

ベトナム南北の最新アパート事情 事業所開設の初期費用について



Realvestについて

2020年よりSufex Groupの不動産仲介事業ブランドとして設立。
ホーチミンでの日本人向けのお部屋探しをメインに、Sufex Groupのお客様へサービスオフィス
利用・テナントオフィス利用の検討サポートを行っています。

どこよりも多くのお部屋情報が集まる不動産仲介会社として活躍すべく、ベトナム人のオーナー
や物件情報を多く持つエージェントのサポートを行うツールも開発中。
『ベトナムに住まう日本人の方により多くの選択肢を』をスローガンに活動しています。



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

- ・ 工業団地情報
- ・ 市内エリア情報
- ・ 2023年のNews
- ・ エリア情報まとめ
- ・ 物件の種別
- ・ ホーチミン参考物件相場
- ・ 金額情報まとめ

2 ベトナムで起きる住居トラブル

- ・ 入居時に良く聞くトラブル
- ・ トラブルの対処と予防
- ・ まとめ

3 サービスオフィス、テナントオフィス進出時の初期費用比較

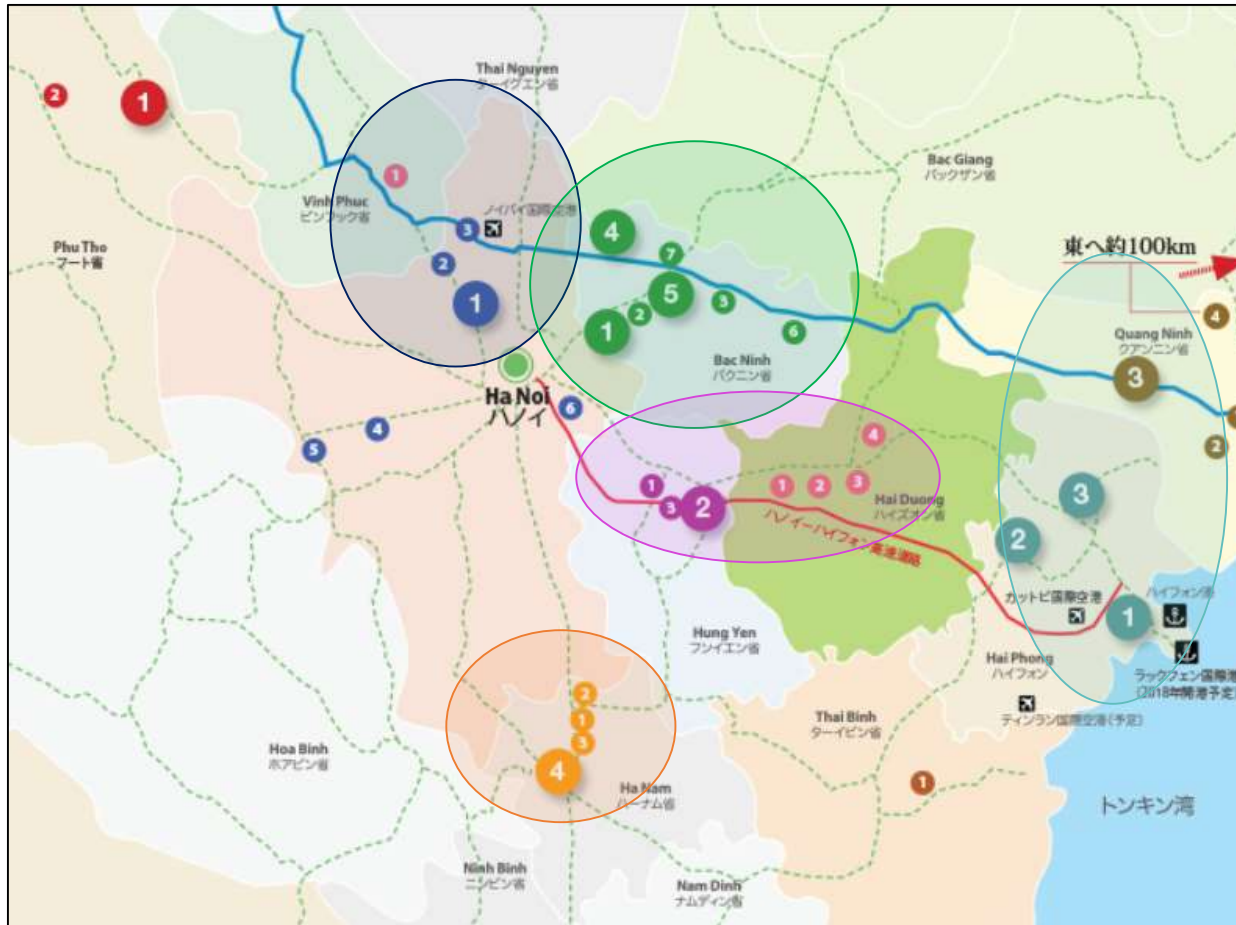
- ・ サービスオフィス、テナントオフィスとは
- ・ 期間・サービス内容・初期費用比較
- ・ 小規模オフィスの参考layout
- ・ まとめ

ベトナムの住居事情



エリア情報

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、茶色

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、工業団地へのアクセスがしやすいハノイ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

