

住宅建築技術国際展開支援事業  
研修

次のとおり、インドネシア共和国の政府関係機関等に研修を実施。

1 目的

海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（平成 30 年法律第 40 号。）及び同法に基づき国土交通大臣の定める海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針に基づき我が国事業者の新興国等の住宅市場への進出を支援するため、機構が調査を通じて把握した情報や機構の知見を活用し、新興国の外国政府関係機関等の役職員が自国の住宅市場及び住宅金融市場の現状を認識した上で、自国の住宅ローン及び住宅ローン市場の発展に何が必要か等の課題の整理を行うことを目的とする。

2 研修対象機関

以下のインドネシア共和国の政府関係機関等に対して、研修を実施した。

- (1) 公共事業・住宅省（Ministry of Public Works and Housing (PUPR)（2名）
- (2) 財務省（Ministry of Finance (MOF)（2名）
- (3) 第二次抵当公社（PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (SMF)（4名）
- (4) 公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）（2名）

3 研修時期

令和 5 年 10 月 23 日（月）～10 月 26 日（木）

4 研修プログラム

次のとおり、研修を実施した。

日程	内容	講師
10 月 23 日（月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土交通省表敬訪問</li> <li>・ 機構訪問</li> <li>・ 講義：日本におけるインドネシア金融機関の業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土交通省</li> <li>・ 住宅金融支援機構</li> <li>・ インドネシアの国営銀行東京支店</li> </ul>

10月24日（火）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・講義：日本におけるモーゲージバンク・ビジネス</li> <li>・講義：アジアにおけるサステナブル・ファイナンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モーゲージバンク</li> <li>・コンサルティング会社</li> </ul>
10月25日（水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハウスメーカー工場視察</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハウスメーカー</li> </ul>
10月26日（木）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本邦企業とのワークショップ</li> <li>・修了式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅関連業界団体、住宅金融支援機構（主催）</li> <li>・住宅金融支援機構</li> </ul>

## 5 研修概要

講義「日本におけるインドネシア金融機関の業務」	講師：インドネシアの国営銀行東京支店
<p>インドネシアの国営銀行の東京支店から、「日本におけるインドネシア金融機関の業務」についての講義を実施、インドネシアで事業を行う日本企業への融資スキーム等について説明を行った。</p> <p>参加者から、日本の低金利資金のインドネシアにおける活用可能性等について質問があった。</p>	

講義「日本におけるモーゲージバンク・ビジネス」	講師：モーゲージバンク
<p>モーゲージバンクから、「日本におけるモーゲージバンク・ビジネス」についての講義を実施、会社概要、ビジネスモデル、住宅ローン手続に関するシステムについてデモを交えて説明を行った。</p> <p>参加者から、講師であるモーゲージバンクの強み、システム開発等に関する質問があった。</p>	

講義「アジアにおけるサステナブル・ファイナンス」	講師：コンサルティング会社
<p>コンサルティング会社から、「アジアにおけるサステナブル・ファイナンス」についての講義を実施、サステナブル・ファイナンス、トランジション・ファイナンスの概要、発展のための要因等について説明を行った。</p> <p>参加者から ASEAN におけるトランジションの現状、タクソノミーの意義等の質問があった。</p>	

ハウスメーカー工場視察	説明者：ハウスメーカー
<p>省エネルギー性の高い住宅に関する技術を把握するため、ハウスメーカーの工場を訪問し、環境問題への取組、ユニット工法等について講義を受けた後、生産ラインを視察した。参加者から、高層住宅への対応可否、地域による仕様の違い等の質問があった。</p>	

本邦企業とのワークショップ	住宅関連業界団体、住宅金融支援機構（主催）
<p>住宅関連業界団体と連携し、本邦企業とのワークショップを開催した。日本側からは、住宅、設計、設備、金融等から14社（機関）、29名が参加。</p> <p>インドネシア側からのプレゼンテーションに続いて行ったグループディスカッションでは、インドネシアにおける住宅の供給促進、グリーン住宅の普及促進等に関して活発な意見交換が行われた。</p>	
<p>○インドネシア側からの主な説明内容</p> <p>（インドネシアの住宅セクターにおける関係構造（Indonesia Housing Ecosystem））</p> <p>インドネシアの住宅セクターにおける供給サイド・需要サイドのステークホルダー及び研修参加機関の役割</p> <p>（住宅市場・住宅金融の課題）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市場：住宅不足（housing backlog）の解消、アフォーダブルな住宅価格の実現、低所得者向け住宅の質の向上等</li> <li>・住宅金融：住宅ローンの普及率向上、住宅ローンの二次市場（証券化市場）の育成、住宅金融支援に係る政府負担の削減等</li> </ul> <p>（インドネシア政府等の取組）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅供給：低所得者等向けに毎年100万戸の住宅を供給するためのプログラム（One Million Housing Program）</li> <li>・住宅金融：政府予算を活用した低利融資（FLPP）プログラム、加入者が掛け金を拠出するTaperaプログラム（掛け金を原資とした低所得者向け低利融資）等</li> <li>・グリーン住宅：グリーン・アフォーダブル住宅プログラム（IGAHP：Indonesian Green Affordable Housing Program）</li> </ul>	
<p>○本邦企業との意見交換の主な内容</p> <p>（インドネシアの住宅市場）</p> <p>今後のインドネシア、特にジャカルタにおける住宅需要の見込みやコンドミニアム等の共同住宅へのニーズ、新首都開発による住宅需要拡大への期待等</p> <p>（インドネシアにおける住宅供給等促進）</p> <p>事業者側へのインセンティブや住宅の建替の際に利用できる補助制度等</p>	

(インドネシアにおけるグリーン住宅の供給促進)

IGAHP や FLPP といった政府支援のプログラムへの参画に当たっての制約やインセンティブ等

(インドネシアにおける住宅ローンの普及)

金融サービスを利用しづらい Non-fixed income (非固定収入) 世帯をいかに取り込むべきか等

## 6 研修参加機関の今後の検討課題 (機構の認識等)

本研修により機構が認識した研修参加機関の今後の検討課題は次のとおり。

これらについては、必要に応じて課題認識、検討状況等に関するフォローアップを行っていく。

○ 住宅政策の実現のための体制の整備	インドネシアにおける政府、政府関係機関、民間企業の連携をどのように実現していくか
○ グリーン住宅の普及促進のための具体的な方策	政府予算に依存しない形でいかにグリーン住宅を普及促進させていくか (インセンティブ付与のための財源の検討)
○ 住宅ローンの普及のための具体的な方策	住宅ローンの普及のため何をどのように行うべきか (住宅ローンの供給主体の多様化、住宅ローン手続きのデジタル化等)

## ベトナムにおける住宅市場及び住宅金融市場に関する基礎的調査（サマリ）

### 1. 調査の目的と背景

ベトナム社会主義共和国（ベトナム）では、1980年代後半のドイモイ政策を起点に都市部が発展し、それに伴いホーチミン市を中心とした都市圏への人口流入が急速に進んでいる。そんな中、都市圏では地価高騰や許認可の遅れを原因としてアフォーダブルな住宅の供給が不足しており、2022年に複数発生した不動産セクターにおける証券不祥事は不動産産業をさらに不透明な状況に追い込む結果となった。

このような課題意識を背景とし、ベトナムでの住宅問題の解消に向けて現地政府や本邦企業を含めた民間事業者が連携して取り組むべく、ベトナム住宅市場への参画に関心を寄せる本邦企業に対して適切な情報提供を行うことは日越関係の上でも重要である。

ベトナム・ホーチミン市における住宅市場及びベトナムにおける住宅金融に係る現状を確認し、これらにおける課題を特定するとともに、将来的に当該課題に対して独立行政法人住宅金融支援機構（機構）が有する知見を活かして、ベトナム政府、政府関係機関、民間金融機関等に将来的な提案が行えるように情報収集を行うことを本調査の目的とする。

