

ベトナム：新しい種類の不動産商品であるコンドテル及びオフィステルの法的側面

アジアニュースレター

2024年2月19日号

執筆者:

[大矢 和秀](#)k.ohya@nishimura.com[グエン・バオ・リン](#)n.b.linh@nishimura.com[カオ・チャン・ギア](#)c.t.nghia@nishimura.com

近年、ベトナムの不動産市場は、大幅に低迷している。進行中の法的規制の包括的な見直しによって障害が取り除かれ、土地使用効率向上し、土地使用者の正当な権利及び利益が確保されるとともに、市場の透明性及び信頼性が高まることに多くの期待が寄せられている。このニュースレターでは、観光不動産及びオフィステルを含む新しい種類の不動産商品(以下「**ハイブリッド型不動産商品**」と総称する。)に関する所有権の法的枠組みに焦点を当てる。

1. 政令 10 号

ここ数年、コンドテル、観光用 Villa 及びオフィステルなどのハイブリッド型不動産商品は、ベトナムで人気が高まっている。観光に焦点を当てたハイブリッド型不動産商品の多くは、クアンニン、ニャチャン及びバリア・ブントウなどの海岸地域で開発されており、これには約 114,000 棟のコンドテル、約 24,400 棟の観光用 Villa 及び約 30,900 棟の店舗兼住宅が含まれ、その価値は総額 300 億米ドルにのぼると推定されている¹。これらのハイブリッド型不動産商品は、オフィス、観光、商業及び居住用の複数の機能を組み合わせているが、最近までベトナムの法的枠組みにおいては「正式には」規制されていなかった。結果として、当該不動産商品の土地使用権証書(以下「**LURC**」という。)をどのように発行するかが、最大の課題の 1 つであった。現地当局は、このような状況下で決定を下すことを躊躇したため、法律の隙間が生まれ、投資家及び購入者が所有権を確保し、その財産に対する抵当権設定などの基本的権利を行使することが妨げられている。近年、ハイブリッド型不動産商品に対して発行された LURC の違法性に言及する数通のオフィシャルレターを含め、国家当局からのオフィシャルレター、提案及び議論が登場したため、市場を安定化し、投資家の信頼を回復するために、正式な立法を求める声が高まっていた。

2023年4月3日、ベトナム政府は、土地法の施行に関して主な指針となる4つの政令を改正する政令10号/2023/ND-CP(以下「**政令 10 号**」という。)を公布した。政令10号は、2023年5月20日に施行され、ハイブリッド型不動産商品のLURCの発行に関して明確に説明した最初の法的文書となった²。政令10号は、不動産商品が次の条件を満たす場合に、現地当局がLURCを発行することを認めている。

¹ 統計については下記リンク(ベトナム語のみ)を参照されたい。

<https://laodong.vn/bat-dong-san/loi-thoat-cho-nhung-du-an-condotel-dang-bi-dong-bang-1175875.ldo>

² 政令10号は、競売落札者に関する最近のスキャンダルへの対応として土地の競売の条件も厳格化しているが、この記事のテーマに鑑み、当該改正についてはここでは議論しない。

- A) 観光法に基づく「観光客の宿泊のために使用される建物」であること。
- B) 商業及びサービスを目的とする土地の上に建てられていること。
- C) 土地法、建設法及び不動産事業法に定められた条件を満たしていること。

さらに、政令 10 号は、(1)当該不動産商品の LURC に記録される土地使用目的が「商業及びサービスを目的とする土地使用」であること、(2)土地使用期間は最長 50 年又は 70 年であること(宅地のように無期限ではないこと)及び(3)プロジェクト開発者は譲受人/購入者の代わりに LURC を取得するか、当該譲受人/購入者に対して、自身で手続を完了させるために必要な文書を提供しなければならないことを明確化している。

しかし、この長年にわたる問題に関する最初の法的文書として、政令 10 号は、新しいが人気のある、その他の全てのハイブリッド型不動産商品についての包括的な指針までは示してはならず、(1)観光客の宿泊施設として分類されていないハイブリッド型不動産商品(例えば、オフィステルは不動産市場で人気があるが、観光法における観光目的の建物ではないため、当該商品は政令 10 号の適用範囲に該当しない。)や、(2)商業及びサービスを目的とする土地上に建設されていないハイブリッド型不動産商品(例えば、政令 10 号は、住宅地域に位置する複合目的の共同住宅内にあり、現在非常に多くの投資家によって所有されているハイブリッド型不動産商品には適用されない。)についての指針は示していない。また、政令 10 号は、3 つの法律(土地法、不動産事業法及び建設法)が現在、ハイブリッド型不動産商品の明確な条件を定めていないことから、上記 C)で言及された条件の充足を確認する当局及び具体的な基準を明確化できていない。

