

- タイトル : ベトナム不動産市場の需給関係に影響を与える要因及び今後の見通し
- 掲載月 : 2015年2月
- 国・地域名 : ベトナム
- 情報提供者: Viet Economic Research & Advisory Corporation

## 需給関係に影響を与える要因

### 1、住宅法改正案を可決、外国人の住宅購入条件を緩和

国会は2014年11月25日、住宅法改正案を可決した。これによりベトナムへの入国を許可された外国人は、今後、国防・安全保障に関わる地域を除いて、集合住宅や戸建て住宅を購入することができるようになる。

国会常務委員会によると、住宅の購入・所有条件の緩和と対象者の拡大は、外国投資の誘致に有利であり、政府の国際社会への参入方針に適うものだという。国防・安全保障面での懸念については、◇国防・安全保障に関わる地域を除く物件のみが対象であること、◇所有期間を50年に制限していること、◇購入・所有できる割合を制限していることなどの厳しい規定があり、問題ないとしている。

ベトナムで住宅を所有できる外国の組織・個人は、◇ベトナムの法律に従って住宅案件に投資する組織・個人、◇外資系企業や外国企業の駐在員事務所等、◇入国を許可された個人である。

ただし、外国の組織・個人が購入できるのは、集合住宅1棟につき全戸数の30%以下、テラスハウス・戸建て住宅の場合は1街区につき250戸以下に制限されている。なお、ベトナム人配偶者を有する外国人については、ベトナム人と同等の権利が与えられている。

### 2、債権回収公社(VAMC)の資本金を増強

不良債権処理を目的として2013年7月に設立されたベトナム国家銀行(中央銀行)傘下の債権回収公社(VAMC)によると、同社はこれまでに100兆VND余りの不良債権を買い取ったという。2014年に買い取った金額は約65兆VNDで、処分・回収できた金額は4兆VNDとなっている。

VAMCの不良債権処理が商業銀行各行の財務再編を後押しして、不動産向けも含む貸付の成長を促し、ひいては不動産市場の回復につながると期待されている。だが、不良債権の大半は不動産が担保となっており、不良債権処理に当たって担保資産の不動産を処分しなければならないが、これらを効率的に処分するための仕組みがまだ確保されていないため、不良債権処理がかなり遅れているのが現状だ。

なお、中央銀行は不良債権処理のスピードを加速化させるべく、VAMCの資本金を現行の5000億VNDから2兆VNDに増強するよう政府に提案している。

### 3、低所得者向け住宅開発・購入向けの低利融資枠30兆VNDの実行を強化

政府は2014年8月、不良債権処理及び市場・生産活動支援を目的とする政令を公布し、2013年6月から始動した低所得者向け住宅開発・購入向けの低利融資枠30兆VNDから貸付を受けた個人・世帯の返済期限を、従来の10年から15年へと延長した。

また、公務員や政治・社会団体職員などの低所得者が住宅を購入する場合についても、以前は面積 70m<sup>2</sup> 以下、1m<sup>2</sup> 当たり 1500 万 VND 以下であることが同融資の条件となっていたが、販売契約額 1 件当たり 10 億 5000 万 VND 以下へと変更された。

なお、建設省傘下の住宅・不動産市場管理局によると、2014 年 11 月 30 日時点で商業銀行各行が融資を約束した金額は 8 兆 8000 億 VND で、融資枠全体の 29.3%を占めており、このうち◇物件購入者向け:4 兆 4160 億 VND(1 万 0373 件)、◇開発業者向け:4 兆 3754 億 VND(33 件)となっている。なお、融資枠全体の 14.5%にあたる 4 兆 3640 億 VND が既に実行されている。

#### 4、規制緩和で不動産向け貸出急増の見通し、商銀は積極的に融資売り込み

更に、中央銀行により発出された金融機関の安全性・健全性の向上を目的とした通達第 36 号/2014/TT-NHNN(2015 年 2 月 1 日に発効)には、不動産向け貸出を後押する幾つかの条項が盛り込まれている。

