



ホーチミン市: Pinkbook 取得問題は多くの購入者と不動産会社双方を困窮させています。

2021 年 11 月 14 日



多くの住宅プロジェクトは、既に引き渡されてきたにもかかわらず、まだ Pinkbook(土地使用权)を発行していません。それが不動産市場で何年も続いている現実です。

買い手は待ち、投資家(開発会社)は困窮する。

住宅は割り当てられ、人々は長年安定して暮らし、土地使用料を支払い、さらに支払うことをいとわず、前払いしました。しかし Pinkbook(土地使用权)を作ることができず、何千もの世帯の資産が影響を受けています。不動産業界でも、この問題について大きな苦痛です。

近年、土地使用価格の算出工程が目詰まりを起こしているため、土地使用权/住宅の証明書を付与する手続きが遅れています。言うまでもなく、土地使用税の支払いの遅れは、責任を回避するための事業側の非活動によるものではありませんが、企業が支払いを望んでも支払う事はできません。実際、ホーチミン市の何百ものプロジェクトの何万ものマンション(アパート)が、土地使用权の証明書、住宅の所有権、その他の土地付属資産(証明書)が「一時停止」されています。これは地方省の収入を失うだけではなく、購入した買い手と不動産企業を傷つけています。この問題は、過去に多くの機関、買い手、不動産会社からも「不満」がありましたが、状況もほとんど改善されていません。





以前、ワークショップ、Novaland グループの代表である Bui Xuan Huy 氏はかつて次のように述べています。「2017 年から 2018 年でプロジェクトを開始した企業では、投資家(開発会社)は土地使用料の一時的な支払いを申請し、市人民委員会によって 50%の土地利用課税を一時的に支払うことを承認されました。しかし、現在まで顧客への土地使用権証明書の申請手続きは完了していません。別のプロジェクトでは、評価が完了し、土地使用料の 100%を支払い、証明書の申請を提出しましたが、まだ承認はされていません。」

EZ Land Vietnam のマネージングディレクターである Olivier Do Ngoc Dung 氏は、次のように述べています。「ホーチミン市天然資源環境局は、2019 年 8 月上旬に Haus Neo プロジェクトが規則に従ってインフラ整備を備えて完全に構築されていることを確認する書面を作成しましたが、かなり長い時間がかかりました。申請書を提出し、部局やプロジェクトと何度も連絡を取り手続きを進めましたが、まだ証明書が付与されていないため、住民はもはや待つことが出来ず、常に疑問に思っています。今後の解決策と、経済を回復させる方針に基づき問題の解決を期待しています。国家機関は、住民が安心して生活し、働くのを助けるために、証明書の発行する進捗を加速する事を願っています。」

また、Hung Thinh Group の Tran Quoc Ung 副事務局長は、同社は 13 のプロジェクトを保有しており、そのすべてが認定されておらず、そのほとんどが土地利用課税の決定段階で留まっていると述べた。これは、土地利用税問題に関する典型的な事例です、具体的には、同社は、建築申請に従って建築計画基準を調整し、市人民委員会によってプロジェクトは承認されました。当局はその後、追加の財務上の義務決定書を要求しました。同社は、財務省天然資源環境省に積極的に連絡を取り、必要に応じて追加の財務上の義務を決定する手続きを行っていますが、今のところ結果は出ていません。これは買い手の住民を苛立たせ、不動産企業を非常に悲惨にします。





一方、買い手側では、長年にわたり Pinkbook の発行の問題はまだ終わっていません。マンション(アパート)を購入し、長年住み続けているが、マンション(アパート)の所有権証明書が与えられていないことは、ホーチミン市に住む多くの住民にとって共通の苦しみです。最近、これまでの多くの問題を経て、住民が Pinkbook の受領を求めてネット上にバナーを相次ぎ掲げました。買い手の住民は投資家(開発会社)が Pinkbook の発行に無関心だと思っているようですが、実際は、Pinkbook の発行は国に大きく依存しているため、多くの不動産事業は困難な立場にあります。

ホーチミン市天然資源環境局の代表は、購入者が住宅を受け取って入居したにもかかわらず、これまで Pinkbook が発行されていない住宅の数は多いと認めた。これは、主に Covid-19 の感染流行の影響を受けており、不動産市場に大きな影響を及ぼしています。特に、この状況は、住宅開発プロジェクトにおける人々の正当なニーズを満たしていないだけでなく、投資家(開発会社)の評判にも影響を及ぼしています。

