

2007 年 2 月 1 日

ベトナムの不動産事情と新土地法

不動産鑑定士 鈴木雅人

筆者は、過去にベトナムの土地制度の変遷について調査を行い、報告を行った。現在の土地制度の中心的な法律は土地法（Luật đất đai）である。詳細については平成 15 年 3 月発行の「海外不動産事情調査報告書」及び平成 16 年 3 月発行の「海外不動産事情等調査報告書」（いずれも社団法人大阪府不動産鑑定士協会著作）を参照いただきたい。

この 1993 年制定のベトナム土地法は、1998 年と 2001 年に若干の改訂がなされたが、社会的な事情からより大幅な改訂が必要となったため、2003 年 11 月 26 日に全面改訂版が国会で可決され、2004 年 7 月 1 日より施行された（俗に新土地法と呼ばれる）。ベトナムの土地制度は農地に主眼が置かれたものであるが、今回の新土地法の施行も、やはり主として農地に関する社会的な事情が背景にあったようである。

本稿は、近年のベトナム土地制度の変遷を更に追うかたちで、新土地法による主な改訂点について、文献調査を中心に把握できた範囲内でまとめたものである。



地図出所：外務省ホームページ

1. 新土地法の主要な改正点

(1) 新土地法にみられる全体的な方向性

新土地法では、土地の国家による統一管理の原則が明確化された。土地は全人民の所有であり、国家が全人民の代理として統一的な管理を行うことが明文化され（第 1 章第 5 条、第 7 条）、土地の使用計画、土地の人民への割り当て、土地の財政的な管理（税・使用料の徴収）、市場の管理などを国家が行うこととされた。

その大きな背景には、国土の工業化・近代化の推進がある。今回の新土地法では、国土の近代化の推進に障害となる諸問題を解決するような改訂が多く盛り込まれており、その具体例として外国人による土地利用もあげられる。そのため、新土地法の発効により、1994 年公布の「ベトナムにおいて土地を賃借する外国組織及び外国人の権利並び

に義務に関する法令」は廃止された。

(2) 基礎的事項の改正点

a. 土地の地目

1993 年の土地法では、土地地目は 6 分類（農地、林業地、住居地、商業地、特別用地、未使用地）であったが、以下の 3 分類に簡素化された。

- ・農地： 農地、林業地、塩田、水産養殖地など
- ・非農地： 住宅・商業等の建物用地、建物建設予定地、公共用地など
- ・未使用地： 使用目的が未定の土地・未利用の土地

b. 公示地価

新土地法では、政府は土地所有権の価額率を決定することとした。各地方の地価は、省レベル又は中央直轄都市の人民委員会が決定し、毎年 1 月 1 日に公表される（俗に公示地価と呼ばれているようである）。土地所有権譲渡に伴う税額や土地使用料、土地賃借料の計算の基礎となる。補償額や用地の競争入札価格などの目安にもなる。すなわち、国家に地価をある程度管理する権限を与えたかたちであると言える。

c. 土地所有権証明書交付・登記手続きの簡素化

政府は、本格的な不動産市場の創設を目指しており、法整備も進めているが、新土地法では土地所有権証明書の交付及び登記手続きの簡素化が実施された。土地所有権の市場における流動性を高める狙いがある。

詳細については後述の第 4 章で述べる。

2. 南部ベトナムのチャンチャイ経営と新土地法

(1) 1993 年土地法施行時における南部ベトナムの状況

フランス植民地下における南ベトナムにおいては、プランテーションなど大地主と小作人による大規模農業経営が中心であり、地主所有地は全体の約 60%にも及んでいた。1950 年代以降のベトナム戦争時において、「自作農創設政策」なる農地改革が行われるが、成功したとは言えず、その結果、大量の小規模自作農が発生するとともに、地主も相当に存続するなど、全体的に見ると農業の零細化が進んでしまった。

