



VINACOMPASS

なぜ、過去 7 年間、コンドテル含む観光用不動産の「Pinkbook」は発行することが出来なかったのか？

2022 年 5 月 14 日 - 10:09AM | 不動産



ホーチミン市不動産協会 (HoREA) によると、過去 7 年間、「コンドテル」を含む観光用不動産の Pinkbook (建物使用权) を発行できなかった理由は、証明書の不透明なルールによるものです。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) は、首相と建設省に送った請願書の中で、政府が 2022 年 3 月 1 日から施行する不動産事業に関する法律の多くの条項の実施を詳述した政令第 02/2022 号を発行したと述べた。

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) の Le Hoang Chau 会長は、現在の法的規定に基づいて、各省の天然資源環境局が観光用向け不動産であるホテルコンド、ヴィラ、タウンハウス、観光ショップ (観光ショップハウス)、オフィステル、宿泊施設と観光機能を備えた建設投資プロジェクトの Pinkbook (建物使用权) の発行手続きを行うことができたと言った。

非農地利用期間とプロジェクト期間に属する商業用地およびサービス用地 (2013 年土地法第 153 条に定義) に建設されたリゾートプロジェクトについては、使用期間が最長 50 年以内で設定されています。土地利用者が希望する場合、土地使用权の行使延長が実施される可能性もありますが、土地に関する法律の規定に従い対応されます。





VINACOMPASS

特に、観光用マンション(コンドテル)、オフィスマンション(オフィステル)など住居用のマンションも含む、多目的マンション内にある場合、改正令第43号第3条b項に規定する宅地利用(長期安定)の体制が適用され、政令第01/2017号第1条第2項にて補足されています。

協会(HoREA)によると、「住宅単位を形成しない住宅用地」の合法化は、土地利用者が土地を長期的に安定して使用できることを規定する2013年土地法第125条第1項などの現行の法的規定と一致していません。世帯または個人が使用する住宅用地の場合、「住宅地」であるため、「住宅ユニットの形成」と関連付けられている必要があります。

HoREAはまた、住居を形成していない住宅地に観光用マンション(コンドテル)の所有権証明書(Proof of Ownership)を恣意的に発行する地域もあると述べ、「居住用地が単位を形成しない」という概念を設定する任意の地域は、管轄当局によって調査及び検査され、土地法の規定に反していると結論が出ている」とHoREA会長は述べた。過去7年間、「コンドテル」を含む観光不動産向けのPinkbook(土地所有権)を発行できなかった理由は、「証明書(Pinkbook)」の不透明な形式によるものです。ただし、「観光用マンション」に関連するすべての要因は、2014年不動産事業法または2014年建設法で規制されているわけではありません。したがって、協会は政府に対し、建設省に主たる権限と責任を負わせるよう提言し、天然資源環境省、文化スポーツ観光省、法務省と調整して組織かすることを提案した。付録「観光用マンション(または宿泊施設と組み合わせたオフィステル)の購入および販売/リース購入のための契約」(ポイントa、条項1で指定)を含む政令No. 02/2022/ND-CP第15条)。

同時に、観光用マンション(コンドテル)を含む住宅用不動産及び観光用不動産の所有権を認める「証明書(Pinkbook)」の発行を、プロジェクトの期間に応じた期限付きで土地を使用する権利を有する投資家に対し、最大50年まで、かつ、土地利用者が必要とする場合には土地所有権の延長を法律に従って検討することを求めます。更に、協会は、「不動産法の提案(改正)」を検討する際には、政令第02/2022/ND第6条第2項の内容を「合法化」する必要があると提案した。次の規定を備えた「観光用マンション(コンドテル)の私有および共有」に関する規則。「マンションの使用可能面積と観光用マンション(コンドテル)と他のマンション使用面積を決定する」。「観光用マンション(コンドテル)に関する協議会」。「観光用マンションの管理委員会の設置」。「観光用マンション(コンドテル)の管理・運営」。「観光用マンション(コンドテル)のメンテナンス」。「多くの所有者がいる観光用マンション(コンドテル)共有部分の維持費」等々、2014年の住宅法にあるマンション(アパート)規定と同様にする必要があると提言しています。

参照元: CAFEF.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

