Times 「Hanoi aims for GRDP growth of 7% in 2024」

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 7 ベトナム中央政府の構造



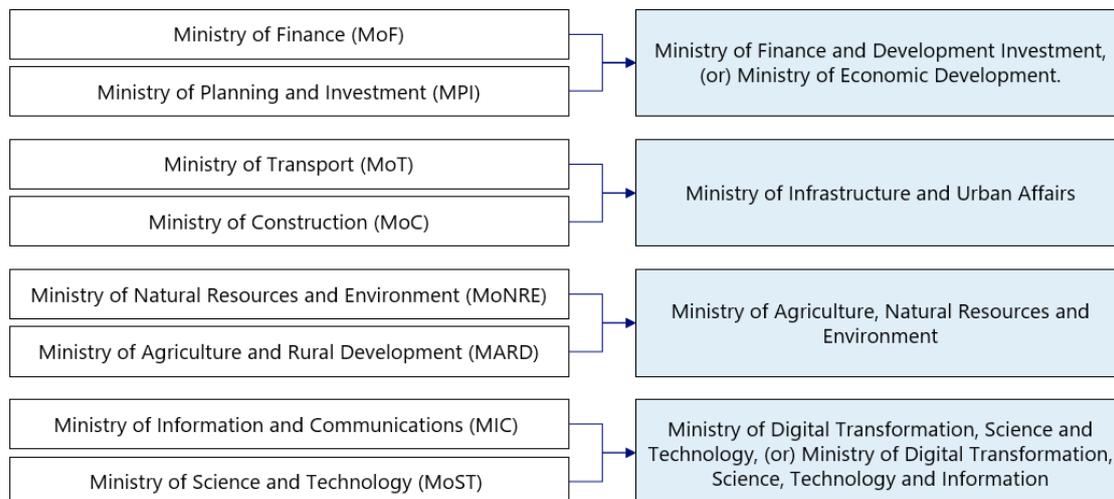
出所) 公開情報

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) 及び計画投資省 (MPI)¹³、住宅金融分野を主に管掌しているのは国家銀行 (SBV) 及び財政省 (MOF) である。なお、ハノイ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。

なお、2024 年 12 月、ベトナム共産党の全国会議において運営効率化に向けた大規模な省庁再編が検討されていると報じられた。ベトナム内務省によると、政府機関の数を 30 から 21 に減らし、人員削減や行政プロセスの効率化を目指す計画だという。具体的には、財務省 (MOF) と計画投資省 (MPI)、運輸省 (MOT) と建設省 (MOC) をそれぞれ統合する案が議論されており、2025 年春をめどに計画を固める予定と発表されている。代表的な再編について、イメージを下記に示す。

¹³ 一部の大規模な住宅開発 (投資額 3,000 億ドン以上) においては許認可付与について MPI が関与することもあるが、投資許可については省級の計画投資局 (DPI) が担う

図 8 ベトナムにおいて想定される主な省庁再編（抜粋）



出所) 公開情報

統合の対象となっている省庁の多くは住宅開発において中心的な役割を担っており、省庁再編が実現すれば一時的に行政手続の遅延などの影響が生じる可能性が考えられるため、今後も動向を注視していく必要がある。

表 4 省庁の一覧

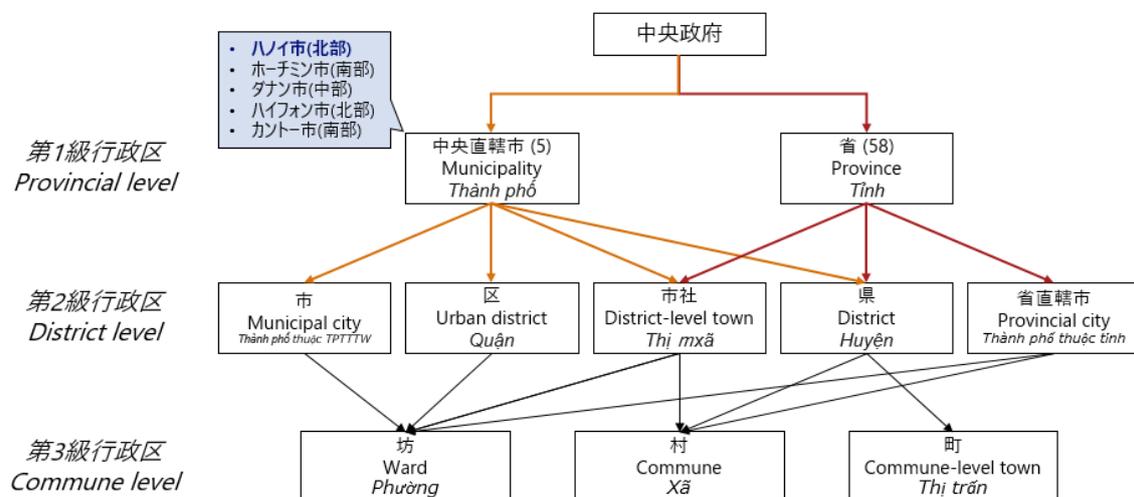
Ministry of National Defense	国防省
Ministry of Public Security	公安省
Ministry of Foreign Affairs	外務省
Ministry of Justice	司法省
Ministry of Finance	財政省
Ministry of Transport	運輸省
Ministry of Construction	建設省
Ministry of Education and Training	教育訓練省
Ministry of Agriculture and Rural Development	農業農村開発省
Ministry 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第一級行政区として省（全国 58 省）が存在し、社会・経済的に重要な役割を担う行政区については中央直轄市（全国 5 市）として取り扱われる¹⁴。行政手続についても、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、中央管轄市であるハノイ市は政治の中心的な役割を担っている。なお、経済の中心である南部・ホーチミン市は、ダナン市（中部）・ハイフォン市（北部）・カントー市（南部）と並び、ベトナム国内に 5 市存在する中央直轄市の 1 つである。

¹⁴ ベトナムにおける中央直轄市・省は、日本における都道府県に該当する

図 9 ベトナムにおける行政区分



出所) ベトナム天然資源環境省 (MoNRE)

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 ¹⁵ 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。

¹⁵ 後述のとおり、参加する銀行が増加したため 2024 年時点では総額 145 兆ドン規模となっている

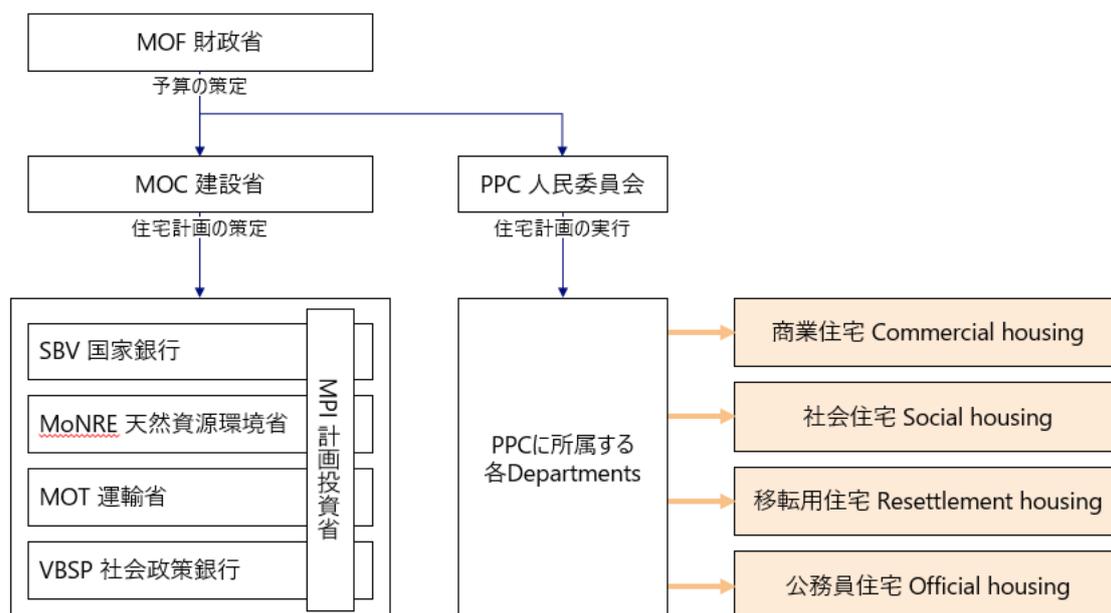
Ministry of Planning and Investment (MPI)	<p>開発計画・開発投資戦略に関する国家的な政策を策定する行政機関である。国家成長や投資に関する統計調査を行い、住宅分野での投資開発領域にて MOC や地方自治体と連携する。住宅開発目標を設定し、投資政策や優遇施策の策定を行い、全国の産業開発地域を管轄する。</p> <p>住宅開発においては、一部の大規模プロジェクトを除き、個別案件の許認可を MPI が直接担当することはない。MPI との面談において、MPI は投資案件に係る調整ハブとして各省庁間の連携を促進しており、特定の省庁（例：住宅開発は MOC）が担当すべき内容には関与しないとのコメントがあった。また、MPI は各省級の計画投資局（DPI）を直接管轄しておらず、住宅開発に係る個別の許認可は DPI の裁量であるとの言及もあり、実務レベルでは多くの部分が省級 DPI に権限移譲されている。</p>
Ministry of Finance (MOF)	<p>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。</p>
State Bank of Vietnam (SBV)	<p>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。</p> <p>総額 120 兆ドンを供給する社会住宅開発支援プロジェクトでは、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。なお、当該社会住宅開発支援プロジェクトは国家予算ではなく各行の自己資金により運営されており、2024 年現在では民間 5 行（Military Bank, VPBank, Techcombank, TPBank, HDBank）が参画したことによ</p>

	り総額 145 兆ドン規模となっている。SBV との面談によれば、適用条件に合意すればいかなる信用機関であっても同プロジェクトに参画できるということだが、参加にあたって政府からの公的な金銭支援は存在しないとのことであった。
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、土地使用权の管理、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、かつては土地使用权証書（LURC：いわゆるレッドブック）を MONRE が、住宅所有権証明書（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 ¹⁶ 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 MARD(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。

出所) 世界銀行

¹⁶ 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。(なお、アパートメントの専有部分については引き続きピンクブックが発行される)

図 10 住宅金融分野における組織構造¹⁷



出所) 世界銀行

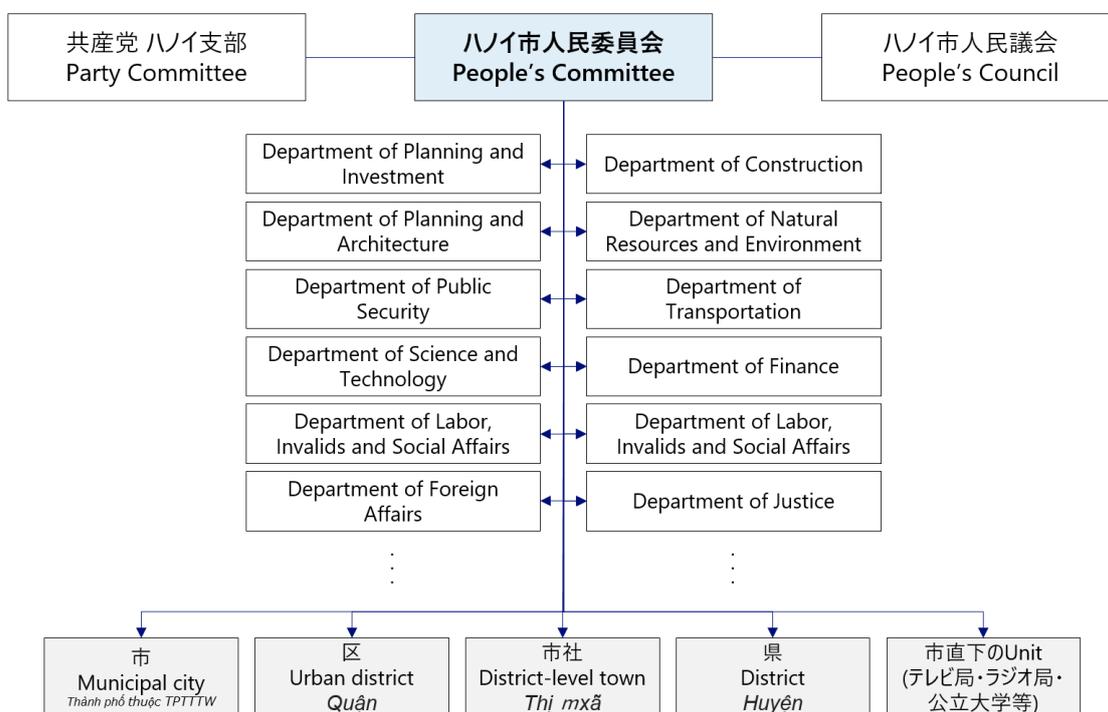
2.3.4 ハノイ市の行政機構

ハノイ市は、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。

ハノイ市人民委員会は、ハノイ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。ハノイ市の行政機関の組織は、図に示すとおりである。

¹⁷ <https://documents1.worldbank.org/curated/en/240541467995097856/pdf/100706-WP-P150619-PUBLIC-Box393231B-2015-10-16-05-45.pdf>

図 11 ハノイ市の行政機関



出所) ハノイ市人民委員会

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年年度報告書」を公表した。なお、2025年1月現在、同指数は後述する2022年版が最新データである。

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。APCI報告書はアメリカ国際開発庁(USAID)の支援を受けて2018年より作成を開始し、ベトナム政府による行政手続の簡素化やビジネス環境の改善を目指し公表されている。

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。

さらに、類似の調査として、UNDP（国連開発計画）が集計する「ベトナム省級ガバナンス・行政パフォーマンス指数(PAPI: Vietnam Provincial Governance and Public Administration Performance Index)」が存在する。これは2018年より開始されたイニシアティブであり、次の8つの観点についてベトナム全土の国民にアンケートを行うものである。政策立案・政策実行・行政サービスの提供について定量的な測定を行うことで、地方政府の運営改善を促進する目的を掲げている。PAPIは、行政手続以外にもスコープとしている点で、APCIよりも包括的な調査といえる。

- Participation at Local Levels（地方レベルでの政治参加）
- Transparency in Local Decisionmaking（意思決定における透明性）
- Vertical Accountability Towards Citizens（住民に対する説明責任）
- Control of Corruption in the Public Sector（公共部門における汚職対策）
- Public Administrative Procedures（行政手続）
- Public Service Delivery（公共サービスの提供）
- Environmental Governance（環境ガバナンス）
- E-Governance（電子ガバナンス）

2023年度は19,536件の回答を集計し、8つ観点の合計点数ベースでは、5つの中央直轄市の中でハノイが1位を獲得した。中央直轄市の中での順位は、1位：ハノイ（43.9点）、2位：ダナン（42.6点）、3位：ハイフォン（42.1点）、4位：ホーチミン（41.7点）、5位：カントー（40.1点）となっている。

ハノイとホーチミンの比較では、「住民に対する説明責任」「環境ガバナンス」を除く6つの観点でハノイの方が優れているという結果となった。

図 12 PAPI2023 におけるハノイ・ホーチミンのスコア比較 (概要)

Hanoi	5.43 Participation at Local Levels	5.67 Transparency	4.28 Vertical Accountability	6.73 Control of Corruption	7.16 Public Administrative Procedures	7.85 Public Service Delivery	2.87 Environmental Governance	3.97 E-Governance
HCMC	4.61 Participation at Local Levels	5.15 Transparency	4.3 Vertical Accountability	6.63 Control of Corruption	7.05 Public Administrative Procedures	7.53 Public Service Delivery	2.96 Environmental Governance	3.53 E-Governance

出所) UNDP PAPI2023

より詳細に確認すると、政治参加の機会や貧困層向けの政策、教育サービスなどの点で特にハノイが高いパフォーマンスを出していることがうかがえる。

図 13 PAPI2023 におけるハノイ・ホーチミンのスコア比較 (詳細)

観点		Hanoi	HCMC	差分 ¹⁸
地方レベルでの政治参加		5.43	4.61	0.82
	知識 (Civic Knowledge)	1.32	1.11	0.21
	参加機会 (Opportunities for Participation)	1.62	1.1	0.52
	選挙の質 (Quality of Elections)	1.47	1.35	0.12
	貢献 (Contributions)	1.01	1.05	-0.04
透明性		5.67	5.15	0.52
	情報へのアクセス (Access to Information)	0.98	0.88	0.10
	貧困層のケア (Poverty Lists)	1.82	1.59	0.23
	予算 (Communal Budget and Expenditure)	1.44	1.4	0.04
	土地計画・地価 (Land-Use Plans/Price Frames)	1.43	1.28	0.15
行政手続		7.16	7.05	0.11
	認可手続 (Certification Procedures)	2.42	2.41	0.01
	土地手続 (Land Procedures)	2.35	2.22	0.13
	個人手続 (Personal Procedures)	2.4	2.41	-0.01
公共サービスの提供		7.85	7.53	0.32
	Health (衛生・福祉)	1.7	1.75	-0.05
	Education (教育)	1.96	1.72	0.24
	Infrastructure (インフラ)	2.25	2.19	0.06
	Law and Order (法秩序)	1.93	1.88	0.05

出所) UNDP PAPI 2023

¹⁸ 数値が大きいほど、ホーチミンよりハノイが優れている項目であることを示す

2.4 経済

2.4.1 経済概況

2024年のベトナム経済は、経済成長率が政府目標を下回った2023年と比べると、大きく回復したといえる。特に、ベトナム経済における与信供与額の2割を占める不動産セクターが持ち直し、大都市圏を中心に新築マンションの供給戸数なども増加した。結果として、2024年の経済成長率は7.1%となり、政府目標の6.0~6.5%を上回る結果となった。2024年12月時点での消費者物価指数（CPI）は前年同月比2.9%上昇となるなど、コントロール可能な水準となっている。なお、2024年11月にベトナム国会で採択された「2025年社会・経済発展計画」によれば、GDP成長率は6.5~7.0%、CPI上昇率は4.5%以内とする目標¹⁹となっている。

このように、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。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

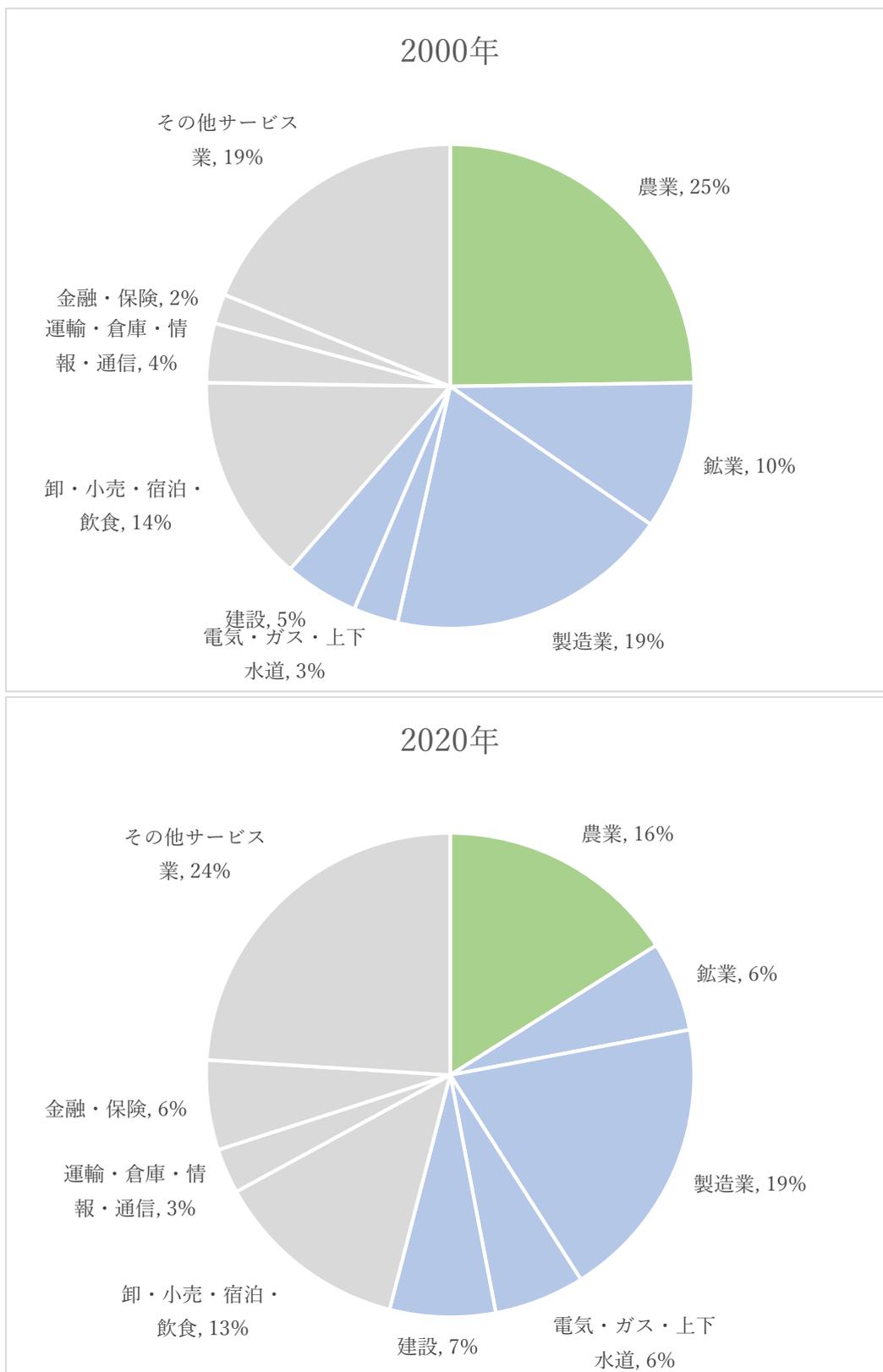
2020年時点で就業人口が最も多かったのは農業分野であるが、サービス業の発展により、その構成割合は減少傾向²⁰にある。経済活動の自由化に伴いサービス業が成長しており、その中でも特に金融・不動産業²¹の比率が上昇していることから、ベトナムでは高付加価値なこれらの産業が成長しつつあると考えられる。

