

平成25年度 アジアにおける建設・不動産分野の法律・制度整備支援に向けた調査
(ベトナム関連部分)
- 報告の概要 -

I 業務報告書の目的と内容

1. 業務報告書の目的

これまで「法制度整備支援」といえば、対象国における法の支配の定着とともに、日本からの投資環境の整備改善を図るため、民法・商法など基本法分野について、外務省、法務省、JICA等を中心に実施されてきた。しかしながら、昨今において重要な外交戦略となっている「インフラシステムの海外展開」の促進の観点から言えば、ODA 供与や海外インフラ整備に直結するのは、むしろ入札法制、建設・不動産法制のほうであり、これらに対する支援の緊急性・必要性があり、かつ、支援国・被支援国双方にとってもメリットが大きい (win-win 関係の構築)、とされている。

2. 業務報告書の内容

こうした観点から、建設・不動産業を所管する国土交通省において、外務省、法務省、JICA等関係機関との連携を図りつつ、対象国政府の法制度整備の支援体制を強化する必要がある。このため、本業務では、日系ゼネコンの進出数が最も多く、建設契約上の課題も依然として多いベトナムにおいて、建設・不動産分野の法制度の最新状況を調査し、我が国建設・不動産企業の参入にあたっての課題を整理するとともに、先方政府の支援ニーズをヒヤリングすることにより、今後の法制度上の課題について、いわば「川上段階」から、我が国がどのような法制度整備支援を行うことができるのかについての方向性や、課題を抽出することを目的とする。

II 業務の内容と実施方針

1. 業務の内容

ベトナムにおいては、海外建設協会の人的ネットワークを生かし、同国の建設・不動産法制に詳しい専門家とも連携しながら、最新の文献調査を進める。海外建設協会24支部の中で、もっとも会員数が多いベトナム支部の全面的な協力を得て、ベトナム関係省庁へのヒヤリングを実施する。他方、「日ベトナム共同イニシアティブ」(在越日本大使館、ベトナム計画投資省他)の動向も探ることとする。

2. 業務の実施方針

(1) 文献調査及び調査ヒヤリングの実施

ベトナムにおいては、法令は越語が原文だが、4～5年前に制定されたものなら、比較的容易に、英語仮訳が入手できた。また最新の法令及び改正中の法令については、在越日本国大使館等から支援を受けつつ、国土交通省とともに、ベトナム建設省他関係省庁と直接交渉して入手した。また、同様にして、先方政府の法令支援ニーズをヒヤリングすることができた。(2013年8月(国交省のみ)、2013年11月、2014年2月の計3回実施)

(2) 有識者検討会議の開催

前述(1)の作業を更に効果的なものとするため、ベトナム及び日本の建設・不動産の法制に通じ、豊富な経験とノウハウを持つ学識経験者、法律実務家、建設・不動産企業あるいはコンサルタントの中から、下記の委員メンバー5名(敬称略)を選出し、専門的な助言をいただくための検討会議(有識者検討会議)を開催することとした(年3回実施)。各委員からの専門的な助言を受けながら、調査及び提言案を効果的にとりまとめることができた。同会議は、国交省によるオブザーバーのもと、開催した。(有識者検討会議における主な資料は、参考資料として報告書本編に添付)

- ・井口直樹(いぐちなおき) 弁護士(長島・大野・常松法律事務所 パートナー)
- ・松田純一(まつだじゅんいち) 弁護士(松田綜合法律事務所 所長)
- ・茂木仁志(もてきひとし) 西松建設(株)海外支社 担当部長(OCAJI 契約管理研究会 相談役)
- ・角洋一(すみよういち) (株)アバン アソシエイツ社長(建設・都市計画コンサルタント)
- ・中川雅之(なかがわまさゆき) 日本大学 経済学部 教授(公共経済学、住宅都市インフラ整備論)

