



VINACOMPASS

ホーチミン市：メトロ 1 号線（ベンタイン - スイティエン） 沿線の住宅価格が急騰！

2025 年 2 月 13 日 - 08:08 AM | 不動産



ホーチミン市のメトロ 1 号線（ベンタイン - スイティエン）沿線の多くのマンション価格が、わずか数ヶ月で 4 億～5 億 VND（約 250～320 万円）上昇し、現在もさらに値上がりが続いています。

8 年間で 50-70%、一部プロジェクトは 150%の上昇

CBRE の調査によると、2015 年から 2024 年にかけて、メトロ 1 号線沿線のマンション価格は平均 50～70% 上昇しました。特に、一部のプロジェクトでは 150%もの値上がりを記録しています。DKRA が 2025 年 1 月末に発表したデータによると、2024 年だけでもメトロ沿線の一部のマンション価格は 19～25% 上昇しました。

「Lavita Garden」（トゥードック市 Truong Thọ 地区、Binh Thai 駅から約 300m）の 69～71 m²のマンションは 2024 年第 4 四半期に価格が上昇し、現在は 31～32.5 億 VND（約 2,000 万円）に達しています。2024 年初めの価格は、36～37 百万 VND/m²（約 23～24 万円）だったため、大幅な値上がりとなっています。

買い手の悩み：価格が上昇し続ける不動産市場

Thao Dien にある外資系企業に勤めるトゥン・レーさんは、メトロ沿線でマンションを探していましたが、価格上昇を見て購入をためらっています。2024 年 11 月、彼女は「Lavita Garden」「Lavita Charm」「Centum Wealth」などのプロジェクトを調査しましたが、価格が急上昇しており、決断を





迷っていましたが、11月初めには、2.8億 VND(約1,800万円)の家具付きマンションを購入する機会がありましたが、決断を見送りました。

しかし、現在、同じ物件は30.5億 VND(約1,960万円)にまで値上がりしています。「たった数ヶ月で、私の予算が物件価格の上昇に追いつかなくなりました。メトロ駅から3km離れた Ehome1 という築年数の古いマンションですら、この3ヶ月で2億 VND(約130万円)も値上がりしました」とタウン・レーさんは語っています。

メトロ沿線の価格動向と将来展望

不動産情報サイト Batdongsan のデータによると、2024 年後半にはメトロ沿線の不動産検索数が10~60%増加し、特にメトロ開通が近づくとつれて急増しました。

メトロ1号線は全長約20kmで、14の駅を通過します。特に、トゥドゥック市内には9つの駅があり、新ミエンドンバスターミナルからサイゴン橋まで広がっています。

統計によると、この都市鉄道沿線周辺には約50のマンションプロジェクトがあります。その中でも、過去10年間に集中的に建設されたマンションプロジェクトが特に多く、ほとんどが高級セグメントに属しており、ラックチェック駅からタオディエン駅までの両側に位置しています。

CBRE ベトナムの報告によると、2024年のメトロ沿線の中古マンション価格は前年同期比で15%上昇しました。過去8年間(2015年~2024年)では、50~70%の上昇を記録し、一部のプロジェクトでは150%もの値上がりを見せています。

Batdongsan の最新調査によると、過去5年間で、メトロ1号線沿いのプロジェクト、特にラックチェック駅からタオディエン駅までの地域の取引価格は40~60%上昇しました。



メトロ1号エリア周辺のアパート価格は、2024年の初めに比べて上昇しています。





VINACOMPASS

- **Masteri An Phu**(An Phu 駅近く):
2024 年初めの 68~70 百万 VND/m² → 現在 97~120 百万 VND/m²
- **Masteri Thao Dien**(An Phu 駅近く):
45~55 百万 VND/m² → 現在 70~78 百万 VND/m²
- **Gateway Thao Dien**:
80~83 百万 VND/m²(2 年前) → 現在 120~125 百万 VND/m²
- **The Nassim**(Thao Dien 駅近く):
90~98 百万 VND/m²(2024 年初) → 現在 120~139 百万 VND/m²
- **Thao Dien Pearl**(Thao Dien 駅近く):
2019~2024 年の間に 72%上昇し、現在 88 百万 VND/m²

鉄道沿線に面した「The Estella」や「Estella Heights」などのプロジェクトも約 48~64%の上昇を記録し、現在の価格は 1m²あたり約 8,200 万~1 億 700 万ドンの範囲で推移しています。

特に、An Phu 駅に近い「Q2 Thao Dien Residence」プロジェクトは、5 年前と比べて価格がほぼ 2 倍に上昇しました。2019 年当時は約 7,600 万ドン/m²だったのが、現在では約 1 億 5,000 万ドン/m²に達しています。さらに、過去 1 年あまりの間で約 35%の値上がりを記録しました。

比較的価格が抑えられているのは、Thu Duc 駅から Binh Thái 駅周辺のエリアですが、それでも平均で約 20~40%の値上がりを記録しています。

Thu Duc 駅近くの Lavita Charm など、一部のプロジェクトでは価格が大幅に上昇しており、過去 5 年間で約 47%の値上がりを記録しました。現在の取引価格は 1m²あたり 5500 万~6000 万ドン であり、2024 年初めには 4700 万~5000 万ドン/m² だったことから、ここ数ヶ月でさらに上昇しています。

TDH Phuoc Long の価格も過去 1 年間で上昇し、3,400 万~3,700 万ドン/m² だったものが、現在では 4,200 万~4,500 万ドン/m² に達しています。また、Centum Wealth のマンションも 2024 年初めには 4,200 万~4,500 万ドン/m² だったものが、現在では平均 5,000 万ドン/m² で取引されています。

今後の展望と市場の行方

メトロ 1 号線沿線の不動産市場は、今後も価格上昇が続くと予測されています。特に、Rach Chiec 駅から Thao Dien 駅までの区間では高級マンションが密集しており、価格の上昇が著しいです。また、「Eaton Park」(Mai Chí Thọ 通り)や「Masterise Grand View」(Đo Xuan Hop 通り)といった新規プロジェクトは、1 m²あたり 110~150 百万 VND と高額ながら、投資家の関心を集めています。

Batdongsan 南部エリア責任者のデイン・ミン・トゥアン氏は、「メトロ 1 号線の開通は、沿線の不動産市場を新たな価格水準へと押し上げる重要な要因の一つです。ただし、価格の持続的な成長には、物件の利便性やサービス、管理体制の充実が必要です」と指摘しています。



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

