



VINACOMPASS

ホーチミン市近郊の土地価格、まるで“憑依したかのよう”に高騰

2025 年 5 月 24 日 13:12 | 不動産



過去 2 カ月間で、バリア＝ブンタウ省フーミー地区の土地価格が 23.5 億 VND(約 1,457 万円)から 26 億 VND(約 1,612 万円)に上昇し、最終的には 29.5 億 VND(約 1,829 万円)で取引が成立した。

最近、ホーチミン市近郊の省・市で土地価格が急激に変動している。特にホーチミン市への行政編入が噂される地域では、投資家がひそかに土地を買い漁り、公証事務所が連日混雑している。

2025 年 5 月 22 日にバリア＝ブンタウ省のある公証事務所では、朝 6 時から手続きに来た人が夕方までかかるほどの長蛇の列ができていた。価格は年末比で 2～4 億 VND(約 124～248 万円)の上昇を記録。特に立地の良い区画では、2 カ月で 6 億 VND(約 372 万円)近くの値上がりも見られる。

たとえば、フーミー地区の 100 m²の土地は、2025 年 3 月初旬に 23.5 億 VND(約 1,457 万円)で売り出され、4 月には 26 億 VND(約 1,612 万円)、そして最近では 29.5 億 VND(約 1,829 万円)で成約された。

他地域でも急騰

- ・ ビンズオン省ディアン市: プロジェクト用地は 20～30%上昇、住民所有地は 10～20%上昇。2024 年末には 26～28 億 VND(約 1,612～1,736 万円)が主流だったが、現在は 30 億 VND(約 1,860 万円)未満の区画はほとんど存在しない。





VINACOMPASS

- 登記済みのプロジェクト土地は2～3億 VND(約124～186万円)の値上がり、なかには5億 VND(約310万円)上昇した例もある。
- ドンナイ省:ニョンチャック、ロンタイン地区が依然として人気の中心。さらにディン・クアン、カムミーの農地も価格上昇傾向を示している。
 - ニョンチャックでは、プロジェクト用地(90 m²)が14億 VND(約868万円)→17～18億 VND(約1,054～1,116万円)に上昇。
 - 道路沿い区画は16億 VND(約992万円)→23億 VND(約1,428万円)と急騰。
 - 最大の値上がりは1月～2月で、3月末以降はやや横ばいに。とはいえ前年同時期比で20～40%の上昇が確認されている。

ホーチミン市内の動き

- 市内では少なくとも15%の上昇。
 - 50 m²超の土地は、2024年末には26億 VND(約1,612万円)だったが、現在は30～32億 VND(約1,860～1,984万円)。
 - 30億 VND未満の土地はほぼ見つからない。
 - インフラ整備が進む中、今後も価格上昇が続く見込み。

南部土地供給・需要の最新データ(DKRA Consulting 報告)

- 2025年第1四半期の一次供給量は前年同期比で2%減少。
- 主要供給地域はロンアン、ビンズオン、ドンナイで、市場全体の約82%、5,336ロットが販売中。
- 新規供給は全体の16%にとどまり、前年比28%減少。
- 一方、市場の需要は回復基調で、前年同期比で販売件数が6.1倍に増加。
 - 成約の63.3%がビンズオン省に集中。
- 二次市場(転売市場)も回復中で、価格上昇は12～16%が一般的。
- ホーチミン市編入の噂がある地域では、土地価格が20～30%上昇し、局地的なバブル状態が見られる。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