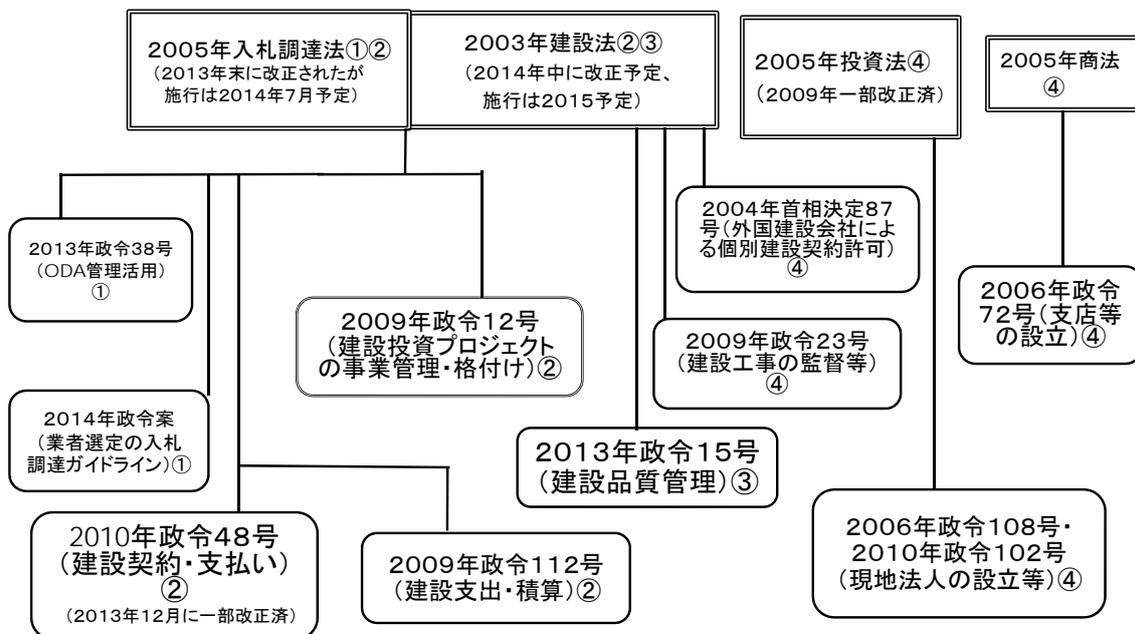
(3) 関係法制ワークショップの開催

本業務の直接的な対象・スコープではないが、密接に関連するものとして、日本の建設・不動産法制を先方政府に理解してもらうとともに、先方政府の関連法制の動きを説明してもらうための機会の一つとして、現地にて、2014年2月26日に、「日越土地・不動産法制セミナー」として開催した。(関係する一部資料を、参考資料として報告書本編に別添)

