ホーチミン市：トゥーティエム４区画、再競売へ

2026年10月22日　8時26分掲載

AI生成イメージ図　テーマを表す概念風景。

ホーチミン市人民委員会が、アンカイン地区のトゥーティエム新都市にある４区画の土地使用権競売について決定を出した。記事によると、面積は合計３万㎡超、開始価格の総額は約16兆6,670億VND（約991億円）。同じ４区画の2021年の開始価格５兆2,680億VND（約313億円）に対し、約3.16倍となる。

2021年の落札額と成立取引を区別

４区画は2021年にも競売され、高い落札額で注目を集めたが、落札企業が資金納付義務を完了せず、再競売が必要になった。したがって、当時の落札額を実際に決済された市場価格と扱うことはできない。今回の開始価格も、次の競売で成立する価格を示すものではない。

最も開始価格が高い旧３–12区画は１万㎡超で、住宅とサービスの複合用途を計画し、住宅機能が95％、最大25階、想定人口の上限は3,420人とされる。他の３区画は住宅または住宅・サービス用途だが、建物の高さや容積率は異なる。各区画を同じ条件の土地として比較することは適切でない。

外国人投資家には、都心隣接地の開発費用と将来供給を測る材料になる。ただし、土地競売への参加資格と、完成後の住宅を外国人が購入できる条件は別に確認する必要がある。事業出資や共同開発を検討する場合は、地価だけでなく資金納付期限、建設費、用

途制限、販売工程を合わせて評価したい。過去の未決済の落札額を出口価格の根拠にせず、今回の正式公告、参加条件、最終結果と納付履行を追うことが重要だ。周辺マンションへの投資でも、開始価格の上昇だけで賃料や転売価格の上昇を見込まず、実際の需要と供給を比較したい。

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ございません。

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