



VINACOMPASS

# 不動産供給を操作する5つの利益相反！

2021年7月11日(日)



一部の専門家によると、土地政策を立案する人々の自身利益の問題が、不動産の供給を操作する原因となっています。

土地使用権市場の管理と開発に関する最近のセミナーで、国家金融監督委員会のホアン・キム・フエン博士とグエン・ティ・ゴック・ハ修士を含む研究チームは、公的管理部門(国家管理機関)はベトナムの不動産供給に大きな影響を与える事を強調しました。これらは、計画の決定、計画の調整、土地利用目的の変更、地価評価額の決定などを行う権限を持つ局です。このグループには、コンサルティング、計画、建設からプロジェクト契約を獲得するユニットを決定し、建設に至る供給の規格と品質をも決定するため、不動産業界のビジネスに影響を与える力を持っています。

Nguyen Thi Ngoc Ha 氏によると、現在、この公共部門には5つの利益相反があり、「供給が操作される原因となっています」。





第一に、所管官庁は計画の承認、計画の変更または補足計画を承認することができますが、情報の開示または利害関係者との協議を形式化するのが遅れた場合の説明については責任を負いません。同氏は、また、パブリックコメントを収集する計画を公表することに関する規則は適切であるが、管理機関の構成、内容、および説明責任の仕組みに関する具体的な基準は利用できないと述べた。「PAPI2018によると、自分たちが住んでいる土地利用計画について知っている人は25%に過ぎず、土地利用計画についてコメントに参加する機会があるのは30%未満です」と述べています。このような理由により、計画の利害関係者から意見を収集するプロセスが減少または無効になり、市場情報の歪みにつながり、これまで続いた投機と収益への集中現象が発生します。

第二に、所管官庁は、土地利用目的を変更することを決定し、関連プロジェクトのための請負業者を選択します。Ha氏は、計画、補足、計画の調整を通じて地方地区人民委員会の権限の下で土地利用の目的を変えることは、価値と価格に大きな違いが生じると述べました。しかし、土地利用権の複雑さ、不動産管理は依然として混乱しており、価格メカニズムは市場の需要と供給を正確に反映していません。そのため、手数料や税金を計算する際に、多くの部門や部署で土地利用権管理にさまざまな種類の価格がもたらされました。これは開発における土地政策の腐敗に発展する脆弱性です。「供給の法則に従って市場が決定されない場合、需要、市場情報は歪められ、市場支配力は完全な情報を持つグループに属する」と述べ、これは、地元の政治家と請負業者の間に利益グループを形成することができます。また、例外を申請するためにより高い品質を提示することによって、公的入札の代わりに請負業者を任命するという選択も一般的です。その結果、多くの低品質の請負業者が不動産やインフラプロジェクトに参加し、損失を引き起こし、資源を無駄にし、市場供給の付加価値を低下させます。

第三の利益相反は、管轄当局が土地利用目的計画の変更を行う事を承認されており、これらの変更を期間内に実施することが許可されていることです。研究チームによると、多くの省や都市では、同期された計画品質の欠如、思考の欠如、長期的なビジョンのために何度も計画を調整してきました。例えば、国民議会(2019)の監督結果によると、全国に1,400のプロジェクトが計画のために調整されており、そのうち5~6回調整されたプロジェクトがあることを示しています。ハノイは、最大70%の現地計画調整率を有し、ホーチミン市では40%以上である。研究チームが指摘した注目すべき点は、計画の調整から調整済み計画の実施までの時間が非常に短く、おそらく同じ期間であるということです。この活動における短期的思考によって引き起こされる間違いを急激に増加させる。さらに、投資家の利益に応じて、環境、景観、技術インフラに影響を与える計画が依然として恣意的である場合があると述べ、その結果、一部の





投資家は制裁を受けたが、計画と計画の調整が不十分だった事と、プロセスが間違っていたため、管轄当局が説明する必要がある制裁を受ける必要がない場合もありました。

第四に、大規模な当局の供給を受けているが、独立したコンプライアンス監督の欠如と、結果の前に適切なタイミングでの説明責任が必要になります。例えば、地方の人民委員会は、大規模な地方の多くのプロジェクトで計画や土地利用の策定、実施、および管理を監督する責任部門です。しかし、地方人民委員会はまた、土地利用目的を変更し、土地の価格を決定する所轄官庁にもなります。さらに、実施機関も地方政府であり、地方人民評議会の政策を実施するための主要な管理職であり、多くの場合も同時に地方人民委員会の重要な地位も兼務しています。

最後の利益相反は、管轄当局が土地資源の価値を変更する権利と、価格を決定する権利、およびこれらの決定からの収入の 100%を地方に委ねる権利の両方を持っているということです。規定によると、地方自治体が税と土地関連費用の 100%を維持する事が許可されています。このメカニズムは、用地取得による在職期間の考え方を生み出します。これは、地域計画の枠組みに違反し、計画の調整につながる可能性があります。土地資源の場合、その地域には土地使用权(土地の価格に大きな影響を与える要因)を譲渡する権利もあります。

研究チームは、土地使用权の譲渡を決定する権利を持ち、地方予算のために土地税の 100%を維持することを、理論的には次のように考えています。優れた監視メカニズムがなければ、制度上の抜け穴を作り、土地資源を浪費し、計画外の開発を促進する可能性があります。一方、土地の一部が一回限りの徴収である場合、土地からの収入は持続可能ではなく、予算の持続可能な収入源である固定資産税には適切な法的枠組みがないことも指摘した。

利益相反を解消するために、研究チームは、政府のすべての部門で計画の策定、評価、承認、および実施における規律を強化する必要があると考えています。例えば、土地利用計画、都市計画を立法化し、計画を修正する必要がある。規則違反は、政府のすべての部門、または関係者に対して適応され、補償されるべきである。計画から実施までの期間のギャップを解消するために少なくとも 5~10 年である必要があります。情報開示の最小時間、実施計画の計画に関する規制も必要になります。さらに、これらの問題に対するコンプライアンス監視の有効性を向上させるには、所有権、管理権、監督権の独立性などの注意も必要です。国際基準に準拠した土地の価格設定方法の改善など、地価に関する規制を改訂する事も必要である。





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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

