

不動産事業法 第29/2023/QH15号

法務アップデート | 2024年3月

今回のアップデートの要点は以下の通りです。

- ▶ 市場に売り出される不動産の種類を補足
- ▶ 市場に売り出される不動産への情報開示義務
- ▶ 不動産企業の資本条件
- ▶ 外国投資資本を有する経済組織への不動産事業形態の拡大
- ▶ 中古住宅と建設不動産プロジェクトを市場に売り出すための条件
- ▶ 将来建設される住宅や建設工事を市場に売り出すための条件
- ▶ プロジェクト譲渡前の土地に関する金銭債務の履行
- ▶ 不動産仲介サービスを提供する企業

国会は2023年11月28日に、現行の2014年11月25日付不動産事業法第66/2014/QH13号(REB法2014)に代わり、不動産事業法第29/2023/QH15号(REB法2023)を公布しました。

REB法2023は2025年1月1日から施行され、ベトナム市場における不動産事業投資や業務に大きな影響を与えることが予想されます。今回の法務アップデートでは、注目すべき変更点や主な影響について紹介します。

その他の税務・法務に関する最新情報は[こちら](#)。

1. 市場に売り出される不動産の種類を補足

- ▶ REB法2023は、(i) 既存又は将来形成される建設工事における建設床面積(床面積)、(ii) 不動産プロジェクトにおける技術的インフラを伴う土地使用权を含む、2種類の不動産を市場に売り出すことを補足しています。
- ▶ REB法2023は、観光、宿泊、複合サービス機能を含む、市場に売り出される建設工事の種類についても規定しています。これらの建設工事の種類については、一般的な規定のみしか提供されていません。これは、今後コンドテルやオフィステルの開発・運営に関する明確な法的枠組みを設けるためです。

2. 市場に売り出される不動産への情報開示義務

- ▶ REB法2023の下で開示が義務付けられている情報や書類の範囲は、現行法よりも拡大され、より詳細なものとなっています。具体的には、REB法2023では、不動産開発業者に対し、投資方針の決定、土地の割当・賃借の決定、承認された詳細な計画、契約書の標準ひな型など、すべての重要なプロジェクトライセンスの公表が明示的に義務付けられています。
- ▶ 情報開示の時期: 不動産や不動産プロジェクトを市場に出す前。
- ▶ 情報開示は下記2つのチャンネルを通じて求められています。
 - ▶ 建設省の住宅・不動産市場情報システム
 - ▶ 不動産企業のウェブサイト

3. 不動産企業の資本条件

- ▶ 認可された不動産プロジェクトに投資しようとする不動産企業は、土地使用規模が20ヘクタール未満のプロジェクトの場合、自己資本を総投資資本の20%以上、土地使用規模が20ヘクタール以上のプロジェクトの場合、自己資本を総投資資本の15%以上確保する必要があります。また、投資プロジェクト実行のための「資金調達能力」を保証する必要があります。多くのプロジェクトに対して、不動産企業は前述の比率に従って各プロジェクトに割り当てられた十分な自己資本を確保する必要があります。当該規定は、REB法2014の一部条項の詳細を規定した2022年1月6日付政令第02/2022/ND-CP号に記載されていましたが、REB法2023に同様の内容が盛り込まれました。
- ▶ さらに、不動産企業は、自己資本に対する信用残高及び自己資本に対する社債残高の比率を規定通りに確保する必要があります。しかし、具体的な比率はREB法2023には明記されておらず、政府のさらなる指示を待つ必要があります。

4. 外国投資資本を有する経済組織への不動産事業形態の拡大

- ▶ REB法2023では、2020年6月17日に国会が公布した投資法第61/2020/QH14号(Law on Investment 2020)と同様に、「外国投資資本を有する経済組織」(ベトナム語では「tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài」)という用語を使用しています。REB法2014の「外国投資資本を有する企業」(ベトナム語で「doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài」)に代わるものです。
- ▶ REB法2023は、外国人投資家のベトナム不動産への投資を容易にする可能性があります。同法令は外国投資資本を有する経済組織への不動産事業形態を拡大しました。具体的には、投資法2020(外国人投資家の要件)に基づき外国人投資家に適用される条件や手続きの対象に該当しない外国投資資本を有する経済組織は、国内組織として不動産事業を行うことが認められます。一方、外国投資資本を有する経済組織が外国人投資家の要件に該当する場合、これらの組織は限定された範囲でのみ不動産事業を行うことが認められ、これはREB法2014の下での取扱と同様となります。

5. 中古住宅や建設工事を市場に売り出すための条件

5.1. 中古住宅と建設工事の市場条件

市場に出される既存住宅や建設工事は、十分な所有権証明書、既存住宅や建設工事が検査に合格し、操業／使用する資格があることを証明する書類を保持していなければならず、土地に関して規定された金銭債務も完全に履行していなければなりません。

5.2. 既存工事における床面積の売却又はリース購入の開始

REB法2023は、一定の条件を満たせば、既存工事の床面積を売却又はリース購入できることを明示しています。

5.3. 未決の行政違反を犯した不動産開発業者のケース

REB法2023では、不動産開発業者が投資、建設、土地、住宅、不動産事業、税務などの分野で行政違反の制裁を受けた場合、行政違反の制裁に関する関連決定が完全に執行された後でなければ、住宅、建設工事の売買、賃貸、リース契約を締結することはできません。