南北統一後には、南部ベトナムの社会主義化が課題となり、北部ベトナムで普及していた集団農業を導入するが、これは失敗に終わる。結局、南部ベトナムでの農民の農地所有意識が強いことを重く見て、政府は 1993 年に土地法を制定し、「土地所有権」なる概念を導入して実質的に農地の私有意識を存続させることとした（詳細は平成 16 年 3 月発行の「海外不動産事情等調査報告書」（社団法人大阪府不動産鑑定士協会著作）を参

照されたい)。

	南北統一直前の状況	1993 年時の状況
北部ベトナム	合作社による集団農業が普及 平等主義的労働分配に成功 地主はほぼ消滅	集団農業が解体され、農業経営 は各農民世帯単位へ移行 小規模自作農中心の経営
南部ベトナム	小規模自作農民が大量発生 農業の零細化がすすむ 地主も相当に存続	自作農に土地使用権を付与 農家の貧富格差が拡大し始める 旧地主の土地返還要求が残存

さて、南部ベトナムではその後どうなっただろうか。以下の様な問題点が残ри、また新たに発生した。

①過去の農地改革において何度も土地を奪われた旧地主の土地返還要求が収まらなかった

②土地・資金・経営能力を有する富裕農民が生産性を高める一方で、零細農民は生産性を高めることができず、貧富格差が拡大し始めた

上記の②における富裕農民による生産性の高い農場をチャンチャイ (Trang trai) と呼ぶ。日本語では「私営大規模商業生産農場」と訳するのが適当で、具体的には以下のような条件を満たす農場を指す。

- ・土地規模が 3ha 以上
- ・年間収入 5,000 万ドン以上 (1 万ドン＝約 70 円)
- ・先進的な農業技術を有する

2001 年時点のチャンチャイ総数は 6 万 1,000 件あり (政府が認定している)、1995 年時点に比べると約 3.5 倍に増えている。生産物の約 63%がトマト、小豆などの商品作物であることも特徴であり、輸出農産物を主として生産している。

(2) チャンチャイ経営と農業の国際的戦略

新土地法の施行においては、前記のような南部ベトナムにおける諸問題点とともに、国家の農業戦略が背景にある。

ベトナムはドイモイ路線をすすめたことで、経済は活発化し、新たな戦略が求められるようになった。それは「国際競争力のある農業を目指す生産形態への転換・推進」である。

1994 年の党大会で、ベトナムは“工業化・近代化”を国の目標に掲げ、2020 年に工業国入りを果たすという長期目標をたてた。この工業化・近代化とは、経済すべての分野での近代化を示し、農業についても国際競争力のある生産形態を目指すこととなっている。例えば、コーヒーや米は重要な輸出品であり、国際市場においてもベトナムの生

産量は相当に影響を及ぼす地位まで伸びている。現在でも全人口の 75%が農村に集中している（2002 年）ベトナムにおいては、農業の近代化は重要な課題となった。

そこで国が着目したのがチャンチャイ経営である。ベトナム政府は、このチャンチャイを増やし、国際競争力を高めることを国策とした。新土地法では、以下のような点から、このチャンチャイ経営を行う農業主体の育成を狙っていることが読みとれる。

- ・ 富裕農民への農地集約の容認（チャンチャイの容認・創出）
- ・ 農家の農地使用権付与面積の上限規制の緩和
- ・ 農地の土地使用権の流動化促進（交換・相続等の容認）

本来、1993 年の土地法においては、農民に公平に農地を割り当てることを大前提とし、耕作面積の上限が決められていた（現実には、南ベトナムを中心に、旧地主が農地規模の拡大・土地返還請求を図るなど、土地法が堅固に守られてはいなかった）。また、その社会主義的・平等主義的理念は新土地法にも受け継がれている。しかしながら、一方で、国家戦略としてチャンチャイ経営の増進が掲げられ、面積・生産性の条件がクリアされれば耕作地の拡大が認められる、すなわちチャンチャイ経営が法的に認められるという内容も、新土地法には盛り込まれている。

この様に、「農地の平等分配の理念」と「農地の集約・効率化の理念」という相反する 2 つの理念が新土地法には存在する点が興味深い。この矛盾点は、「国家が土地の統一的管理を行い、有効・効率的に使用する方向へ導くことで全人民に対して責任を果たす」という新土地法の新たな大原則によって、正当化・合理化されているのであると現段階では解釈されるであろう。