¹⁹ 2025年は、2021~2025年の5か年にわたる社会・経済発展計画の最終年となる

²⁰ 全労働者に占める割合では、農業分野は2011年時点で48.3%を占めていたが、2020年時点で32.6%まで減少した

²¹ 「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 14 産業別 GDP 構成比



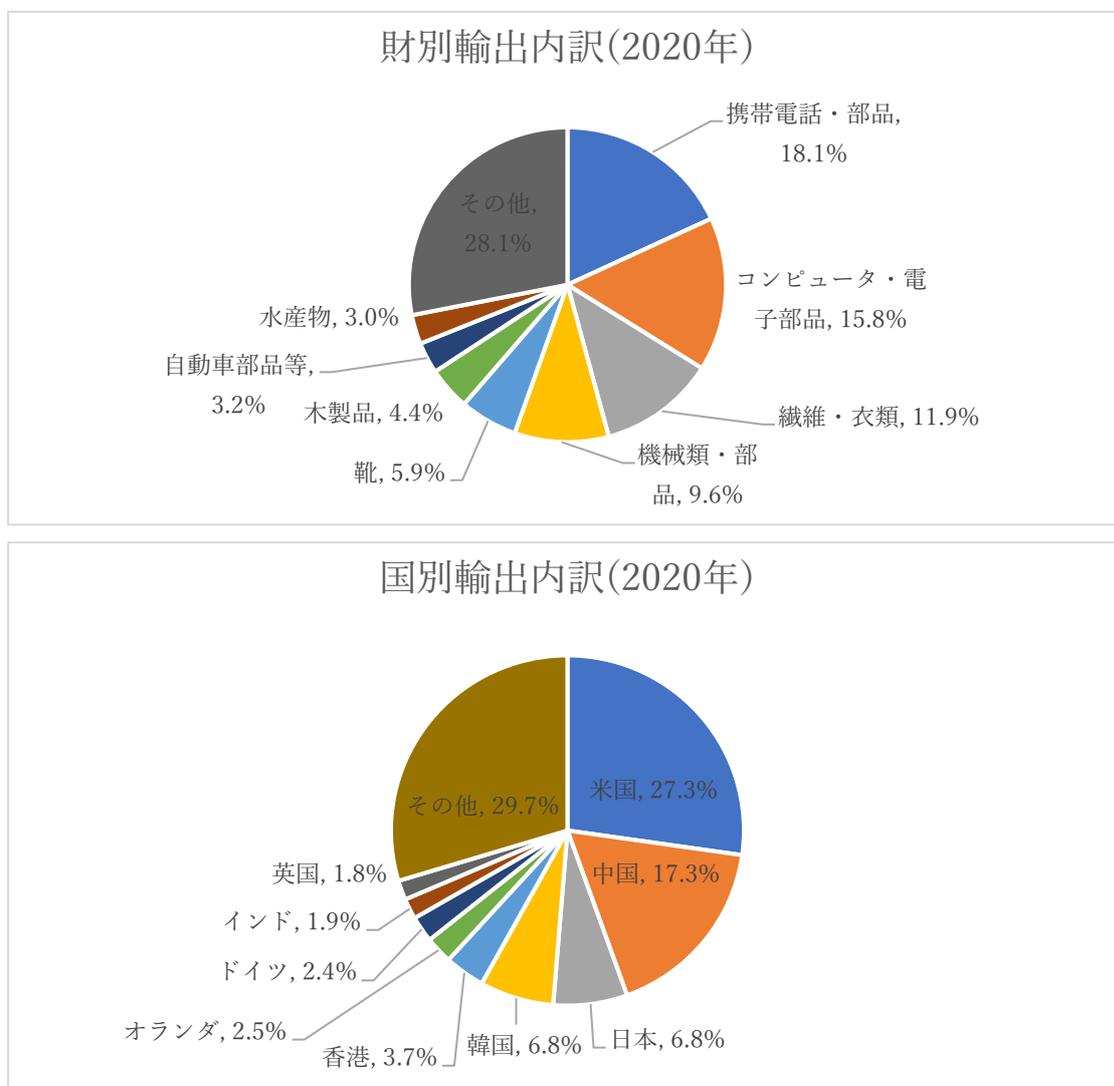
出所) ADB

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。

なお、為替面では、2024年初頭は米ドル金利の上昇によりドン安に振れたが、その後も米ドル指数の高止まりなどによりドン安傾向は継続し、輸出企業にとっては好環境となった。なお、SBVは2024年に自国通貨防衛のため98億ドルものドル売り介入を実施しており、外貨準備高が国際通貨基金（IMF）の推奨する水準を下回っているとの懸念もある。

図 15 財・国別の輸出内訳



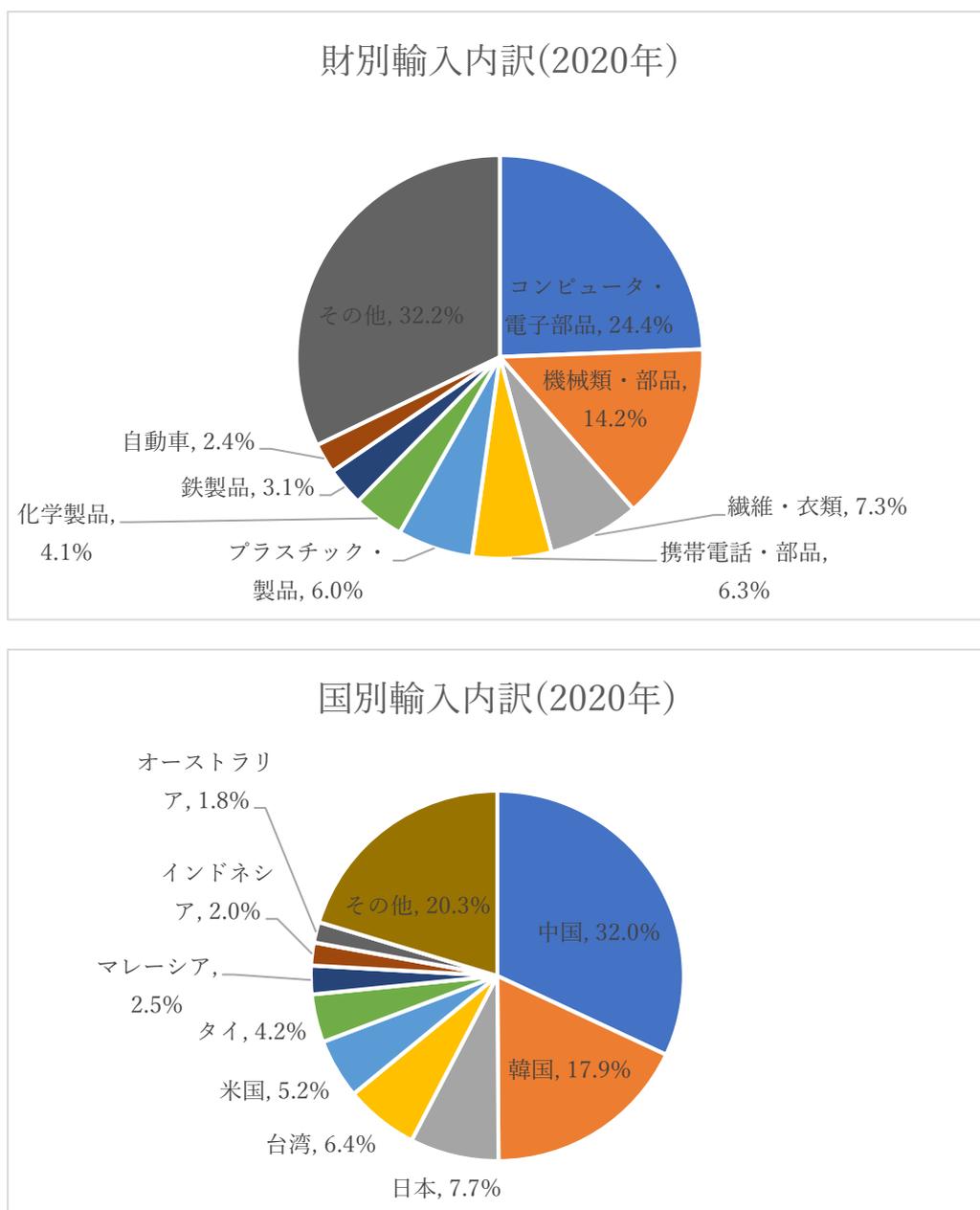
出所) ADB

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。

前述のとおり、2024年中はドン安傾向が続いたものの、景気回復により輸入額は前年比+16.7%の3,808億ドルとなり、同年のベトナムにおける貿易収支は248億ドルとなった。

図 16 財・国別の輸入内訳



出所) ADB

2.4.5 産業の特徴

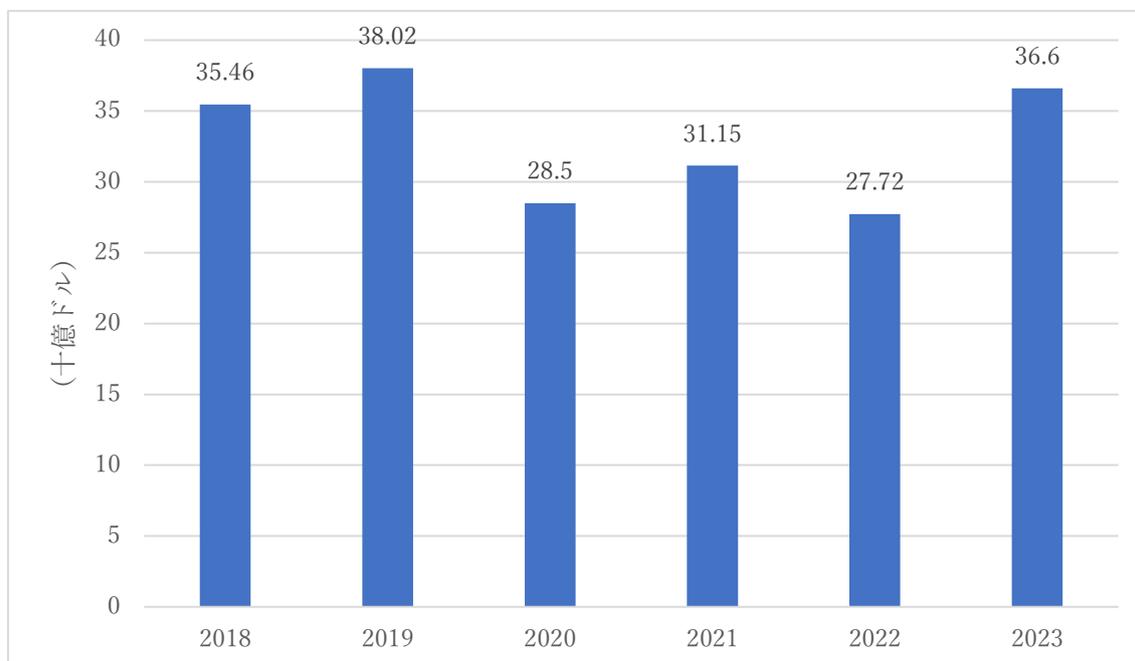
- ・ 製造業：外資が牽引し成長を続ける一方、部品の現地調達率が低く、裾野産業の育成が課題である。
- ・ 不動産業：2022年の社債に関連した不祥事により資金調達が困難になるなど、不動産市場の混乱が影響を与えていたが、足元では2024年の法改正などにより落ち着きを見せ回復傾向にあると言える。ホーチミンを中心とするベトナム南部での不動産価格の高騰は2022年末ピークを迎えた一方、ハノイを中心とする北部での価格が上昇しつつあり、2大都市間の価格差は埋まりつつある（後掲）。
- ・ 小売業：年10%前後の高成長を続けており、日本、韓国、タイ、香港系の小売業が多数進出している。

2.5 投資環境²²

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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け投資件数は減少し、2020年には285億ドルまで落ち込んだ。ただし、直近では持ち直しており、360億ドルを超える水準となっている。

図 17 ベトナムへの直接投資額（FDI）の推移



出所) 公開情報

²² 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

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存在していたが、2024年現在では114に増加した。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。2024年の投資額ベースでは、バクニン省（ハノイ近郊）が51億ドルの投資を受け首位、北部ハイフォン・南部ホーチミンが2位（49億ドル）・3位（30億ドル）と続いた。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、日系企業による投資も活発である。ただし、直近の状況としては、中国からの生産移管は活発であるものの、日本からの新規進出はかつてと比べると停滞しているとの声が聞かれる。原因としては、ベトナムの許認可を中心とした行政手続やインフラ環境への懸念が聴取された。

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²³が低いにもかかわらず世界銀行の人的資本指標²⁴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%引き上げられた。このようにベトナム政府は数年に一度、1回あたり5.5~6%程度の引き上げを行っている中、日系企業も5%以上の賃金上昇を行わざるを得ないため、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。

²³ JETRO「投資コスト比較」による

²⁴ 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

- ・ 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。ベトナムにはアップルやアルファベット・ナイキ・インテル等の米国企業が大規模な拠点を置いており、対米黒字額は中国・EU・メキシコに次いで4番目の額となっている。2024年10月時点で、米国の対ベトナム貿易赤字は1,020億ドルと前年比約20%増加しており、貿易摩擦のリスクを抱えているといえる。
- ・ 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。

【参考】2024年台風3号ヤギによる被害

2024年9月7日、台風3号（ヤギ）がベトナム北部のハイフォン市に上陸し、ベトナムに甚大な被害をもたらした。同台風は米軍合同台風警報センター（JTWC）が最強レベルの「スーパー台風」として分類され、負傷者数は800人を超え、死者・行方不明者数は300人以上となった。これに対し、日本政府も400万ドルの緊急無償資金協力を実施するなど、国際社会からの支援が集まった。

また、経済損失は81兆ドン（約5,000億円）と推計され、MARDのレ・ミン・ホアン大臣も「大規模な自然災害への対応計画が不十分である」と発言するなど、自然災害の被害が比較的少ないベトナムにおいて、災害対策が見直される契機となった。

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²⁵

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

²⁵ 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

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²⁶

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权を取得する必要がある、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权を取得することができるとされている。土地使用权は土地法が管轄しており、2024 年に改正が行われた。この点については 5 章において詳述する。

- ・ 土地使用权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、政府より土地使用权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权を取得する場合
- ・ 土地使用权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权を賃借する場合で、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²⁷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

²⁶ 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

²⁷ 建築・設計の支援・アドバイザー、建設施工、工事完成業務等を指す

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。

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 不動産管理業

不動産管理業は、他業種と異なり、投資法により条件付き経営投資分野に指定されておらず、事業運営上の免許等も不要である。実際、ベトナムにおいても、サンケイビル系列の VISAHO 社やあなぶきグループの ANABUKI NL VIETNAM 社など、複数社が不動産管理業へ進出している。

ただし、不動産事業法第 67 条の規定により、事業開始の前に企業情報を省級人民委員会に提出しデータベースに登録されなければならないとされている²⁸。

④ 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²⁹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³⁰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

²⁸ 同法では「企業に関する情報を本法の規定に基づいて住宅及び不動産市場に関する情報システムに掲載されるように企業設立所在地の省級不動産事業の管理機関に送付しなければならない」と規定されているが、実務上どのような情報が必要かは明確ではない

²⁹ ただし、株式会社ではなく有限会社とする必要がある

³⁰ Decree 86/2019/ND-CP

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、ハノイ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、首都として企業誘致に力を入れていることがうかがえる。

表6 ハノイ市の投資環境

<p>主要政策</p>	<p>ホーチミン市に次ぐ、ベトナム第2の商業都市。人口は860万人程度であり、人口密度は2,500人/km²とベトナム全国平均の7倍を上回る。産業構造は、農林水産業が2%、製造・建設業が24%、サービス業が63%となっている。ハノイ市は「2050年を見据えた2030年までの首都ハノイ発展計画」を策定しており、工業化を推進し近代都市化とする目標を掲げ、主要産業への投資誘致を続けている。</p> <p>歴史的にハノイ等の北部地域への直接投資は、ホーチミンを中心とする南部に比べ劣後してきた背景がある。しかし、ハノイ近郊に工業団地が開発され、日本政府のODA等により道路網・港湾などが整備されたことで、インフラ改善により2001年以降北部への投資流入額が大きく増加した。</p>
<p>外資誘致・優遇政策</p>	<p>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。</p> <p>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られることができるが、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。</p>

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 (ハノイ市など)	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。
DPI (計画投資局)	投資計画の承認を行う。承認手続きにあたり、人民委員会及び他の部局との調整も実施する。
DOC (建設局)、 DPA (建築計画局) ³¹	建築計画の承認を行う (DPA は、都市計画との整合を担保する)。DOC は、さらに工事終了時の完了検査も行う。
DoNRE (天然資源 環境局)	土地や土地所有権の管理を行う。
DPS (公安局) ³²	住宅における防火設備の検査・管理を行う。

出所) 公開情報

³¹ DPA (Department of Planning and Architecture: 建築計画局)は、ハノイ市とホーチミン市の2都市のみに設置されている (Circular 03/2022/TT-BXD)

³² Department of Public Security

なお、商業住宅の開発における許認可のステップと、上記で示した地方政府の関与は下図のとおりである。DPI・DOC/DPA・DoNRE が中心となり、計画の承認から LUR（土地使用権）の発行までを担う。現時点ではワンストップで対応可能な窓口は存在せず、事業者は手続に応じて各省庁へ個別にコンタクトする必要がある³³。

図 18 住宅開発における地方政府の関与

	DPI (計画投資局)	DOC (建設局), DPA (建築計画局)	DoNRE (天然資源環境局)	その他		
① 計画フェーズ	投資計画の承認	関係部局と連携し評価を行い、省級人民委員会に提出	-	-	各部局：DPIと連携 DPA：都市計画との整合を確認（ハノイ・ホーチミンのみ）	
	建設計画の承認	-	関係部局と連携し評価を行い、省級人民委員会に提出	-	各部局：DPIと連携	
	投資家の決定（入札の場合）	参加者の計画を評価し、IRC(投資登録証明書)を発行	-	-	-	
	土地の割り当て・リース	-	-	手続書類を省級人民委員会に提出し、リース契約書を発行	-	
	1/500プランの承認・環境影響評価	-	1/500プランの評価を実施	環境影響評価を実施	DOT: 公共交通との接続確認、DPS: 防火システムを評価	
	建設投資計画の承認	-	評価し、フィジビリティに関するフィードバックを提供	-	-	
	建築デザインの承認	-	評価結果を通知	-	-	
	② 実行フェーズ	建設許可	-	DOC: 評価をもとに許可	-	-
		建設	-	DOC: 建設プロセスを監督	-	-
		完了検査	-	DOC: 検査を実施	-	-
③ 最終フェーズ		LURの発行	-	-	LURを発行	-

出所) ヒアリング、公開情報

また、今年度の調査においては、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、ベトナム宅建業協会 (VARs: Vietnam Association of Realtors) へのヒアリングを実施した。同協会は不動産仲介業に特化したベトナム最大の業界団体であり、国内 3,000 社が加盟している。また、加盟企業が取り扱う不動産取引は年間 20 万件に上る。

アメリカやシンガポールの団体とトレーニング等での連携を行っているほか、政府機関への提言や市場分析レポートの発行・コンサルティング活動を実施している。ベトナムでは多くの不動産取引が宅建業者を介して行われるため、顧客や不動産取引に関する知見を豊富に有する組織である。

ベトナムの住宅政策³⁴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

³³ ただし、特に外資企業においては、住宅開発にあたって IRC の発行が必須となるため省級人民委員会の DPI へまずコンタクトすることが望ましい旨、MPI から助言があった

³⁴ JICA「ベトナム国住宅セクター基礎情報収集・確認調査」

必要がある。

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所有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 31/2024/QH15 (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 27/2023/QH15 (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 (ピンクブック) の取得についても定めている。
- ・ 不動産事業法 29/2023/QH15 (Law on Real Estate Business) : 住宅開発や販売等、住宅事業全般について規定。外国投資企業が行う不動産事業についても規定している。
- ・ 信用機関法 32/2024/QH15 (Law on Credit Institutions) : 外国銀行支店を含む金融機関の設立・運営について規定。

なお、住宅政策を理解する上での重要な概念として、住宅の分類について説明する。ベトナムにおいては、構造上の分類である「集合住宅 (Apartment/Condominium と呼ばれる)」 「戸建住宅 (Landed properties などと呼ばれる)」という区分に加え、住宅の目的上の分類

として商業住宅・社会住宅・移転用住宅・公務員住宅の4種類³⁵が存在する。

これらの2区分は互いに関連しあっており、本調査においては特に民間企業が手掛ける商業住宅及び主に地方政府が住宅政策上重視している社会住宅に焦点を当てている。なお、集合住宅は「アパートメント」、戸建住宅は「戸建て住宅」と記載する。

図 19 ベトナムにおける住宅区分の概念整理



出所) 公開情報

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) 住宅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 100/2024/ND-CP によると、ティア 3³⁶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たが、2024 年の住宅法改正により、規定が緩和された。具体的には、建設用地を管轄する人民委員会は、1)商

³⁵ 厳密には、その他にも個人住宅(Private housing)と呼ばれる自己建築物件を指す概念が存在するが、本調査の目的に照らし紹介を省略した

³⁶ 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

業住宅の建設用地内に社会住宅建設用の土地を確保すること、2)用地外に社会住宅建設用の土地を確保すること、3)相当の資金供与を行うこと、の3つのオプションより、各開発プロジェクトに応じて選択することができるようになった。これらの判定については、省級のDPI³⁷が適宜判断することとなっている。

また、社会住宅は床面積 25 m²から 70 m²とする必要があるが、床面積の上限については一定の条件下³⁸において 70 m²を上回ることができる。その他、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 m ²	27m ² 28m ² 26 m ²	30m ² 32m ² 28 m ²
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) 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が記述された。2024 年時点では、これらの目標について全国の省級人民委員会に目標値が割り当てられており、地方政府が計画の実行ミッションを負っている段階であるといえる。

³⁷ 商業住宅の開発に関する重要な論点でありながらも DOC (建設局) の管掌ではない点に注意が必要である

³⁸ 床面積が 70 m²を超える住戸数が、当該社会住宅の全住戸の 10%を超えてはならない

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きた。その後、後続の Resolution 05/2021/TT-BXD が公表されたが、住宅品質に関する基準の内容に変更はなかった。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、下記のとお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。2024 年 8 月の法改正により、同様に Circular 05/2024/TT-BXD として更新されたが、集合住宅の分類基準には変更がなかった。

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 ³⁹ 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 ⁴⁰ 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 05/2024/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

³⁹ 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)

⁴⁰ 付録 01 と同様

3.1.2.3 住宅所有の促進

住宅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、2024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10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) 土地収用の影響を受け、補償を受けていない世帯
- 10) 大学（短期大学含む）・職業専門学校・支援学校・少数民族のための公立学校に通学する学生

社会住宅を購入する資格基準には、前年の個人所得が月平均1,500万ドン（単身の場合）⁴¹または3,000万ドン（既婚の場合）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。

なお、社会住宅の性質に照らし、社会住宅の入居申請にあたっては同物件が所在している省・中央直轄地内に土地所有権や建物の所有権を保有していないこと（ただし、15㎡以下であれば保有が認められる）が条件となり、保有している場合は社会住宅を購入できない⁴²。現地政府機関とのヒアリングでは、登記データベースが不完全なため、上記の確認作業に時間を要する旨聴取された。

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

⁴¹ 2024年の法改正により、これまで1,100万ドン未満だった条件が緩和された

⁴² 例として、ハノイ市において社会住宅を購入する場合、ハノイ市内において土地所有権や建物の所有権を有することはできないが、ホーチミン市等、他の省・中央直轄市であれば不動産の権利を保有することができる

なく資金拠出⁴³すら行わず、その実行を担うのはあくまでも民間に委ねられている。政府機関による資金供給は限定的であり、例えばMOFがおこなっている支援はVBSPに対する資金提供を通じ低金利住宅ローンの供給を支援している点に限られる。

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る、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。

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することができる。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120兆ドンの社会住宅開発プロジェクト ⁴⁴ 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6.6%に設定した。

出所) 公開情報

3.2 ハノイ市における住宅政策の概要

3.2.1 ハノイ市における住宅開発の背景

ハノイ市はベトナム北部において最も急速な発展を遂げている都市であり、都市別人口で

⁴³ 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、民間商銀行が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い、SBVが各行のモニタリングを行っている

⁴⁴ 民間5行(Military Bank, VPBank, Techcombank, TPBank, HDBank)の参画により、2024年時点で総額145兆ドン規模となっている

はホーチミン市に次ぐ全国2位である（約860万人）。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おり、ハノイ市の人口は2010年代の10年間において約200万人増加した。

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。ハノイ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。

直近では、ハノイ市における住宅供給が増加しつつあるものの、新築物件の販売価格は高止まりを続けている。2024年9月時点で新たに販売許可を得た新築マンションの供給戸数は1万9千戸となり、2023年の総供給戸数を上回った一方、平均の平米単価は2,000ドル後半の水準のままである。現地での報道では、労働機会を求めてハノイ市などの都市部へ出稼ぎに出るものの、購入可能な価格帯の物件が乏しいために賃貸物件への入居を余儀なくされる例が多い⁴⁵とのことだった。