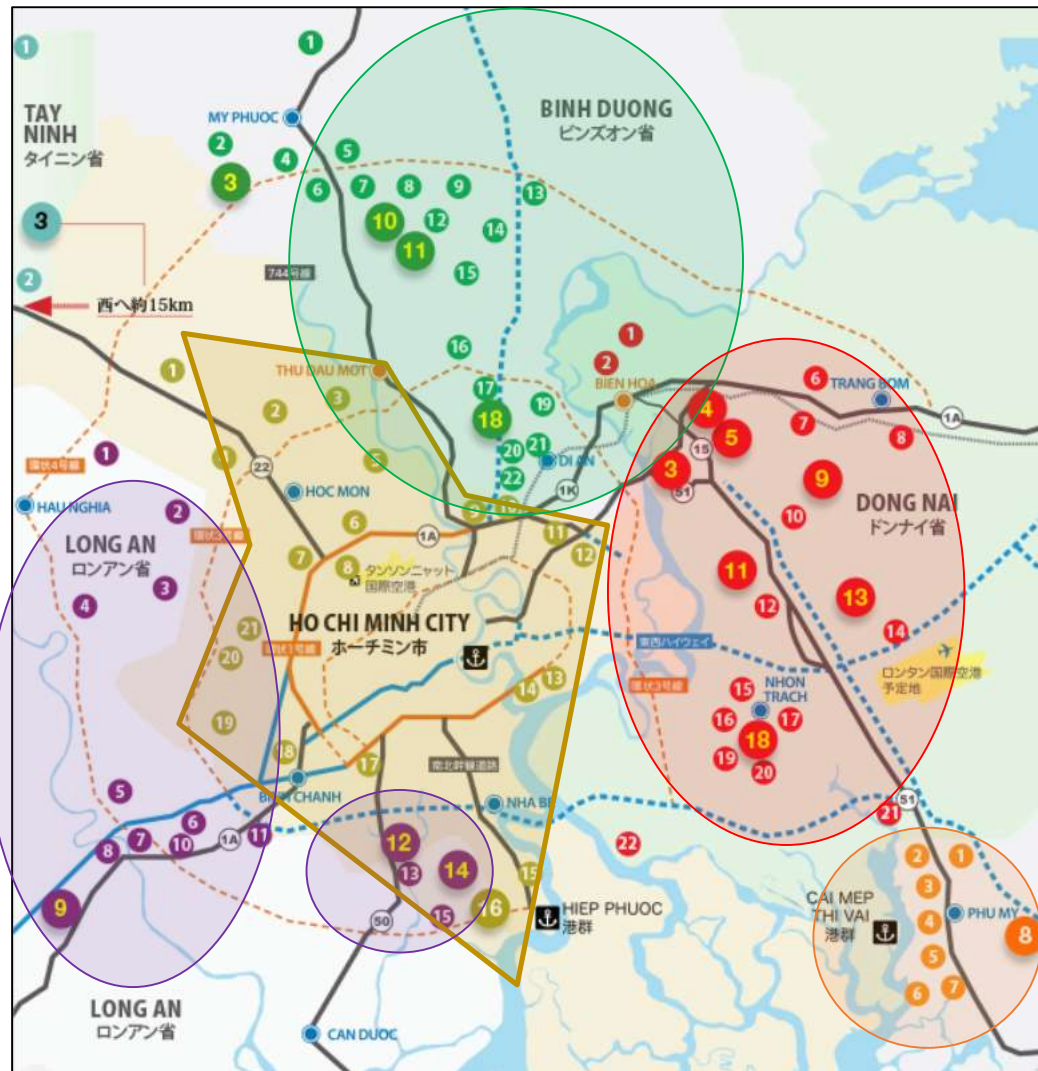
家族帯同：1500～2000USD

※大手企業の場合は、+500～1000USD 現地採用の方は -500 USD

※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

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、中心街にアクセスがしやすいホーチミン市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はハノイと同様で、一番多いレンジが

単身：1000～1500USD

家族帯同：1500～2000USD

※大手企業の場合は、+500～1000USD 現地採用の方は -500 USD

ホーチミンはハノイよりサービスアパート・コンドミニアムの開発が進んでおり、市内中心でも、工業団地の通勤に便利なエリアでも選択肢（築年数も金額も）が多い。

※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～欧米人向け安価Local SAまで多くのアパートがあり、旧市街エリア勤務の駐在員や、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やおしゃれなカフェが多く、静かで落ち着いた住環境が広がっている。ホータイエリア西部は、日本人家族の多く住まうCiptraエリアがあり、新しいLotteモールも2023年に竣工。利便性も日に日に高くなっており、日本人家族世帯のご利用が増えていくだろうエリア。

■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。このエリアのランドマークビル、Capital Placeには2023年旧市街からのオフィス移転も多く、今後も益々のアパート需要が見込まれるエリア。

■ホアンキエム・ハイバーチュンエリア

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。少し離れた場所には、大型ショッピングモールを併設するコンドミニアムもあり、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

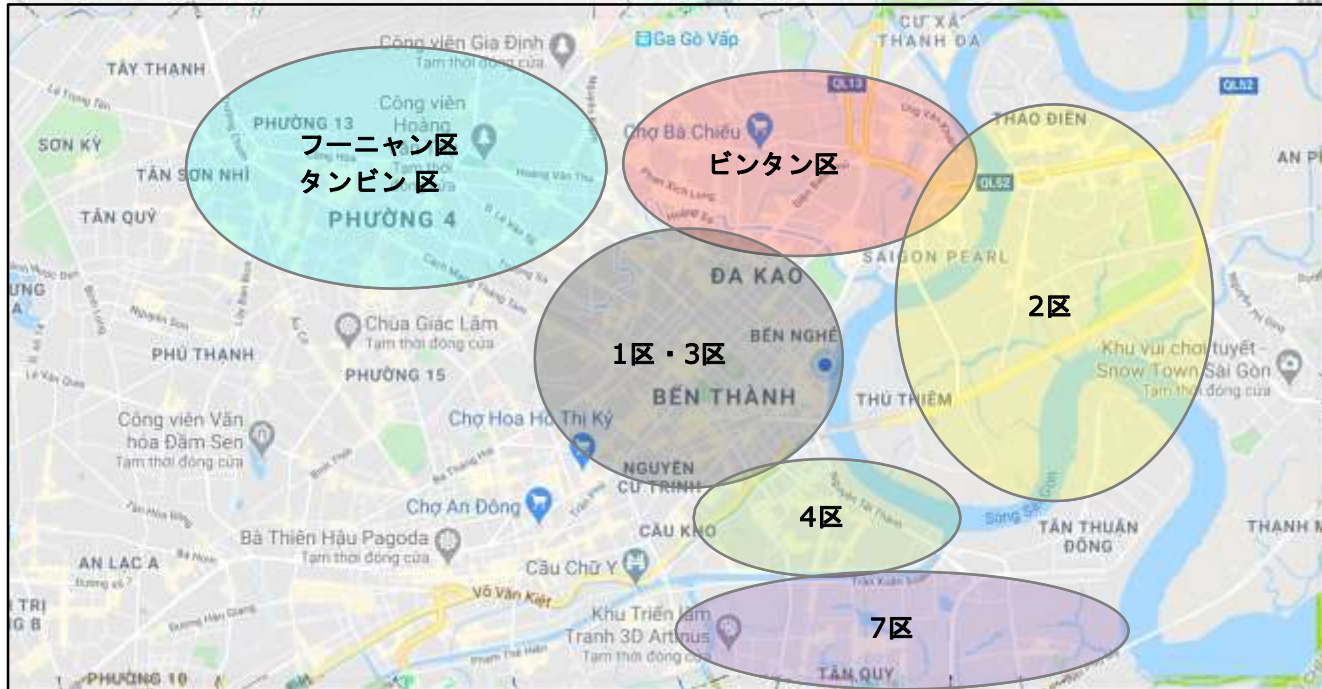
高速道路を利用し工業団地への営業を行う企業が多く利用するエリア。韓国企業やその駐在員に向けたアパートも多く、韓国人街を形成している。新興開発エリアであり、コンドミニアムもサービスアパートも多く、供給量が多い。他と比べて賃料も安価な物件が多い。日本人学校もこのエリアにあるが、周りに日本人街を形成していない為、中央エリアやホータイエリアからの通学児童が多い。

