

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 2014年7月28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6月の経済社会状況』, 第V章, 投資資本, 第1節, 建設投資』

2014年6ヶ月間の同市における建設投資総額は約60兆ドン強, 前年同期比で3.2%増加(前年同期の成長率は3.1%)。そのうち, 社会資本整備への投資は52兆ドン強で, 年間計画の22.2%が達成でき, 前年同期比で3.2%増加。本年6ヶ月間の成長率は前年同期より少し上回るが, 消費市場の低迷で企業の投資が控えられ, 低いままになっている。

ODA案件の実施について, 第1期の計画では39件あり, 投資総額は4兆ドンである。2014年の6ヶ月間では1.7兆ドン強が支出され, 計画の43.8%を達成, 前年同期比で60.3%増。

URL : ホーチミン市統計局のHP, 6ページ(越語のみ)

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

資料名：「7月10日、Savills Viet Nam・ホーチミン市支店による, 同市2014年前半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6つについて自社の研究情報を公開した。「買取アパート」について, Savillsによると, 2014年前半, ホーチミン市での買取アパート市場において, 新規案件11件及び売り出し中の案件8件があり, 合計3,820戸が発売された。この販売総数は, 2011年前半以来, 最高の数字となった。なお, 市場全体の総数は約15,100戸である。一方, 2014年前半において購入された買取アパートの総数は2,500戸であり, 四半期で60%増で, 年間で115%増。販売総数の中, 7割はC級アパート, そして, 第2区及び第7区での販売数は, 引き続き市場で1位(46%)となり, 次は, Go Vap区, Tan Phu区, Binh Tan区及びThu Duc区(34%)である。

なお, 各銀行からの住宅ローンや, デベロッパーの柔軟な支払い方法(B級・

C級アパートのみ)によって、アパート購入が促進された。さらに、銀行利息が減少されたことによって、貯金するよりも、家賃の年間利息が4~6%となるアパートに投資したほうが利益になる。

資料名：「2014年5月29日付け『サイゴン経済タイムズ』誌の『不動産市場』付録、6・7ページ、『お金は不動産に流入し続ける』」

5月中旬、Hung Thinhグループは、在ホーチミン米国総領事館 Le Thanh An 元総領事に、Hung Thinhグループの国際関係顧問への就任を依頼するとともに、有名な司会者である Nguyen Cao Ky Duyen に、同グループのブランド（商標）大使を委任した。Hung Thinhグループは、この2人の有名人を通して、多くの越橋に Hung Thinhグループの不動産を紹介することに期待している。これまで、Hung Thinhグループが自己開発案件と別に、他のデベロッパーの開発途中の案件を買取し、改めて Hung Thinhグループ案件として開発する戦略が明らかにされた（不動産のM/A事業）。

2年前に、Hung Thinhグループは、開発途中の「Kim Tam Hai」アパート案件（ホーチミン市第12区）を買取った後で（契約額は400億ドン）、残りの80戸をすぐに完売させた。これと同様に、Hung Thinhグループは、「91Pham Van Hai」案件や「Harmona」案件（同市 Tan Binh 区）、「Nguyen Thuong Hien」案件（同市 Go Vap 区）なども買い取った。最近、買い取った案件は「8X Dam Sen」及び「Nguyen Quyen」だった。

不動産市場のM/Aブームに乗り、Hung Thinhグループと同様に Dat Xanhグループも、開発途中の案件を買取している。Dat Xanhは、太平洋不動産・インフラ開発株式会社（PPI）と協力し、「Water Garden」案件（ホーチミン市 Thu Duc 区）を引き続き開発した。Dat Xanhグループ、とPPI社両方ともに、この協力による更なる投資の効果に期待している。Dat Xanhグループによれば、南部不動産市場には、開発の潜在力はまだまだあるので、財政力が弱い投資家と協力し、共に案件を開発し、より付加価値を出させるという戦略をとっている。Dat Xanhグループの Luong Tri Thin 代表取締役は、同社の営業目標は、年間平均販売総数約4,000件であると述べた。

