



VINACOMPASS

# 賃貸利回りは低下、投資家は「資産価格の上昇」に賭ける

2026年1月19日 08:51 | 不動産



マンションやタウンハウスの賃貸収益は、もはや投資判断の決定要因ではなくなりつつある。投資家が重視しているのは、そのエリアに実需があるか、そして将来的な価格上昇余地があるかどうかである。

## 賃料の上昇は鈍化

ホーチミン市タンソンニ区在住のレ・ミン・トゥアン氏は、家賃負担の増大を理由に、Celadon City 都市区の Emerald マンションから転居した。以前は2ベッドルームを月額1,100万ドン(約6.7万円)で賃借していた(管理費、電気、インターネット代は別)。しかし、勤務先の経営悪化により給与が減額され、より家賃の安いヴィンロック地区へ移らざるを得なくなったという。

ベトナム不動産市場評価研究所(VARS IRE)のデータによると、直近3年間で住宅価格と賃料のバランスは大きく崩れている。ハノイやホーチミン市といった大都市では、住宅価格の上昇率が賃料の上昇率を大きく上回っている。

マンションの平均賃料上昇率は、年10~15%程度にとどまっている。具体的には、ハノイ、旧ホーチミン市、ダナンなどの大都市における新築分譲マンション(一次市場)の平均価格は、年35~40%という高い上昇率を記録した。新規分譲の多くが高級・ラグジュアリーセグメントに集中しているため、中古(二次)市場の価格も大きく押し上げられ、地域によってはわずか2年で価格が2倍になった例もある。





VINA COMPASS

一方、住宅の賃料も実需が堅調で一定の上昇は見られるものの、その伸びは限定的である。賃料の平均上昇率は年 10～15%にとどまり、2025 年時点では住宅価格の上昇率の約 3 分の 1 に過ぎない。

VARS IRE の専門家は次のように指摘する。

「現状、ベトナムの賃貸市場には、賃貸期間や賃料改定などについて借主の長期的権利を十分に保護する制度が整っていません。そのため賃貸は、短～中期的な柔軟な解決策として利用されることが多く、安定した定住の選択肢にはなりにくいのが実情です。」

## 「安定した賃貸市場」には国家主導が不可欠

VARS IRE の報告書によれば、賃貸住宅が本当に安価で持続可能な選択肢となるためには、国家が強く関与して賃貸住宅ストックを拡充することが不可欠だという。ドイツなどの先進国の例では、十分な供給量、妥当な家賃水準、借主を保護する法制度、発達した公共交通が揃って初めて、賃貸市場は効率的に機能している。これにより、都心から離れた場所に住みながらも就労機会へのアクセスが確保されている。そのため、社会住宅の開発に加え、国家住宅基金を通じた長期賃貸住宅の整備を一層加速させ、若年労働者、公務員、若手知識労働者、重点産業の従事者を優先対象とする必要がある。また、税制・融資・土地コスト面での優遇策を通じ、低価格住宅の開発に民間デベロッパーの参入を促すことも重要だ。

さらに、中心部と郊外を結ぶ公共交通網の整備を急ぐことが鍵となる。インフラが改善されれば、中心部より 20～30%安価で、供給量と品質に優れた郊外エリアが、借主・購入者双方にとって現実的な選択肢となる。

## 賃貸利回りは 4 年連続で低下

Batdongsan.com.vn の最新統計によると、マンションの賃貸利回りは過去 4 年間連続で低下している。当初はホーチミン市の中心部で見られた現象だが、現在では旧ビンズオン省市場にも波及する兆しがある。住宅価格の上昇スピードの差により、同地域の賃貸利回りは 2.4%まで低下し、2024 年同期の平均 3.6%を下回った。マンションの賃貸利回りは 2.2～2.5%程度にとどまるが、多くの投資家はそれでも「資産価格の上昇に賭ける」姿勢を崩していない。

Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏は、「賃料は住民の所得を直接反映する。あまりに急激な賃料引き上げは、借主が対応できない」と述べる。

同サイトの 2025 年第 3 四半期レポートでは、金（ゴールド）が過去 10 年間で 257%のリターンを記録し、2025 年の投資効率ランキングで首位となり、賃貸マンション投資を大きく上回ったとされている。それでも、トゥアン氏は次のように指摘する。「賃貸利回りが 2.2～2.5%に過ぎなくても、多くの投資家が受け入れている。もはや賃貸収益が決定要因ではなく、実需があり、将来的な価格上昇余地があるエリアかどうかが最も重視されている。」

実際、ホーチミン市中心部では、マンションの平均売り出し価格が 1 年で 35%上昇し、現在は 1 m<sup>2</sup>あたり 7,200 万ドン（約 43.9 万円）に達している一方、賃料はほぼ横ばいの状態が続いている。今後、賃料が上昇する可能性はあるものの、一斉に大きく上昇する可能性は低い。現在のような販売価格の急騰ペースでは、少なくとも今後 1 年間は賃料が追いつかないとトゥアン氏は見ている。



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