Ⅲ ベトナムの建設・不動産分野の法制度及びその整備支援の可能性について

1. 概要

ベトナム建設業分野における関連法令の構造（2014年3月現在）



(注1) 上記の丸囲み番号は、後掲の、①入札制度、②建設契約管理、③建設品質管理、④建設業制度、に関連した法令であることを意味する。

(注2) 以下、本文では、「施行中」の法令を中心に記述するものとする。

(注3) 上記枝図は、調査ヒヤリングをもとに海外建設協会が作成した。

2. (参考) ベトナム土地法2003年と日本の土地法制との対応表

戒能通厚・早稲田大学教授、松本恒雄・一橋大学教授他による2003年調査を基に海建協が改訂

ベトナム土地法2003年	日本の土地関係法
第1章 総則 (1条～15条)	土地基本法
第2章 土地に関する国家の権利と国家管理 (16条～65条)	
第1節 土地境界書類及び土地関連地図の編集及び管理 (16条～20条)	国土調査法 不動産登記法
第2節 土地利用計画 (21条～30条)	国土利用計画法、都市計画法、農地法
第3節 土地割当て・貸借及び土地使用目的の変更 (31条～37条)	自作農創設特別措置法
第4節 土地の収用 (回収) (38条～45条)	土地収用法、公共用地の取得に伴う損失基準要綱 公共用地の取得に関する特別措置法
第5節 土地使用権の登録、土地台帳の編集・管理、土地使用 権承認証明書の交付、土地統計・土地目録 (46条～53条)	不動産登記法 司法書士法
第6節 土地に関する財政と土地価格 (54条～60条)	所得税法、法人税法、相続税法、地方税法 地価公示法、不動産の鑑定評価に関する法律
第7節 不動産市場における土地使用権 (61条～63条)	宅地建物取引業法
第8節 土地管理機関の組織 (64条・65条)	国家行政組織法、国土交通省設置法、地方自治法
第3章 各種の土地使用権 (66条～104条)	
第1節 土地使用の期限 (66条～69条)	
第2節 農業用地 (70条～82条)	農地法
第3節 非農業用地 (83条～102条)	
第4節 未使用地 (103条・104条)	
第4章 土地使用者の権利と義務 (105条～121条)	
第1節 土地使用者の権利義務に関する総則 (105条～108条)	民法、借地借家法
第2節 土地を使用する組織の権利と義務 (109条～112条)	民法、借地借家法
第3節 土地を使用する世帯、個人及び地域コミュニティの権利 と義務 (113条～117条)	民法、借地借家法、宗教法人法、地方自治法
第4節 土地を使用する海外ベトナム人、外国組織・個人の権 利と義務 (118条～121条)	外国人土地法
第5章 土地の管理及び使用についての行政手続 (122条～131条)	
第6章 土地監査、土地に関する紛争・不服・告訴の解決 (132条～144条)	
第1節 土地に関する監査 (132条～134条)	土地家屋調査士法
第2節 土地に関する紛争・不服・告訴の解決 (135条～139条)	民事訴訟法、行政不服審査法、行政事件訴訟法、地 方自治法 (紛争処理)
第3節 違反の取扱い (140条～144条)	
第7章 施行に関する規定 (145条・146条)	

3. 分野別の問題意識・課題と、対処方針案等

(1) 入札制度

・既に、国交省からの働きかけにより、改正入札調達法において「総合評価方式」が導入された。今後は、JICA や日系ゼネコンの意見等も聞きながら円滑な運用を図ることが必要である。
(政令通達整備支援や関連セミナー開催等)

・国交省からの働きかけにより、入札調達法・建設法における入札関連条文の重複について、前者へ一本化することで対応した。

・施工能力評価の透明性確保、国内業者優遇措置の是正、電子入札システムへの対応について日本の立場を引き続き訴えていくことが必要である。

<問題意識・課題と、対処方針案>

①国際競争入札において、ベトナム国内業者の優遇措置が依然として規定されている。

→EPA や TPP 交渉の場等も活用し、粘り強く訴えかける。また「日越共同イニシアティブ」の中でも訴えていくものとする。

②施行能力評価の結果は、関係者以外には非公表である。また PQ 審査の内容は落選した場合でもその理由は公表されていない。

→入札審査の透明性について、今次法改正や政令整備等に併せて訴えかける。

③国交省：MLIT からの働きかけにより、「改正入札調達法」において、入札評価基準が、これまでの「価格要素中」心から、ライフサイクルコストなど技術要素がより重視されるなど、「総合評価方式」が導入された。

→入札評価について、「2005年法」では第29条に簡潔に規定していたが、「改正法」では第39条等で詳しく規定している。今後、関連下位法令整備に向けて、日本の「総合評価方式」につきわかりやすく情報提供することにより、ベトナムの実情に合った簡易な方式のモデル導入を呼びかけるのはどうか。

→他方、「JICA 円借款調達ガイドライン」においては、発注者の恣意性の排除が困難であること等から、「総合評価方式」の導入は困難であると規定されている。(同ガイドライン 5.06 条) JICA とも密接に連携しながら調整を進めることが必要である。

→今後、「改正入札調達法」に関する政令・通達等の整備が進められていくと思うが、根気よくフォローするとともに、当面、前述(2)④の再追加ヒヤリングにおける具体的な提言を踏まえ、検討していくことが必要である。

→また、現地日系ゼネコンの意見は、以下のとおり。

「日本での総合評価方式の導入経緯は、品質のよいものを作るという技術提案をより円滑に取り入れるために導入されたもの。同方式の形式的な導入により、入札準備のための書類や作業量が多くなることや、発注者の恣意性が発揮されることを懸念するので、同方式の運用にあたってはゼネコンの意見も事前に十分聞いていただきたい。」