例えば、商業銀行における中長期貸付に充当される短期預金の比率の上限を現行の 30%から 60%に引き上げること、自己資本比率(CAR)の算出時に用いられる不動産向け貸出に対するリスク係数を現行の 250%から 150%に引き下げること、などが挙げられる。

ベトナムでは、2011 年に不動産市場がバブル期を迎え、物件価格が高騰して国民の正常な生活を脅かしたため、中央銀行はマクロ経済安定化に向けた対策を相次いで打ち出し、不動産向け貸出割合の縮小に注力した。これにより、不動産向け貸付金利は年 20~24%まで上昇。不動産市場は一気に冷え込み、これまで低迷状態が続いてきた。

物件価格が手ごろな水準にまで低下している現在、以前のような投資目的ではなく、居住目的の住宅購入希望者が増加し、市場は回復に向かっている。こうした中で、中央銀行が打ち出した低所得者向け住宅購入の支援を目的とする 30 兆 VND の融資枠が功を奏しており、同融資枠に参画していない商業銀行各行も不動産向け貸出を強化する動きがある。

物件価格が若い年齢層でも購入できる水準に低下している中、多くの商業銀行は住宅をまだ所有していない若い夫婦をターゲットに売り込み、毎月の家賃と同じ程度の金額でマイホームを購入できるよう、貸付金利を手ごろな水準に設定する戦略を取っている。

#### 5、不動産投資信託

ベトナムでは 2012 年、政令第 58 号/2012/ND-CP の公布により、不動産投資信託(Real Estate Investment Trust=REIT)の設立・運営に関する規定が初めて法律化された。同政令をガイダンスする財政省の通達第 228 号/2012/TT-BTC のルール適用により、2013 年 7 月 1 日から国内での REIT 設立が可能になった。

これにより、ベトナム版 REIT は公募ファンド、または証券投資信託株式会社のどちらかの形態を取らねばならない。なお、設立から 30 日以内に証券取引所へ上場することも義務付けられている。

REIT のポートフォリオは、定款及び目論見書で定められた目標及び投資方針に基づき、◇不動産、◇上場・未上場株式及び上場・未上場債券などの資産、◇預金、◇受取手形などの有価証券、◇国債・地方債・政府保証付き社債、などから構成されるが、ファンドの純資産(NAV)のうち、不動産が 65%以上を占めなければならない。また、年度利益の最低 90%を配当支払に充てなければならないと規定されている。

REIT を運営するファンド運用会社は、それが如何なる方式であっても、当該 REIT 以外の個人・法人の債務返済や保証のために、当該 REIT の資産を使用してはならない。また、公的機関及び軍隊は REIT に出資してはならない。金融機関、保険会社、証券投資会社、政府全額出資の有限会社が REIT に出資する場合、自らが属する分野の規定を遵守した上で出資を行うものとする。

REIT の設立により、案件開発向けの資金調達における商業銀行への依存緩和、物件運営の効率化、物件販売・案件譲渡の迅速化が可能となり、不動産市場の再編につながる仕組みとなることが期待されているが、REIT に対する税金優遇策が欠如していることから、通達第 228 号/2012/TT-BTC が発効してから 1 年半経過した現在も、REIT はまだ一つも設立されていない。

## 今後の見通し

### 不動産市場、15 年末まで困難な状況続く—販売回復も供給増で

ベトナム不動産協会(Vietnam Real Estate Association=VNREA)によると、不動産市場に回復の兆しが見えているものの、2015 年末までは困難な状況が続くと予測されている。VNREA の報告によると、ホーチミン市及びハノイ市で建設中の案件が完成すれば、今後市場へ数多くの新築マンションが供給される見込みだ。また、2014 年第 4 四半期は、低価格帯物件を中心とするマンション案件の着工が相次いでいる。

