



VINACOMPASS

# ホーチミン市における所有権証明書(ピンクブック)発行の障害を引き起こす 7 つの問題を特定

2025 年 2 月 18 日 - 07:22 AM | 不動産



ホーチミン市のタスクフォース 5013(To Cong tac 5013)は、土地所有権証明書および土地に付随する資産の所有権証明書(通称「ピンクブック」)の発行が停滞する要因となっている 7 つの主要な問題を特定した。これらの問題に該当するプロジェクトは、それぞれの具体的なケースに応じて解決される予定である。

## 335 件のプロジェクトにおける障害の解消

ホーチミン市資源環境局の局長であり、タスクフォース 5013 のリーダーでもあるグエン・トアン・タン(Nguyen Toan Thang)氏は、ホーチミン市人民委員会(UBND TPHCM)に対し、市内の商業住宅開発プロジェクトにおける土地所有権および資産所有権の証明書(GCN)発行に関する障害の解消状況を報告した。

具体的には、タスクフォース 5013 は、GCN 発行の未完了の原因を明確にし、問題を分類・整理したうえで、各プロジェクトをリスト化し、解決策を立案・実行している。さらに、UBND TPHCM への提言を通じ、統一かつ一貫性のある対応を進めている。

現在、タスクフォース 5013 は 2 つのグループのプロジェクトにおいて、障害を解決し GCN 発行を進めている。





これまでに、以下の2つのプロジェクトグループに対して措置を講じた：

**1. 81,085 戸が対象の 335 プロジェクト**

これらのプロジェクトは、GCN 発行の条件を満たしているが、6つの主要な問題が原因で手続きが完了していなかった。

**2. 投資・建設許可を取得し、現在 GCN 発行手続きを進めているプロジェクト**

このうち、1つ目のグループについては、ホーチミン市資源環境局によると、これまでに 43,121 件の GCN が発行された。

2つ目のグループについては、タスクフォース 5013 の常任機関であるホーチミン市資源環境局が、住宅開発プロジェクト 66 件の問題解決に向け、12 回の会議を開催した。対象となる物件の総数は以下のとおりである：

- 37,214 戸のアパート、住宅、土地区画(オフィステルを含む)
- 土地に付随する1つの資産
- 15 の商業施設建築フロア
- 655 台分の自動車駐車スペース
- 218 区画の商業サービスエリア

タスクフォース 5013 は、3 か月間の活動を通じて、41 のプロジェクト(27,575 戸のアパート、住宅、土地区画、オフィステル)について、GCN 発行手続きを進めるための障害を解決した。

## 7つの主要な問題点

タスクフォース 5013 は、GCN 発行を妨げる7つの主要な問題を特定した。

**1. 法律上の規定に関する問題**

GCN 発行手続きを進める際の法的規定の解釈や適用に関する問題。

**2. 社会住宅義務に関する問題**

開発業者が社会住宅の割り当て義務を果たしていないケース。

**3. 追加財務義務の問題**

開発業者がプロジェクトに関する追加財務義務を履行していないケース。

**4. 調査・監査・裁判の影響を受けるプロジェクト**

現在、監査・調査中のプロジェクトや裁判判決の履行が必要なプロジェクト。

**5. インフラの引き渡し問題**

開発業者が技術インフラや社会インフラを地方自治体へ引き渡していないケース。

**6. 法的手続きの見直し問題**

プロジェクトの法的手続きを再検討する必要があるケース。

**7. 建築・都市計画違反に関する問題**

開発業者が建築規制や都市計画のルールに違反しているケース。

これらの問題の多くは、既存の法律に基づき解決され、各関連部門に責任が割り当てられた。特に、「追加財務義務」に関する問題は、開発業者が承認済みの商業施設フロアを独自に細分化し、商業用区画として再販するケースに関連している。この場合、プロジェクトの収益構造が変化するため、開発業者の財務義務を再評価する必要がある。





VINACOMPASS

そのため、ホーチミン市資源環境局は、土地価格の評価を行い、UBND TPHCM に対し、財務義務の調整が必要かどうかを提案する方針を示している。

もし、土地価格の見直し後に追加の財務義務が発生しない場合、タスクフォース 5013 は、ホーチミン市資源環境局およびホーチミン市土地登録事務所に対し、商業区画の GCN 発行手続きを迅速に進めるよう指示する。

これにより、該当するプロジェクトの障害は、それぞれの具体的なケースごとに解決されることになる。

## ホーチミン市人民委員会への提言

タスクフォース 5013 は、ホーチミン市人民委員会 (UBND TPHCM) に対し、以下の 2 点について関係部門および地方自治体 (各区・県、トゥードゥック市) の厳格な実施を指示するよう提言している。

- 1. タスクフォースの会議への適切な出席**  
各関係部門が適切な代表者を派遣し、タスクフォース 5013 の会議に必ず出席すること。
- 2. 会議で決定された事項の厳格な実施**  
タスクフォース 5013 の会議で決定された対応策を、定められた期限内に実施すること。

これにより、ホーチミン市における住宅プロジェクトの停滞が解消され、「ピンクブック」の発行が円滑に進むことが期待される。

参照元: CAFEF.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

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

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

