



VINACOMPASS

## 法律：投資法改正、不動産市場の混雑解消。

2021年10月2日



首相による2020年投資法75条第c項第1項(2014年住宅法第23条第1項を改正・補足)の改正・補足は、多くの不動産企業に期待されており、商業住宅プロジェクトへの投資を実施する過程で遭遇する困難を克服し、業務の行き詰まりを取り除きます。

法務省が2021年9月29日に政府に送付した報告書によると、投資法75条第c項第1項を改正する提案には、次の2つの方向性があります。

第一に、天然資源環境省の意見を受けて計画投資省の提案に従い、建設省は、企業が土地を所有するだけでよいという方向でこの規則を修正および補足している。住宅またはその他の種類の土地「土地に関する法律に従って管轄の省機関によって承認されたマスタープランおよび土地使用に関する計画と一致する」が、商業住宅プロジェクトの投資家(開発社)として選択されます。

第二に、法務省は、企業が合法的な住宅用土地または他の種類の土地を所有する必要があるという方向での修正を提案します。「マスタープランおよび管轄の省機関によって承認された土地利用に関する計画に従い、土地に関する法律に従って土地利用の目的を住宅用地に変更する」法律の規定に従って承認されるものとする。

この改正について、ブラック&ホワイト法律事務所のディレクターである Doan Trong Bang 弁護士は、実際には、商業住宅プロジェクトを実施する際に住宅用地を使用する法的権利を持っている投資家(開発会社)はごくわずかであると述べました。多くの場合、非農地(住





宅地ではない)しか利用できない中心部から遠く離れています。したがって、投資法 2020 の計画投資省の提案に従って「土地利用計画・計画に従って」土地財を所有する必要がある場合、国家経営上の問題は、困難を解消しながら土地利用計画及び計画に従って土地管理を行うことである。マスタープランと土地利用計画に従って土地の国家管理の問題を解決すると同時に、商業住宅プロジェクトを実施する際、別用途の土地しか持っていない投資家(開発会社)の困難を取り除きます。人々への商業住宅の供給を増やす事で、特に国内および世界経済が Covid 19 のパンデミックの影響を大きく受けている状況において、住宅価格の下落に寄与する。省予算の収入を増やし、土地資源を活用する: 土地利用税と CIT の徴収を通じて、予算収入が増えるよりも多くのプロジェクトが実施されます。

2021 年 9 月 29 日に政府に送付された報告書の法務省の指示に従って 2020 年投資法第 75 条第 c 項第 1 項を改正する場合、内容は次のとおりです。「土地利用の目的を住宅用地として管轄の省機関が承認する」は、投資家(開発会社)が商業用住宅プロジェクトを実施するために、土地利用権の使用目的を 100%住宅用地に変換しなければならないという誤解を招かないようにする必要があります。

一方、土地法の規定によれば、管轄の省機関が土地利用の目的を住宅用地に変更することを許可するためには、投資家(開発会社)は、投資に関する法律に従って多くの手続きを行う必要があります。投資、計画、建設、および環境に関する法律の規定に従い、管轄の省機関によって次のような土地利用目的の変更が許可される前に 1/500 スケールの詳細計画、環境影響評価報告書、建設投資実現可能性調査報告書の作成と投資政策の決定または承認が必要である。これは、投資家(開発会社)と住宅法を指導する政府の法令 30/2021/ND-CP の規定に従って、管轄の省機関が土地利用目的を住宅用地に変更することを許可した土地との規定であり、商業住宅プロジェクトへの投資家(開発会社)の投資準備の問題が再び 1 年間繰り返す事になります。したがって、天然資源環境省、建設省、計画投資省の 03 省庁の指示に従い、投資法第 75 条第 c 項第 1 項を改正する。「従来の住宅用地」または「土地法に従って管轄の省機関によって承認されたマスタープランおよび土地使用計画に従った他のタイプの土地」が適切であり、商業住宅プロジェクトへの投資により企業の問題を解決します。

Bang 弁護士は、これは商業住宅プロジェクトの投資家(開発会社)には非常に重要な改正であり、利益を確保し、土地資源を最大限に活用できるので、上記の方向に投資法の改正と補足が間もなく可決されることを期待しています。同時に不動産市場への供給を増やし、今後の住宅価格の引き下げに貢献します。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS



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

VINHOMÉ 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