④他方で、これまで「入札調達法」と「建設法」との間において、十分整合性を考えずに各々入札調達条文が記載されており、わかりにくかった。

→国交省：MLITからの働きかけもあり、今次法改正において、「入札調達規定」は、「入札調達法」へ統合一本化されることとなった。すなわち、現行「2003年建設法」の第6章（95条～110条）は削除された。（改正入札調達法95条3項）

⑤これまで電子入札が進んでおらず、またMPIによる建設業者登録の精度もまちまちだった。

→今次法改正において、「電子入札規定」が整備される中で、機会をみつけて、日本のシステム（例、建設工事等電子入札コアシステムや工事实績情報システム・コリンズ by JACIC）を紹介するなど対応を考えていく。

（2）建設契約管理

・2014年以内に建設法改正が予定され、その下で、市場経済に見合った契約管理（政令48号）及び積算管理・労務単価設定（政令112号）の推進を図る必要があると、JICAの技プロ採択やワークショップ開催等を通じて、日本側の知見を伝えることが必要である。

・「ベトナム建設法令と円借款協定・JICA調達ガイドラインの優越関係」に関し後者が国際協定の一部として優先すること、またODA契約上の未払いやトラブルが実務上絶えないことに関し、その改善を促すことについて、「日越共同イニシアティブ」の場等を通じて絶えずベトナム側に働きかけていくことが必要である。

<問題意識・課題と、対処方針案>

①海外建設協会：OCAJIによる要望・申入れ（2013年5月及び11月）

世銀の協力のもとで進められた「政令48号の改正案」（前述①の案）について、同協会は、外国人弁護士事務所（Pinsent Masons 法律事務所）のアドバイスも踏まえながら、日本の国交省とも連携して、2013年5月及び、11月の二回にわたり、下記の点につき、ベトナム建設省建設経済局長：DG-CE of MOC等に対し、要望・申し入れを行った。（このことも功を奏して、前述①の「当初案」の改正は時期尚早ということで、前述②のとおり小幅改正にとどまり、時期がずれることになったのではないかと推測される）

●新規追加点について

- ・分割払いできる条件が追加明確化されたが、条件の一層の明確化を図るとともに、濫用を謹んでいただきたい。（同改正案18条4項）
- ・契約履行状況を監督したり、完成物件の検査証明を行う発注者代理人や、コンサルタントを雇う権限が設けられたが、権限の明確化を図るとともに、手続きの重複化を招かないようにしていただきたい。（同改正案26条1項）
- ・工期延長ができない工事変更について、当事者合意が得られない場合には、ベトナム法令に基づく新契約により工事を行うとされているが、別注条件の明確化を図っていただきたい。（同改正案34条2項）

●既存規定の課題について

- ・円借款など ODA 資金による国際契約条項が、政令48号規定に優先するよう明確化していただきたい。（既存48号政令の1条3項）
- ・価格調整に関し、上位機関（投資決定者）による事前承認の有無にかかわらず契約に基づく支払いをお願いしたい。（遅延利息の明確化）（同政令34条1項）
- ・大規模で長期化する工事において、過度に工程表を作成する負担をかけないでいただきたい。（同既存政令14条4項）

●併せて、事業官庁や事業実施ユニット：PM への指導

- ・政令等に沿った迅速かつ円滑な事業の実施を促し、支払いなど履行面での遅れが出ないようにご指導いただきたい。
- ・2012年10月から運用を「義務化」された円借款における JICA 標準入札書類、及びこれに基づく契約の遵守をご指導いただきたい。

②国際協定とベトナム法との優越関係

●ODA 資金によるプロジェクトの建設契約について、ベトナム関連法令が国際協定に齟齬する場合には、国際協定：treaties が優先することが、「2013年政令48号」等で規定されている。大きな論点として、円借款の交換公文：E/Nは国際協定に該当するといえるが、その下の、借款協定：L/Aは国際協定なのか、また、L/Aには一般的に「JICA 調達ガイドラインに従うこと」と規定されており、この「JICA 調達ガイドライン」をどこまで遵守すべきかが議論となる。（同ガイドラインに従って、一般条項、特記条項等で構成される標準入札書類：SBDが作成される）他方で、建設契約はベトナム法制度に準拠すべきものと随所に規定されていること、強行規定として拡大解釈しがちであること、また、契約変更により国家に生じた損害は契約変更した職員個人が賠償しなければならないため、（注：日本の国家賠償法のような無過失による免責規定が不明確とされる）発注者側は、どうしても契約変更（工期延長・増額変更）について保守的・慎重となる傾向が強い。

