

2003 年 2 月 1 日

ベトナムの不動産制度概要

不動産鑑定士 鈴木雅人

ベトナムは、東南アジア諸国の中で経済的に著しい発展を続けている国のひとつである。近年は海外旅行先でもベトナムが上位にランクされ、わが国でもかなりお馴染みの国となった。またベトナム戦争の終結による南北の統一やドイモイ政策の導入など記憶にまだ新しく、ある意味で「新しい国」に分類されることが考えられる。

このような政治体制がまだ新しく、また経済発展の真っ最中という「若い国」の土地制度はどのようなになっているのだろうか。本稿は、文献調査を中心に、ベトナムの土地制度について把握できた範囲内でまとめたものである。

1. ベトナムの基本的情報

国名：ベトナム社会主義共和国 (Socialist Republic of Vietnam)

人口：約 7,760 万人

面積：33.1 万 k m²

首都：ハノイ

政体：社会主義共和制（政党：ベトナム共産党）

元首：チャン・ドク・ルオン大統領（国家主席）

公用語：ベトナム語

民族：ベトナム人（キン族）約 90%、中国系約 3%、その他少数民族等

宗教：仏教（大乘仏教が主）、カオダイ教、ホアハオ教、カトリック

通貨単位：ドン（1 円 ≒ 120 ドン）

在留邦人：約 2,300 人（1997 年）

近年の国情：1975 年のサイゴン陥落によりベトナム戦争が集結し、76 年に南北ベトナムが統一し、現在の国家となる。その後カンボジア侵攻・中国との戦争（中越戦争）があったが、89 年にカンボジアから撤退、積極的な全方位外交に転じる。特に市場経済化を推進するドイモイ政策の採択により、外資の投入が活発化しており、日本企業も近年進出が盛んなのは周知の通り。

2. ベトナムの政府組織の基本的知識

(1) 中央政府（政府）

政府は、国会の執行機関でベトナム最高の行政機関であり（憲法 109 条）、政府の長である首相は国会議員のなかから選出される。政府と国会の関係は、国会が政府を監督

統制するというシステムになっており、日本のように内閣（政府）が国会の解散権をもち国会も内閣の不信任案提出権をもつという相互チェックのシステムとはなっていない。

政府の権能（憲法 112 条）は、①中央省庁・各人民委員会を指導し、統一的に行政を執行すること、②国会への法案提出、③経済社会開発計画と国家予算の実行、④国有財産の効果的利用、⑤人民の権利保護、⑥条約の締結、⑦国防、⑧県以下の地方行政区画の境界確定、などとなっている。

(2) 地方政権

中央政府のほかに省レベル・県レベル・社レベルの 3 つの地方政権がある（地方自治体という概念はないとのこと）。

省レベル：国は 57 の省と 4 つの中央直属都市に分かれるが、これが省レベルの地方政権である。中央直属都市はハノイ、ハイフォン、ダナン、ホーチミンである。

県レベル：省は県(thành phố thuộc tỉnh)・市(thị xã)に、中央直属都市は区(quan)・市(thị xã)に分かれるが、これが県レベルの地方政権である。

社レベル：県は社(xã)・町(thị trấn)に、市は坊(phường)・村(xã)に、中央直属都市の区部は坊に分かれるが、これが社レベルの地方政権である。

それぞれの地方政権に、地域住民が選出する議員によって構成される「人民評議会」があり、この人民評議会がさらに「人民委員会」の委員、議長、副議長を指名する。

人民評議会が地方政権の立法府となり、人民委員会が行政府となっている。人民委員会のさらに下に各部局があり、日常行政を行っている。

省・中央直属都市レベルの地方政権は、土地使用・営業登記などの権限をもち、経済・労働裁判所へも大きな影響力をもつなど、中央省庁と同等の実力がある。

3. ベトナムの不動産の所有権概念

(1) 不動産の所有権概念

ベトナム民法における所有権： まず所有権とは占有権・使用权・処分権の 3 つの権利から構成されている旨が民法 173 条で規定されている。そのうち処分権は所有権の本質であり、「処分権をもつ者＝所有者」と考えてよい。その所有者は、占有権・使用权を他の主体に移転させることができるとされている。占有権は財を占拠する権利で、日本の占有権に似ている。使用权は財の効用を使用し、天然果実・法定果実を享受する権利である。

