



VINACOMPASS

ホーチミン市：トゥティエムの数十兆 VND の土地オークションは、市場にどのような影響を与えますか？

2021 年 12 月 17 日



土地オークションに登場した 4 つの土地区画は大変注目されており、平米あたり 100 億 VND から 200 億 VND の価格帯で競り落とされました。「驚愕の」価格は、多くの専門家や不動産関係企業の地価を歪め、プロジェクトや周辺の住宅価格を上昇させる懸念があります。

ホーチミン市司法省の不動産オークションサービスセンターは、トゥドック市 Thu Thiem 地区の新都市部の多機能エリア、住宅地を含んだ、3-5、3-8、3-9、3-12 の 4 つの土地のオークションを開催しました。その結果、これら 4 つの土地の競売に成功したことで、開始価格の 7 倍となり、合計 37 兆 3,460 億 VND を獲得しました。

特にスターベトナム不動産投資株式会社は、3-12 の区画を開始価格の 8.3 倍の 24 兆 5,000 億 VND で落札し、ドリームリパブリック合資会社は 3-5 区画を開始価格の 6.6 倍の 3 兆 8,200 億 VND で落札に成功しました。次に、シーンメガ合資会社が 3-8 区画 (8,500 m²) を開始価格の 4 倍の 4 兆 VND で落札し、ビンミントレーディング株式会社は、3-9 区画 (約 5,000 m²) を開始価格の 6.9 倍の 5 兆 0,260 億 VND の価格で落札しました。





VINACOMPASS

この4区画の土地のオークションは、予想外の価格上昇により、不動産業界、専門家、住民を驚かせました。

この問題に関して、ホーチミン市不動産オークションサービスセンターは、オークションにかけられた資産に関連するすべての法的文書は、公開直後にオークション文書と一緒に発行されると述べました。センターはオークションを開催する際に、オークションに参加するための目的と条件を明確に述べました。競売人を発表した時から、競売人は競売資産の売買契約の締結を承諾したものとみなされます。

オークションが成立してから5営業日以内に、オークションの落札者はオークションにかけられた資産を売買する契約に署名する必要があります。契約は、落札企業、ホーチミン市のHCM市土地基金開発センター(土地所有者の代表)および不動産オークションサービスセンターを含む3者によって署名されました。上記の期限を過ぎた後、落札企業が競売資産売買契約書に署名しなかった場合、競売結果は無効となり、土地の開始価格の20%の保証金を没収されます。当事者の権利と義務は、関連する法律に従って解決されます。次に、税務当局の通知に署名した日から30日以内に、オークションの落札者は、税務当局の通知に従って、不動産購入額の50%を省に(銀行振込の形で)支払う必要があります。次の60日以内に、オークション落札者は残りの金額を全額支払います。

納税通知書に署名した日から180日を過ぎても、オークションの落札者が購入するのに十分な金額を支払わなかった場合、売買契約に違反となります。その場合、ホーチミン市不動産オークションサービスセンターは、土地基金開発センターが土地財開発センターの競売資産を購入したことを、ホーチミン市人民委員会に提出し、落札結果を認める決定を取り消すために、土地基金開発センターの競売資産を購入のための資金不払いについて通知します。





原則として、オークションが成功した日から 5 営業日以内に、オークションの落札者は資産売買契約に署名する必要があります。納税通知書に署名した日から 180 日後、オークションの落札者が資産を購入するのに十分な金額を支払わない場合、購入契約に違反し、オークションの落札者の承認に関する決定は無効になります。

上記の期限までに支払わない、または十分な金額を支払わない場合は、保証金を受け取りません。この預金は省に没収されます。

多くの懸念事項

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の会長である Le Hoang Chau 氏によると、ThuThiem での土地オークションは多くの影響を残すでしょう。具体的には、今回のオークション以降、多くの利益を得る人や不利な立場にある当事者が発生するでしょう。

落札企業が正しい手続きに従って不動産の売買契約に署名し、省の予算にお金を支払う場合、ホーチミン市は 3 兆 7,000 億 VND 以上を稼いだ事になります。この資金は、地域社会の利益に貢献します。

一方、新たに設定された地価は、将来この費用が増加することを心配する必要がないため、土地使用料を支払ったトゥティエム周辺の投資家にとって有益です。しかし、土地使用税をまだ支払っていないプロジェクト投資家にとっては、土地利用課税が市場価格で決定された場合、すなわち新たに確立された価格に基づいて土地利用課税が非常に高くなるため、投資コストが上昇するでしょう。

さらに危険なことに、すべての投入コストが販売価格を構成します。したがって、不動産購入者は最終的にこの費用を負担します。価格が不合理で、買い手にとって魅力的でない場合、投資家 (開発会社) は大量の在庫を抱えるリスクもあります。

ホーチミン市の不動産事業の責任者である Tien Phong 氏は、トゥティエムニューアーバンエリアの 4 つの土地のオークションに参加したと語った。オークションに参加する会社の方針は、開始価格の 2 倍で落札を狙う事でした。しかし、彼はオークションの結果に啞然としました。「オークションは公開され透明性がありますが、不動産ビジネスの観点からすると、トゥティエムの 24 億 VND/m²を超える価格はひどいものです。この価格は、そのすぐ隣の土地の区画とは大きく異なります。同様の土地が近くにある不動産プロジェクトも 1 億 VND/m²以上で販売されており、最高額は 2 億 VND/m²です。このオークションでの落札価格は、地価に歪みが生じ、周辺のプロジェクトや住宅価格が引き上げられる可能性がある」と述べた。

一方、建設省の代表は、不動産市場が健全であれば、これほど異常に高い勝ち値はないだろうと述べた。建設省はオークションの結果を検討し、ホーチミン市に、オークションにかけられたばかりの土地区画に建設された面積、建設計画、建設密度、階数に関する具体的な情報を報告するよう要請します。土地区画の落札価格が高すぎる、それは投入コストを押し上げるでしょう、土地の住宅価格は間違いなく高くなるでしょう。





VINACOMPASS

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

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