こうした市場環境からも、社会住宅やアフォードブル住宅の供給を十分確保することが課題となっている。

3.2.2 ハノイ市住宅開発計画（2021年～2030年）

2021年6月、ハノイ市人民委員会は2021年から2030年までの住宅開発計画を承認し、発表した。下記において、2021年12月に発表されたホーチミン市住宅開発計画と比較し、整理している。

2都市を比較すると、人口密度の高さから、ホーチミン市の方が一人あたり住宅床面積の目標値が低くなっている。住宅供給目標については、2021～2025年期では特に社会住宅についてはホーチミン市が積極的な目標値を設定しているものの、2026～2030年の伸びではハノイ市が圧倒的に大きい（ホーチミン市は158万㎡の増加を見込む一方、ハノイ市では430万㎡の増加を目指す目標となっている）。

⁴⁵ 不動産のセカンダリ（中古）市場においても、市場全体が値上がり傾向にあるため売主側が売り渋る傾向もあるとされ、住宅供給が伸び悩む要因の一つとして挙げられている

表 11 ハノイ・ホーチミンにおける住宅計画の比較

項目	ハノイ	ホーチミン
基礎情報（再掲）		
人口	859 万人	946 万人
面積	3,360 km ²	2,095 km ²
人口密度	2,556 人/km ²	4,513 人/km ²
2021～2025 年期の目標		
一人当たり住宅床面積	29.5 m ² /人	23.5 m ² /人
- 都市部	31 m ² /人	（都市部・地方部別には設定なし；最低 10 m ² /人）
- 地方部	28 m ² /人	
住宅の新規供給		
- 社会住宅	125 万 m ²	250 万 m ²
- 移転用住宅	56.5 万 m ²	（設定なし）
- 商業住宅	1,969 万 m ² ⁴⁶	1,550 万 m ²
- 個人住宅	2,250 万 m ²	3,190 万 m ²
住宅品質	仮設住宅・簡易住宅の撤去を通じて都市の美化を行い、耐久住宅の割合を 90%（都市部：95%、地方部：85%）とする	- 耐久住宅：43%(44%/41%) - 準耐久住宅：55.5%(54%/57%) - 非耐久住宅：1.5%(1%/2%) - 簡易住宅：0%(0%/0%) ※全国（都市部/地方部）
2026～2030 年期の目標		
一人当たり住宅床面積	32 m ² /人	26.5 m ² /人
- 都市部	33 m ² /人	（都市部・地方部別には設定なし；最低 12 m ² /人）
- 地方部	28 m ² /人	
住宅の新規供給		
- 社会住宅	555 万 m ² ⁴⁷	408 万 m ²
- 移転用住宅	130 万 m ²	（設定なし）
- 商業住宅	1,519 万 m ² ⁴⁸	2,140 万 m ²
- 個人住宅	2,250 万 m ²	3,200 万 m ²
住宅品質	仮設住宅・簡易住宅を完全に	- 耐久住宅：48%(50%/46%)

⁴⁶ 最低 5%はリース販売に、5%は買受特約リース販売(lease-purchase)とする目標も存在

⁴⁷ 市内のすべての輸出加工区(Export processing zone: EPZ)及び工業団地(Industrial park: IP)において労働者向けの社会住宅を建設することも目標とする（そのほか、最低 10%は買受特約リース販売とする目標も存在）

⁴⁸ 最低 5%はリース販売に、10%は買受特約リース販売(lease-purchase)とする目標も存在

	撤去し、耐久住宅の割合を都市部で 100%、地方部で 90%とする。	- 準耐久住宅：51%(49.5%/52.5%) - 非耐久住宅：1%(0.5%/1.5%) - 簡易住宅：0%(0%/0%) ※全国（都市部/地方部）
2021~2030 年を通じた目標		
住宅開発用地	1,868 ヘクタール	5,239 ヘクタール
住宅開発資金	880 兆ドン (≒350 億ドル)	956.9 兆ドン (≒380 億ドル)

出所) 各市建設局、公開情報

3.3 国際機関による支援

2024 年度においても新規支援は見当たらなかったため、昨年度の調査結果を踏襲した。なお、2024 年はベトナムと ADB のパートナーシップが 30 周年を迎える節目の年である。ADB の浅川総裁は、2024 年 3 月の会合にて 2024~2026 年において計 30 億ドルの支援をベトナム向けに実行する旨公表しており、今後も ADB をはじめとする国際機関による支援が継続される見込みである。

3.3.1 住宅金融プロジェクト (ADB:アジア開発銀行)⁴⁹

2002 年には、都市部の世帯の約 40%が 36 m²未満の住宅スペースに居住しており、24 m²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 12 ADB による支援概要⁵⁰

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

⁴⁹ https://www.adb.org/sites/default/files/evaluation-document/110995/files/pvr-315_6.pdf

⁵⁰ 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)

	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

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)⁵¹

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。資金用途は、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 13 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	-

⁵¹ <https://disclosures.ifc.org/project-detail/SII/47339/seabank-housing>

出所) SeABank

3.3.3 都市改良プロジェクト (WB:世界銀行) ⁵²

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。

表 14 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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、キャパシティブルディングに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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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

52

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

	<p>済率はほぼ 100%である。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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（Vietnam National Real Estate Association: VnREA）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。

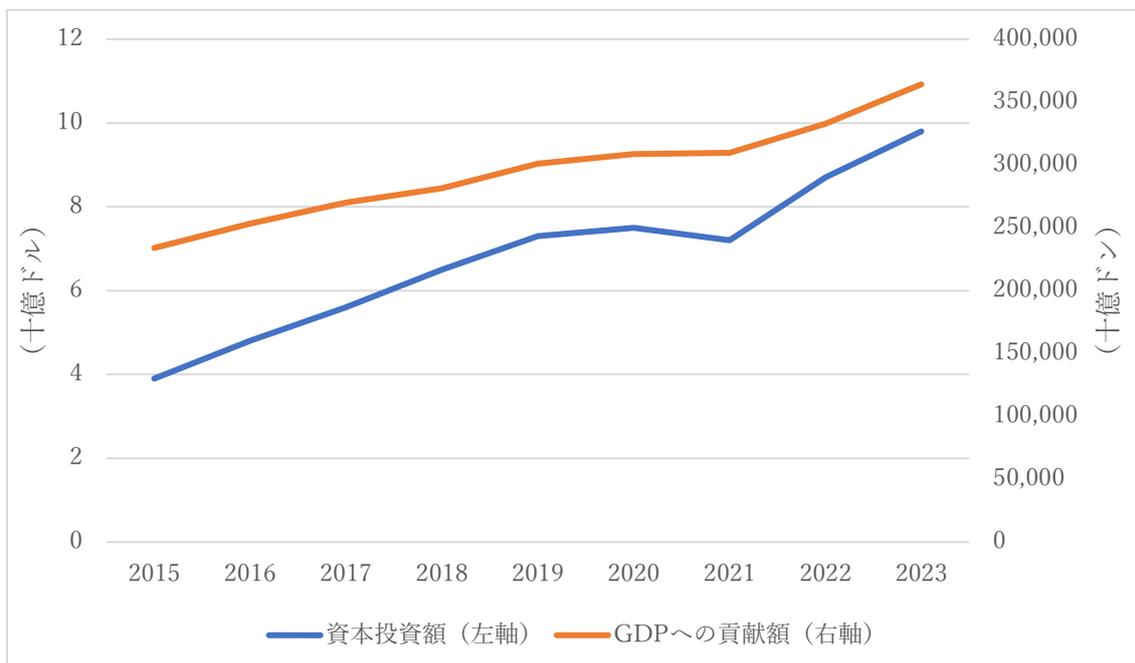
表 15 ベトナム不動産市場の総資産額推移（推計）

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

出所）ベトナム不動産協会

上記のような資産総額の増加の背景には、不動産セクターにおける資本投資の増加が挙げられる。2015年から2023年において資本投資額はCAGR12%で増加しており、2023年における資本投資額は98億ドルとなった。結果として、不動産セクターによるGDPへの貢献額は年々増加しており、2015年からのCAGRは5.7%となっている。

図 20 ベトナムにおける不動産セクターへの資本投資額及び GDP への貢献額



出所) GSO

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 21 ベトナム不動産セクターに対する海外直接投資の推移 (2015～2023 年；認可ベース；十億ドル)



出所) GSO

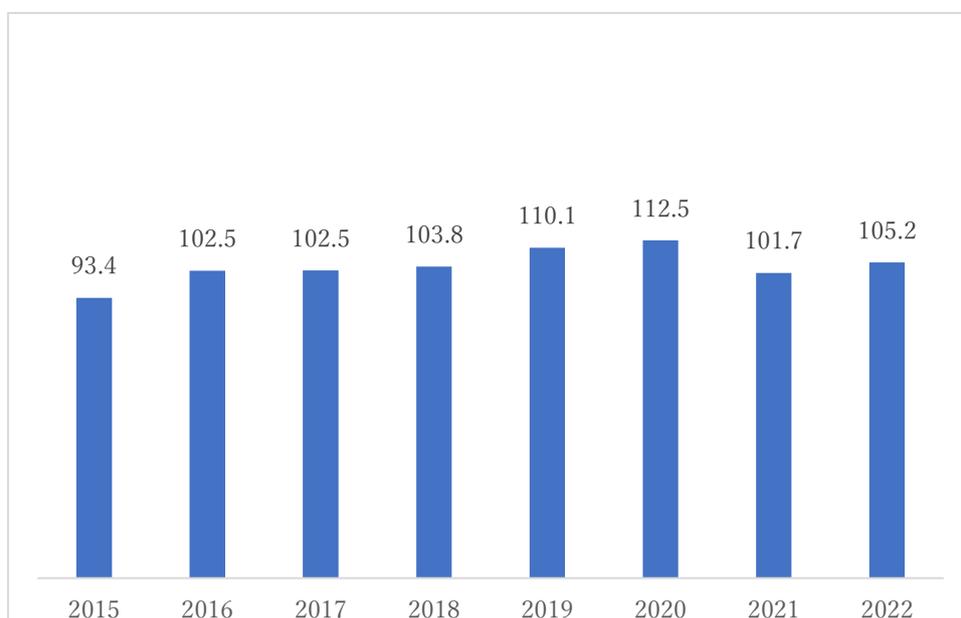
住宅用不動産が不動産市場の総資産額のうちを占めており、2022年には、住宅用不動産の貸付残高が不動産セクター（5,500兆ドン）のうち62.2%を占める結果となった。

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、2015年の約9,340万㎡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イルスの感染拡大により1億170万㎡に減少した。その後、2022年には増加に転じ、若干の回復を示している。

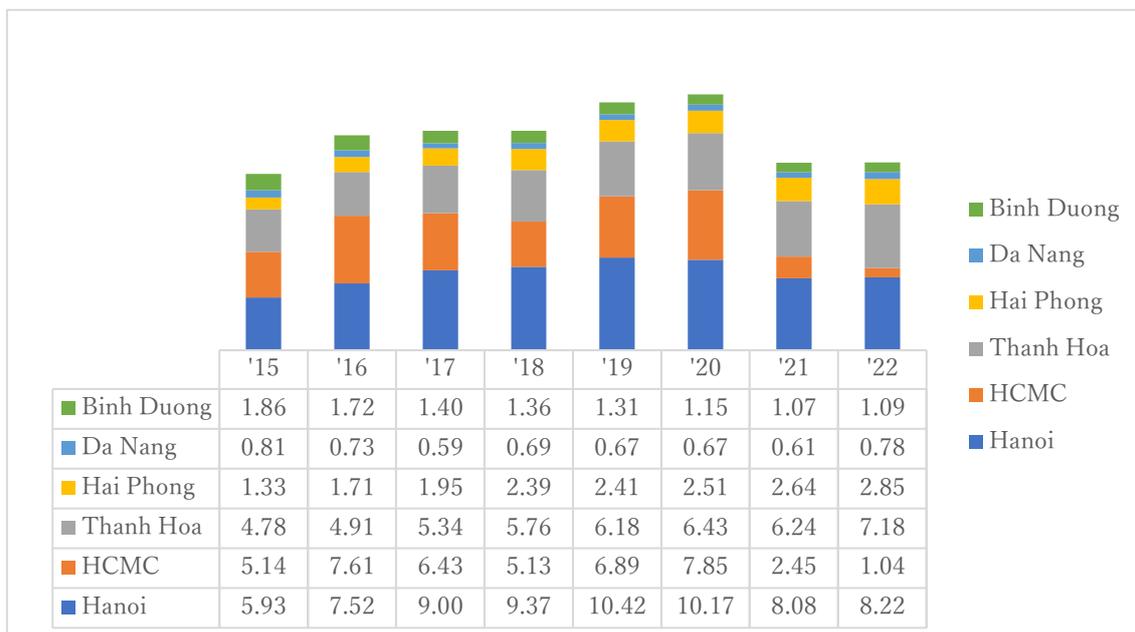
図 22 年間完工住宅面積の推移（百万㎡）



出所) GSO

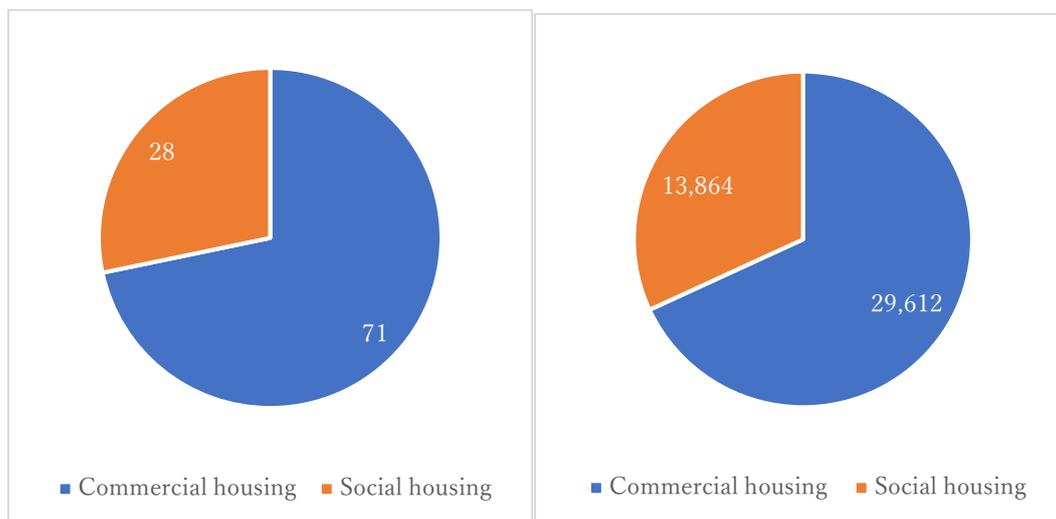
新規住宅建設のほとんどは、ハノイやホーチミンなどの大都市が占めているものの、その他にも中部のタイグエンや北部のタイビンなどの新興都市や省でも行われた。なお、直近の動向をみると、南部ホーチミンでの完工面積が急速に減少している一方、ハノイでは比較的安定した状況にあるといえる。

図 23 地域別に見た住宅完工面積の推移（百万㎡）



出所) GSO

図 24 2023年に完工した住宅プロジェクト・戸数の割合（%）

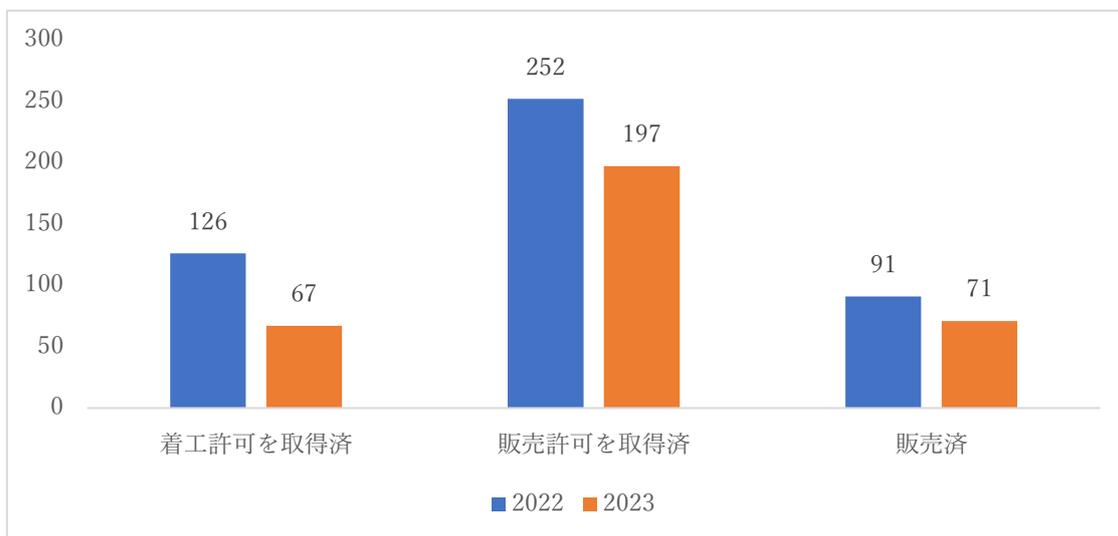


出所) MOC、Tuoitre.vn

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。2023年においては24,993戸に相当する67件の商業住宅プロジェクトが認可され、197プ

プロジェクトが販売許可を新たに取得、29,612 戸に相当する 71 プロジェクトが完工し販売された。2022 年に比べると、これらの数値はいずれも減少傾向にある。

図 25 商業住宅プロジェクト数の変化 (2022 年・2023 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 16 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

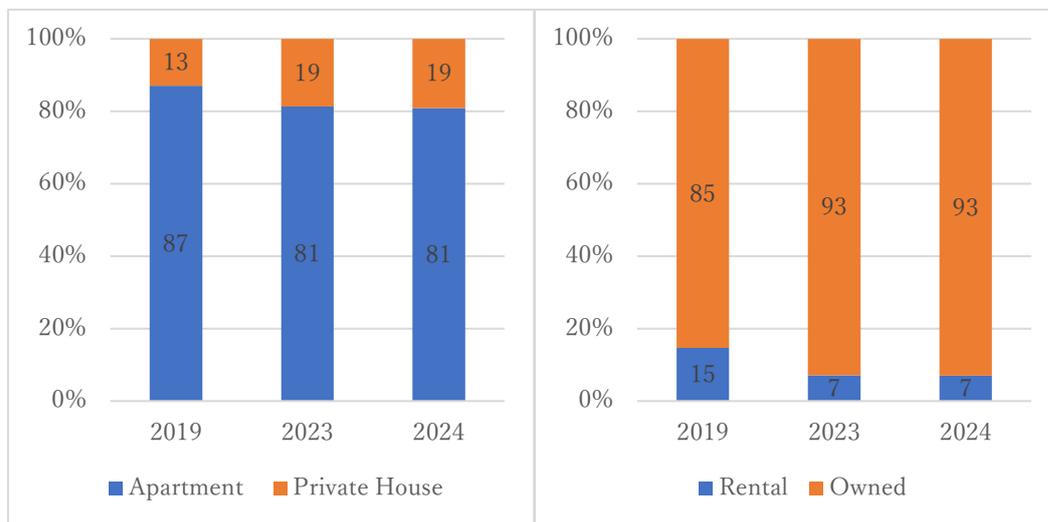
出所) GSO

4.2.2 ハノイ市での住宅供給

2024 年に GSO が実施した住宅開発指数に関する調査によると、ハノイ市の人口のうち 49% が都市部に、51% が地方部に居住していることが明らかになった。市内には 230 万世帯が存在し (人口は 860 万人程度)、世帯当たりの人数は 3.5 人であった。

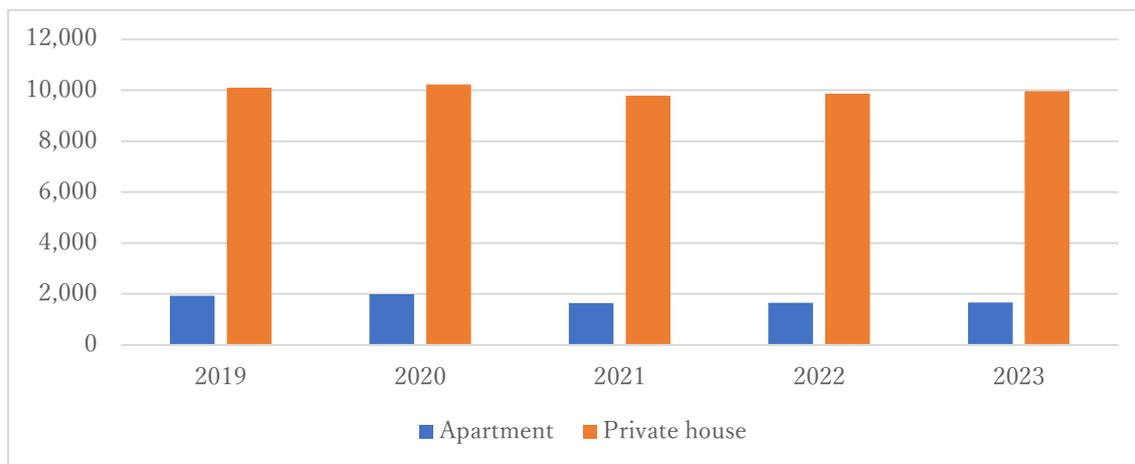
2024年時点では、ハノイ市内の全世帯における集合住宅への居住率は81%、住宅保有率は93%、そのうち都市部では88%という結果になった（その他の世帯は賃貸住宅に居住）。

図 26 ハノイ市における住宅種別世帯数の割合



出所) ハノイ市統計局

図 27 種類別に見た住宅完工面積 (千㎡)

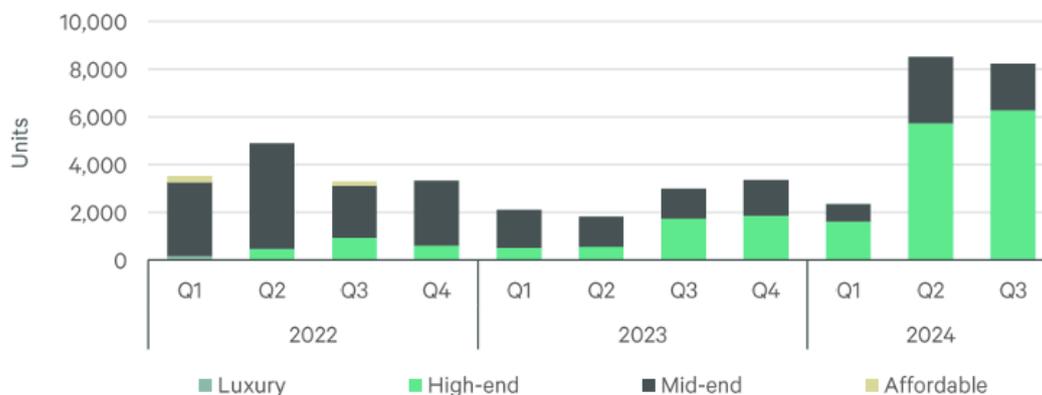


出所) ハノイ市統計局

<アパートメント及び戸建て住宅の供給>

2024年にハノイ市において販売許可を得た新規アパートメントは2.1万戸を上回り、過去5年間で最大規模となった。ただし、その多くがハイエンド以上の物件となっており、例えば、Nam Tu Liem区の高級アパートメントが2024年の第3四半期における供給戸数の75%を占めた。

