ホーチミン市：手続きで困惑する、ベトナム国内企業

2025 年 5 月 25 日 07:52 AM | 不動産

ホーチミン市の多くの民間企業は現在、「成長できない」状況に陥っており、その背景には煩雑な行政手続き、高い財務コスト、公平とは言いがたいビジネス環境といった障害がある。

「45 日で完了」とされる手続きが、実際には 5〜7 年

社会住宅（Nha o xa hoi）という優先的に開発されるべき分野にもかかわらず、同事業の投資に関わる手続きは、商業住宅よりも厳しく審査されると企業側は訴えており、その結果、プロジェクトの実施期間が大幅に延びている。

たとえば、ホーチミン市 7 区の Tan Thuan Tay 住宅区における「MR1 社会住宅プロジェクト」は、2022 年 8 月に起工され、約 1,400 人の中所得労働者向けに 712 戸の住居を提供する予定だったが、現在も工事の兆しはなく、敷地は駐車場として使用されている。

同様に、2022 年中頃、ホーチミン市建設局と Thien Phat 社は、リンチュン II 輸出加工区にて 360 戸・1,000 人分の労働者宿舎の起工式と試験杭打設を行った（総投資額：約 4,080 億 VND/約 24.1 億円 ）。しかし、消防設計や設計変更、50 年借地の証明申請などを自費で進めても、手続きが前進せず、敷地は放置され、社会的資源と投資家の信頼が浪費されている。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

また、ビンチャン県タンキエン村で Le Thanh 社が進める「Le Thaanh Taan Kien 社会住宅」も、起工式を華々しく終えたものの、いまだに建設できない。高さ 18 階のマンション 4 棟・全 1,445 戸という規模で、早期に完成すれば多数の労働者に住宅を提供できるはずだった。土地を自社購入し、資金も確保しているにもかかわらず、手続き上の問題、特に行政処理の遅さがネックになっている。もともと簡略化された 1/500 詳細計画で進める予定だったが、ビンチャン県人民委員会はこれを認めず、通常の手続きで進めるよう指示。しかし、都市計画・建築局に上げたところ、実際には簡略プロセスで進めて良いことが判明した。

現行規定では、社会住宅プロジェクトの投資方針承認にかかる期間は「45 日」とされているが、実際には 5〜7 年を要するケースが多く、これは企業の資金計画を崩壊させ、低価格住宅への国民のアクセスを阻む一因となっている。

Sun Group の代表・ファム・クォック・クアン氏は、「法的に 95%完了している案件でも、残り 5%の処理に数年かかる」と述べ、問題の早期対応と行政機関ごとの KPI 設定を提案している。「手続きがスムーズであれば、1 年でプロジェクトは完成・運用できる。実際には、投資方針の承認だけで 3〜4 年。Nghị quyet 98（特別メカニズム）を活用すれば、プロジェクト推進は確実に加速する」と強調。

重なる困難に疲弊する企業

Trung Thuy グループの創業者・ズオン・タイン・トゥイ氏は、「ベトナム企業は自国で不利な立場にある」と述べた。同社は手続きの遅れにより、2 つのプロジェクトが約 10 年近く「塩漬け状態」となり、大きな損失を被った。うち 1 件は建設は完了しているが、法的条件が整っておらず販売できないという。ハノイでも別の案件が長期遅延していたが、最近になってようやく「未来形住宅（hinh thanh trong tuong lai）」政策により進展が見られた。

トゥイ氏によると、煩雑な手続きと高い金利がベトナム企業の競争力を圧迫している。「外資系企業は親会社から 2%の低金利で借りられるのに、国内企業はその何倍もの銀行金利を強いられている」とし、さらに「国内スーパーも外資小売に圧迫されている」と警鐘を鳴らす。

加えて、国内企業は頻繁に監査・検査を受け、膨大な書類提出を強いられ、リソースと時間が削られている。「発展したくても、まず手続き対応で手一杯だ」と述べ、行政手続きの大胆な改革と、税金・手数料・金利における実効性ある支援政策の導入を求めた。

全体のボトルネックと改革提案

ホーチミン市企業協会（Hiep hoi DN TPHCM）の最新調査では、小規模企業や個人事業主のほとんどが、設立から解散に至るまでの手続きで困難を経験している。

会長のグエン・ゴック・ホア氏は、「行政手続きが依然として大きな障害」であるとし、以下の提言を行っている。

- 行政手続きを 30%以上削減することを市の目標とすべき
- 協会や企業が行政部門と直接協議できる仕組みを設け、ボトルネックを明確にして迅速な解決を図る

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

ホーチミン市不動産協会（HoREA）のレ・ホアン・チャウ会長も、「社会住宅の手続きには、部局間の連携不足や責任の押し付け合いがあり、処理に多大な時間を要している」と指摘。

チャウ氏は、「公有地を使った社会住宅プロジェクトに関して、地方人民委員会が事業者を直接指名できる『国会の試験的決議』を制定すべきだ」と提案。この制度が整えば、手続き時間の短縮と法的遵守コストの削減が期待できる。

HoREA はすでに、中央政策戦略委員会に対し、地方レベルでの社会住宅事業者の直接指定を可能にする法的試行の提案文書を提出している。背景として、「公有地を利用した社会住宅プロジェクト」においては、2023 年住宅法（Luat Nha o 2023）で入札による事業者選定が義務付けられており、応募者が 2 社以上の場合、最低でも 500 日以上を要するためである。

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ございません。

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
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所：028-36361118 Mail:info@vinacompass,com Web:www.vinacompass.com