

コロナ後のベトナム住居事情

ハノイ・ホーチミン

自己紹介

中川貴晶（なかがわ たかあき）

岐阜県下呂市出身 33歳

2013年 (株)フロンティアコンサルティングに新卒入社

2016年 (株)フロンティアコンサルティングのベトナム現地法人に出向
日系企業向けにオフィス設立時のセットアップ工事や家具販売等の営業、
オフィス移転のプロジェクトマネジメント、現地法人のマネジメントを担当

2021年12月に退職し、2022年の4月にベトナム内で転職し出戻り

現在はRealvestの日本人窓口として現地日系企業に赴任される方のアパート
探し、オフィスご移転をサポート

Realvestについて

2020年より、Sufex Tradingの支援を受け設立

ホーチミンでの不動産仲介事業をメインに、コロナ禍でも遠隔での情報提供
や、Virtual内見にて日系企業（Sufex Group）のお客様をサポート

2022年に私が参画した後には、

ハノイでの駐在歴を活かしハノイでも日系企業に向けた不動産紹介を行う



1 ベトナム住居事情

ハノイ・ホーチミンの工業団地 市内エリア情報

- ・ ハノイ
- ・ ホーチミン

ベトナムで日本人が多く利用する物件の種別

- ・ 5 Star サービスアパートメント
- ・ コンドミニアム
- ・ 低中層階のサービスアパートメント

ベトナムの物件相場

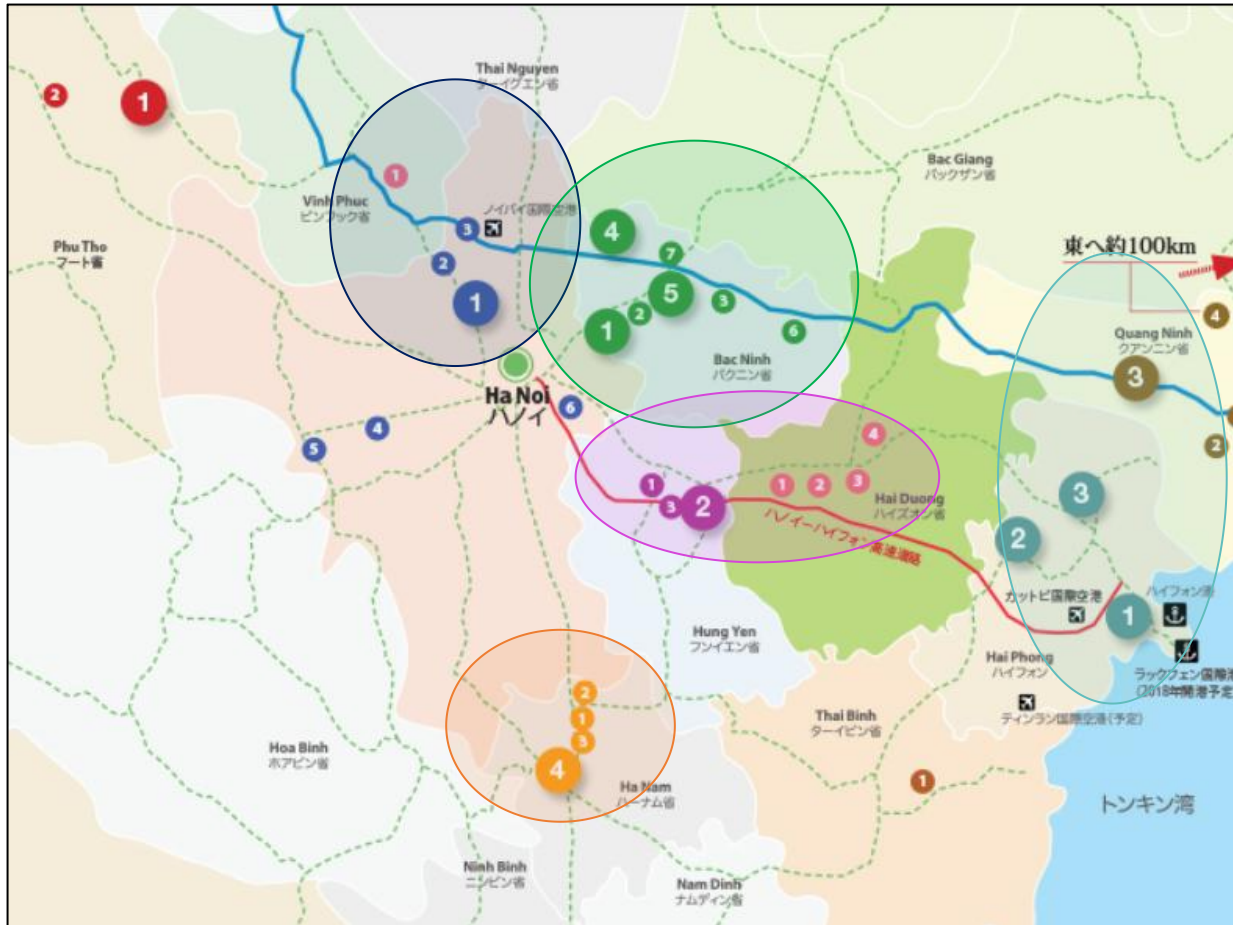
2 ベトナムで起きる住居トラブル

- ・ ランキング
- ・ トラブル時の対処と予防策

3 最後に

- ・ ベトナム不動産市場で需要が見込まれるであろうサービス

ハノイとその周辺の工業団地



■ハノイの工業団地

ハノイ市北部のVinh Phuc (ビンフック)、Noi Bai (ノイバイ) *紺色

ハノイ北東部のBac Ninh(バクニン) *緑色

ハノイ南東部のHung Yen(フンイエ)、Hai Duong(ハイズオン)
*紫、ピンク色

ハノイ南部のHa Nam (ハナム) *オレンジ色

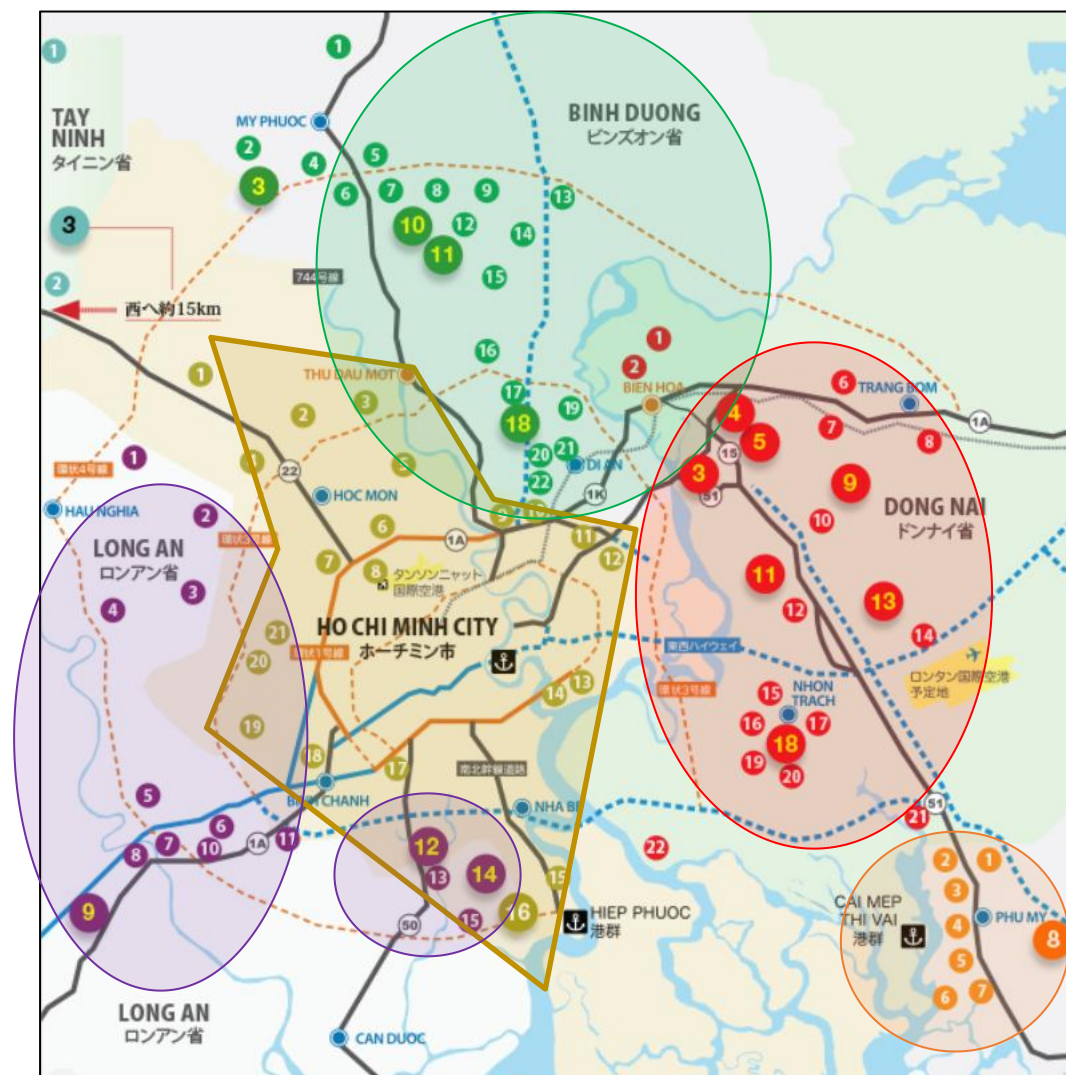
ハノイ東部の港町Hai Phong (ハイフォン)、Quang Ninh (クワンニン) *青緑色

