



VINA COMPASS

# ハノイの“人気エリア”で土地価格が下落、投機ブームは沈静化！

Châu Anh 記者 | 2026年5月24日 16:42 | 不動産

## ハノイの“人気エリア”で土地価格が下落、投機ブームは沈静化

土地市場は停滞局面へ、一部エリアで価格調整の動き



エリア (旧行政区)	現在の価格帯	値下がり幅 (前年初比)
ロンビエン	60 - 135 百万 (約33.6万 ~ 75.6万円)	↓ 2 - 6 百万 (約1.1万 ~ 3.36万円)
ザーラム	40 - 90 百万 (約22.4万 ~ 50.4万円)	↓ 1 - 4 百万 (約5,600 ~ 2.24万円)
ドンアイン	35 - 80 百万 (約19.6万 ~ 44.8万円)	↓ 2 - 6 百万 (約1.1万 ~ 3.36万円)
ホアイドゥック	45 - 90 百万 (約25.2万 ~ 50.4万円)	↓ 1 - 5 百万 (約5,600 ~ 2.8万円)
クオックオアイ、 トゥオンティンなど	25 - 35 百万 (約14万 ~ 19.6万円)	↓ 1 - 3 百万 (約5,600 ~ 1.68万円)

※換算レート: 1VND = 約0.0056円 (2026年5月時点)

**取引件数も大幅減少**

2026年Q1の土地市場への関心度 (2025年Q4比)

↓ **約23% 減少**



2021-2024 (ピーク時) 2026年Q1

「売れ残り」が増加し、仲介オフィスも閑散

**「500百万VND値下げでも売れない」**

- 長期開売り出されている土地が多い
- 5億VND (約280万円) 値下げしても売れないケースも
- 買った後さらに下がる不安から、買い手は非常に慎重
- 売り手は過去の高値を基準に、買い手はさらなる下落を期待 → 折り合わず



**金利上昇で投機資金が縮小**

- 高金利・融資規制で借入コストが上昇
- フリップ投資が困難に短期転売が難しくなる
- 長期保有リスクが高まり、投資家は慎重に
- 2021-2022年の高値購入者が「塩漬け状態」に



**投機ブームは沈静化へ**

- 短期的な噂や都市計画情報だけで資金が流入する時代は終わり
- 投資家は次を重視
  - 実需価値がある物件
  - 安定した賃料収入
  - 流動性の確保



**今後は“選別相場”へ**

✓ **選ばれる土地**

- 法的整備が明確
- 立地が良い
- インフラ接続性が高い
- 実際に結びつく

✗ **選ばれない土地**

- 噂や投機心理だけで価格が上昇した土地は資金が集まりにくい

G6 Group エグゼクティブ・ディレクター

「実際に住める・事業利用できる土地を選ぶべき。法的安全性、都市計画、流動性を最優先に。短期転売による利益を期待すべきではない」

19年以降、ハノイの土地価格は平均で約**50%**上昇。一部地域ではさらに大幅上昇

今後、さらに数倍へ急騰する可能性は低く、特別な開発材料を持つエリアに限定






ハノイ市内の複数の“人気エリア”において、土地価格の上昇が一服し、一部地域では価格下落の動きも見られている。

2025年を通じて続いた急激な値上がり局面を経て、2026年初頭のハノイ土地市場は明らかな停滞局面に入りつつある。特に、これまで“ホットエリア”とされてきたドンアイン、ホアイドゥック、クオックオアイ、ホアラック周辺などでは、以前のような急騰が見られなくなり、一部セグメントでは価格調整が始まっている。

