



VINACOMPASS

# 土地法 2024 が施行されてわずか 1 年、なぜ改正が必要なのか？

2025 年 7 月 30 日 14:54 | 不動産

## 土地法2024が施行されて わずか1年、なぜ改正が必要？



2025 年 7 月 1 日より全国で「郡・地区」という行政単位が廃止され、「省」と「区・公共」の 2 層制による地方政府モデルへと移行した。しかしながら、土地法 2024 では依然として国家、省、郡の 3 層での土地利用計画やゾーニングに関する規定が残っている。

### 多くの問題点が残されている

ベトナム農業・環境省は「土地法 2024 の一部条項を修正・補足する法案」の草案と提案書を各関連機関に送付し、意見を求めている。

土地法 2024 は 2024 年 8 月 1 日に施行されたばかりであるが、農業・環境省によると、この 1 年の施行状況を検討した結果、一定の成果はあったものの、多くの制度的な障害が残されており、さらなる検討と修正が必要と判断された。

先述のように、全国で郡レベルが廃止された現在、依然として 3 層(国家・省・郡)での土地利用計画が存在することは二重行政であり、新たな 2 層制モデルにそぐわないという。

### 都市・産業分野の計画も統一性に欠ける

土地利用計画と他の分野別計画(例: インフラ、交通、農業など)の間には、整合性や連携が欠如している。特に、政治・外交の戦略的重要性を持つ公共投資プロジェクトについては、既存のゾーニングと計画に適合していないケースが多い。





また、現行制度では、郡レベルで毎年土地利用計画を策定しなければならないため、手続きが煩雑化し、土地の活用開始が遅延する事態も起きている。

## 計画の重複とリソースの浪費

現行法では、都市計画や農村計画がすでに存在する地域では、別途土地利用計画の策定を不要としているが、実際には都市・農村計画の網羅率が低く、行政区全体をカバーしていないことが多い。その結果、地方自治体は改めて土地利用計画を立てる必要があり、重複と資源の浪費が生じている。

## 土地割当・リースの実務上の問題

現在、土地の割当・リースは主に土地使用権の競売や投資家選定の入札により行われている。しかしこれらのプロセスは、競売・入札に関する他の法律の手続きに依存しており、準備に時間がかかる。また、適格な投資家が選ばれないケースも多く、プロジェクトが遅延し、土地活用の遅れが投資環境に悪影響を与えている。

特に規模が大きく、機能が複合的で、技術要件の高い開発プロジェクトでは、卓越した能力を持つ投資家の選定が不可欠だが、現行制度ではそれが難しい状況にある。

## 土地価格の決定が困難

農業・環境省は、土地収用、補償、再定住に関する規定にも課題があり、特に土地価格の決定制度について法改正が必要と指摘している。

- 一次市場(国からの土地割当・リース、用途変更、使用権の認定など)では、理論上は国家が価格を決定するが、実際は民間の評価会社の助言や二次市場の価格に依存している。
- 二次市場(転売・賃貸・抵当・出資など)では、市場参加者同士の合意により価格が決まる。

このような状況では、国家が本来果たすべき価格決定・市場調整の役割が十分に機能していない。その結果、プロジェクト進行や土地取得に時間がかかり、費用がかさむだけでなく、投資家の利益を損なう可能性もある。

また、余剰価値法を用いた土地価格評価(例:将来の収益に基づいて地価を算定)は、多くの変数に依存し、市場の急激な変動に対する柔軟性が欠けており、将来的な土地価値を正確に反映できない。

## 何がどのように修正されるのか?

農業・環境省の提出した法改正草案では、合計 68 項目におよぶ改正内容が、以下の 3 つの柱に分類されている。

### 【主な改正点】

#### 1. 財政制度(地価算定)に関する修正

- 第 13 条第 10 項を改正し、国家の土地所有者としての権限を明確化。
- 各種プロジェクトの種類に応じた土地使用料・地代の割合、インフラコスト控除係数、土地価格調整係数を明文化。





VINACOMPASS

## 2. 土地価格評価の原則変更(第 158 条の改正)

- 土地価格評価方法の見直しとその入力データ基準の設定。
- 政府が価格評価の詳細手順を定める権限を持つ。

## 3. 課税・使用料・補償等への反映(第 159 条～162 条の改正)

- 土地使用料や地代、税・手数料、補償評価において、「土地価格表」および「価格調整係数」を活用する仕組みを導入。
- 土地価格調整係数は、地域・立地ごとの年次調整用として設定。年内に変更・補足が可能で、翌年 1 月 1 日から適用。省人民委員会(UBND)が発表権限を持つ。

また、税制に関する関連政策は、税法関連の法令にて別途調整される見通し。

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

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

