



VINA COMPASS

# 法的障害を解消し「ピンクブック(不動産所有権証書)」交付を加速！

2026年6月13日 10:24 不動産 Quốc Anh 記者

## 法的障害を解消し「ピンクブック(不動産所有権証書)」交付を加速

2026年6月13日 10:24 不動産 Quốc Anh 記者

ホーチミン市は現在、法的手続きの問題により長期間滞っている数万戸のマンション・住宅について、住民が早期に「ピンクブック(土地使用権・住宅所有権証書)」を取得できるよう、集中的な対応を進めている。

### 「ようやく自分の財産になった」

長年待ち続けた末に「ピンクブック」を手にしたボー・ティン・ヒエンさん(タンフン街区、M-One Nam Sai Gonマンション)は、「ようやく自分のマンションが正式に自分の財産になった」と大きな喜びを語った。この喜びは、同様に証書交付を待ち続けてきたホーチミン市内の数千世帯の住民にも共通するものである。

### 「証書のない住宅」への不安を解消

- ～2023年 デベロッパーが追加財務義務を完了せず、ピンクブック発行が長期間停止。管理組合が市当局へ陳情書を提出し、早期解決と先行発行方式を提案。
- 2024年末 市は5013作業部会を設置し、問題解決へ。
- 2025年旧正月前 住民が申請書類を提出。
- 最近 住民が正式にピンクブックを受領。

### 2026年1～5月で18,195戸に発行

2026年1～5月  
ピンクブック発行戸数  
**18,195戸**

市財政収入増加  
**約6,000億ドン**  
(約33億ドル)  
※1ドン=約0.0055円換算

登録納付待ち  
**13,665件**

2025年実績  
発行戸数 **55,303戸**  
登録税収入 **3兆260億ドン**(約166億ドル)

### 2014年以降で23万戸超に交付

2014年7月1日以降の累計発行戸数  
**231,878戸**

1645作業部会(5013作業部会)の成果  
68回の会議を開催  
242案件、約150,733戸について  
法的障害を解消し、発行条件を整備

未解決案件  
**35案件**  
11,354戸

### 発行が進まない主な原因

- ITインフラ未整備  
情報システム未統合、正式運営契約未締結、技術・社会インフラ引渡し未完了
- 修繕積立基金未引渡し  
建設費の2%に相当する修繕積立基金が未払い
- 社会住宅負担金問題  
プロジェクト面積の20%を社会住宅用地として確保する義務の履行方法が未確定
- 再定住住宅問題  
行政が再定住用に住戸を買い取らず、財務義務算定に支援
- 企業代表者と連絡不能  
法定代表者と連絡が取れず、行政手続きが進められない

### 市政府が各部署の責任を強化

- 農業環境局**  
未発行案件の全面調査、原因特定、解決ロードマップ策定、人員・設備増強、電子ポータルでの情報公開、各局・税務機関・坊・社・特区行政とのデータ連携を実施。
- 建設局**  
建築法違反案件のリスト作成、デベロッパーへの是正要求、社会住宅・再定住住宅案件の再点検、技術・社会インフラ引渡し指導を担当。
- 財政局**  
追加財務義務問題の解決支援、社会住宅・再定住住宅案件の整理、法定代表者不明企業への対応策立案、インフラ維持管理予算の確保を進める。

### 11,031件の税務処理を急ぐ

ホーチミン市税務局 土地登記事務所と連携 財務義務確定登録税算定を早急に完了

**11,031件**

住宅購入者へのピンクブック発行を推進

### 2026年は61,200件の発行を目標

目標(2026年)

- 発行条件を満たす案件の処理 **68,000件**
- ピンクブック発行 **61,200件** (2025年比約15%増)
- 法的障害解消案件 **60案件**

主な取組み

- 未発行案件の総点検
- 税金納付待ち案件の処理
- 財務義務問題の解決
- 修繕積立基金引渡しの督促
- インフラ引渡しの完了
- 社会住宅20%義務未処理案件の整理

### 解説

今回の施策は、ホーチミン市不動産市場における最大級の法的ボトルネック解消策と位置付けられる。約15万戸超の住宅がすでに解決対象となり、さらに約1.1万戸が未解決案件として残っている。ピンクブック取得は住宅所有者にとって、売却、相続、担保融資、名義変更を正式に行うための必須条件であり、今回の大規模な行政対応は、住宅流動性向上、不動産市場の透明化、地方財政収入増加の三方面で大きな効果をもたらすと見られている。

売却 相続 担保融資 名義変更

ホーチミン市は現在、法的手続きの問題により長期間滞っている数万戸のマンション・住宅について、住民が早期に「ピンクブック(土地使用権・住宅所有権証書)」を取得できるよう、集中的な対応を進めている。

## 「ようやく自分の財産になった」

長年待ち続けた末に、土地使用権および土地に付随する資産の所有権を証明する「ピンクブック」を手にしたボー・ティン・ヒエンさん(タンフン街区、M-One Nam Sai Gon マンション)は、「ようやく自分のマンションが正式に自分の財産になった」と大きな喜びを語った。

