

建設産業情報（最近の動向）

在外公館名 在ホーチミン日本国総領事館

記入日 2013年4月12日

1. 現地の建設工事に係る経済情報

資料名：『ホーチミン市統計局作成3月の「経済社会状況」、第II章、建設』：2013年第1四半期の同市における建設投資額は約284.76億ドン、前年同期比で5.8%増加、そのうち、国営による投資は僅か20億ドンで、投資全体の7.3%を占め前年同期比で2%増加、残りは非国営による投資であり、投資全体の84.3%を占め前年同期比で6.3%増加。外資系による投資は約22億ドンで、全体の7.8%を占め前年同期比で4.2%増加している。

URL：ホーチミン市統計局のHP、3ページ（越語のみ）

<http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/>

資料名：「4月10日、Savills VietNam・ホーチミン市支店（Savills）による、同市2013年第1四半期における建設産業状況の発表会でのブリーフ資料」

同社は、小売事業専用ショッピングセンター（SC）やスーパー等の分野及び、レンタル事務所ビル、ホテル、サービスアパート、買取アパート、一戸建て家の六つについて自社の研究情報を公開した。

Savillsによると、2013年第1四半期は、ホーチミン市での建設産業において、小売事業専用建物の供給は796,000㎡であり、前年同期比で14%増加。現在、同市には、百貨店が8件、商店街が8件、SCが21件、スーパーが64件及び卸売センターが3件ある。一方、この第1四半期に同市での小売業界から得た売り上げは約141兆ドン、前年同期比7.2%増加（インフラを除き）したが、「市場回復」とはまだ言えない。同社の予測によると、来年、ホーチミン市にはこの分野の新規建設物件は約1.3百万㎡が市場に参入した。

次に、オフィスビルに関しては、この第1四半期に、5件の新規建設物が完工され、市場に約26,800㎡の建設面積を供給した。5件のうち、4件はTan Binh区に位置され、C級建物（注）である。残りの1件はA級建物（注）で、1区に位置している。現在、同市に於けるオフィスビルは全部で約206件があり、1.3百万m²余りの建設面積を提供しており、前年同期比で8%増加。また、事務所のレンタル代は前年同期比で8%減価となったが、賃貸率は好調で（87%）前年同期比2%増加。一方、借り手側をみると、第1四半期に消費されたオフィスビルの総面積は約36,000㎡であり、最も消費量が多

いのはA級建物で、前年同期比で81%増加。最近市場の動向といえば、「古いビルから新しいビルへ」という傾向がある。

ホテルに関しては、2013年第1四半期に、ホテル3件が完工され、市場に300部屋が参入したことによって、業界の総数が89件に上り、11,800部屋を提供している。平均の賃貸率は75%だが、宿泊代は引き続き減価傾向にある。ベトナム来訪旅行者は最近減少しているが(-6%)、ホーチミン市来訪者は増加し、第1四半期には105万人が来て、ホテル業界への需要を高めた。なお、今年末には、ホテルの新規建設は4件(1・2・7区に位置)が完工される見込み。

買取アパートについては、現時点では、ホーチミン市におけるアパート総数は285件で8万5千戸余りが提供されており、第1四半期の、市場に参入した新規件数は5件で、約1500戸が提供された。不動産業を支援する政策(「公共住宅に転用」政策や優遇利息政策(年間6%)など)により、今後市場への期待ができるだろう。なお、最近の傾向とは、2ベッドルームのアパートで一戸の面積は広めのものから小さめのもの(60~85m²)が最も好まれている。

最後に、一戸建ての物件に関して、業界の中、一番変化が余りないと言われており、ホーチミン市全体の件数は300件弱である。また、この分野に於ける売買価格も大体安定している。

(注) 当地インターネット情報によると、不動産業界では、物件をA級：市場で最高品質の物件、B級：A級より低分類、少し老朽化しているが、高品質の管理と入居者を有する物件、C級：最も低分類、建築20年以上、建築構造や技術が時代遅れで改修工事が必要な物件に区分しているが、法律的な区分ではない。

2. 建設業制度、入札契約制度の改正動向

・ベトナム建設省は、2013年3月8日付の第02/2013/TT-BXD号通達を發布した。本通達は、投資ビジネスの建設案件の住宅や都市区等を公共住宅や公共施設等に変更できる詳細な手続き案内である。本通達は建設省のホームページにおいて閲覧可能。

(URL:http://moc.gov.vn/en/home?p_p_id=legalcontent_INSTANCE_2pBh&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&legalcontent_INSTANCE_2pBh_struts_action=%2Flegalcontent%2Fview&legalcontent_INSTANCE_2pBh_language=vi_VN&legalcontent_INSTANCE_2pBh_cmd=searchBasic&legalcontent_INSTANCE_2pBh_groupId=18&legalcontent_INSTANCE_2pBh_organizationid=&legalcontent_INSTANCE_2pBh_typedocid=32)

・3月13日、ベトナム中央銀行は、政府発2013年1月7日付の02/NQ-CP号決定に基づき、公共住宅の購入に関する優遇住宅ローンを実施する通達草案を公表した。これに関して、3月14日付けVnEconomy紙(電子版)の記事によると、本通達を実施されれば、30兆ドン(約480億ドル)の優遇信用(10年間ローン・最初の3年間の利息は6%)とのこと。詳しくは、政府、そして、中央銀及び新聞社のホームページに参照。

