



VINA COMPASS

Metro 開発の裏側と、住宅購入者が働く場所・住む場所を選ぶ方法！

2026 年 3 月 23 日 10:31 | 不動産



地下鉄は不動産市場の新たな原動力となりつつある。(画像提供: CBRE)

インフラが統合的に発展すれば、不動産市場は人口分散・再配置、投資資金の流入といった波から、必然的に直接的な恩恵を受ける。

持続可能な都市計画

ホーチミン市都市鉄道管理委員会によると、現在から 2035 年までに、市は約 371.5 億 USD (約 5 兆 5,725 億円) の投資を行い、9 つの Metro 路線を開発する計画である。内訳は、中心部 6 路線、旧ビンズオン地域 2 路線、旧ブンタウ方面 1 路線である。そのうち、旧ビンズオン地域 (現在のホーチミン市) は、Metro1 号線 (ビンズオン新都市 – スオイティエン間) を建設予定で、総延長は 32.43km (本線 29.01km は全線高架、車両基地接続 3.42km) となる。総投資額は約 22.7 億 USD (約 3,405 億円)。また、Metro2 号線 (トゥーザウモットーホーチミン市) は全長 21.87km で、将来的にはビンズオン地区まで延伸し、Metro1 号線と接続するほか、ドンナイ省チオンタンおよびホアルー国境ゲートまで延びる計画である。この路線は新ホーチミン商業大通りおよび高速道路 (CT30) と並行し、広域交通軸を形成する。

Metro が不動産市場の新たな原動力に

ホーチミン市の Metro 計画から、不動産市場の新たな発展トレンドが明確に見て取れる。それは「TOD (公共交通指向型開発)」モデルであり、持続可能な都市成長の中核となる。



CBRE ベトナム住宅部門ディレクターのヴォー・フィン・トゥアン・キエット氏は、TOD は新たな都市開発の標準になると指摘する。このモデルは交通渋滞の解消、環境汚染の低減、無秩序な都市拡張の抑制を実現する。TOD の核心は、駅周辺の土地価値を最大化し、公共交通利用を促進し、活気ある持続可能なコミュニティを形成する点にある。

市構造の変化

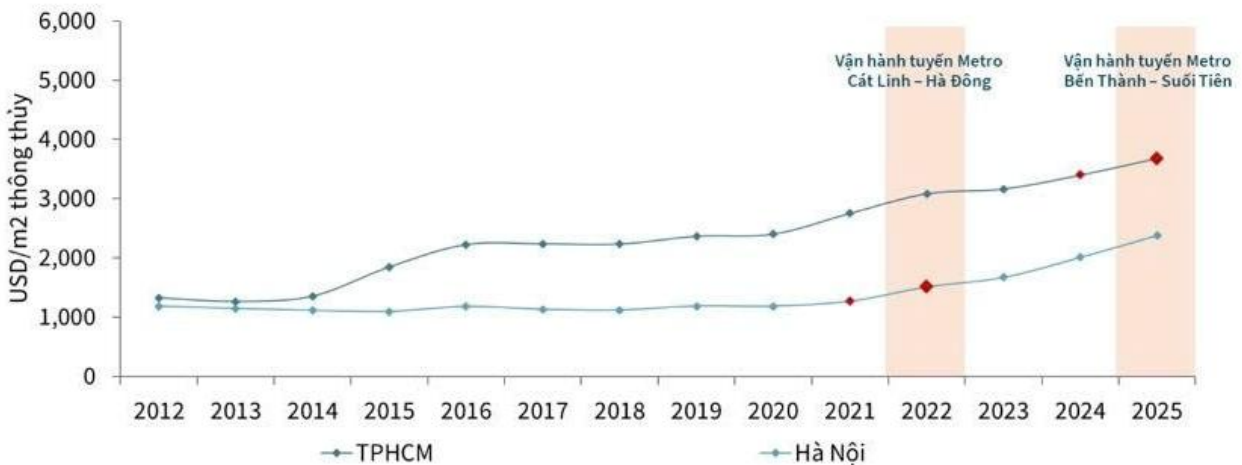
TOD により都市構造は「バイク依存の拡散型都市」から「Metro 依存の高密度都市」へと転換する。また、多極型都市へ進化し、各 TOD エリアが新たな中心地となることで、従来中心部の負荷が軽減される。さらに TOD 区域では容積率の引き上げ、人口密度の増加、高層建築の許可が進む。

