



VINA COMPASS

ベトナム不動産週報 | 2026 年 10 月 26 日

今週の重点は、①ホーチミン市の需要が郊外・衛星都市へ一段とシフト、②ロンタイン空港の開港準備と接続道路が具体化、の2点です。価格・税制・TOD 承認には大きな正式変更は確認されませんでした。

分野	前回以降の変化	影響・注視点
HCMC・ドンナイの需要／供給	10月23日公表の市場分析では、HCMC 居住希望者の69%が「広さ・価格」を条件に郊外・新興都市への転居を許容し、72%がインフラ・交通接続性を重視。新規マンション供給に占める旧 HCMC 域の割合も、2024 年以降は従来の約 60～85%から 20～50%へ低下し、ドンナイ等へ分散しています。2021～26 年の HCMC 一次価格は年平均約 14%、二次価格は約 12%上昇との集計ですが、これは今週の値上がりではなく中期推移です。	「中心部との距離」から、通勤時間、生活利便性、管理品質、将来の交通接続へ広げるべき局面。ドンナイ案件は空港期待だけでなく、商業・学校・医療が実装される時期を確認する必要があります。
ロンタイン空港	10月23日、ACVと地元当局が運用・安全面の協力規程を締結。ACVは2026年12月24日の供用開始を目標と説明しました。初期は中央部・西ウイングを使用し、12月～翌3月は国内外合わせて日 20～30 便程度を想定。第2滑走路は概ね完成し、手荷物処理・保安検査設備などは設置・試運転段階です。	「空港完成」を前提にした一律の価格上昇説明は避け、便数拡大・就業人口・物流需要が実際に増える段階を分けて評価。12月24日までの許認可取得が最大の短期確認事項です。
空港接続道路	10月20日、25B・25C 道路の用地引渡し完了が公表。25Bは進捗約 70%、年末完成目標。25Cは主要工事が概ね完了し、11月供用予定です。両路線は国道 51 号、ベンルックーロンタイン高速、環状 3 号線などと空港を結びます。	ニョンチャック・ロンタイン周辺では、空港からの直線距離よりも 25B・25C への実走アクセスが案件選別の重要指標になります。供用後の所要時間を再計測し、賃貸・商業需要の対象エリアを更新する好機です。
住宅・不動産規制	10月20日、政府首脳が社会住宅・賃貸住宅の価格管理強化を表明。不動産競売法改正案では、土地・住宅法との整合、オンライン競売、架空・投機的入札の抑制が論点です。現時点では法案審議・政策方針段階で、税率変更ではありません。	社会住宅案件では将来の価格上限制や審査厳格化を事業収支に織り込む必要があります。社会住宅の転売制限と一般商業住宅を明確に区別する必要があります。
TOD	今週、メトロ 1 号線沿線 TOD 境界・用途地域の正式承認は確認されませんでした。従来計画では 10 月中の境界案提出、都市計画承認は 2027 年の見込みです。	TOD 期待のみを価格根拠にせず、正式な境界、容積率、土地用途、取得方式の決定を待つ姿勢を維持。
メトロ 1 号線	前週の VNeID 乗車券導入以降、運賃・運行・延伸計画に関する重要な新規決定は確認されませんでした。	駅距離だけでなく、実際の乗降客数や駅周辺商業の稼働状況を継続観察。短期的な評価変更は不要です。
税制	不動産譲渡税、土地使用料、外国人購入に直接影響する新たな税制変更は確認されませんでした。	現行条件で案内を継続。ただし、土地・不動産競売制度の改正が具体化した場合は、仕入れ案件の取得手順と保証金リスクを再確認します。

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