(URL:http://www.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=509&_page=1&mode=detail&document_id=165336 (政府決定)
http://www.sbv.gov.vn/wps/portal/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gDFxNLczdTEwMLQ1dLA09_X-AYNcAQ3dvM_2CbEdFAJMt4o!/?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/sbv_vn/sbv_vn/vn.sbv.forum/vn.sbv.forum.proplem/fdd2ee804edf74039390df0bad661be7 (中央銀 通達草案)
<http://vneconomy.vn/20130314122215231P0C6/30000-tv-dong-cho-vay-mua-nha-lai-suat-6.htm> (新聞記事)

3. 報道情報

	タイトル、概要	日付/掲載紙	添付
1	<p>ホーチミン市、交通運輸局 チャン・テー・キー副局長は、2011～15年で、同市によるインフラ整備事業に掛かる投資総額は約110億USDと予測されるが、市の予算は20%しかなく、民間企業からの投資を誘致するのは緊急のニーズであると述べた。また、ホーチミン市インフラ投資株式会社(CII) グエン・マイ・バオ・チャム副社長は、これまで、インフラ整備事業においては、CIIはBOT方式で日系企業と協力例がないところ、今後は、日系企業との連携が望ましいと述べた。ちなみに、CIIのTram副社長は、今から5年の間でCIIは交通インフラ整備事業及び上下水処理事業に絞り投資する予定であるので、越資本51%、日本資本49%が望ましいと述べた。(投資件数は6件で、資金は最低23兆ドン)。</p>	<p>2013/3/15 Vnexpress 電子紙 【越語】</p>	<p>あり(なし)</p>
2	<p>ホーチミン市人民委員会は、民営化式で投資されたインフラ整備事業を高く評価した。現在、交通インフラ整備といえ、ODAの資本の他に、民営投資資本の比重が大きい。過去10年間で、同市では様々なインフラ整備事業が民間企業の投資対象となり、市のインフラ開発の課題を解決するのみならず、国営企業や専門家等は新しい技術を習得でき、社会的に大きな貢献をした。代表的な事業としては、アメリカの越橋により投資されたダーフオック(Da Phuoc)ゴミ処理場があり、1日平均約6千トンのゴミの処理可能でゴミ処理地区の半分のゴミを処理している。また、外資系のビンアン(Binh An)BOT上水処理場(平均効率は10万m³/日)及びその他のベトナム民間企業の上水処理場では、市に20%以上の水道を提供している。その他、最近市のシンボルにもなったフーミー(Phu My)橋(7区と2区を結ぶ)については、Phu My BOT会社により、3兆ド</p>	<p>2013/3/22・23 サイゴン解放紙 第1期と第2期に渡り掲載 (第3面) 【越語】</p>	<p>あり(なし)</p>

	<p>ンが投資された。この交通インフラ開発分野には、最もよく投資されているのはホーチミン市インフラ投資株式会社（CII）であり、市の東部に於ける交通インフラの大部分は CII により投資されたラックチエック（Rach Chiec）橋やハノイ（HaNoi）高速道路等がある。</p> <p>一方、民間企業からの出資を誘致するには、ホーチミン市は多数の政策を改善すべきとの指摘を受けている。経済大学・フルブライト教育プログラムのヴー・タイン・トゥー・アイン博士によると、インフラ整備事業に於ける資金が大であるため、企業から出資される巨大な金額に相当する利益の見込みはない案件だと、投資誘致できないだろう。また、企業は、「利益」を優先するので、投資後の資金回収（BOT 式）方法は様々だが、地域当局からの支援や世論の理解が必要となっている。</p>		
3	<p>チュオン・チュン・キエン・ホーチミン市計画建築局中心地区管理室長によれば、3月20日、ホーチミン市人民委員会は、都市計画・建築局により提案された同市1区に位置している「23-9公園」の整備計画案を承認し、更に、本公園に設置される「新市民劇場」及び「南部抵抗戦争記念碑」の建設に関する設計を展開するよう指示した。なお、一部の市民及び専門家らは、マスコミで本計画に対し、設置場所は不適切等と批判し、トゥーティエム新都市区に設置しようなどと呼びかけている。しかし、これに対し、都市計画建築局は提案通り進め、今後、当該設計の国際コンテストを実施すると、発言した。</p>	<p>2013/3/22 Vnexpress 電子紙</p> <p>2013/3/19 Tuoi Tre 紙 第9面</p> <p>2013/4/1 LaoDong 紙 第5面</p> <p>2013/4/4 Thanh Nien 紙 第14面 【越語】</p>	ありなし
4	<p>トゥーティエム(Thu Thiem) 新都市区管理委員会主催「Thu Thiem 新都市区への投資促進」セミナー 参加者募集（5月8日開催予定。）。詳しくは下記 HP にて参照。（英語版あり） http://www.thuthiem.hochiminhcity.gov.vn/web/english/home</p>	【英語】	ありなし

4. その他我が国建設業界にとって参考となりうる最近の動向（報道情報以外）

特になし。