■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、新規コンドミニアム開発が進んでいる。欧米人向けの低層階のSA～高級SA・コンドミニアムまで、高品質、コスパ、の両方の需要にこたえられるエリア。インターナショナルスクールへお子様を通わせるご家族世帯や、北部、東部工業団地に勤務される方が多く利用されている。

Thao Dienエリアにはおしゃれなお店も多く、静かで落ち着いた住環境が広がっている。1区から橋を渡ってすぐのThu Thiemエリアでは、高級コンドミニアムの竣工ラッシュが続いており、1区勤務の駐在員の入居も多くなってきている。

■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区勤務の単身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公園などご家族世帯には嬉しい周辺環境も充実しており、5スター系サービスレジデンスや、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

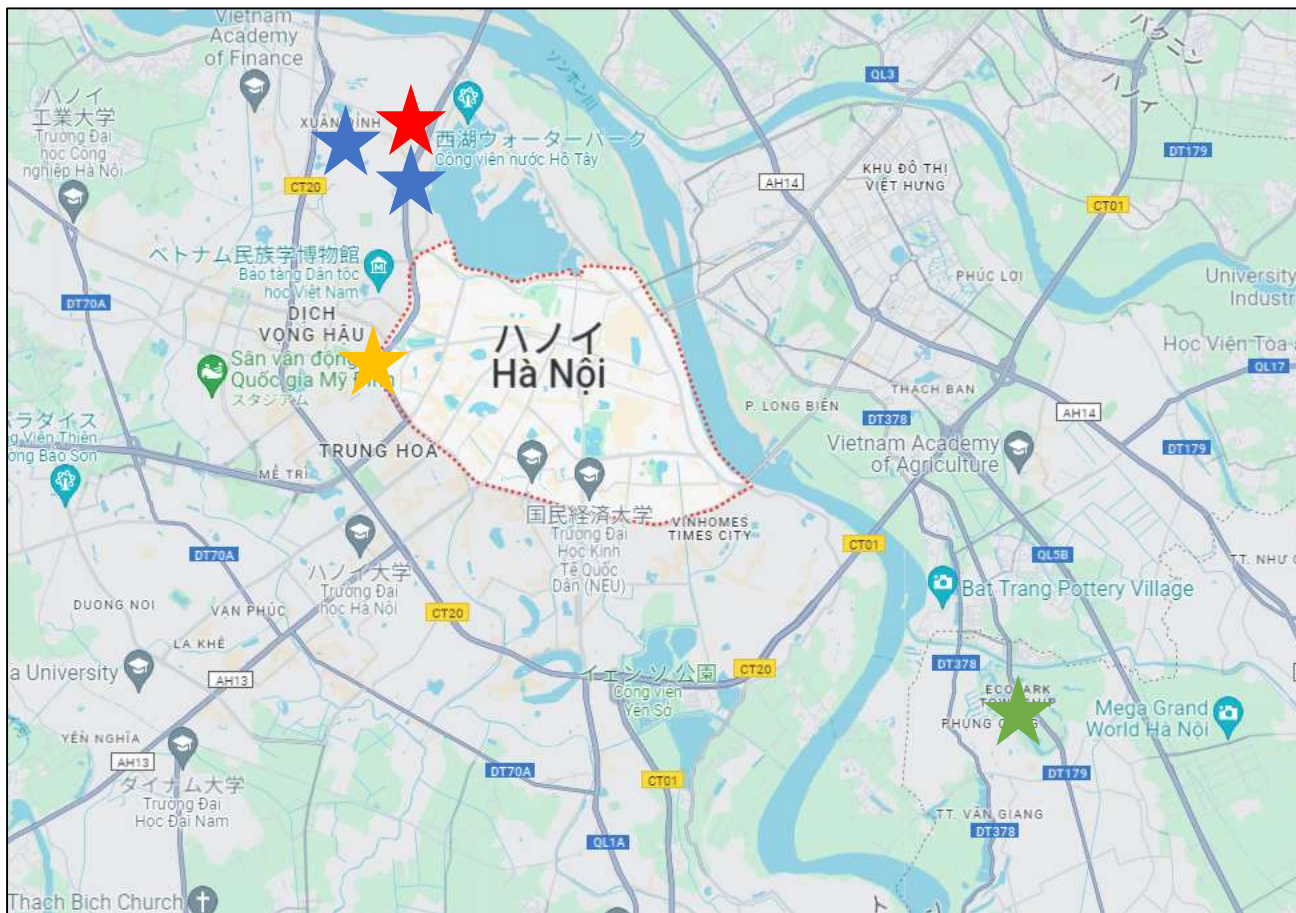
1区と隣り合い、日本人学校のある7区の間位置する4区。コンドミニアムが1区との境である川沿いに数件あり、比較的家賃も安い。水はけが悪いエリアであり、雨の時期には不便する事も。10～15年前は出稼ぎ労働者の集まる治安が悪い場所であった。現在は改善しているが、現地のベトナム人にはまだ悪いイメージが残っている。

■フーニャン区、タンビン区

ローカルの方の利用が多く、Vietnam感がより強いエリア。安価なサービスアパートや、コンドミニアムも多くあるが、空港利用が多い方、ご勤務先が近い方が選択される事が多い。

Hanoi の2023年

ハノイの2023年News



■Lotte westlakeの竣工



ショッピングモール、オフィス、ホテルレジデンスを併設する施設が竣工。Cipture という家族世帯のエリアは、買い物に便利なショップ、外国人向けの飲食店が少ない、という課題がありました。その課題を解決する市内の大型ショッピングモールができた事で、このエリアの生活環境が大きく変わると共に、周辺の住宅においても利用者増が期待されます。

■Star lake 2期、Heritage Westlakeの開発



Heritage WestlakeはCapitaLandにて開発されたOffice棟、アパート棟、SOHO棟とを併設した大型施設です。Lotteに次いで、このエリアでのランドマークビルとなります。2024年にはこのエリアの一番の大型開発案件、Star lakeの2期棟の販売がスタートすると言われており、今後も住戸数が大量供給される注目のエリアとなります。工業団地へのアクセスが良い事も、選択肢の増加と利便性の向上は日本人駐在員にとっても大変嬉しい変化です。

