



ベトナムの不動産市場

ベトナム不動産市場を取り巻く要因

質の高い労働力、安定性、将来性を求めて
グローバル企業がベトナムへ進出

住宅

ベトナム駐在外国人数
の増加による需要拡大

オフィス

国内企業・外資企業の
業容拡大に伴う
必要床面積の増加

商業施設

国際的ブランドの進出、
国内企業の出店に
よる需要増大

郊外での開発も進み物件供給は増えているが、建築許認可が厳しく、需要に追いつかない状況

とくに外資・現地法人向けの「高級物件」が、慢性的に不足



ハノイのマンション市場

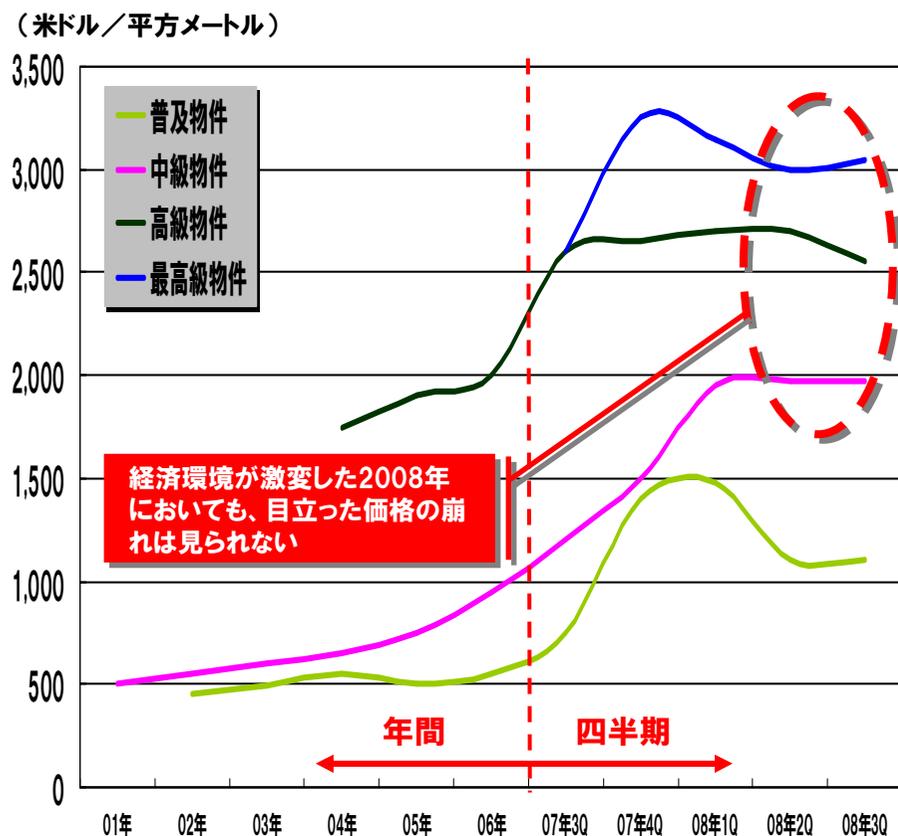
●ハノイのマンション市場を、分譲価格の動きでみると、以下の2点が共通点。

①経済成長により上昇した価格が、足元でも大きく崩れていない

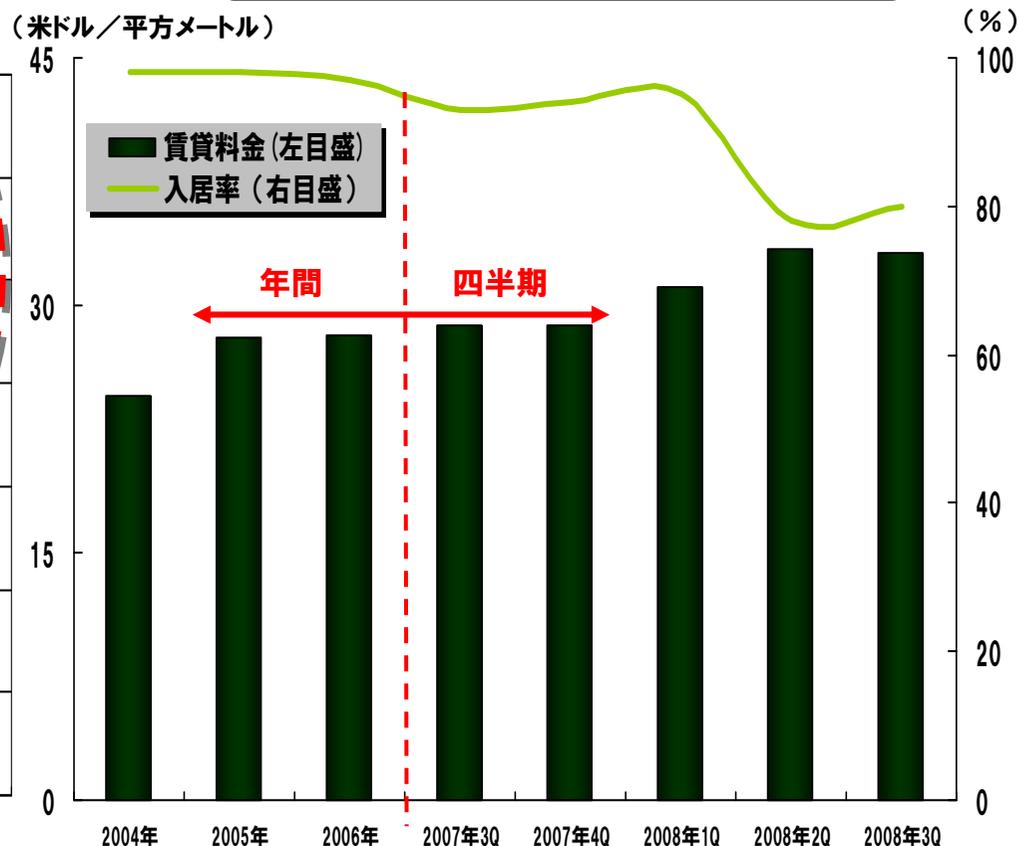