図 28 アパートメントの新規供給状況（ハノイ市）⁵³

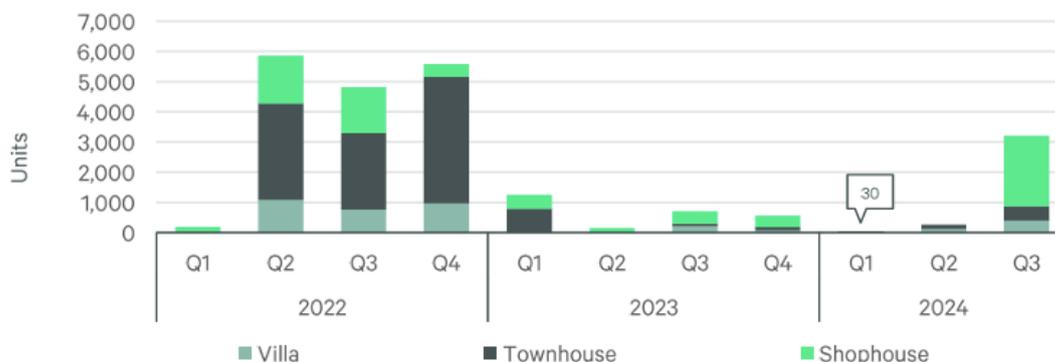


Source: CBRE Research, Q3 2024

出所) CRBE

一方で、ヴィラとタウンハウス⁵⁴の供給は限定的であったが、2024 年第 3 四半期に大きな回復を見せた。

図 29 物件種別に見たアパートメントの新規供給状況（ハノイ市）



出所) CBRE

⁵³ 各セグメントの定義は下記のとおり

- ・ 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

⁵⁴ 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

<エリア別の供給状況>

ベトナム宅建業協会（VARs）は、全国の加盟仲介事業者から住宅データを収集しており、定期的にレポートを発行している。行政区レベルで詳細な情報を把握している点が特徴であり、例えば、ハノイ市の Gia Lam 県における、2024 年 9 月期（2024 年 1 月~9 月）の新築住宅販売実績は下表のとおりである。同県では、2024 年 8 月に野村不動産と三菱地所がシンガポールのディベロッパーである CapitaLand と共同で参画したタウンシップ開発プロジェクト「The Senique Hanoi」のほか、ベトナム最大手の Vinhomes が開発した「Ocean City」が所在している。

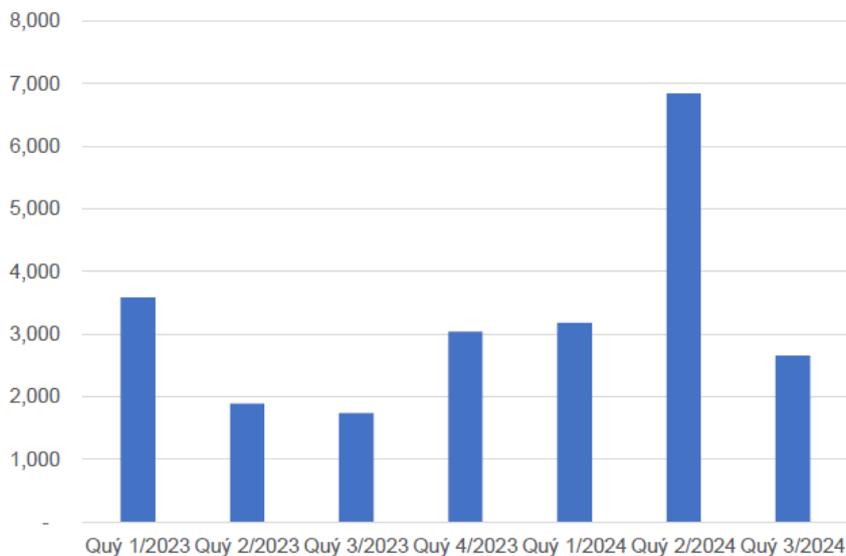
図 30 Gia Lam 県における新築住宅販売実績（2024 年 9 月期）

間取り	平均面積（㎡）	平均単価（百万ドン /㎡）	販売許可を取得した戸数
Studio	31.0	63.3	544
1 bedroom	44.0	70.0	1,237
2 bedrooms	61.9	71.6	1,686
3 bedrooms	77.6	72.5	478
4~ bedrooms	141.0	N/A	1

出所）VARs

なお、VARs によると、ハノイにおける新築アパートメントの供給状況（2024 年 1 月~9 月）は昨年比 20%の増加となった。新規供給の 8 割以上がハノイ中心部の西側エリアに集中していた点も特徴である。（下図の戸数は販売許可ベース）

図 31 ハノイにおける新規アパートメントの供給戸数 (2024 年 1 月~9 月)



出所) VARS

ハノイでの新規供給状況を住宅価格別にみると、アフォーダブル (2,500 万ドン/㎡未満) なアパートメントは全く供給されておらず、ハイエンド (5,000-8,000 万ドン/㎡) なアパートメントの供給が 84%とほとんどを占めた。

図 32 ハノイにおける新規アパートメントの価格別構成比 (2024 年 1 月~9 月)



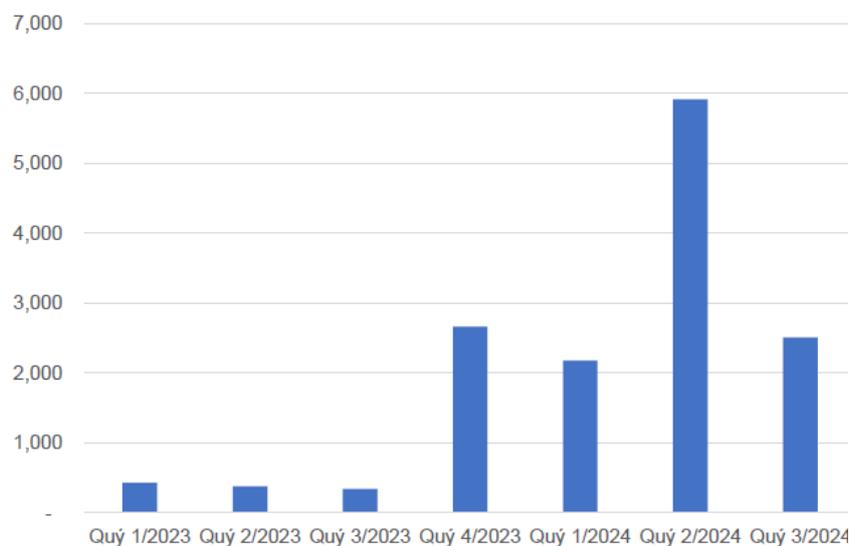
- Căn Hộ Bình Dân (Giá bán < 25 trđ/m²)
- Căn Hộ Trung Cấp (Giá bán 25-50 trđ/m²)
- Căn Hộ Cao Cấp (Giá bán 50-80 trđ/m²)
- Căn Hộ Hạng Sang (Giá bán 80-200 trđ/m²)
- Căn Hộ Siêu Sang (Giá bán > 200 trđ/m²)

出所) VARS

※アフォーダブル：2,500 万ドン/㎡未満、ミドルエンド：2,500-5,000 万ドン/㎡、ハイエンド：5,000-8,000 万ドン/㎡、ラグジュアリー：8,000 万-2 億ドン/㎡、ウルトララグジュアリー：2 億ドン/㎡超

これに対し、実際の不動産取引件数をみると、前年比で9倍の取引件数となり、非常に活発な動きが見られた。アブソープションレートは70%を超えるなど、売り手市場となっている。

図 33 ハノイにおけるアパートメントの取引件数（2024年1月~9月）



出所) VARS

このような市場動向の結果として、VARs が集計するハノイにおける不動産価格指数は2024年に入り急激な上昇を見せた。特に、2024年2Q-3Qにおいては、ホーチミン市の倍に迫るスピードで増加しており、価格が高騰しているといえる。

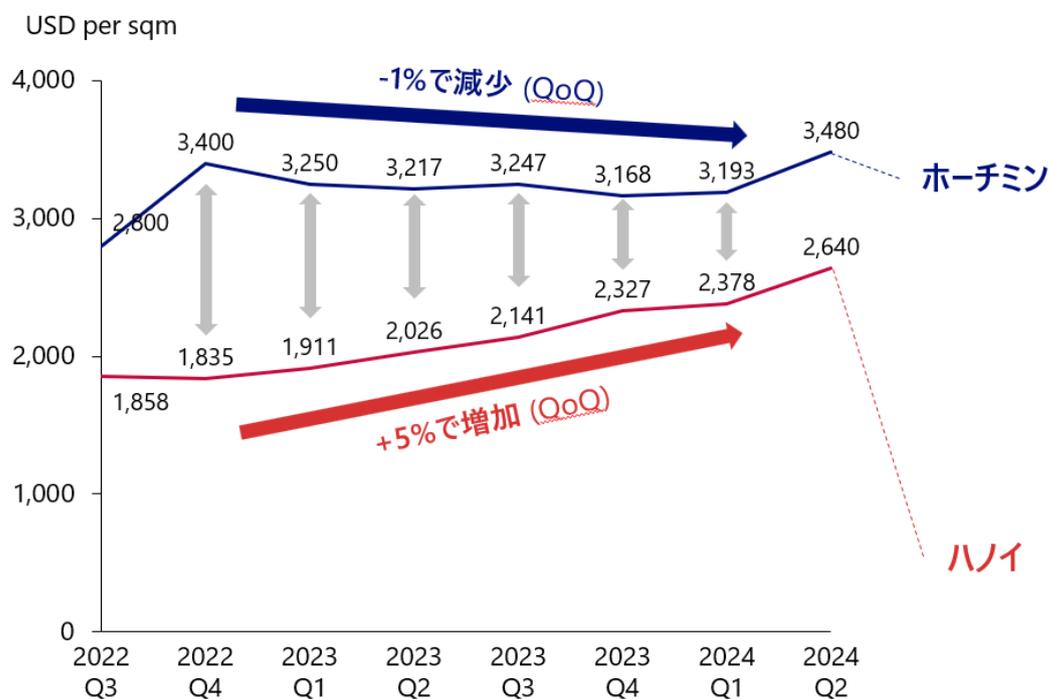
図 34 ハノイにおける不動産価格指数



出所) VARs

なお、ハノイとホーチミンにおいては、新築アパートメントの販売価格において異なる傾向がみられる。これまで高止まりを続けてきたホーチミンにおいては緩やかな価格の下降がみられる一方、ハノイにおいては堅調に値上がりを続けており、結果として2都市間の価格差は縮まりつつある。すなわち、ホーチミンでの住宅市場の過熱が落ち着いた一方、ハノイはホーチミンの市場に追いつきつつある状況であるといえる。

図 35 ハノイとホーチミンにおける住宅価格の推移



出所) Cushman & Wakefield

ハノイ市 DOC によると、2024 年 7 月時点で、ハノイ市は 2025 年までの社会住宅の供給目標を 37%達成した。市内でこれまで完工あるいは着工した社会住宅プロジェクト数は 19 件・1 万 5,540 戸に上り、2025 年までのハノイ市住宅開発計画に照らすと 78%の達成状況となっている。

図 36 ベトナムにおける社会住宅の開発状況 (ハノイ市・ホーチミン市)



出所) MOC、Cushman & Wakefield

表 17 ベトナムにおける社会住宅の開発状況

ステータス	プロジェクト数	戸数	床面積 (百万㎡)
完工(2016-2020)	23	12,659	1.25
新規(2021-2025)	69	-	-
- 着工許可済	28	22,890	-
- 完工	5	5,200	0.64
- 工事中	3	1,700	-

出所) 公開情報

社会住宅プロジェクトの実施における主要な課題は、下記のとおりである。

- ① 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。2024 年現在は法改正により再び 10%へ引き下げられたものの、計算基準が緩和されている)

MOC へのヒアリングによると、2024 年の法改正により、社会住宅プロジェクトの利益率は 10%へと戻されたものの、利益率の計算方法が緩和されたとの説明があった。具体的には、これまでは社会住宅と商業住宅プロジェクトを合算した利益率が上限 10%とされていたが、現在は社会住宅プロジェクト単体で利益率を計算することとされている。これにより、利益率の上限は社会住宅プロジェクトのみを考慮すればよいとのことであった。さらに、社会住宅の販売価格については上限価格が引き続き設定されておらず、事業者の参画意欲を高めるための打ち手であるとの説明を受けた。なお、MOC によると、社会住宅プロジェクトにおいては、全床面積の 20%を上限として商業利用することが可能である(例；小売店舗をテナントとした賃貸)。

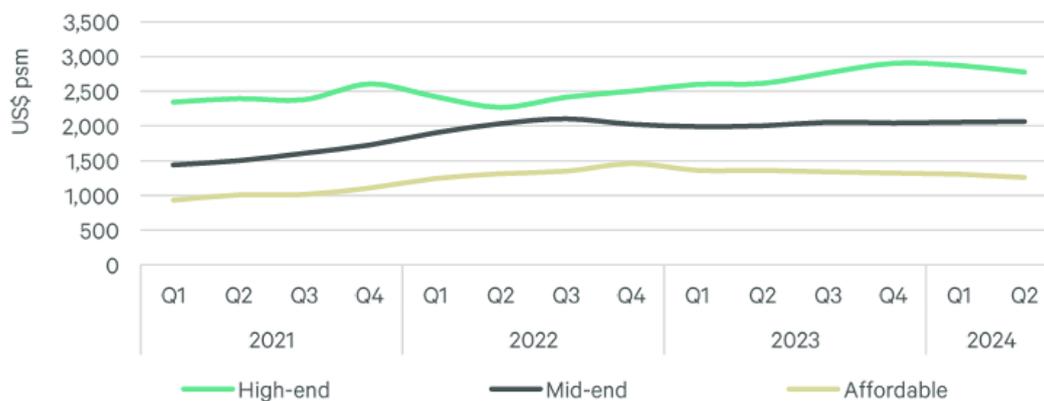
- ② 社会住宅プロジェクトの承認には、販売価格の査定、買主または借主の適格性の確認、基準利益を決定するための原価監査等の複雑な追加手続を要する。
 (一方で、土地利用にかかる税金の減免や低金利での資金提供など、事業者にとってのメリットも存在する。)

プロジェクト承認上の行政手続の煩雑さについては、2024 年の法改正の目的の 1 つとされており、実際にハノイ市 DOC へのヒアリングにおいても関連法への適合性確認を取りやすくなったとの声が聞かれた。もっとも、これらの効果が実際に事業者へのメリットとして顕在化するには一定の時間を要すると考えられる。

4.3 住宅価格

ハノイ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。2024年第3四半期における新築物件の平均販売価格は2,567ドルとなっている。アフォーダブル住宅の平均価格も供給が限定的な中わずかに上昇しており、低価格での住宅購入が困難になっている状況といえる。

図 37 住宅価格指数（ハノイ市）⁵⁵



Source: CBRE Research, Q3 2024. Prices before VAT and maintenance fee

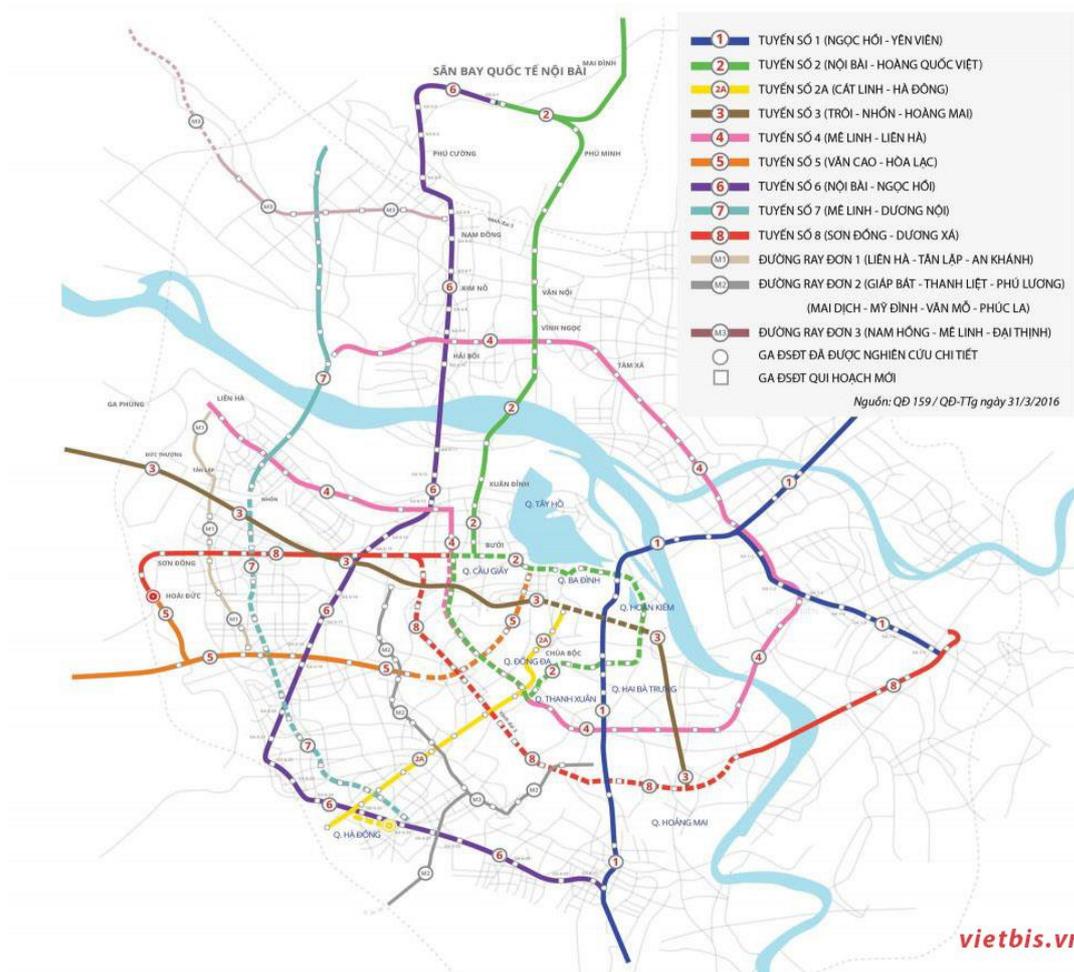
出所) CBRE

⁵⁵ ハノイ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

【参考】ベトナム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。
- ハノイでは、フランスの支援を受け、2024年8月よりメトロ3号線の商業運行が開始。ハノイにおいては、2021年に中国の支援で運行を開始した2A号線（カトリン～イエンギア駅の13km）に次ぐ2本目のメトロ路線となる。全線はハノイ～ニョン駅の12.5kmだが、現在開業しているのは地上区間であるカウザイ～ニョン駅の8.5kmのみである。料金は1駅の移動で8,000ドン（≒50円）となっており、市民の足として渋滞解消などの効果が期待される。
- 運営会社であるハノイメトロは2A号線の開通後、2022年に初の黒字化を達成しており、3号線の開通によりさらなる増益を見込む。ただし、日本がODAを通じ支援するハノイメトロ1号線・2号線は工事計画が大幅に遅延しており、完成時期が不透明となっている状況である。
- 一方、南部・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）が2024年12月に開通した。建設にはJICAの有償資金協力が提供されたほか日立製作所や清水建設・住友商事が関与するなど、日本国からの支援を受けつつも複数回の延期を繰り返し、ついにベトナム初となる地下区間を走行する都市鉄道が開通した。
- 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、ハノイ市や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。

図 38 ハノイ市地下鉄の路線図



出所) Hanoi Metro

図 39 ハノイメトロ 3号線の様子

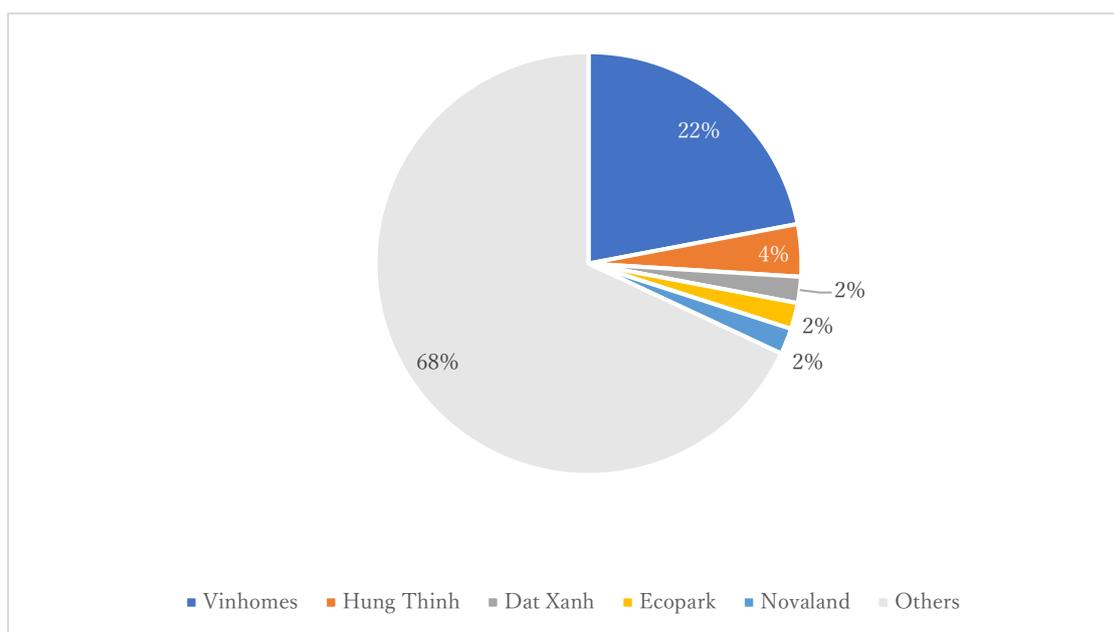


出所) NNA ASIA

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。ベトナム最大の企業グループの 1 つである Vingroup の子会社・Vinhomes が大きなシェアを占めている。

図 40 主要な住宅開発事業者の市場シェア (2016 年～2019 年)



出所) Statista

表 18 ハノイ近郊における主要な住宅開発事業者

企業名	直近プロジェクト	概要	収益 (2023 年)	事業区域
Vinhomes	<ul style="list-style-type: none"> Grand Park(ホーチミン; 2021 年) Smart City(ハノイ; 2021 年) Ocean Park(ハノイ; 2020 年) 	<p>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(2024 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。</p> <p>※Grand Park プロジェクトは三菱商事・野村不動産が、Smart City プロジェクトはサムティが参画</p>	43 億ドル	ベトナム全国
Novaland Group	The Grand Manhattan(ホ)	2007 年に設立され、現在、住宅用不動産において 50 を超えるプロ	2 億ドル	ベトナム

	<ul style="list-style-type: none"> ーチミン; 2021年) Victoria Village (ホーチミン; 2020年) 	<p>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。</p>		南部
Nam Long Investment Corporation	<ul style="list-style-type: none"> Akari City(ホーチミン; 2025年) Mizuki Park(ホーチミン; 2023年) 	<p>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。</p> <p>※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</p>	1.3億ドル	ベトナム南部
Kim Oanh Group	<ul style="list-style-type: none"> One World (ビンズオン; 2025) 	<p>2009年に設立され、都市部の商業住宅開発を中心に手掛ける。南部のビンズオン・ドンナイ・ホーチミンを中心に、好立地なランドバンクを有する。</p> <p>※One Worldプロジェクトは住友林業・熊谷組・NTT都市開発が参画</p>	N/A	ベトナム南部
Kien A	<ul style="list-style-type: none"> CITIALTO (ホーチミン; 2024) Citi Grand (ホーチミン; 2020) 	<p>1994年に創業し、住宅・教育機関の開発を手掛ける。ビンズオン・ホーチミンを中心に、都市部の開発を手掛ける。日本企業との協業歴はないが、韓国・フランス企業との協業実績あり。</p>	N/A	ベトナム南部
Sun Group	<ul style="list-style-type: none"> Hon Thom Paradise Island (フーコック) Sunneva Island (ダナン) 	<p>2007年の創業後、住宅・ホテルから病院、空港運営まで多岐にわたる事業を展開。住宅開発においては基礎インフラを含めたタウンシップ・エコシステムの開発まで行う点が特徴である。プロジェクトに出資をしてくれる投資家を求めているとの声が聞かれた。</p>	4,800万ドル	ベトナム全国