本調査においては、日本国内でのデスクトップ調査に加え、ベトナム現地での現地調査（ヒアリング、データ収集等）を通じ、包括的な情報収集を実施した。

## 2. ベトナムの概況

### ・ 概要

ベトナムの正式国名はベトナム社会主義共和国（英語：Socialist Republic of Viet Nam）である。国土は 32.9 万平方キロメートルと日本の約 9 割であり、九州地方を除く日本の面積に相当する。

ベトナムの基礎情報を下記に示す。

人口	1 億 40 万人 (2023 年、IMF)
面積	32.9万km <sup>2</sup> (九州を除く日本国土の面積に相当)
首都	ハノイ
言語	ベトナム語
民族	54民族、うち約9割がキン族
宗教	大乘仏教 (人口の約8割) ほか、カトリック・カオダイ教等
通貨	ベトナムドン(ドン) (1ドン≒0.006円 (2023年12月現在))
国債格付	BB+ (S&P) (2023年12月現在)
政治	社会主義共和国、共産党一党独裁
GDP	名目：4,088億ドル 一人あたり：4,164ドル (2022年、IMF推定値) ※成長率：3.3%
実質GDP率	4.7%(2023年、IMF推定値)
主要産業	農業、製造業、卸・小売業等

出所) 各種公開情報

ホーチミン市はベトナム南部に位置し、ベトナム経済の中心を担う。人口では全国の人口の約 1 割を占めるホーチミンが全国首位であり、ハノイ市 (844 万人) が続く。ホーチミン市の基礎情報は下記のとおりである。

人口	939 万人 (2022 年、GSO)
面積	2,095 km <sup>2</sup> (東京都の面積に相当)
GRDP	名目：531億ドル 一人あたり：5,793ドル (2021年、地方統計局) ※成長率：0.7%
主要産業	サービス業、鉱工業・建設業等

出所) 各種公開情報

### ・ 人口

ベトナムの人口は足元では 1 億人程度であるが、今後も増加し続け、2028 年には総人口が 1 億 200 万人弱となることが予想される。

また、ベトナムは戦時中の歴史的背景ゆえに 10 代・20 代の若年層が少なく、なおかつ 80

代以上の高齢者が多い特殊な人口構造を有する。2030年にかけてさらに少子高齢化が進行すると予想されており、今後もこの人口構造は維持される見込みである。

#### ・ 政治環境

ベトナムにおいては、共産党による一党独裁の下、社会主義共和制が導入されている。ベトナム共産党では、最高指導機関である政治局の構成員（政治局員）から主要ポスト（しばしば四柱と呼ばれる）である書記長・国家主席・首相・国会議長が選出され、これらを最高指導者とする体制がとられている。直近ではグエン・フー・チョン書記長のリーダーシップにより汚職撲滅への動きが活発化しており、住宅開発においても許認可手続きが遅延する要因の一つとなっていると考えられる。

共産党はGDP成長率の目標を2025年までの平均で6.5～7.0%、2030年までの平均で7.0%としており、指標の目標値等を踏まえるとより付加価値の高い経済成長を志向しているとみられる。

ベトナムにおける中央政府には合計11の省庁が存在し、住宅分野を主に管掌しているのは建設省（MOC）、住宅金融分野を主に管掌しているのは国家銀行（SBV）、財政省（MOF）である。なお、ホーチミン市などの中央直轄市では、人民委員会も住宅政策の立案・実行に深く関与している点が特徴である。

中央政府は58の省と5つの中央直轄市を監督しており、これらの地方自治体を第一級行政区とよぶ。

ホーチミン市は中央直轄市の一つであり、中央直轄市には、地方議会である人民評議会（People's Council）と、行政機関である人民委員会（People's Committee）が設置されている。ホーチミン市人民委員会は、ホーチミン市人民評議会によって選出された13名の委員により構成されており、同市の行政運営を担う。

前述の通り、中央直轄市であるホーチミン市の人民委員会（PPC）は中央政府と連携しながら住宅行政に深く関与しており、中央政府が策定した計画を実行に落とし込み、PPCの部局を通じて住宅を供給する役割を担っている。

#### ・ 経済

ベトナムは、高い経済成長率を維持し、過去数十年にわたり大きな経済発展を遂げてきた。ベトナム経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による景気悪化に対しても高い回復力を示しているものの、足元においても課題は多く残されており、構造改革の推進に向けた更なる取組みが求められている。

2020年時点で就業人口が最も多かったのは農業分野であるが、サービス業の発展により、その構成割合は減少傾向にある。経済活動の自由化に伴いサービス業が成長しており、その中でも特に金融・不動産業の比率が上昇している。

(輸出構造) 相対的に安価な労働賃金が優位性となり、外資系企業の進出が相次ぎ、服飾品の製造など労働集約型産業が発達した。2000年代以降は韓国企業の現地進出により、エレクトロニクス製品の輸出も拡大している。

(輸入構造) ベトナムは、中間財の多くをアジア各国より輸入している。2009年の韓国・サムスングループのベトナム進出を機に、スマートフォン関連製品の輸入も増加している。

### ・ 投資環境

生産拠点の分散化の観点から注目を集めており、2017年以降は認可額ベースで300億ドルを超える水準で推移していたものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け投資件数は減少傾向にある。主要な直接投資国は日本・韓国・シンガポールなどであり、2022年現在、ベトナムに投資している国・地域は108存在する。

ベトナムが投資先として有望とされる理由については、市場の成長性への期待や賃金水準の低さのほか、人材の質の高さ、政治・社会情勢の安定性のほか、直接投資の自由化が推進されている点が挙げられる。

一方で、近年の経済成長に伴い従業員の賃金が上昇しており、ベトナムに投資する企業にとっては労働コストの負担が増加しているほか、インフラ整備や行政手続の運用にも課題がある。

外資規制については、2021年より施行された改正投資法61/2020/QH14により投資禁止業種・条件付き事業分野が明示されている。上場企業かつ同法で定められる条件付き経営投資分野に該当する場合、外資が取得できる株式比率は最大49%と定められているほか、一部の条件付き経営投資分野においては法定資本金が定められている(不動産・銀行・保険・証券・監査・航空サービス等)。

また、土地は全人民の所有として政府が管理しており、いかなる個人・企業であっても土地を所有することは認められていないため、土地を使用する場合にはベトナム政府から土地使用権を取得する必要がある。外資企業の場合、土地使用権の現物出資を受ける等のスキームにより土地使用権を取得することができるとされている。



### 3. 住宅政策

ベトナムにおける住宅政策及び各種規制は、複数の政府機関が担当している。主要な関係機関を下表に示す。

建設省 (Ministry of Construction)	国家レベルでの住宅政策、規制、基準の策定と実施を担当する主要政府機関。ベトナムの住宅と建設の全体的な枠組みを形成する上で、中心的な役割を果たす。
財政省 (Ministry of Finance)	住宅市場に大きな影響を与える可能性がある不動産取引と不動産所有に関連する税務政策の策定に関与。不動産開発の資金調達におけるインセンティブ制度の設計も担っている。
ベトナム社会政策銀行 (Vietnam Bank for Social Policies)	社会住宅プロジェクトの購入者及び事業者に対し、優先的な融資制度を提供する。
ベトナム国家銀行 (State Bank of Vietnam)	住宅ローンを提供する銀行等の金融機関を規制する責任を負う。住宅ローン融資や金利政策など、住宅政策における金融市場の監視を担っている。
地方政府 (ホーチミン市など)	中央政府が策定した住宅政策を地域レベルに落とし込み、その実行を主導する。住宅開発の状況などを適宜各省庁へ連携する役割も担う。

出所) 各種公開情報

市場制度の導入を主軸としたドイモイ政策以前、ベトナムでは住宅は公共財とみなされており、国家的な住宅政策は公務員向けの住宅整備を行う程度であった。ところが、経済改革が開始された1986年以降、社会主義市場経済に移行するにつれ、住宅は売買可能な商品として認識されるようになり、事業者・個人による住宅建設が推奨されるようになっていった。

