



VINACOMPASS

マンションの「50 年所有」とは限らない、ベトナム政府が使用期限を建物の耐用年数基準へ！

2026 年 9 月 21 日 不動産



ベトナム政府は、マンションの使用期間について、建物の設計・建設上の耐用年数に基づいて定める方向を明確にした。9 月 18 日に公布された法整備に関する政府決議 278 号を受け、建設省は住宅法改正案の関連規定を整備している。

今回の議論で重要なのは、「マンションの使用期限」と「購入者の所有権」を同一視しないことである。専門家によると、マンションの建物自体には構造物としての耐用年数があるが、それが直ちに購入者の区分所有権を 50 年、70 年などに限定することを意味するものではない。

建物の耐用年数が終了した場合には、建物の安全性や劣化状況を踏まえて建て替えなどの対応が必要となる。一方、区分所有者が持つ専有部分の権利や、共同で保有する土地所有権については、別途整理する必要がある。

専門家の説明では、25～50 階のマンションは建物区分上、100 年以上の耐用年数となるケースがある一方、8～24 階程度の建物では 50～100 年とされる場合がある。つまり、マンションの実際の使用期間は建物の規模や構造、設計などによって異なる。

政府は、建物が使用期限を迎えた後について、所有者が土地を引き続き使用してマンションを建て替える権利や、その際に必要となる金銭的負担などを明確化するように求めている。

また、今回の住宅法改正では、賃貸住宅についても制度整備を進める方針で、賃貸住宅の種類、管理・運営方式、税・手数料、土地使用料、融資制度などについても検討対象となっている。



VINACOMPASS

ホーチミン市では高層マンションが急増しているだけに、今回の制度変更は新築物件だけでなく、中古マンションの資産価値、建て替え、長期保有、外国人所有物件の出口戦略にも影響する可能性がある。

参照元: CAFE.VN



本記事は法改正案および政府決議に関する報道を基に作成したもので、最終的な法律の内容は国会審議・成立後に確定します。

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