→法制度整備支援にあたっては、法規範意識の向上、コンプライアンスという面も重要であり、世銀やADBとも連携した取組みが望まれる。

→在越日本大使館からの働きかけもあり、MPIの日本担当課長から「L/AはODA管理政令38号でいう国際協定に含まれる（同政令6条、30条）」との言質を内々得た。今後、「日越共同イニシアティブ：WT11-2」等の場において、更に詰めて行く必要がある。

③標準入札書類の使用義務化

●ODAプロジェクトの建設工事においては、近年、前述したJICA作成の「標準入札書類：SBD」の発注者使用が義務化されたが、その使用の徹底が期待される場所である。

●SBDのうち、一般条件書はFIDIC建設工事編の「MDB（国際金融機関）2010年版」を採用している。

（注）これまでベトナムODAではかなり古いFIDIC版しか採用されなかった。

●他方、特記条件書はJICA独自のものであるが、ベトナム政令・通達においてともすれば知らないうちに追加規定される過度の検査や不要な書類提出を阻止できるよう、特記条件書において、排除規定を明確化するよう細心の注意を払うべきである。

④積算見積基準・労務単価及び契約管理の近代化

前述（２）④のとおり、建設経済局 MOC は、政府の「建設コスト積算基準」が市場経済に照らして適正でなくなつたと考えており、積算見積もり管理及び建設工事契約管理の支援（政令 112 号等の改正を含む）について、日本側から専門家の派遣等技術協力をしてほしいと要望、2013 年春に、日本政府に対し JICA 技術プロジェクトの実施要請を行った。

他方、ベトナム円借款プロジェクトの積算単価や歩掛りが低すぎることは、以前から日系建設業者の間では問題となつており、最近においては「一般管理費等の経費率に日越間で差異があることから、ODA 円借款プロジェクトの契約交渉に大きな問題が生じている（M建設）」との指摘あり。

→ベトナム建設省も「建設コスト積算基準が市場経済に照らして適正でない」と認識していることから、できるだけ早く、外務省等関係部局に対し JICA 技プロの採択等を働きかけるべき。他方、円借款における一社入札問題（入札価格の高止まりにつながる恐れあり）やベトナム政府の財政逼迫問題とも絡んで、建設省：MOC のみならず交通運輸省：MOT 等の事業実施省庁も、コスト管理が大きなテーマとなっている。

現在、品質管理と積算見積基準の適正化を併せて行う技プロの採択が検討中と聞く。OCAJI としてもバックアップをしていく必要がある。また、技プロ採択を待たずとも、ワークショップや、「日越共同イニシアティブ作業部会 WT 11-2」等の場を通じて、日本側の知見を根気強く伝えていくべき。前述（２）⑤のように、OCAJI 中山常務等により、日本側の知見をベトナム実務者の前で講演することが、良い例ではないか。

⑤ODA プロジェクトにおける契約上の未払いや、トラブルなど実務上の問題が依然として絶えない。

→「日越共同イニシアティブ WT11-2」では、行動計画の目標の一つとして、「ベトナム政府は、円借款工事に関し、E/N, L/A, JICA 調達ガイドライン等が、政令 48 号の規定よりも優先することを確認する通達等を策定する」、「2012 年 10 月からその使用が義務化された、円借款における JICA 標準入札書類（Standard Bidding Document）及びこれに基づく契約の遵守に対して、ベトナム政府は地方政府へ指導及び、啓発セミナー等を行う」ことを掲げており、この実現に向けて最大限努力する。

→OCAJI は、引き続き、国交省・大使館・JICA 等と連携しつつ、必要に応じ関係省庁へ直接要望を行うものとする。

(3) 建設品質管理

- ・ 2013年に新たに制定された政令15号の下で、建設工事の品質管理が更に推進されるよう、JICAの技プロ採択やワークショップ開催等を通じて日本側の知見を伝えることが必要である。