日系企業がメインで利用する工業団地はこのような分布で分かれており、各工業団地ご利用企業の駐在員は、ハノイからのアクセスがしやすい市内の端に位置するアパートを利用される方が多い。

確保されているご予算で一番多いのが、
単身：1000～1500USD
家族帯同：1500～2000USD

※参照:進出マニュアル.com 運営元Sufex Trading
<http://hello-vn.net/map-of-vietnam/northern/>

ホーチミンとその周辺の工業団地



■ホーチミンの工業団地

ホーチミン市周辺を囲うように点在する市外周の工場団地 *黄土色

ホーチミン北部のBinh Duong (ビンズオン) *緑色

ホーチミン西部～南部に点在するLong An(ロンアン) *紫色

ホーチミン東部のDong Nai(ドンナイ) *赤色

ホーチミン南東部の港町バリアブントウ *オレンジ色

日系企業がメインで利用する工業団地はこのような分布で分かれており、各工業団地ご利用企業の駐在員は、ホーチミンからのアクセスがしやすい市内の端に位置するアパートを利用される方が多い。

確保されているご予算で一番多いのが、
単身・家族帯同：1000～2000USD

ハノイに比べ、コンドミニアムの件数が圧倒的に多く、賃料相場はハノイに比べ安価となっている。単身者でも予算内で2BRを利用できる事も多い。

※参照:進出マニュアル.com 運営元Sufex Trading
<http://hello-vn.net/map-of-vietnam/southern/>

エリア情報

ハノイ市内の人気の居住エリア



■ホータイエリア

5スター系レジデンスや、欧米人向け安価Local SAが多くあり、ホアンキエム（旧市街エリア）や、北部・北東部での工場勤務の方々のご利用が多いエリア。

国際色豊かなレストランが多く、日本人向けスーパーも近場にあり便利。ホータイエリア西部ではデベロッパーが3社大規模開発をしており、今後が注目されている。

■バーディンエリア

市の中心にありどのエリアにも満遍なくアクセスしやすい（20分程）。日本食レストランやカラオケも多く、日本人街を形成している。Lotte, Capital place等のランドマークビルもあり旧市街からのオフィス移転もあり、今後も益々のアパート需要が見込まれる。

■ホアンキエムエリア

水害での影響も少ない、ハノイの一等地エリア。築年数の古い物件が多く、機能面は西の新設アパートに劣る。他のエリアからの通勤が多い、ビジネス街のイメージ。東部、南部の工業団地勤務の方はこのエリアの利用が多い。

