



VINA COMPASS

ハノイ・ホーチミンのオフィス賃料、アジアで最も高額な水準に！

2026年4月13日 19:39 | 不動産

ハノイ・ホーチミンのオフィス賃料 アジアで最も高額な水準に



オフィス賃料ランキング

- 1 香港
- 2 シンガポール
- 3 ソウル
- 4 東京
- 5 ホーチミン市 約9,700円/m²/月
- 6 ハノイ 約6,000円/m²/月



供給不足の要因

- 中心部の土地不足
- 新規供給の制限

市場の動向

- ➡ 郊外へのシフト
- ➡ コスト+機能性重視

2028年までに
約40万m² 供給増加
西部・周辺エリア中心



不動産コンサルティング会社 JLL によると、ベトナム最大の2都市であるホーチミン市とハノイは、アジア地域におけるグレード A オフィス賃料の高い都市ランキングで、それぞれ第 5 位と第 6 位に入った。賃料が高水準を維持している主な要因の一つは、中心部の土地供給がますます制約され、新規供給が不足している点にある。

オフィス賃料の高止まり

最新の市場レポートによると、ホーチミン市とハノイはいずれもアジア太平洋地域におけるオフィス賃料の高い都市トップ 10 に入っている。

2026 年第 1 四半期末時点で、ホーチミン市中心部のグレード A オフィスの総賃料(グロス賃料)は 64.7USD/m²/月(約 9,705 円/m²/月)となり、前年同期比で 1.1%上昇した。一方、中心部外エリアでは平均 36USD/m²/月(約 5,400 円/m²/月)で、0.6%の微減となった。

この水準により、ホーチミン市はアジア太平洋地域において、香港・シンガポール・ソウル・東京に次ぐ第 5 位の高額賃料市場に位置づけられている。

続くハノイでは、中心部グレード A オフィスの賃料は 40.6USD/m²/月(約 6,090 円/m²/月)で、ランキング第 6 位となった。





VINA COMPASS

供給不足が価格維持の要因

JLLによると、賃料が高止まりしている背景には、中心部の開発用地不足による新規供給の制限がある。データによれば、2026年第1四半期には新たなグレードAプロジェクトの供給はほぼなく、総供給面積は663,613m²で横ばいとなった。

ホーチミン市では新規供給はなく、今年唯一の完成見込みは旧1区の「The Kross」プロジェクトのみである。グレードAオフィスの総賃貸面積は約664,000m²で維持され、前年供給分の吸収が進んでいる。一方ハノイでは、第1四半期にバーディン地区の「Tiền Bội Plaza」から約20,000m²の新規供給があった。現在の総供給面積は約592,190m²に達している。

稼働率と市場動向

JLLは、グレードA・Bともに稼働率は比較的安定していると評価している。ただし、2025年末から2026年初頭にかけてのリーシング速度の鈍化により、新規ビルの一部では稼働効率が限定的となっている。

中心部離れの進行

同様に、Avison Youngのデータによると、ホーチミン市では第1四半期に新規プロジェクトの供給はなかった。2023～2025年の開発ラッシュにより既存供給は高水準にある一方、需要は堅調で、中心部のグレードA賃料は高止まりしている。稼働率はグレードA:約92%、グレードB:約90%となっている。

ハノイではグレードA:約87%、グレードB:約83%であり、新規供給は短期的に稼働率へ一定の圧力を与える可能性があるものの、特に立地や運営品質の高い物件に対する需要は依然安定している。

今後の供給と市場構造の変化

Savills Vietnamによると、2028年までに約403,000m²の新規供給が見込まれている。今後はグレードAが主導し、主に西部および市内周辺エリアで供給が増加する一方、中心部での供給は限定的となる見通しである。

この動きは、より広い土地を確保できるエリアへの市場シフトを示しており、企業のニーズも変化していることを反映している。企業は従来の「中心立地」だけでなく、高品質なオフィス環境、交通アクセス、コスト最適化を重視する傾向が強まっている。

Savills ハノイの商業賃貸部門ディレクターであるウィリアム・グラモンド氏は次のように述べている。「中心部外への拡張は、もはや単なるコスト問題ではなく、戦略的意思決定となっている。この動きは、インフラ整備の進展、高品質供給の増加、そして人材確保や日常業務に必要な利便性へのアクセス需要によって後押しされている」

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

