



VINACOMPASS

土地価格を実勢に戻す！

2025 年 10 月 2 日 10:41 AM | 不動産



国家は投機防止税を導入し、遊休地や短期取引に対して累進課税を適用する必要がある。

トップ指導者の問題提起

9 月 30 日、第 15 期国会第 10 会期を前にしたハノイでの有権者との対話で、トー・ラム党書記長は土地問題について多くの時間を割いた。書記長は、国家が石油価格、電気料金、多くの商品価格を管理しているにもかかわらず、土地価格だけは市場に基づき評定会社や評定委員会に委ねられている現状を指摘。その結果、市場操作や価格つり上げが横行し、国民生活を圧迫していると述べた。

管理上の多くの不備

書記長は例として「小さな隙間土地」が投機筋によって競売でつり上げられ、その隣接する数千 ha の土地が高値で売り出されるケースを挙げた。これにより、土地利用の効率と公平性を担保するため、土地法や都市計画法の改正が必要だと強調した。

実際、過去には高い代償となった事例が少なくない。典型的なのは 2025 年のハノイ・ソックソン地区の土地競売事件である。ファム・ゴック・トゥアンは 1 m²あたり 3,000 億 VND(実勢の 4000 万 VND の数百倍)を提示したが、落札後に保証金を放棄。最終的に資産競売規定違反で 3 年の懲役刑となった。また 2025 年 2 月、ハノイ・タインオアイ地区では 54 区画・4,400 m²超の土地が倍額にまで「吊り上げ」られ、その後多くの投機筋が保証金を放棄、市場を混乱させた。





VINACOMPASS

土地価格だけでなく、特にハノイとホーチミン市の住宅市場でも信じ難い価格高騰が発生している。要因は投機・価格つり上げに加え、法的手続きの遅延による供給不足、土地使用料の決定遅延などにより投資コストが膨らみ、最終的に販売価格が跳ね上がることにある。

CBRE ベトナムの住宅プロジェクト・マーケティング部門ディレクター、ヴォー・フイン・トゥアン・キエット氏は、ホーチミン市が合併して「超都市」となったことが投資の大波を引き起こしたと指摘。メトロや環状道路などの交通インフラ開発、TOD（公共交通指向型開発）モデルが外国資本を呼び込み、土地価格表の調整や不動産関連税制と相まって新たな価格水準が確立されたと述べた。

国家基準となる土地価格枠の構築

土地価格は不動産市場に大きな影響を与える要素であり、経済社会生活に直接波及する。不合理な変動や投機・利益集団の存在が市場を歪め、国民・企業双方に負担を与えている。専門家は「土地価格を実勢に戻し、持続可能な発展基盤を築くための透明かつ科学的で統一的な仕組みが必要」と指摘する。

国会事務局元副局長のグエン・シ・ズン博士は、最も根本的な解決策は「国家基準となる土地価格枠」の構築だと述べた。独立した国家土地評価評議会を設立し、ビッグデータに基づき、専門家の助言を得て厳格に監督する必要がある。地方ごとに勝手に決めさせれば利益集団の温床になる、と強調した。

加えて、全国統一の土地データベースの構築が重要であり、取引・税・信用情報をリアルタイムで記録することで、需給を正しく反映させ、投機筋による「虚偽取引」を排除できるとした。

さらにズン博士は、投機抑止のため、国家は投機防止税や遊休地・短期取引への累進課税を導入すべきだと提案。国家インフラ投資で土地価格が上昇した場合は、その増加分を税やオークションを通じて国民全体に還元する「地代差額回収制度」も厳格に実施すべきだと述べた。取引価格は国家価格との差を一定範囲内で認めるものの、上限を設けることで柔軟性と安定性を両立させるべきとした。

土地利用戦略の明確化

ホーチミン市資源環境経済研究所のファム・ヴィエット・トゥアン所長は、土地法 2024 に基づく新しい土地価格表の適用が多くの問題を生んでいると指摘。「施行 1 年で土地価格表が従前の 2.3 倍～38 倍に膨らんだ。さらに政令 103/2024 は宅地転用時に 100%課税を規定しており、国民負担を超えて歳入減や社会経済発展に悪影響を与えた」と述べた。

原因は政令 71/2024 に基づく土地価格表の設計が不合理だったためで、調整が必要だとした。土地利用戦略の確立はマクロ経済調整の要であり、各省市で安定した土地価格表を持ち、調整には「K 係数」を用いるべきだと提案。理論上、K 係数は土地管理における価格変動抑制のツールであり、2026 年 1 月 1 日以降は旧価格表に基づき K 係数で 3～5%の範囲で調整すべきと主張した。これは長期的なマクロ安定に寄与する。

また、土地は生産とサービスのための資材であるため、価格は投資を促進し雇用を創出する水準に調和させるべきだと強調。投機抑制は必然の流れであり、土地浪費防止こそ国富の条件だと述べた。土地価格を高く設定するのではなく、都市インフラや土地使用料から持続的な財源を確保すべきと提言した。





VINACOMPASS

実需に基づく住宅開発

ベトナム不動産協会会長のグエン・ヴァン・コイ博士は、投機ではなく「実需」に基づく住宅開発こそ持続可能な解決策だと強調。社会住宅・中価格住宅の優遇政策と特別メカニズムを拡充し、高級住宅の在庫を柔軟に実需向けに転換して資源の無駄を防ぐべきと述べた。

また、行政手続きの簡素化と透明な都市計画が必要であり、とりわけ行政単位合併の過渡期には企業の長期投資の基盤となると指摘。加えて、インフラの遅延や「塩漬け」プロジェクトによる住民被害を防ぐため、リスク管理を強化すべきとした。

さらに、国家住宅基金と地方住宅基金の早期設立を政府に提案。資金支援と供給調整、賃貸住宅開発を進め、PPP(官民連携)モデルを社会住宅や衛星都市インフラに適用する必要があるとした。あわせて投機・価格つり上げの監視と規制を強化し、国民の「持続的資産」を守るべきだと訴えた。

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 L5-47-13

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

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

