

賃貸オフィス分野における日系企業のベトナム不動産投資状況について

岡山県ベトナムビジネスサポートデスク (I-GLOCAL Duong Pham Phuong Linh)

1. はじめに

近年、多くの日本の不動産会社がベトナム市場に参入しているが、日本の企業や投資家による不動産投資は増加傾向にある。日系企業をはじめとした多くの外国企業がベトナム進出を進めている中、ここ数年賃貸オフィスへの投資が注目を集めている。そこで、本稿ではベトナムの賃貸オフィス分野における日本の不動産会社の投資状況について報告する。

2. 概要

2.1 ベトナムの賃貸オフィス分野における日本の不動産会社の投資状況

過去5年で、日本から多くの資本がベトナムの不動産市場に流入してきた。2018年上半期において、日本からの不動産投資額は55億USDで当該分野の最大の投資国となった。

野村不動産株式会社は、ホーチミン1区のオフィスビルの「Sunwah Tower」の持分の24%を取得した。取引価額は公表されていないが、都心に位置し、交通が便利であるため、その価格は非常に高額と予想される。三菱商事はTien Phuoc Real Estate Joint Stock社から11,000m²のLe Meridien オフィスを買収し、またホーチミンの中心地にあるオフィスビル「A&B Tower」も日本の投資家によって買収され、多くの日系企業がオフィスを構えている。

日本の不動産会社から注目を集めている投資形態の1つはオフィステル (Officetel) である。オフィステルとは「オフィス」と「ホテル」を合わせた造語であり、面積30m²~50m²で、住居としてもオフィスとしても利用できる。

ホーチミン市における代表的なオフィステルは Vinhomes Central Park、The Metropole、The Manor、などで、既に開業した The Vinhomes Central Park、The Manor、オープンセール中である The Metropole も含め、これらのオフィステルは公共施設が多く、都心近くに位置し、その上手頃な価格ということもあり常に入居率が高く、供給不足の状態となっている。

2.2 ベトナム賃貸オフィス分野において日系不動産会社が積極的に投資する要因

- ① 従来、上場企業における外国投資家の株式保有比率の上限は49%であったが、2015年6月26日付政令 Decree 60/2015 号の発行により外資規制が緩和され、一部の業種を除き、株式保有率の制限がなくなった。これにより、外国投資家の不動産投資が奨励され、同業の発展が期待されている。
- ② 日系企業をはじめ、海外企業のベトナム進出数の増加に伴い、賃貸オフィスの需要が増え入居率が高くなっている。各企業が協力会社等と同じ建物或いは近隣にオフィスを設置する場合も多く、それもオフィスの賃貸需要を高めていると考えられる。

- ③ オフィステルを選んだ場合は住居兼オフィスにすることができるので、家賃だけでなく、移動時間も節約することができることから、利用者にとっての利便性が高い。さらに、Vinhomes Central park、The Metropole、The Manor といったオフィステルの多くは、Ben Thanh - Suoi Tien メトロ駅の近くに建設されており、2020 年にメトロが開通すれば地価が上昇するだけでなく、不動産価格も上昇すると予測される。また、この駅の周辺には日本人も居住しており、工業団地にも直結していることから今後益々需要が増えていく地域であると考えられている。

2.3 ベトナム不動産市場の開発ポテンシャル

JLL Vietnam（不動産に関する投資管理及びサービスを行う米国系企業）の取締役社長 Stephen Wyatt 氏は、ベトナムは電子商取引及び賃貸オフィスの分野に関してアジアで一番成長を遂げている国であると述べている。

外国企業が進出する際、まずオフィスを探すことになるが、オフィス賃貸の供給が追い付かず、中心部のオフィス建設用地はますます希少になっており、賃料が上昇を続けている。そのため、今後は郊外の不動産投資にシフトしていくとも考えられる。また、Savills Vietnam 社は、ベトナムのオフィス賃貸の過去数年の不動産価格の推移を発表しているが、ハノイ、ホーチミンどちらの地域においても年々価格は上昇しており、今後も多くの需要が見込まれることから、賃貸オフィス不動産への投資は外国投資家にとっても非常に魅力的である。

3. 終わりに

上記で述べた通り、法令の改正や公共交通の発展等により、ベトナムの不動産市場への投資は今後も増えていくと予測される。その中でも、賃貸オフィスへの需要は年々高まりつつあり、日本企業はじめ外国投資家による投資は引き続き成長が見込まれると考えられる。

4. 参考文献

1. Zing.vn 2018年7月17日 日本企業のベトナム不動産市場での動き
(<https://news.zing.vn/nha-dau-tu-nhat-dang-tao-song-ngam-o-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-post861023.html>)
2. VNEXPRESS 2018年11月29日 サイゴンの賃貸市場
(<https://vnexpress.net/kinh-doanh/thi-truong-van-phong-cho-thue-sai-gon-nong-nhat-5-nam-3846269.html>)
3. CBRE 2019年12月22日 オフィス不動産価格と稼働率
(<http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/cbre-prices-and-occupancy-rates-of-office-will-increase-in-2018.cbre?lang=vi>)
4. Cafeland 2017年5月19日 第4地区の不動産について
(<https://cafeland.vn/tin-tuc/van-phong-o-trung-tam-vi-tri-dinh-thanh-cong-73241.html>)

【岡山県ベトナム・カンボジアビジネスサポートデスク】

<<日本国内デスク（株式会社 I-GLOCAL 内）>>

【所在地】：東京都中央区銀座1丁目18番2号 辰ビル7F

【担当者】：鎌塚 麻由子（かまづかまゆこ）

<<ベトナム/ホーチミン現地デスク（I-GLOCAL ホーチミン事務所内）>>

【所在地】：14th Floor, TNR Tower, 180-192 Nguyen Cong Tru Street, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

【担当者】：本庄谷 由紀（ほんじょうやゆき）

<<ベトナム/ハノイ現地デスク（I-GLOCAL ハノイ事務所内）>>

【所在地】：Room 1206, 12th Floor, Indochina Plaza Ha Noi Tower , 241 Xuan Thuy Street, Cau Giay District., Ha Noi, Vietnam

【担当者】：逆井 将也（さかさいまさや）

※ デスクのご利用にあたっては、「岡山県ベトナム・カンボジアビジネスサポートデスク」利用の手引きをご覧のうえ、まずは岡山県産業企画課マーケティング推進室(086-226-7365)までご相談ください。