



VINA COMPASS

# 法的条件を満たさない土地区画プロジェクトを見分ける方法！

2024年11月23日 午前9時6分 | 不動産



土地(地盤)は、多くの人々が選択する人気の投資手段ですが、この不動産形態には法的なリスクが潜んでいます。

## 土地(地盤)とは？

現在のところ、「土地(地盤)」という用語を具体的に定義する法律上の規定はありません。しかし、実際には、土地(地盤)とは埋め立てや整地などの手を加えられていない原状の土地を指すと理解されています。

一般的な土地(地盤)の種類には以下があります。

1. **プロジェクト用地**: 開発者によって計画されたプロジェクト内の区画。
2. **宅地**: 非農業用地に分類される居住用地。
3. **隣接地**: 住宅用地区画に隣接する土地区画。





### 1. 法的書類が不完全

法的に適格な土地プロジェクトには、以下のような重要書類が完全に整備されている必要があります。

- 開発者の企業登録証明書。
- 権限のある機関から発行された土地譲渡の文書。
- 面積が5ヘクタール以上の場合の詳細計画図(1/500)または、5ヘクタール未満の場合の詳細レイアウト計画図(1/500)。
- 投資方針承認書(権限ある機関による)。
- 権限ある国家機関が発行した建築許可証。

### 2. インフラ整備が未完了

- 政令 43/2014/NĐ-CP 第 41 条第 2 項には、開発者が土地の分譲・販売を行うには、インフラ整備を完了させる必要があると規定されています。  
そのため、契約を締結する前に、購入者は開発者によるインフラ整備状況を確認する必要があります。

### 3. 財務義務が未完了

- 購入者は、プロジェクトに関連する財務義務(賃借料、税金、手数料など)が完了していることを証明する文書を、開発者に提供してもらうか、自ら調査する必要があります。もし開発者がこれらの支払いを完了していない場合、そのプロジェクトは法的条件を満たしていません。

### 4. 土地が争議中

- 2013年土地法によると、土地使用権を譲渡するには、譲渡対象の土地が争議中でないことを使用者が証明する必要があります。  
そのため、土地購入の際は、土地が争議や計画の対象になっていないかを確認するために、権限ある機関で情報を確認する必要があります。

このような点を事前に確認することで、法的リスクを回避し、安全な不動産投資を行うことができます。





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所 : 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

