



VINA COMPASS

ホーチミン市不動産協会、外国人個人を「土地使用者」として認める提案

2025年8月15日 15:20 | 不動産



ホーチミン市不動産協会(HoREA)は、合法的に入国し、ベトナムで住宅を購入・所有する外国人個人を「土地使用者」として認める規定を追加するよう提案した。

住宅法と土地法の不一致

HoREAは、首相および農業・環境省に対し、土地法2024の改正・補足に関する意見書を提出した。

- **住宅法2023**では、合法的に入国した外国人が、防衛・安全保障区域外の商業住宅プロジェクトでマンションや戸建住宅を購入・所有することを認めており、所有期間は最長50年である。
 - マンション所有者は共用部分の土地を使用する権利を持ち、戸建住宅所有者は建物敷地を単独で使用できる。
- 一方 **土地法2024**では、このグループを「土地使用者」と認めておらず、独立した土地使用权証明書を発行せず、家と付随する土地の利用に限っている。
- そのため、2つの法律の間に整合性がない状況が生じている。

さらに土地法2024では、海外に居住するベトナム系の人々に限って土地使用权を認めており、合法入国した外国人個人には適用されていない。





HoREA の提案内容

- 合法入国した外国人個人を「土地使用者」として認める。
- 住宅プロジェクト内で土地使用权を取得できるようにする。
- 相続や贈与により、土地付き住宅を取得することも認める。
- 海外在住のベトナム系住民と同様の扱いとする。

HoREA は、この規定は法的・安全保障上の不利益をもたらさず、購入可能範囲は公表済みのプロジェクトに限定され、防衛・安全保障上の敏感な地域は除外されるため問題ないと強調している。

外国人の住宅所有に関する現行規定

- 外国人は、商業住宅プロジェクトにおいてマンションや戸建住宅を購入、賃貸購入、贈与、相続することが可能(ただし防衛・安全保障区域を除く)。
- 所有期間は最長 50 年(延長可能)。
- ベトナム国籍者またはベトナム系住民と結婚した場合は、安定的かつ長期に所有可能。
- 外国人は賃貸・売却・贈与・担保設定・管理委託が可能だが、所有上限は以下に制限される:
 - マンション 1 棟につき最大 30%まで
 - 戸建住宅プロジェクトにつき最大 10%まで

一方で、土地法 2024 では外国人が直接土地使用权を取得することは認められておらず、国家またはベトナム人組織・個人からの賃借のみ可能。さらに防衛・安全保障区域の土地にはアクセスできない。

中心的な論点: 金融センターでの外国人所有

以前、計画投資省(再編前)は金融センター設立に関する草案の中で、外国人が金融センターでの居住・投資目的で住宅を購入できるよう提案していた。

- 外国人は、プロジェクトの開発業者や不動産所有者から住宅を購入・賃貸購入・贈与・相続できる。
- 土地に関する権利・義務は、プロジェクトに対する土地の割当または賃貸形態に基づいて規定される。

ダナン市(再編前)は、この政策を拡大し、金融センター外でも一定割合で外国人専門家や投資家が不動産を所有できるよう提案。「ベトナムでの生活・就業の安定化を促進する」と主張した。





VINACOMPASS

異論と懸念

- **商工省(再編前)**:外国人がベトナムに居住していなくても不動産を購入・投機でき、価格高騰を招きかねない。その結果、金融センターで働く人々が住宅を確保しにくくなり、コスト競争力や労働力確保に悪影響を及ぼす可能性がある。
- **資源環境省(再編前)**:金融センターでの土地利用規定(使用期限・権利・義務)を見直す必要があると提案。

国際比較と提言

計画投資省は、ドバイ、アスタナ、アブダビ、シンガポールなど世界の金融センターが外国人に対し柔軟な土地所有・取引政策を採用していることを指摘。「ベトナムも国際的な慣行や実情に合わせ、投資家を惹きつける特別な政策を導入すべき」と結論付けた。

参照元: CAFEF.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