■コウザイ・ミーディンエリア

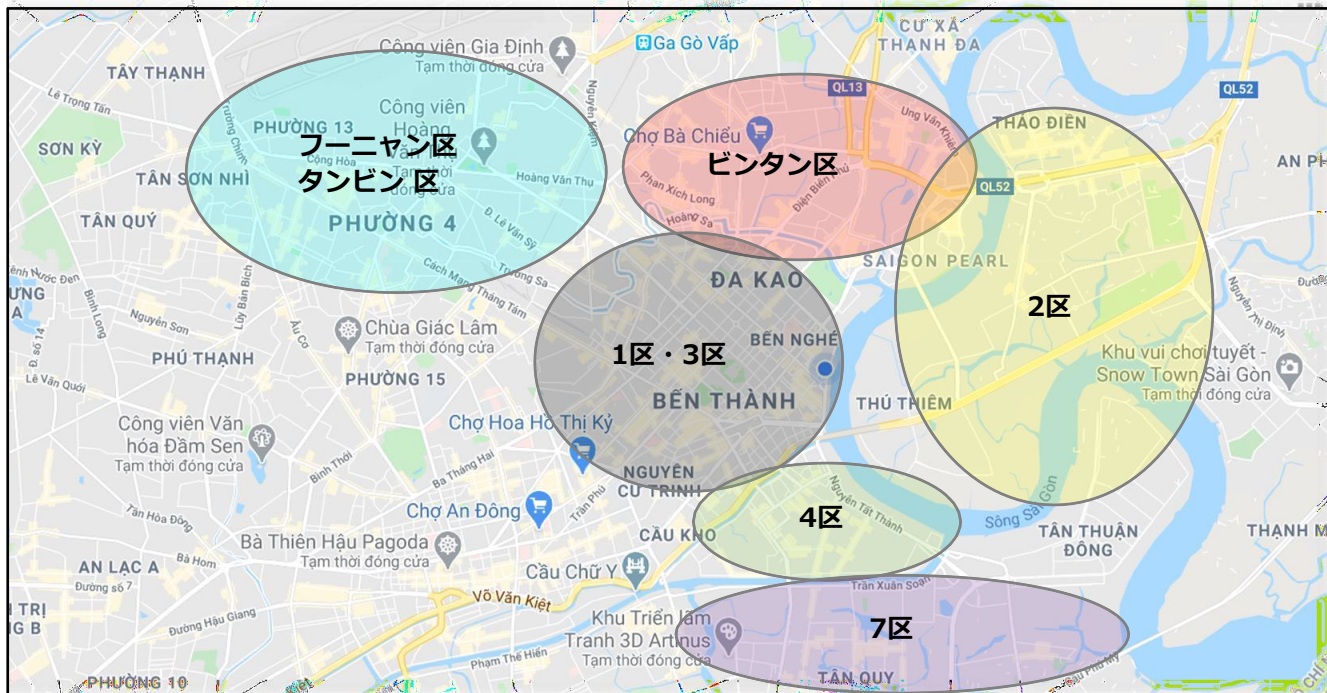
高速道路を利用し工業団地への営業を行う企業が多く利用するエリア。韓国企業やその駐在員に向けたアパートも多く、韓国人街を形成している。新興開発エリアであり、コンドミニアムもサービスアパートも多く、供給量が多い為、新しく安価な物件が多い。日本人学校もこのエリアにあるが、周りに日本人街を形成していない為、中央エリアやホータイエリアからの通学児童が多い。

■ドンダエリア

振興街や中心地区へのアクセスも良いエリア（20分程）。住宅地エリアではあるが、日本人向けのアパートは少ない。築年数が古めの物件が多かったが最近になり、幾つかのコンドミニアム物件も竣工しており、日本人で飽和しているエリアを避けたい人からの需要が見込まれる。

エリア情報

ホーチミン市内の人気の居住エリア



■2区

新興開発エリアであり、高品質のコンドミニアムも5スターレジデンスもどちらも開発が進んでいる。
しかし、中心を離れると静かな住宅街もあり、欧米人向けの低層のサービスアパートも多く、高品質、コスパ、のどちらを求める方にも利用できるエリアとなっている。
2区の中心には洗練されたデザインのお店も多く、今後の発展を一番期待されるエリア。

■1区、3区

ホーチミンの中心+オフィス街であり、他の区からの通勤でラッシュの時間帯はかなり渋滞する。
レタントンには日本食レストランが多くあり、日本人街を形成している。
古くからのサービスレジデンス、コンドミニアムが多くあり、1区勤務の日本人駐在員の利用が多いエリア。

■7区

10～15年ほど前から大規模開発が行われている新都市エリア。
韓国人、台湾人、日本人学校があり、アジア色が強い。
ショッピングモールや屋外レジャー設備も充実しており、5スター系サービスレジデンスや、セキュリティが担保された新設コンドミニアムがご家族帯同の駐在員に人気。
1区への道が渋滞する為、通勤の便を考え2区、 Binh Thanh区へ移る方もいる。

■Binh Thanh (ビンタン) 区

1区、3区への通勤や、空港へのアクセスも良いエリア。
北部、東部工業団地への通勤にも便利であり、
コンドミニアムの選択肢も多く比較的安価である為、様々な業種の方に人気。
第二の日本人街であるファンビッチャンもビンタン区に位置し、
弊社では問合せが一番多いエリアとなっている。