出所) 各社公開情報

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、業界大手である Nam Long も自社で数十名規模の法務チームを抱えており、各プロジェクトで当局との折衝等を担っているほか、書類審査におけるタイムロスを防ぐため、書類や記載内容に不備がないことを確認する外部のコンサルティング企業も雇用しているとのことであった。同社は各地の行政機関との関係構築を重視しており、手続の効率化を図るためにも特定のエリアに集中する戦略をとっているとのことであった。

このように、ベトナムにおいて効率的に不動産開発を進めるためには十分な法務ケイパビリティを自社内に確保しておくことが重要である一方、開発による各地政府へのメリットを訴求することも重要であるとの声も聞かれた。

新興企業でありながらも急成長を遂げている Sun Group によると、単なる物件の建設に限らず、電気やガス、バスや高速道路などの周囲のインフラも整備することで地域のエコシステム開発を目指しているとのことであり、こういった開発スタイルは地方政府や住民からも広く歓迎されているとの内容が聴取された。

上記のとおり、現地企業によるベストプラクティスを鑑みると、行政手続をスムーズに行うための工夫を施しつつ、中長期的に地域住民へメリットをもたらす開発を行うことが重要であるといえる。

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⁵⁶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、当事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、土地権利契約など 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。住宅及び土地権利に関する契約は、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。

⁵⁶ 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。⁵⁷

- ・ 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。⁵⁸

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。

2024年7月24日付 Decree 96/2024/NĐ-CP は 11 の契約テンプレートを公布しており、そのうち最初の 6 つは住宅契約のテンプレートである。

1. 住宅の売買・リースパーチェス契約書
2. 住宅のリース契約書
3. 観光用アパートの売買・リースパーチェス契約書
4. 完工用アパートのリース契約書
5. 教育・医療・スポーツ・文化・オフィス・貿易を含む複合目的物件の売買・リースパーチェス契約書

⁵⁷ Article 163, Housing Law

⁵⁸ Article 164, Housing Law

6. 教育・医療・スポーツ・文化・オフィス・貿易を含む複合目的物件のリース契約書
7. 技術的なインフラを有する土地の使用権の譲渡に関する契約書
8. 技術的なインフラを有する土地の使用権のリース・サブリースに関する契約書
9. 不動産プロジェクト用地全体の譲渡に関する契約書
10. 不動産プロジェクト用地の一部譲渡に関する契約書
11. 住宅・物件の売買・リースパーチェス契約の譲渡に関する契約書

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⁵⁹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、下表のとおりである。

表 19 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

出所) 不動産事業法

⁵⁹ Article 44.4-5, Real Estate Business Law

5.2 土地法

この項では、土地所有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「土地所有権」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、同年 8 月 1 日より施行⁶⁰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所有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⁶¹

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、その他の土地付随資産の登記には、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、土地所有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。⁶²

5.2.2 土地所有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(「土地所有権証明書」または「証明書」)(いわゆる”レッドブック”)

土地所有権及び住宅・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所有権及び関連資産の所有権を証明する法的証明書である。

土地所有権証明書のテンプレートは天然資源環境省 (MoNRE) によって発行され、あらゆる

⁶⁰ 一部の規程を除く。当初は 2025 年 1 月 1 日からの施行が予定されていたが、5 か月前倒しして施行された

⁶¹ 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

⁶² Article 148.1, Land Law

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⁶³（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（レッドブック）の一部となる。

5.2.4 認証機関⁶⁴

土地登記局 (Land Registration Authorities) が設置されている地域⁶⁵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、当地の DoNRE 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⁶⁶

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記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。

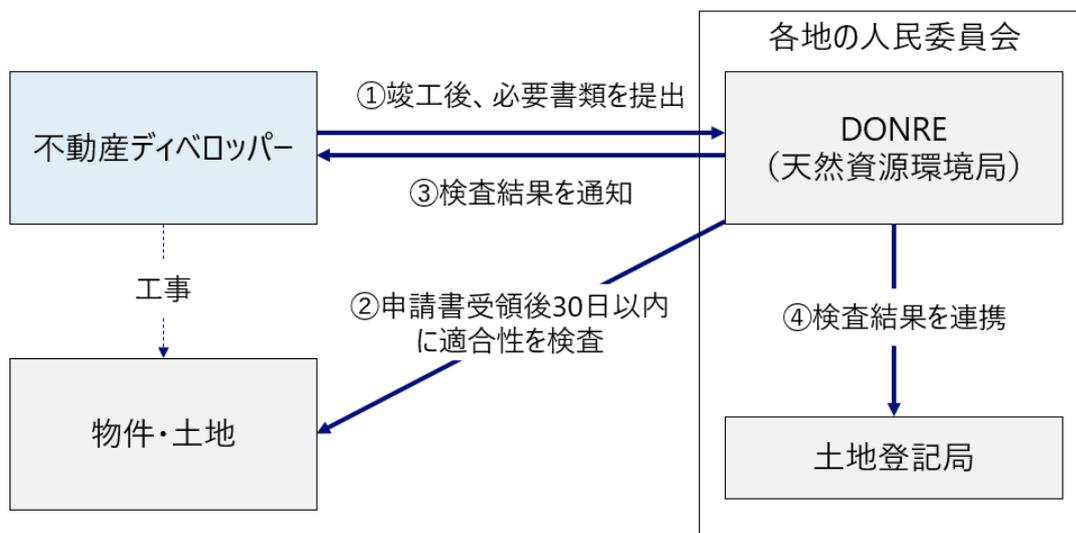
⁶³ Article 148.1, Land Law

⁶⁴ Article 136, Land Law

⁶⁵ ハノイ市には、ホーチミン市同様、同市天然資源環境局(DoNRE)の関係組織として土地登記局が設置されている

⁶⁶ Article 41 of Decree 101/2024/ND-CP（旧： Decree 10/2023/ND-CP）

図 41 住宅開発プロジェクトにおける事業者の手続⁶⁷



出所) 公開情報

不動産事業者は上記手続を行った上で、土地使用权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か、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权の譲渡、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。

⁶⁷ 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、2024年8月より施行された。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用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
→一定規模の商業住宅開発プロジェクトにおいては、用地を所管する省級人民委員会が「用地内の土地供与」「用地外での土地供与」「相当額の資金供与」のいずれかを選択できるようになった
- ・ 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の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。また、土地使用权の転売を防ぐため、都市部においては土地使用权を購入した際に建物を建設することが義務化された点も特徴といえる。

5.3.1 住宅の区分⁶⁸

住宅法に基づく住宅の分類は、下記のとおりである。

⁶⁸ Article 2, Housing Law

図 42 ベトナムにおける住宅区分の概念整理（再掲）



出所) 公開情報

- ・ 住宅構造による分類
 - 集合住宅(Apartment building)：少なくとも2階建て以上であって、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。
 - 戸建住宅(Single-family houses)：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。
 -
- ・ 目的による分類
 - 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
 - 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
 - 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。
 - 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

さらに、改正住宅法では、住宅の状態に応じて、「既存住宅(Existing houses)」「オフプラン住宅(Off-plan housing)」の2分類を定義している。前者は関連法に準拠して建築・使用されている住宅を、後者は投資・建築中である、または関連法に準拠していない住宅を指す。

5.3.2 住宅開発に関する法制度⁶⁹

住宅法では住宅開発に当たり、政府等の役割を以下のとおり定めている。

- ・ 政府は、住宅開発政策を実施する責任を持ち、個人や家族の需要と財政能力に応じた販売、リース購入、賃貸、住宅の改修・再建の助成等を通じ、住居確保を促進する。そのために、政府は、賃貸住宅の建設及び賃貸購入のための公共投資を行う。
- ・ 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。

省級⁷⁰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。なお、先述したとおり、この規定についてより柔軟な運用を目指すべく、改正法において商業住宅開発時の社会住宅向けの土地供与要件が緩和された。

5.3.3 住宅開発及び住宅建設プロジェクトの形態⁷¹

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

⁶⁹ Article 4, Housing Law

⁷⁰ 省(province)または中央直轄市(municipality)を指す

⁷¹ Article 30 and 55, Housing Law

5.3.4 住宅開発資金⁷²

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⁷³
- ・ 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

【参考】外資企業の取扱いと住宅開発向けの社債発行

MOC へのヒアリングによると、今回の法改正は 2020 年投資法の内容を継承している旨の発言があった。すなわち、これまでいわゆる「外資企業」の定義がなされていたのは土地法のみ⁷⁴であったところ、土地法・住宅法・不動産事業法全てにおいて投資法の定義⁷⁵を引用することにより、共通した外資企業の定義を取り入れた点が特徴であるといえる。これにより、法律上の不透明さを改善し投資誘致を目指すとの発言が聞かれた。一方、MOC からは商業住宅プロジェクトの資金源はベトナム国内の金融機関からの融資・株式発行・社債発行に限られ、社債発行についてもベトナム国内で発行するものを念頭に置いており、住宅法に規定があるものの、詳しくは金融当局に確認するよう求められた。

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。

⁷² Article 112, 113, and 114,, Housing Law

⁷³ 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

⁷⁴ 改正前の土地法では、ベトナム国外の資本が一部でも含まれている場合、当該企業は Foreign-invested enterprise (FIE)として扱われていた

⁷⁵ 投資法では、外国資本が過半数などの要件を満たす企業を Foreign-invested economic organization (FIEO)とし、これに該当しない企業は (たとえ外国資本が含まれていたとしても) 内資企業と同様に扱う旨の定めがある

不動産事業には、下記が含まれる。不動産事業を営む場合、小規模または非反復的である場合を除き、企業(enterprise)あるいは協同組合(cooperative)のいずれかでなければならない。

- ・ 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

2023年11月に不動産事業法がベトナム国会で可決され、他の法律と同様前倒しで施行され、2024年8月より施行された。同法改正におけるもっとも重要な点として、住宅販売時の手付金受領に関する規制強化が挙げられる。下記のとおり、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

現地でのヒアリングにおいて、MOCに本改正の意図を問うたところ、「このような規制下でも存続できる事業者を選別し、公正かつ透明性の高い健全な市場発展を目指すものである」旨のコメントがあった。これまでは未完成住宅の売買金額の70%（外資企業は50%）を上限として前受金を受領することができ、これがディベロッパーの運転資金として活用されていたところ、法改正により大幅に制限されたといえる。消費者保護の側面とともに、財務的にも安定した優良な事業者を選別する観点がある旨は特筆すべき点である。

図 43 手付金に関する規制内容の変更（未完成不動産）

	取引開始前	取引開始	初回支払	引渡前	LURC発行前
改正前	<ul style="list-style-type: none"> 資金用途規制 	<ul style="list-style-type: none"> 当局への通知等の義務 	<ul style="list-style-type: none"> 代金の30%まで 	<ul style="list-style-type: none"> 代金の70%まで（外資プロジェクトの場合50%まで） 	<ul style="list-style-type: none"> 代金の95%まで
改正後	<ul style="list-style-type: none"> 資金用途規制 代金の5%まで 手付契約は書面のみ、代理契約は不可 	<ul style="list-style-type: none"> 当局への通知等の義務 	<ul style="list-style-type: none"> 代金の30%まで 	<ul style="list-style-type: none"> 代金の70%まで（外資プロジェクトの場合50%まで） 	<ul style="list-style-type: none"> 代金の95%まで

出所）公開情報

また、同法では、不動産企業の財務状況についても要件が定められている。

- 不動産企業が規制当局によって投資家として承認された不動産プロジェクトを実行するにあたり、銀行借入れや社債発行を行う場合、金融機関への債務、未償還の社債、および全プロジェクトの実施に必要な資本の総額は、当該プロジェクトの総投資額の100%を超えてはならない。
- 金融機関への債務残高とプロジェクト実行のための未償還社債の金額の比率は、下記を超えてはならない。
 - プロジェクトの土地面積が20ヘクタール未満：資本額の4倍
 - プロジェクトの土地面積が20ヘクタール以上：資本額の5.67倍

資本金額は最新の監査済財務諸表により決定され、新設企業の場合、企業設立時の定款資本金（charter capital）に応じて計算される。

5.4.1 取引を行う不動産に関する情報開示⁷⁶

不動産事業（売買・賃貸含む）に従事する企業は、取り扱う不動産について、住宅不動産市場情報システム⁷⁷において情報開示する責任を負う。変更事項がある場合は、5営業日以内に情報を更新しなければならない。

その際に開示すべき情報には、以下が含まれる。

- 開発プロジェクトの場合
 - 開発にあたっての当局の許認可

⁷⁶ Article 6, Real Estate Business Law. Article 11, Decree 94/2024/ND-CP

⁷⁷ 同システムは、建設省(MOC)が運営している：<https://batdongsan.xaydung.gov.vn>

- 土地利用・地目変更等に関する当局の許認可
- 当局が承認した開発計画
- 売買取引時の標準契約書
- ・ それ以外の場合（自己建築等）
 - 不動産の種類：所在地、規模、建設スケジュール、目的、床面積など
（集合住宅の場合、共用部に関する情報も必要）
 - 許認可に関する文書；プレフィージビリティスタディレポートに含まれる基本設計、建築許可(もしあれば)、建設開始日の通知書、インフラ試験に関する通知書
（集合住宅の場合、建物の基礎に関する試験結果も必要）
 - LUR（土地使用权）に関する文書
 - 販売またはリース購入の保証付与に関する合意書
 - オフプラン住宅が販売またはリース購入の条件を満たしているという管轄当局による証明
 - 不動産の所有権または使用权の制限(ある場合)

いずれの場合においても、土地使用权証明書（レッドブック）・住宅所有権証明書（ピンクブック）の開示が必要であるが、不動産プロジェクト用地内に、プロジェクトの開始時点で存在する住居についてはピンクブックの開示が不要とされている。また、不動産の所有権・使用权に制限があれば、その旨も開示しなければならない。

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权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权の証明書を持っていることが求められる。）
- ・ 土地使用权及びその土地上的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。

- ・ 販売する不動産と土地が関連付けられている。
- ・ 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、土地使用权、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

- ・ 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⁷⁸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とお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とお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續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、土地の使用権に対して抵当権を設定することができる。⁷⁹

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

⁷⁸ ハノイ市のような中央直轄市の場合、建設局(Department of Construction)が該当する

⁷⁹ Article 37, Land Law

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⁸⁰。

2024年の土地法の施行により、抵当権を設定できる主体が拡大した。具体的には、FIEO（外国投資経済組織; Foreign-invested economic organization）に該当しない外資企業⁸¹は内資企業と同様に取り扱われるため、これらの企業はベトナム国内の土地に対して抵当権を設定することが可能となった。ただし、リースされたLURについては、土地法の改正により、一括払いでの土地使用料の支払いを制限され、原則として年払いとされたことから実際に当該土地に抵当権を設定できるかについては注意が必要である。

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。ベトナム国内における抵当権の設定においては、上記が法律上要求される最も重要な要件である。

計画中の住宅の場合は、使用权を有する土地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どお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

⁸⁰ Article 181, Housing Law

⁸¹ 現行法では、FIEOに該当しない企業は厳密には「外資企業」に分類されないが、説明の便宜上外資企業と表記した

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⁸²。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⁸³

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(MoNRE)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。ただし、土地登記局が設置されていない場合は、省級行政機関である天然資源環境局(DoNRE)が担当する⁸⁴。

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。
 - ◇ 差し押さえる理由
 - ◇ 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。⁸⁵
- ・ 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。⁸⁶
 - ◇ 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。

⁸² Article 27, Land Law. Article 164, Housing Law

⁸³ Article 25, Decree 99/2022/ND-CP

⁸⁴ ハノイ市・ホーチミン市には土地登記局が設置されているが、それ以外の地域では DoNRE が同等の役割を担っている

⁸⁵ Article 300, Civil Code 及び Article 51, Decree 21/2021

⁸⁶ Article 301, Civil Code 及び Article 52.6, Decree 21/2021/ND-CP

- 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。⁸⁷
- ・ 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。⁸⁸
- ・ 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。⁸⁹

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

⁸⁷ Article 306, Civil Code

⁸⁸ Law on Auction

⁸⁹ Article 307, Civil Code

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、特にハノイ市の事例を参照しつつ、建築基準と建築確認⁹⁰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⁹¹

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
- ・ 工事またはプロジェクト全体に関する土地使用权についての証明書 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

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

⁹⁰ DOC（建設局）の所管する領域

⁹¹ Article 45, Decree 15/2021/ND-CP

5.6.2 建築許可のプロセス⁹²

- ・ 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⁹³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、MOC⁹⁴である。

5.6.3 建築許可の内容⁹⁵

- ・ 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。ハノイ市では、建築許可のプロセスは 2014 年建築法、政府の Decree 175/2024/ND-CP、そのほかの関連法、及びハノイ市人民委員会の Decision No 07/2022/QD-UBND に準拠している。

⁹² Article 102, Construction Law

⁹³ 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

⁹⁴ 前述したとおり、人民委員会が許可する場合もある

⁹⁵ Article 90, Construction Law

Decision No 07/2022/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。ハノイ市では、住宅プロジェクトの所在地に応じて、ハノイ市 DOC、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。

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 m²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 20 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 ⁹⁶

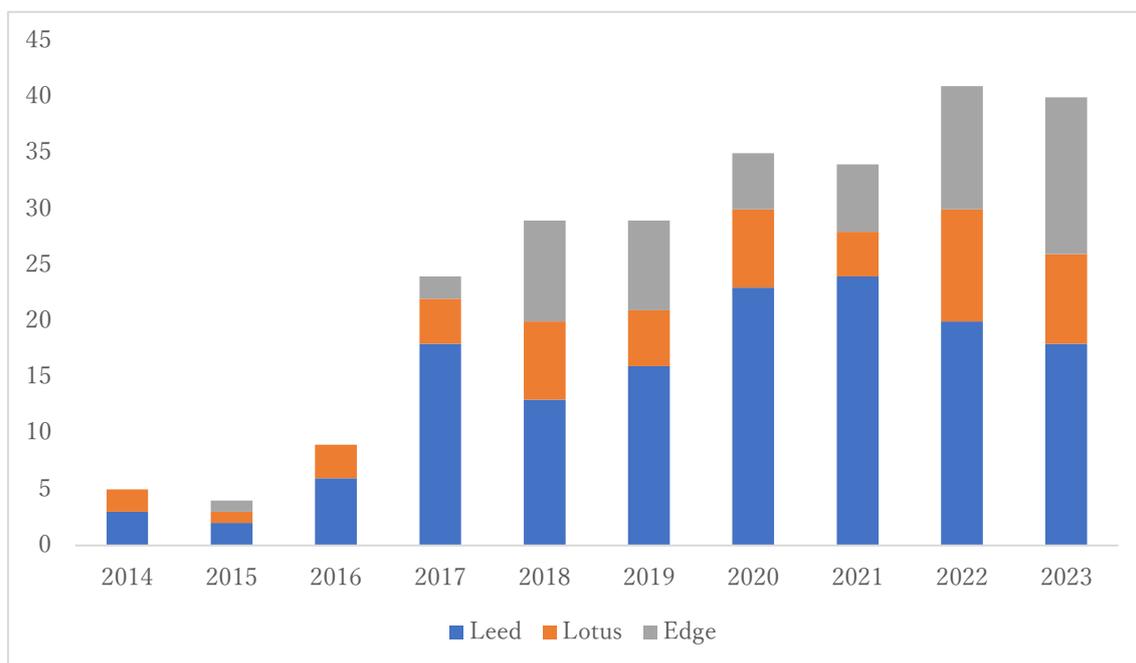
出所) 公開情報

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。

⁹⁶ 100%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 44 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⁹⁷



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。

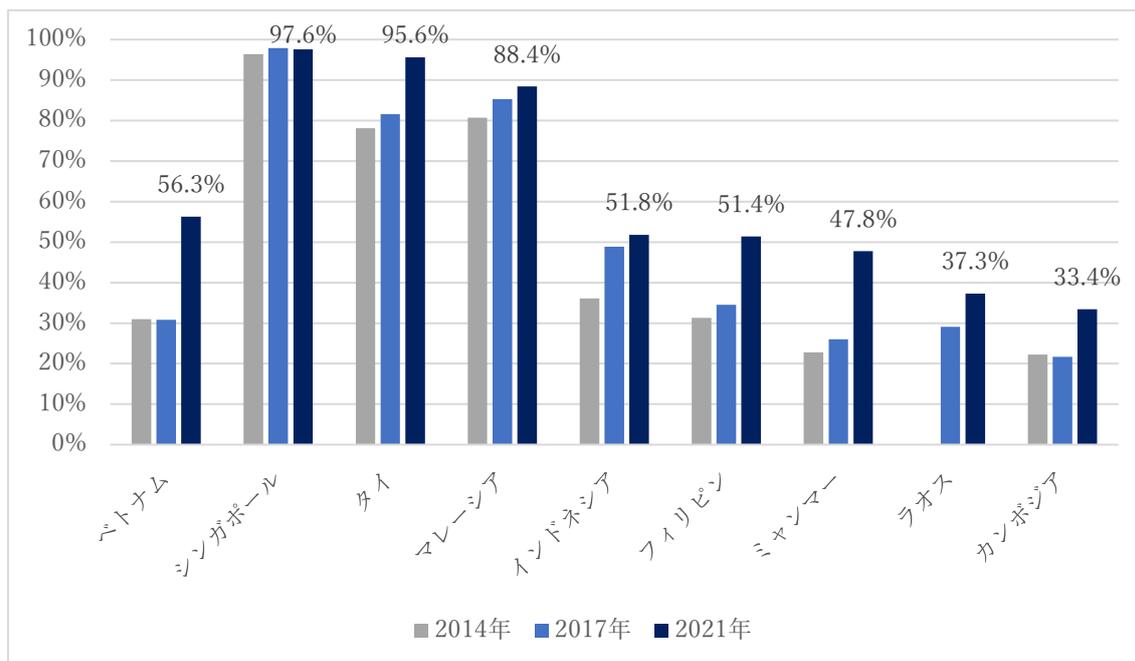
⁹⁷ 2023年分は2023年12月12日時点でのデータ

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 45 銀行口座保有率（15歳以上人口比）



出所) World Bank World Development Indicators⁹⁸

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。

2020年には、「2025年までの金融包摂戦略」(National Financial Inclusion Strategy until2025⁹⁹)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

