

ベトナム法務アップデート（不動産電子管理システムの導入）

アジアニュースレター

2026年3月25日号

執筆者:

[廣澤 太郎](#)

t.hirosawa@nishimura.com

[田中 栄里花](#)

※ベトナム外国弁護士登録名：北田栄里花

e.tanaka@nishimura.com

[ファン・ティン・フォン](#)

p.t.huong@nishimura.com

1. はじめに

[ベトナム法務アップデート（2026年1月号）](#)で述べたとおり、現在ベトナムの法制度は、過去10年間にわたって推進されてきた「投資誘致のための規制緩和」という路線から、社会経済の高度化と国家安全保障を重視する「より厳格な管理」へと大きく方向転換しつつあるように見受けられます。こうした流れを象徴するものが、2024年土地法及び2023年不動産事業法の大幅な改正を踏まえ、2026年3月1日より施行された政令第357/2025/ND-CP号（以下「政令357号」）です。本稿では、政令357号に基づく不動産情報管理の仕組みを整理したうえで、不動産M&Aなどの実務にどのような影響が生じるのかについて解説いたします。

2. 不動産取引・管理のデジタル化：政令357号の全体像

ベトナムの不動産市場は長らく、情報が十分に開示されないことや、紙の土地権利証書（いわゆる「レッドブック」）への過度な依存を背景に、さまざまな法務リスクを抱えてきました。具体的には、同一不動産の二重譲渡や、実体のない不動産プロジェクトを先行販売する、いわゆる「幽霊プロジェクト」など、不透明な取引慣行が問題とされてきました。政令357号は、こうした不動産市場の構造的な問題を、デジタル技術を活用することで是正しようとする試みと評価することができます。

(1) 不動産電子識別コード（ID）の導入

政令357号の中核を成すのが、「電子識別コード」制度の導入であり、これに基づき、すべての住宅物件及びその他の不動産区画に対して固有のIDが割り当てられます。2026年3月1日以降、個々のマンションの住戸であれ一戸建て住宅であれ、各不動産物件に独自の電子IDが割り当てられています。

この電子IDは最大40文字の英数字で構成され、①土地区画の識別番号、②プロジェクトコード、③位置コード、④物件特定用の文字列、に基づいて自動生成されます。法的・実務的に重要なのは、このIDが不動産の「生涯（ライフサイクル）」を通じて変更されないという点です。所有権移転や抵当権設定といったあらゆる取引履歴が単一のIDに紐づけられて管理されます。その結果、この電子IDは、いわば「不動産のデジタルマイナンバー」として機能し、当該不動産に関する情報を一元的かつ継続的に把握できる仕組みと

なっています。

(2) 地方当局の役割と「水際対策」

電子 ID の付与権限は各省・市レベルの建設局に委譲されています。特にオフプラン物件（将来形成される住宅）を含む開発プロジェクトでは、建設局が「販売要件を満たしていることを確認する通知」を発行するタイミングで電子 ID が付与されます。これは、建設許可や基礎工事等の法的要件が完全に満たされるまではシステム上に ID が生成されないことを意味します。その結果、法令上の要件を満たしていない不正・不適切なプロジェクトが市場に流通することを水際で阻止する強力なチェック機能の役割を果たします。

なお、この電子 ID は既存の土地権利証書の法的効力を直ちに無効化するものではなく、国家機関によるデータ活用や行政管理を効率化するための「補完的なデジタル管理ツール」として位置づけられています。

3. 住宅・不動産データベースの構造と相互連携

電子 ID の導入は、建設省が全体を統括し、地方人民委員会が更新を担う、「住宅・不動産市場に関する国家データベース（National Housing and Real Estate Information System and Database）」の構築と一体となって進められています。このデータベースの最大の特徴は、収集・管理される情報の網羅性の高さにあります。登録される情報は以下の 3 層構造に分類されます。

- **第 1 部（住宅・不動産基礎データ）**： 投資者の名称、総投資額、面積、抵当権設定文書などの法的文書、プロジェクト別の取引状況や価格情報等
- **第 2 部（住宅の所有情報）**： 外国組織・個人の識別情報、所有期間、公共住宅の受給者情報等
- **第 3 部（不動産事業者情報）**： 不動産取引所、仲介業者の資格情報、マンション管理事業者の従業員名簿等

また、本システムは独立したデータベースではなく、API を通じて人口、土地、財務、税務、銀行などの他の国家データベースと相互に連携する仕組みとなっております。政令 357 号に規定された「相互連携の原則（principle of interconnectivity）」により、他の国家データベースに既に存在するデータ（例えば、税務当局が保有する納税記録、公安省が管理する本人識別情報など）については、重複して収集する必要がありません。これにより、行政機関間でデータ内容が食い違うリスクが大幅に低減される仕組みとなっております。

4. 外国企業に対するデータアクセス制限

不動産データベースの整備に伴い、外資系企業や多国籍デベロッパーにとって新たな制約となり得る点として、政令 357 号によるデータアクセス制限が挙げられます。政令 357 号では、外国組織による当該データベースへのアクセス方法を①安全な API を経由した閲覧又は②匿名化されたデータコピーの受領のいずれかに限定しています。個人を特定できる生データへの直接アクセスやデータのダウンロードは厳格に禁止され

ており、これはベトナム政府がデータ主権（Data Sovereignty）を強く意識し、国家としてデータを一元的に管理するための戦略的な措置と考えられます。これにより、外資系企業や多国籍デベロッパーは、公的な不動産データベースの情報に全面的に依存することは難しくなることが懸念されます。そのため、例えば不動産 M&A においては、引き続き、対象会社からの自己申告情報や紙ベースの原本資料を直接確認するなど、従来型の調査手法を併用せざるを得ない場面が残るものと想定されます。

当事務所では、これらの法改正に合わせた具体的なアドバイスを提供しております。お気軽にご相談ください。

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かな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 広報課 newsletter@nishimura.com



配信登録はこちらから