



VINACOMPASS

「比較」南部不動産市場、専門家が今後 5～10 年で 価値を維持する物件タイプを指摘

2025 年 4 月 1 日 07:16 | 不動産



2019 年から 2024 年にかけては、マンション、土地、民家、タウンハウスなどの不動産市場での開発動向の違いが明確にわかる時期でした。

Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏は最近の発言で、宅地、タウンハウス、アパートという各セグメントの利点と弱点を比較して提示した。それによれば、2019 年～2024 年の各セグメントの利益構造を次のように示している。

タウンハウス(街路沿いの店舗兼住宅)について

トゥアン氏によると、このセグメントが最も活発に発展したのは 2016 年～2018 年であり、当時の価格上昇率は平均 16～18%/年に達した。小売チェーンの急増により賃貸価格も急騰した。しかし、コロナ以降の 5 年間で価格上昇はわずか 3%にとどまり、その主な要因は次の 2 点である。

- 伝統的な店舗が E コマースに取って代わられたこと
- バイク文化から自動車中心のライフスタイルへの移行に伴い、人々の購買行動が大型ショッピングモールへとシフトしたため、街路沿いの物件の価値が下がった





VINACOMPASS

このセグメントを過去 5 年間保有していた場合、賃貸収益は約 7.5~8%、キャピタルゲイン(資産価値上昇)は 3~10~11%程度と推定される。

一戸建て住宅について

このタイプは「実需」と「賃貸収益」の両方を兼ね備えた形で、流動性が高く、貸しやすいことから、1980 年代以前の世代に好まれてきた。しかし、1990 年代以降の世代(特に Z 世代)には人気が減少している。

最近では火災リスクの安全性や、自動車所有に対応できる利便性を理由に、アパートへの移行が進んでいる。狭い路地の住宅は、駐車スペースがなく敬遠されがちだ。

■ 土地(更地)

「不動産の王様」と呼ばれる土地投資は、激しい浮き沈みがありつつも、依然として魅力的なキャピタルゲインを生む分野です。2019 年と 2022 年のバブル期には、多くのエリアで元本に匹敵する価格上昇が見られ、短期的な利益を狙う投資家にとって最優先の選択肢となっていました。しかし、2023 年~2024 年の不況期には、多くの地域で 20~50%の価格下落と流動性の低下が発生し、投資家は「酸素ボンベをつけて漂流」するような状態に。農地や長期作物用地も流動性の低さや法的リスクから 2025~2026 年にさらなる下落リスクを抱えています。

また、今後の傾向として、トゥアン氏は「ホーチミン市中心部の土地から郊外へと需要が移行している」と指摘。過去 5 年でホーチミン市に投資した場合、キャピタルゲインは約 129%に達する一方、ビンズオン省を除く郊外では 2022 年比で 10~15%の価格下落が見られます。

マンション(集合住宅)について

トゥアン氏は、マンションこそが今後 5~10 年の不動産市場の主力になると指摘。その理由は以下の 3 つである。

1. 若者が利便性や統合された設備を好むようになってきた
2. タウンハウスに比べて価格がまだ手頃
3. 警備・防火安全性が高い

現在、このセグメントでは以下の 2 つの動向が進行中:

- **高級化**: 中心部のアパートは中・上流層の需要に応えるように
- **郊外移転**: 郊外では若い家族や中堅所得層向けの手頃な価格帯の物件を提供

マンションの価格上昇は急ではないものの、年間平均 12%の上昇を維持している。5 年間の賃貸利回りは 16%、キャピタルゲインは 66~70%。このように比較すると、マンションは宅地よりもリスクが低く、賃貸・売却の両方で安定した収益をもたらす。

南部でのマンション市場の活況

近年、特にホーチミン市周辺エリアでマンション需要が高まっており、成長の可能性が今後 10 年も続くと見られている。





VINACOMPASS

若い家庭や初期資金が少ない人々に対し、段階的な支払いが可能な販売戦略が展開されており、マンションの流動性は急速に高まっている。2024 年中頃以降の市場レポートでは、マンションが最も関心を集めるセグメントの一つとなっている。

実例: The Emerald 68 (レフォン & コテコンス社)

2025 年 3 月 30 日に Elitez タワーの販売イベントが行われ、600 名以上が参加。

販売当日の午前中だけで 95% 以上が完売という驚異的な記録を達成。

- 立地: 国道 13 号線沿い (トゥードウック市近接)
- 販売価格: 約 5,500 万 VND/m² (約 33 万円/m²)
→ これは、隣接するトゥードウック市の類似プロジェクトよりも 30~50% 低い価格設定

比較対象となる他のプロジェクト:

- Green Tower (TBS Group): 6,800 万 ~ 7,000 万 VND/m² (約 40 万円/m² ~ 42 万円/m²)
- Midori Park The Ten (Becamex Tokyu): 5,800 万 VND/m² (約 35 万円/m²)
- La Pura (旧 Astral City): 6,000 万 VND/m² (約 36 万円/m²) 噂段階
- Sycamore (CapitaLand): 5,000 万 VND/m² (約 30 万円/m²)

同時に、販売条件も魅力的:

- 購入時は 20% のみ支払いで、残りは住宅引渡し時
- BIDV 銀行が 70% を融資、元本・利息ともに 24 ヶ月据え置き

このような条件のため、The Emerald 68 はホーチミン市からの購入希望者も多く、販売状況は極めて好調だと DKRA Realty (販売代理店) は伝えている。

今後の見通しと投資判断

トゥアン氏によれば、今後 5~10 年で、ハノイおよびホーチミン市の新築マンション価格は 1 億 VND/m² (60 万円) を超え、一部では 5 億 VND/m² (300 万円) に達する可能性もあるという。これにより、Z 世代は 30 年間、ほぼ無支出で働き続けなければならない可能性すらある。そのため、現実的には「価格の谷間」に移り住む選択が合理的とされている。

さらに、トゥアン氏は、最近のホーチミン近郊への需要移行の理由として、「ハノイの不動産市場が冷え込んでいる中、北部の投資家が南部へ資金を移し始めた」ことを挙げます。実際、2024 年 3 月のピークと比較して、ハノイのマンション検索関心度は 47% 減少。年初から価格が約 40% 上昇したため、多くの投資家が利益確定を行い、新たな投資先を南部に求めているとのこと。「不動産市場は常に投資家にとっての肥沃な土地であり、投資家のリスク許容度と目的次第で選択肢が変わる。もし資金が多ければ資産保全目的で戸建てを、少なければ長期保有前提で土地を、安定収益を求めるならマンション投資が適している」とトゥアン氏は締めくくっています。

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