<問題意識・課題と、対処方針案>

① OCAJIによる要望・申入れ（2013年5月及び11月）

同協会は、改正された「2013年政令15号」について、日本大使館・国交省と連携しつつ、2013年5月及び11月の二回にわたり、下記のとおり、ベトナム建設省 MOC-SACQI 局長に対し、申し入れを行った。

- 「改正政令8条」で建設工事に参加する企業及び個人の能力に関する情報が公表されることとなっており、基本的には歓迎すべきことだが、個人情報・プライバシーとの関連にも配慮していただきたい。

- 新たに導入された State Authority による設計審査（照査）（同20、21条）について、運用の方法によっては、設計変更や Design Build 契約等における設計の確定の際の遅れにつながる可能性がある。この結果、事業工程の遅れによる追加支出につながる可能性があるので、そうならないように指導をお願いしたい。

② 「日越共同イニシアティブ・フェーズ5」の分科会（建設契約管理）における要望・申入れ 前述の「2.0.はじめに」で言及した、「日越共同イニシアティブ・フェーズ5」の分科会（建設契約管理）の場において、2013年11月、日本側（座長は大成建設・柳井ベトナム事務所長、メンバーは大使館・JICA・OCAJI・弁護士等）から、以下の点を含め、「政令15号」の更なる改善につき申し入れを行なった。

- 外国基準適用時の翻訳の簡素化（政令15号5条）

- EPC や設計施工計画時の設計照査の簡素化（同政令20条、21条）

- 保証期間：Warranty Period と、工事瑕疵担保期間：Defects Liability Period との同義性について（同政令34条、35条）

③ 今後は、前述（2）のプロジェクトが採用されれば、その中で、建設工事の一層の品質確保のため、職業技術者資格制度の改善に加えて、建設業者の登録制度や評価制度（経営事項審査、工事成績評定）、そのための各建設会社の財務状況等のデータ整備を検討すること（MOC-SACQI 又は MPI）が考えられるのではないか。なお、現在、品質管理と積算見積基準の近代化を併せて行う、技プロの採択が検討中と聞く。

(4) 建設業制度

・外国建設会社は建設工事契約ごとに許可が必要だが、良質な地場業者確保のため（JV 又は下請けとして）、日本流の建設業者の登録制度・評価制度が導入できないか、前述の技術移転プロジェクトの採択を含め、検討が必要と考える。

<問題意識・課題と、対処方針案>

日本の建設業法のように建設業許可制度や監督処分等の制度は存しないものの、外国建設業者の場合、建設工事一件ごとに許可が必要とされている。建設工事の一層の品質確保のため、いかに信頼できる地場の建設業者（JV パートナーや下請として）を確保していくか、という観点から、職業技術者資格制度の改善に加えて、建設業者の登録制度や評価制度（経営事項審査、工事成績評定）、そのための各建設会社の財務状況等のデータ整備を検討することが考えられるのではないか。

(5) 土地収用（土地回収）

- ・関連法令：「2003年土地法」第2章第4節（38条～45条）
- ・2013年に改正された「土地法」（未施行）が、2014年7月に施行予定であり、同時に関連する政令通達を整備する予定と聞く。土地収用の遅れは日系ゼネコンによる建設工事の円滑な進捗を妨げている大きな問題であり、日本の土地政策全般（土地収用・土地補償、鑑定評価、地価公示、過去の地価対策、土地税制等）について、日本の関連組織（不動産鑑定士協会連合会等）と連携しつつ、日本の現行システムから過去の経験・知見まで、幅広く、ベトナム政府実務担当者へ知ってもらうためのセミナー開催等の方策を検討することが必要である。

<問題意識・課題と、対処方針案>

①土地政策分野については、ベトナムの不動産開発・都市開発に熱心である韓国建設企の意向をバックに、韓国政府や土地関連団体が、ベトナム政府土地関連部局を、数年前から支援をしているところ。最近でも、報道によれば、韓国政府は、2013～2016にかけて、MONRE に対し「多目的な土地情報システムの構築」について4億円強の技術協力支援を行う旨を表明したとのこと。