2. オフィシャルレター3382 号

天然資源環境省は、政令 10 号の公布後すぐの 2023 年 5 月 15 日、その欠点に対処するための応急措置として、オフィシャルレター3382/BTNMT-DD(以下「**オフィシャルレター3382 号**」という。)を公布した。ベトナム政府は、上記の 3 つの法律が改正され、この問題を最終的に解決するまでの間の、政令 10 号の施行に関する詳細を定める特別な短期措置として、オフィシャルレター3382 号を利用することを意図していたのではないかと考えられる。特に、オフィシャルレター3382 号は、(1)政令 10 号によって網羅されていないハイブリッド型不動産商品の LURC の発行及び(2)宅地に建設されたハイブリッド型不動産商品の LURC の発行を認めている。しかし、オフィシャルレター3382 号は法規範力のない、指針となる文書に過ぎず、法階層において政令 10 号よりも下位にあたるため、その実務運用は未だ決定的ではない。

3. 新土地法及び新不動産事業法の公布

当職らの知る限り、政令 10 号及びオフィシャルレター3382 号の公布以降、コンドテル、観光 Villa 又はオフィステルの LURC は、実務上発行されていない。特に、公共メディアによると、昨年は売買契約を締結した投資家及び購入者の間で、LURC の発行又は収益性保証の違反に関連した見解の相違及び紛争の数が増加している。

この数か月間に行われた新土地法及び新不動産事業法の採択(いずれも施行は 2025 年 1 月 1 日)が、このような投資家及び購入者を救済することが期待されている。残念ながら、これらの新しい法律は、ハイブリッド型不動産商品の土地使用目的、土地使用期間及び LURC の発行過程等に関する草案段階での長期にわ

たる議論にもかかわらず、この問題に関して何も言及していない。そのため、現状では当局はハイブリッド型不動産商品の投資プロジェクトの承認及びハイブリッド型不動産商品の LURC の発行を躊躇する可能性が高い。しかし、新土地法及び新不動産事業法の下位規制がこの問題に適切かつ早急に対処することが期待されている。

ハイブリッド型不動産商品の LURC を具体的に扱う非常に明瞭かつ確固とした法的根拠はないものの、新土地法及び新不動産事業法によって導入されたいくつかの改正のうち、特に下記の改正は、ハイブリッド型不動産の問題に関する有益な洞察をもたらしている。

- 新土地法は、複合目的の土地使用を正式に認めており、これには宅地目的と商業及びサービスの土地使用目的が組み合わせられる場合も含まれている。さらに、開発者が一定の条件を満たす場合、プロジェクト内の 1 又は複数のユニットごとに LURC の発行を受けることが可能である。当該規制は、政令 10 号と高度の親和性がある。
- 新不動産事業法は、様々な不動産商品カテゴリーを導入しており、これにはオフィス、観光、宿泊及び複合目的のための建築物が含まれる。取扱可能不動産のこのような幅広い範囲には、一般的にハイブリッド型不動産商品が含まれる可能性が高い。

新土地法及び新不動産事業法に基づく規制がまだ準備段階であることを考慮すると、政府当局がこの分野に関して更なる法的整備を行い、指針を示すことが予想される。

4. 結論

ベトナム政府は、ハイブリッド型不動産商品への法律の適用に関する法律及び実務上のいくつかの未解決問題に部分的に対処し、解決するために、政令 10 号及びオフィシャルレター 3382 号によって対策を講じた。しかし、いくつかの問題が未だに存在している。待望の新土地法及び新不動産事業法が正式に導入されたが、ハイブリッド型不動産商品の所有権に関する最終的な解決には、さらなる展開が必要である。投資家、開発者及び顧客の正当な利益を守るためには、年内の更なる法的整備が重要になる。適切な下位規制が早急に公布され、ベトナムにおけるハイブリッド型不動産商品の複雑な状況を単純化することが期待される。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜に合ったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは [こちら](#) に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めていただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ法律事務所・外国法共同事業 広報室 newsletter@nishimura.com