＜新土地法の相反する 2 つの理念＞

理念の内容	根 拠
農民への農地の平等な分配	社会主義・平等主義
農地の集約・効率化の容認	国家の経済的戦略
→国家が土地の統一的管理を行い、有効・効率的に使用する方向へ導くことで全人民に対して責任を果たす（矛盾の正当化・合理化の根拠）	

(3) 今後の問題点（ドイモイ路線と社会主義の共存）

チャンチャイ経営は、現在 6 万件余り存在し（認定されており）、平均耕作面積は 5.3ha となっている。平均投入労働者数は 1 経営当たり 6 人程度で、全体の約 46%が世帯の家族労働のみの形態である。政府は今後、更に耕作面積の集約・拡大を促進し、農業生産性の効率化を目指している。

結局、新土地法には、国家の戦略を根拠に、チャンチャイ経営の増進が求められる内容が含まれているが、農家の貧富格差の拡大を助長する結果を招くことにもなっており、本来の社会主義・平等主義とは矛盾する結果を導いている。

中国の改革開放路線による貧富格差の拡大と社会主義原則維持の矛盾や、台湾の自由競争社会化と平均地権堅持の考え方の衝突などに類似して、ベトナムもドイモイ路線と社会・平等主義との共存が求められる難しい局面に至っており、国家が苦慮している様子が新土地法の内容にも表れていると考えられる。

3. 北部ベトナムの分散農地と新土地法

(1) 1993 年土地法施行時における北部ベトナムの状況

フランス植民地下における北ベトナムにおいては、村落共同体による農業経営が中心であり、地主所有地は全体の約 20%にとどまっていた。1950 年代以降のベトナム戦争時において、地主制度の完全廃止・集団農業化といった農地改革が行われ、合作社による集団農業が普及し、北部ベトナム独特の平等主義的労働分配に成功した。

前述した通り、南北統一後には南部ベトナムの社会主義化が課題となり、北部ベトナムで普及していた集団農業を導入するが、これは失敗に終わる。結局、政府は脱「集団農業」を決定し、1993 年に土地法を制定のうえ「土地使用権」なる概念を導入して実質的に農地の私有意識を存続させることとしたが、北部ベトナムでは合作社から各農民世帯に土地使用権が移され、農業の経営主体は農家世帯へと変わった（詳細は平成 16 年 3 月発行の「海外不動産事情等調査報告書」（社団法人大阪府不動産鑑定士協会著作）を参照されたい）。

	南北統一直前の状況	1993 年時の状況
北部ベトナム	合作社による集団農業が普及 平等主義的労働分配に成功 地主はほぼ消滅	集団農業が解体され、農業経営 は各農民世帯単位へ移行 小規模自作農中心の経営
南部ベトナム	小規模自作農民が大量発生 農業の零細化がすすむ 地主も相当に存続	自作農に土地使用権を付与 農家の貧富格差が拡大し始める 旧地主の土地返還要求が残存

さて、北部ベトナムではその後どうなったのだろうか。以下の様な問題点が残りと、また新たに発生した。

- ① 合作社の解体の際に、土地の肥沃度や面積など可能な限り公平な分配を行ったため、農地が分散・小規模化してしまい、農業経営の合理化が困難になった
- ② 零細農家を中心であるため、南部ベトナムとの貧富格差が顕著となった

前章で述べた通り、国家は農業の国際競争力を高めるため、チャンチャイ経営の促進を国家戦略としている。しかし、南部の状況とは違って、北部では古くからの平均的・平等主義的な民の意識も後押しして、耕作地は狭く（農業人口も多いため）、農地の集約は容易ではない状態だった。特に合作社解体による農地分配の際に、分散した小規模農

