



VINACOMPASS

ホーチミン市のどの路線が新土地価格表で最も高い価格ですか？

2025 年 11 月 29 日 午後 7 時 16 分 | 不動産



現在の土地価格表で住宅地価格が最も高いのは、グエンフエ、レロイ、ドンコイの 3 路線で、6 億 8,720 万 VND/m²(約 407 万円/m²) です。新土地価格表作成コンサルティング会社の調査価格は 9 億 5,430 万 VND/m²(約 563 万円/m²) で、2026 年 1 月 1 日から適用されるコンサルティング価格は 6 億 8,720 万 VND/m²(約 407 万円/m²) です。

再調整

ホーチミン市農業環境局は、2026 年 1 月 1 日から適用される最初の土地価格表を規定するホーチミン市人民評議会の決議案について、関係部局、支局、部署に意見を募るため、公式文書を送付しました。

この土地価格表は、住宅用地の補償を受けている人々の移転先における土地使用料の算定など、具体的なケースにおいて基準として使用されます。また、住宅用地の補償を受けられない移転のために住宅用地を割り当てられた人々については、補償・支援・移転計画の承認時点での土地価格表に基づいて土地価格が決定されます。

国が世帯や個人の住宅用地の使用権を認めた場合の土地使用料の算定。世帯及び個人の土地利用目的の変更。国が土地を賃借し、毎年地代を徴収する場合の地代金の計算。土地使用税の計算。世帯及び個人の土地使用権の譲渡に係る所得税の計算。





土地管理及び使用における手数料の計算。土地分野における行政違反に対する罰金の計算。土地管理及び使用において損害を与えた場合の国への賠償金の計算。国が世帯及び個人に対し、土地使用料徴収を伴う土地の割り当て、又は賃貸借期間全体にわたり一括で地代徴収を伴う土地賃貸借の形で土地使用権を認める場合の土地使用料及び地代金の計算。

土地価格表は、詳細な建設計画に基づき技術インフラに土地区画及び土地面積が投資されている場合に、国が土地を割り当て又は賃貸する場合の、土地使用権の競売開始価格の計算にも用いられる。世帯及び個人に対し、土地使用権を競売せずに土地を割り当てる場合の土地使用料の計算。国有住宅を現在の借主に売却する場合の土地使用料の計算。

ホーチミン市農業環境局の担当者によると、旧ホーチミン市エリアでは、情報や取引データが豊富に存在するため、現在の地価表よりも上昇しないように、主に全路線で均一になるように「調整」されているとのこと。

エリア 2 (旧ビンズオン省) では、ホーチミン市農業環境局が土地登記所に地区価格表における移転価格の更新を指示しました。そのため、移転用道路は価格が高く、残りの道路は非常に低く、同じ地区でも価格に大きなばらつきがありました。今回、データが整備されたことで、より均衡が取れたものの、それでも以前の移転価格よりも低くなります。

エリア 3 (旧バリア・ブンタウ省) については、財務局が以前、係数による調整を行っていましたが、ブンタウやバリアなどの中心路線では係数が適切である一方、コミュンでは依然として低いままです。しかし、バリア・ブンタウ地域の土地価格がビンズオン省よりも依然として高いため、上昇率はビンズオン省よりも低くなっています。

生産・商業・貿易サービス用地については、特に工業団地が多数存在するビンズオン省において、生産と事業の確保・促進を図るとともに、バリア・ブンタウ省の観光を活性化させることを目的としています。

さらに、ゴルフ場、物流ヤード、ガソリンスタンドなど、土地利用係数が低く、広大な土地を必要とする特殊な土地利用の場合、適用税率は商業サービス用地価格の 50～60～70%、生産・商業用地については郊外コミュンや中心部、郊外区の面積に応じて 30～40～50% となります。

これは、製造企業の負担を軽減し、輸出製品の価格競争力を高め、労働者の雇用を創出することを目的としています。さらに、製造企業の土地賃貸料を引き下げするため、土地賃貸料率を 0.25% から 1% に引き下げます。

公平性の確保

注目すべきは、ホーチミン市中心部の一部道路の土地価格が、本草案ではコンサルティングユニット価格のわずか 60% にとどまっていることです。具体的には、ホーチミン市人民委員会の 2024 年 10 月 21 日付決定 79/2024 によると、ハムギー通り (道路全体)





VINACOMPASS

は 4 億 2,930 万ドン/㎡(約 254 万円/㎡)ですが、コンサルティングユニットの調査によると 6 億 5,470 万ドン/㎡(約 389 万円/㎡)です。2026 年 1 月 1 日から適用されるコンサルティングユニットの価格は 4 億 2,930 万ドン/㎡(約 254 万円/㎡)です。

ドンコイ通り(道路全体)は、決定 79 号によれば、6 億 8,720 万 VND/㎡(約 407 万円/㎡)であるが、コンサルティングユニットの調査による価格は 9 億 5,430 万 VND/㎡(約 563 万円/㎡)であり、2026 年 1 月 1 日から適用されるコンサルティング価格は 6 億 8,720 万 VND/㎡(約 407 万円/㎡)である。

グエンフエ通りは、決定 79 号によれば、6 億 8,720 万 VND/㎡(約 407 万円/㎡)であるが、コンサルティングユニットの調査価格は 9 億 5,430 万 VND/㎡(約 563 万円/㎡)であり、2026 年 1 月 1 日から適用されるコンサルティング価格は 6 億 8,720 万 VND/㎡(約 407 万円/㎡)である。国際建設通りは、決定 79 号によれば、3 億 4,020 万 VND/㎡(約 202 万円/㎡)であるが、調査価格は 4 億 8,910 万 VND/㎡(約 290 万円/㎡)であり、2026 年 1 月 1 日から適用されるコンサルティング価格は 3 億 4,020 万 VND/㎡(約 202 万円/㎡)である。

ホーチミン市農業環境局長のグエン・トアン・タン氏は、この土地価格表はホーチミン市の各地域・地区の社会経済発展状況に適合するように作成されていると述べた。適切に設定された土地価格は、土地管理、投資誘致、経済発展の促進にプラスの影響を与え、従来の土地価格表の限界を克服し、ホーチミン市の経済調整手段の一つとなるだろう。「調整された土地価格表は、土地使用権を競売にかけずに世帯や個人に土地を割り当てるケースに影響を与えます。しかし、この影響は土地利用者にとって公平性をもたらします。つまり、2013 年土地法の規定によれば、土地を回収された人々の再定住価格は特定の土地価格(市場価格)に基づいて決定されていましたが、2024 年土地法第 111 条第 3 項の規定により、価格表に基づいて算定されるようになったのです」とタン氏は述べた。

したがって、このルートにおいて土地使用権を競売にかけずに土地を割り当てられた後から移住する人々や土地利用者も、上記の価格に従わなければなりません。これにより、国、土地利用者、投資家間の利益の調和が確保されます。国有住宅の借家人への売却における土地使用料の算定については、調整された土地価格表が国有住宅の借家人への売却における土地使用料の算定に影響を与えますが、ホーチミン市の実情と土地価格水準に合わせて完全に更新されます。

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

