

ベトナムにおける外資系企業の 不動産経営と展望

岡山県ベトナムビジネスサポートデスク (I-GLOCAL Le Thu Thao)

1. はじめに

これまで、ベトナムにおいて外国人が不動産を購入する場合、購入者はベトナム人の配偶者であるか、ベトナムの国家発展事業への貢献が認められた者でなければならず、国内企業が不動産市場を独占していた。しかし、2014年に可決された改正不動産経営法（以下、「改正法」という）により、外国人の住宅購入が解禁され、その状況は徐々に変化することが予測されている。この改正には、外国からの不動産投資を加速させ、低迷する不動産市場を活性化させようとする政府のねらいがある。本レポートでは、改正法における外資系企業の不動産経営の条件をふまえながら、ベトナムにおける不動産経営への展望を述べる。

2. 外資系企業の不動産経営が可能な範囲

改正法第11条によると、外資系企業が許可される経営形態、許可されない経営形態は以下の通りである。

不動産の種類	不動産経営形態	許可される (○) / 許可されない (×)
建物	賃貸・又貸し用の購入	×
	又貸し用の賃貸	○
国家が使用权を譲渡した土地	販売・賃貸・又貸し用の住宅、建物の建設	○
	墓地の建設、販売	×
国家が貸した土地	賃貸用の住宅建設	○
	販売・賃貸用の建物の建設	○

国家が初めて使用権証明書を発行する土地	販売・賃貸用の建物の建設	×
組織、個人が使用権を譲渡した土地		×
組織、個人が貸した土地	賃貸用の建物の建設	×
不動産プロジェクト	建設、販売、賃貸用の住宅、建物の一部または全部の譲渡	○
組織、個人などが使用権を所有する土地	インフラの譲渡、賃貸	×
工業団地・ハイテク団地・経済団地・EPE（輸出加工企業）地区が譲渡した土地	事業用インフラ・建物の建設	×
工業団地・ハイテク団地・経済団地・EPE（輸出加工企業）地区が貸した土地		○

※ベトナムでは、土地は国家の所有である。国民はその使用権のみを所有することができ、その所有者には国家から使用権証明書が発行される。しかし、現状は使用権証明書がないまま、土地を利用するケースが多い。

3. 外資系企業に対する不動産経営の展望

2015年7月1日に施行された改正法では、外資系企業が賃借している不動産物件の賃借権を第三者へ転貸することが可能であると定められている。更に、完成物件の投資家ではない場合もその物件を購入でき、個人目的で利用できるようになった。投資家の一部は良好な経営が期待できるビル、特に質の高いオフィスの不動産経営によって収益を得るチャンスを掴もうとしている。

例えば、シンガポールのメープルツリー（Mapletree）グループはホーチミン市のセンターポイント（Centre Point）ビル及びハノイ市のパシフィックプレイス（Pacific Place）ビルを購入した。それと同時に、ホーチミン市でトップレベルの高級ビルを建設している。また、日本のダイビル株式会社はハノイ市にある6千万米ドルのコーナーストーン（Corner Stone）ビルを購入したばかりである。

一方、IDJ インベストメント（Investment）のようなベトナムの投資家はトップレベルの高級ビルであるチャムビットタワー（Charmvit Tower）（ハノイ市、CauGiay区、TranDuyHung通り、117番地）の3フロアを発売した。外国投資家も事務所として使用し、また、転貸することを目的として購入することが可能である。IDJ インベストメントは、運営と賃借者からの賃料収入により、投

資家がビルを購入してから10年以内に1年当たり10%の利益をあげることができると確約している。そのような形態で、投資家は10年以内に投資資金を回収でき、後30年は賃料収入によって利益を上げることが可能である。

CBRE、サヴィルズ（Savills）等の不動産コンサルティング会社は、未完成物件に対しても、当経営形態を採用でき、更に、それは投資財産を多様化する新しい投資方法であると主張している。

また、オフィス市場が活況を取り戻すだけでなく、多様な外資系グループ、例えば、日本の住友商事、タイのアマタ、シンガポールのセムコープ（Sembcorp）は地方のインフラ及び工業団地に投資している。韓国のロッテグループはホーチミン市の Thu Thiem 新市街地に20億米ドルの資金で複合施設を開発することを計画し、それにより経営を拡大する予定である。海外からの直接投資だけでなく、企業の合併・買収を通じた不動産市場への間接投資も増加していくとみられる。

4. 終わりに

コストの低さや将来性などから、製造業拠点として多くの海外企業がベトナムへ進出している。日本もその例外ではない。現在、日系企業約1300社がベトナムに進出しており、住宅やオフィスなどの需要が今後も高まると見込まれている。さらに、今回の法改正によって、ベトナムの不動産市場は大きな転機を迎える可能性があるため、ベトナム不動産市場に参入する企業の増加が想定される。

【参考文献】 ※ブラウザにより表示できない場合があります。

1. 2014年発行不動産経営法
2. 「新投資形態がオフィス賃貸市場を盛り上げる」
<http://www.ktdt.vn/bat-dong-san/thi-truong/2015/07/8102D69E/hinh-thuc-dau-tu-moi-khuay-dong-thi-truong-van-phong-cho-thue/>
3. 「不動産プロジェクトの資金は95%が国内企業から」
<http://www.ttcgroup.vn/vi/linh-vuc/bat-dong-san/tin-tuc/95-von-dau-tu-vao-du-an-bat-dong-san-deu-tu-doanh-nghiep-viet/>
4. 「不動産への外国投資が上昇」
<http://www.thesaigontimes.vn/133536/Von-nuoc-ngoai-gia-tang-vao-bat-dong-san.html>