■IPHショッピングモールの改修



Indochina Plaza HanoiのショッピングモールがLoopという名前でもリニューアルオープン。キンマーエリアの日系スーパー、トミブンの店舗も入った事でより日本人にも生活しやすいエリアとなった。工業団地へのアクセスも良く、日本人学校も近い為、古い物件ではあるがこれからまた日本人の利用者が増えていくのではと予想されます。

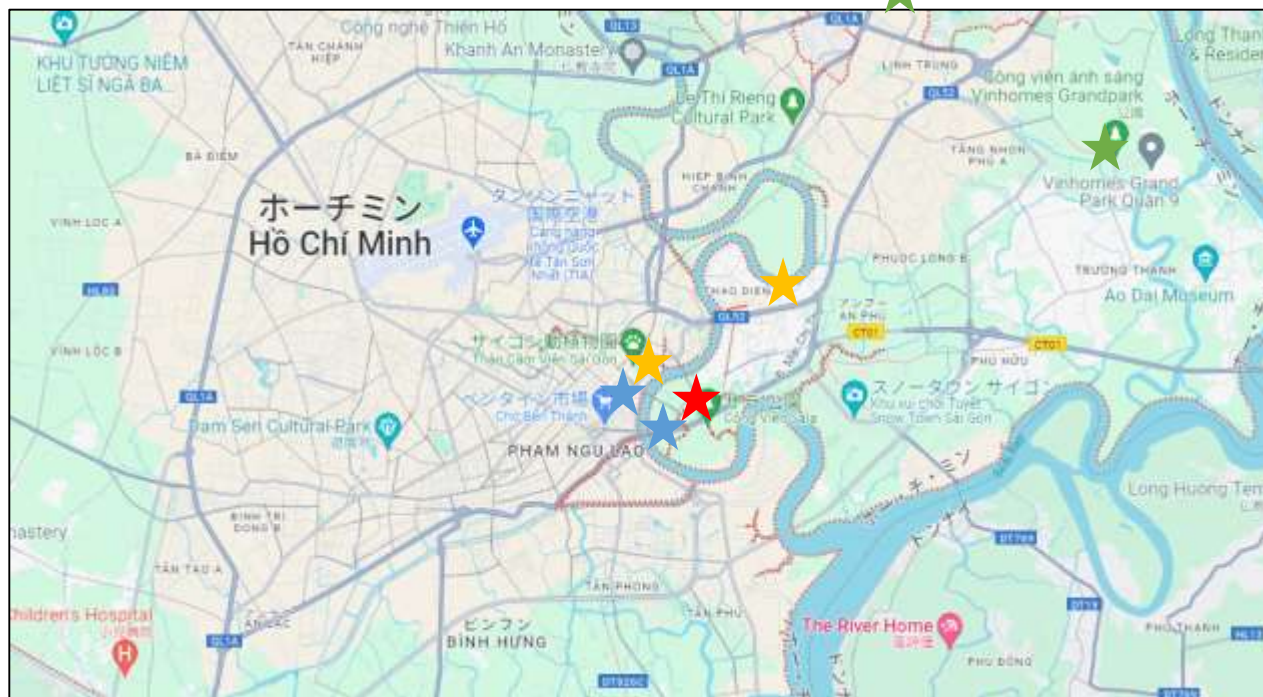
■エコパークに日系の病院が竣工



エコパークにベトナムで日系初の総合病院が竣工しました。まだまだ日本人の居住者が少ないエリアでありターゲットはベトナム人との事。

ホーチミンの2023年

ホーチミンの2023年News



■2024年の地下鉄開通と9区Vinhomes Grand Park

Binh DuongとDong Nailに隣接する9区では、Vinhomesによる開発を行っています。2023年から販売開始の区画も順調に売れているようです。2024年に地下鉄が運行されると、最寄り駅~1区の移動時間も30分程になるとの事。

■SORA Gardens にニトリの店舗が進出

ニトリさんがベトナム初の店舗を出店。日本の店舗も充実した、SORA Gardensも今後が楽しみです

Thu Thiemエリアでの橋開通後の問合せ増

2022年に開通したThu Thiem橋により、1区から橋を渡ってすぐの、2区Thu Thiemエリアの高級アパートへの問合せが大幅に増えた年となりました。このエリアで一部竣工、引続き開発中のMetropole, Empire City, The River 等はHigh Classのコンドミニアムであり、お部屋と共用施設の高級感も素晴らしい物件です。これまで1区の市内High Classサービスアパートを利用されていた大手駐在員においても、『清掃・洗濯等のサービスを家賃に含めた上で、コンドミニアムをサービスアパート可して利用する』という手法が定着しています。

また、Sala Sarimi 等、以前からの竣工物件でも、ショッピングモールが近隣にありショップハウスの店舗も充実している物件においては、1区からのアクセスが良くなった為お問合せが増えている。

■複数のGrade A オフィスビルの竣工

1区 : THE NEXUS
Thu Thiem : THE METT, The Hallmark
等3つのGrade Aオフィスビルが2023年に竣工しました。これらの開発により、Grade Aのオフィスを検討する場合にも1区内だけでなく、Thu Thiemエリアも候補となるようになりました。

■1区Grand Marinaの工事, 2区Lumiere Riversideが竣工

Grand Marinaという、売買価格は1BRから億越えの物件の工事が進んでいます。オフィス棟も2022年に着工し、ホーチミン市で一番竣工が待ち遠しい物件です。An Phuでエリアでは、マステリAn Phu横でLumiere Riversideが2023年に竣工。Estella、Q2に次いで、An Phu エリアでのHigh Class物件として問合せが増える事を期待しています。

エリア情報まとめ

ハノイ

タイ湖西のエリアで、複合施設のLotte Westlakeが竣工＋今後も複数の高品質プロジェクトが進行中。**タイ湖西のエリアでの発展に期待。**

ホーチミン

Thu Thiemエリアが、住宅利用、オフィス利用の両方で今後最も注目されるエリアとなってくる。（オフィスの1区・3区への集中緩和、住居の1区・Binh Thanh集中緩和となる？）

Thu Thiemエリアの発展と、ホーチミン外周部の開発に期待。

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, 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。朝食も込みでの利用も可能なところが多い。