近年におけるベトナム政府の住宅政策は、(i) 住宅不足等の諸課題への対処、(ii) 住宅開発における基準の導入による生活条件の改善、(iii) 不動産所有の促進を主眼としている。

- ・ 2021～2030年の国家住宅開発戦略(National Housing Development Strategy)は、特に都市部の低所得者向けの社会住宅の一人当たり平均住宅床面積を増やす目標を設定している。住宅に関連する政策を進化させ、開発資金の確保や市場の透明性確保等を目的としている点が特徴である。
- ・ 住宅の品質と安全性の向上の観点から、Resolution 05/2015/TT-BXD においては、建築材料と建築基準の基準を含む民間住宅の建設と品質の維持に関する規制を規定している。住宅開発業者は、新築住宅が一定の品質と安全基準を満たしていることを保

証するため、これらの規制を遵守することが求められる。同様に、MOC の Circular 31/2016/TT-BXD は集合住宅の分類基準を設定し、適切な住宅環境の整備を目指している。

- ・ 不動産所有の促進に関して複数の住宅補助プログラムが導入されており、主に社会住宅制度の中で提供されることが多い。ベトナムでは 2009 年に社会住宅制度が導入され、2014 年住宅法により、社会住宅を購入する資格を有するグループを革命功労者や地方・都市部の低所得世帯等 9 つ指定している。

多くの諸外国とは異なり、ベトナムでの社会住宅プロジェクトは政府が主体となるのではなく資金拠出のみ行い、その実行を担うのはあくまでも民間に委ねられている。そのため、住宅開発事業者へのインセンティブや価格抑制策、ローンの金利優遇などの支援パッケージが広く提供されている。

例えば、VBSP は融資資金を管理しつつ融資スキームの開発を主導しており、SBV は他の金融機関による融資活動を管理する役割を担う。なお、VBSP および国営銀行から優遇金利で融資を受ける場合、購入者は最低 12 か月間普通預金を維持する必要があり、最大融資率は 70 ～ 80%、最長 25 年間の融資で、金利は商業ローンの 50% 以下の水準となっている。

#### ・ ホーチミン市における住宅政策

ホーチミン市はベトナムで最も急速に成長している経済都市であり、それゆえ雇用を求める労働者が域外から大量に流入している。結果として、ホーチミン市の人口は 2009 年から 2019 年にかけて 180 万人以上増加した。

住宅開発は、社会経済発展の観点からも重要なトピックとなっている。ホーチミン市では住宅及びそれに関連するインフラの大規模な開発が行われてきたものの、特に住宅供給及び住宅品質の確保において課題があるといえる。

2021 年 12 月、ホーチミン市人民委員会は 2021 年から 2030 年までの住宅開発計画を承認し、発表した。この計画に基づき、2021 年から 2025 年までに少なくとも 5,000 万㎡（2020 年比+27%）の住宅地を建設することを目標とされた。しかしながら、この目標値は 2025 年までに市が予想される 8,140 万㎡もの住宅需要を依然として大幅に下回っているのが現状である。

社会住宅に関しては、市は 2021 年から 2025 年の間に総需要の約 12.5% に相当する 250 万㎡を新規に建設することを目指している。これらを後押しすべく、ホーチミン市が運用する住宅開発基金では、貧困層や低所得者向けの信用制度の拡充と労働者や学生向け賃貸住宅の拡充を担っている。

#### 4. 住宅市場の現状

##### ・ 住宅市場の概要

ベトナム不動産協会の調査によると、2020年のベトナム不動産市場における総資産額は2,052億6,000万ドルと評価され、2030年までに19.6%のCAGR（年平均成長率）で1兆2,323億ドルに増加すると予測されている。

##### ・ 住宅供給の状況

年間の住宅建設面積は、2010年の約8,600万㎡から2020年には1億1,250万㎡に増加したものの、2021年には新型コロナウイルスの感染拡大により1億170万㎡に減少した。感染拡大前には、完成した住宅面積全体の5%近くをアパートが占めていた。新規住宅建設のほとんどは、ハノイやホーチミンなどの大都市が占めているものの、その他にも中部のタイグエンや北部のタイビンなどの新興都市や省でも行われた。

住宅供給のバランスは十分とは言えず、中級（平米単価1,000ドル～2,000ドル）～高級（平米単価2,000ドル～）のアパートは供給過剰である一方、低価格帯のアパートは不足している。

ベトナム全土で見れば、人口の大部分はタウンハウスや戸建て住宅に住んでおり、アパートに住んでいる世帯は0.3%にとどまる。都市部ではアパートに住んでいる世帯の割合が5.8%と高くなる。

##### ・ ホーチミン市での住宅供給

ホーチミン市の住宅建設は、2017年から2020年にかけてCAGR6%で推移した。総建設面積は2020年に760万㎡でピークに達したものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、2021年には320万㎡に減少した。

2017年～2021年の期間平均において種類別に面積ベースで見ると、住宅建設全体の52%がアパート（集合住宅）で、残り48%が戸建て住宅となっている。

2019年から2022年にかけて、新規に供給されたコンドミニアムに占めるハイエンド以上の割合が最大となった。2022年に発売された総戸数は18,794戸で、大手ディベロッパーが所有する土地で開発されたハイエンド以上のコンドミニアムが供給全体の90%（戸数ベース）を占めている。

一方で、ヴィラとタウンハウスの供給は限定的であり、平均価格は2022年に前年比139%以上の上昇となった。

また、ホーチミン市不動産協会（HoREA）によると、2021年以降同市では低価格帯の住宅開発が行われず供給が不足しており、高価格帯物件の開発が中心となる中、低価格帯の

住宅供給が課題となっている。コンドミニアムおよびアパートメント（共同住宅）に関する開発動向を見ると、アフォーダブル住宅の供給が不足している傾向は同様であることがうかがえる。

社会住宅の供給について、2016年から2020年にかけて、床面積870万㎡を提供する93件の社会住宅プロジェクトが承認された。しかしながら、2023年までに完了したプロジェクトは19件のみであり、床面積は120万㎡と計画全体の14%に留まる。

社会住宅プロジェクトの実施における主要な課題は、下記の通りである。

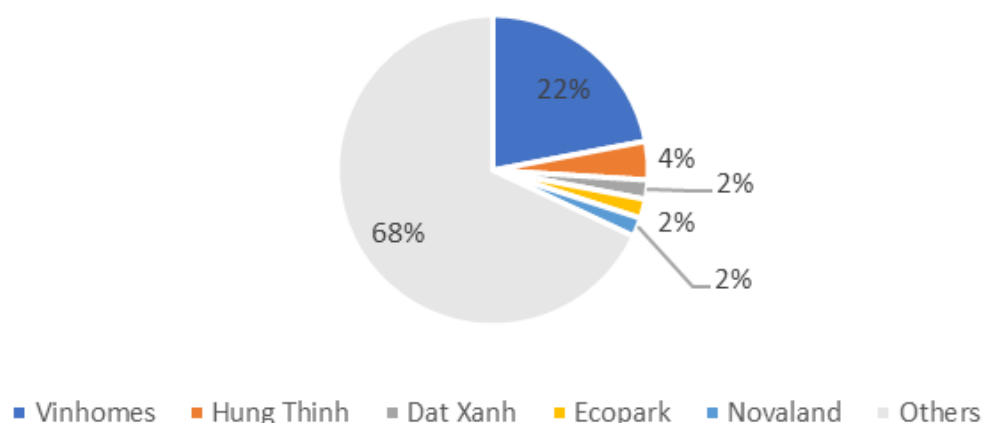
- ・ 商業住宅と比較して利益率が低く、リスクが高いため、事業者の投資意欲が低い。  
（社会住宅プロジェクトの投資収益率は最大10%に制限されていたが、2023年、事業者の参画を促進するため最大20%に緩和された。）
- ・ 社会住宅プロジェクトの承認には、販売価格の査定、買主または借主の適格性の確認、基準利益を決定するための原価監査等の複雑な追加手続を要する。
- ・ 一方で、土地利用にかかる税金の減免や低金利での資金提供など、事業者にとってのメリットも多数存在する。