## 「証書のない住宅」への不安を解消

M-One Nam Sai Gon マンションでは、デベロッパー(事業主)が追加財務義務を完了していなかったため、ピンクブック発行手続きが長期間停止していた。

2023年には管理組合がホーチミン市天然資源環境局(現・農業環境局)へ陳情書を提出し、デベロッパーとの協議を早急に進め、住民の権利保護のため速やかな証書発行を求めていた。住民側は、追加財務義務が発生している案件についても、条件を満たした住戸から割合に応じて先行発行する方式が合理的であると提案していた。



VINACOMPASS

2024 年末、ホーチミン市は商業住宅プロジェクトにおけるピンクブック発行問題を解決する特別作業部会(5013 作業部会)を設置した。これにより同マンションの問題は解決へ向かい、2025 年旧正月前には住民が申請書類を提出。そして最近になり、正式に所有権証書を受領した。

## 2026 年 1～5 月で 18,195 戸に発行

ホーチミン市農業環境局の報告によると、2026 年最初の 5 か月間で 18,195 戸へピンクブックを発行、さらに 13,665 件が住宅購入者による登録税納付待ちとなっている。この成果により、市の財政収入は約 6,000 億ドン(約 33 億円、1 ドン)増加した。2025 年には、55,303 戸へピンクブックを発行し登録税収入は 3 兆 260 億ドン(約 166 億円)を記録した。

## 2014 年以降で 23 万戸超に交付

2014 年 7 月 1 日(2013 年土地法施行日)以降、ホーチミン市全体では 231,878 戸のマンション・住宅にピンクブックが発行された。特に注目されるのが、現在の 1645 作業部会(旧 5013 作業部会)の活動成果である。

同部会はこれまで 68 回の会議を開催し、242 案件、約 150,733 戸について法的障害を解消し、発行条件を整えた。しかし依然として、35 案件、11,354 戸については手続き完了に至っていない。

## 発行が進まない主な原因

未解決案件には以下の問題が存在する。

① IT インフラ未整備: 情報システムが未統合、正式運営契約未締結、デベロッパーによる技術・社会インフラ引渡し未完了

② 修繕積立基金未引渡し: 管理組合へ引き渡すべき建設費の 2%に相当する修繕積立基金が未払いの案件が存在する。

③ 社会住宅負担金問題: 一部案件では、プロジェクト面積の 20%を社会住宅用地として確保する義務について、金銭納付方式か現物提供方式かが未確定となっている。

④ 再定住住宅問題: 行政側が再定住住宅としてマンション住戸を買い取らなかった案件では、事業者側の財務義務算定に支障が生じている。

⑤ 企業代表者と連絡不能: 一部プロジェクトでは、企業の法定代表者と連絡が取れず、行政手続きが進められない状況となっている。

## 市政府が各部局の責任を強化

ホーチミン市人民委員会(市政府)主席は、住宅購入者へのピンクブック交付を加速するため、各部局へ厳格な指示を出した。

## 農業環境局

未発行案件の全面調査、案件ごとの問題原因特定、個別解決ロードマップ策定、人員・設備増強、電子ポータルでの情報公開、各局、税務機関、坊・社・特区行政とのデータ連携を実施する。





VINACOMPASS

## 建設局

建築法違反案件のリスト作成、デベロッパーへの是正要求、社会住宅・再定住住宅案件の再点検、技術・社会インフラ引渡し指導を担当する。

## 財政局

追加財務義務問題の解決支援、社会住宅・再定住住宅案件の整理、法定代表者不明企業への対応策立案、インフラ維持管理予算の確保を進める。

### 11,031 件の税務処理を急ぐ

ホーチミン市人民委員会主席は、ホーチミン市税務局、地方税務当局に対し、土地登記事務所と連携して 11,031 件の案件について、財務義務確定、登録税算定を早急に完了させるよう求めた。これにより住宅購入者へのピンクブック発行を進める方針である。

### 2026 年は 61,200 件の発行を目標

農業環境局は 2026 年に、発行条件を満たす 68,000 件の処理、61,200 件のピンクブック発行、60 案件の法的障害解消を目標としている。61,200 件という数字は、2025 年実績を約 15% 上回る水準となる。

この目標達成に向け、未発行案件の総点検、税金納付待ち案件の処理、財務義務問題の解決、修繕積立基金引渡しの督促、インフラ引渡しの完了、社会住宅 20% 義務未処理案件の整理などを重点的に実施する計画である。

## 解説

今回の施策は、ホーチミン市不動産市場における最大級の法的ボトルネック解消策と位置付けられる。約 15 万戸超の住宅がすでに解決対象となり、さらに約 1.1 万戸が未解決案件として残っている。ピンクブック取得は住宅所有者にとって、売却、相続、担保融資、名義変更を正式に行うための必須条件であり、今回の大規模な行政対応は住宅流動性向上、不動産市場の透明化、地方財政収入増加の三方面で大きな効果をもたらすと見られている。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

