

No.	Questionnaires 質問	Answer 回答	Required document 必要な書類
I	INDIVIDUAL 個人		
1	<p>Can an individual buy a condominium? 個人がコンドミニアムを購入することは可能か。</p>	<p>YES Foreign organizations and individuals who are allowed to enter Vietnam for a period of at least 03 consecutive months;</p> <p>可能。 最低3ヶ月以上ベトナムの滞在が許されている海外の組織また個人なら可能</p>	<p>(a) Local Vietnamese individuals and organizations; 現地ベトナム人、ベトナムの組織</p> <p>(b) Overseas Vietnamese who satisfy legal requirements under the laws to purchase apartments/houses in Vietnam; ベトナムのアパートメント/家を購入するための法もとの法的書類を完全に用意できる海外ベトナム人</p> <p>(c) Foreign individuals and companies are also allowed to purchase apartments from residential projects in Vietnam. The categories of foreigners allowed to purchase apartments in Vietnam are as follows: 海外の個人、組織はベトナムの住宅プロジェクトからもアパートメントの購入が許されている。</p> <p>(i) foreigners who have direct investments in Vietnam or holding management position in a company operating in Vietnam; ベトナムで直接投資をしている、もしくはベトナム展開している企業のマネジメント職の外国人</p> <p>(ii) foreigners who have made contribution to Vietnam and such contribution has been recognized by the President or the Prime Minister of Vietnam; ベトナムに寄付をし、それがベトナムの社長や総理大臣に認められてる外国人</p> <p>(iii) foreigners who have university degrees or higher education level and are currently working in socio-economic fields, and those who have special knowledge which Vietnam needs;</p>

			<p>大学学位かそれ以上の就学資格を有し、かつ現在社会経済関連で働いているかベトナムのニーズに対して特別な知識を有している者。</p> <p>(iv) foreigners married to Vietnamese citizens; ベトナム人と結婚した外国人</p> <p>(v) companies with foreign-invested capital operating in Vietnam which are not a real estate trading companies and have a demand of residential accommodation for its employees. 不動産貿易企業や従業員宿泊施設の需要を持つ企業を除く、ベトナムでの事業展開のための海外投資を有する企業</p> <p>Foreign individuals are permitted to own apartments for a maximum term of 50 years and foreign companies are permitted to own apartments for a term equal to the term recorded in its investment certificate. 海外の個人は最大 50 年間アパートメントを所有することが認められており、海外企業は投資証明書に記録された同じ期間アパートメントを所有することができる。</p>
2	Registration method and tax? 登録方法と税金	<p>Total costs by Buyer: 6% Total costs paid by Seller: 0.2% VAT: 5% Registration Fee for Real Property: 1% Registration of Title: VND 20,000 Notary's Fee: 0.2% Land use right transfer contract: VND10,000,000 バイヤーの総コストは 6% 販売者が払う総コストは 0.2% VAT 5% 不動産の登録費 1 % 権利登録 20000 ベトナムドン (≒ 1 USD) 公証人費 0.2% 土地の建設物転用利用費 10,000,000 ベトナムドン (≒ 500USD)</p>	<p>1. Valid visa 2. Passport 3. Present at the Notary Office for the signing, all contract Purchase and the real estates company and notary public will prepare Sales Contract.</p> <p>1. 有効なビザ 2. パスポート 3. 契約のために公証人オフィスで書類を提示し、全ての契約購入と不動産会社、公証人で販売契約書を準備する</p> <p>When we transfer the individual Red Book (Condo's title) to the each buyer. It is required a Notary Public to witness the transaction and ensure it is in compliance with the laws. That's the purpose of the</p>

			<p>notary public. We can hire independent notary public, or state owned notary public. The Notary will prepare a Sales Contract, buyer, seller and notary will sign on it. The purpose of the notary office is to make sure the buyer and seller are both in compliance with the law and being protected. It is a similar process in Western countries, but we call it "Escrow office".</p> <p>私たちが個人レッドブック（コンドミニアムの権利）をそれぞれのバイヤーに移転する際、取引の証人のためと法もとのコンプライアンスを確かにするために公証人サインが必要になる。これが公証人の存在意義であり、独立公証人を雇うか州の公証人を使う。</p> <p>公証人は販売契約書を用意し、バイヤー、販売者、公証人はそれにサインする。公証人オフィスの目的はバイヤーと販売者の両者が法の下でのコンプライアンスを遵守し、かつ守られていることを確かにするためである。</p> <p>これは西洋諸国と似たプロセスであるが、我々はこれを” Escrow office” と呼ぶ。</p> <p>※Escrow = 条件付捺印証書</p>
3	Restriction and resale tax? 制限と転売時の税	Individual can only sale after 12 months of purchase 個人は購入 12 ヶ月経過後から販売可能	<p>Tax by Seller: 0.2% 販売者による税 0.2%</p> <p>Personal Income tax: 25% (Seller) 個人収入税 25% (販売者)</p> <p>VAT: 5% (Buyer) VAT 5% (購入者)</p>
4	Rental option after purchase? Procedure 購入後のレンタルオプション 手続き	<p>YES Vietnam's strong pro-landlord rental market ベトナムの協力的なプロアパート経営者レンタル市場があります</p>	<p>Both parties can freely negotiate the rent. Rents are well paid in advance and interest charged on late payments. 両当事者は家賃を自由に交渉出来る。家賃は事前に十分支払われ、余剰分は後の支払いに充てられる。</p> <p>Tenant security: If payment delayed by 15 days landlord has the right to terminate the contract by sending 3 day written notice. テナントセキュリティ もし 15 日を過ぎて支払いが遅れた場合、家主</p>