②日本からの支援において

a) ODA 案件について、事業者：PO(Project Owner)と、実際に用地買収を担当する地方人民委員会：PPC との連携が十分でなく、立ち退き住民等への補償も十分でないことから、事前の用地買収が進まず、支障を来している事例が多いこと。

b) 東急電鉄によるビンズン省における都市開発、大和ハウスが手がけるハノイ郊外の工業団地造成等の面的開発の事例も出てきていること。

c) 日本国土交通省・ベトナム建設省との間でエコシティ開発推進に関する協力覚書が締結されたこと（2013年10月）、などから、ベトナムへの土地法制に関する支援を開始することが大切ではないか。例をあげると、

a) 日本の土地政策全般（土地収用・補償、鑑定評価、地価公示、過去の地価対策、土地税制等）について、関連組織（不動産鑑定士協会連合会等）と連携しつつ、日本のシステムから教訓まで、先ずベトナム政府の実務担当者へ広く知ってもらうためのセミナーの開催。

b) 先方政府職員の招聘・受入れ、など、即実行できることからはじめていくことが必要であるとともに、中期的には、土地法の全面改正を踏まえた関連政令整備や、韓国政府とのデマケ・連携等も視野に入れながら、検討を進めていくことが必要でないか。

③今後、「改正土地法」に関する政令・通達等の整備が進められていくと思うが、根気よくフォローするとともに、当面、2014年実施のベトナム建設省住宅不動産市場局への追加ヒヤリングにおける具体的な提言を踏まえ、検討していくことが必要。

→2月26日に開催された「土地・不動産法制セミナー」には、直前の誘いにもかかわらず、日本側民間（ゼネコン、商社等）が30名ほど傍聴参加された。予想以上に、不動産開発系分野にも関心があることがうかがえた。

（6）鑑定評価・地価公示

- ・ 関連法令：「2003年土地法」第2章第6節（54条～60条）
- ・ 法整備支援の可能性については、前述（5）土地収用（土地回収）と同じ。

<問題意識・課題と、対処方針案>

前述（5）土地収用（土地回収）と同じ。

(7) 不動産業制度

- ・関連法令：「2003年土地法」第2章第7節（61条～63条）、「2007年不動産事業法」、「2005年住宅法」、「2009年決議51号」
- ・近代的な不動産市場に対応し、不動産ビジネスの構築を目指すため、前述の「不動産事業法」や、「住宅法」の改正作業に着手しており、2014年内の法案成立、2015年内の施行を目指しており、国土交通省からの働きかけもあり、既に日本の「宅建主任者制度」や「手付保証金制度」を参考としている模様。同時並行して、関係政令や通達が整備される予定と聞く。最近においては、日系ゼネコン・鉄道会社・商社・デベロッパー等も、ベトナムでの不動産開発・都市開発に興味を有しているところであり、日本の不動産開発や住宅政策一般（住宅金融支援機構制度を含め）について、日本の現行システムから過去の経験・知見まで、幅広くベトナム政府実務担当者へ知ってもらうためのセミナー開催等の方策を検討することが必要である。

<問題意識・課題と、対処方針案>

①過去において、日本政府から支援を受けているためか、好意的な印象をうけた。先方の関心がある事項（手付金・保証制度、宅地建物取引業者制度等）について、先ず、関連組織（不動産関連の団体）と連携しつつ、日本のシステムから教訓まで、次に、ベトナム政府の実務担当者へ広く知ってもらうためのセミナーを開催し、先方政府職員の招聘、受入れなど、すぐに実行できることからはじめていくことが重要である。中期的には、「不動産ビジネス法」等の改正を踏まえた関連政令整備や、韓国政府とのデマケ・連携等も視野に入れながら、具体策の検討を進めていくことが必要である。

②今後、「不動産事業法」及び「下位政令」の整備が進められるとともに、他方、「住宅法」関連の改正内容が詰められていくと思慮するが、根気よくフォローしていくことが必要である。当面、前述（2）③の追加ヒヤリングにおける具体的な提言を踏まえ、検討していくことが必要である。

→2014年2月26日に開催された「土地・不動産法制セミナー」には、直前の誘いにもかかわらず、日本側民間（ゼネコン、商社等）が30名ほど傍聴参加された。予想以上に、不動産開発系分野にも関心があることがうかがえた。

以上

業務委託先： 一般社団法人 海外建設協会（OCAJI）