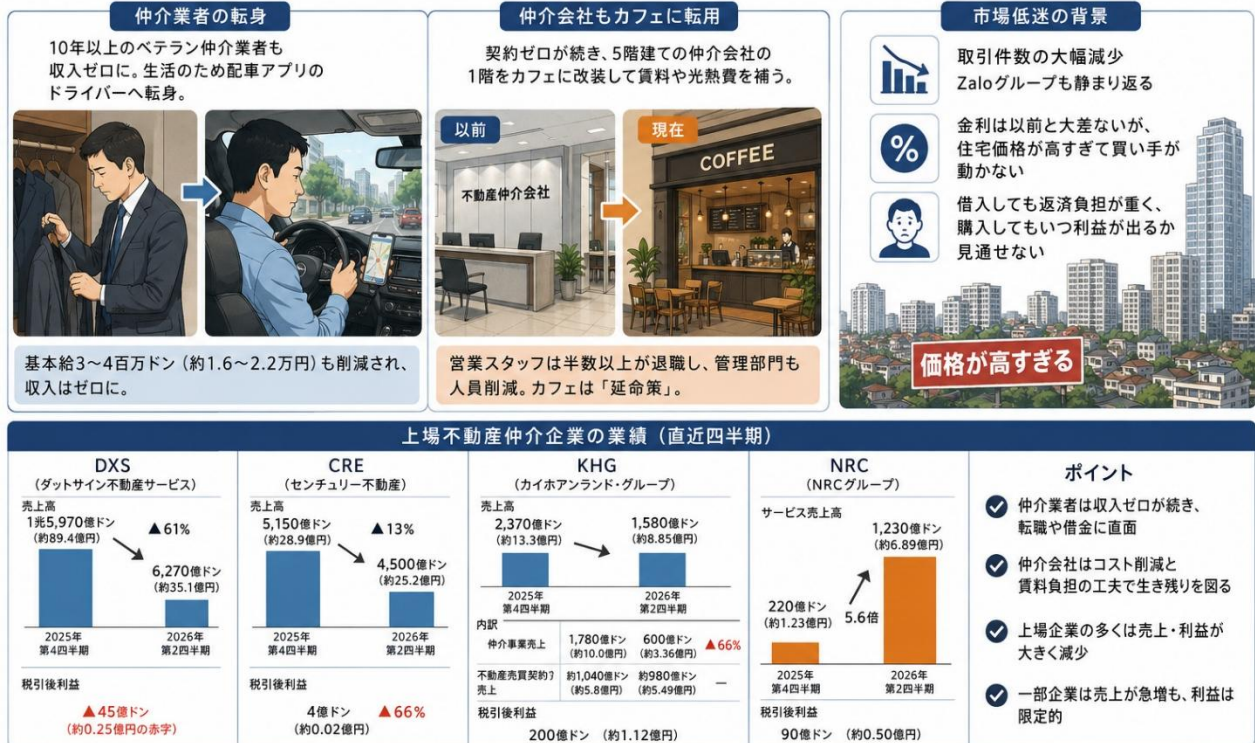




VINACOMPASS

不動産仲介業者は転職し、事務所は急きょカフェへ改装し、賃料負担に耐える日々！

タイン・フォン記者 | 2026 年 8 月 4 日 7:35 | 不動産



不動産市場の取引低迷が続く中、多くの不動産仲介業者が一時的に異業種へ転職せざるを得ない状況となっている。また、上場している不動産仲介企業も、昨年末の市場活況時と比較して売上高が大幅に減少している。

仲介業者が「退路」を模索

週明けの朝、ハノイ市内のある通りで、34歳のM.Tさんが運転する配車アプリの車が乗客を降ろした。彼はすぐにスマートフォンを開き、次の配車依頼を確認する。一見すると経験豊富な配車ドライバーだが、実は彼は10年以上にわたり不動産仲介業に従事し、ベトナム各地で幾度となく起きた土地価格高騰の波を経験してきたベテランである。「10年以上この仕事を続けてきましたが、不動産仲介がこれほど厳しい状況になったのは初めてです。」そう静かに語る。

旧正月（テト）休暇から約1か月後、市場は突然急ブレーキをかけた。不動産の成約件数は急減し、以前は毎日何十件もの契約成立報告で賑わっていた会社のZaloグループ（数百人規模）も、今では静まり返っている。何か月もの間、彼も同僚たちも一件の契約も成立せず、収入は完全に途絶えた。

もともと不動産仲介という仕事は成果報酬型であり、取引が成立しなければ月給もほとんど支払われない。わずか300万~400万ドン（約1万6,800~2万2,400円）程度の基本給さえ減額・停止され、収入は事実上ゼロになる。



VINACOMPASS

長年働いて多少の蓄えがあった M.T さんも、整然とアイロンが掛けられたスーツをクローゼットにしまい込み、生活費を確保するため配車サービスのドライバーへ転身した。しかし、誰もが彼のような「退路」を持っているわけではない。彼は続ける。「不動産で一攫千金を夢見て入ってきた若い営業たちは、本当に厳しい状況です。新しい会社へ移り、最初の 2~3 か月だけ支給される少額の基本給を頼りにする人もいますし、完全に別業界へ転職する人もいます。以前の会社が数少ない契約の歩合給を支払わず、そのまま借金を抱えた人もいます。今は広告費をかけても顧客はほとんど集まりません。」