			<p>は通知を送って3日以内に契約を終了する権利を有する。</p> <p>Landlord is not entitled to return the security deposit and penalty (if any). 家主はセキュリティ預金とペナルティを変換する権利を有さない</p>
5	<p>Bank transfer of rental income? 家賃収入の銀行移転</p>	<p>YES 可能</p>	<p>Rental money can be transferred any banking account in Vietnam of the Landlord. 家賃は家主のベトナムのどの銀行口座でも移転可能。</p> <p>And Landlord can transfer out the money after satisfied all taxes. 家主は満たされた全ての税控除後お金の搬出が可能</p> <p>Rental income: 20% (Flat rate for Foreigner) VAT: 10% 家賃収入：20% (外国人に対して均一レート) VAT: 10%</p> <p>The tax levied on the average annual income on a rental apartment/property in the country. 上記の税はその国のアパート/不動産収入からの平均年収に課せられる。</p> <p>Deduction of any other costs, which a landlord normally pays - management charges, buildings insurance, realtor agency fees, etc. Either chooses a standard percentage deduction (if available) or typical actually incurred costs. If real estate tax is normally payable by the landlord.</p> <p>>>>Rental income is considered as business income, after deduction of allowed expenses and landlord pay a flat rental income tax of 20%.</p>
	<p>Bank transfer of rental income?</p>	<p>YES</p>	

			<p>管理運営費、ビル保険、仲買会社エージェントへのフィーなど通常家主が支払うような、他のどんな控除も、基本パーセンテージ控除(可能な場合)か典型的な実際の損失負担コストのどちらかを選ぶ。</p> <p>>>>許可された支出の控除と家主が20%の均一家賃収入税を支払った後の家賃収入はビジネス収入として見なされる。</p>
6	Bank loan 銀行ローン	<p>YES, for Vietnamese Short-term loan: 1 year Mid-term loan: max 5 years Long-term loan: more than 5 years</p> <p>ベトナム人なら可能 短期ローン1年 中期ローン最高5年 長期ローン5年以上</p>	<p>Interest rate: 12% 金利レート: 12%</p> <p>Payment in installment: Monthly 分割払いの支払い: 月々</p> <p>Procedure and documents: (1) Household registration book, age shall not exceed 60 years old for man and not 55 years old for women at the end of the loan term. (2) Financially capable in assurance loan payment. (3) Asset collateral (4) Proof of marriage status (5) Purchase and Sales of Real Property (6) Proof of income for repayment of loan (7) Labor contract (8) Paystub 手続きと書類 1. 世帯登録本、ローン終了時に男性は60歳女性は55歳を超えてはならない。 2. ローンの支払い保証が財政的に可能 3. 資産担保物件 4. 結婚状況の証明 5. 不動産の購入、販売 6. ローン払い戻しのための収入証明 7. 労働契約 8. ペイスタブ (経営者が従業員に渡す書類の1種)</p>
6	Expenses (monthly amount) 費用 (月々)	<p>Payment method in form of cash collect by the bill servicer at the house or bank transfer ビルサービス係もしくは口座振替方式によっ</p>	<p>Electricity: USD50-150 Water service: USD20-30 Gas: USD20-40 Internet: USD5-10</p>

		て現金の形で支払われる。	Property management: USD0.25-0.50/m2 電気代：50-150USD 水道代：20-30USD ガス代：20-40USD ネット：5-10USD
II	CORPORATION (Purchase a condominium and a store) 法人（コンドミニアム、ストアの購入）		
1	Required documents (buyer preparation) 必要書類（バイヤー準備）		<p>1. Valid visa 2. Passport 3. Present at the Notary Office for the signing, all contract Purchase and the real estates company and notary public will prepare Sales Contract.</p> <p>1. 有効なビザ 2. パスポート 3. 契約のために公証人オフィスで書類を提示し、全ての契約購入と不動産会社、公証人で販売契約書を準備する</p> <p>When we transfer the individual Red Book (Condo's title) to the each buyer. It is required a Notary Public to witness the transaction and ensure it is in compliance with the laws. That's the purpose of the notary public. We can hire independent notary public, or state owned notary public. The Notary will prepare a Sales Contract, buyer, seller and notary will sign on it. The purpose of the notary office is to make sure the buyer and seller are both in compliance with the law and being protected. It is a similar process in Western countries, but we call it "Escrow office".</p> <p>私たちが個人レッドブック（コンドミニアムの権利）をそれぞれのバイヤーに移転する際、取引の証人のためと法もとのコンプライアンスを確かにするために公証人サインが必要になる。これが公証人の存在意義であり、独立公証人を雇うか州の公証人を使う。</p> <p>公証人は販売契約書を用意し、バイヤー、販売者、公証人はそれにサインする。公証人オフィスの目的はバイヤーと販売者の両者が法の下でのコンプライアンスを遵守し、かつ守られていることを確かにするためである。</p>

