



VINACOMPASS

ホーチミン市：サービスアパートの売却が相次ぐ

2025年6月28日 10:23AM | 不動産



ここ1～2年でサービスアパート(căn hộ dịch vụ)への投資が急増しているが、市場の動きには大きな変化が見られている。

これまで長年にわたり、サービスアパートすなわち一戸建てや小規模ビルを長期・短期賃貸用に区切って運営する住宅形態は「安定的に収益を生む」投資手段とされ、銀行預金の代替として注目されてきた。

不動産仲介業者のドー・リン・ダン氏によると、多くの購入者は、資産を保有しながら安定した賃貸収入を得られる手段として、サービスアパートや下宿、商業スペースの購入を検討しているという。この傾向は、預金金利が低下し、余剰資金を「金を生む資産」に変えたいというニーズから、ここ1～2年で特に顕著になっていた。しかし今、同セグメントでは異変が起きている。

Google 検索や TikTok、Facebook などの SNS、あるいは nhadat24h.com、muabannhadat.vn、muaban.net、nhatot.com、batdongsan.com.vn といった不動産専門サイトで「サービスアパート売却」などと検索すれば、数多くの広告がヒットする。そこでは「即収益あり」「すぐに賃貸運用可能」といった文句と共に、サービスアパートや下宿、賃貸部屋付きの住宅が並んでいる。





VINA COMPASS



1 Nhà Biz
án tòa nhà căn h...



📍 Bán Nhà Bình Thạnh
Bán căn hộ dịch vụ ...



🏠 Nhabanquan7.vn
Bán Căn hộ Dịch V...



🏠 Alomuabannhadat.vn
BÁN TOÀ NHÀ CĂN ...



🏠 Green House Agency
Bán tòa nhà căn hộ ...



1 Nhà đất Cafeland
án căn hộ dịch vụ...



📍 Bán Nhà Bình Thạnh
Bán căn hộ dịch vụ...



🏠 Nhà Đẹp Phú Mỹ H...
Bán Toà Nhà Căn ...



🏠 Nhà đất Cafeland
Bán căn hộ dịch vụ...



🏠 Nhà cửa Sài Gòn
Bán căn hộ dịch vụ Bình Thạnh

サービスアパートの売却がネット上で急増

不動産会社 Wowhome の代表であるタ・チュン・キエン氏によれば、現在、サービスアパートの売却が急増している主な理由は、個人投資家たちが期待通りに物件を運用できなかったためである。

原因としては、建築が基準を満たしていない、消防設備が不十分、あるいは面積が 50~60 m² しかないのに 7~8 部屋に無理やり仕切っているといったケースがある。これにより、採光や利便性、避難経路などに問題を抱える物件が多いという。「以前に購入した人の中には、実際に運用してみて収益が見込みに達しないことを実感した人も多く、また法律に不慣れで困難に直面してしまい、利益が計画通りに得られなかったため、資金回収のために売却せざるを得なくなったケースもあります」とキエン氏は分析する。

同氏はさらに、賃貸収入が見込める住宅(サービスアパート)の販売価格は、通常の住宅に比べて 20~30% 高く設定される傾向があると指摘する。「運用が順調であれば、オーナーはそのまま保有して収入源とするため、売却することは稀です。したがって、購入希望者は法的書類、建築基準、運用可能性などを慎重に精査し、期待通りに賃貸できない物件に資金を取られてしまうリスクを避けるべきです」と警鐘を鳴らしている。

またドー・リン・ダン氏も、「すべての住宅が効果的なサービスアパートになるとは限りません。重要なのは、物件の機能が実際のニーズに合致しているか、面積・設計・サービスの質、立地が賃貸需要にマッチしているかどうかです」と述べた。

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