土地の所有権： 前記の所有権概念の下、ベトナムでは土地は全人民所有という名の国有とされており（民法 205 条・憲法 17 条）、個人所有は一切認められておらず、社会主義国ベトナムの一大原則となっている。従って、土地所有者である国は常に処分権を有しつつ、使用権・占有権を他の主体（民間人など）に移転させることができる。中国には国家所有地以外に「農村地方団体経済組織」の所有地が存在するが、ベトナムは例外なく全て国家所有であることが中国と異なる点である。

土地の使用権： 土地制度は 1993 年に制定された土地法により詳細が規定されている。土地は全て国有であるため、土地を利用するには、使用権を取得することが必要となる。使用権の期間は通常 20 年、50 年と区分されている。交付された土地使用権は、交換・賃貸借・相続・担保化が許されている。売買を禁止する条文も土地法にはなく、実社会では売買がなされている。ただし、譲渡は認可・許可が必要（後述の許可制度参照）で、目的を越えた用途変更を伴う譲渡はできない。

土地の利用権： 土地使用権を賃貸に供した場合の賃借人の権利を一般に「土地利用権」と呼ぶ。土地利用権は、土地使用権と違ってより債権的な権利であり、転貸は原則として認められていない。ベトナムでは土地使用権の外国人・外国法人による単独取得を認めておらず、よって外資系企業は、ベトナム側パートナーが土地使用権を現物出資した場合にのみ土地使用権者となり、その他の場合は土地利用権者にとどまる。

建物の所有権： 家屋、ビルについては個人資産として認められている。民法に従い、売買・交換・賃貸借・相続・担保化が認められている。

(2)登録制度と認可・許可制度

ベトナムでは、原則として以下の契約の際には「登録」が必要となっている。

- ①土地使用権の移転（贈与、交換、相続、売買）
- ②建物所有権の移転（贈与、交換、相続、売買）
- ③土地使用権・建物の賃貸借
- ④不動産抵当

一部の登録は割愛されるケースも多いが、土地使用権の移転・賃貸借の際の登録は厳密になされているようである。この登録は、法律効果の有効要件とされており、対抗要件ではない。

さらに重要な契約には「公証」または「確証」されなければならないと民法で規定されているが、実態はなされないケースも多い。

また、土地使用権の移転については、特に重要な契約という位置づけのために、「認

可・許可」が必要とされる。この認可・許可は県レベルまたは省レベルの人民委員会で
行われる。

(3)土地の管理制度

土地の使用についての最終的監督権は国会にあるが、日常の運営の大枠は省レベルの
人民委員会に委ねられている。

土地の管理には、土地台帳の記帳・保管、土地の使用目的による区分の決定と変更、
使用目的の順守状況の監督、土地使用計画の策定、土地使用権の移転管理などがある。

このうち土地台帳は、省レベルより下層（県・社）の人民委員会が管理している。土
地使用権証書も、前述した「登録」の際に交付されるものであるが、土地台帳への記帳
を伴う行為であるため、県・社レベルの人民委員会が交付を行う。

(4)土地使用権の譲渡・賃貸・担保化の条件

1998 年の土地法改正によって、土地使用権の譲渡・賃貸・担保化などの条件が明確化
された。

土地使用権の全有効期間内の土地使用料を先払いした場合、以下の行為が可能である

- イ. 土地上の建物・工作物に担保権を設定できる
- ロ. 土地使用権そのものに担保権を設定できる
- ハ. 土地使用権を移転（売買・交換など）できる
- ニ. 土地使用権を賃貸に供することができる
- ホ. 土地使用権そのものを現物出資できる

一方、土地使用料を 1 年ごとに支払うにとどまる場合には、上記のイの権限が得られ
るにとどまり、移転や賃貸借、担保化はできないこととなる。

(5)土地の区分

ベトナムにおける土地は次の 6 分類に区分されている。

1. 農地（米・野菜栽培など）
2. 林業地（植林、山林など）
3. 住居地（個人住宅、共同住宅など）
4. 商業地（商店、デパート、金融機関など）
5. 特別用地（工場用地、工業団地など）
6. 未使用地（沼地、未使用の土地など）

なお、全国を網羅しての正確な区分は実現されておらず、現時点では主要都市および農
村を中心とした大まかな区分となっている。

(6)土地使用权の使用料

土地の使用料は、土地区分別・地域別（6 地域に区分されている）に 1 m²当たりの最低使用料と最高使用料が明示されている（中央省庁である財政省が規定する「土地賃借価格枠」と呼ばれるもの）。