利用者がLocalの富裕層か外国人駐在員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）

駐在員の日本人が最も多く利用している物件。

貸出している部屋は、各個人オーナーが投機目的で所有している事が多い。部屋の内装・家具は各オーナー毎に異なり、金額も各個人が決めている。

物件内での目安の相場賃料はあるが、部屋毎に数100ドルは前後する。

個人オーナーには日系企業の社内プロセスへの理解やお部屋でのトラブルやメンテナンスに関するホスピタリティ意識が低い方もおり、契約時と継続フォローで仲介会社のサポートがあった方が安心。Realvestでは光熱費の管理・支払い代行、清掃サービスの手配等サポートサービスを受け負っているため、『コンドミニアムでもサービスを付与して契約したい』といった要望にも柔軟に対応します。

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、スタッフ1人が対応している部屋数も多い為すぐに対応できない事も。

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、近年の開発で高級~安価まで選択肢も多い事もあり人気が高まっている。

プール、ジム、等の共有施設の品質や、同ビル内・近隣での買い物の利便性、築年数などを参考に皆様利用物件を検討されます。

■ 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、500USD以下の物件は洗濯機が共有、言語対応がベトナム語のみ、等 まだベトナムに慣れていない外国人には利用が難しい事が多い。600~1000USDの賃料レンジが日本人にも多く利用されている。

常駐のセキュリティが、不具合対応やメンテナンス対応を行う事が多く専門性は期待できない為、気になる部分は自身での業者手配が必要な事も。

基本的にはStudioや1BRが多く単身やカップル向け。800~1000ドルのレンジの日本人向けのサービスアパートには1BRでもバスタブがあり、日本語対応が可能など、年配の単身居住者にも安心な体制を取っている物件もある。

ベトナムの物件相場 - ホーチミン

参考ホーチミン側情報			
種別	サービスアパートメント		コンドミニアム
詳細	5 Star Service Residence	中低層階SA (3 Star 以下Local Apartment+日本人向けSA)	
1BR	最大値：4,500 USD (1区) 平均値：2,337 USD 最小値：1,350 USD (7区) 事例数23	最大値：1,350 USD (1区) 平均値：795 USD 最小値：490 USD (2区) 事例数40	最大値：1,562 USD (1区) 平均値：896 USD 最小値：572 USD (Binh Thanh区) 事例数60
2BR	最大値：5,600 USD (1区) 平均値：2,936 USD 最小値：1,650 USD (7区) 事例数27	最大値：1,800 USD (2区) 平均値：1,210 USD 最小値：715 USD (2区) 事例数9	最大値：2,181 USD (2区 Thu Thiem) 平均値：1,256 USD 最小値：735 USD (Binh Thanh, 7区) 事例数64
3BR	最大値：8,500 USD (3区) 平均値：4,031 USD 最小値：2,600 USD (2区) 事例数16		最大値：2,300 USD (Binh Thanh) 平均値：1,827 USD 最小値：1,066 USD (7区) 事例数29
Note	※エリアとブランドで金額差あり	※エリア、㎡数、バスタブの有無で金額差あり	※エリア、ブランド、㎡数、竣工年で金額差あり
	※Asking Priceの参考金額交渉後の変動がございます ※参考金額：VAT込み、サービス込み	※Asking Priceの参考金額交渉後の変動がございます ※参考金額：VAT抜き、各アパート独自の基本サービスを含む	※Asking Priceの参考金額交渉後の変動がございます ※参考金額：VAT抜き、サービス抜き (Net家賃+ビル管理費のみ)



※2023年の弊社提案で利用した日本人の方が利用・検討された物件群での参考数値となります。

ハノイ側ではまだ参考数値を取っていませんが、現地で提案している肌感覚としてはハノイ・ホーチミン共に平均値でご予算を取られた場合十分なお部屋数をご提案可能です。

注：中低層階SA=>VAT抜き 『法人契約の場合+10%』

コンドミニアム=>サービス・VAT抜き 『法人契約の場合+10%、基本サービスを含めたい場合には次ページ参照』

金額情報まとめ

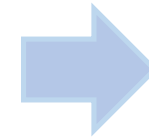
平均値のみ記載

5 Star
1BR 2,337 USD
2BR 2,936 USD
3BR 4,031 USD

All service included
+ VAT

コンドミニアム
1BR 896 USD
2BR 1,256 USD
3BR 1,827 USD

No service
+ No VAT



コンドミニアム + Service
1BR 1,200~1,500 USD
2BR 1,800~2,200 USD
3BR 2,500~3,000 USD

+ Basic Service
+ VAT

■Webに記載の価格についての注意事項

コンドミニアムの場合、Webサイトに記載の金額は、『家賃、ビル管理費』のみで記載されている事がほとんどです。
竣工が古い物件やコロナ禍でUpされたお部屋情報の場合、Webサイトの更新を忘れておらず、最新相場と10~15%程ずれが生じる事もございます。
※我々も是正の為に、ホームページ改修中でございます...

賃料をレンジの下限を目途に設定しますと、竣工年数が古い or 1区から通勤30分~の距離の物件をメインで選ぶ事になります。

参考Basic Service

- Wi-Fi 20 USD
- 日本テレビサービス 40 USD
- 清掃・洗濯 (週3) 150~200 USD
- 電気代・水道代補助 50~100 USD
- 飲料水ボトル+Water Server 30 USD

合計: 290 ~ 390 USD

※法人契約時は選択したサービス合計金額に+10%

ベトナムで起きる住居トラブル



入居後に良く聞くトラブル

⊖契約期間の延長拒否（コンドミニアムのみ）

ベトナムは土地・不動産価格が上がり続けています。

コンドミニアムでは**投機目的で購入がした方が賃貸に出している**事が多く、ある程度の値が付くと、新しい物件に投資する為に物件を売り出す事もあります。

オーナーが変更となった場合にも契約期間内は引続き利用できる事が多い（引き継がれる契約書に途中解約のペナルティが記載されている為）ですが、契約更新時には新しいオーナーより『更新しない』と言われ、引っ越しせざるを得ない事もございます。

⊖賃料上昇（コンドミニアムは1年毎、SAは数年毎）

ベトナムはGDPも毎年堅調に上がっており、オフィス・アパート共に更新時には**オーナーから賃上げの希望をいただく事が多い**です。（コンドミニアムで毎年50%程のお客様が、SAは2~3年に一度、交渉をいただきます）

事例としては、『**5~10%アップでの交渉**』が多く、予算ぎりぎりの家賃のお部屋を選ばれていた場合には、一部個人支払いをしたり引っ越しを検討する事になる場合もございます。

⊗メンテナンス事情（コンドミニアム、低価格SA）

エアコンのメンテナンス、消耗品の交換、がお客様の費用負担となる事もございます。

『安く賃料を設置しているので、入居者の面倒は見ない。家賃だけ受け取ればいい』というタイプのオーナーは、経年劣化での家具の不具合等も、**退去時に返却されるSecurityデポジットから交換費用を捻出しようとする事があり**、デポジット返却交渉が難航する事もございます。