Pinkbook の発行を急ぐ必要があります。

ホーチミン市不動産協会(HoREA)の Le Hoang Chau 会長は、多くの投資家が建築計画の調整を申請し、場合によっては、土地利用課税の係数が変わっていないことを確認したが、ほぼ全体で土地使用証明書を発行していませんと述べた。協会はこの問題を何度も解決することを提案しましたが、状況は変わっていません。

Chau 会長によると、土地使用権の目詰まりは購入者と不動産企業にフラストレーションを引き起こしました。購入者は土地使用証明書及び住宅所有権を与えられず、不動産企業は住宅を引き渡した後の残金 5%を収集できません。さらに、購入者は苦情を申し立て、集





VINACOMPASS

団で、プロジェクトを批判する事で、投資家(開発会社)の評判に大きな影響を与えました。「天然資源環境局に申請処理を集中させるのではなく、Pinkbook 申請業務を地区に分散させるように土地法を改正する必要があります。これにより、この問題は解決され、購入者や投資家(開発会社)のフラストレーションを減らします。さらに、問題を解決する事で経済的な動きも出て収入源になり、Covid-19 の感染制御後の不動産市場の波及と回復を生み出す」と同氏は示唆した。

2021年11月11日、ホーチミン市天然資源環境局長の Nguyen Toan Thang 氏が、住宅プロジェクトでの購入者向けの証明書の発行を迅速化するための会議を行いました。したがって、今後、関連する部門や機関と協力して障害を取り除き、この作業をスピードアップします。この情報は住宅購入者と不動産業者の両方から期待されており、双方の困難を解決するためにまもなく実施される予定です。

現在、ホーチミン市では、使用権証明書が付与されていない 63,000 戸以上のマンション(アパート)があり、そのうち 37,421 戸のマンション(アパート)と住宅は、プロジェクト認定の証明書も発行されていません。これらのうち、City Land Registry Office プロジェクトの一部 7,998 戸のマンションは投資家(開発会社)や販売会社により、Pinkbook(土地所有権/住宅所有権)の申請を行っていますが、29,423 戸はまだ申請書を提出していません。残りは、住宅購入者が証明書の対象となる住宅を受け取ったが、規定どおりに証明書を発行するための評価証明書が発行されていないプロジェクトの住宅です。その理由は、土地使用の起源の問題によるものであり、投資家(開発会社)は追加の財政的義務を果たしておらず、市の機関は建設を検査し、違法性を指摘しています。この事実直面して、ホーチミン市天然資源環境局長は、目標はこれから 2023 年 12 月までに、Pinkbook の問題を解決するために他の局、プロジェクトの投資家(開発会社)と、37,421 戸の住宅で調整すると述べた。同時に、建設違反などの問題がまだ残っているプロジェクトの解決に焦点を当てます。計画基準の変更のために追加の金銭的義務を検討および決定する必要があるプロジェクトおよび新しいタイプの不動産(ショッパハウス、オフィステル)の証明書を付与する際の問題点を検証している。

天然資源環境局は、土地評価評議会と積極的に協力して、評価申請をスピードアップし、住宅プロジェクトの承認、追加の金銭的義務について市人民委員会に提出し、結果の受信、処理、および返送における情報技術処理の開発と完成を進めます。具体的には、申請書を受け取る過程で、提出された書類に合わせて処理時間を確定させる必要があります。住宅購入者とプロジェクト投資家(開発会社)は、申請書の処理進捗状況を知るために情報を簡単に検索できるようにします。同時に、税務署と調整して、住宅購入者の税務的義務の決定を加速させるための調整規則を作成します。

不動産会社によると、多くのプロジェクトで Pinkbook を発行するのが長期的に遅れ、購入者や不動産会社が困窮しています。特に、現在の感染流行による困難とともに、お客様は更に不満が溜まっています。これまでの多くのプロジェクトで、投資家(開発会社)からの Pinkbook の受け取りを待ち望んでいますが、今のところ、発行されていません。したがって、不動産ビジネスでの懸念は、市や省が投資家(開発会社)のプロジェクトに対する





VINACOMPASS

Pinkbook 発行をスピードアップするための手順に関連する目詰まりを早急に取り除くことを期待しています。

参照元: CAFEF.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

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