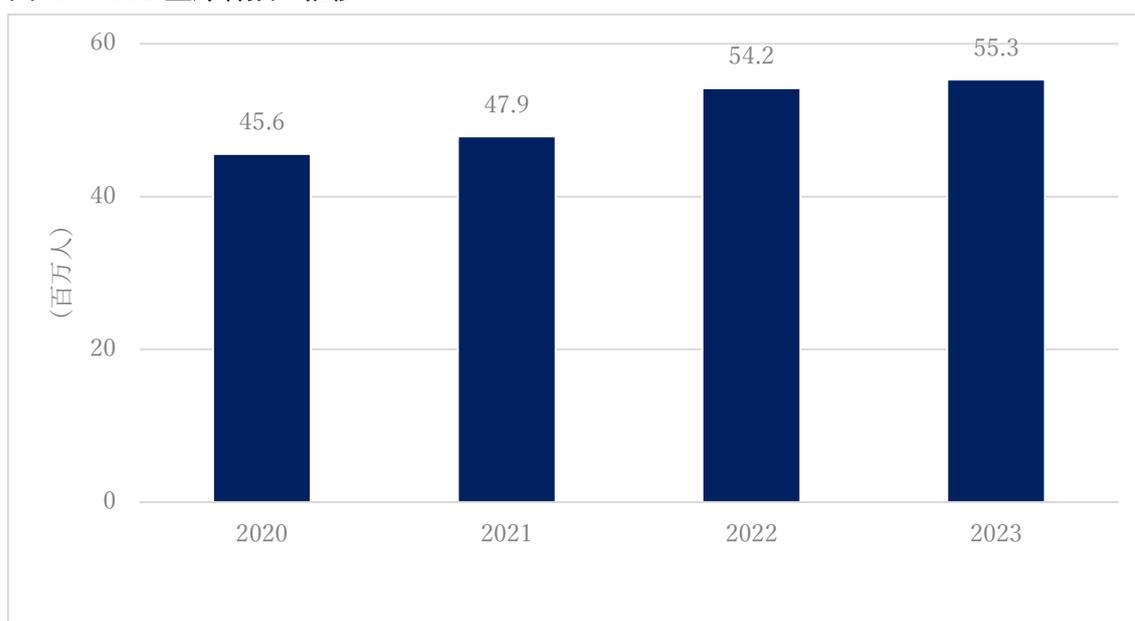
⁹⁸ ベトナムの最新データは2022年の数値

⁹⁹https://mof.gov.vn/webcenter/portal/ttopen/pages_r/l/detail?dDocName=MOFUCM171

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¹⁰⁰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。2023年末時点では、SBV監督下の金融機関及び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 46 CIC登録者数の推移



出所) SBV

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。

なお、民間ベースでの個人信用情報機関(PCB: Private Credit Bureau)としてVietnam Credit Information Joint Stock Companyが存在している。同社は民間商業銀行11行による出資、

¹⁰⁰ <https://www.mizuho-fg.co.jp/dx/articles/momo/index.html>

および CRIF 社（信用情報事業を展開するイタリアの事業者）との提携によって 2007 年に設立され、2013 年より SBV からの承認を受けて営業を開始している。2015 年末時点で 26 の金融機関（商業銀行、ノンバンク等）によって利用されている。（2016 年以降の利用社数に関する情報は見当たらない。）同社のサービスには、個人顧客の信用度をスコアリングの結果として提示するものや、債務情報が登録されていない個人顧客の場合に、属性が類似する顧客の情報を参照したスコアリング結果を提示するものが含まれている。SBV が運営する CIC に加えて PCB の情報を利用した与信審査を行う金融機関が存在する。

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 日から施行されているものの、一部内容（大口信用供与規制等）については 2024 年 7 月 1 日から先行して施行されている。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
また、2024 年金融機関法の国会での可決に伴い、フィンテック分野での規制のサンドボックスに関する政令草案が 2024 年 3 月に公表された。同草案ではフィンテックソリューション

ンとして3分野（クレジットスコアリング、オープンAPI、P2P レンディング）を想定しており、SBV による承認、およびSBV に対する報告を前提として、初回は最長2年間（ただし、最長1年間の更新を最大2回行うことが可能）の事業展開が認められるものとされている。3分野のうち、P2P レンディングでは外資出資を規制されるなど、原則としてベトナム国内での事業展開に限定される。同政令の正式施行時期は明らかになっていないものの、2024年金融機関法に付随する各種政令の策定が進展するものと考えられる。

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。事業者数は2024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 21 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		67社

出所) SBV

2024年9月末時点で、金融セクター全体の資産規模は21,454兆ドン（約124兆円）¹⁰¹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

¹⁰¹ 周辺国との比較（2024年9月末時点） タイ105兆円、インドネシア116兆円、フィリピン69兆円、カンボジア13兆円（いずれも各国中央銀行統計より。カンボジアのみ2024年7月末時点）

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。大手行（民間商業銀行に分類される国有銀行3行：VCB、BIDV及びVietinbankを中心とする行）が幅広い顧客層を対象としてサービスを提供する一方、中堅行（Techcombank、VPBankなど）の一部では相対的に中間層～富裕層を対象とするなど、取組み方向性に差異が見られる。

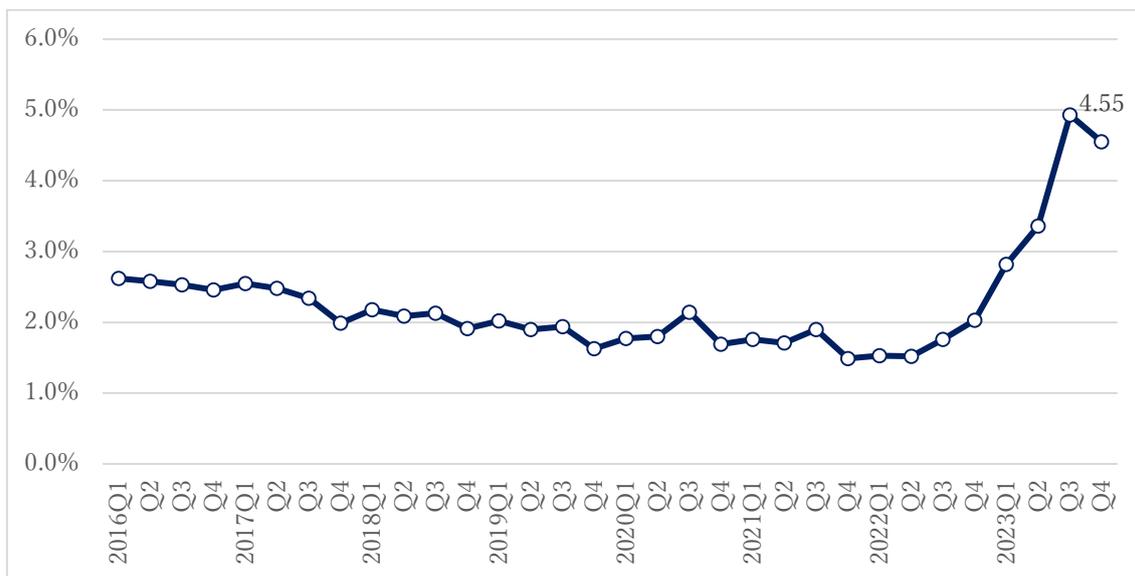
表 22 金融機関の総資産規模

	総資産 (兆ドン)	構成比 (%)
民間銀行	9,648	45.0
国有銀行7行	8,941	41.7
合弁銀行・外国銀行・外銀支店	1,914	8.9
政策銀行*VBSPのみ	380	1.8
ノンバンク	313	1.5
PCF (People's Credit Funds : 人民信用金庫)	192	0.9
協同銀行 (Cooperative Banks)	65	0.3
金融機関 (Credit Institutions) 全体	21,454	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 47 金融機関全体の不良債権比率の推移



出所) SBV

直近では、新型コロナウイルス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、SBVによる国会への要求によって2023年12月末まで延長されていた。

【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。
- ・土地所有権が担保に含まれる場合、当該土地所有権をAMCへ移転させることができる。

6.3 銀行

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（2024 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 23 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	51,639
2	OceanCommercial One Member Limited Liability Bank-OceanBank		4,000
3	Global Petro Sole Member Limited Commercial Bank-GPBank		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%)	79,339
2	Viet Nam Technological and Commercial Joint Stock Bank -Techcombank		70,450
3	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)	57,004
4	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)	55,981
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)	53,700
6	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
7	Asia Commercial Joint Stock Bank - ACB		44,667
8	Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank - SHB		36,629
9	Ho Chi MinhCity Development Joint Stock Commercial Bank -HDBank	ジャパンデスクあり	29,076
10	Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank - LPB		25,576
11	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank -		25,368

	VIB		
12	Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank - SeaBank		24,957
13	Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - TPB	ジャパンデスクあり	22,016
14	Orient Commercial Joint Stock Bank - OCB	あおぞら銀行と提携ジャパンデスクあり	20,548
15	Maritime Commercial Joint Stock Bank - MSB		20,000
16	Saigon ThuongTin Commercial Joint Stock Bank - Sacombank	りそな銀行と提携ジャパンデスクあり	18,852
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	17,470
18	Sai Gon Commercial Joint Stock Bank - SCB		15,232
19	Nam A Commercial Joint Stock Bank - NAM A BANK		10,580
20	An Binh Commercial Joint Stock Bank - ABB		10,350
21	Public Vietnam Bank - PVcomBank		9,000
22	BAC A Commercial Joint Stock Bank - BacABank		8,959
23	National Citizen Bank - NCB		5,602
24	Viet A Commercial Joint Stock Bank - VIETA Bank		5,400
25	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank - Viet Capital Bank		5,017
26	DONG A Commercial Joint Stock Bank - EAB		5,000
27	Viet Nam ThuongTin Commercial Joint Stock Bank - Vietbank		4,777
28	Kien Long Commercial Joint Stock Bank - KLB		3,653
29	Saigon Bank for Industry & Trade - SGB		3,388
30	BaoViet Joint Stock Commercial Bank - BAOVIET Bank		3,150
31	Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank - PGBank		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)

開発投融资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 24 銀行セクターによる与信供与構成比

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
国有銀行 7 行	46.2	45.3	44.8	44.4
Vietnam Bank for Social Policies (VBSP)	2.5	2.4	2.4	2.5
民間商業銀行	51.3	52.4	52.8	53.2
合計	100.0	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 (2024 年 9 月末時点) は以下のとおり。

表 25 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 (ハノイ・ホーチミンシティ) *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)	16	日本政策金融公庫 (ホーチミンシティ)

出所) SBV

なお、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）、百十四ビジネスコンサルティングベトナム（百十四銀行・ホーチミンシティ）が所在している。

6.4 ノンバンク

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（2024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。

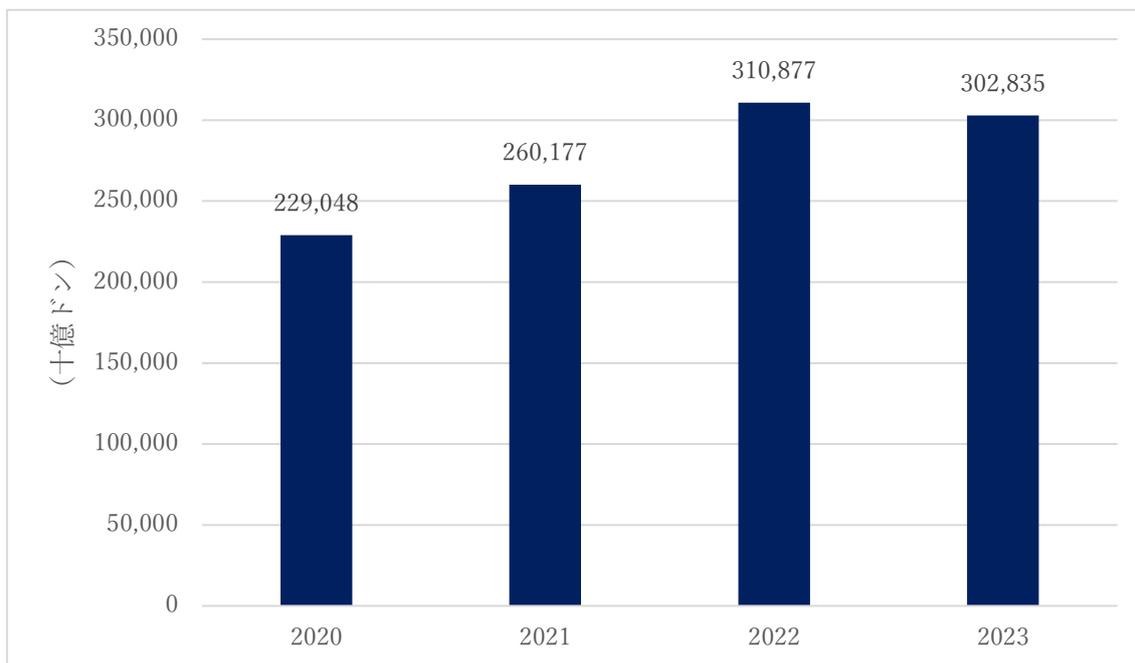
また、2023年12月には、イオンフィナンシャルサービス社が PTF（Post and Telecommunication Finance Company）の株式を、Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank より100%取得予定との旨が公表されている¹⁰²。なお、2024年中の譲渡実行が予定されていたものの、2024年12月末時点では両社からのプレスリリース等の公式発表は見あたらない。

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。

¹⁰² <https://www.aeonfinancial.co.jp/-/media/AeonGroup/Aeonfinancial/Files/news/2023/news231020.pdf>

図 48 ノンバンクセクターの総資産規模の推移



出所) SBV

・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 26 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 27 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（2024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¹⁰³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）。

¹⁰³ 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-vietnam-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 28 ベトナム保険市場の概況

	2020年	2021年	2022年	2023年
事業者数（社）	71	77	82	82
損害保険会社	32	32	32	32
生命保険会社	18	19	19	19
再保険会社	2	2	2	2
保険代理店	19	24	29	29
総資産額（十億ドン）	573,368	708,534	822,269	908,623
保険料収入（十億ドン）	187,447	218,475	247,793	228,428
損害保険	56,677	59,135	69,459	71,439
生命保険	130,770	159,340	178,334	156,989
保険浸透率（％）	3.53	3.96	2.96	2.73

出所）MOF

上記の事業者とは別に、2023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15.2%程度、不動産保険（Property and Casualty Insurance）は12.7%程度の構成比にとどまる。

2023年保険商品別の保険料収入（グロス）は以下のとおり。

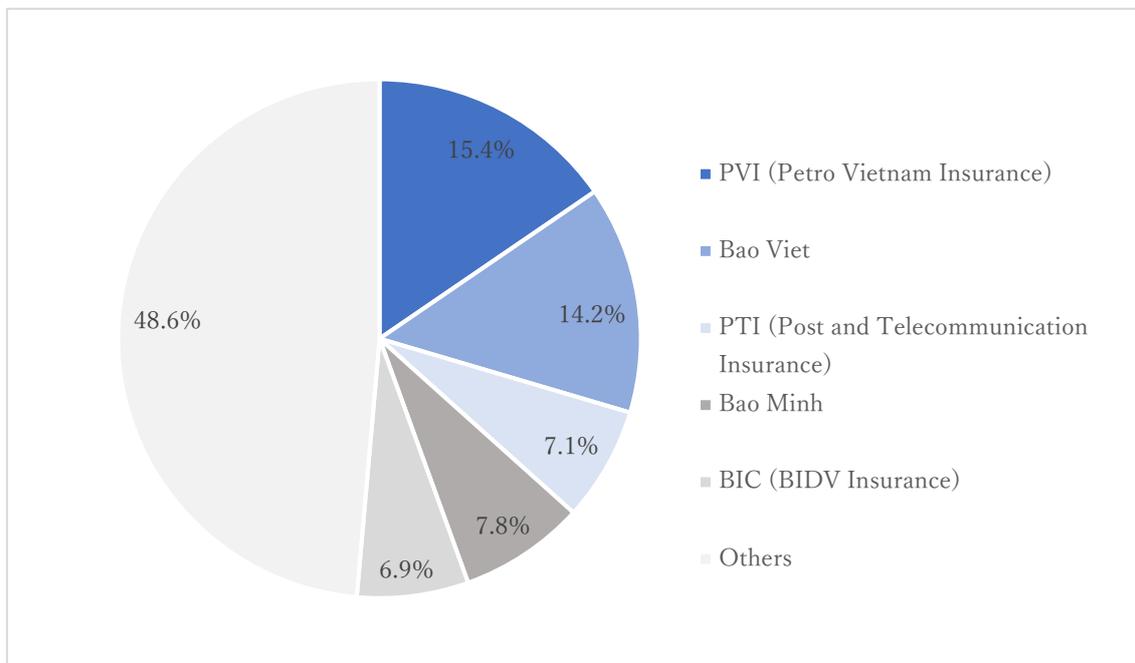
表 29 2023年保険商品別の保険料収入（グロス）（損害保険）

	保険料収入 （十億ドン）	構成比 （%）
Health Insurance	23,754	33.3
Automobile Insurance	17,870	25.0
Fire & Explosion Insurance	10,883	15.2
Property and Casualty Insurance	9,076	12.7
Hull and P&I	2,958	4.1
Cargo Insurance	2,843	4.0
Liability Insurance	1,825	2.6
Aviation Insurance	1,209	1.7
Credit & Financial Risks insurance	946	1.3
Agriculture Insurance	43	0.1
Guarantee Insurance	32	0.0
TOTAL	71,439	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 49 2023 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。

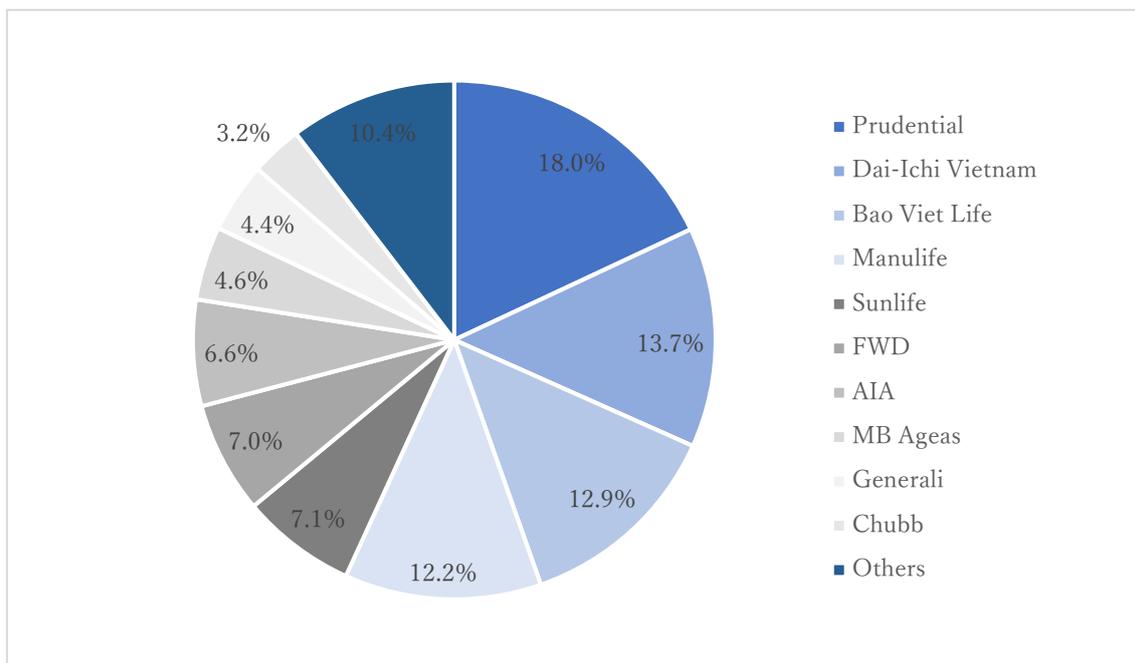
表 30 2023 年保険商品別の保険料収入 (グロス) (生命保険)

	保険料収入 (十億ド ン)	構成比 (%)
Investment-linked	110,245	70.3
Endowment	25,860	16.5
Riders	18,631	11.9
Term life	1,149	0.7
Health care	155	0.1
Pension	334	0.2
Whole life Insurance	419	0.3
Annuity	71	0.0
Pure Endowment	1	0.0
TOTAL	156,865	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 50 2023 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（2023 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 12%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 31 2023 年株式市場の概況

	HNX	HOSE
上場社数（社）	327	394
時価総額（十億ドン）	159,543	4,556,471
取引額（十億ドン）	411,563	3,801,232

出所）HNX、HOSE

なお、ベトナム株式市場に対しては、以下のような JICA による技術協力が行われており、株式市場の成長・発展に向けた取組みが進められている。

ベトナム株式市場の公正性及び透明性改善に向けた能力向上プロジェクト¹⁰⁴

2019 年 1 月～2022 年 2 月

ベトナム国ベトナム株式市場の効率性向上に向けた能力向上プロジェクト

2024 年 4 月～2027 年 4 月

・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

¹⁰⁴ <https://www.jica.go.jp/oda/project/1700474/index.html>

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¹⁰⁵しており、予定とおりの償還が行われるかどうか市場関係者より注目されていた。

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。

- ・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¹⁰⁶。

表 32 社債発行額（業種別）（ベトナム国内分）

	2020年	2021年	2022年	2023年	
	(十億ドン)	(十億ドン)	(十億ドン)	(十億ドン)	(%)
REAL ESTATE	169,715	270,140	51,979	75,147	22.5
SECURITIES	7,869	22,504	5,648	13,360	4.0
CONSUMER SERVICE	43,252	40,127	7,293	-	-
CONSUMER GOODS	27,742	21,355	4,566	15,029	4.5
ENERGY	37,017	37,397	5,045	2,004	0.6
AGRICULTURE		2,850	2,973	-	-
BANKING	142,527	236,053	136,772	-	-
FINANCE	7,383	22,838	9,984	-	-
CREDIT INSTITUTIONS				194,715	58.3
CONSTRUCTION	7,064	53,246	21,483	4,676	1.4
MANUFACTURING				26,719	8.0
INDUSTRIAL PRODUCTION	20,007	21,666	6,945	-	-
OTHER		14,567	2,475	2,338	0.7
TOTAL	462,575	742,743	255,163	333,988	100.0

出所) VBMA

¹⁰⁵ <https://e.vnexpress.net/news/data-speaks/corporate-bond-repayment-pressure-increases-in-december-4690099.html>

¹⁰⁶ 2023年分は業種区分が一部変更されている

ベトナム社債市場は、短期～中期での発行が多い。しかしながら、社債市場の混乱を受けて、相対的に長期（5年以上）の発行が増加しており、2023年は償還期間5年以上のもので発行額全体の約5割が占められた。

2022年～2023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 33 2022年～2023年社債発行額（償還期間別）

	2022年		2023年	
	発行額 (十億ドン)	構成比 (%)	発行額 (十億ドン)	構成比 (%)
1年以内	25,542	10.0	169,332	50.7
1～3年	150,280	58.9		
3～5年	31,290	12.3		
5～7年	16,711	6.5	162,652	48.7
7～10年	27,332	10.7		
10年以上	4,008	1.6	2,004	0.6
TOTAL	255,163	100.0	333,988	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¹⁰⁷）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、天然資源環境省（MoNRE）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

¹⁰⁷ 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。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。また、2024年11月には Vietcombank による 2 兆ドン規模のグリーンボンド発行が行われている。

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 34 グリーンボンドの種類

Green G-Bonds (グリーン政府債)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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

6.7 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）。親子ローンの組成にあたっては、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。また、改正住宅法においても親子ローンを利用した不動産事業のための資金調達は認められず、ベトナム国内での資金調達が必要とされている。そのため、ベトナム現地に所在する商業銀行（地場商業銀行）からの借入れに対する関心が高まっていることがヒアリングから明らかになった。

・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 月に施行された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 月に施行された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た。