#### ・ 住宅価格

ホーチミン市の住宅価格指数は、市の経済発展に伴い、長年にわたって上昇し続けている。2022年のアパート（集合住宅）の平均平米単価は、限定的な住宅供給により、2021年より30%高い平均6,000万～8,000万ドンに達した。

#### ・ 住宅開発事業者

主要住宅開発事業者の市場シェア（2016～2019年）



出所) 各社公開情報

## 5. 住宅関連法の概要

### ・ 土地法

そもそもベトナムでは、憲法により土地は全人民が所有する公共財とされており、個人・法人が土地を所有することはできない。一方で、建物については公共財とされておらず、条件を満たす個人・法人が取得・所有することが認められている。そのため、土地については土地法に基づき「土地使用権」を取得する必要がある点が特徴といえる。

なお、土地法は2024年1月18日に改正された。法改正により下記をはじめとする変更があり、外資企業の取り扱いが一定に緩和されたといえる。

- ・ 外資比率が50%以下となる外国投資企業(Foreign Invested Enterprise)は、改正土地法上、内資企業と同様に取り扱われるようになった
- ・ 外国投資企業が、工業団地・ハイテク団地等において土地使用権の譲渡を受けられるようになった
- ・ 担保権者の範囲が拡大され、担保権設定者が内資企業の場合、ベトナムで営業ライセンスを受けた金融機関でなくとも内資企業・個人が担保権者になれるようになった
- ・ 土地価格について政府による公示価格が改正され、市場原理に従うことが明記された

ベトナムにおいては、不動産の権利に関する証明書が下記2種類存在する。

- ・ 土地使用権及び土地に付随する住宅その他の資産の所有権に関する証明書（「土地使用権証明書」または「証明書」）（いわゆる”レッドブック”）  
土地使用権及び住宅・その他の土地に付随する資産の所有権の証明書は、ベトナム政府が個人の合法的な土地使用権及び関連資産の所有権を証明する法的証明書である。土地使用権証明書のテンプレートは天然資源環境省によって発行され、あらゆる種類の土地、家屋、土地に関連する不動産に全国で適用される。
- ・ 住宅所有権証明書（いわゆる”ピンクブック”）  
土地法に基づいて住宅を所有する権利を有する住宅所有者は、当該住宅の建築の合法性を証明する適切な書類によって、住宅所有権を証明することができる。  
なお、住宅所有権証明書は常に土地使用権証明書の一部となる。

### ・ 住宅法

2023年11月に改正住宅法がベトナム国会で可決され、2025年1月より施行される予定である。同法改正により、下記が決定された。

- ・ プロジェクトの事業者が社会住宅の建設を用途とする公的基金に対して相当額の資金を拠出することを条件に、社会住宅の建設用にプロジェクト用地の20%を割り当てることなく、商業住宅の建築に使用することを許可する

- ・ 社会住宅の管理団体としてベトナム労働総同盟(VGCL)を指定し、社会住宅の建設を主導し、賃貸価格を決定する権限を与える
- ・ 外国人による共同住宅の敷地持分の所有は引き続き認めない

同法によれば、住宅開発において使用できる資金は、下記に限定される。

- ・ 組織、世帯、個人の資本
- ・ 社会政策のためにベトナムで事業を行う金融機関によって提供される融資
- ・ 住宅の販売、リースでの購入、またはリースの前払い費用
- ・ 資本拠出、投資協力、事業協力、共同事業、または組織または複数の個人によって拠出された資本
- ・ 中央資本と地方資本を含む国家によって付与された資本。これは、社会住宅建設プログラムに従って、住宅における社会政策の受益者を支援するために付与されたものを指す
- ・ 外国関連資本及びその他の資本

#### ・ 不動産事業法

2023年11月に不動産事業法がベトナム国会で可決され、2025年1月より施行される予定である。同法改正により住宅販売時の手付金受領に関して下記の通り変更となり、より消費者保護が強まる結果となったことに加え、事業者にとっては、資金繰りがより重要となることが予想される。

- ・ 完成前の住宅を販売する場合、購入者から徴収する手付金は販売価格の5%以内とすること
- ・ 上記手付金は、物件価格の分割払いにおいては初回の支払い分に含めること（初回支払額は物件価格の30%を超えてはならない）
- ・ 事業者は手付契約の締結を第三者へ委任してはならない

#### ・ 担保・執行法制

土地法に基づき、土地を使用する世帯及び個人は、法律に従ってベトナムで営業を許可されている金融機関、またはその他の法人（経済団体）または個人によって、土地の使用権に対して抵当権を設定することができる。

また、住宅法に基づき、法人（組織）である住宅所有者に対しては、ベトナムで活動する金融機関が当該住宅に抵当権を設定することができる。個人である住宅所有者に対しては、同法に従い、金融機関、ベトナムで活動する法人（経済団体）・個人が当該住宅に抵当権を設定することができる。

なお、法律上はベトナムで活動する法人（事業会社）または個人による土地及び家屋の抵当権設定が認められているものの、実務上では、土地所有権及び家屋の抵当権は金融機関

を通じてのみ実行することが可能である。その理由としては、これまで法人（経済団体）や個人における抵当権設定について詳細な規制が存在していなかったことが挙げられる。土地使用权及び住宅の抵当契約は、公証または認証を受ける必要がある。土地の抵当権は土地登記局に登録する必要がある、登記局のデータベース上に登録された時点から効力を有する。

#### ・ 建設法（建築確認手続）

建築許可の取得に当たっては、主に下記書類が必要となる。

なお、住宅プロジェクトの建築許可を与える当局は通常、MOC である（物件の規模による）。

- ・ 申請書類
- ・ 工事またはプロジェクト全体に関する土地使用权についての証明書 1 通（書面）
- ・ 開発プロジェクト承認の決定書(Project Approval Decision)、建設当局の評価結果通知書及び証明印が貼られた基本設計図書類（ある場合）、建設設計評価結果の報告書、防火設計評価証明書及び防火に関する承認済みの文書及び図面
- ・ 一連の工事またはプロジェクト全体の各作業に対して承認された基本設計に従った設計図 2 通

#### ・ グリーンビルディング

2020 年と 2014 年建設法の改正により、グリーンビルディングに関する規定が追加された。これにより、政府は先端科学技術の研究と応用、建設投資活動への情報技術の応用に対する奨励政策を採用することとなった。具体的には、エネルギーと天然資源を経済的かつ効率的に使用し、環境保護要件を満たすことが認定された投資活動と建設工事を推進し、エコシティとスマートシティの開発、気候変動への対応と持続可能な開発を目指すこととしている。

なお、ベトナムにおいて一般的といえるグリーンビルディングの認証制度は Leed・Lotus・Edge の 3 制度であり、それぞれの概要を下記に示す。Lotus を開発・運営する VGBC は、世界グリーンビルディング協会（World Green Building Council）に所属するベトナムにおける唯一の認証機関である。

現時点では、ベトナムにおいてグリーンビルディングを建築する上での強制的な規制は存在しない。政府はグリーンビルディングの開発を奨励しているものの、具体的な政策や詳細なガイダンスは提供されていないのが現状である。近い将来、グリーンビルディングの開発と適用に関するロードマップが発行される際に、建設当局がこれに関するガイダンスを発行し、グリーンビルディングが新しい商業住宅プロジェクトに義務付けられることになることが予想される。

## 6. 金融セクターの概要

### ・ 金融システム

ベトナムにおける金融セクターの監督機能はSBV（State Bank of Vietnam：ベトナム国家銀行）によって担われている。

主要法規は、2010年金融機関法（Law on Credit Institutions）及びその一部改訂法（2017年）である。金融機関に対する規制は、法（Law）、政令（Decree）、通達（Circular Letter）の3区分によって行われており、政令、通達には随時改訂が加えられている。これらの規制を通じて、監督対象とする金融機関の定義、設立要件、業務内容等に対する各種規制内容が定められている。なお、2024年1月18日に国会での賛成多数によって、金融機関法の改訂が承認された。新たな金融機関法（以下「2024年金融機関法」）は、2025年1月1日から施行予定であるものの、一部内容（大口信用供与規制等）については2024年7月1日からの施行予定とされている。2024年新金融機関法の主な改正ポイントは以下のとおり。