②とくに、中級物件以上の価格保持力が目立つ

●賃貸市場では、全体の入居率は足元で下がったが、賃貸料金はむしろ上昇基調を維持。

■ マンションの等級別平均価格推移



■ マンションの月間賃料と入居率推移



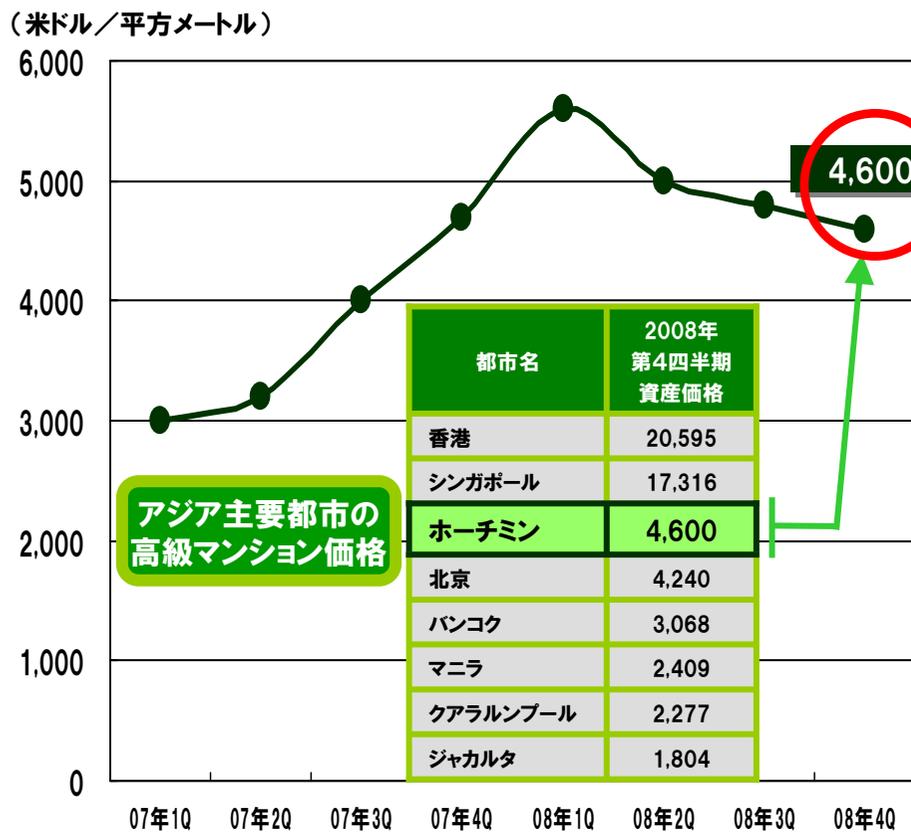
出所: CB Richard Ellis(右図とも)

ホーチミンのマンション市場

●ホーチミンのマンション市場では、98年以降、入居率が急上昇。その割に、供給量の増加テンポが追いつかず、**入居率は現状でも90%台の極めて高い水準を維持。**

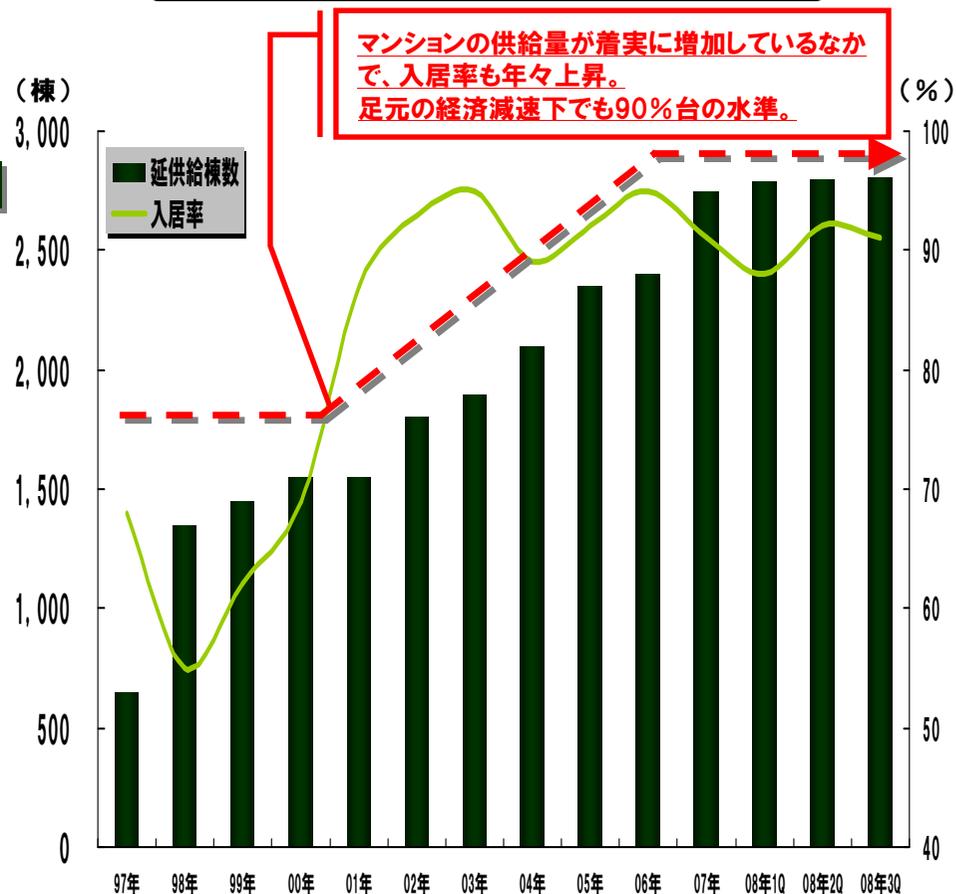
●なかでも、「**高級マンション**」の需要が旺盛。その高級マンション価格を、**アジア主要都市での同クラス比較でみると、ベトナムの物件価格は第三位にランクされる。**