7 住宅金融市場の現状

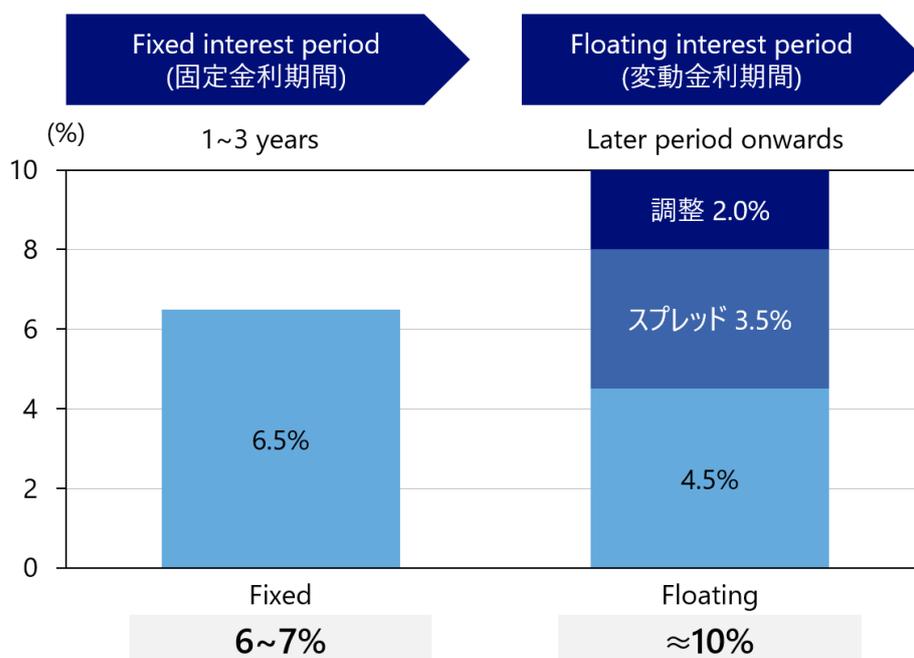
7.1 住宅金融制度

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。住宅ローン専門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。2024年11月時点では、商業銀行の借入当初の優遇金利は6.6%/年程度、優遇期間終了後の金利は10~12%程度となっている（下図参考）。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。

図 51 ベトナムにおける住宅ローンの一般的な金利構成図



出所) 現地調査

表 35 商業銀行が提供する住宅ローンの概要（主な条件）

	条件
資金用途	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 5.50～7.90%(2024 年 11 月現在)。2 年日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（公安省発行書類） 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¹⁰⁸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¹⁰⁹）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。

主な条件は次のとおり。

¹⁰⁸ 2022 年 4 月の政令（Decree No.28/2022/ND-CP）に基づく。

¹⁰⁹ 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

表 36 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	
資金用途	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¹¹⁰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（アパートメント、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

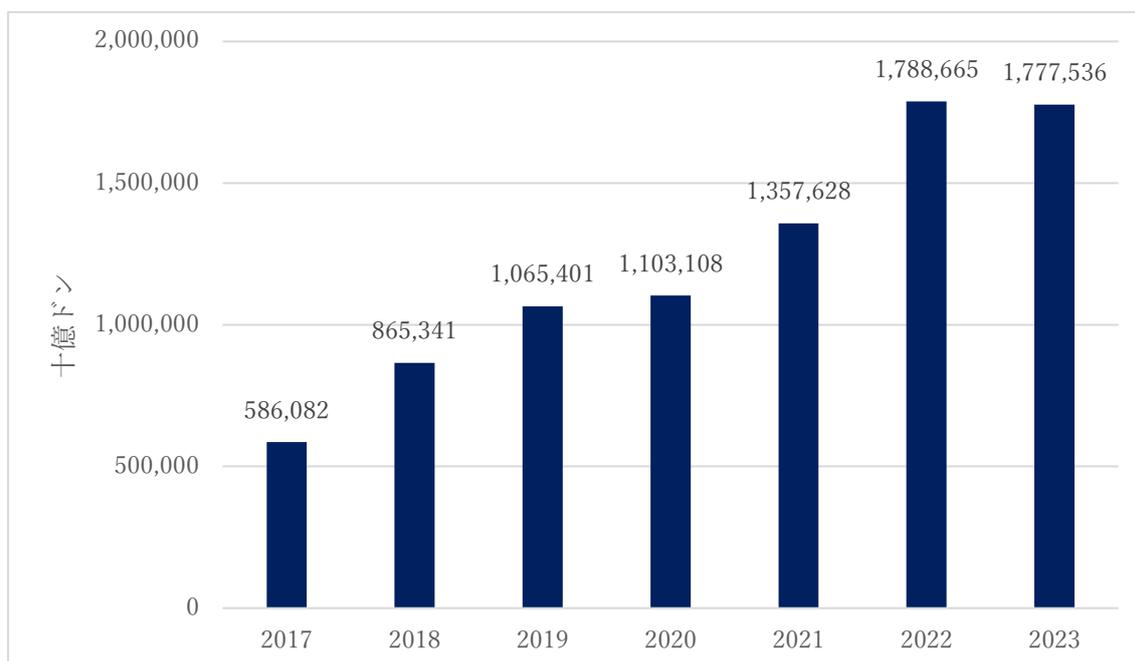
¹¹⁰ 2015 年 10 月の政令（Decree No.100/2015/ND-CP）、及び同政令の改訂に基づく

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、公開情報等に基づく、2023年末時点で約1,778兆ドン(約10兆円)の残高規模と考えられている。新型コロナウイルス感染症拡大に伴う、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。一方、2024年に入ってから、SBVによる与信供与枠の増加(15-16%・2023年は14-15%)、および預金金利が低下する中でも預金残高の増加(貸出資金源の増加)が見られたものの、住宅ローン利用の利用は拡大せず、現金による購入が多いことがヒアリングで確認された。2024年の住宅ローン市場も2023年比では微増とみられる。

図 52 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(2023年末時点)を公開情報より算出すると次のとおり。

表 37 2023 年主要行の住宅ローン残高

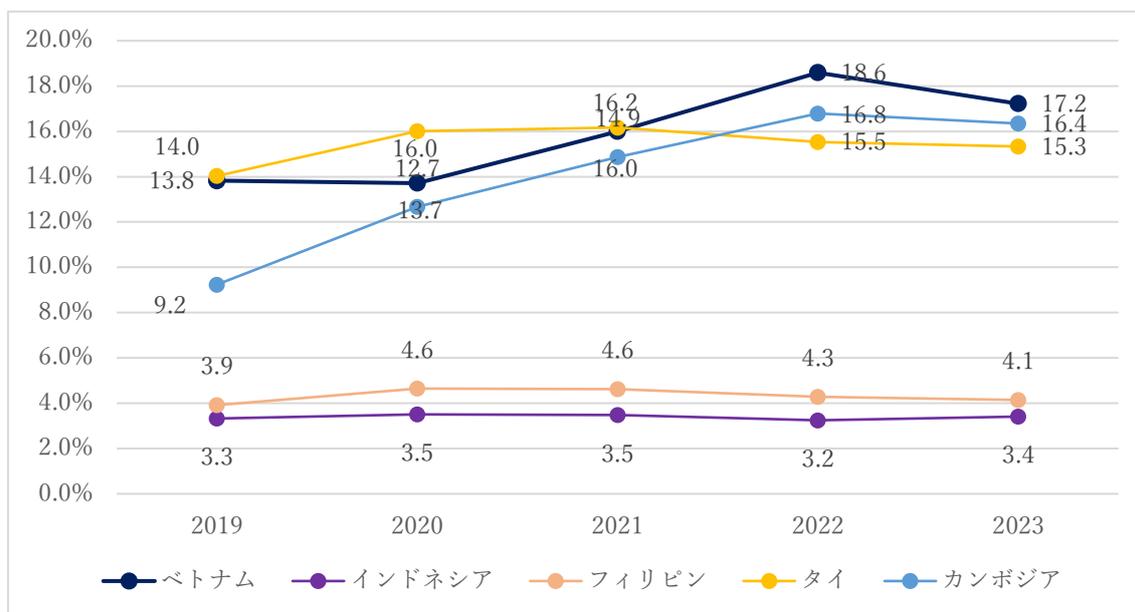
	個人向け住宅ローン 残高 (十億ドン)
Vietcombank	254,889
BIDV	257,410
Techcombank	170,170
Vietinbank	159,302
VIB (Vietnam International bank)	94,400
VPBank	85,786

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 2023 年末時点で 17.2% となった。新型コロナウイルス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。

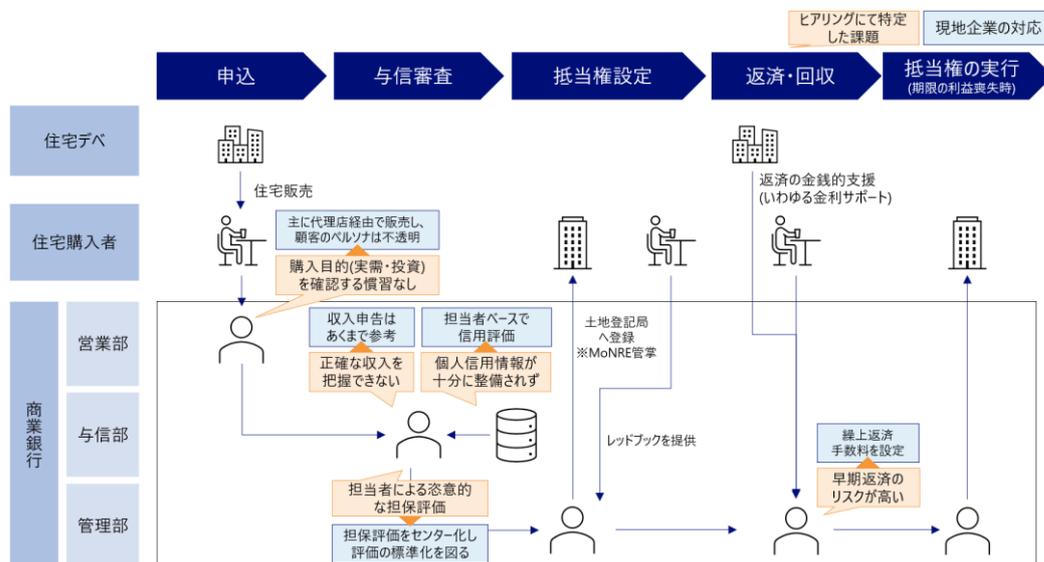
図 53 住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）



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。

図 54 ベトナムの商業銀行における住宅ローン業務上の課題



出所) 現地ヒアリング結果

表 38 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
担保評価における恣意性・不透明さに対する懸念が生じている	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの審査にあたり、過大な担保 (物件) 評価およびそれに基づいた過剰な貸付に対する懸念を示す銀行が存在する。 従来の支店単位での評価を取りやめ、本店主導でのセンター化による恣意性の排除、慎重な審査を志向する傾向が窺われる。
金利低下の一方、住宅ローン利用率が低迷している	<ul style="list-style-type: none"> 足元での金利は低下傾向にあるものの、住宅ローン利用率および住宅ローン残高が増加しない銀行が存在する。 (後述の繰上げ返済の可能性が高いことに加えて) 現金で購入する顧客が一定数存在するため、住宅ローン残高の安定的な拡大が難しい状況にある。
住宅ローンを組むことが可能な層が限定されている	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 不動産事業者が取扱う物件の多くがミドル～ハイエン

ではあるものの、住宅価格の収入比が極めて高い	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

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。

また、住宅ローン審査において利用できる個人信用情報が CIC（SBV 管理下にあり、原則としてすべての金融機関が参照・報告するもの）および PCB（民間事業者によるもの、利用は PCB 加盟社に限られる）に限定されているため、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、主に次の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。

2024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 39 2024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 (%)
国有商業銀行	Agribank	6.50	30	100
民間商業銀行	BIDV	5.50	30	100
	SeABank	5.50	35	90
	Vietcombank	5.70	20	70
	VietinBank	6.00	20	80
	MSB (Maritime Bank)	6.20	35	90
	PVcomBank	6.20	30	80
	VIB	6.50	30	85
	TPBank	6.60	30	90
	Techcombank	6.70	35	80
	Sacombank	7.00	30	100
	ACB	7.00	25	n/a
	VPBank	7.20	25	75
	ABBank	7.30	35	90

出所) The Vietnam Association of Realtors (VARs)

民間商業銀行の大手では、Vietcombank が 5.7%、Vietinbank が 6.0%、Techcombank が 6.7%と、直近数年間の 10%近い金利水準からは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。具体的には、「金利サポート」と呼称されるもので、ディベロッパーが住宅ローン金利の一部を負担する形で、より低利での住宅ローン提供が行われている。

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 40 主要行の住宅ローン商品の概要

	Vietcombank	BIDV	Techcombank	Vietinbank
金利 (2024年11月)	5.70%	5.50%	6.70%	6.00%
融資率	最大70%	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20年	最長30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	-	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、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り組む傾向が見られている。

7.5 建設資金調達

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¹¹¹」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 41 2022 年～2023 年 Vinhomes 資金調達の状況

	2022 年	2023 年
調達額合計（兆ドン）	36.2	56.7
資金調達手法の構成比（%）		
銀行借入れ	49	58
社債	27	27
その他	24	15
償還・返済期限の構成比（%）		
1 年以内	42	32
1～3 年	36	57
3～5 年	22	10

出所) Vinhomes

¹¹¹ <https://sonadezi.com.vn/en/top-10-most-reputable-property-developers-2021/>

表 42 2022 年 Novaland 資金調達状況¹¹²

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

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¹¹³がなされるディベロッパも存在しており、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）

¹¹² 2023 年分のデータは見あたらず、公表データが確認可能な 2022 年データを記載

¹¹³ <https://vietnamnews.vn/economy/1636568/novaland-to-settle-bond-debt-using-luxury-property-assets.html>

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。

2022年末から2023年にかけては、不動産市場および関連する銀行セクターに対する不安感が存在したものの、2024年以降は社債償還の繰延べや住宅ローン金利の低下などを背景として安定を取戻しつつある。

7.6 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。2024年11月以降の上限金利（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（2024年10月までは0.5%/年）
- ・1～6か月定期預金 4.75%/年（2024年10月までは5.5%/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か月以内の短期の定期預金が多く利用されている。2023年時点では、6.0～6.6%/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 43 2023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%
6～12か月定期預金	6.0～6.6%
12～24か月定期預金	7.2～8.1%
24か月以上定期預金	7.4～7.5%
貸出金利目安	
貸出金利	8.0～10.1%

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 44 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	4.60%
BIDV	4.70%
Techcombank	4.75～4.85% (預入額に応じた金利)
Vietinbank	4.70%

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・ノンバンクを含む金融機関が発行体となる社債の平均クーポンレートが約 9%/年（2023 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。

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 45 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
物件 開発	住宅関連法の改正に伴う対応の見極めに苦慮	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年8月に関連3法が改正されたものの、実行面での整備は想定ほど進んでおらず、政令や細則の施行は2025年に本格化することが想定される ・中央省庁は法改正により不動産市場の改善に向けた措置を講じたとの立場だが、今後は地方政府が実務レベルでの対応を行っていくこととなり、一定の地域差が生じる可能性がある
	TODと住宅開発計画との調和が不十分	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年8月にはハノイにおいてメトロ3号線が開通したが、都市計画上の観点からは調和が取れた開発になっているとは言いづらい状況 ・メトロ沿線に社会住宅プロジェクトがほとんど見られない点が挙げられる
	住宅取得に関する税制整備が不十分（取得支援・投機制限等）	<ul style="list-style-type: none"> ・MOFとの面談においても、市況改善に向けて関心の高い領域として言及がなされた（詳細後述） ・ディベロッパー・金融機関からも、他国と比較して住宅関連税制の制度設計が遅れており、改善が期待されている点コメントがあった
	都市部における住宅開発が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・2023~2024年にかけてハノイのミニアパートメントで火災が多発するなど、小規模住宅が密接する都市部の再開発は喫緊の課題である。しかしながら、ハノイに約1,500棟存在する築後数十年が経過した低層共同住宅は権利関係が複雑であり、建替えに当たっての合意形成が困難 ・地域によっては建替え後も9階程度までしか高層化できないため、開発事業者にとっては収益面でも魅力に乏しい
	許認可の遅延により開発事業者の負担が増加	<ul style="list-style-type: none"> ・法改正により一定の改善が期待される。例えば、不動産関連では、外資企業の定義はこれまで土地法のみで定義されていたところ、改正により土地法・住宅法・

		<p>不動産事業法において共通化が図られた</p> <ul style="list-style-type: none"> ・こういった法律間の不整合を解消することにより、住宅開発における行政手続が迅速化する旨、政府機関へのヒアリングでも言及された
	開発事業者の資金繰りが難化	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産企業のスキャンダルに端を発した社債市場の混乱などは一定の落ち着きを見せている ・一方で、2024年の不動産事業法の改正（デポジット規制の強化）により、開発資金を顧客からのデポジットに依存していた開発事業者は再び資金繰りが悪化する可能性がある
	都市人口の増加により住宅需要が急増	<ul style="list-style-type: none"> ・ハノイでは急速に人口が増加しており、住宅供給が需要に追いついていない
	不動産価格の上昇を期待した投機的な需要が増加	<ul style="list-style-type: none"> ・取引されている物件の価格帯等を鑑みても投機的な売買は依然多いと考えられ、前述のとおり投機的な売買に適切な税負担を要請する仕組みが求められている ・投機的な売買の結果、住宅価格が向上し、実需世帯にとって手が届きづらい状況となっている（アフォーダビリティの低下）
物件管理	物件管理上必要な制度の整備が不十分	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の維持管理についてルール作りは進められているが、準拠しているのは本邦企業が参画する物件や地場企業のハイエンドな物件に限られる ・MOCからも高層の建築物が急速に増えている中、10年後には不動産管理が大きな課題になるのではないかとのコメントが寄せられた ・管理費の徴収方式や管理費の水準など、日本企業が進出するうえでは課題が多いといえる
	物件管理意識の醸成が道半ば	<ul style="list-style-type: none"> ・ベトナムでは住居、特に共同住宅を長期の資産として捉える意識が低い旨、地場企業よりコメントがあった ・5年程度で住み替えることを前提にしているため、共用部の使い方や共益費の支払いなどに関する意識が乏しく、所有者間、所有者と管理会社でトラブルになることもあるとのことだった

出所) 公開情報、現地調査

住宅金融市場に関する課題の一覧は以下のとおり。

表 46 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
資金調達	長短資金ギャップの拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年調査時と引き続き資金ギャップは存在しており、銀行は短期預金での調達を行う一方で（相対的に）長期な住宅ローンなどの融資を行っている ・そのため、ALM リスクが比較的顕在化しやすい状況（開発事業者の社債に発行に関連し、SCB では取り付け騒ぎが起こり、一時国有化されたことは ALM リスクが顕在化された事案である。）
	住宅ローン債権の証券化が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・証券化のメリットは政府・民間双方に認識されているが、商業銀行の流動性が高い現状においては早期に実現するための活動にはつながっていない ・住宅金融市場の発展に当たっては、証券化より即効性のある（短期的な）打ち手として、MOF より税制の活用への関心が表明された
融資実行	銀行口座保有者の割合が限定的	<ul style="list-style-type: none"> ・パンデミックを経て口座保有者は増加しており、金融リテラシーは改善しつつある
	個人信用情報が不足・収入証明が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・SBV による CIC（信用情報センター）は人口カバレッジが発展途上であるなどの理由から、与信審査に活用する上でのハードルが存在している ・そのため、銀行によっては民間の信用情報データを活用するなどの工夫が見られた
	融資後の早期返済リスクが存在	<ul style="list-style-type: none"> ・精度の高い与信審査が困難であり、信用リスクを正確に見積もりづらいことから、リスクプレミアムや事務コストが高い高金利での融資となっている ・また、住宅ローン金利が高いことで顧客は早期に繰上償還を行うことから、金融機関では収益確保の観点から繰上返済に当たりペナルティを設けていることが一般的である

出所）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 47 ベトナム側からの要望事項

対象	内容
政府機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 証券化については、MOF・SSC を中心に省内のリサーチを進めており、今後実証実験を行う想定もあるとの情報連携があった。SBV も巻き込んだ取り組みも想定される中で、機構に対する知見提供への期待も聞かれ、機構による今後の支援テーマとして有望と見られる。 ・ また、住宅価格の高騰を抑制するための手段として、日本の住宅税制（短期売買への課税・自己居住用の住宅ローンへの優遇等）への関心が示された。2024年11月には情報提供のセミナーを行ったが、継続的な取り組みを行うテーマとして極めて有望と考えられる。 ・ さらに、ベトナムでは、住宅管理において住民（管理組合）と管理会社との関係が大きな課題となっており、特に共用部に関する管理費の取扱いをめぐり争いとなるケースが多いことが判明した。 ・ 政府機関は管理組合とも連携して解決策を模索する意向を示しており、引き続き日本からの知見提供を行うテーマとして有望であると考えられる。
住宅事業者 （日本）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 許認可取得に際しては日本企業単独で担うことは非常に困難であり、現地パートナー（ベトナム企業）に一任することが多いとの声が聞かれた。 ・ 許認可に係る申請が却下された理由が分からない、手続に要する時間が見通せないといった点については、日本本社に説明が難しい部分が多々あるという声が聞かれた。 ・ 昨年度に引き続き、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、住宅販売を専門とする仲介業者に委託するケースが多く、開発事業者では顧客のペルソナを見定めることが難しい点も課題である。 ・ ベトナムにおいては特定の顧客層を意識せず、マス向けに広くアプローチすることが一般的であるため、販売ルートや顧客層の情報は収集しづらい。
住宅事業者 （ベトナム）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本企業に共通する点として、意思決定のスピードが遅い点が課題であると指摘された。法律上の手続等については特に慎重であり、その

	<p>点、韓国企業はスピード感のある対応をするため対照的であるとの声が上がっている。本社の説得などが必要になるところ、事業機会を逸しないためにも機動的な意思決定が求められている。</p>
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 与信審査において、CIC（信用情報データ）については情報更新の頻度が低いため、正確性・適時性において信用性に欠けるとの声が多く、給与書類や口座への入出金を直接確認し、属性の良い顧客に限定して融資するなどの対応のほか、民間の信用情報を活用するなど各行で苦慮している様子がうかがえた。 ・ より低利での資金供給を実現するためにも、信用情報の拡充、入力データの標準化等が必要になると考えられる。

出所) 現地調査

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（昨年度の再掲）

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（昨年度の再掲）
 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。
- ・日本における住宅税制に関する情報提供
 当該領域については MOF の関心が高く、民間企業からも期待が寄せられている領域である。国家歳入を増強する意図もあると考えられるが、既に国土交通省よりベトナムへの情報提供を継続して行っているところ、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。
 ※2024 年 11 月 22 日に、下記資料を用いて MOF へ情報提供を行った

図 55 MOF に対する本邦住宅税制に関する情報提供

Housing taxation in Japan: overview

Through the purchase-ownership-sale of a home, there is a system of taxation and tax reliefs in Japan. We'd like to focus the three components today

- In Japan, taxation occurs during the purchase, ownership, and sale phases of a home.
 - Each phase of the taxation system provides preferential treatment for new construction and long-term quality housing, as well as higher taxes for short-term sales.
- During the period of home ownership, tax credits are available based on the type of the mortgage loan.