### 人気エリアで価格調整が進行

旧ロンビエン地区では、土地価格は現在 1 m<sup>2</sup>あたり 6,000 万 ~ 1 億 3,500 万 VND (約 33 万 6,000 円 ~ 75 万 6,000 円) となり、前年初比で約 200 万 ~ 600 万 VND (約 1 万 1,200 円 ~ 3 万 3,600 円) 下落した。旧ザーラム地区では 1 m<sup>2</sup>あたり 4,000 万 ~ 9,000 万 VND (約 22 万 4,000 円 ~ 50 万 4,000 円) で推移し、約 100 万 ~ 400 万 VND (約 5,600 円 ~ 2 万 2,400 円) 下落。さらに、旧ドンアイン地区では 1 m<sup>2</sup>あたり 3,500 万 ~ 8,000 万 VND (約 19 万 6,000 円 ~ 44 万 8,000 円) で、約 200 万 ~ 600 万 VND (約 1 万 1,200 円 ~ 3 万 3,600 円) の下落。旧ホアイドゥック地区でも 4,500 万 ~ 9,000 万 VND (約 25 万 2,000 円 ~ 50 万 4,000 円) となり、約 100 万 ~ 500 万 VND (約 5,600 円 ~ 2 万 8,000 円) の下落が確認されている。



VINACOMPASS

一方、中心部からさらに離れたダンフオン、タインオアイ、トゥオンティン地区では、土地価格は1㎡あたり2,500万～3,500万VND(約14万円～19万6,000円)で推移し、約100万～300万VND(約5,600円～1万6,800円)の値下がりとなっている。

## 取引件数も大幅減少

特に、これまで価格上昇が著しかったドンアイン、ホアイドゥック、ザーラム、ロンビエン地区では、2021～2024年のピーク時と比べ、取引件数が大幅に減少している。数カ月間売り出されている土地でも買い手がつかないケースが増え、不動産仲介オフィスも以前の活況を失っている。

Property Guru Vietnam のデータによれば、2026年第1四半期におけるハノイ土地市場への関心度は、2025年第4四半期比で約23%減少した。マンションや実需向け住宅市場に回復の兆しが見え始める一方で、土地投資市場は明らかに“失速”している状況だ。

## 「5億VND値下げでも売れない」

旧ホアイドゥック地区で長年活動する投資家兼仲介業者のグエン・スアン・ビエン氏は、「長期間売りに出されている土地が多いが、依然として買い手が現れない」と語る。「所有者が5億VND(約280万円)値下げしても売れない土地もある。現在は『買った後さらに下がるのではないか』という不安が強く、買い手は非常に慎重になっている」と説明する。

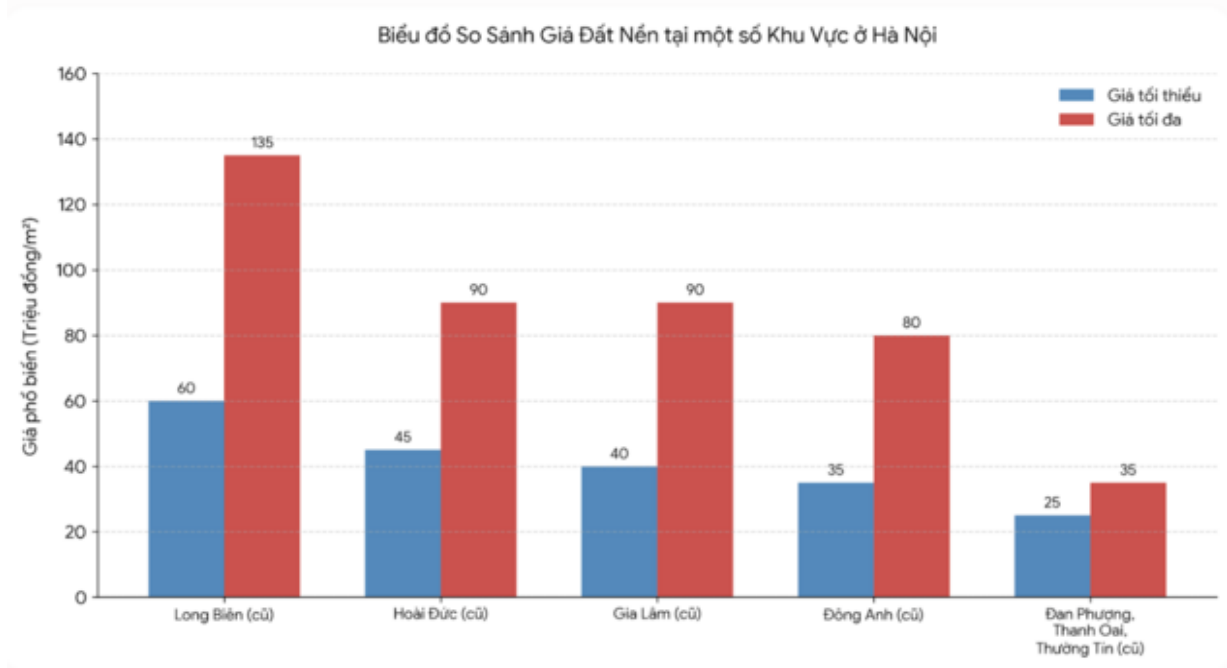
また、売り手側は依然として過去のバブル価格を基準にしており、大幅値下げを嫌がる一方、買い手側はさらなる下落を期待しているため、価格の折り合いがつきにくい状況が続いている。

