

# やまぎん アジアニュース

2020年3月

●釜山支店Tel.010-82-51-462-3281 ●青島支店Tel.010-86-532-85766222 ●大連支店Tel.010-86-411-83705288  
●香港駐在員事務所Tel.010-852-2521-7194



## 【ベトナム駐在員】

### ベトナムでの不動産投資について

#### 1. はじめに

皆さん、こんにちは。突然ですが、皆さんは将来に向けて、どのような資産運用をされていますでしょうか？少し前に、老後 2,000 万円問題が話題となりましたが、資産運用の必要性を再認識する良い機会となったのではないのでしょうか。

さて、ベトナムでは 2015 年 7 月の法改正により、外国人による不動産購入が可能となったことから、外国人による不動産投資が活発化しています。今回はベトナムにおける不動産投資について紹介したいと思います。

#### 2. ベトナムにおける不動産投資の概要

##### a) 規制緩和について

前述の法改正により、外国人（非居住者含む）による住宅所有が可能となりました。ここでの所有とは、使用权のことを指します。社会主義国家であるベトナムでは、日本と異なり、土地は全て国の所有となります。購入者は、国から 50 年間の使用权を取得する形で不動産を所有します。現行制度上では、外国人は 1 回に限り更新が可能（最大で 100 年）となっています。

一方、外国からの投機目的の購入による不動産価格の高騰を抑止するため、外国人の購入については、①建物（マンションなど）1 棟の総戸数の 30%まで、②個別住宅はプロジェクト毎に総戸数の 10%もしくは 250 戸までのいずれか少ない戸数まで、といった戸数に応じた購入上限が設けられています。

##### b) 不動産購入方法について

ベトナムでは、建物完成前に購入手続きを行う「プレビルド形式」が主流となっていますが、値上がりを期待した投資家の購入、加えて外国人購入枠には上限があることから、新規プロジェクトが公表されると、外国人枠は即完売となります。

販売の際には抽選会が実施されますが、参加するためにはデポジットが必要となり、高級物件の場合は 1 口 100 万円を要求されるケースもあります（落選の場合返金されます）。当選倍率は 5~8 倍と言われており、完成前に購入権が転売されることもあります。

購入は、個人名義でも法人名義（現地企業に限る）でも可能ですが、購入後の取扱いに留意が必要となります。個人名義の場合は不要ですが、法人が第三者に賃貸する場合には不動産の事業ライセンスを別途取得しなければなりません。ライセンスの取得条件として、資本金 200 億ドン（約 1 億円）の出資が必要となることから、個人名義での取得の方が容易となります。

また、外国人は現地銀行にて住宅ローンを組むことが実務上困難なため（信用力の問題、住宅ローン金利が 10% 超と高い等）、購入資金は全額自己資金対応となります。



筆者撮影（左図：開発中の 2 区トゥティエム、右図：ビンホームズセントラル）

#### c) 不動産価格の推移について

外資企業のベトナム進出増加に伴い都市部に人口が集中したことから、居住用不動産の需要が供給を上回り、インフラの整備に伴い価値自体が上昇したことから、不動産価格は堅調に推移しています。特に、ホーチミン市においては、その傾向が顕著であり、建設省の発表によると、集合住宅の平均値上がり率は前年比 3.52% 増、一戸建ては前年比 8.99% 増となっています。

また、国内最高層ビルであるランドマーク 81 に隣接する「ビンホームズセントラル（上写真右図）」の単身者向け物件（50 m<sup>2</sup>）では、完成前 100,000US ドル（約 1,090 万円）だったものが 5 年後には 185,000USD（約 2,016 万円）で売却された事例もあるそうです。

勿論、全ての物件において同様に利益が出ているわけではありませんし、ベトナムならではのリスクも多く存在します。しかし、好条件の物件を購入することが出来れば、将来的な利益を期待することも出来るかもしれません。

#### d) カントリーリスクについて

リスクの代表例としては、二重価格の問題があります。上述の通り、外国人の購入枠に

---

は上限があり、多くの買い注文が集まることから、同じ物件を購入する場合でも、外国人向けの価格は高くなります。上記「ビンホームズセントラル」の事例では、外国人向け185,000USD（約2,016万円）の物件が、ベトナム人向けでは130,000USD（約1,417万円）で売買されており、3割近く目減りしています。もし、将来外国人向けに売却ができない場合には、元本割れをしてしまう可能性があるため、留意が必要となります。

### 3. おわりに

海外における投資は、為替変動リスクやカントリーリスク等、相応の高いリスクを伴うため、投資判断は慎重に行う必要がありますが、経済成長が著しいベトナムにおいて、不動産投資を選択肢の一つとして検討してみるのも良いかもしれません。

弊社グループでは、山口銀行の海外拠点同様、ベトナムにおける市場調査や企業訪問のセッティング、アテンド対応などのご相談を承っております。ご要望につきましては、お取引店、または山口フィナンシャルグループ海外戦略部までお気軽にお問い合わせください。

（ベトナム駐在員 織田 恭範）

#### 【参考文献】

・ベトナム総合情報サイトベトジョー

<https://www.viet-jo.com/news/economy/200225082117.html>

<https://www.viet-jo.com/news/economy/190919111025.html>

<https://www.viet-jo.com/news/economy/180110203238.html>

・週刊ベッター刊行「ベトナム不動産ハンドブック」