Type	Purchase a home	Own a home	Sale a home
Taxation	National tax (国税)	-	<ul style="list-style-type: none"> • Capital Gains Tax (CGT) = 20% of the taxable transfer income *40% for longer ownership • Stamp Tax = fixed at 10k JPY *for price of 10-50m JPY (not required for e-contracts)
	Local tax (地方税)	<ul style="list-style-type: none"> • Real Estate Acquisition Tax = 3% of the assessed value • Fixed Assets Tax (FAT) = 1.4% of the assessed value • City Planning Tax (CPT) = 0.3% of the assessed value 	-
Tax reliefs	-	<ul style="list-style-type: none"> • Housing Loan Tax Credit = the smallest of: 0.7% of loan balance, maximum deductible amount, or income tax amount 	-

出所) 公開情報

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 48 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支援・価格高騰防止に係る税制の紹介
		中期	不動産税制の導入支援
		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：物件数が急増する中、修繕計画が不在である。	短期	長期修繕計画ガイドライン制度、修繕積立金制度の紹介	
	中・長期	各種制度の導入に向けた制度整備支援	

	パートナーリング：日本企業との協業に関心があるが、どの企業と組むべきかわからない。	短期	日越双方の事業者について、協業を希望する企業のリストを作成し適宜マッチング
		中・長期	日本の住宅事業者（デベ・管理会社等）とのマッチングイベントを開催
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（特に情報の拡充・登録ルールの整備）
		長期	個人信用情報制度の強化支援
	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り返り内容の共有
		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）公開情報、現地調査

参考) 第1回渡航時のヒアリング内容 (2024年9月)

ベトナム・金融機関					
1. 不動産市況	<ul style="list-style-type: none"> 2024年に入り、市場は落ち着きを取り戻している。依然として過熱している感覚もあるが。 ハノイ中心部では用地が不十分なため、ハイフォンも含めたベトナム北部を市場としてとらえる事業者が多い。 ハノイでは不動産価格がここ1年で急激に高騰。地価上昇のほか、利益率が高いハイエンド物件に注力し販売単価を引き上げている印象もある。 需要サイドについても、セカンドハウス税制のように投機的な売買を防ぐ仕組みがあれば価格安定化に寄与するのでは。 				
2. 法改正の影響	<ul style="list-style-type: none"> デポジット規制(不動産事業法)の強化により、中小デベの資金繰りが苦しくなっている。 				
3. 課題	<table border="1"> <tr> <td>住宅ローン</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> CICの情報は誤っているデータも多く、不完全・不十分CICに頼らずに担保を抑えて属性の良い顧客に融資を限定するなどの対応が限界 融資期間は25年程度が限界。住宅価格が上昇する中、顧客の返済負担は増えている。 1~3年程度の固定金利後(5-8%程度)、変動期間の金利は国営銀行:9%、民間銀行:10%+程度。変動金利は、1年定期預金金利にスプレッドを加えたものが基本 低金利にもかかわらず住宅ローン利用率が低く、借入額は横ばい。住宅価格の上昇に伴い、住宅面積が減少傾向にある(多くは60-70㎡)。 繰上げ返済が多く、繰上返済手数料は重要な論点である。 担保評価を集中化し、与信審査・債権管理を標準化する取り組みを実施している。 いわゆる「金利サポート」はベトナムでは一般的な商慣習であり、一定期間はデベが購入者の住宅ローン金利を全額負担する。一方、現金で一括購入する場合は販売価格の8%程度をデベが値引きするのも一般的。 </td> </tr> <tr> <td>建設融資</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 資金需要は旺盛だが、中小デベは許認可も含め事業遂行に関するリスクが高い。 住宅開発資金の親子ローンが規制されている点は地場銀行にとっては事業機会ともいえる。最近では日系企業が </td> </tr> </table>	住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> CICの情報は誤っているデータも多く、不完全・不十分CICに頼らずに担保を抑えて属性の良い顧客に融資を限定するなどの対応が限界 融資期間は25年程度が限界。住宅価格が上昇する中、顧客の返済負担は増えている。 1~3年程度の固定金利後(5-8%程度)、変動期間の金利は国営銀行:9%、民間銀行:10%+程度。変動金利は、1年定期預金金利にスプレッドを加えたものが基本 低金利にもかかわらず住宅ローン利用率が低く、借入額は横ばい。住宅価格の上昇に伴い、住宅面積が減少傾向にある(多くは60-70㎡)。 繰上げ返済が多く、繰上返済手数料は重要な論点である。 担保評価を集中化し、与信審査・債権管理を標準化する取り組みを実施している。 いわゆる「金利サポート」はベトナムでは一般的な商慣習であり、一定期間はデベが購入者の住宅ローン金利を全額負担する。一方、現金で一括購入する場合は販売価格の8%程度をデベが値引きするのも一般的。 	建設融資	<ul style="list-style-type: none"> 資金需要は旺盛だが、中小デベは許認可も含め事業遂行に関するリスクが高い。 住宅開発資金の親子ローンが規制されている点は地場銀行にとっては事業機会ともいえる。最近では日系企業が
住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> CICの情報は誤っているデータも多く、不完全・不十分CICに頼らずに担保を抑えて属性の良い顧客に融資を限定するなどの対応が限界 融資期間は25年程度が限界。住宅価格が上昇する中、顧客の返済負担は増えている。 1~3年程度の固定金利後(5-8%程度)、変動期間の金利は国営銀行:9%、民間銀行:10%+程度。変動金利は、1年定期預金金利にスプレッドを加えたものが基本 低金利にもかかわらず住宅ローン利用率が低く、借入額は横ばい。住宅価格の上昇に伴い、住宅面積が減少傾向にある(多くは60-70㎡)。 繰上げ返済が多く、繰上返済手数料は重要な論点である。 担保評価を集中化し、与信審査・債権管理を標準化する取り組みを実施している。 いわゆる「金利サポート」はベトナムでは一般的な商慣習であり、一定期間はデベが購入者の住宅ローン金利を全額負担する。一方、現金で一括購入する場合は販売価格の8%程度をデベが値引きするのも一般的。 				
建設融資	<ul style="list-style-type: none"> 資金需要は旺盛だが、中小デベは許認可も含め事業遂行に関するリスクが高い。 住宅開発資金の親子ローンが規制されている点は地場銀行にとっては事業機会ともいえる。最近では日系企業が 				

		<p>らも地場銀行からの融資の方が低コストになるという声も聞かれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 多くのデベでは、資金の 3 割を自己資本、4 割は住宅販売、残る 3 割を社債などのその他の手法で調達しているケースが多い。 外銀はシングルレンディングの規制があるため、地場銀行への照会も増えている。
4. その他		<ul style="list-style-type: none"> 省エネ住宅への優遇商品はなし。ブランディングの観点でも、前向きに検討している。 グリーンファイナンスについても関心はあるが、ベトナムではまだ省エネ住戸が限定的であり、事業機会がない。
ベトナム・住宅開発事業者		
1. 日本との関係		<ul style="list-style-type: none"> 日系デベがベトナムに関心を持っていることは承知しているが、日本企業の意思決定が遅い点は課題。一方、韓国企業はリスクテイクの姿勢が強く、一定の優位性がある。
2. 法改正		<ul style="list-style-type: none"> 2024 年の法改正により、ベトナムの投資環境は一層魅力的になったと考える。今後、地方政府レベルでも実務の改善が実現されることを願いたい。 デポジット規制については、販売価格の 5%までと定められたが、売り手市場である今、デベ側が頭金の支払いを買主へ要求することも可能。大手であれば影響はそこまで大きくないだろう。
3. 社会住宅		<ul style="list-style-type: none"> 日本には、社会住宅に対する支援も期待したい。阪急阪神・西鉄が Nam Long と組んだプロジェクトでも、用地内に社会住宅が建設された。 利益率は 10%にて据え置き（※厳密には計算方法が変更され規制緩和された）だが、販売価格の上限が撤廃されたため、より利益を確保しやすい環境となった。 低廉な住宅開発のためには、政府・民間それぞれが十分にランドバンクを保有している必要がある。
ベトナム・公的機関		
1. 法改正	概要	<ul style="list-style-type: none"> 外資規制の変更は、外国からの投資促進が目的。特に社会住宅の領域においては、地方・都市部を問わず需要が非常に高いため、日本を含めた国外からの投資を誘致する必要があると考えている。規制緩和により外資企業もより

		<p>多くの事業を営むことができるようになった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務務手続の見直しを行っている。法改正により手続を簡易化し迅速に行えることを目指しており、不動産事業のライセンスについても外資・内資での違いを撤廃した。 ・ 他にも、必要なものについては内容を法律で定義・規定したため、関連する Decree・Circular は少なくなると考えている。
	詳細	<ul style="list-style-type: none"> ・ デポジット規制については、当該規制下でも事業を運営できる企業を選抜する意図がある。健全な市場発展を目指し、公正かつ透明性の高い市場を形成していきたい。 ・ 社会住宅に関連する土地確保の要件（商業住宅開発時の社会住宅への割当）については、省ごとに需要に差があるため、法改正により各省が選択できるようにした意図がある。以前は中央政府が一元的に決定していたものの、地方政府に委任することでより柔軟な運用を行えるように改正した。 ・ 社会住宅プロジェクトの利益率上限については、10%のままであるが、これまでは商業住宅プロジェクトと合算した上での割合としていたものの、社会住宅プロジェクト単体での利益の条件とすることとなった。社会住宅のみでは利幅が小さい場合、商業住宅で利益を補うことが想定される。
2. 住宅市場		<ul style="list-style-type: none"> ・ ハノイにおいては、ほとんどの開発プロジェクトはハイエンドに集中（住宅供給の 80%に相当）しており、ミッドエンド・アフォーダブルの供給は限定的 ・ ハノイ市郊外（環状 3 号線の外側）では道路・生活インフラが十分に整備されておらず、バス路線が整備されていないため通勤しづらいなど、生活する上では不便である。そのため、住宅ニーズの多くは市中心部に集中してしまう一方、郊外で開発する際にはインフラ整備コストが嵩んでしまう。 ・ 住宅価格を安定化すべく、ハノイ市としては開発事業者に対し、中心部の既存物件を高層アパートメントに建て替えるよう動機づけていくほか、市郊外でのタウンシップ建設も促進したい。 ・ 社会住宅についてはハイフォン・ドンナイの工業団地な

		<p>どでモデルケースを構築すべきと考えている。</p>
3. 住宅金融		<ul style="list-style-type: none"> ・ 債権の証券化に向けた検討については、MOF 省内での調査として結果をとりまとめ、省内での報告を行っている段階である。将来的には、対象を銀行に限らずより多くの債権を対象としたいと考えている。 ・ SBV を巻き込みつつ、プロジェクトとしてチーム化して実証実験を行うことも検討している。 ・ MOF としては、債権を再度循環させて流動性を高め、金融へのアクセスを促進することを目的として考えている（SBV は不良債権の処理として証券化の活用を検討）。 ・ VBSP への予算の割り当てのほか、政府として社会住宅において予算を割いているものはない。 ・ 120 兆ドンの社会住宅開発プロジェクトに係る予算は商業銀行が自行の資金を拠出するものであり、SBV は各行のモニタリングを行っている。 ・ 投機家による価格高騰を防ぐため、日本のような住宅税制を導入するのはありかもしれない。そのための前提条件として、物件の購入目的を明らかにする必要がある点も理解した。
日本・不動産開発事業者		
1. 不動産 市況	市況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売れ行きなどを見ても、ディベロッパーの不祥事に起因した不動産市場混乱は脱却したととらえている。 ・ 平米単価が上昇している中で、現在でも 2,000USD/m²程度が中心的な価格帯であり、よく購入されるのは、2,000~2,300USD/m²の価格帯 ・ ただし、プロジェクトの平米単価だけでは事業の参画は判断できない。仮に金額が高くても顧客が投資家ばかりになるのも望ましくないと考えている。 ・ 今後は、住宅価格の高騰により物件の床面積は小さくなっていくと思われる。それなりの大きさの住宅面積を求める顧客は戸建てに流れていこう。
	南北の差異	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進出している日系企業数は、南部の方が圧倒的に多いため、北部には進出できる可能性があると考えている。

	今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ベトナムにおいては、今後量から質への転換が進む。その観点で、環境性能への関心も高まっていると言える。
2. 住宅開発	住宅販売	<ul style="list-style-type: none"> ベトナムでは販売代理店（仲介業者）を複数起用し、各社が自社の顧客網に依存しているため、開発事業者が購入希望者にアンケートをとる慣習がない。多くの顧客に一斉にアプローチをするという現在のビジネスプラクティスではアンケートはなじまず、販売成績上位の代理店であってもアンケートなどは行っていない。 新興デベや最大手の Vinhomes ではインハウスの販売チームを有していたりするが、大手のデベで販売機能を持っている会社はほぼない。 購入者の半分が実需・半分が投資目的。投資目的のうち、実際に値上がりを期待して自らは居住しない純投資のケースの約半数（全体の25%）。残りは親族などに賃貸しているようだ 「金利サポート」は物件によらず付与しており、これがないと顧客は買ってくれないイメージ。開発事業者が一定期間金利を負担しており、販売促進ツールとしては一般的なものである。
	パートナー選定	<ul style="list-style-type: none"> パートナー選びにおいては、財務体質に加え、企業カルチャーとのフィットや中長期的な目線が重要である。 北部での住宅開発は Vinhomes に関連したものが7～8割を占めている。 戸数が多くても Vinhomes なら売り切れるとは思いますが、買い手が投資家ばかりなのが懸念される。 Vinhomes は意思決定が非常に速いという印象 ベトナムでは現時点では自社でメジャーをとって開発することは難しい。許認可を取得し、建築・営業していくための仕組みが揃っていない。
	住宅管理	<ul style="list-style-type: none"> 現地企業から日本の管理会社を使いたいと要望が来ることもあり、以前日本でアテンドしたこともある。 実際に利幅も小さいので物件管理は大変だと思う。

	法改正	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な土地取得が難しくなりそうだが、現時点で大きな影響はないと考える。
4. その他		<ul style="list-style-type: none"> メトロについては、開通してすぐにインパクトがあるとは考えられない。通勤に使うベトナム人もどこまでいるか、不透明である。

参考) 第2回渡航時のヒアリング内容 (2024年11月)

ベトナム・金融機関		
1. 不動産市況	需給 バランス	<ul style="list-style-type: none"> ・ ハノイでは新築物件は大手に集中しており、直近では Vinhomes の Smart City (56 棟; 日系デベのサムティも参画) がほとんどの供給を占めている状況。Ocean Park も含め、北部での多くの新規供給は Vinhomes によるものである。 ・ 法改正により、2025 年終盤~2026 年初めには許認可上の課題も解決されるだろう。 ・ (打合せ資料にはまだ反映されていないが) 2024 年 3Q 時点でも、両都市の平米単価の差はさらに縮まっている認識
2. 住宅金融の提供	概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ コーポレート部門が開発事業者に対しプロジェクト初期から事業融資を行い、リテール部門が購入者に対する住宅ローン融資を行うことで、開発時・購入時の両面でファイナンスを提供している。 ・ 新築物件に対する融資が 40%、中古物件に対する融資が 60%。中古物件はほとんどがタウンハウスである。 ・ 新築物件のうち、コーポレート部門から紹介されたエンドユーザー (基本的にはデベ経由) への融資が 80%、リテール部門が独自に獲得したユーザーへの融資が 20%を占める。 ・ 投資・実需といった購入目的に応じて融資条件を大きく変更することはない。 ・ 顧客へのヒアリングは行わず、デベから提供された物件データをもとに投資か実需 (自己居住) かを判断することにより、若干金利に差を付ける程度
	実務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審査においては、PCB: Public Credit Breau (民間データベース; 主要 30 行のみ参加; デイリーで更新のため CIC よりも使い勝手が良い) と CIC (マンスリーで更新) を主に利用するほか、質入れの状況・電気代の支払い状況などの複数のデータソースを活用し、複雑な信用モデルを構築して

		<p>いる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コロナによる収入減や台風などの自然災害・政府による不動産市場への規制強化等により、差し押さえを行うケース（不良債権）は増えている印象
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	不動産市場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2年前まで不動産市場の混乱が見られたものの、直近では回復してきており、当面5～10年ほどは問題なく成長していくと見ている。 ・ ここ3年ほどハノイでの物件供給・価格が急増しているが、これは持続的な動きではないと考えている。どこかで頭打ちするはず。
	法改正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2024年8月の法改正は、透明性の向上や消費者保護を意図していると理解している。 ・ デイベロッパーのキャッシュフローは以前と比べスローになっており、資金繰りが課題となってくるはず。
2. 日本企業への期待	今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ・ ベトナムには多くの日本企業が進出している。不動産市場へのさらなる参入余地があると考えます。
	日本への期待	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本の投資家に対しては、大規模開発に当たり、特に質の高いインフラストラクチャー（空港・鉄道・高速道路等）領域での投資を求めている。投資家としての参画を期待している。 ・ 本邦企業とは、①新規プロジェクトでのインフラ開発における協働や、②社会住宅を含めた既存プロジェクトでのBCC(Business Cooperation Contract)などでの協働も検討していきたい。 ・ 外資企業とのパートナーシップについては、純粋な投資家でも歓迎する。できれば許認可取得の段階から一緒にリスクをとってやってくれる企業がいればうれしい。 ・ 外国企業と組むときに求めるのは、①資金を供給し、収益を分配したい企業（純粋な投資家としての参画）か、②現地において共同で事業を行いたい企業（JV設立など）のいずれか。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 外資企業に期待するのは、1番は資本であり、2番目はデザインや建築技術である。
3. 法規制	取り組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単に物件を建設するだけでなく、(地域の)エコシステムを形成する方針で開発。物件周辺の港湾からバスや高速道路にも投資し、対象エリアの周囲の環境を一変させた。その場限りではない、中長期的な開発を行うという点が当社のビジネスモデルとして評価されている。 ・ 他のデベがこぞって高価格帯を狙っている中、当社では①保有する高価値なランドバンクを活用しつつ、②利益率を高めすぎないことで、消費者やサプライヤーにとっても持続可能なビジネス展開を行っている点が特徴。
4. 諸課題	許認可	<ul style="list-style-type: none"> ・ 許認可については、自社で50名ほどのリーガルチームを抱えている。各種要件の確認や当局との対応を手掛けており、設計や施工など、各プロジェクトの各プロセスに人員を配置している。 ・ 書類を差し戻されてしまうとまた最初から時間をかけて再審査となってしまうため、致命的なミスがないか等事前に確認してくれるコンサル会社を起用している。 ・ ベトナムの慣習として各地で異なった運用がなされている印象があるため、戦略的に地域のカバレッジを広げすぎないようにしている。これにより、行政機関とのコネクションも盤石なものになるほか、顧客への理解も深まるメリットがある。
	住宅税制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 短期売買を防ぐ税制については、日本のみならずシンガポールや中国に同様の精度が存在する。ベトナムでも導入すべきだろう。
ベトナム政府機関		
1. ベトナム不動産セクターの概況	不動産市況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格高騰の理由としては、①競売(入札)時の最低入札価格が高騰していること(それにより土地使用料の水準が上昇していること)、②投機的な売買が多いこと、③特に大都市圏でのアフォード

		<p>ブル住宅な供給が不足していること、④金や有価証券などから投資家が流入していることによると認識</p> <ul style="list-style-type: none"> これを踏まえ、政府は競売（入札）時の土地評価額を適正にすること、都市部での住宅供給状況を調査すること、住宅・土地所有権の取引所を整備するパイロットプロジェクトを立ち上げることなどの解決策を検討している。 足元では、都市部ではアフォーダブル住宅の不足・地方部では生活インフラの整備が課題
	住宅金融	<ul style="list-style-type: none"> 銀行セクターでは、住宅価格の高騰による影響を受けている。SBV としてはアフォーダブル住宅への融資を推進していきたいと考えている。
2. 課題認識	社会住宅	<ul style="list-style-type: none"> ハノイ・ホーチミン・ダナンなどの大都市や工業団地では特に需要が大きく、社会住宅の開発を急ぐ必要があると考えている。戸数目標の達成に向け、政府としては国内・国外問わず全ての投資家に対して優遇策を打ち出している。
	築古住宅	<ul style="list-style-type: none"> 建替えにおいては現住民の意向と都市開発計画の方向性を調和させなければならない。 建替えにおいては、地方政府による検査の結果安全性が低いことが判明すれば、①管理組合の 52% 以上の可決を得た投資家を選定するか、②選定されず 60 日間が経過した場合、Bidding（入札）により投資家を選定する。 建替えの要否は安全性に関する検査結果に依存し、全住民による同意を得る必要はない。 ハノイにおいては、どの物件を実際に建て替えるかについては現時点では決まっておらず、それゆえ投資家を選定していない状況にある。これらの物件の安全性の評価については、現状も District レベルで行っているところである。
	住宅税制	<ul style="list-style-type: none"> 不動産取引に関する譲渡所得の不正申告が課題となっており、MoNRE から税務当局に不動産取引に関する情報が連携できるよう調整を進めているが、まだ実現していない。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本の固定資産税に準じる財産税の導入（国税レベル）を検討しているが、まだ具体的に進捗はしていない。 ・ ベトナムにおける不動産税（VAT 等不動産売買に関連するあらゆる税）の収入は、GDP の 2.006%、税収の 0.16%程度にとどまる（※日本では GDP の 3%、税収の 15%）。 ・ その点でも、家屋への課税を導入したいと考えているが、減価償却の計算などが地方政府の負担となる懸念がある。ベトナムには住宅の種類が多数存在するため、税金の計算も難しいはず。 ・ 譲渡所得税や空き家への課税についても関心を持っている。 ・ 短期での投機売買を抑止することが住宅価格の高騰を抑制すると考えている。
	住宅管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民（管理組合）と管理会社との意見の不一致が大きな課題であり、共用部（駐車場やエレベータ等）に関する管理費が争点となっている。 ・ 駐車場の管理費については、駐車場数が限られている中で保有台数が住民の間で異なるケースもあり、不公平であるとの理由で論点になることもある。 ・ マンションの維持管理については、こういった課題についての解決策を模索したく、日本の知見を提示していただきたい。 ・ 政府は外資の管理会社への参入を規制していないが、現状は外資による物件管理はリゾート・ホテル領域に限られており、アパートメントの管理・運営についてはほとんど進出がみられないとの理解
	外国投資	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外国投資家を呼び込むため、ベトナム政府は様々なインセンティブを提供している。中でも日本の投資家にはベトナム進出へのポテンシャルがあると認識しており、重視しているところである。

3. その他		<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用料の計算方法が変更され、土地の価格が市場価格に準じて変動するようになり、MoNRE が各省人民委員会の価格を監督している。 ・ 法改正により、毎年人民委員会が適切な計算方法を選択することとなったため、複数の計算方法を検討し、最適なものと選択する負担が軽減された。 ・ 投資法は原則として MPI が管轄しているが、投資法における各業種に関する具体的な規制は各省庁の担当である（例：投資法における不動産事業の規制は MOC の管轄）。MPI はあくまでも投資に係る調整ハブであって、各地の DPI を管轄しているわけではない。 ・ 現政権下（チン首相）ではかなりのスピード感を要求されており、社会住宅開発に対する首相の関心も高い。
日本・不動産開発事業者		
1. ベトナムでの事業展開		<ul style="list-style-type: none"> ・ ベトナムにおいては純粋な投資家としてではなく、設計や施工などで価値を提供しつつ物件開発を進めていきたいと考えていた。 ・ 将来的には用地取得や建設・工事～販売まで自社で手掛けられるようになりたい。
2. 住宅開発の課題	許認可	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法の定めとおりに物事が進まないこと、法の規定が不明瞭なこと、抜け道的な運用がまかり通っていることが特徴 ・ 地場の開発事業者を見ていると、リーガル担当者として、当局に専属で張り付く人員が配置されているケースが一般的
	住宅販売	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的に販売代理店（仲介業者）を起用するが、ブランド構築の観点から自前で販売するケースも一定にある認識 ・ ペルソナを丁寧に把握して販売したいところだが、現状マス向けのマーケティングでも十分に販売できてしまっている。

	<p>物件管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の資産価値を維持するといった考え方がまだ浸透していないと感じる。放っておいても不動産価格が上がっていくことに慣れてしまった結果ではないかと思われる。
<p>4. その他</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 短期売買を防ぐ税制の導入については、健全な市場発展のためには必要であると考えます。