## 金利上昇で投機資金が縮小

MB Securities の分析によると、高金利環境と不動産向け融資規制が、投機マネー縮小の大きな要因となっている。借入コストの上昇により、これまで一般的だった“借金による短期転売(フリップ投資)”が難しくなっているためだ。以前は、「数カ月後に転売益を得られる」と期待して銀行融資で土地を購入する投資家も多かったが、現在は長期保有リスクが高まり、慎重な投資判断が求められている。

現在市場に残っている多くの土地保有者は、2021～2022年のバブル期に高値で購入した投資家層であり、流動性低下によって“塩漬け状態”になっているという。





PropertyGuru Vietnam の上級営業マネージャー、ドー・ティ・ゴック・アイン氏は、「長期間続いた価格高騰の後、投資家の資金運用は非常に慎重になっている」と指摘する。以前のように、短期的な都市計画情報や“噂”だけで投資資金が流入する状況ではなくなったという。

現在の投資家は、実需価値がある物件、安定した賃料収入を生む物件、流動性が確保できる物件を重視する傾向が強まっている。数年前までは、「新しい橋」「環状道路」「区への昇格計画」といったニュースだけで、ハノイ郊外の土地価格が急騰していた。しかし、市場が本格的な選別局面に入らる中で、投機ブームは急速に沈静化している。

### 今後は“選別相場”へ

Property Guru Vietnam 副社長のグエン・クオック・アイン氏は、「土地市場は長期的には依然として投資価値がある」としながらも、今後は以前のような“全面的な急騰相場”には戻らず、より強い二極化が進むと予測している。

特に、法的整備が明確、立地が良い、インフラ接続性が高い、実需に結びついている。土地は引き続き流動性を維持する一方、単なる噂や投機心理だけで価格が上昇していた土地は、今後さらに資金を集めにくくなると分析している。

また、G6 Group のグエン・アイン・クエ会長は、「投資家は慎重姿勢を維持し、実際に住める・事業利用できる土地を選ぶべき」と助言している。同氏は、「価格は実際の利用価値や収益力に見合うべきであり、多くの地域では既に実態価値を大きく超えていた」と警鐘を鳴らした。さらに、法的安全性、都市計画、流動性を最優先に考えるべきであり、短期転売による利益を期待すべきではないと強調している。





VINACOMPASS

2019年以降、ハノイの土地価格は平均で約50%上昇しており、一部地域ではさらに大幅な上昇を記録している。そのため、今後さらに数倍へ急騰する可能性は低く、大型プロジェクト、新行政中心地、大規模工業団地、娯楽施設など特別な開発材料を持つ地域に限定されるとの見方が強まっている。

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

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