#### ・ 株式保有率1%を超える株主情報の公表及びSBVに対する報告義務

従前は、株式保有率5%以上の株主を対象としていたが、2024年金融機関法では1%以上に引下げ。さらに、株式保有率の変動が1%を超える場合にも公表、報告義務を課す。

#### ・ 大口信用供与規制

従前は、単一貸出先について資本金の15%まで、関係先を含めて25%までとされていたが、2024年金融機関法では、それぞれ10%、15%（2029年1月1日以降）への引下げを段階的に実施

#### ・ ベトナム人株主による金融機関の株式保有比率に対する制限（株式持合い規制）

従前は、個人株主5%まで、法人株主15%まで、関係先を含めて20%までとしていたが、2024年金融機関法では、法人株主10%まで、関係先を含めて15%までに引下げ。個人株主は5%までを維持

#### ・ SBVによる早期介入措置の条件追加

金融機関をSBVの特別管理下に置く条件を追加。具体的には、大口預金の流出、累積赤字が登録資本金の15%を超える、自己資本比率が8%を下回る等の条件を明記

SBVでは、監督下にある金融機関（正確には“Credit Institutions”（与信機関）と呼称される。）を以下のとおり分類している。駐在員事務所（2023年6月末時点）を除き、事業者数は2023年9月末時点のものである。なお、国有商業銀行については、政府過半出資を受けている銀行として合計7行（民間商業銀行31行から3行を国有銀行として分類しなおしたもの）とする場合がある。



## ベトナムにおける金融機関の分類・事業者数

		事業者数
銀行	商業銀行 (Commercial Banks)	
	国有商業銀行 (State-Owned Commercial Banks)	4 行
	民間商業銀行 (Joint-Stock Commercial Banks)	31 行
	外国銀行 (Wholly Foreign Owned Banks)	9 行
	合弁銀行 (Joint-Venture Banks)	2 行
	政策銀行 (Policy Banks)	2 行
	協同銀行 (Cooperative Banks)	1 行
ノンバンク	ファイナンスカンパニー (Finance Companies)	16 社
	リース会社 (Leasing Companies)	10 社
マイクロファイナンス		4 社
外銀支店		50 社
駐在員事務所		66 社

出所) SBV

2023 年 9 月末時点で、金融セクター全体の資産規模は 18,903 兆ドン（約 116 兆円）となった。銀行（民間銀行及び国有銀行 7 行）が全体の約 9 割近くを占めており、銀行部門が金融セクターの中心的な役割を担っている。さらに、銀行部門では、民間銀行と国有銀行 7 行、それぞれで総資産の約半数ずつが占められており、国有銀行 7 行の存在感が高くなっている。

## 金融機関の総資産規模

	総資産 (兆ドン)	構成比 (%)
民間銀行	8,462	44.8
国有銀行 7 行	7,768	41.1
合弁銀行・外国銀行・外銀支店	1,819	9.6
政策銀行*VBSP のみ	331	1.8
ノンバンク	289	1.5
PCF (People's Credit Funds : 人民信用金庫)	178	0.9
協同銀行 (Cooperative Banks)	55	0.3
金融機関 (Credit Institutions) 全体	18,903	100.0

出所) SBV

## ・ 銀行セクター

銀行セクターとしては、商業銀行（46 行）、政策銀行（2 行）、協同銀行（1 行）が存在する（2023 年 9 月末時点）。商業銀行については、SBV によって下記 4 つの分類がなされている。

### ・ 国有商業銀行（State-Owned Commercial Banks）

政府（SBV）が過半出資する商業銀行。政府による強い管理下にある 4 行が該当

### ・ 民間商業銀行（Joint-Stock Commercial Banks）

株式会社形態の商業銀行。31 行が該当するものの、うち 3 行（VCB、BIDV 及び Vietinbank）は政府過半出資であり、国有銀行として分類する場合がある。

### ・ 外国銀行（Wholly Foreign Owned Banks）

ベトナム国外に本店を有する外国銀行によるベトナム現地法人形態。9 行が該当。

### ・ 合弁銀行（Joint-Venture Banks）

ベトナム国内銀行と外国に所在する銀行との合弁会社形態。ベトナム側、外国側、それぞれが半数の出資を行うもの。2 行が該当。

上記の商業銀行に加えて、政策銀行（2 行）、協同銀行（1 行）が存在する。

### ・ 政策銀行（Policy Banks）

政府系金融機関として下記 2 行が該当。ただし、2 行ともに首相決定に基づいて設立された金融機関であり、SBV によるライセンス付与は行われていない。

#### ①Vietnam Bank for Social Policies（VBSP）

低所得者層や零細事業者向けの政策金融機関。

#### ②Vietnam Development Bank（VDB）

開発投融资を担う政策金融機関。インフラ開発、産業支援などを支援

### ・ 協同銀行（Cooperative Banks）

ベトナム全土に 1,181 行（2022 年 12 月末時点）を展開する PCF（People's Credit Funds：人民信用金庫）の本部機能を担うもの。Co-operative Bank of Vietnam（Co-opbank）が該当

日系大手 3 行（メガバンク）は、ベトナム民間商業銀行 3 行に対して出資を行う一方、ハノイ、およびホーチミンシティに支店（外銀支店）を開設している。また、日系大手 3 行以外では、駐在員事務所を開設する日系金融機関が存在している。日系金融機関の駐在員事務所の一覧（2023 年 9 月末時点）は以下のとおり。

## 日系金融機関の駐在員事務所の一覧

1	アコム（ホーチミンシティ）	9	大垣共立銀行（ホーチミンシティ）
2	福岡銀行（ホーチミンシティ）	10	りそな銀行（ホーチミンシティ）
3	広島銀行（ハノイ）	11	池田泉州銀行（ホーチミンシティ）
4	JCB インターナショナル *タイ法人の駐在員事務所として	12	群馬銀行（ホーチミンシティ）
5	十六銀行（ハノイ）	13	北國銀行（ホーチミンシティ）
6	常陽銀行（ハノイ）	14	北陸銀行（ホーチミンシティ）
7	三菱 HC キャピタル（ホーチミンシ ティ）	15	商工中金（ホーチミンシティ）
8	国際協力銀行（JBIC）（ハノイ）		

出所) SBV

なお、2023年10月には、日本政策金融公庫がホーチミンシティに駐在員事務所を開設することが公表されている<sup>1</sup>。

また、一部の日系金融機関では、コンサルティングサービス等を提供する法人を現地にて設立しており、OKB コンサルティングベトナム（大垣共立銀行・ハノイ）、きらぼしビジネスコンサルティングベトナム（きらぼし銀行・ホーチミンシティ）が所在している。

### ・ 資本市場

証券市場を含む資本市場については、財政省（MOF）及び国家証券委員会（State Securities Committee：SSC）による監督が行われている。また、ベトナムにはハノイとホーチミンに証券取引所が設置されており、それぞれ HNX（Hanoi stock Exchange）、HOSE（Hochiminh Stock Exchange）と呼称されている。いずれの取引所でも株式取引が行われている一方、社債取引は主に HNX で行われている。なお、HNX、及び HOSE の上場基準を満たさない、あるいは上場していない企業を対象として、UPCoM と呼称される未上場公開株取引市場が HNX に設置されている。

### ・ 社債市場の概況

ベトナム国内における社債発行では、2022年3月以降、不動産事業者を中心とする新興財閥による不祥事が相次いで摘発された。社債の中でも、私募債発行が大宗を占める中、虚偽情報や情報隠蔽等の疑惑により、社債市場が混乱し、社債発行による資金調達が困難になった。2021年までは、不動産セクターによる社債発行額が全体の約4割近くを占め、最多であったものの、2022年には全体額の減少とともに、2021年の約5分の1程度まで減少し