他には、Hoang Anh Gia Laiグループは、Kien A社に、「Phu Hoang Anh」案件（第2期・ホーチミン市 Nha Be 県）を売却、別の投資家に「Thanh Binh」案件（ホーチミン市第7区）も売却した。それから、Him Lam社も、An Phu 不動産投資株式会社からの35Haの案件を買取った（契約額は1兆ドン）。

不動産専門家によると、2014年には多くのビジネス交渉が成功したため、現在は、まさに資本を有する投資家のM/Aのチャンスだという。CBRE ベトナムによれば、2013年には不動産市場が低迷していたが、本年前半、若干の投資家

が不動産市場に対する投資計画を公表した。また、Savills ベトナムによると、本年3ヶ月間で市場が1,600件の取引数となり、この3年間で最も高い件数となった。建設省 Nguyen Tran Nam 次官は、市場が回復してきており、本当に需要を持っている客からの関心を引きつけ、取引数を増加させていると述べた。

資料名：「2014年6月9日付け『不動産投資』誌、12ページ、『ベトナム不動産は外資を引き寄せている』」

Neil MacGregor Savills ベトナム社長は、ベトナム不動産市場はもう景気の底を越えて回復してきていると述べた。特に、ホーチミン市でのオフィス用ビル及び住居用ビルにおいて、需給のバランスが段々取れてきており、価格はまだ上がっていないが、本年後半及び来年前半には市場がより明るくなると期待している。

ベトナムは景気の底となっている一方、アジア他の国は景気の頂点であり、数年後に下がってくる可能性がある。そのため、市場の回復を活かしたい外資がベトナムに引き寄せられている。Savills ベトナムによると、ベトナムはASEAN市場の焦点となり、日本やシンガポール、韓国などの外資系からの投資を誘致している。そして、Savills ベトナムの多数の顧客は、現在ベトナムに長期的な住宅開発事業を投資している。

Neil MacGregor Savills ベトナム社長と同様に、Marc Townsend CBRE ベトナム社長も、市場が低迷期から回復期に転換されており、日本、シンガポール、韓国の外資系デベロッパーが、ベトナム市場に投資していることを評価している。本年前半、数多くの外資系案件が展開された。「Sun Wah Vietnam Real Estate Limited」(香港)によるホーチミン市 Binh Thanh 区 22 坊における住宅団地開発案件(投資総額は200百万米ドル強)や、「Rose Rock グループ」(米)と「Vung Ro 石油会社」(越)の連携による Phu Yen 省 Vung Ro 湾におけるリゾート開発案件(投資総額は約25億米ドル)、「Igal Ahouvi」(Israel)による Khanh Hoa 省 Cam Ranh 湾における『Alma』リゾート開発案件(投資総額は約300百万米ドル・M/A 案件)、「State Development - Moscow」(露)による Khanh Hoa 省における「Cam Ranh Flowers」リゾート開発案件(投資総額は約1.89兆ドン)などである。さらに、国家住宅建設株式会社(N.H.O)も、TAG 株式会社と NIBC Investment の連携、ベトナムの7市・省における住宅開発案件14件を公表した(対象地は、ホーチミン市・ハノイ・ダナン・ビンズオン・フエ・クアンガイ及びアンザン; 投資総額は約10億米ドル)。Lawrence Thaw N.H.O 会長によると、これから10年間で、N.H.O はベトナム建設省に10万戸の住宅建設を約束したと述べた。

資料名：「2014年6月12日付け『サイゴン経済タイムズ』誌の『不動産市場』付録、6・7ページ、『社会インフラは不動産を支える』」

社会インフラ整備により不動産市場が改善されている。ホーチミン市東部（第9区・Thu Duc区）における各不動産物件は、インフラ案件により最も利益を受けている。最近数年で様々な重要な交通インフラ整備事業が完了した。例えば、「Ho Chi Minh・Long Thanh・Dau Giay」高速道路や、ハノイハイウェイの拡張工事、第2サイゴン橋、「Rach Chiec」橋、第2ドンナイ橋、第2ビンチュエウ橋、「Phu My」橋、「Pham Van Dong」大通り、東西ハイウェイ、トゥーティエム・トンネルなどである。数年後、この交通網に加え、「Ben Thanh・Suoi Tien」地下鉄（メトロ1号）や、第2・3環状線なども完成する。これまで、ホーチミン市の郊外だった地域は、中心部により近くなり、短時間で「郊外・中心部」間の移動ができるようになり、郊外の各不動産物件の付加価値が高くなる。低所得の人々は、市内よりも広い空間を有する郊外の不動産案件に多くの関心を有している。

