



VINACOMPASS

50～70 年間コンドミニアムを所有できることは「市場にとって朗報」です。

2022 -11- 08- 8:05|不動産



コリアーズ ベトナムのゼネラル ディレクターであるデビッド ジャクソン氏によると、マンションの所有権証明書を発行するという草案は、長期的には不動産市場にとって正しいことです。

物議を醸した改正住宅法の第 1 次草案に続き、第 2 次草案では、建設省は新たに「マンションの所有期間」という項目を追加しました。特にこの中で、2 つのオプションを提案しています。プロジェクトの有効期間に応じて住宅所有期間を定める規制と、現在規定されている建物寿命に基づく使用期限を維持します。それぞれ具体的な期間は規定されていません。

Nhadautu.vn は、コリアーズ ベトナムのゼネラル ディレクターであるデビッド ジャクソン氏に今回の素案も含め、今後の集合住宅の使用期間の適用について伺いました。

建設省は、改正住宅法第2次草案の前に、50～70年のマンション(アパート)を主体とした共同住宅に対しピンクブック(建物定期使用権)の発行を提案したことで、不動産市場と住宅購入者は驚きました。この件についてあなたの意見を聞かせてください？

デビッドジャクソン氏: 長期的には、コンドミニアムの所有権証明書を発行するという提案は、不動産市場にとって正しいことです。この提案は、新築のプロジェクトを対象としており、既存の長期所有のマンション(アパート)は対象としていません。





VINACOMPASS

住宅法の改正が合理的なロードマップで実施された場合、所有権が期限切れになった場合の住宅所有者のための適切な代替手段、明確な法的規定、および手続きが提供され、販売会社、投資家、不動産開発業者の投資機会が開放されます。

これはすべての場合に当てはまるとは限りませんが、同地域内マンションを購入する場合には、長期所有マンション(アパート)の市場価格は通常、所有期間が迫るにつれマンション(アパート)の価格は低くなります。購入者は子供や孫に残すことができる物件を探す傾向があるため、使用期間が長いマンションは高い価格でも許容されます。

若者など、財源が限られている家族、または賃貸利回りに関心のある投資家は、使用期間があるマンション(アパート)を選択し、より手頃な価格で賃貸を行うことができ、市場のニーズが変化したときに売却し投資を転用できます。したがって、住宅の選択肢が多様化することは、不動産市場の長期的な健全性にとって良いことです。

共同住宅の条件を適用する上で、どのような複雑な問題が予想されると思いますか？

デビッドジャクソン:現在、法律では、政府が重要なインフラ事業の実施や安全保障・防衛の目的で土地(集合住宅が建設される土地を含む)を取得することが認められており注意が必要です。これはベトナムに限ったことだけではなく、他の国にも同様の規制があります。したがって、長期所有と定期所有のマンション(アパート)の違いは大きくありません。

ベトナム人の大多数は、住宅の所有権は本質的に相続資産の価値と関連していると考えています。したがって、この問題の核心は、適切なロードマップ、明確な法規制、および適切な手続きとともに、巧みなアプローチが必要です。住宅購入者にとって、認識は時間とともに変化することを知っておくことが重要です。人々は長期滞在期間をより重視するようになっているため、恒久的な所有権のある住宅が好まれます。しかし、ベトナム、特に都市部の家族構成は過去数十年で変化し、マンション(アパート)に住むことを選択する若者が増えています。

世界では、土地は限りある資源であり、土地の利用は経済発展だけでなく、人々の生活の向上を目的としています。所有期間(定期借地権)のあるマンション(アパート)の規制は、再開発の機会を創出することを意味します。耐用年数を迎えたプロジェクトの土地利用目的の変更等を創造し、それによって将来の社会的ニーズに貢献します。

資産価値の面では、長期所有のマンション(アパート)の価値は、所有期間(定期借地権)のあるマンション(アパート)よりも高くなる傾向があります。ただし、価値は値段だけでなく、ユーティリティ、重要なサービス(学校、病院、商業センター、飲食店、スポーツと娯楽、排水処理システムなど)へのアクセス、道路などの基本的な交通インフラ(バス、地下鉄の駅、または職場までの距離)に接続する機能などの他の要因も含まれます。

たとえば、年間の賃貸利回りを見ると、都市の中心部にある耐用年数が20年未満のマンション(アパート)は、郊外に長期所有しているマンション(アパート)よりも価値がある可能性があります。





VINACOMPASS

所有権の有効期限が迫っている場合、マンション(アパート)の所有者はさまざまな処理オプションを検討する必要があります。たとえば、費用を支払い使用時間を延長したり、他の所有者と協力し、不動産開発業者(第三者)に売却し、合法的な報酬を受けることができます。もちろん、この提案はベトナムにとってまだ新しいものなので、より徹底的な議論が必要です。

マンション(アパート)の使用期間に関する規制は、特にホーチミン市のマンション(アパート)の価格を引き下げる事になるのでしょうか？

デビッドジャクソン氏: 草案が承認された場合、実装には特定のロードマップと時間が必要になるため、1日か2日で有効になることはありません。私が望んでいるのは、投資や不動産ビジネスの機会が増えることは言うまでもなく、最終消費者である住宅購入者にとってより手頃な価格のオプションを備えた、より安定した、健全で多様な不動産市場です。

参照元: CAFE.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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