<sup>1</sup> [https://www.jfc.go.jp/n/release/pdf/topics\\_231024a.pdf](https://www.jfc.go.jp/n/release/pdf/topics_231024a.pdf)

た。発行額は減少したものの、2024年に償還期日を迎える社債が多く存在<sup>2</sup>しており、予定通りの償還が行われるかどうか市場関係者より注目されている。

また、社債、特に私募債の利払い・償還に困難を生じる事業者が発生することを想定して、2023年3月5日付の Decree No.08/2023/ND-CP により、時限的な取扱いが以下のとおり定められた。

- ・ベトナム国内市場向け社債について、債券保有者の同意のもと、利払い・償還を現物（不動産、有価証券等）で行うことを認める。

- ・債券保有者の 65%以上（残高ベース）及び発行体の監督機関の同意のもと、償還期限を最長2年間延長することを認める。

- ・発行体の格付け取得を義務付ける（2023年12月末までは一時的に見送り）。

なお、当該政令は2024年1月以降も延長されることが決定している。

## 7. 住宅金融市場の現状

### ・ 住宅金融制度

ベトナムにおける住宅金融は、一般層向けの住宅金融及び低所得者層向けの政策的な住宅金融の2つに大別される。

一般層向けの住宅金融としては、商業銀行による住宅ローンが提供されている。住宅ローン専門の金融機関は見当たらず、消費者向け融資の1商品（二輪・四輪ローン、クレジットカード、教育ローン等の各種金融商品の1つ）として商業銀行が提供するものである。外国銀行及び外銀支店による住宅ローン提供も行われているものの、地場商業銀行（国有商業銀行・民間商業銀行）が主たる住宅ローン提供者である。なお、これらの住宅ローンはベトナム人向けに提供されている。外国人がベトナム地場商業銀行から借入れを行うことは困難であり、ベトナムの口座に入金した自己資金による購入が一般的である。

商業銀行が提供する住宅ローンについては、借入当初1年間は固定金利での優遇金利が適用され、2年目以降は変動金利に移行する商品が多く見られる。2023年11月時点では、商業銀行の借入当初の優遇金利は8%/年程度、優遇期間終了後の金利は12~15%程度となっている。また、物件価格に対する融資率（LTV）は70~80%程度、貸出期間は最長25年間程度とする商業銀行が多い。なお、繰上げ返済に伴う手数料として、1~3%の手数料が課されることも多く、長期・固定金利での住宅ローン提供は一般的ではない。

---

<sup>2</sup> <https://e.vnexpress.net/news/data-speaks/corporate-bond-repayment-pressure-increases-in-december-4690099.html>

## 商業銀行が提供する住宅ローンの概要（主な条件）

	条件
資金使途	住宅の取得（集合住宅・戸建て）
貸付限度額	物件価格（土地・建物）に対して 70～100%
貸付期間	20～35 年間
返済猶予期間	利息、元金ともに返済猶予期間を設定するケースは見当たらない。ただし、利息分は月ごと返済、元本分を 3 か月ごと、半年ごと等から選択できるケースあり
金利（年利）	借入当初 1 年間は固定金利での優遇金利で 5.90～9.75%(2023 年 11 月現在)。2 年日以降は変動金利に移行
繰上げ返済手数料	残高や返済額に応じて 1～3%程度
審査必要書類	国民 ID カード、居住証明書（公安発行書類） 住宅ローン申込書 労働契約書、直近 3 か月間の収入を証明するもの
手続の流れ	①銀行担当者とのアポイント取得 ②銀行担当者による説明と申込み（必要書類の提示、写しの確認等） ③銀行による審査 ④ローン契約書の署名および必要書類原本（物件購入契約書、所有権証明書等）の提出 ⑤ローン実行
その他	ローン完済時の年齢に上限を明記するケースあり（65～75 歳）

出所）各行公開情報

低所得者層向けについては、2 行の政策銀行のうち、VBSP（Vietnam Bank for Social Policies：ベトナム社会政策銀行）から次の 2 種類のローンが提供されている。

### ・貧困世帯向け住宅金融

政府による指示<sup>3</sup>のもと、貧困層に対する住宅金融を提供

### ・メコンデルタ地域における住宅金融（住宅資金の後払い）

メコンデルタ地域の VBSP 支店（1 中央直轄市、及び 7 省<sup>4</sup>）を通じて提供される。

洪水被害を受ける可能性が高い場所の居住者に対して、住宅費用（①商業住宅の購入費用、②自身による建築資金、いずれも対象）の貸付けを行う。

<sup>3</sup> 2022 年 4 月の政令（Decree No.28/2022/ND-CP）に基づく。

<sup>4</sup> ロンアン省、ティエンザン省、ヴィンロン省、カントー（中央直轄市）、ハウザン省、アンザン省、ドンタップ省、キエンザン省

主な条件は以下のとおり。

#### VBSP が提供する住宅金融の例（主な条件）

	貧困世帯向け	メコンデルタ地域向け	
資金使途	住宅建築、改修	商業住宅の購入	自身による住宅建築
貸付限度額（千ドン）	40,000	7,000	7,000
貸付期間	最長 15 年間	最長 10 年間	
返済猶予期間	-	当初 5 年間（元本、利息とも）	
金利（年利）	3.0%	3.0%	
その他	主な対象は山岳部の少数民族など	地区人民委員会等の承認がある場合、貸付限度額は 9,000（千ドン）まで増額可能	

出所) VBSP

#### ・ 住宅金融に関連した規制

ベトナムでは、土地法の規制により、不動産に対する抵当権を設定することができるのは、SBV 監督下の金融機関（実質的には商業銀行）に限定されている。抵当権を設定しないリフォーム目的のローンは、無担保ローンとして取扱われ、相対的に高い金利帯の商品となっている。

なお、住宅ローンの提供にあたっての頭金規制は存在しない。頭金規制は、一般的には投機的な目的での住宅購入を防ぐため仕組みであるが、ベトナムにおいては当該規制が存在せず、住宅価格の高騰を防ぎにくい状況となっている。他国（インドネシア等）では、同種の規制として、住宅面積や住宅種別（コンドミニウム、戸建てなど）に応じた頭金比率、2 軒目の住宅購入時の頭金比率等の設定が行われており、住宅市場の過熱を防ぐ取組みが図られている。

上記の抵当権設定に係る規制を除くと、住宅金融に特有の規制（特に金融機関に対するもの）は見当たらない。ベトナムでは、各金融機関が自行の判断・裁量によって融資額・融資限度（物件価格に対する融資比率）等のローン条件を設定している。現地調査（地場商業銀行に対するヒアリング等）からは、一部の金融機関が独自の取組みとして、取得する住宅の利用目的（自己居住目的又は投資目的）を審査時に確認した上で、ローン条件の調整を行っていることが確認された。

