



VINACOMPASS

土地評価の課題解決で不動産供給を促進、政府が新たな方針を提示

2025年2月21日 11:15 AM | 不動産



専門家によると、政府は土地評価に関する根本的な課題を解決し、企業が迅速にプロジェクトを進められるよう支援する必要がある。これにより、不動産市場の供給が促進され、市場の回復と発展に貢献することが期待されている。

土地評価の「根本的な課題」を解決する必要性

ベトナム不動産協会のグエン・バン・コイ会長は、不動産業界が GDP に大きく貢献し、他の産業へも波及効果を持つことを指摘。そのため、市場が健全かつ持続的に発展するためには、土地評価に関する課題を解決することが不可欠であると述べた。

特に最大の障害となっているのが土地評価（地価算定）の問題である。多くの地方で、土地評価と土地使用料の計算に関する課題のため、不動産プロジェクトが停滞している現状がある。

実際、土地価格を算定するプロセスが統一されていないため、企業の財務計画に影響を与え、プロジェクトの承認や実施が遅れるケースが多発。中には、投資手続きを完了しているにもかかわらず、土地使用料の具体的な計算方法が確定せず、進行できないプロジェクトも存在す





VINACOMPASS

る。そのため、コイ会長は、土地評価の課題を解決することを最優先事項とし、企業のプロジェクト推進をサポートし、不動産供給を促進することが市場の発展に不可欠であると指摘した。

土地評価制度の見直しと具体的な提案

ベトナム不動産協会は、政府機関が地方自治体向けに土地評価の具体的なガイドラインを策定し、明確な規則を設ける必要があると提言。そのため、2024年の政府令第71号(Nghị định 71/2024/NĐ-CP)に基づいた詳細な適用基準を定めるべきと述べている。

「ここで重要なのは、土地評価に関与する各組織の責任範囲を明確にすることです。特に、最終的な決定を下す省・市レベルの人民委員会の責任を明確にし、政府と統一した基準で土地評価を行う必要があります」と、コイ会長は指摘する。

また、現在、土地評価の詳細な計算方法が未確定な点も大きな課題であるため、政府機関は地方自治体と連携し、適切な土地評価手法を確立することが求められている。

土地評価を巡る課題と政府の取り組み

土地評価の問題について、農業・環境省 土地管理局のレ・バン・ビン副局長は、国会が新しい*改正土地法(Luat Dat dai sua doi)**を制定する際、土地価格の透明性向上を最重要課題として位置付けたと述べている。

政府はすでに、土地評価に関する多くの法令や通達を公布しており、例えば2013年土地法に基づき、政府令第44号(Nghị định 44/2014/NĐ-CP)で5つの土地評価方法(直接比較法、控除法、収益法、残余法、土地価格調整係数法)を規定。通達第36号(Thông tư 36)では、具体的な評価手順や土地価格の決定方法を詳述。

さらに、2024年に改正された土地法に伴い、通達第36号は政府令第12号(Nghị định 12)へと改正され、政府は続いて政府令第71号(Nghị định 71)を公布。これにより、新たに4つの土地評価方法が規定され、透明性が高められた。

また、政府令第102号(Nghị định 102)では、土地使用料の未払い・遅延が発生した場合の土地回収規定が導入され、法的枠組みの整備が進められている。

今後の展望：土地評価制度の透明性向上へ

土地の競売については、「競売で決定した価格が正式な地価と見なされるため、再評価の必要はない」とビン副局長は説明している。

一方、入札で投資家を選定するプロジェクトの場合、直接比較法や残余法を用いることで、低価格評価による国庫の損失を防ぎ、透明性のある土地取引を実現する方針だ。

しかし、実務においてはまだ多くの課題が残っている。特に、土地評価を行うコンサルティング機関、土地価格審査委員会、最終的な土地価格を決定する権限機関の間で意見の相違が生じることが問題視されている。「海外では、土地評価の責任はコンサルティング機関が負い、不正確な評価があった場合、法的責任を問われる。これはベトナムでも導入すべき制度の一つであり、土地評価の信頼性向上につながる可能性がある」とビン副局長は指摘する。





VINACOMPASS

政府は今後も地方自治体や企業と協力し、土地評価に関する意見を収集しながら、具体的な解決策を模索していく方針だ。

今後の市場の発展に向け、土地評価制度の透明化と実務の合理化が急務となるだろう。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