具体的な例を挙げると、「Pham Van Dong」大通りの開通によって、国道13号線やタンソンニャット飛行場への交通渋滞が緩和され、Sacomrealの「Arista Villas」（Thu Duc区）での売上高が増えることを期待。そして、ハノイハイウェイの拡張、「Ho Chi Minh・Long Thanh・Dau Giay」高速道路の一部開通、更に今後のメトロ1号の完成によって、Hung Viet及びKRDF03の「The Eastern」（第9区）も期待されている（市内までは15分間のみ）。これらと同様に、Khang Dienの「Mega Residence」も、発売3ヵ月後、全体160戸のうち、120戸が売れた。

ホーチミン市だけではなく、近隣都市のビンズオンやドンナイなどにおいても、不動産市場が順調。例えば、「Ho Chi Minh・Long Thanh・Dau Giay」高速道路の付近の「Dau Giay Center City」（投資家：Kim Oanh；於：Dong Na、Dau Giay）やGuocoLand（シンガポール）の「The Canary」（於：Binh Duong, Thuan An）など。更に、2014年11月に、「The Canary」における「Aeon Mall」の開店予定もあり顧客からより関心を得ている。GuocoLandの会長は、本案件は、ホーチミン市とビンズオン省新都市の丁度真ん中に位置され、今後この2つの都市間での交通網が出来たら、更なる価値が得られると述べた。

一方、ホーチミン市交通運輸局によれば、2014年には、同市は16.9兆ドンで交通インフラを整備しており、このほど、ホーチミン市も計画投資省に対し、2015～17年会計年間において、ADBから12億米ドルを借り入れるよう要請した。この融資によって、ホーチミン市でのメトロ2号・5号及び第2環状線などが整備される予定。CBREベトナムのMarc Townsend社長によれば、2013年末から2014

年頭にかけて、ホーチミン市は、数多くの交通インフラ整備事業を完成させたことにより、不動産市場に積極的な影響を与え、デベロッパーからの投資を順調に誘致できているとのことである。また、Tat Dac Tac Vang 社の Hoang Anh Tuan 社長は、不動産市場においては、顧客を引き寄せる最も重要な要素は「社会インフラ」であるため、今日「ホーチミン市東部」はどこよりも有利だと言う。

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
1	<p>「地方当局は、土地を扱う全ての案件に対する入札を必ず行うこと」ベトナムにおける不動産開発案件への国内外からの投資誘致を行うに際し、土地を扱う全ての案件に対する入札を必ず行うこと。これは、建設省による「ベトナム不動産市場開発戦略」の一つである。建設省によれば、ベトナム不動産市場が形成されたことによって、不動産価格及び売買方法が市場体制に従い、業界での競争力が向上されているとともに、数多くの投資家も誘致できる。</p> <p>これまで、不動産市場に多くの資本が誘致でき、2013年2月31日時点まで、不動産分野において、外国直接投資（FDI）総数は407件で、490.3億米ドルに相当する。これは、外資直接投資全体の21%を占めていた。そして、2001～2011年の間、これらの案件から、国家予算への歳入総額は約4.7兆ドンで、最も高いのは2011年だった（1兆ドン強）、年間の平均歳入総額は約1兆ドンである。</p> <p>しかし、この数年、国内不動産市場は不透明であり、特に、不動産開発案件に関する「指定制度」（入札なし）による汚職や、市場操作などは課題である。不動産開発に当って、実力を持っている投資家を選出されるため、「ベトナム不動産市場開発戦略」によって、全ての不動産開発案件は、必ず入札を行うことと規定された。そして、ベトナム建設省も、外資系投資家に対し、ベトナムにおける高級ホテルやリゾート、マンション、工業団地などを含む巨額の資本が要する案件に投資するよう促進している。</p>	<p>2014/7/4 入札紙 【越語】</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）

特になし