使用料は、上記の土地賃借価格枠の範囲内で、使用者と評価機関（地域の土地管理機関―県レベル人民委員会であることが多い）との交渉により決定される。

土地使用料の算定基準（地域と土地賃借価格枠）は次の通りとなっている。ただし、下記の土地賃借価格枠は土地法制定時 1993 年のデータであり、古いことに注意されたい。

- | | |
|---------------|---|
| 1 地域（ホーチミン市） | : 年間 US\$2.25/m ² ~US\$18.0/m ² |
| 2 地域（ハノイ市） | : 年間 US\$1.5/m ² ~US\$16.5/m ² |
| 3 地域（ハイフォン市他） | : 年間 US\$1.5/m ² ~US\$12.0/m ² |
| 4 地域（ランソン市他） | : 年間 US\$1.0/m ² ~US\$8.0/m ² |
| 5 地域（ホアビン市他） | : 年間 US\$0.5/m ² ~US\$4.0/m ² |
| 6 地域（その他の地域） | : 関係当局との交渉 |

なお、外資系企業の支払う土地使用料は水準が大きく異なる（後述の外国人・外国企業の土地使用を参照）。

4. ベトナム不動産市場の現状

(1)都市部の地価（土地使用权価格）の推移・現状

1993 年に土地法が制定され、長期的な土地使用权の保証が明文化された。その直後から投機目的の土地使用权の売買が横行し、土地使用权価格（地価）は高騰した。いわゆる土地バブルである。1993 年通年でハノイの一等地の地価は 15 倍にも高騰したともいわれている。

同時期の 1991 年~1994 年にかけては、ベトナムでは国を挙げての外資導入政策「ドイモイ」に沸いていた。日本をはじめアジアの国々が揃って注目をはじめたが、当時は「オフィス不足」、「工場用地不足」、「電気が不足」という状態であった。

その状況をうけて、1996 年~97 年にかけて、オフィスビル、ホテル、工業用地が次から次へとオープンした。

例：ホーチミン市では 92 年~95 年の 4 年間でオフィススペースは 41,400 m²完成されたのに対して、96 年だけで 62,300 m²、97 年は 105,300 m²の供給がなされた。

しかし、日本を中心とするアジア経済の低迷、更には企業の撤退もあり、特にオフィスは供給過剰に陥る。土地バブルも崩壊し、1996 年をピークに地価は下落に転じた。

例：1997 年にオープンしたオフィスビルには入居率わずか 30%程度のものも見られ、賃料も下落した。

その後、オフィス需要も増し、日本のベトナム観光ブームもあって、1999 年後半からベトナムの景気も回復基調となった。その結果、地価は再び上昇傾向となり、市街地の高

級アパートの賃貸借契約成約例も増した。オフィスビルも 2001 年 1 月現在、入居率は平均 60%程度でレンタル料も回復に向かっている。

(2)農村部の問題（農民の土地離れ・都市部との貧富の差拡大）

農村部では土地使用権の価格に対して収穫できる米の価格が安いいため農民の土地離れが問題となっている。また、農地を何らかの理由で手放す場合の明け渡しへ対する補償額も少なく適正でないとの指摘が多く、都市部との貧富の差が拡大する傾向にある。

そもそもベトナムの現在の土地制度や 1993 年の土地法の制定は、南北分断時代の農地改革の反省と統一的制度の整備を中心目的としたものであり、主として農地に目を向けた制度・政策であった。しかし近年の著しい経済発展により都市部との経済格差が広がり、このような問題点が指摘されるようになった。

5. 外国人・外国企業の土地使用について

(1)外国人による投資の形式

次のいずれかの形式によりベトナムに投資ができる。

(i)事業協力契約（B C C）に基づく事業協力

(ii)合弁企業による営業

(iii)外国人全額出資企業による営業（外国人投資法第 4 条）

B C C（Business Cooperation Contact）とは、合弁企業がベトナムの法人格を有するのとは異なり、事業の内容・各当事者の権利と義務・投資金額や利益配分などがすべて契約書によって合意されて進められる事業というかたちとなっている。

また合弁企業（外国資本＋ベトナム資本）は、外国側が現金を出資し、ベトナム側が土地使用権を出資するというケースが多い。

(2)合弁企業の土地使用料の特徴

合弁企業で、ベトナム側パートナーが土地使用権を現物出資する場合の手続きは、ベトナム側パートナーがいったん国へ土地使用権を返還し、国は改めて土地使用権を合弁企業へ提供するかたちとなる。