■高級マンション価格の推移



出所:CB Richard Ellis (右図とも)

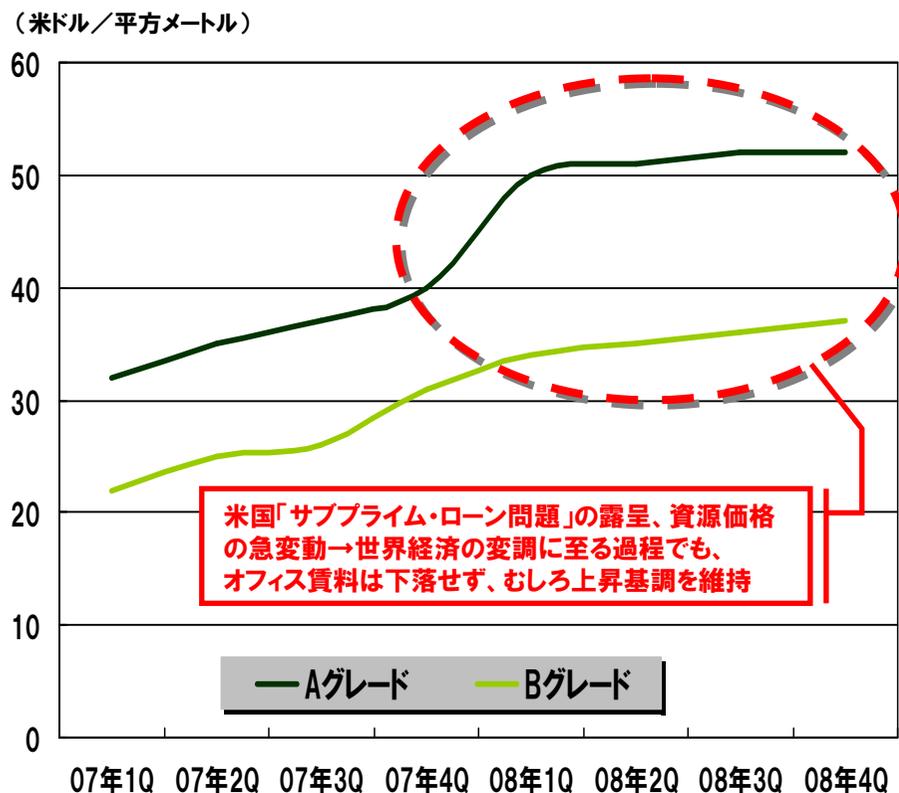
■マンション供給と入居率の推移



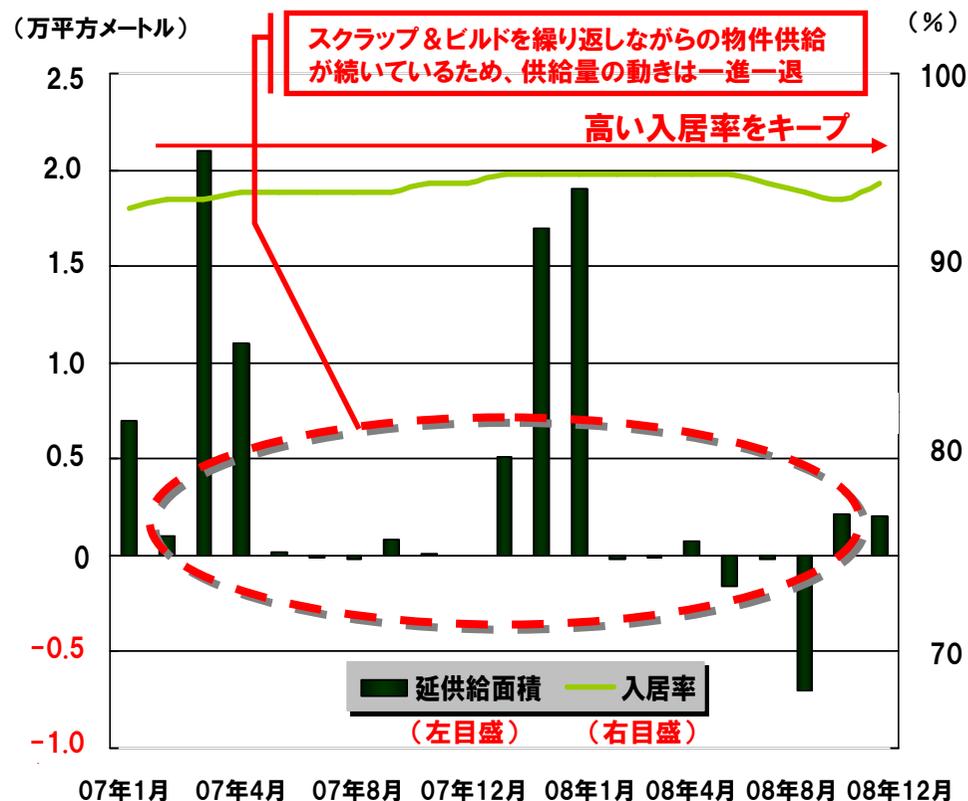
ハノイのオフィス市場

- ハノイのオフィス物件の賃料は、Aグレード・Bグレードともに上昇基調で推移。
2007年後半以降の世界経済激変の環境下でも、賃料の動きは極めて強い。
- 旺盛な需要が続くなかで、物件の供給が追いつかない状態を反映した動き。

