



VINACOMPASS

ベトナム在外ベトナム人による不動産投資を牽引する マンション市場

2026 年 2 月 8 日 - 19:34 | 不動産



柔軟な支払いスキーム、賃貸運用のしやすさ、そして「市場を試す」目的に適していることから、マンション分野は、ベトナムで不動産投資を行う在外ベトナム人にとって優先的な選択肢となりつつある。

在外ベトナム人に不動産取引権を認める法的枠組み

ベトナム国家銀行第2地域支店のデータによると、2025年最初の9か月間で、ホーチミン市は約79億4,000万米ドルの海外送金を受け取り、全国総額の約60%を占めた。送金元は主にアジア(50%)およびアメリカ大陸(30%)である。

2025年通年では、ホーチミン市への海外送金総額は約105億米ドルに達すると予測されており、これは約26兆7000億ドン(約1兆6,020億円)に相当する。これは同市のみならず、ベトナム経済全体にとっても引き続き大きな資金源である。

Matthew Powell氏(Savills Ha Noi ディレクター)は、2024年土地法および2023年改正不動産事業法の新規定が、在外ベトナム人にとって重要な変化をもたらしたと指摘する。明確な法的枠組みは、投資家の安心感を高める重要な要素である。特に多くの在外ベトナム人は、家族的・経済的な結びつきを維持し、ベトナムと居住国を頻繁に往来している。このことが、投資判断を行う上でより明確な法的根拠を提供している。

さらにPowell氏は、政治的安定性が在外ベトナム人投資家の長期的信頼を支える重要な基盤の一つであると述べる。同時に、FDI資金流入、投資政策の調整、道路・鉄道・空港を含む交通



VINACOMPASS

インフラ整備の加速といった要因が、全国規模で新たな開発エリアを生み出している。「これらの調整により、市場の透明性が向上し、在外ベトナム人も国内居住ベトナム人と同等の不動産取引権にアクセスし、行使できるようになった」と Powell 氏は評価している。

マンションが投資資金を引き寄せる

最近の調査によると、在外ベトナム人がベトナムで不動産投資を行う際、その多くがマンション分野を優先している。その理由として Powell 氏は、柔軟な支払いメカニズムを重要な要素として挙げる。マンションは通常、将来完成物件として販売され、支払いは段階的に分割される。この方式は、高額一括払いを求められる戸建て・土地購入よりも適している。多くの場合、デベロッパーは金融支援策も提供しており、投資家の資金負担を軽減している。

また、多くの在外ベトナム人投資家は、大手デベロッパー、特に国際的要素を持つ企業に一定の親近感や信頼を持っている。マンションは、より大規模な投資決定を行う前に「市場を試す」ための最初のステップとして適していると見なされている。

投資判断の基準

Savills によれば、在外ベトナム人の物件選定基準は、他の投資家層と大きな違いはない。検討要素には立地、地域インフラ、値上がり期待、賃貸可能性、賃貸利回りから構成され、ベトナムに居住していない投資家にとって、不動産は主に投資または賃貸目的である。そのため、運用可能性、入居者吸引力、投資プロセスの透明性が特に重要な要素となる。

注目エリア

ホーチミン市やハノイといった大都市に加え、安定的に発展している市場であるダナンも、在外ベトナム人を含む外国人投資家にとって有望な選択肢と見なされている。その理由として、比較的明確な都市計画、整備されたインフラ、運用効率を評価しやすい商品構成が挙げられる。

さらに、共用施設システム、プロジェクト品質、地域全体の発展性、明確な法的条件が、長期投資判断において引き続き重要な役割を果たしている。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