ホーチミン市では 2014 年末までに数多くのマンション案件の販売が開始されている。特に供給戸数が多いのは、◇ビンググループ(Vingroup)の高級マンション案件「ビンホーム・セントラルパーク(Vinhomes Central Park)」(ビンタイン区):1 万戸、◇ノバランドグループ(Novaland Group)の 9 案件:数千戸、◇フーミーフン不動産(Phu My Hung Real)の「シーニック・バレー(Scenic Valley)」(7 区):400 戸などとなっている。

また、ある不動産取引会社の予測によると、2015 年中にハノイ市場で供給される新築マンション戸数は 7000 戸に上る。このうち、ビンググループの高級マンション案件「ビンホーム・グエンチータイン(Vinhomes Nguyen Chi Thanh)」及びバンフー投資(Van Phu Invest)の高級マンション案件「ホームシティ(Home City)」の 2 案件だけで、合わせて 1378 戸となっている。

VNREA によると、不動産市場は回復しつつあるものの、不動産企業の経営状況はまだ困難な状況にあり、特に銀行からの借入れで苦勞しているという。殆どの企業は年 13%の高い金利で借入れており、低所得者向け住宅購入支援を目的とした 30 兆 VND 以外にこれといった支援策が実施されていないのが現状だ。

建設省によると、ハノイ市の 2014 年第 3 四半期における売却戸数は 2500 戸で、前期比で+2%増加した。また、販売価格が若干上昇しており、一部案件では販売価格を+15~16%も引き上げた例もある。販売状況が回復してきているが、在庫率は未だ高い水準にある。ホーチミン市における新築マンションの在庫量は 8600 戸となっている。

なお、2014 年 10 月末時点の貸付成長率は前年末比で+7.9%に達した。このうち、不動産分野への貸付金残高は+12.0%増加している。目先では困難な状況が続くが、物件価格が低下している中で、各銀行が不動産分野に対して積極的に貸付けていることを受け、不動産向け貸出は今後大幅に拡大し、不動産市場が着実に回復していくものと期待されている。

## 直近の動き:不動産在庫額、前年末比▲17.62%減—ハノイ市は▲25.32%減

建設省によると、2014年11月20日時点における全国の不動産在庫額は77兆8110億VNDで、2014年10月20日時点に比べて▲3.4%減、前年末比で▲17.62%減、前年第1四半期末比では▲39.47%減となった。

在庫額の内訳は、マンションの在庫額が24兆1140億VND、低層住宅の在庫額が21兆3440億VND、住宅用地の在庫額が27兆8080億VND、分譲地の在庫額が4兆5450億VNDとなっている。

2014年11月20日時点におけるハノイ市の不動産在庫額は9兆6860億VNDで、2014年10月20日時点に比べて▲2.27%減、前年末比で▲25.32%減、前年第1四半期末比では▲43.22%減だった。このうち、マンション在庫額が2兆1360億VND、低層住宅の在庫額が7兆5500億VNDとなっている。

一方、ホーチミン市の不動産在庫額は14兆9110億VNDで、2014年10月20日時点に比べて▲2.65%減、前年末比で▲14.64%減、前年第1四半期比では▲48.12%の減少。このうち、マンション在庫額が11兆2670億VND、低層住宅が2兆0040億VND、住宅用地は1兆2030億VND、分譲地が4370億VNDとなっている。

以上

---

※利用者が本資料のコンテンツ、または本資料からリンクされているウェブサイトを利用したことで発生したトラブルや損害について、情報提供者は一切責任を負いませんのでご了承ください。

本記事の無断の転載、掲示板への掲載等は禁止いたします。

---

※ 本提供情報の著作権は国土交通省に帰属し、その他情報の取扱いについては、国土交通省ウェブサイトの「リンク・著作権・免責事項」(<http://www.mlit.go.jp/link.html>)に拠るものとする。