



VINACOMPASS

## 土地法が可決されることにより、不動産価格は持続的に上昇するでしょう。

2024年1月20日 - 09:12 | 不動産



Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのデイン・ミン・トゥアン氏によると、国会で可決されたばかりの土地法(改正)は、2025年1月1日から施行され、不動産市場に対して肯定的な影響を与えると述べています。

直近に行われた、第15期国会の第5回特別会議で、多数の賛成を得て、土地法(改正)が新たな多くの内容が追加され可決されました。不動産市場が依然として低迷している中、実際に施行されると、土地法により市場が徐々に改善されることが期待されています。

デイン・ミン・トゥアン氏は、土地法(改正)が不動産市場に肯定的な影響を与えると見えています。

第一に、土地法(改正)は、市場価格に近い土地の価格設定を促進し、土地の効率的な利用を向上させるため、土地価格が持続的に上昇するでしょう。具体的には、改正土地法により、土地価格設定の枠組みが廃止されます。これにより、市場に近いレベルで土地価格が上昇し、土地収用の対象となる者への補償権利が保証されます。





VINACOMPASS

さらに、法案には、多目的利用としての土地活用、農地からの転換による土地の集約化と生産への貢献、公共事業体に対する賃貸、合併事業、農業生産に直接関与しない者への農地の譲渡、土地利用目的の変更の拡大などの規定が含まれています。これらの規定は土地の効率的な利用を高め、農地から非商業用地まで、さまざまな種類の土地価格を上昇させ、結果として不動産価格全般の上昇に寄与します。

第二に、不動産の供給が改善されるでしょう。トゥアン氏によると、多くのプロジェクトが長期にわたって遅延している理由の一つは、不十分な補償による用地取得の困難さです。市場実情に基づく価格設定の仕組みは、土地の迅速な開発を支援します。

これまで土地への使用权が明確に規定されていなかったが、土地法(改正)では具体的な規定があり、どの種類の土地が商業用に使用され、どの土地が入札や競売を通じて需要に応じて利用されるかが明確にされています。投資家(開発会社)はこの土地法(改正)で土地使用权取得方法や明確な規定が定められていることで、市場への供給は現在のような不足状態ではなくなるでしょう。

また、同法には、より多くの人々の土地利用の機会を増やし、人々の権利をより完全に保護するための規定が盛り込まれており、その中には、海外に居住・居住する者を含むベトナム国民への土地使用权の範囲の拡大も含まれている。少数民族に対する土地政策、土地取得及び土地利用計画の実施の対象となる者の権利及び利益行政手続き、個人や企業への証明書の発行(不動産プロジェクトの譲渡の受け取り、農地の自動更新など)

今年は、投資家(開発会社)が市場への供給を増やすでしょう。なぜなら、今年流動性を鈍化させると、土地法(改正)が正式に施行される 2025 年からではプロジェクト売却を実施しても許認可に時間を有するため市場への供給が遅れ売り上げを達成できないからです。

第三に、多くの関係者が土地法(改正)から恩恵を受けるでしょう。企業は、プロジェクトを実施するうえで、改正により明確で具体的な規定を受け、土地用地(使用权)を取得し易く練ります。移転対象の人々も、より良い補償を受けることとなります。土地取得(使用权)へのアクセスも拡大され、より柔軟な機会と合理的な価格設定の仕組みが構築され、土地法で非常に明確に規定され、競売の規定も透明かつ公開されています。

しかし、ディン・ミン・トゥアン氏は、この土地法(改正)の成立後も同法が実際に浸透、実施されるまでに通常 8~12 ヶ月程、掛かるためです。よって市場が急速に回復することをあまり期待すべきではないとも述べました。これが、国会で早期に承認した理由でもあるため、これから 2025 年にかけて、市場関係者は議論し、理解し、適用の準備をするためです。

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 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