プロジェクト面では、駅への直接接続(地下・高架)が義務付けられ、不動産市場は TOD 周辺へとシフトする。その結果、TOD エリアの物件価値は他地域より高くなる傾向にある。

Metro と不動産価格の関係

JLL ベトナムの研究でも、TOD は不動産市場の新たな成長エンジンとされている。ホーチミン市およびハノイでは、多くの TOD プロジェクトが郊外に配置され、複合都市として開発される計画である。現在、Metro 駅から徒歩 10 分圏内のプロジェクトは商業不動産供給の 14~16%、住宅供給の 4~9%を占める。

Diễn biến giá căn hộ tại các khu phát triển dọc theo tuyến metro đầu tiên ở TP.HCM và Hà Nội



Nguồn: Nghiên cứu JLL

海外・ベトナムの価格上昇事例

CBRE によると、Metro 開発後の不動産価格は以下のように上昇している。

バンコク、マニラは 5 年間で 50~100% 上昇、シンガポール、香港、韓国など複数倍に上昇。ベトナムでは、ホーチミン市 Metro1 号線(ベンタインースオイティエン)沿線において価格は販売当初の 3~4 倍に上昇、運行前後で平均 50~200% 上昇。これは「インフラが開通する場所では不動産価格が上がる」という明確な法則を示している。





VINACOMPASS

行政統合後の変化

行政再編後、ホーチミン市は「TOD 革命」に向かうと予測される。Metro 網が完成すると、人々は旧中心部から離れても生活することを受け入れ、以下を重視するようになる。法的に安全な物件、充実した設備、賃貸運用可能性、都市は「働く場所」から「長期居住する場所」へと進化する。

郊外の再評価

従来「郊外」とされていたエリアは、都市の一部として再評価されている。これらの地域は大規模住宅地、工業・物流拠点、商業サービス拠点として機能し始めており、不動産価値は「中心部の延長」ではなく、「独自の都市機能」によって決定される。

購買行動の変化

市場が持続可能な構造へ移行する中で、購入者の行動も変化している。特に高級・ラグジュアリー分野では、価格や広告より「実質的価値」や開発能力・ブランド信頼性を重視し、実需層は、品質が伴うならプレミアム価格でも購入する傾向にある。投資家は短期売買（投機）→安定賃貸収益へと戦略を転換している。

2026 年の市場の本質

2026 年は「見せかけの高級」から「実質的な高品質」への転換点となる。競争軸も価格、密度、設備数ではなく「居住体験の質」へと移行している。

高級物件と国際ブランド

最近では、国際ブランドと連携した高級プロジェクトが増加している。例として、Phat Dat 社は WorldHotels (米国・世界的高級ホテルブランド) と提携し、「Lusso Saigon」を運営している。このような国際運営は資産価値の安定上昇、サービス品質の保証をもたらしている。各プロジェクトの売り出し価格は Diamond Sky (ヴァンフックシティ) 1 億 3000 万 ~ 1 億 5000 万 VND/m² (約 78 万 ~ 90 万円/m²)、Urban Green (Kusto Home) 7500 ~ 9000 万 VND/m² (約 45 万 ~ 54 万円/m²)、Landmark Bình Dương 約 7000 万 VND/m² (約 42 万円/m²) となっている。

投資戦略の変化

現在の不動産投資は「立地」だけでなく以下が重要となる。実需 (居住ニーズ)、賃貸収益性、都市全体の成長力特にインフラ沿線は戦略的投資対象となる。

賃貸市場の変化

高品質労働者・専門家の増加により、高級賃貸需要が急増している。一方で供給は不足しており、市場は新たな投資資金の流入ポイントとなっている。北部投資家も、安定賃貸 + 長期成長を狙い高級マンションに資金を移している。

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

