



VINA COMPASS

ドンナイ省：ホーチミン市・ドンナイ省・バリア＝ブンタウ省をつなぐ“経済の架け橋”—ニョンチャックで不動産市場に新たな動き

2025年4月17日 午前7時32分 | 不動産ニュース



2025年初頭、ドンナイ省ニョンチャックの不動産市場は、検索数や取引件数の急増により注目を集めている。この動きは、同地域で同時進行中の重要インフラプロジェクト群による前向きなシグナルが起因している。

ニョンチャック郡はドンナイ省南西部に位置し、県内で唯一、三方を川に囲まれている。北はドンナイ川、西はニャベ川、南東はティーヴァイ川と接している。この地は、ホーチミン市、ドンナイ省、バリア＝ブンタウ省という南部の3大経済中心地をつなぐ「経済のハブ」としての役割を果たしている。

2045年までの「ニョンチャック新都市マスタープラン」では、同地域を将来的に工業都市かつ港湾都市として発展させ、ドンナイ省の経済・文化・科学技術の中心地とすることを目標としている。

ニョンチャックは、南部経済三角地帯の中心に位置し、ドンナイ省最大規模の港湾施設である「フオックアンスーパー港」が設置されている。敷地面積は 800 ヘクタール、総投





VINACOMPASS

資額は 20 兆ベトナムドン(約 1,200 億円)。この港はすでに稼働を開始しており、ホーチミン市・ドンナイ・バリア=ブンタウの港湾ネットワークの一部を担っている。

また、ニョンチャックはドンナイ省内でも有数の工業団地展開地域であり、1997 年に最初の 3 工業団地が開発されて以降、現在では 9 つの工業団地が稼働中である。

