



VINA COMPASS

不動産法の改正により土地区画の取引規制が強化！ 今後の土地取引への影響は？

2023年12月6日-16:45午後 | 不動産



Batdongsan.com.vn の南部地域局長、Dinh Minh Tuan 氏によると、先般改正された不動産事業法に基づく土地区分の規制は、短期的には投機的な土地取引を抑えるだけで、長期的な土地取引熱は依然として続いていく可能性があります。

11月28日に可決された不動産業法(改正)は、2025年1月1日から正式に施行される。特にその中で国会が関心を寄せている規制の一つが「不動産の分譲・販売の禁止」である。区、地区、特別市街地、都市区域(第一種、第二種、第三種市街地)の区分の細分化と販売を禁止する規制です。

Property Guru Group のメンバーで、Batdongsan.com.vn の南部地域局長である Dinh Minh Tuan 氏は、この問題について語った。「この法令により土地区画の需要は急激に落ち込みます。」





不動産業法(改正)の規定に基づく区分分割の厳粛化は、市場にどのような影響を与えるのでしょうか？

間違いなく不動産市場全体が影響を受けるでしょう。このように想像してみてください。100隻の船が海上にいます。潮が引くと、大型船や小型船、たとえ完全武装した船でも身動きは困難になります。不動産市場の話と同様、多数の投資家が市場から撤退し始めれば影響を受けるでしょう。

短期的には、買い手が法的リスクを恐れて、土地区画の需要は急激に落ち込むでしょう。価格の変動も大きく、買い手の選択肢は増えます。例えば、15億 VND で販売されている100平米の土地と、区分分けがされていない1,000~2,000平米の土地では売り出し価格は同じですが、買い手は広い土地の場合、値引き調整は確実です。一方で区画が小さい場合、一般的な相場より価格上昇が見込める可能性があります。

今回、施工される土地分譲の厳粛化は、個人や少数人グループに影響を与えるだけではありません。第二種、第三種市街地の分譲に参加する個人投資家の数は非常に多いためです。このタイプの土地分譲は非常に流動的であるため、良い物件があれば、需要に応じて買いためし、高値で転売する個人、グループ、企業投資家も多く、区分された土地価格は一般的に取引される相場価格より高めにとり引きされる傾向があります。

この法律が施行された場合、投資家が RedBook(土地使用権)付きの土地を所有しているかどうかに関係なく、誰もが影響を受けます。正し、これまで不透明であった法令がクリアされ、すべてが徐々に透明で明確な軌道に進んでいきます。一方で、リスクを懸念してすぐに土地区画市場から撤退する投資家の数増えますが、一定期間が経過すると戻ってくるでしょう。少なくとも1~2年かかる可能性があります。土地区画市場は再び動き始めるでしょう。

市場から離れる投資家の数が戻ってくる投資家の数よりも上回る懸念はありますか？

土地区分が安易に出来なくなった場合、土地区分はプロジェクトとして計画的に法律に準拠する必要があります。これにより、土地利用の無駄が制限され、利用可能な土地用地の最適的に活用されます。計画の際、法律が厳しくなればなるほど、不動産市場における取引の透明性が高まります。取引が透明であればあるほど、将来的には投資家を惹きつける事が出来るでしょう。





これまで、土地取引の過熱は、土地区画市場で発生していました、土地区画を厳格化すれば、土地取引熱は制限されるでしょうか？

販売用地の区画を厳格化しても、長期的には土地取引熱を抑えることはできないが、短期的には抑えることができます。

1993年以降、特に2013年から2023年にかけての不動産市場の活発な動きにより、土地法に関連する法的規制は年々厳しくなっています。これまでは土地区分分譲に関する規制は断片的でした。法改正が何度も行われたにもかかわらず、土地区分分譲は依然として増加傾向にあります。

現在、土地区分分譲地が蔓延しており、土地の買い占め現象が起きています。投資家が土地を買いだめすると、図らずも不動産価格、特に地価が高騰します。過剰な地価の高騰は、住むための住宅用地が確保出来ずに無人の地域を生み出し、都市整備にはマイナスになります。したがって、不動産業法に定められた厳格な区分分譲規制により、短期的には多くの分譲が制限され、市場への供給も縮小し、土地用地の無駄を減らすことができます。たとえば、都市化が進んでいない地域、主に多年草の土地では、農地が宅地に転用され、区画分割されていますが、非生産のため土地に付加価値が生まれていません。

過去を振り返ると、明らかに、急速な経済発展を遂げた市場では、このように土地区分面積は今後も持続的に広がっていくでしょう。まだ市街化が進んでいない地域については、市場での調整が続き、土地区画価格は確実に伸びて行くでしょう。





VINACOMPASS

将来的には、土地取引熱が起こる可能性があります。なぜなら不動産価格は上昇し続けるからです。加えて不動産価格はインフラの整備、経済成長、人々の収入などの他要素に左右されるため、どのセクターでも投資できる市場なのです。

市場のキャッシュフローの動きをどのように予測しますか？

第一級都市の中心市場は、キャッシュフローを呼び戻す場所になります。なぜなら都市部周辺の市場はリスクが高すぎると投資家が認識しているためです。彼らは、土地区分分割に関連する問題が安定するまで待ちます。短期的には投資需要が明らかに増加しているため、中心市場は引き続きキャッシュフローを引き寄せるでしょう。

現段階で土地投資家にどのような提言を行いますか？

土地区分への投資はリスクを伴う時期であるため、宅建業法や住宅法に基づく移行期間にある地域、特に住宅法に基づく移行期間にある地域の土地に投資する際には、より慎重かつ明確な検討が必要となります。特に土地区分が小さい場合、購入者は、投資用土地区分にライセンスがあることを確認する必要があります。また、投資家は、インフラが整い、都市整備が進み、居住者や外国人投資家にとってより魅力的な場所など、成長予測がより明確な地域を選択する事で、問題が発生しても市場への影響が少なく済むような地域を選ぶ必要があります。バクニン省やビンズオン省などは、長年にわたって土地市場の価格が下がっていないにもかかわらず、一人当たりの収入増加と他地域からの流入による高い需要や外資投資の増加により、土地区分及び不動産価格が下がる要素がありません。半面、トゥイホア、フーイエン、ビントウアンのように、投資家の撤退により、価格が下落した地域もあります。

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いただき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 LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

