



VINACOMPASS

ハノイ: マンション取引が減少、売主は「苦渋の値下げ」で早期成約へ！

Tâm Nguyên | 2026 年 5 月 11 日不動産



市場の流動性低下と保有コスト上昇により、多くの売主が中古マンション価格を約 10%引き下げ、早期売却を進めている。

ハノイ市トゥーリエム区在住のグエン・クアン氏は、家族が所有していた 59m²(2 ベッドルーム)のマンションを 50 億 VND(約 2,800 万円前後)で売却したと明かした。

この物件は 2026 年 2 月から 54 億 VND(約 3,024 万円前後)で売り出していた。しかし、3 カ月間その価格を維持したものの、問い合わせ件数の減少を感じたため、早期成約を優先して値下げを決断したという。同氏によれば、最終的な売却価格である 50 億 VND(約 2,800 万円前後)でも、市場で現在提示されている価格より 1 億~2 億 VND(約 56 万~112 万円前後)低い水準だった。

同氏は次のように語った。「多くの人が内覧に来ましたが、価格を聞くとそれ以上交渉しようとしませんでした。市場が以前より落ち着いてきたと感じたので、本気の購入希望者が現れた際に、すぐ売れるよう値下げを受け入れました。家族の事情で資金が必要だったのです。」

ハノイ市の不動産仲介会社オーナーであるゴー・ザン氏によると、最近では迅速な売却を目的に価格を下げる売主が増えているという。同氏は、「テト(旧正月)以降、マンション市場の取引熱は明らかに落ち着いてきた」と述べた。例えば、タインスアン区の 69m²マンションでは、当初 75 億 VND(約 4,200 万円前後)で販売されていたが、1 カ月売れなかったため 73 億 VND(約 4,088 万円前後)へ値下げされた。





VINACOMPASS

さらに4月末には、最終的に70億VND(約3,920万円前後)での売却が成立した。このような値下げの動きは、多くのマンションで見られている。

高額物件ほど値下げ幅が拡大

複数の仲介業者によると、最近の中古市場では価格帯によって状況が異なる。50億VND(約2,800万円前後)を超える高額マンションでは、金融レバレッジ(借入)を多用しているケースが多く、価格交渉が長引く傾向にある。その結果、最終成約価格は当初希望価格より10~15%低下するケースが増えているという。

One Mount Groupの最新レポートでは、ハノイ不動産市場は急成長局面を終え、明確な減速傾向に入ったと分析されている。同社によると、市場全体の取引件数は土地付き住宅とマンションを合わせ約11,100件となり、前四半期比で50%減少、前年同期比でも12%減少した。

特にマンション分野では、譲渡取引件数が約4,000件にとどまり、前四半期比60%減、前年同期比26%減という大幅な落ち込みを記録した。One Mount Groupは、この急減について、テト後の季節要因、購入者心理の慎重化、金利上昇、インフレ懸念、地政学リスクなどが投資マネーを慎重化させていると指摘している。

中古市場では5~10%の価格調整も

Savillsベトナム市場調査部門副ディレクターのカオ・ティ・タイン・フォン氏によると、市場の流動性低下が中古マンション価格へ直接的な影響を与えている。

同氏によれば、直近四半期では中古マンション市場で局地的な価格調整が発生しており、値下げ幅は一般的に5~10%程度となっている。ただし、価格調整の度合いは一律ではなく、投資家比率が高い地域、供給量が多い地域、借入金利負担が重い投資家などで特に顕著だという。これは売主間の資金状況の差を反映している。具体的には、借入依存度が高い投資家、キャッシュフロー圧力が強い投資家ほど早期に値下げへ動く一方、資金力のある投資家は価格維持、もしくは小幅調整に留める傾向がある。

ただし、フォン氏は「大半のケースは損切りではなく、利益期待の修正だ」と説明している。つまり、取引停滞が続く中、投資家が利益率を引き下げることによって流動性改善を優先している状況である。

変動金利への移行で投資環境が変化

Batdongsan.com.vn 南部地域ディレクターのディン・ミン・トゥアン氏によると、直近四半期のマンション市場では流動性が前期より低下している。それに伴い、中古市場では4~7%程度の価格調整が起きており、購入希望者数も前年同期比で12~15%減少しているという。

同氏は、特に変動金利型ローンへ移行した借入投資家にとって、資金コスト圧力が急速に高まっていると指摘した。その結果、不動産投資の判断基準が、「値上がり期待」から「キャッシュフロー維持能力」へ変化しているという。さらに同氏は次のように強調した。「特に借入を利用している投資家にとっては、保有継続か、価格調整による資金回収かの判断を迫られる状況がより鮮明になっています。」



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