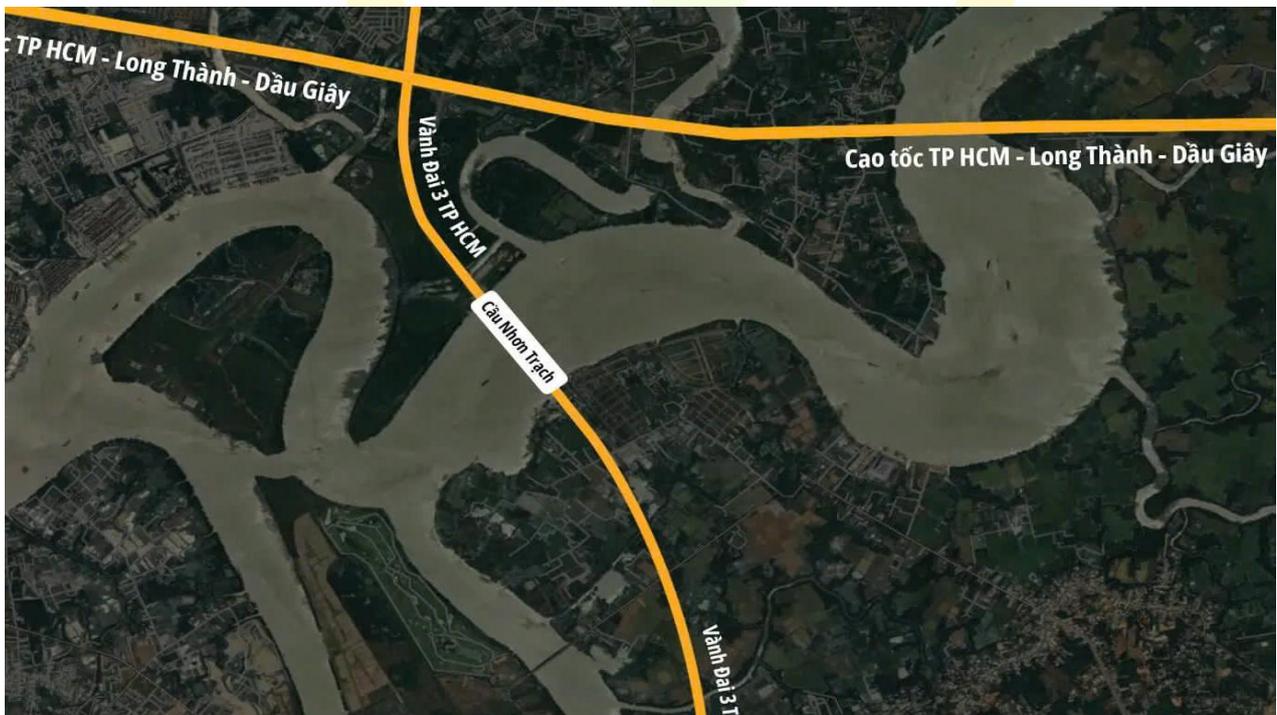
【インフラ整備の進展】

近年、ドンナイ省全体、特にニョンチャックにおいて、多くの重要な交通インフラプロジェクトが推進されており、地域のインフラの様相を一変させ、経済・社会、および不動産市場にポジティブな影響をもたらしている。

まず挙げられるのは、ロンタイン国際空港プロジェクト。現在、第一期開業に向けた建設が急ピッチで進められており、2025 年末～2026 年初頭に稼働予定(当初より 6 ヶ月前倒し)。年間 1 億人の旅客処理能力を持つこの空港は、ベトナム最大規模となり、東南アジアの航空ハブとしての役割も期待されている。

次に、ドンナイ川をまたぐ「ニョンチャック橋」が 4 月 30 日までに開通予定。橋は、ホーチミン市トゥードック市とニョンチャック郡を結び、環状道路 3 号の一部(第 1A 区間)に含まれている。起点は県道 25B(ニョンチャック郡)、終点はホーチミン-ロンタイン-ザウザイ高速道路(トゥードック市)と接続。

さらに、このプロジェクトでは「ニョンチャック第 2 橋」も同規模で計画されており、完成すればホーチミン市・ドンナイ・周辺省との連携強化に加え、衛星都市のネットワーク強化、東南部経済圏の発展促進が見込まれている。