■ オフィス物件の月間平均賃料の推移



■ オフィス物件の供給量と入居率の推移



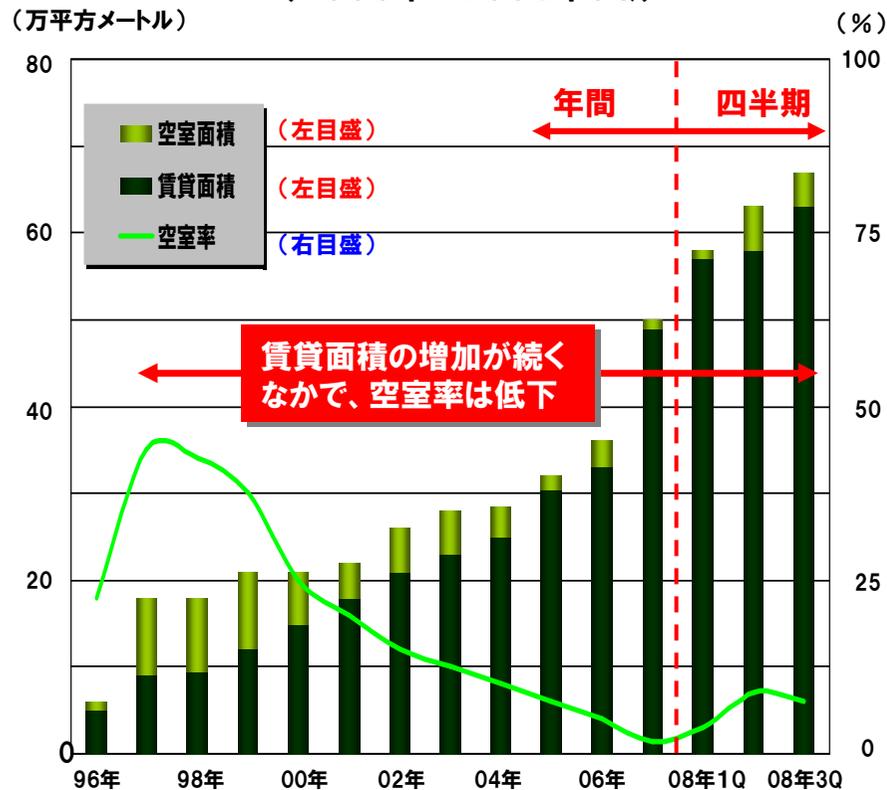
出所:CB Richard Ellis(右図とも)

ホーチミンのオフィス市場

- ホーチミンでは、過去10年、供給面積(賃貸面積)が増加し、空室率は低下。
需要に対して供給が追いつかない状況が、端的に表れている。
- 賃貸料の動きでは、とりわけ「Aグレード」物件の賃貸料が、前年比1.5倍もの上昇。

■ オフィス物件の需給推移

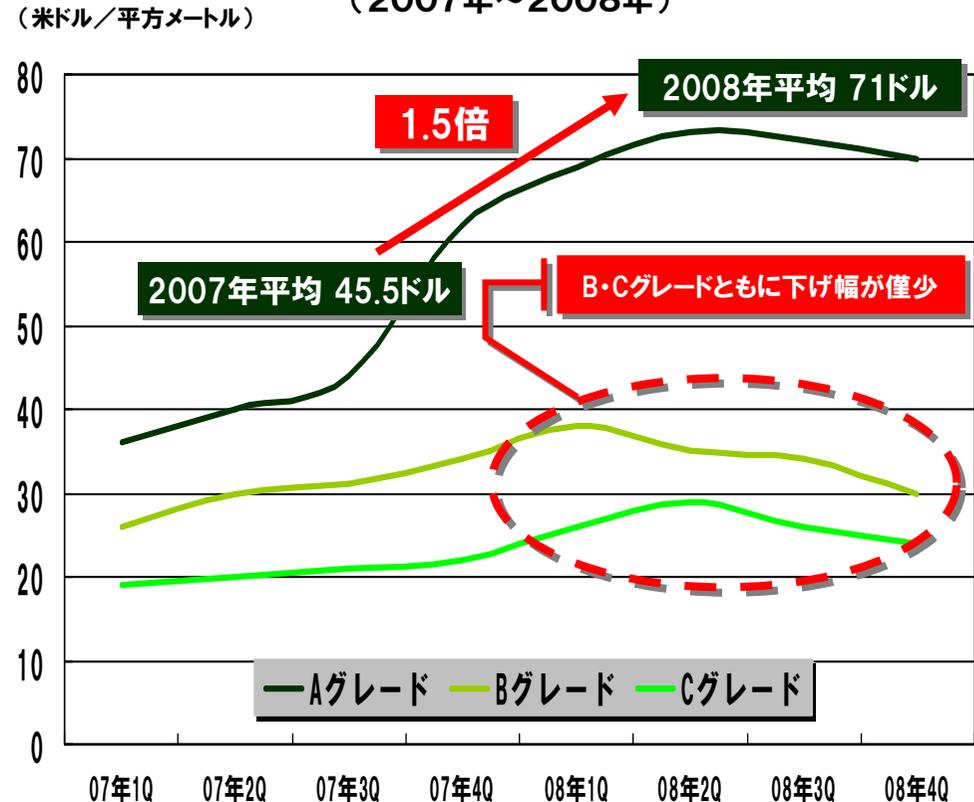
(1996年～2008年3Q)



出所:CB Richard Ellis(右図とも)

■ オフィス物件のグレード別月間賃貸料

(2007年～2008年)