トラブルの対処と予防

⊖契約期間の延長拒否（コンドミニアムのみ）

ベトナムは土地・不動産価格が上がり続けています。

コンドミニアムでは投機目的の購入がした方が賃貸に出している事が多く、ある程度の値が付くと、新しい物件に投資する為に物件を売り出す事もあります。

オーナーが変更となった場合にも契約期間内は引続き利用できる事が多い（引き継がれる契約書に途中解約のペナルティが記載されている為）ですが、契約更新時には新しいオーナーより『更新しない』と言われ、引っ越しせざるを得ない事もございます。

予防=>不可

お部屋の売買契約が成立し、オーナーの変更が発生した場合には、同じ部屋を利用し続ける事は難しくなります。

対処=>オーナー変更が発生した場合、**更新の前の早い段階でご利用アパートの賃料相場確認下さい。**

同タワー内で引越し、または周辺の物件でのお引越しを検討していただく必要がございます。

この場合には、**複数エージェントへ声を掛けて、予算内で賃料提示をしているお部屋が無いか幅広くご確認いただく事をお勧めします。**

トラブルの対処と予防

◎賃料上昇（コンドミニアムは1年毎、SAは数年毎）

ベトナムはGDPも毎年堅調に上がっており、オフィス・アパート共に更新時にはオーナーから賃上げの希望をいただく事が多い。

（コンドミニアムで毎年50%程のお客様が、SAは2～3年に一度、交渉をいただきます）

事例としては、『5～10%アップでの交渉』が多く、予算ギリギリの家賃のお部屋を選ばれていた場合には、一部個人支払いをしたり引っ越しを検討する事になる場合もございます。

予防=>毎年新しい所で暮らしたい！等の要望が無ければ、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。若しくは、サービスを含んでおいて家賃上昇があった際にはそのサービスを削って暮らせるようにしておく事をお勧めします。

（任期3年として、**最低でも10%は余裕をもって選んでいただく事**をお勧めします）

対処=>予算ギリギリのお部屋を選ばれている場合には、**賃上げの有無を2～3ヵ月前にオーナーへの確認**下さい。早すぎるとすぐに返答を得られない事がありますが、1.5～2か月前には回答があります。

ギリギリまで意図的に賃上げ意思を開示しないオーナーも居ますので、1.5ヵ月前でもまだ検討中と言われた時にはリスクヘッジの情報収集をスタートさせましょう。

『値上げするなら引越します』と、**はっきりとNoを伝える事で意見を変えるオーナーが50%くらいは居ます。**

（新しく入居者を探す手間が掛かると、すぐ新規入居者が決まらなかった場合に家賃収入に穴があくリスクがあるので。）

オーナーの値上げ希望が適正であるか相場との比較を行い、予算内に収まる別物件へのお引越しを視野に入れた最終交渉を行いましょう。

トラブルの対処と予防

⊗メンテナンス事情（コンドミニアム、低価格SA）

エアコンのメンテナンス、消耗品の交換、がお客様の費用負担となる事もございます。『安く賃料を設置しているの、入居者の面倒は見ない。家賃だけ受け取ればいい』というタイプのオーナーは、経年劣化での家具の不具合等も、退去時に返却されるSecurityデポジットから交換費用を捻出しようとする事があり、デポジット返却交渉が難航する事もございます。

予防=>契約時に、『**オーナー側の責任、お客様の責任**』が記載されている箇所を細かく確認しましょう。曖昧に『電気設備、空調設備のトラブルはオーナー負担』と書いてあったりしますが、対象となるのは『大元の設備の故障のみだ』と後から言われるケースがあります。電球の交換、コンセントの不具合、エアコンの水漏れ（定期清掃）について、オーナーがどう考えているか確認下さい。経年劣化の記載においても、家具の不具合（ドアの開閉の不具合、棚のゆがみ）、物を移動した事でのすり傷・汚れ、等、何が経年劣化にあたるか具体的に記載をした方が安心です。

弊社では契約書フォーマットに明確に記載をして確認を行い、オーナーの傾向を把握してお客様にご報告、納得いただいた上で契約に進んでもらいます。オーナーが負担する範囲を入居前から明確にしておく事で、後々トラブルが発生した際にスムーズに手配を進めれ、要らぬストレスを抱えずに済みます。

対処=>オーナーが契約書内のメンテナンス対応要件を削除する（=利用者へのサポート意志、ホスピタリティーが低い）と判断される場合には、下記の対処をお勧めします。

- 1, 入居時に確認された不具合を全て動画、写真に収めて保管しておく
- 2, ソファやテーブル等にはカバーを掛けて、布・革製品の摩耗防止、テーブル天板の凹み、キッチンの石材（白）へのシミの発生などを予防しておく
- 3, 壁の汚れなどが元々ある場合には、退去時に修繕不要と引き渡し書に記載し、写真で保管しておく

退去時や入居中もお客様の手出しが発生しないようにできる限りの交渉を行いますが、『**契約書にどのように書かれていたか。証明できる写真や動画を残していたか**』が交渉の成否に大きく影響します。

相場賃料と比較して安い物件には、こういったオーナーが多い為ご注意くださいませ。

まとめ

入居時

長期（一般的な任期3年など）で引越しをせずご利用されたい場合には、**10～15%予算を下回る物件を選びましょう。**

若しくは、会社と『賃上げ交渉が入った場合何%までなら承認する。』など取り決めを明確にしておきましょう。

契約書に曖昧な表記があった場合、前ページの予防を参考に確認しましょう。

あまり良いオーナーさんじゃないかも...?と感じた時には、入居時の設備不良や家具の不調等を全て記録に残し、引き渡し書類にも記載をしましょう。

更新時

オーナーからの賃上げ交渉をぎりぎりまで待たず、**2カ月～1.5カ月前にはご自身で確認をスタート**しましょう。

サービスオフィス、テナントオフィス 進出時の初期費用比較



サービスオフィス、テナントオフィスとは

- サービスオフィス

サービスオフィスは、初期投資を押さえてスモールスタートできることから、起業家、フリーランサー、市場調査段階の企業、小規模企業、大企業のプロジェクト用オフィス、市内に連絡事務所を設けたい商社機能を持つ製造業、等に多く利用されます。

～ サービスオフィスの特徴 ～

1, 共有設備とサービス:

サービスオフィスでは、共有の会議室、リフレッシュスペース、受付（電話対応）、プリンター、家具の配置、ITサポートなどワンストップでビジネスを始めるためのオプション・設備を提供しています。個々の企業で設備投資が不要の為、初期費用を押さえて進出が検討できます。

