



南部土地価格と検索者数が急増 – 省・都市の合併情報の影響

2025 年 3 月 24 日 13:02 PM | 不動産ニュース

省・都市の合併に関する情報が広まってから 1 週間が経過し、いくつかの地域で不動産に対する関心と検索数が大幅に増加しました。具体的には、ドンナイ省・ニョンチャック県で 41%、ビンズオン省・トゥアンアン市で 26%、同じくビンズオン省・ジーアン市で 23%の増加が見られました。一部地域では土地価格が最大 20%も上昇しています。

土地価格の急騰

不動産情報サイト「Batdongsan.com.vn」南部地域ディレクターのデイン・ミン・トゥアン氏は、「ホーチミン市といくつかの地方の合併に関する噂が、近頃の不動産市場に大きな関心を引き起こした」と Tien Phong 紙に語りました。

「省・市の合併情報を受け、多くの人々が先手を打って購入するチャンスと考えましたが、一方で情報に変更される可能性もあり、リスクを指摘する声もあります」とトゥアン氏。

同氏によると、ビッグデータをもとに人々が関心を持つ主な 3 つの質問は、「どの地域に最も注目が集まっているか」「不動産価格は本当に上がっているのか」「リスクは何か」です。

「合併情報が広まってから 1 週間で、不動産検索の関心が顕著に高まりました。特にホーチミン市に近く戦略的な立地にある地域で増加が見られ、ニョンチャック県が 41%、トゥアンアン市が 26%、ジーアン市が 23%増となりました。これは合併のポテンシャルに対する投資家の前向きな心理と同意の表れです」と同氏は述べました。



省市合併に関する情報を受けて、人々は土地商品に非常に興味を持っています。



VINA COMPASS

一部地域で価格が 20%上昇

ベトナム不動産仲介協会 (VARS) の報告書によると、省・都市の合併提案が出てから数週間以内に、一部地域の土地価格が急騰し、最大で 20% 上昇したとされています。ただし実際取引が活発になったのは、合併の中心になると予測されており、不動産価格がまだそれほど高くない地域に限られていました。

VARS によれば、こうした動きはベトナム不動産市場にとって珍しいことではなく、過去にも新たな計画情報が出るたびに短期的な土地価格の上昇が見られてきました。その原因の多くは、「取り残されることへの恐れ (FOMO)」による投資家の心理です。

「このような情報を前にして、人々は焦って迅速に投資を決定しがちです。“将来の変化＝経済社会の発展”という強い期待感から、結果的に不動産価格も連動して上昇するのです」

さらに、近く予定されている土地価格表の調整が土地価格を間接的に押し上げるとする見通しも、こうした動きを加速させていると VARS は指摘します。ただし同報告書では、「これらの価格上昇の多くは投機的な性格を持っている」とも警告しています。



ニョンチャック地区での不動産検索への関心が 41% 増加しました。

合併のポジティブな影響と課題

VARS は、地方合併が不動産市場にポジティブな影響をもたらすと評価しています。具体的には：

- 合併によって、プロジェクト実施に伴う一部の法的手続きが簡略化される可能性がある
- 新たな供給源、特に手ごろな価格帯の住宅の供給が期待できる
- より多くの人々が合理的な価格で住宅を購入できるチャンスが広がる





VINACOMPASS

しかし、不動産の価値を持続的に高めるには、しっかりとした基盤が不可欠です。それには、以下のような**社会インフラの整備**が求められます：

- 幹線道路や地下鉄の整備
- 教育機関の設置
- 賃貸や商業利用による収益を生み出す仕組み

新規投資家にとってのリスク

トゥアン氏によれば、土地価格は上昇傾向にあるものの、一部では**過熱の兆候**も出ています。例えば、ニョンチャック県、ビンズオン省、バリア＝ブンタウ省では、合併情報後に価格上昇が確認されました。

ただし 2015 年～2025 年の 10 年間の価格推移を分析すると：

- **ビンズオン省**では価格が安定して上昇しており、**持続的な発展の兆候**
- 一方でニョンチャック県やバリア＝ブンタウ省では、価格が 20～30%上昇し、2022 年のピーク(いわゆる「大口投資家」が売り抜けた時期)に戻っており、**過熱と調整リスク**が懸念される

「不動産価格の上昇は主に市場心理によるものであり、過熱が見られる地域には投資家は慎重であるべきです」と同氏は警鐘を鳴らしました。また、「この時期の不動産は多くのリスクを含んでおり、**新規参入の投資家にとって特に注意が必要です**」とも述べました。

不動産価格は合併情報だけでなく、**インフラ整備、雇用需要、人口流入、地域経済の基盤**といった他の多くの要因に左右されます。「たとえば、計画変更の可能性、合併の実施遅延、実勢価値を超える価格での購入といったリスクがあります。合併は確かに大きなチャンスですが、冷静に見極め、「適切な場所・適切なタイミングで購入」することが重要です。群集心理に流されるべきではありません」とトゥアン氏は述べました。

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

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