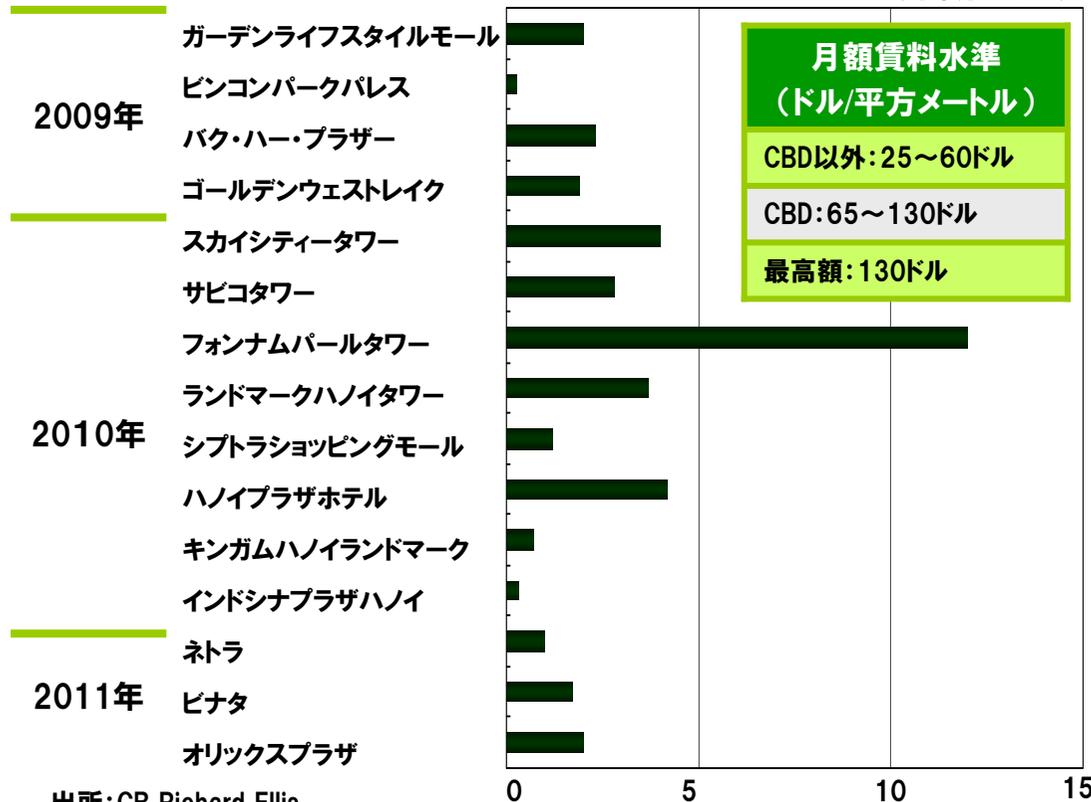
供給不足が続く商業施設

- 中心ビジネス地域(CBD)での商業施設の入居率は、現状でも90%台と高水準で推移。
- ハノイ、ホーチミンの二大都市を中心に、旺盛な需要に向けた供給面での対応が急ピッチに進展中。とりわけ、大型商業ビルの建設プロジェクトが目立つ。
- A.T.Kearny社「グローバル小売市場調査」では、ベトナムは2008年に第一位にランク。

※A.T.Kearny社が、世界の小売り市場の発展可能性を、各種データの分析をもとにスコアメイク。国別カントリーリスク、市場魅力度、市場飽和度、参入タイミング度の4面から評価したもの。

■ ハノイの商業物件の供給予定

(万平方メートル)



