



VINACOMPASS

50 年権利のアパートを購入する不安：使用期間が終了した後はどうなるか？

2021 年 6 月 16 日-15:31 | 不動産



現在、市場に出回っている手頃な価格のアパートの多くは、長期所有ではなく、50 年使用権の対象となっています。魅力的な価格にもかかわらず、多くの人が心配している問題は、「期限が切れると家を失うのか？」です。

多くの人が 50 年使用権のアパートを購入しましたが、彼らは数年住んでいますが、このアパートの使用権がどんなものか本当に理解しておらず、50 年の期間が満了後、どうなるかわかっていません。

Ms Phương はハノイの Nam Tu Liem, Me Tr.にある、高級マンションに 2 年以上住んでいますが、まだ Pinkbook(登記簿)が発行されておらず、心配しています、いつ発行されるかもわかりません。借入の為に Pinkbook が必要になった為、Phương さんは投資家のところに質問をしに行きましたが、行政機関が発行するのを待っていると回答されました。彼女が住んでいたマンションは当初は、オフィスビルとして計画されていましたが、後に投資家によってオフィスマンションに変更されました。彼女は「このマンションは 40 階建てです。3 階から 34 階まではベトナム人向けの 50 年使用権(Pinkbook)と外国人向けの 50 年リースホールド契約、35 階から 40 階は長期所有権のマンションです、こちらには既に Pinkbook が発行されています。」と言いました。





VINACOMPASS



Phuongさんの心配は、アパートとオフィス(officetel)と両方の仕様を持っている物件を購入した、他の大勢の人と同じ心配です。政府や省庁に、オフィステルアパートの認可の難しさを取り除くよう繰り返し求めてきましたが、実際、多くのオフィステルアパートはまだPinkbookが発行されていません。

上記の状況に直面して、2021年初頭、ホーチミン市不動産協会(HoREA)は、Covid-19パンデミックの深刻な状況の中で、数千のオフィステルアパートと80,000を超えるコンドテルアパートにPinkbookが発行されていない問題を踏まえ解決策を提案する文書を政府と省庁に送りました。

また、2020年10月には、政府機関は、新しいタイプの不動産(観光アパート、観光用ヴィラ、宿泊施設と組み合わせたオフィス)の土地利用と土地に付随する他の不動産の所有権の改正と所有権の問題を研究するよう天然資源環境省に要請する通知No.33/TB-VPCPを発行しました。

50年の使用期限を持つアパートのPinkbook発行を促進する多くの文書がありますが、まだ多くの購入者は待っており、いつ権利の証明書を手に出来るかは誰もわかりません。

最近、50年使用権のアパートは、次のような市場へ投入され多くの購入者を引き付けることに成功しています。ハノイのThanh Xuan、Hanoi(125 Hoang Ngan)アパート、TNR The Nosta 90 Duong Lang、ホーチミン市のタンビン区 Republic Plaza、Cong Hoa Garden、3区 CT Plaza Minh Chau、10区 Charmington La Pointe など多くの投資家によって市場に導入されています。





VINACOMPASS

現在、販売されている 50 年使用権のアパートは、同じ仕様で販売されているアパート比べても約 15%安く、近隣のアパート価格よりも 30%も安いです。その理由は、投資家が土地の賃料を 50 年間支払うだけで済むのに対し、長期に与えられたアパートプロジェクトでは、投資家はすべての土地利用料を支払わなければならないからです。したがって、50 年使用権のアパートは高すぎず、ほとんどの人の経済的支払い能力に適しています。



古くからアパート不動産業者である Minh 氏は、「多くのプロジェクトで、50 年使用権と長期使用権のアパートでは、同じ品質でも、販売価格は数億ドンから数十億ドンまで異なるので、多くの人々が長期権利アパートではなく 50 年使用権アパートを選択します。異なるのは使用できる期限が Pinkbook に記載され決まっている事です。この業者によると、50 年使用権のアパートは、多くの場合、一等地にあり、プロジェクト内にオフィスが統合されているため、賑やかな住宅コミュニティが生まれ、生活に便利のため多くの購入者を魅了しています。

この業者は、「50 年後、所有者はどのように変わるのか」という質問に対して、次のように断言しました。再び使用を続けたいなら行政に土地利用費用を支払えば、あなたはそれを使用し続けるでしょう」。しかし、業者が 50 年の所有期間について交わした売買契約では、その後の使用権の問題は契約に記載されていません。

使用期間満了時の 50 年マンションの法的な問題については、まだ不明である。Le Quang Hung 建設副大臣は、複雑な問題が多いため、50 年と 70 年のアパートの法規制はまだ建設省によって検討されていると述べた。具体的には、50 年または 70 年の期限が切れた後、こ





VINACOMPASS

のアパートを所有している人は、滞在を続けることができるのか？使用期限切れになった場合、所有者の権利はどうなるのか？注意深く検討する必要がある問題だと。

弁護士の分析によると、現行の法律によれば、住宅プロジェクトは国から 50 年間の使用許可を割り当てられた土地に建設した後に、投資家が使用目的を住宅に変換申請した場合、プロジェクトファイルには、土地の使用は 50 年間割り当てられると記載されていますが、住宅購入者の Pinkbook には、長期的かつ同等の権利が記録されます。ただし、商業目的とする、オフィスビルなどのタイプのアパートの使用年数は 50 年です。使用期間が終了すると、土地使用料を再度支払う必要が生じる可能性があります。



Basico Law Firm の会長である Truong Thanh Duc 弁護士は、50 年使用の Pinkbook があるアパートと長期のアパートの最大の違いは、土地が期限切れになった後の権利であると述べました。プロジェクトの期限が切れると、省の安全基準を満たしていない古いアパートは、新しく立替えるか、他の場所で新たなアパートを建てる必要があります。新しく建てられた、アパート価格は購入当時の法律に基づいており、プロジェクトの権利は維持されます。一方、50 年の使用期間が満了したアパートに関して所有者は、給付も保証も受け取る事は出来ません。

出展元: CAFE.VN





本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

Tel: 028-36361188 Mail: vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