10 年以上現場で働いてきた彼は、現在の市場低迷は単純に資金不足や金利上昇だけが原因ではないと分析する。「現在の住宅ローン金利水準でも、以前なら購入希望者は普通に契約していました。しかし今は違います。住宅価格があまりにも高騰し過ぎてしまいました。借入しても返済負担に耐えられず、購入してもいつ利益が出るのか見通せないため、誰も動かないのです。」

仲介店舗もカフェへ転換

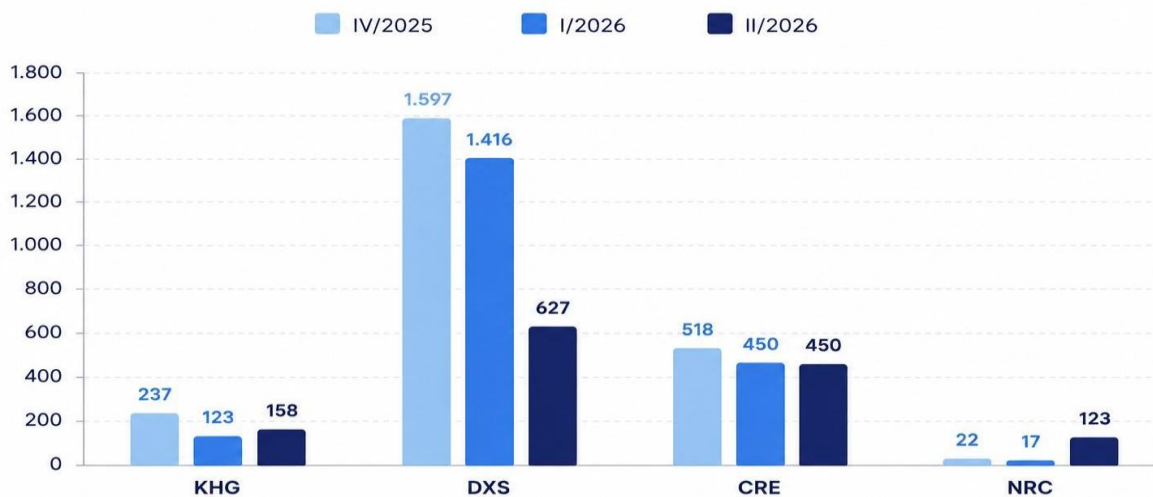
流動性低下の嵐は、個人仲介業者だけではなく、経験豊富な不動産会社にも及んでいる。

ハノイ市内の繁華街にあるクアン・フィ氏の 5 階建て仲介会社では、かつて高級マンション契約の商談スペースとして豪華に設計されていた 1 階フロアが、現在では急ごしらえの小さなカフェへと姿を変えた。彼は語る。「何か月も新しい契約書は一枚もありません。営業スタッフは半数以上が退職し、管理部門も生き残るために最大限まで人員削減しました。」

このカフェは新たな事業ではない。毎月発生する店舗家賃や光熱費を少しでも賄うための「延命策」である。「2022 年にも市場は低迷しましたが、その頃はまだ少しは契約がありました。しかし現在は当時以上に厳しい状況です。」

Doanh thu của một số công ty môi giới giảm

(Đơn vị: tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính các doanh nghiệp





VINACOMPASS

上場不動産仲介企業にも業績悪化が波及

直近四半期では、不動産仲介を主力事業とする複数の上場企業でも業績悪化が確認されている。

ダットサイン不動産サービス(DXS):ダットサイン不動産サービス株式会社(証券コード:DXS)では、売上高が2025年第4四半期の1兆5,970億ドン(約89億4,300万円)から6,270億ドン(約35億1,100万円)へと約61%減少した。その結果、直近四半期は税引後45億ドンの赤字(約2,500万円の赤字)となった。同社は、住宅ローン金利が依然高水準で推移していること、顧客心理が慎重化していることが市場全体の販売減速を招き、仲介事業へ直接影響したと説明している。

センチュリー不動産(CRE):センチュリー不動産株式会社(証券コード:CRE)では、売上高が4,500億ドン(約25億2,000万円)となり前年末比13%減少。税引後利益は4億ドン(約220万円)まで落ち込み、66%以上減少した。同社によると、銀行金利上昇を背景に投資家・購入希望者の慎重姿勢が強まり、市場全体の取引が鈍化したという。競争力維持のため、顧客開拓、販売促進、商品広告、柔軟な営業支援策を積極的に実施した結果、販売費や管理費が増加し、利益率が低下したとしている。

カイホアンランド(KHG):カイホアンランド・グループ株式会社(証券コード:KHG)では、売上高が1,580億ドン(約8億8,500万円)となり前年末比33%減少。税引後利益は200億ドン(約1億1,200万円)となった。ただし、仲介事業売上は600億ドン(約3億3,600万円)で前年末比66%減少した。一方で、不動産売買契約による売上は約980億ドン(約5億4,900万円)を計上している。

NRCグループは売上急増も利益は限定的、一方、直近四半期で注目された企業がNRCグループ(証券コード:NRC)である。サービス売上高は1,230億ドン(約6億8,900万円)と前年末の5.6倍へ急増した。しかし、サービス原価が売上の約94%を占めたため、税引後利益は90億ドン(約5,000万円)にとどまった。なお、同社は売上構成の詳細については公表していない。

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

VINHOMES 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