6. 将来形成される住宅と建設工事を市場に売り出すための条件

6.1. 将来形成される住宅及び建設工事の賃借する権利

REB法2023は、将来形成される住宅や建設工事の賃貸については明記していません。REB法2023では、将来形成される住宅や建設工事の賃貸に関するすべての関連規定が削除されました。一方、売却に関する権利(リース購入も含む)は引き続き記載されています。

6.2. 将来形成される住宅及び建設工事に関する投資家の手付金基準額

REB法2023では、不動産開発業者が顧客から徴収できる手付金の上限に関する規定が初めて明記されました。それによると、手付金は、将来形成される住宅、建設工事、将来形成される建設工事の床面積の売却価格／リース購入価格の5%を超えてはなりません。この価格は、手付金契約書に明記されなければなりません。

6.3. 将来形成される不動産の購入又はリース購入の前払金基準額

- ▶ REB法2023は、将来形成される住宅、建設工事、建設工事の床面積の購入又はリース購入のための最初の前払金は、契約金額の30%を超えてはならないと定めています。一方、REB法2014には、このような前払金の規定はありませんでした。
- ▶ さらに、REB法2023では、将来形成される住宅、建設工事、及び建設工事の床面積のリース購入のための前払金の総額は、契約金額の50%を超えてはなりません。一方、REB法2014では70%と記載されていました。

6.4. 将来形成される住宅の保証がオプション条件に

- ▶ REB法2023では、不動産開発業者の金銭債務に対する保証を求めるか否かを、購入者又はリース購入者が選択できるようになっていますが、REB法2014では保証が義務付けられていました。
- ▶ 保証要求を選択された場合、不動産開発業者は、契約書署名日又は当事者間で合意された別の期日から10営業日以内に保証書を提出しなければなりません。不動産開発業者は、購入者／リース購入者が保証書を受領した場合のみ、将来形成される住宅契約に対する購入／リース購入の支払いを受けることができます。

7. プロジェクト譲渡前に土地に関する金銭債務の履行

- ▶ REB法2023によると、不動産プロジェクト（の全部又は一部）を譲渡する前に、不動産開発業者は、譲渡されたプロジェクトの全部又は一部に関して、土地使用料、地代及び土地に関連する税、手数料（もしあれば）を含む、国に対する金銭債務を履行しなければなりません。
- ▶ この新しい要件は、不動産開発業者にとって、不動産市場におけるプロジェクト移管の障壁となる可能性があります。

8. 不動産仲介サービスを提供する企業

- ▶ 不動産仲介サービス（REBS）を提供する企業は、REB法2014で義務付けられていた2名の代わりに、不動産仲介営業証明書を保有する個人を少なくとも1名置かなければなりません。
- ▶ REBSを提供する前に、企業はそのプロフィールを住宅・不動産市場情報システムに掲載するため、不動産を管轄する地方当局に送付しなければなりません。
- ▶ REBSを提供する個人は、不動産取引所サービスを提供する企業又はREBSを提供する企業で働かなければならず、REB法2014で認められているような、独立してREBSを提供することはできなくなりました。

Contacts

Hanoi office

日系企業担当
Japanese Business Services (JBS)

西川 貴陽
日系企業担当インドシナ副統括 | ディレクター
公認会計士(日本・米国)
takaaki.nishikawa@vn.ey.com

守山 成寿 | シニアマネージャー
公認会計士(日本)
narihisa.moriyama1@vn.ey.com

錦城 和栄 | マネージャー
kazue.kinjo1@vn.ey.com

外山 隆太郎 | マネージャー
公認会計士(日本)
ryutaro.toyama1@vn.ey.com

下澤 大地 | マネージャー
公認会計士(日本)
daichi.shimozawa@vn.ey.com

小池 都司 | マネージャー
米国公認管理会計士(USCMA)
koike.satoshi@vn.ey.com

Linh Ngoc Nguyen - 日本語可
シニア
linh.ngoc.nguyen@vn.ey.com

Nguyen Thi Kieu Thoa - 日本語可
シニア
thoa.t.nguyen1@vn.ey.com

Ho Chi Minh City office

日系企業担当
Japanese Business Services (JBS)

小野瀬 貴久
日系企業担当インドシナ統括 | パートナー
公認会計士(日本)
takahisa.onose@vn.ey.com

高野 宏太 | シニアマネージャー
公認会計士(日本)
kota.takano1@vn.ey.com

大冨 友加 | マネージャー
yuka.otomi@vn.ey.com

渡邊 哲史 | マネージャー
公認会計士(日本)
satoshi.watanabe@vn.ey.com

Chung Duc Dao - 日本語可
マネージャー
chung.duc.dao@vn.ey.com

昆野 諒介 | シニア
ryosuke.konno@vn.ey.com

Phnom Penh office (Cambodia)

川原 亮 | マネージャー
公認会計士(日本)
ryo.kawahara2@kh.ey.com

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 EY Law Vietnam Limited Liability Company.
All Rights Reserved.

02626-226Jpn
ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com/en_vn