



VINA COMPASS

6本のメトロが加速、ホーチミン市の不動産市場は新局面へ、一部地域では不動産価格が2倍に

2026年1月21日 06:35(不動産)



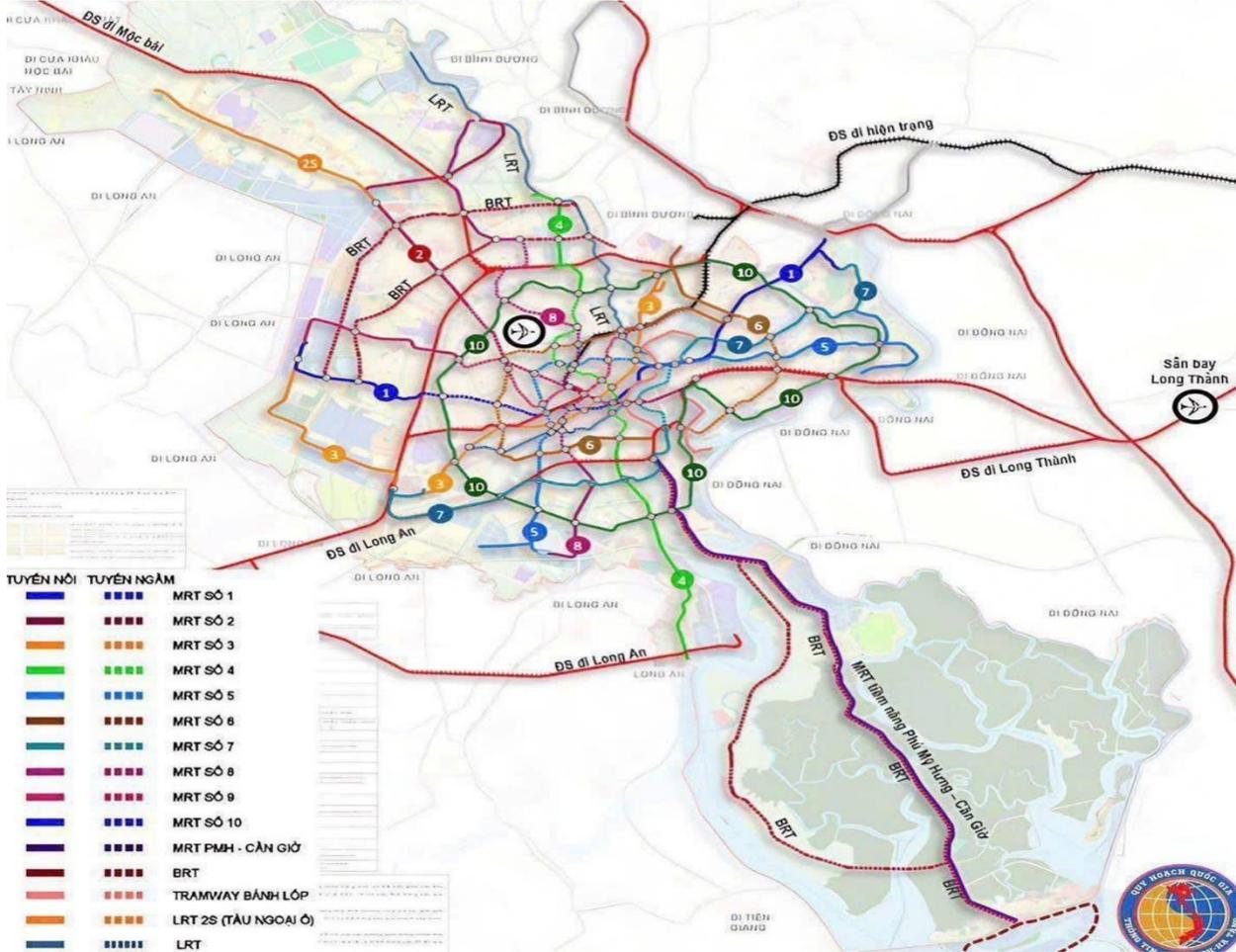
インフラ問題の解決にとどまらず、総延長約 200km に及ぶ 6 本のメトロ路線は、都市不動産の新たな価格形成サイクルを引き起こしており、多くのエリアでわずか 1~2 年で 50~100% の価格上昇が確認されている。

ホーチミン市は、2030 年までに 6 路線・総延長約 187km のメトロを完成させる目標を掲げ、公共交通による移動需要の 20~30% をカバーし、過密化した道路交通の負担軽減を目指す、かつてない規模のインフラ加速期に突入している。





