



VINACOMPASS

外国人へのマンション販売で行政処分 Gateway Thao Dien「外国人 136 戸」が重要事例に

2026 年 9 月 9 日／不動産



ホーチミン市の高級住宅エリアとして外国人にも人気の高い旧 2 区 Thao Dien で、外国人によるマンション購入に関して注目すべき事例が明らかになった。

CafeF Vn によると、Gateway Thao Dien において外国人個人・法人へ販売された 136 戸をめぐり、開発会社 Sơn Kim Land に対して行政処分が行われた。外国人投資家にとって重要なのは、「外国人への販売そのものが違法だった」という単純な事案ではない点である。

Sơn Kim Land 側の説明によれば、問題とされたのは外国人所有枠の超過や購入資格のない外国人への販売ではなく、外国人への住宅販売に伴う行政機関への報告・情報提供義務に関する手続き上の問題だった。同社は、今回の行政処分によって外国人購入者の合法的な所有権が否定されるものではないとの見解を示している。

Gateway Thao Dien は約 10,944 m²の敷地に 439 戸を配置する高級住宅プロジェクトで、総投資額が 1 億 USD を超え、記事掲載時点の市場価格について 1 m²当たり約 1 億 5,000 万～1 億 6,150 万 VND と報じている。

「外国人が購入可能」だけでは確認不足

今回の事例が外国人投資家に突き付けた最大の問題は、購入前の確認事項が「外国人が買える物件か」だけでは足りないということである。





VINACOMPASS

ベトナムで外国人が住宅を購入する場合、購入資格だけでなく、プロジェクト自体が外国人への販売対象として適切であるか、外国人所有枠が残っているか、開発会社側の行政報告が適切に行われているか、契約・支払い・送金に問題がないか、最終的に所有権証書、いわゆるピンクブック取得まで進められるかという一連の流れを確認する必要がある。

特に外国人投資では、購入時には問題が表面化せず、数年後のピンクブック申請や転売時に問題が発覚するケースが大きなリスクとなる。

外国人投資家は「入口」だけでなく「出口」を確認

外国人購入者が最低限確認すべきなのは、購入資格 → 外国人枠 → 売買契約 → 海外送金・支払記録 → 引渡し → ピンクブック → 賃貸 → 将来売却までを一本の流れとして確認することである。価格や立地が魅力的でも、所有権の確定や将来売却に問題があれば、投資商品としての価値は大きく低下する。

今回の Gateway Thao Dien の事例は、「外国人が買えるマンション」という営業上の説明だけではなく、その取引が最後まで法的に完結できるかを確認する重要性を改めて示した。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