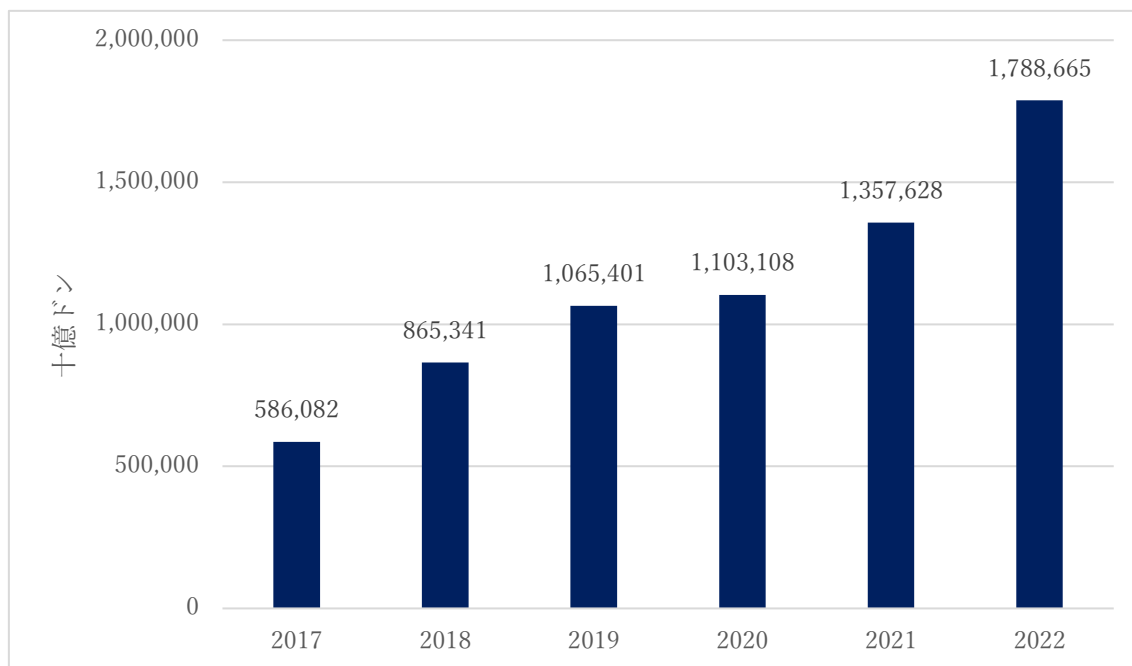
#### ・ 住宅取得時のリテールファイナンス

商業住宅・個人住宅ともに、住宅ローンが主に商業銀行によって提供されている。

住宅ローン市場規模に関する公的な統計は見当たらないものの、各種公開情報等に基づくと、2022 年末時点で約 1,789 兆ドン（約 10 兆円）の残高規模と考えられている。新型コ

コロナ感染症拡大に伴う、一時的な経済停滞を受けて、2019年から2020年にかけてはほぼ横ばいだったが、リテール向け住宅ローン市場規模は拡大を続けている。不動産市場の一時的な混乱が見られた2023年は、2022年比でほぼ横ばい・微増と見込まれる。

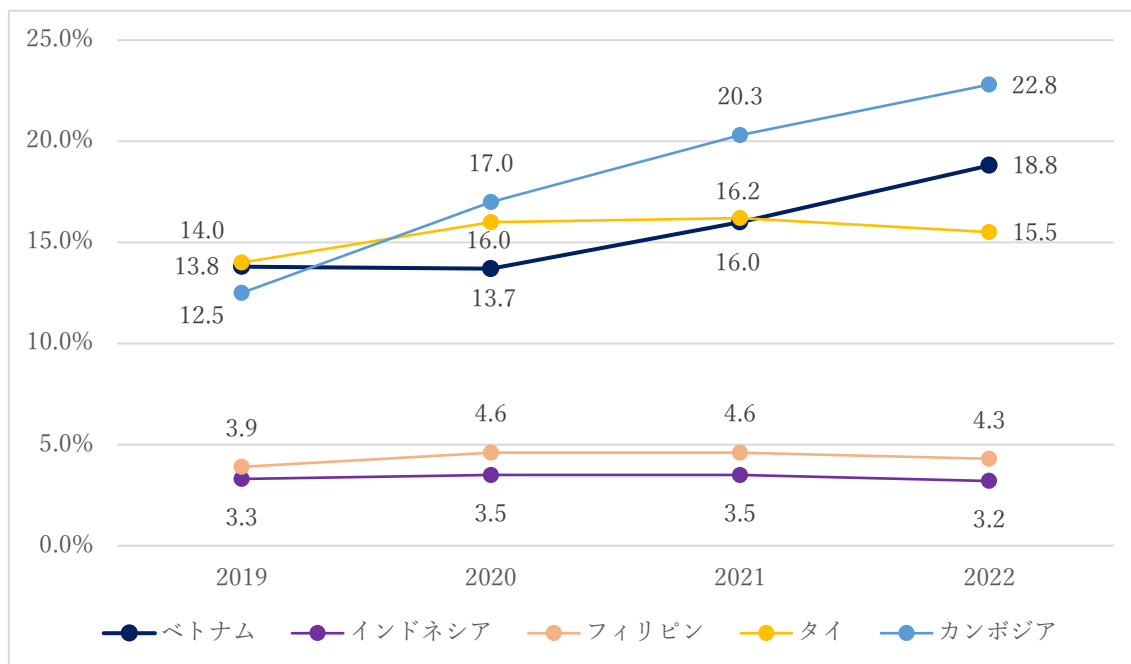
### 住宅ローン市場規模の推移



出所) SBV、Vietcombank Securities

なお、住宅ローンの普及率（対GDP比）を見ると、ベトナムでは2022年末時点で18.8%となった。新型コロナウイルス感染症の拡大による一時的な経済停滞の影響も少なく、2021年以降の増加傾向が見られたことから、経済成長に加えて、不動産価格の上昇に伴う住宅ローン市場の拡大がうかがわれている。住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）は以下のとおり。

## 住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）



出所) 各国中央銀行による公表データ

本調査では、現地調査の中でヒアリングを行っており、住宅金融に関連して以下の点が指摘された。

## 住宅金融に関する現状と課題（ヒアリング調査より）

項目	内容
住宅ローンを組むことが可能な層が限定されている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行口座を保有していても、住宅ローンの対象となる層が限定的となっている。</li> <li>・一定の頭金が必要な銀行もあり、フルローンを提供できる顧客は少ない。</li> </ul>
自己居住目的での実需が旺盛ではあるものの、住宅価格の収入比が極めて高い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産事業者が取扱う物件の多くがミドル～ハイエンド顧客層向けであるが、投機的な購入も存在する。</li> <li>・住宅価格が上昇を続けており、収入比が極めて高い。</li> </ul>
金利調整を行った上で住宅ローンを提供する	一部の優良顧客（主に富裕層が該当する Priority Customer）や銀行として重要な顧客向けには金利を引下げることがある。
繰上げ返済の可能性が高い	銀行口座を経由しない収入が多く存在していることから、収入証明書で確認できる以外の収入（現金収入）を繰上げ返済に充てるケースが多い。そのため、繰上げ返



	済時のペナルティ（手数料）をチャージし、利息収入を確保する必要がある。
住宅ローンの借換えは少ない	2023年9月より、住宅ローンの借換えが法的には可能になったものの、事務手続（権利証の受渡し、完済手続等）が煩雑であり、実際に借換えに至ったケースは極めて少ない。

出所) 現地調査より

・ **建設資金の調達**

不動産事業者の多くは、社債発行（特に私募債発行）及び銀行借入れによる資金調達を行っている。なお、住宅法の規制により、住宅開発を目的とする資金の銀行借入れについては、SBV 監督下にある金融機関（Credit Institutions）からのものに限定されている。そのため、住宅開発を目的とする資金を国外から借り入れることは認められていない。

8. **住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討**

・ **住宅市場及び住宅金融市場の課題**

住宅市場及び住宅金融市場のそれぞれについて、初期の課題仮説及び本調査（現地調査を含む）を通じて整理を行った。

**住宅市場の課題の一覧**

		初期の課題仮説	本調査を通じて整理された課題
住宅需要	①	いびつな人口構造の中、若年層を中心とする都市人口が増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いびつな人口構造の中、相対的に収入の少ない若年層を中心とする都市人口が増加している。（“アフォーダブル”な都市部住宅の不足につながる。）</li> </ul>
住宅供給	②	“アフォーダブル”な都市部住宅の不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>実需（自己居住目的）の底堅さはあるものの、投機的な購入により住宅価格が上昇しており、中所得者層の住宅取得の障壁となっている。</b></li> <li>・ その背景には、土地価格の高騰・許認可の遅延による供給不足が挙げられる。</li> <li>・ 新規開発案件は高価格帯物件がメインとなっている。</li> </ul>
	③	住宅供給を担う不動産業界が不安定な状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金繰りに窮する中小事業者の存在及び社債償還等に関連する懸念が存在する。</li> </ul>