2, 柔軟性と拡張性:

サービスオフィスは、一年未満の契約を含む柔軟な契約条件を提供してくれます。また、収容人数に合わせたお部屋が複数種類用意されており、急な増員・縮小が発生した場合にも。空き状況次第では柔軟に対応してくれます。

3, 地理的な利点:

サービスオフィスは、都市の中心部やビジネス街に位置しており、アクセスが便利であることが多いです。

サービスオフィス、テナントオフィスとは

• テナントオフィス

テナントオフィスは、オフィスビルや商業施設内の独立したスペースを借りて利用する事を指します。

～ テナントオフィスの特徴 ～

1, プライベート空間:

テナントオフィスでは、ビルが用意した基本設備に追加して、**ご自身で内装工事と設備投資を行います。**
『ご予算、必要なビルグレード（顧客層と事業内容）、既存顧客（若しくはターゲット）の多いエリア』、等をヒアリングさせていただき、適した物件をご提案致します。

2, 入居に掛かる時間:

モルタル床、若しくはタイル床の状態引き渡しされる事が多く、日本よりも必要な工事が多くなります。
スチール・アルミパーテーション等日本で一般的な工法が確立されておらず、石膏ボード+塗装等の湿式（乾燥工程が必要な）工事が多い為時間が掛かります。また、OAフロアがあるビルは殆どない為、床を研って（ハツって）の配線を行います。
100㎡程の小規模オフィスでも、1ヵ月程工事期間を見ていただくと安全です。

3, 長期のLeasing term:

最短契約期間は3年。更には5年～10年利用等、中長期の事業計画に合わせて契約期間を検討いただきます。
契約年数に応じて収めるデポジットの金額が相談となり、入居される㎡数に応じてFit out Term（工事用Free Rent）が用意されます。

4, 価格交渉:

空き区画の諸条件『階数・眺望・区画の形状 等』と、検討中ビルの占有率によって価格交渉に応じてくれます。
内装工事業者と一緒に内見を行い、検討中のビルが他より初期費用が掛かるようであれば交渉材料にする事をお勧めします。

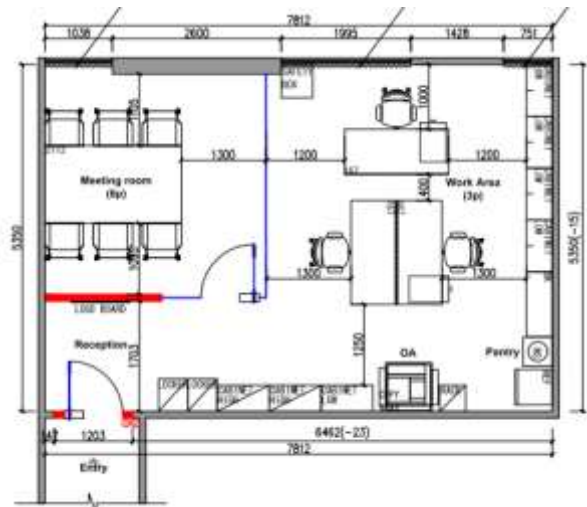
期間・サービス内容・初期費用比較

		参考比較情報			
種別	サービスオフィス		テナントオフィス		
詳細	日系・外資系	Local	Grade A		Grade C~B
	中心エリア High Grade building	外周部 Low grade building	中心エリア	外周部	市内全体
賃料相場	2~3名：600~800 3~4名：1000~1,500 4~5名：1,500以上 ※窓の有無が賃料に影響します	2~3名：300~400 4~6名：500~700 6名以上：700~ ※窓の有無が賃料に影響します。	HCM：50~67.5 USD / m2 HN：40~52 USD / m2	HCM：30~48.5 USD / m2 HN：30~40 USD / m2	HCM：20~40 USD / m2 HN：15~30 USD / m2
入居に掛かる期間	契約締結後、賃料とデポジット入金後 即入居可能		工事申請期間：1~2ヵ月程＋工事期間が必要 ~300㎡：1~1.5ヵ月 300~800㎡：2ヵ月前後 800㎡~：2ヵ月以上 ※ビルによっては消防申請を工事前に求められ、着工に時間が掛かります。		工事申請期間：0.5~1ヵ月程＋工事期間が必要 ~300㎡：1~1.5ヵ月 300~800㎡：2ヵ月前後 800㎡~：2ヵ月以上
契約ターム	最短3ヵ月から契約可能 (コワーキングは1ヵ月から契約可)		最低3年~		
Deposit 支払いターム	Deposit：年間契約は 家賃の2ヵ月分~ 、1年未満の契約は1ヵ月分 支払いターム： Monthly~半年支払いまで柔軟に対応		Deposit：契約年数×家賃 最低3ヵ月分~ 支払いターム： 3ヵ月毎払い		
初期費用 例)5名利用	1,500 USD x 5ヵ月分 (Deposit + 3 month) セットアップFee 100 USD +α 7,600 USD +α (ネットワーク設備除く)	700 USD x 5ヵ月分 (Deposit + 3 month) セットアップFee 100 USD +α 3,600 USD +α (ネットワーク設備除く)	50 USD の物件 5名利用 70㎡ 3500 USD / month x 6ヵ月分 (Deposit + 3month) + 内装家具工事 (300USD x 70 m2) 21,000 USD + ネットワーク 5,000 USD + 消防申請 10,000 USD 47,000 ~ 57,000 USD + α (Grade Aビルでも消防申請不要のビルがあり ±10,000 USD)	40 USD の物件 5名利用 70㎡ 2800 USD / month x 6ヵ月分 (Deposit + 3month) + 内装家具工事 (300USD x 70 m2) 21,000 USD + ネットワーク 5,000 USD + 消防申請 10,000 USD 42,800 ~ 52,800 USD + α (Grade Aビルでも消防申請不要のビルがあり ±10,000 USD)	25 USD の物件 5名利用 70㎡ 1750 USD / month x 6ヵ月分 (Deposit + 3month) + 内装家具工事 (300USD x 70 m2) 21,000 USD + ネットワーク 5,000 USD + 消防申請 10,000 USD 36,500 ~ 46,500 USD + α (Grade B,Cのビルは消防申請不要のビルが多く ±10,000 USD)
機能	受付機能あり、オープンスペース、カフェスペース利用、事前予約にて会議スペース、テレブースの利用が可能。専用のネットワーク設備が必要な場合は別途。		70㎡テナントスペース：執務室(5名程度)＋会議室6名＋エントランス＋社内パントリースペース 内装家具工事は、輸入材・家具も一部検討いただける単価 ネットワーク (Fire wall, Nas, Switch, 電話・PBX, Rack, Internet 費用※年間分一括払い) を想定した金額 ※テナントオフィスにて安価に進出を検討したい場合、 市直轄の消防署への消防申請が必要か区の担当への変更申請程度で済むのかビル側と確認が必要		
Note	※セットアップFeeは家具の設置やカード発行、社名の掲示に必要 (各施設による) ※参考賃料はVAT別 ※駐車場代は別途		※内装費用、ネットワーク費用は参考価格 ※賃料相場は、Net 賃料＋Service Chargeのみ (VAT別) ※駐車場代、電気代は別途。日中のエアコンの料金は基本含まれるが、Grade B,Cでは要確認。		

