



VINACOMPASS

# 2025 年から不動産投資や土地・住宅の購入を検討する際に注意すべき 7 つのケース

2025 年 2 月 6 日 | 不動産ニュース



2024 年に施行された新しい土地法 (Luật Đất đai 2024) により、特定のケースにおいて土地  
使用権証明書 (通称「レッドブック」または「so do」) が発行されないことが規定された。

不動産投資や住宅購入を検討している人々は、以下の 7 つのケースに該当する土地を  
購入しないよう注意が必要である。

## 1. 公共目的で使用される農地

地方自治体 (人民委員会) により管理され、以下の目的で使用される農地にはレッドブックは  
発行されない。

- 文化施設、スポーツ施設、公共の遊び場・娯楽施設
- 医療施設、教育機関、市場、墓地
- 福祉住宅 (慈善住宅、愛の家、団結の家)
- 公共施設 (地方自治体の管理下にある建造物)

## 2. 国家管理下の土地

以下のような国家管理の土地にはレッドブックが発行されない。





VINACOMPASS

- 公共施設用地、保護区域、河川・湖沼の水域
- 国家によって収用された土地（投資プロジェクト用地、公用地、未分譲地・未賃貸地、未開発の島嶼部の土地）
- 地域社会に管理を委ねられた土地

ただし、国家管理用地と個人使用が許可されている土地が混在している場合、使用許可のある部分にのみレッドブックが発行される可能性がある。

### 3. 賃貸または再賃貸の土地

個人または企業から賃貸・再賃貸された土地にはレッドブックが発行されない。ただし、開発業者が承認されたプロジェクトのインフラ建設用に貸し出した土地の場合は、発行の対象となる場合がある。

### 4. 契約に基づく貸与地（受託地）

以下のケースではレッドブックは発行されない。

- 契約に基づく貸与地（「khoan dat」）
- ただし、2015年2月1日以前に国有農地・林地（国有農場・林場）を契約により使用していた場合、レッドブック発行の可能性がある。

### 5. 国家による収用が決定された土地

国家によって収用が決定された土地にはレッドブックが発行されない。ただし、収用決定後3年以上経過し、プロジェクトが実施されていない場合は、発行が認められる可能性がある。

### 6. 係争中または差し押さえ中の土地

以下のケースではレッドブックは発行されない。

- 所有権が確定していない係争中の土地
- 差し押さえ・仮差し押さえ対象の土地
- 執行対象または緊急差し押さえの対象となっている土地

### 7. 公共目的で国家が無償供与した土地

国家が公共目的（商業目的を含まない）で企業や団体に無償供与した土地には、レッドブックが発行されない。

## 不動産購入者への注意点

2025年に安全な不動産取引を行うためには、以下の点を確認することが重要である。

- 物件の所有権証明書（Giay chung nhan quyen su dung dat）の有無を確認
- 地方自治体で土地の法的状況を照会
- 収用予定・係争中の土地を避ける
- レッドブックが発行可能な土地かどうか契約前に確認

これらの対策を講じることで、不動産取引におけるリスクを最小限に抑え、安心して土地や住宅を購入することができるだろう。





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,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM  
事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

