



VINACOMPASS

都市鉄道(メトロ)で価格上昇を経験した不動産、今も購入者にとって「チャンスは開かれている」のか？

2025 年 4 月 24 日 | 不動産ニュース



ホーチミン市が住宅地や都市部全体をカバーする 11 本の都市鉄道(メトロ)路線を計画したことにより、不動産購入者の間では「先取り心理」が広がっている。過去には、メトロ沿線に近い不動産の価格が大きく上昇したことで、投資家の期待を大いに刺激した。

今後 3 年間で複数のメトロ路線を着工、特別政策も導入へ

ホーチミン市の 2021～2030 年の都市計画(2050 年を展望)では、都市鉄道網の整備を中心に、「TOD(公共交通指向型開発)」モデルによる都市開発を進める方針だ。市は、複数の総合拠点や副都心、工業団地を結ぶモダンなメトロ路線の建設に注力し、並行して都市鉄道向け産業や関連インフラの開発も強化する。

第 1 号線(ベントアン～スイティエン)の成功を踏まえ、市は今後ビンチャイン郡までの延伸を含む 11 路線(総延長 600km 超)を計画。具体的には、7 本の放射型路線、2 本の環状路線、川沿いの LRT/トラム路線 1 本、カンゾー地区を埋め立て観光都市と結ぶ MRT/LRT 路線 1 本が含まれている。





VINACOMPASS



なかでも、第 6 号線（環状内、全長 53.8km）と第 10 号線（環状外、全長 83.9km）は大規模な路線で、トゥードゥック市からホーチミン市中心部やビンズオン、ドンナイ、ロンアン、バリア＝ブンタウ各省へと接続する。第 6 号線は空港やハイテクパーク、カットライ港といった主要エリアを通り、タインミーロイ地区からタンソンニャット空港へ一直線で結ばれる計画だ。

この 2 路線は、市中心部と郊外の接続だけでなく、ホーチミン・ビンズオン・ドンナイ 3 都市の地域連携戦略における鍵でもある。

不動産市場にも大きな影響、購入判断やライフスタイルにも変化

メトロの運行は、単なる交通改善だけでなく、市民の移動手段や居住地の選択にも大きな影響を与えている。通勤時間の短縮、利便性の向上、雇用や娯楽施設へのアクセス拡大などが不動産価値を後押ししている。

ホーチミン市人民委員会は、今後 3 年間で複数のメトロ路線を同時着工し、2027～2030 年にかけて順次実施する方針を発表。また、特別な政策措置を加える提案も行い、進捗を加速させようとしている。

投資家や購入者の「先取り心理」再燃、価格に関する予測も

最近では、南部不動産市場においてメトロ整備を見越した「先取り」心理が強まっている。メトロ沿線にある不動産プロジェクトに対して、投資家や購入希望者の注目が集まっている。

例として、トゥードゥック市の Citi Grand（キエンア社）プロジェクトは、第 6 号線および第 10 号線の近隣に位置し、将来的な値上がり期待される物件として注目を集めている。2 ベッドルームの物件が 29 億 VND（約 1,770 万円）からという現在の価格は、市場でも希少とされる。



VINACOMPASS

このプロジェクトは 152ha にわたるカッタライ都市区に位置し、公園、スーパー、学校といった利便施設が整備された高品質な環境を提供している。また、購入者は頭金 10%(約 2 億 9 千万 VND=約 177 万円)で契約可能で、金利支援や 24 ヶ月の元本返済猶予といった柔軟な購入制度も導入されている。

Metro1 沿線の成功事例に学ぶ: 過去の価格上昇は最大 150%

過去には、メトロ 1 号線沿線での不動産価格が 5~8 年間で 70~150%上昇したという事例もあり、多くの投資家がその成果を享受している。Savills ベトナムの報告によれば、メトロ付近の住宅需要は毎年 20~30%の増加を見せ、物件価格も 35~70%上昇したとされる。

ハノイ市の Cau Giay 区でも同様に、メトロ駅から半径 500m 以内の物件が 1 年で 40%以上値上がりしており、非沿線物件との価格差も 5~15%に達している。

CBRE ベトナムの住宅マーケティング部門責任者、ヴォー・フイン・トゥアン・キエット氏によると、メトロ沿線プロジェクトでは一部で 150%の価格上昇が見られたという。

価格はまだ上がる? 今後の可能性と限界

現在のホーチミン市の価格水準は高いが、それでもキエット氏は「メトロ整備が進めば、不動産価格はさらに上昇する可能性が高い」と強調する。住宅需要だけでなく、沿線エリアは小売やオフィスなど商業施設の進出エリアとしても有望であるという。

Avison Young 社の CEO、デイビッド・ジャクソン氏も「都市鉄道は都市構造を再構成し、人口構成の変化や新しい高所得層の移住を引き寄せ、不動産価値を押し上げる要素」と述べ、都市全体や南部経済圏全体にも影響を及ぼすと指摘。

Batdongsan.com.vn 南部責任者のディン・ミン・トゥアン氏も、「交通と経済インフラの改善が価格上昇の重要な触媒になる」と分析。特にメトロ 1 号線はその好例で、周辺の土地は投資家やデベロッパーから熱視線を集めてきた。

ただトゥアン氏は、「メトロ整備はあくまで 1 つの要因に過ぎず、不動産価値の決定には立地・設備・施工品質・運営サービスといった複合的な要素が必要」とも強調している。

参照元: CAFEV.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:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

