



VINACOMPASS

Thu Thiem-ロンタイン Metro を「緊急案件」で推進、ホーチミン市と国際空港を直接結ぶ新しい不動産軸

2026 年 9 月 12 日 / 不動産・インフラ



ホーチミン市とロンタイン国際空港を結ぶ広域交通ネットワークの中で、今後の不動産市場に大きな影響を与える可能性があるのが、Thu Thiem-ロンタイン都市鉄道である。

ホーチミン市は同路線を緊急性の高い案件として位置付け、投資手続きを加速している。検討されている路線は約 46.5km。Thu Thiem から東部地域を通り、ロンタイン国際空港方面を結ぶ都市鉄道となる。この路線が重要なのは、「空港へ行きやすくなる」という交通上の利便性だけではない。

Thu Thiem から空港までを一つの経済回廊に

ロンタイン国際空港の本格稼働によって、周辺では航空、物流、ホテル、オフィス、商業、住宅など多様な需要が生まれる可能性がある。

そこへ都市鉄道が接続すれば、Thu Thiem→東部ホーチミン市→ニョンチャック周辺→ロンタイン→ロンタイン国際空港という巨大な都市・産業・交通軸が形成される可能性がある。

さらにドンナイでは空港周辺約 90ha の土地について、空港都市・航空関連施設などを想定した投資家選定も進められている。つまり Metro 単独ではなく、空港+鉄道+道路+都市開発+物流+住宅を一体として見る必要がある。





VINACOMPASS

駅ができれば不動産価格が上がる、とは限らない

投資家が最も注意すべきなのが、Metro 計画を利用した過度な価格上昇期待である。

ベトナムでは大型インフラ計画が発表されると、予定駅や道路周辺の土地・住宅価格が先行して上昇することがある。しかし投資価値を決めるのは「駅まで何m」だけではない。駅周辺に、雇用、商業施設、学校、病院、住宅人口、オフィス、居住需要が形成されなければ、実際の賃貸需要や不動産流動性につながらない可能性がある。

さらに事業スケジュール、資金調達、土地収用、正式な駅位置などが変わるリスクも考慮する必要がある。

ニョンチャックの評価方法も変わる

この鉄道構想は、特にニョンチャックの不動産評価に重要な意味を持つ。これまでニョンチャックは「ホーチミン市近郊の将来開発地域」として語られることが多かった。しかしロンタイン国際空港とホーチミン市を結ぶ交通網が具体化すれば、位置付けは変化する。今後はニョンチャック単独ではなく、「ホーチミン東部—ニョンチャック—ロンタイン国際空港経済圏」として人口、雇用、交通量、住宅需要を分析する必要がある。

投資家にとっても、駅予定地周辺を先回りして買うことより、交通インフラ完成後に実際に人が住み、働き、借りる場所になるかを見極めることが重要である。

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

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@vinacompPASS.com Web: www.vinacompPASS.com