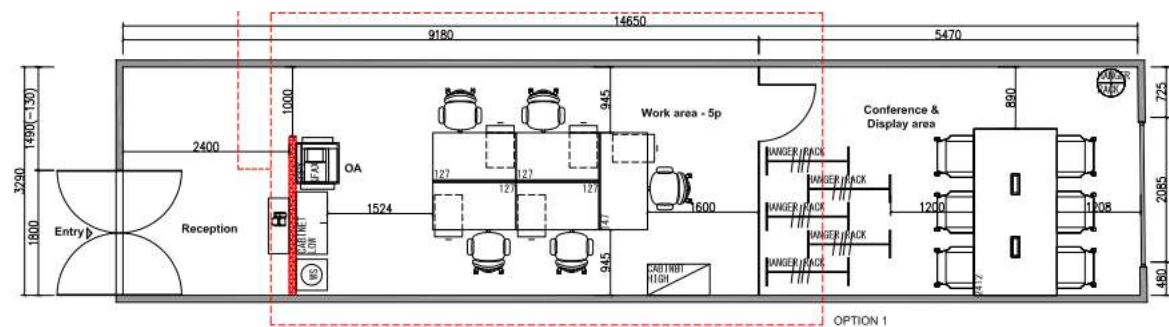
※2023年の弊社提案時に調査した参考価格です。内装工事、ネットワーク金額においては現地日系会社で提案した場合の参考金額となります。
PC等はどちらを利用の場合でも必要になる為、比較用の初期費用から除いております。サービスオフィスを利用しての進出時初期費用は、テナントオフィスに比べ10~20%程で収まります。

小規模テナントオフィス 参考layout

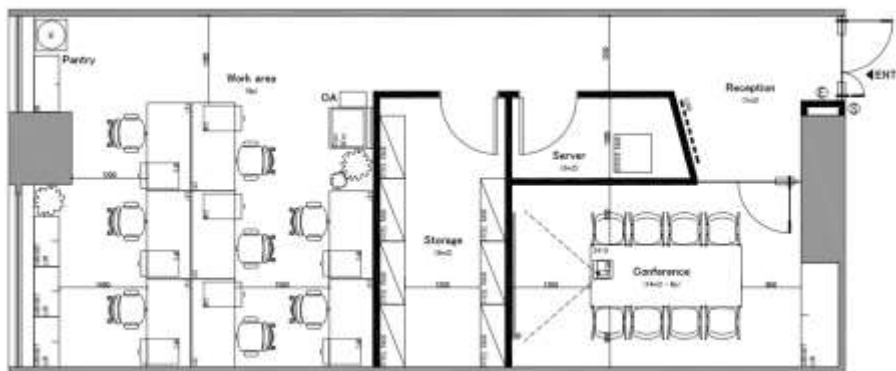
41 m²



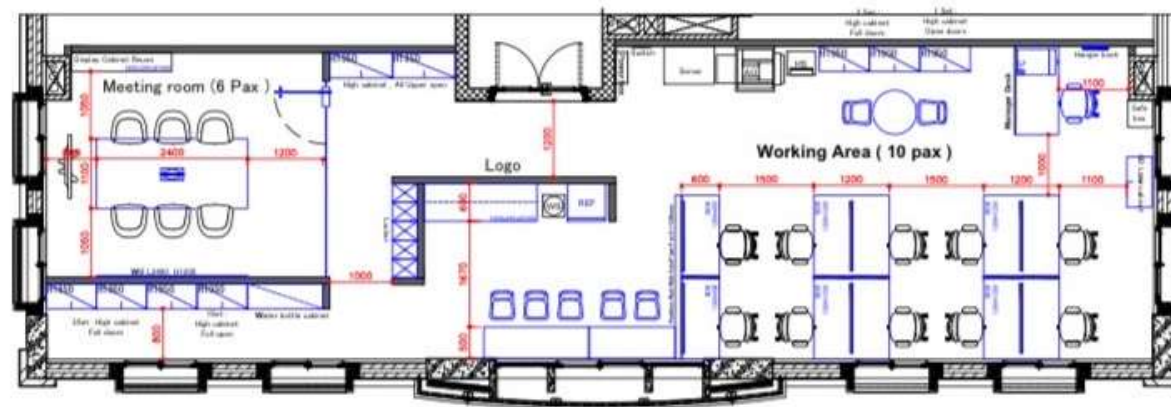
48 m²



72 m²



86 m²



※ 3~10名 エントランスあり、会議室ありの参考layout

まとめ

サービスオフィスはこんな方におすすめ

- 会社設立時
- 工場竣工前の準備期間
- 顧客訪問がメインとなる営業所
- 事業計画に不透明な部分があり、人員の増減も柔軟に対応が必要

※来客頻度、社内会議の頻度、事業の中長期計画を元に『サービスオフィスにするか、テナントオフィスにするか』をご検討下さい。
サービスオフィスでは会議室の事前予約が必要で急な対応時に会議室を利用できない可能性があり、会議室を無料で使えるのは5~10時間/月まで。等の制限がございます。

サービスオフィスとテナントオフィスでは、**初期費用が5~10倍変わります。**
テナントオフィスを検討の際には、オフィス開設時初期費用として
***40,000 ~ 60,000 USDの予算を検討いただきますと、選択肢のあるご検討が可能です。**

※*は日系内装業者を利用+消防申請が必要+セキュリティの担保されたネットワーク構築を行うとした場合の費用。
居抜き利用、全てLocalの安価製品で選定、最低限のネットワーク設備、ですと半額以下で開設ができる可能性もございます...が諸条件が揃うかは、その時の物件とのご縁次第です。

ベトナムでの進出の機会には、是非
お住いとオフィス検討と両方でお声掛けくださいませ。

お問い合わせ先：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