出所: CB Richard Ellis

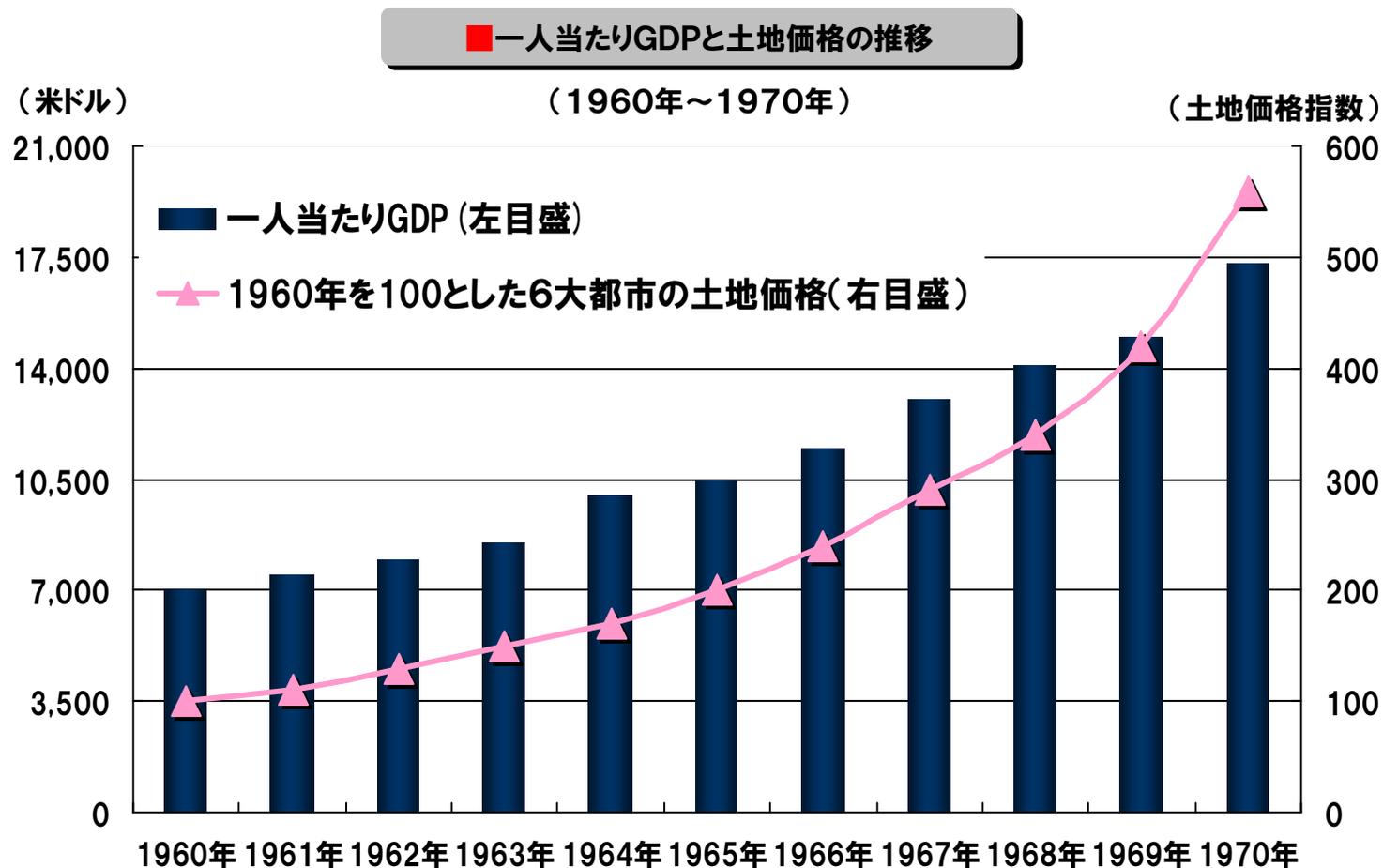
■ グローバル小売市場の発展度指数順位

国	2008年	2007年	順位の変動
ベトナム	1	4	+3
インド	2	1	-1
ロシア	3	2	-1
中国	4	3	-1
エジプト	5	14	+9
モロッコ	6	15	+9
サウジアラビア	7	10	+3
チリ	8	6	-2
ブラジル	9	20	+11

出所: A.T.Kearny社「The 2008 Global Retail Development Index」

経済成長と不動産価格の相関性①～日本の場合

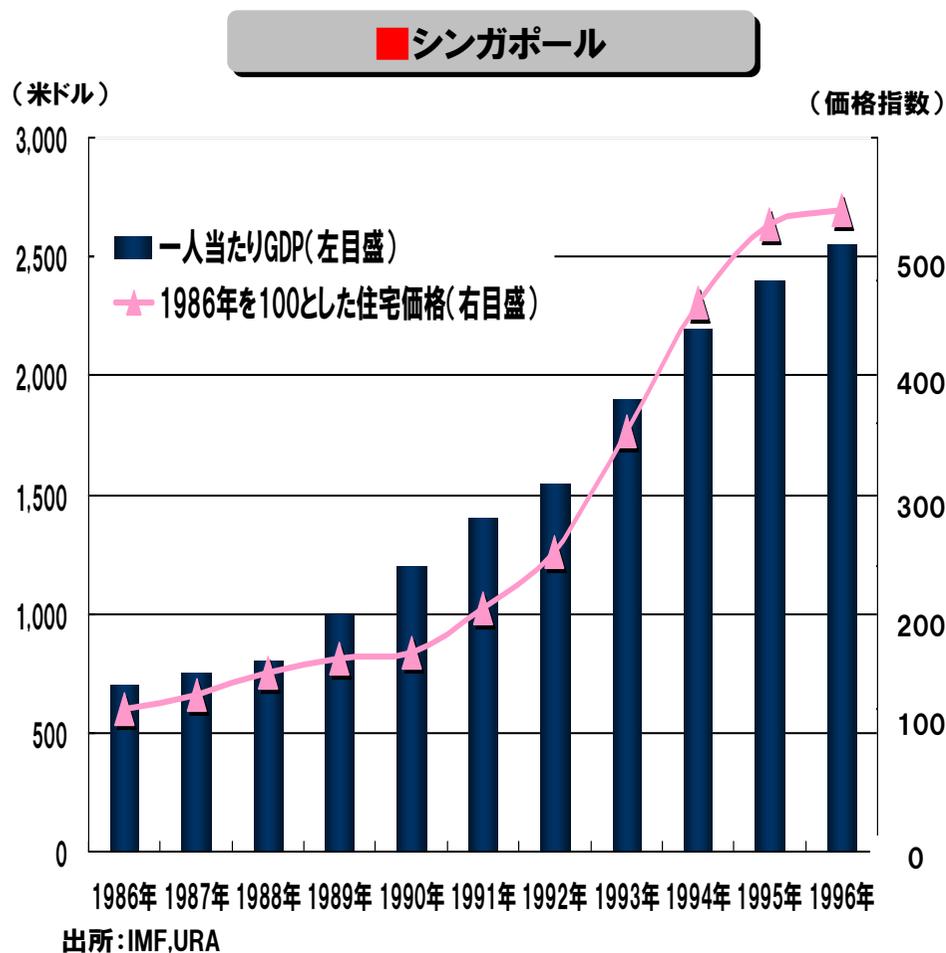
- 日本の高度成長期（1960～1970年）のGDP成長と土地価格変動は高い相関。
- 土地価格の変化率は、国民一人当たりGDP成長率の2倍以上。



出所: IMF、日本不動産研究所

経済成長と不動産価格の相関性②～日本に続く国々の場合

- シンガポールや中国(上海)など、先行して発展している新興国の場合でも、高度成長期の日本と同じような不動産価格の上昇傾向が見られる。



ベトナムの基礎データ



出所: 外務省、IMF

- 国名: ベトナム社会主義共和国
(Socialist Republic of Viet Nam)
- 首都: ハノイ
- 面積: 33.2万Km²(日本の約0.87倍)
- 民族: キン族(86%), 他53の少数民族
- 言語: ベトナム語
- 宗教: 仏教(80%), カトリック, カオダイ教他
- 人口: 8,500万人(世界第12位)
- 実質GDP: 716億米ドル(2007年)
- 日本への輸出: 水産物, 縫製品, 原油
(6,151億円)
- 日本からの輸入: 機械類, 電気機器, 鉄鋼
(4,816億円)
- 日本からのODA: 1,232億円(2007年)