		(アフォーダブル住宅を求める実需は特に都市圏において大きく、社債発行問題等により混乱した不動産業界も直近マイナス成長ながら回復が期待される。)
	④質の高い建築資材、建築技術が不足	・日本の建築技術に対する期待は高いものの、販売価格への影響を踏まえると必ずしも採用されるとは限らず、日本の技術がベトナムにおいて活かせるかは開発案件の価格帯やターゲット顧客に依拠する。
	⑤都市中心部での不動産開発が困難	・既存住宅の建て替えに必要な居住者の同意、転居先や開発事業者の確保等が困難であり、 <b>都市中心部での不動産開発が困難</b> となっている。 (中長期的には都市中心部の空洞化が懸念される。)
	⑥不動産管理が十分に行われていない	・中古住宅市場においては修繕積立金が存在しない物件があるなど、共用部の維持管理をはじめとして <b>物件管理への意識が向上途中</b> にある。 ・大規模な集合住宅の管理手法が未確立の状態にある。 (二次市場での流通時に重要となる修繕積立金が管理されていない物件があるなど、将来に向けた中長期的な検討が必要とされる。)
	(新規) ※現地調査による指摘	・オフィスアパートメント、コンドテル等、 <b>新たな種類の住宅に関する法規制が未整備</b> の状態にある。
住宅流通	⑦住宅取得支援税制が整備途上	・住宅取得者向けのインセンティブがないため、住宅市場の活性化につながっていない。 ・なお、社会住宅の開発においては、事業者向けの優遇措置が存在する。
	⑧住宅価格の高騰を防ぐための税制(課税制度)が存在しない。	・投機目的での転売などによって住宅価格が押し上げられている。しかしながら、早期売却により手元資金の確保を図りたい事業者側の事情もあり、政策的な解決策(課税制度)の見直しが待たれる状況にある。
	⑨不動産登記制度が弱い	・登記制度は十分に整備されているとはいえないものの、日系デベロッパーが関与する開発案件では現地パートナーが対応する領域であるため、大きな障壁ではない。

--	--

出所) 各種公開情報、現地調査

<p>・ただし、登記手続自体に時間を要するため権利証の受領に数年かかるケースもあり、その執行については課題があるといわざるを得ない。</p>
--

### 住宅金融市場の課題の一覧

	初期の課題仮説
住宅購入者	①住宅金融へのアクセスが限定されている。
金融機関	②住宅金融の担い手であるべき銀行に対する“与信供与規制”が存在する。
	③住宅ローン需要に対する長短資金ギャップが存在する。
	④個人情報情報の捕捉が困難（与信判断が難しい。）
	⑤土地利用権、住宅所有権の抵当権設定が煩雑
	⑥証券化取引に必要となる法制度が整備されておらず、MBS 発行が法的に認識されていない。

出所) 各種公開情報、現地調査

調査を通じて整理された課題
<p>・銀行口座を保有しない国民の割合は依然として高水準であり、口座を保有していたとしても頭金の準備や高金利などが負担となり、<b>依然として住宅金融へのアクセスは限定的</b>である。</p>
<p>・中央銀行による与信供与規制は融資上の制約の1つであり、不動産市況が好調な場合には融資が抑制されるケースがある。</p>
<p>・既に資金ギャップが存在し、直近の通達(Circular 08/2020/TT-NHNN)により長短資金のマネジメントがより求められている一方、商業銀行は短期預金・短期債での資金調達を行っているため、ALM リスクが比較的顕在化しやすい状況となっている。</p>
<p>・SBV による CIC (信用情報センター) は人口カバレッジが向上途上にあるうえ、ベトナムでは一般的な個人間の金銭貸借をカバーできていないため、<b>信用情報を与信審査に活用することが困難</b>である。</p>
<p>・抵当権の設定プロセス自体に大きな課題は見当たらないものの、登記情報の確認には時間を要するなど実務面では課題が残っている。</p>
<p>・住宅ローン債権の証券化がもたらすメリットは商業銀行でも理解されているが、SSC・MOF・SBV 等による<b>国家レベルでの対応・検討</b>がないと実現できない。</p>

### ・ 課題解決に向けた提案 (ロングリスト)

これらの解決策(案)は、機構のみでの対応が難しいものも含まれており、必要に応じて他機関との連携が求められるものも併せて記載している。

### 課題解決に向けた提案（解決策の案）

領域	課題	解決策案（時間軸別）	
住宅市場	許認可：新規案件を中心に、住宅関連の許認可取得に長時間を要している。	短期	日本における許認可プロセスの紹介（現状及び過去からの変遷）
		中期	当地行政機関における課題特定、および課題解決に向けた研修実施
		長期	手続プロセス改善支援（承認プロセスの効率化、透明性確保のための仕組み導入支援等）
	住宅建築：省エネ住宅の建築が進んでいない。	短期	省エネ基準適合住宅の建築を促進するための制度紹介
		中期	業界団体が認識する課題特定および課題解決に向けたロードマップ策定支援
		長期	制度設計（住宅事業者向け・住宅取得者向けのインセンティブや各種規制）の検討・策定
	住宅価格：物件価格の高騰が進んでおり、アフォーダブルな住宅が少ない。	短期	日本における住宅取得政策および住宅価格の高騰を防ぐ施策に係る情報提供（取得支援・投機抑制税制、住宅ローン控除制度等）
		中期	住宅価格に影響する要因（政策以外要因）に関する調査支援 ※人件費、建築資材費、土地利用料など、住宅価格を構成する要因の理解
		長期	住宅価格に関する政策策定支援
	住宅管理：既存社会住宅の建て替えが計画通りに進んでいない。	短期	築古物件の建て替え事例紹介
		中・長期	居住者同意取得、移転先確保、事業者の確保に向けた政策策定支援
	住宅管理：大規模な集合住宅の管理手法が確立されていない。	短期	日本における集合住宅の管理手法紹介
中・長期		当地における課題の特定と管理手法導入支援	
住宅管理：物件数が急増する中、修繕計画が不在である。	短期	長期修繕計画ガイドライン制度、修繕積立金制度の紹介	
	中・長期	各種制度の導入に向けた制度整備支援	
住宅管理：新しい種類の物	短期	物件種別ごとの建築規制等の紹介	

	件 <sub>に</sub> 法規制が追い付いていないケースがある。	中・長期	新たな物件種別に対応可能な制度整備支援（諸外国事例を参照した制度整備支援）
住宅金融市場	融資：正確な収入を証明することが難しい。	短期	日本における所得税制の紹介
		中・長期	所得の捕捉率向上に向けた課題特定とロードマップ策定支援
	融資：個人信用情報の整備が不十分である。	短期	日本の個人信用情報制度の紹介
		中期	個人信用情報制度のさらなる充実に向けたロードマップ策定支援
		長期	個人信用情報制度の構築支援
	融資：Unbanked層が約80%に達している。	短期	日本における金融包摂の歴史的経緯の振り返り内容の共有
		中・長期	当地における課題特定と金融包摂の深化にむけた施策検討支援
	資金調達：グリーンボンドの発行が難しい。	短期	日本における制度紹介
		中期	市場関係者の課題特定支援
		長期	市場制度構築のロードマップ策定支援
	資金調達：社債発行問題によりディベロッパーの資金調達が難しい。	短期	周辺国及び日本での社債発行に係る制度（投資家保護、外国投資家呼び込みに係る制度等）の紹介
		中・長期	社債市場の健全性確保に向けた取組み支援（市場ルールの形成、モニタリング能力向上等）
資金調達：住宅ローン債権を裏付資産としたMBS発行が不可能である。	短期	日本における証券化スキーム（機構MBS）紹介	
	中期	証券化のモデル（住宅ローン債権の証券化を想定）の構築支援	
	長期	信託法を含む証券化に必要とされる法制度整備支援	

出所）各種公開情報、現地調査