



VINACOMPASS

原野から都市へー現在のニョンチャック(Dong Nai 省)の不動産市場は？

2025 年 8 月 29 日 14:23 | 不動産



ドンナイ省全体、特にニョンチャックは、大規模インフラが次々と進出することで急速に姿を変えている。早い段階からこの地に進出した企業や不動産プロジェクトは、地域インフラの発展による「果実」を享受している。

かつては「ゴーストシティ」と呼ばれた街

以前のニョンチャックは、農地や荒れ地が大半で人口もまばらだった。しかし近年、ホーチミン市や港湾に近い立地を背景に、都市空港を意識したインフラ投資が進み、都市景観は大きく変わりつつある。

- 1996 年：新都市計画が承認され、8,000ha にわたる大規模開発が構想され、2020 年に人口 50 万人を想定。工業・都市・住宅機能が配置される計画だった。
- 2006 年：首相承認により計画が修正され、ニョンチャックはドンナイ省における産業・商業・サービス・観光・教育・科学技術の中心地として位置づけられた。

しかし、インフラ整備が不十分なため、長年「ゴーストシティ」と揶揄され、多くの都市開発プロジェクトは閑散とし、実需が伴わないまま土地投機だけが繰り返された。





VINACOMPASS

都市化への再出発

- **2023 年初頭:**ドンナイ省党委員会は、2030 年までにニョンチャック市を設立し都市区分 II を達成、さらに 2040 年までに都市区分 I を目指すという決議を発表。
- **2025 年:**ニョンチャックは都市区分 II 基準を満たすことが目標とされている。

現在では「ゴーストシティ」という汚名も薄れ、多くの新都市エリアに実際の居住者が集まりつつある。もっとも、一部のプロジェクトでは依然として住民吸引力が弱い。

インフラがもたらす「飛躍」

ニョンチャック市場の最大の課題は交通インフラだった。しかし近年、複数の大型インフラが同時進行で整備され、状況は一変している。

主なプロジェクト

- **ロンタイン国際空港:**2026 年半ばに初の商業便就航予定。
- **ニョンチャック橋**(環状 3 号線一部、総延長 8.22km)
 - 2025 年 8 月 19 日開通。
 - うちドンナイ区間 6.3km、ホーチミン市区間 1.92km。
 - 東南部の広域交通の要衝として、空港アクセスや不動産市場の活性化に寄与。
- **環状 3 号線**
 - 2025 年 12 月 31 日までに高架区間 14.7km を供用開始。
 - 2026 年 6 月 30 日までに全 47km(ホーチミン市区間)が完成予定。
 - 全線は 76km、ホーチミン市・ドンナイ・タイニンを結び、周辺不動産の価値上昇要因に。
- **ホーチミン市ーロンタイン高速道路拡張**
 - 4 車線から 8~10 車線へ。
 - 2026 年基本完成予定。南部経済圏の物流と人流を大幅に改善。
- **空港連絡鉄道・高速鉄道計画**
 - スイティエン延伸メトロ、トゥーティエムーロンタイン鉄道に加え、
 - **タンソンニャットーロンタイン空港間高速メトロ**(所要 30~40 分)の提案が浮上。

さらに、ベンルックーロンタイン高速道路、省道 25B・25C、港湾連絡道路などの整備も進む。

加えて、2025 年 9 月 2 日の建国 80 周年を記念し、総投資額 50 兆 VND 超(約 3,050 億円)の 8 つの新規インフラ事業がドンナイ省で同時着工・完成を迎える。





VINACOMPASS



ドンナイ省とホーチミン市を結ぶニョンチャック橋は、2025 年 8 月 19 日に開通。

不動産市場の動き

インフラ整備が加速する中、ニョンチャックの不動産市場は注目を浴びている。

- Thang Long Real Group (TLRG)
 - 2013 年「Sunflower City」、2015 年「Thang Long Home – Phuoc An」(入居率 95%、価格 3 倍に上昇)。
 - その後「Thang Long Home – Hiep Phuoc」(入居率 65%、外国人 CEO・専門家向け)。
 - 直近では高層プロジェクト「FIATO Airport City」を展開。2025 年 8 月には Galaxy 棟上棟と Fiesta 棟起工を同時進行。ドンナイ省の 6 大重点事業の一つに選出。

今後の展望

- ドンナイ省建設局副局長 フィン・タン・ロック氏
 - ドンナイは「生態・スマート・国際的な次世代空港都市」を目指す。
 - ホーチミン市とともに「双子都市」として発展する可能性を持つ。
 - 豊富な土地資源と利便性の高い港湾・高速道路網を背景に、今後 10 年間で 20 万～50 万件の雇用創出、強力な FDI 誘致が見込まれる。
 - ただし「成功の鍵は地域間交通インフラを最大限活用すること」と強調した。

ニョンチャックは「ゴーストシティ」から「空港都市」へと変貌中であり、2026 年以降はロンタイン空港・環状 3 号線・高速道路拡張などの完成により、南部経済圏での中核的ポジションを担う可能性が高いです。

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

VINHOMES 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

