

## 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10月25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9月の経済社会状況』第2章1節，投資資本：2013年9ヶ月の同市における社会資本建設及び大きなリニューアル建設投資総額は約104兆ドン弱，年間計画の48.5%を達成，前年同期比で3.3%増加（前年同期の成長率は8.9%で年間計画の57.8%を達成）。ホーチミン市予算による投資は約12兆ドン弱，このうち，市レベルで歳出された金額は約6.5兆ドンで投資額全体の約55%，・区または県レベルで歳出された金額は5.3兆ドンで約45%を占める。今月における主な建設事業は交通インフラ整備事業である。

URL：ホーチミン市統計局のHP、3&4 ページ（越語のみ）

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

**資料名：**「10月8日、Savills VietNam・ホーチミン市支店（Savills）による、同市2013年第3四半期（2013年Q3）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、レンタル事務所用ビル，ホテル，サービスアパート，買取アパート，一戸建て家屋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3四半期は、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783,000㎡であり、2013年第2四半期と比べ1%増（『Coop.Xtraplus』の開設）。現在、同市には、百貨店が8件、商店街が8件、SCが19件、スーパーが66件及び卸売場が3件ある。一方、市場の動向については、2013年第2四半期と比べれば若干減少傾向にあり、小売専用面積の貸出し価格も効率も2～3%減。本年9ヶ月までの売り上げ総額は約441兆ドンであり、前年同期比で8.7%増（インフレを除く）。ちなみに、今年の成長率は過去より良い方（2012年第3四半期は8.2%，2011年第3四半期は8.1%）だが、主に贅沢品であり生活必需品は、回復が遅い。デパートにおける贅沢の品物の売り上げはしばらく低迷の状況が維持されるが、デパートの中級品やスーパーの品物は売れ行きが良い。小売用面積の立地については、大半（56%）は市内、27%は郊外、残りの17%は中心部である。

次に、オフィスビルに関しては、2013年第3四半期に、3件の新規建設物件（C級2件・B級1件）が完成し、市場に約30,800㎡建設面積を供給し、前年同期比で9%増。市場全体のレンタル代は3%減だが、貸出し率は好調である（88%、家賃は平均1㎡当り50万ドン）。ちなみに、最も好調なのはB級オフィスビルであり、9割は貸出しできる。一方、借り手側をみると、本年9ヶ月では、消費されたオフィスビルの総面積は約42,800㎡であり、前年同期比で40%増。特に、C級及びB級建物の消費が好調で、前期比でそれぞれの増加率は181%と102%。引き続き、中心部における消費率は郊外よりも81%高い(27,700㎡)。

ホテルに関しては、2013年第3四半期の市場に参入した新たなホテルの部屋は、星4つのホテルの増設で95部屋及び、1区に位置されている星3つホテルの新建設ができたので、19件のホテルから12,100部屋を供給され、前年同期比で5%増。しかし、2013年第2四半期及び第3四半期は最も観光客が少ない時期であり（第3四半期ではホーチミン市を訪問した外国客数は約892,540人で前年同期比1%減）、ホーチミン市は他の都市（ニャチャン、ダナンなど）との競争が激しくなるに伴って、ホテルの宿泊代は過去4年間で最も低くなっており、平均一泊当り1,746,000ドン。2013年第4四半期から2016年まで、ホテル新建設案件12件があり、市場へ5,500部屋余りを供給すると予測される。

サービスアパートについては、この3四半期では、市場に参入した物件がC級2件で、114戸が追加され、市場全体に70件（3,946戸）があり、前年同期比で19%増。しかし、平均家賃は2012年第3四半期からと比べればほとんど変わらず、80~120㎡のアパートに対する家賃は月当たり39,800,000ドン。貸出し率については、B級アパートしか増加していない（前期比4%増）、A級は横ばいで、C級は3%減。ちなみに、サービスアパートの借り手は主にアジア諸国からの専門家（2013年9ヶ月までの外資系投資の国別で見れば、6割は日本、シンガポール、韓国、マレーシアからの投資）である。

買取アパートに関しては、2011年第3四半期から2013年第3四半期に至る、市場の売買の増加率は最も高く52%を達成し、前年同期比で4%増。主な売買ケースはC級アパートの売買で、買取り価格は12,000,000~17,000,000ドン/㎡。一方、貯金の利息は引き下がる傾向にあり、現在は7%であるのに対し、アパートのレンタルによる利益も4~6%であるため、投資家にとっては、買取アパートのレンタルは投資の代替方法の一つである。

最後に、一戸建ての物件に関しては、別荘なら、ホーチミン市第7区に最も集中しており、タウンハウスなら、第2区、第9区に多くある。別荘とタウンハウスの売買の動向は前期より増加する傾向にあり、在庫整理のため、以前

に売却価格が高かった案件も大いに引き下げられた。一方、買い手の好みはやはり第 7 区のフーミフン新都市区に位置されている別荘やタウンハウスである（市場の売却された割合の 83%を占めている）。

