ホーチミン市で地下鉄駅周辺の住宅開発を検討

2026 年 11 月 4 日 10 時 45 分



AI 生成イメージ図, 現地写真や公式完成予想図ではありません。

ホーチミン市の地下鉄を軸にした住宅開発について、Vietstock は、都心から離れた地域で価格を抑えたマンションを供給する提案を紹介した。建築家ゴー・ビエット・ナム・ソン氏は、土地取得費を抑えられる地域で 1 戸 20 億～30 億 VND（約 1,200 万～1,800 万円）の開発を検討するよう提案した。既に発売された住戸の価格や、行政が定めた価格ではない。

駅から最大 1 キロは計画検討の範囲

ベトナム不動産仲介業協会は、公共交通によって通勤時間や移動費を抑えられれば、郊外の住宅も実需層の選択肢になるとみる。記事が引用した Batdongsan.com.vn の集計では、地下鉄 1 号線とハノイ・ハイウェイ沿いの 1 キロ圏で 2026 年上半期のマンション募集価格は 1 ㎡当たり 7,290 万 VND（約 43.8 万円）。約 10 年で 2.4 倍に近づいたが、地下鉄だけの効果を測った数字ではない。

市は駅を中心に公共交通と住宅・商業を組み合わせる TOD を進めている。VOV によると 10 月 1 日発効の市議会決議では、駅や車両基地から最大 1,000 メートルの範囲で、道路網やアクセスを踏まえて区域を定める。複合用途や住宅などの容積率を基準の最大 1.5 倍にできる枠組みもあるが、各案件に自動適用されるわけではない。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

注視点

駅に近い物件を選ぶ際は、直線距離よりも、住戸の入口から改札までの実測時間、幹線道路を安全に渡れるか、職場まで乗り換えが何回あるかを確認したい。既に使える路線と将来計画の区間を分け、開通が遅れても現在の交通条件で借り手が付くかを考える。TOD が具体化すると生活利便性が改善する可能性がある一方、駅周辺の新築供給が増え、賃貸や再販売の競合になることもある。購入判断は駅名を冠した販売広告で決めず、個別の区域図と開発の段階を確認し、現時点の募集賃料で収支を組み立てたい。計画が実現した場合の上振れは、基本の収支とは別に扱う方が、購入価格に期待を織り込み過ぎずに済む。駅前の工事中は、騒音や歩行ルートの変更が募集に与える影響も確認したい。

参照元：Vietstock

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