VINACOMPASS



計画されている 6 路線の概要

対象となる 6 路線は以下の通りである。

- メトロ 1 号線: ベンタイン～スオイティエン (約 20km、2024 年 12 月より運行開始)
- メトロ 2 号線: ベンタイン～タムルオン (約 11km)
- 同支線: ベンタイン～トゥティエム (約 6km)
- トゥティエム～ロンタン (約 42km)
- 旧ビンズオン新都市～スオイティエン (約 32km)
- メトロ 6 号線: タンソンニャット～フー・フー (約 23km)
- ベンタイン～カンザー (約 54km)

これらの路線は都市の新たな「背骨(コア軸)」を形成し、郊外から都心までの移動時間を 20～30 分以内に短縮することが期待されている。

TOD 開発が地価・不動産価値を押し上げ

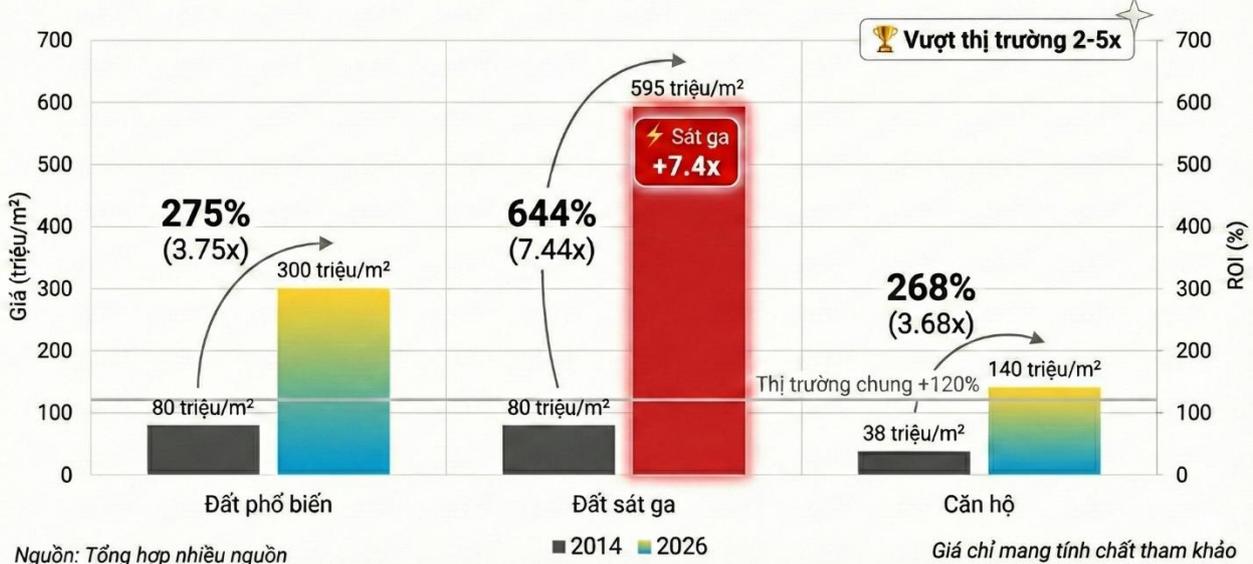
注目すべき点として、すべてのメトロ路線は TOD (公共交通指向型都市開発) モデルに基づいて整備されている。これにより、駅周辺に住宅・商業・サービスの集積拠点が形成され、土地および不動産価値の上昇をもたらしている。





GIÁ BĐS KHU VỰC THẢO ĐIỀN - AN PHÚ (DỌC METRO SỐ 1)

2014→2026 | Vận hành 12/2024



メトロ 1 号線沿線の実例

メトロ 1 号線(ベンタイン～スオイティエン)沿線では、その影響が明確に表れている。

- 2014～2015 年(着工前)
 - タオディエン～アンフー地区の土地価格:
6,000 万～1 億 VND/m²(約 36 万～60 万円/m²)
 - マンション価格:
3,500 万～4,000 万 VND/m²(約 21 万～24 万円/m²)
- 現在
 - 土地価格:
2 億～4 億 VND/m²(約 120 万～240 万円/m²)
駅近接地では 5 億～6 億 9,000 万 VND/m²(約 300 万～414 万円/m²) に達する例もある
 - マンション価格:
8,000 万～2 億 VND/m²(約 48 万～120 万円/m²)

結果として、10 年以上で土地価格は 3～5 倍、マンション価格は 2～4 倍に上昇しており、その大きな要因の一つがメトロ効果である。

ベンタイン～カンザー路線周辺

ベンタイン～カンザー路線沿線でも地価の上昇が顕著である。

- ルンサック、ズエンハイ、タイトイ、カンタイン周辺
 - 現在の地価:
2,000 万～7,000 万 VND/m²(約 12 万～42 万円/m²)
 - 駅近接の一部エリア:
8,000 万～9,000 万 VND/m²(約 48 万～54 万円/m²)





