



VINA COMPASS

農地を商業住宅用地として活用：ホーチミン市で 300 件のプロジェクトが即座に申請

2025 年 4 月 2 日-13:27 PM | 不動産



2025 年 4 月 1 日より、国会が定めた「商業住宅プロジェクトを、使用权取得による合意を通じて実施することを試行的に認める」決議 171 号が施行される。

300 件の住宅プロジェクトが農地からの転用で申請

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) のレ・ホアン・チャウ会長によると、2025 年 3 月 20 日時点で、ホーチミン市では 256 社が、試行制度に基づいて 303 件の商業住宅プロジェクトの実施を提案している。これらのプロジェクトは、総面積約 2,000 ヘクタールに及ぶ 303 区画に及び、その大部分が農地または非住宅用の非農地である。このため、決議の施行により企業が直面していた多くの困難が解消される見込みである。

チャウ氏は、土地使用权の取得や既に保有している土地を通じて商業住宅プロジェクトを進めることを可能とする今回の試行決議を高く評価し、「不動産企業にとって、新たな扉が開かれたような朗報だ」と述べた。

市場供給増を後押しする制度

同様の見解を示すのは、ベトナム不動産仲介協会 (VARS) のグエン・ヴァン・ディン会長である。ディン氏は、「非住宅用地を購入して住宅プロジェクトを進められるようになれば、法律上の





VINA COMPASS

障壁を解消するだけでなく、土地へのアクセス性も高まり、投資家がプロジェクト開発に踏み出しやすくなる」と述べ、市場への住宅供給の増加にもつながるとした。

ただし、ディン氏は、農地から住宅用地への用途変更や土地取得のプロセスには、依然として行政機関の支援が必要だと指摘。計画区域内にある土地について、地権者が転用に同意しない、または過剰な価格を要求するケースもあるためである。

そのため、長期的には「国家が最大の土地供給者として、競売や入札により経済社会開発プロジェクトを展開する仕組み」が必要であり、それが市場のバランスと国民の住宅取得機会の向上に貢献すると語った。

土地利用交渉に新たな選択肢を提供

不動産法務の専門家である弁護士グエン・ヴァン・ディン氏は、決議 171 号の施行により、「すでに土地を保有している、または買い集めているが、住宅用地ではないために進められなかったプロジェクト」が実行可能になると期待している。さらに、今回の決議では、「土地所有者と合意の上で、土地使用権の譲渡や出資を受ける」ことが可能となり、「企業(土地を取得)、住民(適切な補償)、国家(収用不要、税金・手数料の確保)」の三方にとって利益があると述べた。

ディン氏は、「法的立場の平等、権利・義務の平等、自由な合意、そして“合意による売買”という民事的メカニズムこそが最良の方法であり、積極的に適用を推奨すべき」と強調した。

決議 171 に加えて政令 71 も施行

さらに、政府は決議 171 号に加えて、政令 71 号も施行。この政令も、使用权の取得合意を通じて商業住宅プロジェクトを進めることを試行的に認める内容だが、対象範囲がより広がっている。

政令 71 号では、土地上の資産を購入、または資産による出資を通じて土地を使用する組織も対象とされている。これは、土地使用権の取得条件が厳しく、土地証明書が必要であることなどから、現実のプロジェクトに柔軟に対応するためだ。

例えば、10 ヘクタールの土地に 100 筆の地所がある場合、1~2 筆に証明書がないだけで全体のプロジェクトが止まってしまう可能性がある。こうした障害を取り除くためにも、政令 71 の適用が期待されている。

住宅用地がないプロジェクトにも道を開く

決議 171 号では、農地や非農地(商業・サービス用地)、その他の土地も住宅プロジェクト用地として利用可能となり、これは 5 年間の試行制度である。従来、住宅用地を保有していなければ商業住宅プロジェクトを行えなかったが(2014 年住宅法)、今回の決議によりその条件が緩和される。

また、区画内に国家機関や団体が管理する土地が含まれており、それが独立プロジェクトとして分離できない場合でも、全体のプロジェクト面積に含めることが可能で、国家は競売・入札を経ずに投資家へ引き渡すことができる。

ただし、プロジェクト対象地は都市部であり、郡レベルの土地利用計画と合致している必要がある。また、試行プロジェクトでは、「現在の土地利用状況と比較して、最大 30%までの住宅用地



VINACOMPASS

の増加」が認められる。この配分は、2030年までの省レベルの土地利用計画に基づいて判断される。省レベルの人民委員会(UBND)が審査・許可を行い、不動産事業者は土地・住宅法・投資法などの法的要件を満たす必要がある。

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