■4区

1区と隣り合い、日本人学校のある7区の間に位置する4区。
コンドミニアムが1区との境である川沿いに数件あり、比較的家賃も安い。
水はけが悪いエリアであり、雨の時期には不便する事も。
10～15年前は出稼ぎ労働者の集まる治安が悪い場所であった。
現在は改善しているが、現地のベトナム人にはまだ悪いイメージが残っている。

■フーニャン区、タンビン区

生活に十分な施設はあるが、ローカル色が強いエリア。
サービスアパートや、コンドミニアムも幾つかあり、
空港への利便性重視の方や
ご勤務先へのアクセス重視の方がお選びになる印象あり。

ベトナムで外国人が多く利用する物件種別（HN, HCM共通）

■ 5 Star Residence （Fraser, Oakwood, Somerset等）

Somerset, Oakwood, Fraser, Intercontinental, Sherwood 等

英語対応（時には日本語対応）の受付スタッフが常駐。

自社の清掃・メンテナンススタッフを雇用し高付加価値のサービスを提供。付帯施設のプール、ジム、朝食も高品質。

利用者がLocalの富裕層か外国人に限られるため住民間のトラブルも少ない。

費用は高くなるがトラブルが少ない為、福利厚生が厚い駐在員様向け物件。

■ コンドミニアム （Sunwah, Metropolis, Midtown等）

ここ近年は一番ご利用率が増えている物件。駐在員も現地採用の日本人も多くが利用している。

貸出している部屋は、各個人オーナーが主に投機目的で所有している事が多い。

各オーナー毎に内装へのこだわりや、日系企業への理解、メンテナンスに関する意識、が異なる為トラブル時の対応が読めない事も多い。

施設内には24時間のセキュリティや、物件管理会社のメンテナンススタッフが常駐しているが、

5 Star residenceと比べスタッフの対応品質は高くなく、1スタッフが対応している部屋数が多い為すぐに対応できない事があるのが難点。

Studioタイプ、1～3BRと部屋の種類も多いので様々な世帯に対応ができ、比較的安価な賃料で広めのお部屋が確保できる。

ショッピングモールを併設している事も多く、共用施設内のプール、ジム、等の施設も利用できる為人気が高い。

■ 中・低層階のサービスアパートメント

安価に利用できるが、洗濯機が共有であったり、24時間対応の受付などが無い事もある。

セキュリティを兼務する常駐の物件管理者が不具合対応やメンテナンス対応を行う事も。

中心のエリアの場合はStudioや1 BRが多く単身やカップル向け。

外周エリアの場合は広めのお部屋も多く、安価に2 BRを利用できる為、経費削減を検討し外周部での利用を増やす企業も多い。

ベトナムの物件相場 - ハノイ・ホーチミン

種別	サービスアパートメント			コンドミニアム	
詳細	5 star residence	4 star residence	中低層階SA	Condominium (中央・人気地区)	Condominium (外周エリア・古い物件)
1BR	±2000	±1500	500~1000	±1500	±1000
2BR	2500~3500	2000~2500	1000~1500	2000~3000	1500~2000
3BR	3500~	3000~	NA (稀)	3000~	2000~3000
Note	※ホーチミンでは5 star内でもかなりの金額差が出る事も			※Condominiumは階数と内装・家具で金額にばらつきあり	



ベトナムで起きる住居トラブル (コンドミニアム)

What kind of trouble will happen in apartment Vietnam

トラブル①賃上げ交渉

■コロナ期間中

コロナ期間中、ベトナムは厳しいロックダウンの影響もあり、多くのサービスアパートメントやベトナムの個人オーナーが、アパートの賃料引き下げに応じていた。

■コロナ後、現在

国策としてWithコロナをスタートし、国交の制限も完全撤廃された現在、空室率が下がった為、更新時には**ほぼ全てのオーナーから賃上げを希望されている**。

事例としては、『**①10%の賃料交渉**』『**②現在の為替レートへの変更希望**』があり、両方を希望された場合は、**≒16%の賃料Up**となる。

(去年のレート1USD ≒23,000 VND => 現在のレート1USD ≒24,500)