これは 2024 年比で約 50~100% 上昇、2017~2018 年比では 3~5 倍に相当する。

メトロ 2 号線沿線の価格動向

Batdongsan.com.vn のデータによると、メトロ 2 号線沿線ではエリアによる価格差が明確である。

- 3 区~旧タンビン区
 - 1 億 3,000 万~3 億 VND/m²(約 78 万~180 万円/m²)
 - チュオンチン通り~8 月革命通り沿い:
1 億 5,000 万~2 億 2,000 万 VND/m²(約 90 万~132 万円/m²)
- 旧 12 区
 - 4,500 万~7,000 万 VND/m²(約 27 万~42 万円/m²)

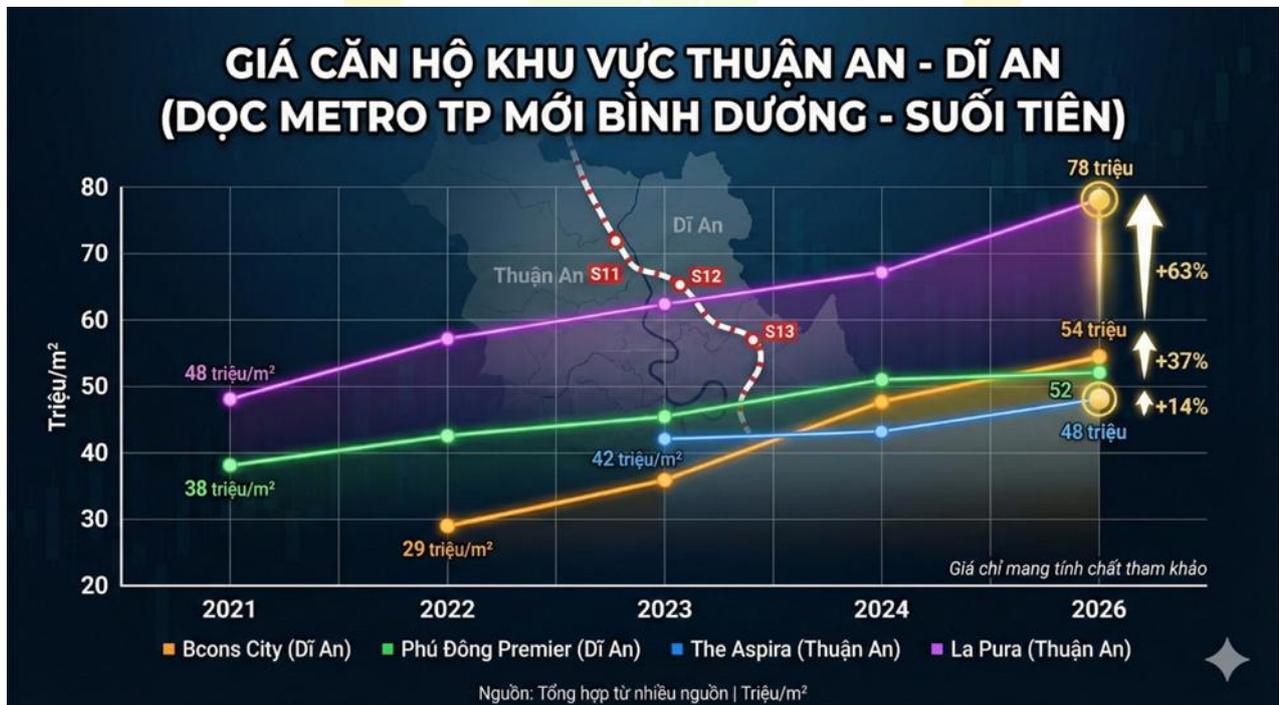
前年比では約 5~15% の上昇となっている。

旧ビンズオン省~スオイティエン沿線

ジーアン、トゥアンアンを通る区間では、Bcons City、Phú Đông Premier、The Aspira などの大規模マンション開発が進行中。

- 新築分譲価格:
4,000 万~5,500 万 VND/m²(約 24 万~33 万円/m²)

ホーチン市中心部より大幅に安く、人口分散と衛星都市発展の流れに合致している。



2021 年以降、これらのプロジェクトの平均販売価格は 40~約 90% 上昇しており、メトロと一体化したインフラ整備が大きく寄与している。



VINACOMPASS

ホーチミン市のメトロ沿線不動産は全体的に上昇傾向にあるが、立地・進捗状況によって差が生じている。「噂先行の急騰」局面を過ぎ、市場は実際の工事進捗と利用価値に基づく評価へと移行しつつある。

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、「メトロ関連不動産は今後も上昇が見込まれるが、以前のような一律上昇ではなく、持続的かつ選別的で、実用価値を反映した価格形成になるだろう」と述べている。

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

VINHOMÉ 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

