



VINACOMPASS

# マンション価格高騰の背景に「土地使用料」ホーチミン市で中間層の住宅取得がますます困難に

2025年7月23日 | 不動産



ホーチミン市を中心に、ベトナムの住宅価格が急激に上昇している。とりわけ高級マンション市場の成長が価格全体を押し上げ、中所得層の住宅取得が難しくなっている実態が浮き彫りになってきた。

## 過去5年でマンション価格が2倍に

不動産調査会社のレポートによれば、ホーチミン市のマンション価格はこの5年間で2倍に跳ね上がっており、特に高級セグメントの価格上昇が著しい。

アンラック区に住むフォン氏は、かつてビンタイン区で40億VND(約2,500万円)で購入したマンションが、現在では90億VND(約5,600万円)にまで上昇したと証言する。また、ビントウン区では1㎡あたり9,000万VND(約56万円)以上で販売される新規案件も登場しており、価格水準の急騰が顕著だ。

## 高級住宅偏重による市場の歪み

ホーチミン市不動産協会(HoREA)の報告によると、2020年から2023年にかけて、高級住宅が市場供給全体の約70%を占めていた。住宅市場の「ピラミッド構造」が逆転し、手頃な価格の住宅が極端に不足している。2025年上半期においても、市内で開発された商業住宅プロジェクトはわずか4件で、供給された3,353戸のすべてが高級マンションだった。中価格帯や手頃な住宅の供給はゼロに等しく、社会住宅も4,100戸にとどまり、政府が掲げる2025年までの建設目標の12%にも満たない状況だ。





VINA COMPASS

## 土地費用が価格高騰の主な原因

不動産コンサルティング会社 DKRA のヴォー・ホン・タン副社長は、「土地の購入費用、税金、法務費用、借入金利などが、プロジェクト全体のコストの大半を占めている」と指摘する。建設費や設備仕様よりも、土地使用料の高さが価格上昇の要因となっているという。

また、ホーチミン市経済環境資源研究所のファム・ヴィエット・トゥアン所長も、地価の上昇と「利益加算法」に基づく土地使用料の算定方式が、価格上昇の根本的要因であると分析。土地価格を市場価格に連動させる現行制度（土地法および政令 71/2024）が、価格の「虚構化」を招いていると指摘した。

## 税制・法律面での改革の必要性

7月22日に開催された「地価と税制に関するシンポジウム」では、TAT 法律事務所のチュオン・アイン・トゥ代表が「地価は国・企業・市民の利益を調和させる形で設定すべき」と強調。必ずしも市場価格に100%連動させる必要はないと述べた。

一方で、PROPIIN 不動産開発研究所のヴォー・ニャット・リウ氏は「土地使用料はプロジェクト総費用の50%、土地造成型でも20%を占め、外国人投資家が撤退する原因にもなっている」と指摘。300㎡未満の住宅用途変更にかかる費用の軽減や、多数の土地を保有する個人への課税強化なども提案された。

## 財務省も制度見直しへ

レ・タン・カン財務副大臣は、現在最大の課題は「追加納付金」と農地から住宅地への用途変更時の土地使用料にあると認めた。すでに政令 103/2024 の改正草案が策定されており、早期の施行を目指している。

## 解決策：社会住宅の供給と容積率緩和

HoREA のチャウ会長は「住宅価格を抑制するには、社会住宅の供給拡大と行政手続きの抜本的改革が必要」と述べた。社会住宅プロジェクトの承認権限を建設局に移譲し、政令 100/2024 の改正により容積率（建ぺい率）を1.5倍まで認めることで、同じ土地に多くの住戸を建設でき、価格引き下げにつながるという。

また、若年層を対象とした優遇ローンの拡充や、2030年までの社会住宅100万戸計画の加速、安価な商業住宅開発への企業支援も求められている。加えて、不動産法の改正により、土地代金未払いのプロジェクトでも、買い手が引き継いで支払い義務を果たせば譲渡を可能とすることが提案されている。これにより、凍結中のプロジェクトが再活性化し、市場供給の増加が期待されている。

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 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

