



VINACOMPASS

## メトロ 1 号線沿線のマンションは、販売開始時より 3 倍以上の値上がり

2025 年 11 月 21 日 06:56 | 不動産



ほとんどのプロジェクトは、ホーチミン市のメトロ 1 号線沿いを走る沿線で運営開始前後を通じて価格が大きく上昇しており、上昇幅はおおよそ 1.5 倍から 3 倍に及んでいます。たとえば、The Vista An Phu、Masteri Thao Dien、Gateway Thao Dien、Estella Heights、Thao Dien Pearl、Lavita Garden などのプロジェクトでは、2.5～3.5 倍に達する中古取引価格の記録があります。

### 急激な価格上昇

この情報は、11 月 19 日に開催された「ベトナムにおける TOD 都市化の実現への道：機会と課題」と題するフォーラムにおいて、Nguyen Van Dinh 氏（ベトナム不動産協会副会長）の発言によって示されました。ホーチミン市は強い再構築段階に入りつつあり、特に都市計画や空間管理の考え方において大きな変化が起きています。

公共交通に結びついた都市（TOD：Transit-Oriented Development）開発は新都市戦略の中核と考えられており、渋滞解消・都市空間の拡張・住環境の質向上を長期的な目標としています。都市が拡大する中で、公共交通軸近くに住まう需要が新たな発展極を形成し、ホーチミン市が真の「スーパー都市」へと成長していく基盤を作っています。

CBRE Vietnam の住宅プロジェクトマーケティング部門を率いる Vo Huynh Tuan Kiet 氏も、南部不動産市場は強い再構築段階に入っており、ホーチミン市が併合後「人口 2 千





VINACOMPASS

万人超のスーパー都市」へと移行しつつある中で、公共交通に連動した都市構造 (TOD) が主導的な開発モデルになると指摘しています。

同社の調査によれば、メトロ 1 号線沿線のプロジェクトの多くが、運行開始の前後を通じて 1.5～3 倍 の価格上昇を経験しており、上記のプロジェクトでは 2.5～3.5 倍 の中古取引価格が「販売開始時」より高い水準であることを記録しています。都市圏の拡大によってホーチミン市が 2 千万人以上の都市人口を抱える「スーパー都市」へと発展し、広域な都市空間や新たな都市核、地域間を結ぶインフラ (環状道 3 号線・4 号線、高速道路、メトロ等) が住宅・商業・物流の成長を支えると評価しています。

TOD モデルは「拡散型でオートバイ依存」の都市から「鉄道接続・都市圧縮型」へと転換を促し、駅周辺のペDESTリアン (徒歩利用者) 数増と高い都市計画指標により、不動産価値上昇を支えるとしています。メトロインフラが完成すると、人々は中心部から離れて住むことを容認し、明確な法的手続き・充実した利便性・賃貸活用可能な物件を優先するようになります。

ただし Kiet 氏は、TOD が効果を発揮するためには、住宅地と駅を結ぶ公共交通機関が整備されていなければならない、個人交通の負担を軽減することが重要だと注意を促しています。

#### 7 億 8 千万ドル (約 1 兆 1500 億円) を TOD 用地から動員予定

建築家の Ngo Viet Nam Son 氏は、TOD モデルが効果を発揮するには明確な法制度と一体型都市計画が不可欠であり、メトロ沿線両側の用地には透明な法的枠組みが用意され、土地補償・立ち退き・都市再開発が基盤になると強調しています。

同氏によれば、ホーチミン市・ハノイ市では長年にわたり「メトロを先行で建設し、その後都市を開発する」という単一分野的な計画が続いてきたとのこと。ホーチミン市は都市鉄道網を 1,000 km 以上に拡大する方針を定めており、都市・工業・港湾を連結する TOD および物流モデルの運用が地域東南部全体の発展を促す。ただし、法制度・投資メカニズムが整わなければ、巨額インフラが地方・国家の重荷になり得ると警鐘を鳴らしています。

ホーチミン市都市計画・建築局の Nguyen Tat Thang 氏によると、市会 (HĐND) で採択された決議 38 号が、都市鉄道および TOD の今後の発展に向けた重要な法的枠組みを提供したと述べています。

上記プロジェクト「The Vista An Phu」「Masteri Thao Dien」「Gateway Thao Dien」「Estella Heights」「Thao Dien Pearl」「Lavita Garden」では、当初の販売開始時に比べて 2.5～3.5 倍 の中古取引価格が確認されており、メトロ沿線沿いのマンション価格上昇を如実に示しています。

ホーチミン市は段階的に TOD を実施する方針で、初期にはメトロ 1 号線・2 号線および環状道 3 号線に沿って 11 箇所、約 1,700～1,800 ヘクタール規模の TOD を試行する予





VINACOMPASS

定です。旧ディアン(Di An)地区では約 420 ヘクタール、投資額は近く 10 億ドル規模になるとも言われています。

ホーチミン市は 2035 年までに総延長 355 km のメトロ網を整備するとともに、TOD 用地から約 78 億ドル(約 1 兆 1500 億円)を動員する見込みです。これは、渋滞解消・住環境向上・都市の持続的発展を実現するための戦略的な一手と位置づけられています。

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