ベトナムの歴史

- 1000年を超える中国支配を経験した「中国文化圏」最南端の国。
- その支配を離脱した民族(越=Viet人)が南(=Nam)に下り、民族国家を形成。ここから、ベトナム(越南:Viet Nam)の国名が誕生。その後、フランス、アメリカ等との戦争にも打ち勝ち、76年に独立統一国家へ。
- 1986年からは「ドイモイ(刷新)政策」を推進。以後、急速な変貌を続けている。

年月	略史
1883年	フランスの保護国となる
1945年	ベトナム民主共和国成立
1949年	ベトナム国(フランスと親密)成立
1954年	ジュネーブ停戦協定により南北分割
1955年	南部でベトナム共和国成立
1965年	アメリカ軍直接介入(北爆)開始→ベトナム戦争へ
1973年	パリ和平協定調印
1975年	ベトナム共和国政府無条件降伏(サイゴン解放)
1976年	南北統一(ベトナム社会主義共和国成立)
1986年	ドイモイ政策採択(改革・開放路線へ)
1995年	ASEAN(東南アジア諸国連合)加盟
2001年	アメリカ最恵国待遇の付与、決定
2007年	WTO(世界貿易機関)加盟
2008年	国連安全保障理事会「非常任理事国」就任

出所:外務省

ベトナムの政治



- 1978年の「改革・開放政策」により市場経済を導入。

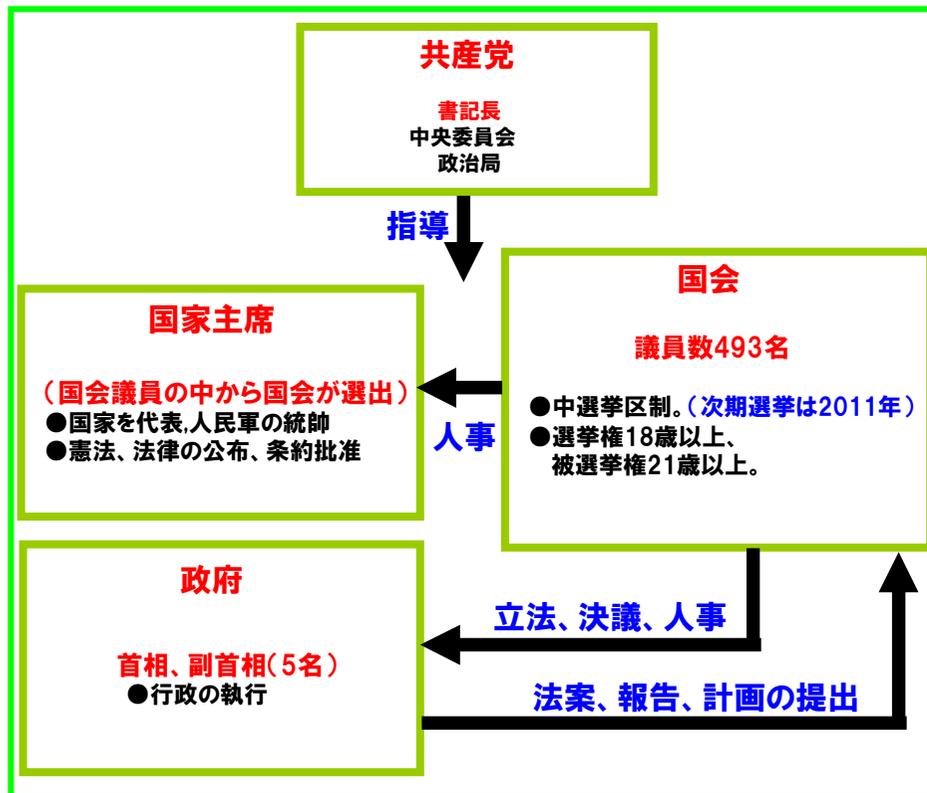
2001年のWTOの加盟で外資導入を本格化し、急成長してきた中国経済。



- ベトナムも中国同様、2007年のWTO(世界貿易機関)加盟により、

今後、成長加速の時代を迎えようとしている。

ベトナムの国家組織



出所:外務省、在ベトナム日本国大使館

- 1986年のベトナム共産党第6回大会で、
社会主義に市場経済システムを取り入れるという
ドイモイ政策を採択(改革・開放路線へと転換)。
⇒「計画経済」から「社会主義指向の市場経済」
へ移行。