## 2. 建設業制度、入札契約制度の改正動向

特になし。

## 3. 報道情報

	タイトル、概要	日付/掲載紙	添付
1	<p>9月10日、Dong Thap 省, Lap Vo 県における『Vam Cong』橋建設工事が着工された。本建設工事は、メコンデルタ地域にとっては重要な建設計画の一つであり、メコン中心部とその他の各地を接続する上、西南部における経済発展・安全確保事業（幹線道路整備, Long An・Dong Thap・Can Tho 及び An Giang 省経緯の 78km の道路）にも貢献する計画である。</p> <p>『Vam Cong』橋は、Dong Thap 省 Lap Vo 県と Can Tho 市 Thot Not 区を結び、現在の『Vam Cong』フェリー場から『Hau』河（メコン河）の下流へ約 2.5km 離れており、『Can Tho』橋までは約 45km の地点に位置され、橋の全長は 2,100m 及び 4 車線（24.5m）であり、工事請負金額は約 212.27 百万米ドル、工程は 48 ヶ月。</p> <p>Duong Tuan Minh 氏、「Cuu Long 交通インフラ管理・投資開発会社」（本件工事の持主）社長によれば、ADB 銀、豪州政府、韓国政府及びベトナムの予算で本件工事は施工され、9月5日に、『GS E&amp;C』及び『HANSHIN E&amp;C』（韓国）との工事請負契約が締結された。</p> <p>着工式典に出席したズン相は、交通運輸省・Dong Thap 省・Can Tho 市などの関係者に対し、本件工事を施工する際に、ベトナムの法律を厳守し、工事における品質から現場での安全確保まで、よく注意した上で、工程通り完成するよう要請する旨を述べた。また、メコンデルタ各地にも各自で積極的にインフラ整備、特に交通運輸インフラへの投資誘致を促進するとともに、新農村開発事業（越名：『Chương trình Xây dựng Nông thôn mới』）を行い、現地の</p>	2013/9/11 入札紙 【越語】	あり <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">なし</span>

	人々へ豊かな生活を与えられるよう指導した。		
2	<p>9月18日、DAT XANH GROUP (DXG) は、ベトナム不動産市場初の電子商取引サイト『123muanha.vn』を公布した。当サイトでは、ベトナム全国の各不動産案件に関する詳細な情報を提供する他、顧客はサイトにアクセス、不動産購入の申し込み等はサイトにて申請可能。なお、初期には DXG により投資または仲介される不動産案件のみの掲載となる。</p> <p>DXG は、設立以来 10 年間を経て、不動産開発分野によく努力していた結果により、多くの顧客の関心を得ることになった。今般、DXG に所属『123muanha.com』を開設した目的は、お客さんに対するサービス向上とともに、市場のニーズに対応し、会社の正しい経営戦略を公表すること。</p> <p>DXG のこのサイトを開設したことによって、不動産業界の活動に対する利便性を与えると認められ、ホーチミン市不動産協会に表彰された。また Do Thi Loan ホーチミン市不動産協会副会長は、「この事業を始められたことによって、今後業界の新たな活動の方針になるだろう。このサイトの運営は成功できれば、今後その他の企業のモデルになれる。」旨を述べた。</p> <p>URL: <a href="http://123muanha.vn/realestate/default.aspx">http://123muanha.vn/realestate/default.aspx</a> (越語)</p>	2013/10/7 不動産投資誌【越語】	あり <b>な</b> し
2	<p>不動産市場関係者は、10月10日付の『不動産投資誌』によれば、ホーチミン市中心部と東部（第2・9・Thu Duc区）を接続するためのインフラ整備によって、東部における不動産市場を動かせると期待。10月10日付の『入札紙』にも「第2サイゴン橋の竣工によってホーチミン市東部を発展させる」と掲載された。</p> <p>ホーチミン市東部における最も重要な入口である「ハノイ道路」の向上とともに、2年間弱の「第2サイゴン橋」建設工事の竣工によって、東部・中心部間交通は一層便利になり、ラッシュアワーの交通渋滞を解決できるように期待されている。インフラ整備の完成に伴い、第2・9・Thu Duc区における不動産開発案件の売却も一層進められ、例えば、『Thao Dien Pearl』、『Tropic Garden』、『The Vista』、『The Estella』、『Imperia An Phu』、『Cantavil Premier』</p>	2013/10/10 不動産投資誌及び、 2013/10/15 入札紙 【越語】	あり <b>な</b> し

<p>などの案件では、ほとんど売り切れた。</p> <p>他方、9月末には、4年間の12車線の「Tan Son Nhat-Binh Loi-Vanh dai ngoai」道路建設工事の交通開通によって、東部への交通量が拡大でき、特に市内の「Phu Nhuan・Tan Binh・Go Vap・Binh Thanh」から「Thu Duc」への移動はより便利になってきた。従って、同線を通る「4S Riverside Linh Dong」や「SunView Town」等の不動産案件へ良好な影響を与えている。</p> <p>これに加え、「ハノイ道路」に平行している工事中の「メトロ一号線」にも期待され、メトロができたことによって、ホーチミン市と近隣街である「Bien Hoa」, 「Dong Nai」との交通はより便利になるに伴い、ホーチミンを離れている場所での格安アパート開発分野は今後発展する見込みがある。</p> <p>また、東部各区における区内交通も徐々に整備されてきて、発展が遅れてきた第9区等でも、最近地価が値上がり傾向にある。例えば、「Khang An 新都市区」案件における地価は1㎡当り9.5百万ドン（約452USD/㎡）。「Minh Son 新都市区」案件における地価は1㎡当り12.3～12.8百万ドン（約586～609USD/㎡）。一方、一戸建ての敷地売却分野は改善されているだけでなく、アパート開発も交通整備からのよい影響を受けており、『The Eastern』（越・韓連帯事業）では、アパートにおける部屋面積は59～111㎡で、売却価格は10～18億ドン（VAT税込み）（約48～86千米ドル弱）。</p> <p>ホーチミン市不動産業界のみならず、ビエンホア・ドンナイ・ロンタン不動産業界もホーチミン市業界と同様に、近い将来に完成する「Long Thanh-Dau Giay」高速道路に期待している。</p>		
--	--	--

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）

<p>特になし。</p>
--------------