



VINACOMPASS

## 売主の嘆き:「マンション価格は高騰と言われるが、私は3ヶ月近く売りに出しても成約しない」

2026年1月12日 10:12 | 不動産



マンション市場が「過熱」した時期を経て、売りに出しても成約に至らないケースが一部で見られている。専門家によると、損切り(値下げ)して売却する投資家も現れ始めているという。

ここ約2年、不動産市場は非常に活発で、特にマンション分野が注目されてきた。多くの仲介業者によれば、マンション価格は依然として「高騰」しており、価格変動も速く、取引件数も急増している。一方で、市場には長期間売りに出しても売れないと嘆く所有者もいる。

### 「価格高騰と言われるが、私の物件は動かない」

ハノイ市トゥーリエム区在住のクアン・タン氏によると、同区に所有する59㎡のマンションは、2025年10月から現在まで“全く動きがない”状態だという。「マンション価格が高騰していると言われるが、私は3ヶ月近く売りに出しても、誰も購入を決めてくれません」同氏は2025年10月、54億VND(約3186万円)でこのマンションを購入し、短期転売で差益を得るつもりだったが、購入時と同じ価格で売りに出しても買い手が現れないという。「内覧に来る人はいますが、価格を聞くと皆首を横に振って帰ってしまい、その後連絡もありません」

### 買いそびれる不安心理で購入、しかし売れず

同様の状況は他にもある。ハノイ市ハドン区のグエン・フィー氏は、昨年半ばに東部エリアの43㎡のマンションを34億VND(約2006万円)で購入した。購入前、仲介業者からは「今すぐ決めなければ、他の客が即座に手付金を入れる」と言われ、利益が出ると考えて急いで購入したと





VINACOMPASS

いう。しかし最近、多くの仲介業者に販売を依頼しても、買い手は現れていない。「市場はまだ活発だと言われますが、購入時より 2,000 万 VND(約 11 万 8,000 円) 上乗せしただけなのに、成約しません」

## 市場はすでに踊り場に

ハノイで不動産仲介会社を経営するブー・タイン・トゥン氏は、最近、不動産の流動性は鈍化していると認めている。主な要因は、価格がすでに高水準で、購入しにくい。年末にかけて金利が上昇傾向にあり、買い手が様子見している点にあるという。「購入ニーズ自体は多いものの、価格が長年上昇し続けたため、買い手は慎重である。それでも一部の売主や仲介業者は価格を押し上げ続けていますが、買い手は少ない」

## 値下げ売却の動きも出始める

Batdongsan.com.vn 南部統括責任者のディン・ミン・トゥアン氏によると、市場調査では買い手心理がより慎重な段階に移行している。44%が 2026 年にマンション価格は「小幅上昇」、27%が価格は「横ばい」、大幅下落を予想するのは少数となっている。これは、市場が急騰局面を脱し、値動きの小さい安定局面に入ったことを示している。

## 新築は高級志向、価格は急騰

VARs(不動産市場調査・評価協会)副会長のレ・ディン・チュン氏は、近年の新規マンション供給が高級以上の価格帯に集中していると指摘する。ハノイの新築マンション平均販売価格は平米あたり、約 1 億 VND(約 59 万円)となり、これは 2024 年比で約 40%上昇にあたる。

## 中古市場: 価格上昇は鈍化、損切りも

ハノイの中古市場では、短期間で数十億～数百万億 VND 単位の値上がりが見られた地域もある。しかし年末にかけて上昇ペースは鈍化し、買いそびれる不安心理で高値購入した投資家が、利益確定を諦め、あるいは損失を受け入れて売却する動きも出てきている。それでも、中心部の価格水準は概ね安定して維持されているのが現状だ。

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