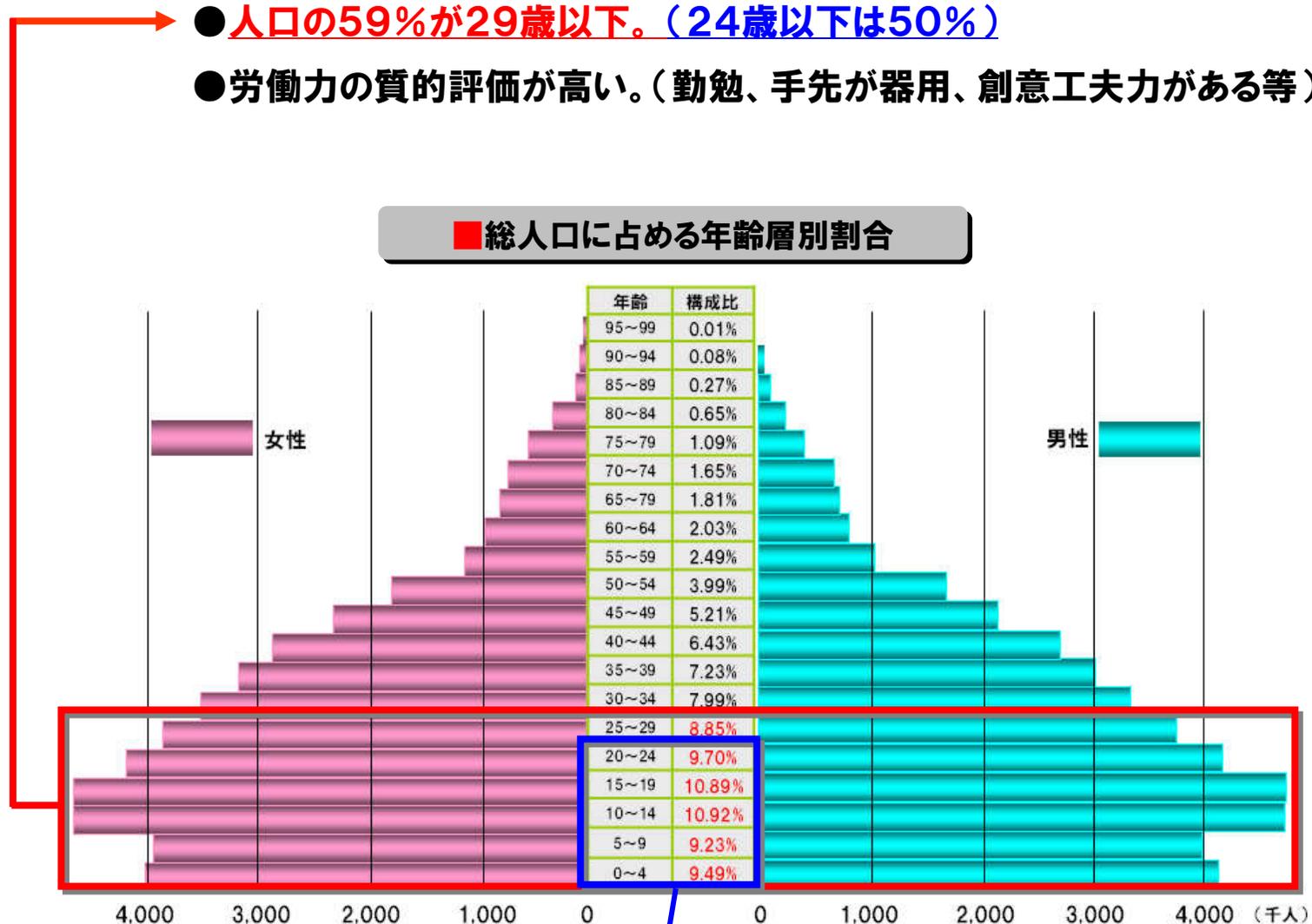
国営、集団(組合)民間の「他部門経済」は維持。

- 1989年ごろより「ドイモイ政策」の成果が上がり始め、
1990年代半ばまで年率8~9%の経済成長率を実現。
その後、アジア通貨危機を契機に経済成長率は減速局面を
余儀なくされたものの、2000年代に入って回復。
2002年以降は7%以上の安定的成長を継続。
2007年にはWTOにも正式加盟。

- 2007年以降の世界経済の急変下で、ベトナム経済も打撃を
受けたが、政権の安定度と政策対応の機敏さには世界の注目
を集めている。

若く勤勉で豊富な人口～有望な労働供給源

- 人口は8,500万人(国連統計:2005年)で世界第12位。
- 人口の59%が29歳以下。**(24歳以下は50%)
- 労働力の質的評価が高い。(勤勉、手先が器用、創意工夫力がある等)



24歳以下は50%

有望事業展開先として注目されるベトナム

- 国際協力銀行による「海外事業展開に関する調査報告」(過去20回実施)によれば、
製造業企業の有望事業展開先国として、ベトナムの位置は急速に高まっている。
- 05年度～08年度でも、その位置は安定的に上位にあり、
総じてベトナムの評価は、労働力と政治力の点で最も高い評価を受けている。

■有望事業展開先国の推移

順位	05年度	06年度	07年度	08年度
1位	中国	中国	中国	中国
2位	インド	インド	インド	インド
3位	タイ	ベトナム	ベトナム	ベトナム
4位	ベトナム	タイ	タイ	ロシア
5位	米国	米国	ロシア	タイ

(注)08年度は速報

■有望事業展開先国(理由別内訳:08年度)

(単位:%)

理由	中国	インド	ベトナム	ロシア	タイ
優秀な人材	13.9	25.3	28.0	1.6	21.8
安価な労働力	44.9	38.7	61.3	5.4	38.7
他国リスクの分散	1.7	7.8	31.3	2.3	16.1
外資誘致などの政策が安定	1.4	3.0	6.7	-	4.0
政治、社会情勢が安定している	2.0	5.6	13.3	2.3	11.3

出所:国際協力銀行「わが国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告書」(左表とも)

株式会社ブルーチップ・コンサルティング 概要

会社名	株式会社ブルーチップ・コンサルティング
設立年	2002年10月
資本金	2,500万円
役員	代表取締役 大木健司
取締役	Nguyen Truong Giang
社員数	10名（2008年10月末現在）
本社	東京都港区新橋6-3-8 2F
URL	http://www.bcc-jp.com
ベトナム事務所	6th Flr, No. 33 Giang Van Minh St, Ba Dinh Dist, HanoiDinh, Hanoi, Vietnam
URL	http://www.bcc-vn.com
取引銀行	三井住友銀行 日比谷支店
カストディアン	Standard Chartered Bank Hanoi Branch
主要投資先	Micro Finance International Corp.（米国） Tien Viet Security Company（ベトナム）