



VINACOMPASS

ホーチミン市：不動産市場に潜む3つのリスク！

2021年7月21日

ホーチミン市で売りに出されているマンションは、法的に問題のある資金調達、プロジェクト情報の開示不足など、不動産市場を複雑にし、多くの問題を抱えています。



ホーチミン市建設局は、今年上半期の不動産市場の状況に関する報告書を発表したばかりであり、不十分で一貫性のない規制のシステムが違反の防止と処理を困難にしていると警告しています。同局は、不動産の買い手と売り手の投資家（開発会社）間に潜む代表的な3つのリスクを指摘しました。

多くの人に販売されたマンション

これは、投資家（開発会社）や流通業者によって多くの顧客に販売されたマンションの状況です。この問題は、2006年に政府が発行した住宅法2005、法令90に基づく古い規制の不備が原因である、技術設計の承認、プロジェクトの承認、完了のための検収試験など、投資家に有利な権限を与えており、省の機関の管理下ではありません。即ち、機関が管理不十分のなかで、多くのマンションが販売された事です。





不透明な法的手続きによる販売予約契約

これは、プロジェクトが完全な法的手続きを行っていない状況で、投資家（開発会社）が預り金の徴収、予約、売買の約束のための契約です。しかし、販売予約は一般的で市場では支持されています。2014年不動産事業法第55条第2項によると、投資家は、完成前の住宅を売却、賃貸、または購入する前に、販売対象の住宅について省の住宅管理機関に書面で通知する必要があります。通知を受け取ってから15日以内に、管理機関は、投資家に住宅を売却、賃貸、購入する資格について回答します。できない場合は、理由を明記する必要があります。しかし、実際には、多くの投資家（開発会社）が、管轄当局に手続きを行っていませんでした。法的には、プロジェクトのライセンス、建築の確認、販売の確認等々、様々な許可を取得し物件を販売する事が前提であるが、なぜ、法的な順序を破ってまで預り金、予約、売買の約束を前倒しで行うかと言うと、プロジェクトの資本金を出来るだけ使用せず、預り金、予約、売買約束等で集まった前資金を使用する為です。

販売する物件の情報開示不足

不動産仲介業、プロジェクト開発、投資協力、事業協力等々が多くの顧客と住宅売買契約を結んでいますが、不動産取引情報に関して公的な情報または不完全、虚偽により情報開示を行っていません。これは、不動産業法で定められた禁止行為です。

建設局は、投資、住宅、土地、都市計画に関する法律は、移行と公布の過程が明確でなく統一されていない事を認めています。多くのプロジェクトが調査、点検、検査、監査、法的手続きの見直しなどの過程にあり、責任が明確にされず、管理機関の問題解決遅れの状況につながっています。省はまだ相互接続された同期調整を行っていません、したがって、投資、建設、都市計画、土地および住宅の手続きにおける問題を取り除くための早急な解決策を準備する必要があります。

以上の制約やリスクに対して、建設省は、違法な不動産事業活動を防止及び阻止するため、ホーチミン市人民委員会に対し、住宅事業に関する法的情報の公表を強化することを推奨した。

続いて、不動産市場の発展を注意深く監視するためにホーチミン市警察に不動産プロジェクト、都市の技術インフラ、開発会社（投資家）などに関して虚偽の情報発信、不動産取引、仲介による詐欺行為など法的に違反がある行為の速やかな対応を要請した。

参照元：VN EXPRE





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