			これは西洋諸国と似たプロセスであるが、我々はこれを” Escrow office” と呼ぶ。 ※Escrow = 条件付捺印証書
2	Registration method and tax Time of condominium purchase Fixed property tax 登録方法と税 コンドミニアム購入の時間 固定資産税	Total costs by Buyer: 6% Total costs paid by Seller: 0.2% VAT: 5% Registration Fee for Real Property: 1% Registration of Title: VND 20,000 Notary's Fee: 0.2% Land use right transfer contract: VND10,000,000 バイヤーの総コストは6% 販売者が払う総コストは0.2% VAT 5% 不動産の登録費1% 権利登録 20000 ベトナムドン (≒ 1 USD) 公証人費 0.2% 土地の建設物転用利用費 10,000,000 ベトナムドン (≒ 500USD)	
3	Restriction and tax of resale 制限と転売にかかる税	No restriction 制限無し	Tax by Seller: 0.2% Personal Income tax: 25% (Seller) VAT: 5% (Buyer) 販売者の税金 0.2% 個人収入税 25% (販売者) VAT5% (バイヤー)
4	Rental option after purchase? Procedure 購入後のレンタルオプション 手続き	Yes Corporate Income Tax: 25% VAT: 10% 可能 企業収入税 25% VAT10%	Company required to register real estate rental capacity to the business license with the proof of financial capacity of 6 billion VND equivalent to USD285,000 submit to DPI or hire a real estate company. その企業は 285,000USD と同等の 6billion ベトナムドンの財務力の証明を DPI へ提示するとともにビジネスライセンスへ不動産賃貸資格を登録する必要がある
III	MASTERS VIETNAM		
1	Lease of as opposed to the Vietnamese in Masters Vietnam	Vietnamese with ID card can lease from Masters Vietnam's realtor. ID カードを持つベトナム人はマスターズベトナムの不動産仲買業者からリースできる。	

2	Lease of as opposed to the foreigner in Masters Vietnam	Foreign with 3 months validity visa, Masters Vietnam's realtor. 3ヶ月以上有効のビザを持つ外国人、マスターズベトナムの不動産仲買業者
IV	A SALES METHOD EFFICE FOR A JAPANESE BUYER 日本人バイヤーへの効果的な販売方法	
1	Sales of as opposed to the Vietnamese in Masters Vietnam	Cash payment or bank transfer in Vietnam. 現金支払いかベトナムでの口座振替
2	Sales of as opposed to the foreigner in Masters Vietnam	<p>Foreigner must open a capital contribution account and transfer money into this account for payment of the condo. From the capital contribution account transfer to Masters Vietnam, this is to protect the foreign buyer after they proceed with the sales they can transfer out of Vietnam after satisfied the Individual income tax requirement.</p> <p>外国人は投資金口座を明けておかねばならず、コンドミニアムの支払いのためにこの口座へお金を振り替えねばならない。投資金掛金口座からマスターズベトナムに振り返られる。これは海外バイヤーを、求められた個人収入税を満たした後ベトナムから投資金を転出できるのを守るためである。</p> <p>In order for any Foreign Direct Investment (FDI) to be transferred out of Vietnam after an investment, it is required the investment money must be contribute to the capital contribution account, which will be monitor by the bank and amount greater than 10 Million USD it will also monitor by the State Bank. This is to proof that the foreigner has contributed their investment in Vietnam and it will have a basic to transfer out of Vietnam at the end of the investment period. Any money is being profit thru an investment in Vietnam must pay the taxes after deduction of investment originally made. For example, an investor contributed 10 Million USD thru the capital contribution account, and profit 5 Million at the end of the investment, they will able to transfer out 10 Million (no tax) and pay taxes on the 5 Million USD profit only.</p> <p>投資後ベトナム外に転出されるどんな海外直接投資にも適切に、投資金は銀行によるモニタリングと 10Million USD を超える額は州銀行にもモニタリングされる必要があるため、投資金掛金口座に振り返られる必要がある。これは外国人がベトナムに彼らの投資金を投資した証明になると、投資期間の終わりにベトナム外に転出される原則を持つ。ベトナムへの投資を通じて利益になるどんなお金も元本を控除した後、税を払わなければならない。例えば、ある投資家が投資金掛金口座を通して 10million USD を預け、投資期間が終わって 5million の利益、この場合元本 10million USD (無税) を転出でき、5million USD に対する税を払う。</p>