



VINACOMPASS

外国人は戸建住宅を購入できなくなる可能性、住宅法改正案、マンション所有に限定する方向！

2026 年 9 月 24 日 不動産・法令



ベトナムで外国人が購入できる住宅の範囲をめぐり、住宅法改正案の内容が注目されている。9 月 24 日に報じられた内容によると、現在の改正案では、外国人によるマンション所有を認める一方、プロジェクト内のヴィラやタウンハウスなど戸建住宅については所有対象から外す方向となっている。

住宅法 2023 では、外国人の組織・個人について、一定の条件を満たす住宅開発プロジェクト内でマンションだけでなく、商業住宅としての戸建住宅も所有できる制度が設けられていた。マンションについては 1 棟当たり外国人所有を 30% 以内、戸建住宅については一定区域で最大 250 戸という上限が設定されていた。

しかし今回の改正案では、外国人が所有できる住宅をマンション中心に整理する方向が示されている。背景には、土地法との制度整合性を図り、外国人による土地所有権の取得・移転を認めない政策との整合を図る考えがある。

一方、弁護士の Nguyen Van Dinh 氏は、戸建住宅の所有を全面的に禁止するのではなく、外国人に「建物の所有権」は認めながら、土地所有権は付与しない制度を検討すべきだと提案している。

この方式では、外国人がプロジェクト内の戸建住宅を所有できるものの、土地所有権については外国人名義で取得しない仕組みとなる。外国人による住宅取得を一定程度認めながら、土地制度との整合性を確保する考え方である。



VINACOMPASS

ホーチミン市では、外国人駐在員や専門家による住宅需要が続いているため、改正内容はマンションだけでなく、ヴィラやタウンハウスへの投資を検討する外国人にも直接影響する可能性がある。

今後ベトナムで不動産を購入する外国人は、「外国人が購入可能か」だけでなく、住宅の種類、土地所有権の有無、外国人所有枠、所有期間、将来の売却方法まで確認する必要がある。

参照元: CAFE.F.VN



本記事は住宅法改正案に関する報道・専門家意見を整理したもので、弁護士の提案が確定した法制度ではありません。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