この際、合弁企業が支払う土地使用料は、従前にベトナムパートナーが単独で支払っていた土地使用料の 10 倍以上の水準であるケースも多々見られる。ベトナム国家は土地使用料はその土地から生まれる収益力によって異なると考えており、同じ土地でも合弁企業による利用ならベトナム企業による利用の 10 倍の土地負担額に耐えられる収益力を持っていると判断しているからであると理解されている。

ただし外国人投資法第 86 条により、賃借料は 5 年以上安定して保護される。

(3)ベトナムへのわが国の投資状況

ベトナム投資の魅力は、①安価な人件費、②勤勉な国民性、③豊富な天然資源、④消費市場としての成長性、の4点が主としてあげられる。

1991年頃から各国の対ベトナム投資は急速に増加し、日本も1994年には投資額総額は100億円を超え、ピークの1997年には381億円にも達した。その結果、1988年～1997年の間はベトナムへの投資額では台湾、シンガポールに次いで日本は3位。事業件数でも日本は2位であった。

その後、アジア経済危機と日本の景気低迷が重なり、日本の対ベトナム投資は落ち込み、1998年～2001年の投資額は年間60～100億円程度にとどまっている。ベトナム景気回復基調になったここ数年では、台湾、シンガポール以外にもフランス、韓国、マレーシア、アメリカからの投資が増えたため、1999年～2000年は国別の投資額では日本は5～8位に後退している。

ちなみに外国人投資の例として、日本企業が開発している工業団地は以下のものがある。

ロンビン工業団地（ドンナイ省）日商岩井

アマタ工業団地（ドンナイ省）伊藤忠商事

ベトナム・シンガポール工業団地（ビンズオン省）三菱商事

タンロン工業団地（ハノイ市）住友商事

6. おわりに

ベトナムの土地制度について、民法規定と行政実務に特に注目しながら見てきた。

統一的な土地制度の内容を規定した土地法が制定されたのは 1993 年であり、わずか 10 年しか時間が経過しておらず、完成されたものとは言い切れないと考えられる。

そもそもベトナムの現在の土地制度や土地法の制定は、南北分断時代の農地改革の反省と統一的制度の整備を中心目的としたものであり、主として農地に目を向けた制度・政策であった。南北間で農地制度に大きな違いがあったことを考えると、所有土地に関して国・行政サイドと国民が対立したケースも容易に想像でき、困難な時代があったことを思わせる。近年も、都市部の著しい経済発展により、農地に主眼をおいた現在の土地制度がうまく機能せず、農村部と都市部との経済格差が広がるという深刻な経済的問題も生じており、土地制度に関して問題の多い時代は今日も続いているようである。

わが国も、老朽化共同住宅の建て替えが困難であったり、未だに公図・境界が錯綜した地域があるなど、固有の土地問題をかかえており、問題解決のため新たな法律の整備など努力がなされている。

制度が大きく違うわが国とベトナムを直接比較するのは無理があるが、いろいろな土地概念を理解し、いろいろな土地問題とその解決策を把握することは、土地制度に対する幅広い意見と多様な発想をもつことに貢献するのではないだろうか。

そういった目的意識をもって今後は、以下の点について調査を続けていきたい。

- ・現在の不動産制度に至るまでの歴史的背景（農村部の状況推移・農地改革など）
- ・ベトナムの都市問題と国による解決策の現状
- ・財政省による土地賃借価格枠の決定過程の現状
- ・ベトナムの不動産鑑定士の概要と活躍状況

特に、ベトナム固有の土地制度の問題解決に関して、ベトナムの不動産鑑定士がどの程度貢献・活躍しているのかが興味のある点である（そして、わが国の土地制度の問題については、我々不動産鑑定士が有益な意見を常に述べるができるように努力していかなければならないことも忘れてはいけないのではないだろうか）。

{参考文献}

「イミダス 2003・世界情報アトラス」：(株)集英社 発行、2003.1

「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一」：日本貿易振興会(ジェトロ) 発行、1996.6

「2000 年版・ベトナム統計年鑑」：日越貿易会 編集、2000.4

「最新ベトナムの投資・税制・会計・監査」：木本圭一 編著、2000.1

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」（2003年3月発行）に掲載された論文である。