地が配分されたことがチャンチャイ成立の阻害要因となっている。

(2) 交換分合によるチャンチャイ経営の創出努力

そこで、北部ベトナムでは、分散化した農地を集約させるために「交換分合 (don dien doi thua)」という方式で政策を実行している。

交換分合によって、各農家が互いに離れた農地を交換し、必要に応じて農地を合併し、土地利用の合理化・生産性の向上を狙うものである。交換分合政策は村 (xa) 単位で行われ、まず人民委員会が企画書と実施計画書を作成し、農民間の十分な話し合いを踏まえてすすめられている。

北部ベトナムにおいて、最も交換分合政策が進んでいるのはナムディン省であり、トマト、落花生、大豆などの商品作物の栽培・生産高の向上に成功している。ナムディン省での成功は、計画を農民に任せるのではなく、省の農業部門が中心となって農地の集約化・組織化を行ったからであると言われている。

(3) 今後の問題点（南北貧富格差の是正）

2001 年のデータによると、北部の紅河デルタ地帯における土地なし農家は地域全体の 0.3% と非常に少ない代わりに、保有農地が 0.2ha 以下の土地不足農家は 46.8% に及ぶ。一方、南部のメコンデルタ地帯における土地なし農家は地域全体の 13.6% に及ぶが、その代わりに土地不足農家は 8.8% にとどまっている。これは、南部では土地集約が進んでいるが（但し、土地なし農家も比較的多く、地域内での貧富格差が拡大している）、北部では土地集約は進んでおらず、保有農地が小規模な貧しい農家が半数近く存在することを示している。

南北統一直後から、南は裕福で北は貧しいという南北の貧富格差の是正が課題とされていたが、今後も、北部では交換分合による土地の集約により農地の生産性を高め、南北格差を是正することが課題となっている。同時に、南部地域内での貧富格差の是正も課題であり、有効な農業政策を積極的に押し進める必要があると考えられる。

4. 都市部における土地使用権の売買市場と新土地法

(1) 土地使用権の売買市場整備と新土地法

ベトナム政府は、本格的な不動産市場の創設を目指しており、新土地法によって土地使用権証明書の交付及び登記手続きの簡素化が実施された。土地使用権の市場における流動性を高める狙いであると読みとれる。

1993 年に旧土地法が施行され、土地使用権の概念が設けられたが、土地使用権の売買は、それを専門的に行う私営の不動産業者を通じて行われていた。土地使用権の売買は、土地使用権証明書の取引として体をなしていたが、俗に言う「ヤミ市場」による取引であり、政府が土地使用権の正確な権利者を把握できないなど、土地管理が行いにくい状

況であった。ヤミ市場における取引は全体の 80%にも及んだと言われている。この背景には土地権利証明書（土地所有権証明書）の交付手続きが煩雑であったこともある。

そこで、土地権利登記事務所や組織などを設置し、一つの窓口で土地権利証明書（土地所有権証明書）の交付及び登記手続きが行えるようにした。納税義務を果たしていない者には証明書は交付されないことと規定されているが、管理窓口と税務窓口も一本化し、手続きの利便性を高めた。

また、新土地法では土地権利の交換・賃貸・相続・抵当を行うための具体的な手続きも詳細に定められた（第 122～131 条）。

(2) 新しい土地権利証明書・家屋所有者証明書の整備

新しい土地権利証明書は、全国で統一された様式によって土地権利権利者へ発給され、土地上の建物はその土地権利証明書上に記載されることと規定された。

旧書式の土地権利証明書（通称：So do = 赤帳）及び家屋所有権兼土地権利証明書（通称：So hong = 薄紅帳）の発給は 2004 年 11 月 16 日をもって停止され、同日から新書式の土地権利証明書（通称：So do moi = 新赤帳）が発給された。

新書式は旧書式の土地権利証明書と家屋所有権証明書を統合したかたちのものである。全 4 ページからなり、2 ページ目には発給人民委員会名、権利者名、3 ページ目には土地台帳番号、発給年月日、権利者・発給者の署名、4 ページ目には発給後に行われた権利者変更の内容などが記載される。