この地域では、一連の重要な交通インフラへの投資が行われており、現在も行われています。



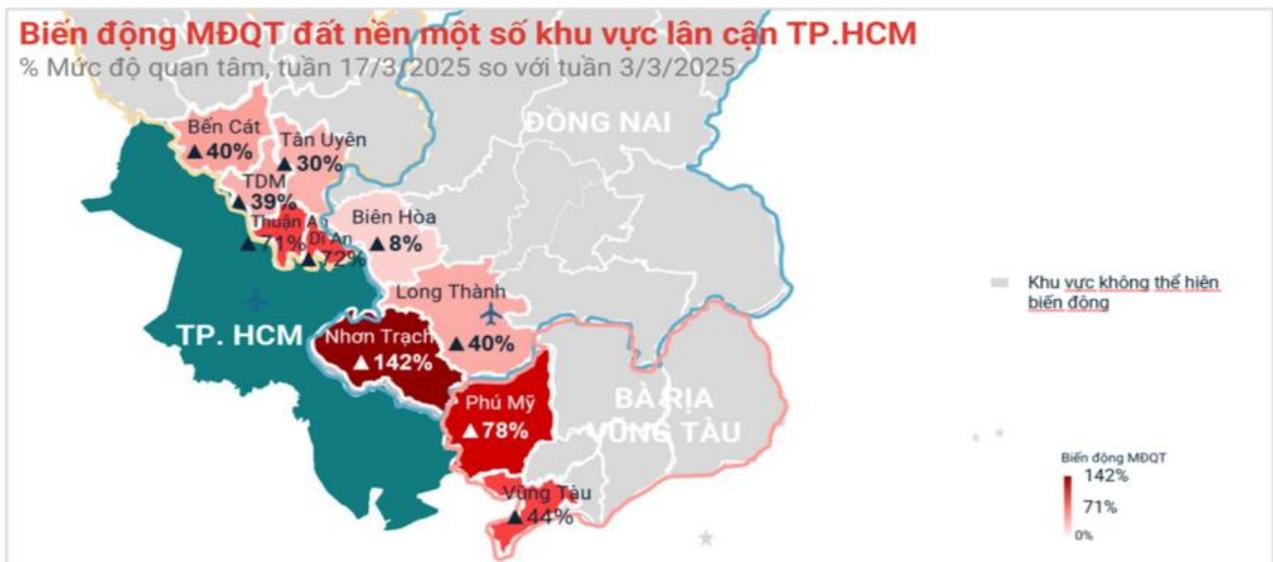


VINA COMPASS

直近では、総投資額約 3 兆 VND (約 180 億円) をかけた道路 25B・25C の拡張工事が進行中で、2025 年 8 月完工予定。この 2 路線は、環状道路 3 号、ロンタイン空港、ベンルック～ロンタイン高速道路と直接接続する重要インフラであり、地域の戦略的価値を一層高めている。

加えて、ベトナム建設省は、トゥーティエム(ホーチミン市)～ロンタイン(ドンナイ)間を結ぶ 35 億 USD 規模の都市鉄道プロジェクトについて、ホーチミン市人民委員会を投資主幹に指定するよう首相に提案済み。現在、前段階の調査報告書が 10 月の国会承認に向けて準備中。この鉄道が完成すれば、ホーチミン市中心部とロンタイン空港を直結し、道路交通の負荷軽減や事故防止、観光・物流分野の発展、経済成長の原動力、さらには不動産市場への後押し効果も期待されている。

このほかにも、環状道路 3 号、ベンルック～ロンタイン高速、フオックアン橋など、ニョンチャックおよびドンナイ省の重要インフラは建設が加速しており、地域連携と経済全体の活性化に寄与している。



ホーチミン市周辺では、ニョンチャック地区の不動産探しの関心が最も高いです。出典: Batdongsan.com.vn

【不動産市場の活況】

こうした交通網の整備と地理的な中継地点としての利点を背景に、ニョンチャックは社会・経済両面で急速に変化し、不動産市場の活性化にもつながっている。

Batdongsan.com.vn によると、ニョンチャックの不動産検索数はホーチミン周辺地域で最も高く、特に 2024 年末以降は、取引量と価格が急上昇。中でも土地分譲市場が活況で、地域全体で加熱傾向にあり、価格は 2024 年末比で 20～30%上昇。多くの投資家が同地に殺到している。

具体的には、2025 年 3 月 3 日～17 日の間に、ニョンチャックの土地分譲への関心は 142%上昇。ホーチミン周辺で最大の変動幅であり、一部では「地価バブル」への懸念も指摘されている。土地だけでなく、分譲マンション市場も活発。供給不足の中、近年発表されたプロジェクトへの関心が高まっている。ロンタイン空港開業を見越した「先取り心理」が、契約成約率を押し上げている。





VINACOMPASS

たとえば、タンロンリアルグループによる「FIATO Airport City」は、空港から車で 10 分の好立地にあり、将来建設予定の都市鉄道にも近接。ホーチミン市中心部までは高速道路で約 30 分とアクセスも良好。近隣にはティーヴァイ・カイメップ港群やフオックアン港など主要港湾があり、物流面でも優位。同プロジェクトは、1～3LDK の住居および商業用区画を備え、敷地内に各種高級設備を完備。総面積 9.8ha の「タンロンホーム・ヒエップフオック」居住区内に位置し、60%以上が入居済み。FIATO Airport は現在、ニョンチャックで数少ない分譲供給源の一つ。

【専門家の警告】

一方、専門家は、価格高騰や情報の錯綜に注意が必要と警鐘を鳴らす。ニョンチャックでは過去にも、噂や投機により度重なる「地価バブル」が発生している。そのため、投資家は都市計画や法的整備を事前に十分確認し、立地、交通接続性、インフラ整備計画の有無などを考慮することで、投資リスクを最小限に抑えるべきであるとされている。

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

