

ベトナムにおける分譲住宅開発の動き

中川 良一

ベトナム特にハノイ、ホーチミン市などの都市部では分譲マンションの建設販売がブームとなっています。低所得者向けの分譲マンションも最近注目されつつありますが、以前から高級マンションの開発が大変目立ちます。

<固定資産税のないベトナム>

ベトナムでも高所得者が住宅を複数所有することは珍しくありません。ベトナムでは固定資産税がありませんので不動産を沢山所有しても税金がかかりません。政府内では一部の官僚から固定資産税を創出すべきという声があるものの、その法律がいつ制定されるか全く不透明で、今後も当分課税対象外と思われる。高所得者のなかで資産運用の一つの方法として不動産を購入するケースも少なくはなく、高級住宅・マンション等を購入し、次のような運用方法で利益を獲得しています。

- ① 外国人などへの貸出で賃貸料を得る
- ② ダナンなど沿岸地帯で建てたコンドホテルを購入し開発会社に運用委託する
- ③ 物件の転売により売却益を得る

<コンドホテルとは>

上記②のコンドホテルとは、コンドミニウム（分譲マンション）とホテルから合成する言葉です。

海岸沿いのリゾート地に建設したリゾートホテルの一部の部屋が分譲マンションとして販売されています。購入者は住宅として住んでもよいし、開発業者に委託してホテルとして運営してもらうことも可能です。開発業者に運営委託した場合、毎月一定の収入が保証される仕組みとなっています。コンドホテルの分譲の一例として「Furama Ariyana Da Nang」の物件をご紹介します。

物件の所在地：ベトナム中部ダナン市
建設敷地：3.6ha 建物：3棟 各棟25階 室数：計1,000室
部屋タイプ・分譲価格：1LDK 25億ベトナムドン（約1,000万円）
2LDK 48億ベトナムドン（約2,000万円）

同物件（分譲マンション）を購入した場合、開発業者より毎年、購入価格の10%に相当する配当を10年間保証されます。ベトナムドン建てで銀行に定期預金した場合、年利息は7~9%です。

<外国人もベトナムで不動産購入が可能な場合も>

ベトナムの2014年住宅法の公布により、一定の条件を満たせば、外国人もベトナムでマンションを購入することが認められるようになりました。ホーチミン市不動産協会によれば、2015年7月から2016年3月までホーチミン市で外国人が不動産を取得した数は約700人です。

ホーチミンでSunwahグループ（香港の不動産開発グループ）が建設したSunwah Pearlという高級分譲マンション（3棟計1,342戸、販売価格は25万~29万円/m²）を購入した外国人では、中国人が最も多いです。ホーチミンではSunwah Pearlの物件のほかにVinhomes Golden River 及びMadison（いずれも販売価格は55万~65万円/m²）という高級分譲マンションの物件も外国人からの人気を集めています。

これらの3物件で分譲マンションを購入した外国人の約60%が中国、香港、台湾の人です。

＜日本からの不動産事業への投資が増加＞

近年では、日本からのベトナム不動産事業への投資も増加しています。

投資内容	資本	所在地
分譲マンション「ミッドタウンプロジェクト」	大和ハウス、野村不動産、住友林業	ホーチミン
分譲尾住宅「ミズキパーク (MIZUKI PARK)」	阪急不動産、西日本鉄道、ベトナムの 大手住宅デベロッパー・ナムロン インベストメントコーポレーション	
高級マンション「ワタリナ・スイーツ(WATERINA SUITES)」	前田建設工業 ベトナムのティエン・ドゥック社	
分譲マンション「HIYORI Garden Tower」	サンフロンティア不動産	ダナン
複合施設「ピナタワーズプロジェクト (仮称)」	大和ハウス工業、大成建設	ハノイ
法人向けサービスアパートメント	長谷工コーポレーション	
アパート含む複合施設	オリックス	
外国人向け賃貸サービスマンション	増岡組 (呉市・広島市に本店)	ハイズン省
外国人向け賃貸サービスマンション	富士グループ	ハナム省

なお、表の最後の 2 つのサービスマンション事業については、日系企業が比較的多く集積するハノイ近郊への投資、独資での開発が特徴です。

＜中部、北部エリアへの投資に期待＞

現在まで多くの日系不動産開発案件は、南部ホーチミン周辺に集中していましたが、今後は中部ダナン市、そしてハノイ周辺等の北部エリアにも広がるが見込まれています。特に注目されているのが、北部クアンニン省で計画される、ベトナム初の特別行政経済特区であるバンドン (Van Dong) 地区です。

既に周囲に高速道や国際空港などが整備され、それぞれ 2018 年には稼働する予定です。また不動産プロジェクトにおいて、ベトナム一般地区では、現在外国人には最大 50 年間の土地やアパート等の所有権が認められていますが、バンドン特別行政経済特区では戸建住宅が期間無制限、アパートは 99 年間の使用権が外国人に認められる予定です。今後、同地区の不動産開発案件にも日系デベロッパーや日本の投資家が参加されることが期待されています。