ところが、新書式の土地権利証明書は、家屋の所有権明記方法が曖昧であり、混乱を招いた。すなわち家屋の所有権を証明するものがない状況となってしまう、借金の際に担保にできず、また相続等の際にも混乱が生じた。

結局、混乱を收拾するため 2005 年 5 月には家屋所有権証明書を発給することが早々に決定された。旧土地法時代と違う点は、土地・建物を所有する者は「家屋所有権兼土地権利証明書」のみを有するかたちであったが、この決定以後では「土地権利証明書」と「家屋所有権証明書」の 2 種類の証明書を有することとなった点である。

(3) 新公示地価の影響

第 1 章で述べたように、新土地法では、政府は土地権利の価額率を決定し、毎年 1 月 1 日に公表されるが、この公示価格が市場に与えた影響について見てみる。

新土地法の施行は 2004 年 7 月であるため、2005 年 1 月 1 日時点の公示地価が初めてとなったが、各方面に影響を与えている。

新しい公示地価は、土地使用料や立ち退き補償金の算定の基準とされる。新しい公示地価は、従来までの旧地価に比べて数倍の水準であるため、土地使用料や立ち退き補償金の額が従前に比べて大きく上昇した。

まず、土地使用料が数倍に跳ね上がった地域も多く、市民などの負担が大きくなって

いる。今回の場合、段階的な使用料の上昇ではなく急激な上昇であったため、住民の負担は小さい。また、立退補償額も公示地価から算定することが義務づけられているため、民間のデベロッパーが独自に土地権利を買収して事業を行っている場合など、立退補償額が高騰して事業を圧迫している例がみられる。

更に、今回の新公示地価については、実勢地価とのバランスがとれていないという不公平感が生まれている。ホーチミン市内の「Ly Tu Trong 通り」の新地価は1㎡当たり2,570万ドン(約173,000円)と公示されたが、交差点を1つ渡った反対側「Nguyen Trai 通り」の地価は1㎡当たり1,500万ドン(約100,000円)で、約40%安くなっている。しかしこの2つの通りを比べると、Phu Dong 交差点付近の Nguyen Trai 通りのほうが日系デパートや多くの高級店舗が建ち並んで賑わっており、実勢地価を考えると逆転現象が生じている。

また、「開発計画のある地区では公示地価が低く抑えられ、開発済みの地区では逆に公示地価が高く、これは故意に設定されたのだ」という指摘も出てきている。すなわち、これから開発される地域は住民の立退き予定地域であるため、立退き補償金の負担を低く抑える目的で新地価が安く算定されたのではないかと見られ、一方で、既に開発済で新たな立退きが行われない地域では公示地価が高めに設定されており、税金収入が見込めるようになっているという指摘である。

この様に、新しい公示地価はそのバランス性に課題を抱えているようである。

5. おわりに

中国と並んでベトナムはアジア地域において高度な経済発展が続いている国であるが、両国の特徴は社会主義国であるということである。「社会主義の理念」と「発展を支える市場経済」をいかに巧みに共存させ、バランス良く制度を整備していくかは非常に難しい問題である。

ベトナムの土地制度は今後の経済発展とともに更にどの様に変化していくのか。興味深いものである。

{参考文献}

「2000 年版・ベトナム統計年鑑」：日越貿易会 編集、2000

「最新ベトナムの投資・税制・会計・監査」：木本圭一 編著、2000.1

「海外不動産事情調査報告書・ベトナムの不動産制度概要」：(社)大阪府不動産鑑定士協会 編集、2003.3

「海外不動産事情等調査報告書・近代におけるベトナム土地制度の変遷」：(社)大阪府不動産鑑定士協会 編集、2004.3

「国際経済参入期のベトナム」：アジア経済研究所 発行、2004.12

「ベトナムの辞典」：(株)同朋舎 発行、1999.6

「ベトナム民法一条文と解説―」：日本貿易振興会(ジェトロ) 発行、1996.6

VIETJO・ベトナムニュース <http://viet-jo.com/>

注：本稿は(社)大阪府不動産鑑定士協会編集・発行の「海外不動産事情調査報告書」(2007年3月発行)に掲載された論文である。