



VINACOMPASS

ホーチミン市：トゥティエムのオークション結果は市場に衝撃を起こした、落札者はここで何を期待するのか。

2021年12月31日



ホーチミン市不動産協会 (HoREA) によると、投資家は、トゥティエム市街地の不動産市場の将来に非常に高い期待を寄せています。

トゥティエム中心地区 (4 区画) のオークションの影響は、まだ熱く止まっていません。これは、これまでの最高価格で落札されたオークションであり、落札の最高価格は 37 兆 3,460 億 VND で、オークションの開始価格の 7.09 倍です。自治体と落札者との契約が締結されれば、自治体の公共投資事業 (都市と社会) のインフラ整備とこれまで行ってきたこの地区の補償費用、用地の整理、再定住費用に資金が使用されます。

HoREA によると、落札した投資家が実際にこの土地に豪華な高級商業住宅プロジェクトを計画しているのであれば、「市場」を過大に評価している可能性があります。この先 5~8 年後の市場では、このトゥティエム新都市地域は国際金融センターの計画により、都市インフラ、社会インフラの構築にされ、多くの大規模投資家を引き付ける可能性もありますが。現時点ではまだ、何も確約できません。

落札価格が高額なため、落札された 4 土地区画 (3.5、3.8、3.9、3.12) のマンション販売価格を想定すると、現在販売されているトゥティエム新都市地域の高級マンション価格とは大きく異なる可能性があります。HoREA による落札価格から想定したマンション 1 平米 (付加価値税を除く) の販売価格は以下のように「予測」することができます。





VINACOMPASS

・土地区画 No3.5 の 1 平米のマンション販売価格は、約 6 億 6,600 万 VND/m²と予測でき、現在の市場価格の 3.3~4.4 倍になる可能性があります。

・土地区画 No3.8 の 1 平米のマンション販売価格は、約 5 億 1,000 万 VND/m²で予測でき、現在の市場価格の 2.5~3.4 倍になる可能性があります。

・土地区画 No3.9 の 1 平米のマンション販売価格は、約 6 億 4,000 万 VND/m²で予測でき、現在の市場価格の 3.2~4.3 倍になる可能性があります。

・土地区画 No3.12 の 1 平米のマンション販売価格は、約 5 億 8,000 万 VND/m²で予測でき、現在の市場価格の 2.9~3.8 倍になる可能性があります。

落札した 4 つの区画でのマンションの地価単価は、2 億 VND/m²~3 億 4,000 万 VND/m² の範囲となり、単価でみても何れも高額である。次にマンションの販売価格も非常に高く、販売単価でも「超高級」マンションの価格範囲になります。中でも No3.5 の地価単価は 3 億 1,800 万 VND/m²でマンション予想販売価格は約 6 億 6,600 万 VND/m²となり、No3.9 の地価単価は 3 億 1,400 万 VND/m²で、マンション予想販売価格は約 6 億 4,000 万 VND/m²となる。他の 2 区画に関しても、No3.8 の地価単価は 2 億 VND/m²となり、マンション予想販売価格は 5 億 1,000 万 VND/m²、No3.12 の地価単価は 3 億 4,000 万 VND/m²であり、マンション予想販売価格は 5 億 8,000 万 VND/m²になる可能性があります。しかし、現在のトゥティエム新都心地区の高級マンションの販売価格は約 1 億 5,000 万 VND/m²~2 億 VND/m²です。

オークション後のプラス影響

ホーチミン市不動産協会 (HoREA) は、上記の土地所有権のオークションは公に行われ、多くの国内外の投資家が参加したと指摘した。投資家は土地所有権のオークションに非常に興味があります、落札出来れば直ぐにプロジェクトを実施することが出来るため、今後も多くの投資家がオークションに参加するでしょう。したがって、上記の土地所有権オークションは、実際にプロジェクトを実施する投資家 (開発会社) にとっては今後、積極的な参加が進みます、これにより資本力があり、プロジェクトを積極的に実施する投資家 (開発会社) のすみ分けが進みます。オークションの透明性も非常に重要で公平、公正なオークションの実施に繋がります。

さらに、このトゥティエムでの 4 区画の土地オークションにより、ホーチミン市は都市開発のインフレ予算として 37 兆 3,460 億 VND を追加します。

現在、落札した 4 組の投資家 (開発会社) 全員が「三者契約」に署名しているため、法律に従って権利と義務を定めています。したがって、税務署がオークション落札金の支払いを書面で要求した日から 30 日以内に、投資家は市に落札価格の 50% に相当する金額を支払う必要があります (「事前注文金」。)そして 90 日後に残りの金額全て (100%) を支払わなければなりません。





オークションからの否定的な懸念。

HoREA はまた、このオークションによるいくつかの悪影響を指摘しました。

トゥティエムでの土地オークションの結果は、現在の実際の値と比較してあまりにも高い水準に押し上げた可能性があり、安定した持続可能な不動産開発につながらない可能性があります。具体的には、トゥティエム新都心エリア、近隣区、ホーチミン市中心部の商業住宅プロジェクトの投資家（開発会社）への影響があり、今回の新しい落札価格により、今後、土地使用税は高く設定されるため、プロジェクト用地確保でコスト高になります。これにより土地区画、マンションやタウンハウス等の不動産販売価格は上昇します。

この落札価格により、今後の「超高級マンション」プロジェクトはこれまでの 1 区中心地だけではなく、トゥティエム含む 1 区周辺での販売価格が急騰し 1 平米 5 億 VND の販売価格を生み出し、これが通常になります。さらに、一部の投資家（開発会社）はこの落札価格を前提に考え、利益向上のために、これまで販売してきた、まだ引渡が行われていないプロジェクトでの販売価格を契約上の罰則を受けてでも、値上げの機会を待っているという情報があります。実際、トゥドック市の住宅価格は以前に比べて急激に上昇しています。

HoREA によると、実勢値より地価が高すぎて、「価値の法則、競争法則、需給法則」と一致せず、不動産市場の現実と一致しません。販売価格が高すぎて市場に受け入れられない場合、在庫量が増える可能性があるため、消費者に損害を与え、投資家（開発会社）自体も損害を被る可能性があります、まさに「両刃の剣」です。また、一部の企業は、非常に高い落札価格を「利用」して、資産、特に担保の再評価を申請し、不動産の価値を「資本化」する可能性があります。これにより銀行の信用を得るためにバランスシートを「クリーンアップ」する懸念があります。

参照元：CAFEF.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 LANDMARK3 L3-02-05

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

事務所：028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

