

# 土地法改正案、価格算定と未利用地の回収を見直し

2026 年 10 月 22 日 11 時 31 分掲載



AI 生成イメージ図 テーマを表す概念風景。

政府が 10 月 22 日に国会へ示した土地法改正案は、土地価格の決定方法と用地回収を見直す。記事によると、個別の土地価格評価に関する規定を廃し、土地価格表、調整係数、使用料・賃料・補償額などの算定比率を使う方向を示した。112 条に簡素化し、詳細な手続きは政府規定へ委ねる構成である。

## 価格表方式と事業遅延への対応

投資事業用地が未利用または利用遅延となった場合、違反期間に応じて負担額を累進的に増やし、60 カ月を超えても利用しなければ国が回収する案も盛り込んだ。被収用者への補償は同用途の土地、別の土地、金銭などを想定する。投資家が立て替えた補償・再定住費用は、土地使用料や賃料からの控除などで精算する仕組みを提案した。

審査委員会は、価格表を上昇だけでなく下落も反映する仕組みとし、事業用の土地回収を広げ過ぎないように求めた。政府公式報道では、合併・分割等で設立される外資系経済組織による土地使用権の承継にも規定を加えると説明した。ただし、外国人個人に一般的な土地所有を認める内容ではない。

外資の開発事業や企業買収では、取得価格に加え、土地関連負担の再計算と着工遅延の影響が重要になる。60 カ月の起算点、例外、既存案件への適用は最終条文と実施規定を



VINACOMPASS

確認したい。価格表方式の導入が必ず費用削減につながるとは限らず、所在地の係数や用途によって負担は変わり得る。用地取得契約には補償費の精算、工程の遅れ、法令変更時の負担分担を具体的に反映することが検討課題となる。現在は国会提出段階であり、この案だけを根拠に現行の手続きや納付義務を変更しない判断が必要だ。

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





VINACOMPASS

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: [info@vinacompass.com](mailto:info@vinacompass.com) Web: [www.vinacompass.com](http://www.vinacompass.com)