日本人は部屋をきれいに使ってくれる為、オーナーには好まれる傾向ではあるが、どの賃上げ交渉のケースにおいても少なくとも、**①又は②のどちらかを呑む事となる**。

予算を越えてしまう場合には、エリアを変更して引っ越しをするか、他に安く貸し出しているオーナーが見つければ同じ物件内で引っ越しするか、を検討する事となる。

トラブル②保守・メンテナンス対応の悪さ

■要因2点

①オーナーやエージェントのあたりはずれ

エアコンの不調、水漏れ、排水口からの悪臭、近隣住民による騒音、ブレーカーの故障など問題は様々だが、その対応はビル管理会社のメンテナンススタッフや、オーナーに紐づく協力会社やエージェントのサービス提供内容とホスピタリティに依存する。

利用時に当たりまえに起きる簡易的な傷、備品の経年劣化による交換や、設備の清掃費に関しても入居者のデポジットから処理をしようとするオーナーに出くわすことも。

(オーナー業の経験が少ない方や、日本人の入居者経験がない方に多い)

②定期メンテナンスへの知識不足と、場当たり的な対応

オーナー側は維持コストを押さえたい為、**定期メンテナンスを行わず、不具合があったら都度対応を行う事がほとんど。**

修理依頼先を確保していないオーナーもあり、家電のトラブルであるのに一時対応にビルメンテナンスのスタッフが来る事も。

年数が経過している家電においても、何度も修理をしようとし、修理しては壊れ、を繰り返した後ようやく交換を検討してくれる、等居住者のストレスになる事案も散見する。

トラブル③契約延長拒否

■ベトナムの不動産事情に起因する問題

ベトナムは土地・不動産価格が上がり続けており、
コンドミニアムを貸し出している人は**投機目的での購入がほとんど**である。
ある程度の値が付くと、転売し他の新しい物件に投資する。といった不動産転がしで財を成している人も多い。

新たなオーナーが利用者の希望に合わせて**延長を受け入れてくれる事はほぼなく**、
対象物件を利用していた方は、一方的に契約更新を拒否されるという事態も発生する。

トラブル時の対処と予防

- 毎年堅調なGDP成長率を続けており、物価が上がっている新興国である為、賃上げ交渉が入る事を前提とした**ご予算を少し下回る物件**で新規赴任時は選定いただく。
(任期3年として、今後も10%くらい余裕を見るとよい)
- 物件の内覧時に必ず細かな傷や、設備の不具合の履歴を写真等でとる事。
契約書にも、通常利用における経年劣化や、定期的なメンテナンス・保守の不備における不具合、設備の清掃に関しては**オーナー側負担での対応となる旨を明記させる**。

入居時に対応してくれるエージェントに、各メンテナンススタッフの個人連絡先の提供を依頼し、オーナー頼りだけでなく自社のスタッフからでも連絡が取れるバックアッププランを用意しておく。
- 入居物件の売買が発生した際には、オーナーからの延長契約拒否については対処できない為、仲介業者を選定の際、**同物件内で多くのエージェント・オーナー情報を持つ会社であるか確認する**。

ベトナム不動産市場で需要が見込まれるであろうサービス

What we need to provide as a Japanese real estate agency



ベトナム不動産市場で需要が見込まれるであろうサービス

- **中古物件の売買**

堅調に上がり続ける物件売買価格ではあるが、現在は**コロナ後の融資ストップ**など、ベトナム人の買い手需要が落ちてきており、海外で資金を用意できる外国人個人投資家にとっては追い風の市場となっている。資金調達に困ったオーナーからの中古物件を安価に仕入れて、リノベを行い再販する。等の事業も短期ではあるがチャンスが見込める。

- **日系会社によるサブリース事業**

中心エリアにある物件においては、**老朽化が進んだホテル、小規模住宅、コンドミニアム等**が増えており、物件オーナーへの物件価値向上の提案と家賃保証によるサブリース需要が見込まれる。

- **定期的なメンテナンスサービス等オーナー向け管理事業**

今後もハノイ・ホーチミン共に多くのコンドミニアムが建設されていく中で、**『設備のメンテナンス+入居者トラブル対応+安定的な客付け』**をワンストップで行い、オーナーをサポートしていく事も必要となっていく。

不動産仲介会社として、日系企業をサポートさせていただくと共に、
ベトナムの不動産に絡めた事業を検討していきたい企業があれば、
サービス構築のお手伝いもさせていただきますと幸いです。
是非ベトナムでの進出の機会にはお声掛けくださいませ。

お問合せ先：中川貴晶（なかがわたかあき） info@realvest-vn.com

ベトナム現地携帯番号：+84 091 7791086

日本からご連絡されたい方：LINE QR

