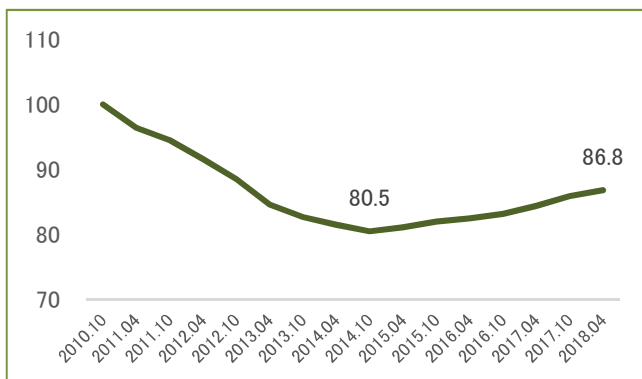


今回のコラムでは、ホーチミンシティの新築住宅取引の慣行を日本と比較したうえで、今後の見通しについてご紹介いたします。

1. 最近のホーチミンシティの住宅市場

ホーチミンシティの住宅市況は 2014 年中頃まで低迷が続きましたが、2014 年後半以降は回復に転じています。当研究所の「国際不動産価格賃料指数」においてもマンション価格指数は 2014 年前半まで下落を続けましたが、2014 年後半からは徐々に回復基調に転じています。

図表 ホーチミンシティのマンション価格指数(2010年10月=100.0)



(資料) 当研究所「国際不動産価格賃料指数」

2. ベトナムの新築不動産売買市場の慣行

ベトナムの新築 condominium 売買においては、日本と同様に完成前から広告・販売活動が行われることが一般的ですが、日本のような消費者保護の規定は長く未整備であったため、未完成物件の売買に伴うトラブルも多く発生していました。しかし、2015 年に「不動産事業法」が改正され、消費者保護のための法整備も進んでいます。以下では日本と比較した新築 condominium 売買の慣行を簡単にご説明します。

(1) 支払いの形態

未完成物件の売買における購入代金の支払いについては、日本では手付金を支払い、売買契約を締結した後は完成・引渡しまで支払いが発生せず、完成時に購入者は物件の引渡しと同時に残金

を支払うことが一般的です。そして、金融機関の住宅ローンを利用する場合は、金融機関は物件引渡し時に住宅ローンを実行し、担保権の設定を行うこととなります。

一方、ベトナムでは売買契約締結後、建物完成に向けて 1~2 ヶ月ごとに購入代金の分割払いを進める点が大きく異なります。不動産事業法第 57 条はこの支払いの割合について定めており、完成・引渡し前までにデベロッパーが受け取ることができる総額の上限は、デベロッパーがベトナム企業の場合は契約価額の 70%まで、外資企業は 50%までに制限されています。そして建物の引渡し時には、デベロッパーは契約価額の 95%までを受け取ることができます。残りの 5%については、登記完了後、権利証（ピンクブック）交付と引き換えに受領することが通常です。

このような支払い形態のため、住宅ローン実行のタイミングも日本と異なり、一般に代金の支払いが総額の 30%ほど進んだ段階で、住宅ローンを実行するケースが多いようです。この段階では金融機関も物件に対して担保を設定することはできませんが、大手デベロッパーは金融機関と提携した住宅ローンを設定しているケースが多くみられます。

(2) 支払い代金の保全

日本では未完成物件の販売時に、宅建業者が一定額以上の手付金を受け取る場合には、手付金の保全措置を講じることが、宅建業法において定められています。これは業者に不測の事態が生じた場合にも、支払った手付金が購入者にきちんと戻ってくるための規定です。ベトナムにおいては、不動産事業法第 56 条において、デベロッパーが未完成物件の販売を行う場合には、保証能力を有する銀行から保証を受けなくてはならないことが定められており、仮に当初予定したスケジュールに沿って物件を引渡すことができずに買主から銀行に要求があった場合には、保証を行った銀行は売買契約・保証契約等に基づき支払い済みの代金を顧客に返還する責任を有するとされています。

（3）その他

このように法令をみるとベトナムでも購入者保護のための制度がだいぶ整備されてきたように窺われます。しかし、当初はこうした規定をすべてのデベロッパーが厳密に遵守しているとはいえない状況でした。たとえば、（2）で述べた銀行保証については、デベロッパーが銀行の保証を受けた場合、顧客から受領した資金の用途について銀行から管理され、デベロッパーの資金の使い方について自由度が制限されることから、法施行の直後、当該法に基づき銀行保証を取得しているデベロッパーは大手の数社にとどまっているという状況でした。最近では、ようやく法令の遵守意識も高まってきたようですが、それでもプロジェクトが計画通りに進捗するか、当初の広告のイメージと完成物件にギャップがないか等はデベロッパーによって差があるようです。このため、ベトナムの一般的な購入者は、信頼度の高い大手デベロッパーを好む傾向があり、必然的に大手業者の業界シェアは大きなものとなります。不動産エージェントの Savills 社によると、2017年のホーチミンシティの総販売戸数のうち、上位5社が約37%を占有しています。

3. 今後の見通し

過去に何度か不動産バブルと呼ばれる高騰と崩壊を経てきたホーチミンシティの不動産市場ですが、現在は緩やかな回復局面にあります。今後の見通しについては、様々な要因が絡むため一概に論じることはできませんが、当面は大きく停滞する可能性は小さいと考えられます。

1点目の理由としてはベトナム経済の安定性です。過去のバブル発生時には、貿易赤字を主な要因とする経常収支の不安定さが自国通貨安とインフレを招き、内外の投機資金が不動産に向う素地を形成していました。しかし、2010年以降は韓国系企業や日系企業が生産拠点をベトナムに移管する動きが加速し、経常収支の安定化に寄与してい

ます。過去のように激しいインフレが発生する懸念は小さく、外貨準備も相応に潤沢であることを考慮すれば、新興国特有のマクロ経済の脆弱さは、かなり薄らいできているといえます。

2点目はマーケットの健全性です。まず供給面をみると、2015年、2016年の2年間の供給の主な中心は2区・7区・ビンタイン区等の新興エリアの中・高級物件でした。2015年はビンタイン区で総戸数10,000戸以上の大型物件の「Vinhomes Central Park」が供給されたこともあり、これら3区の供給量は市全体の約54%を占めました。ところがこの2年でこうしたエリアやグレードに過剰感が生じてきたことから、2017年以降はデベロッパーは供給を9区・ビンタン区・ニャーベー郡といった外縁部にシフトし、ミドルクラス以下のターゲットを重視する姿勢に転じています。一例を挙げると、従来はアッパーミドルクラス以上を主なターゲットとしていた大手デベロッパーのビン・グループは、2016年12月に中・低所得者をターゲットとした新ブランド「ビンシティ」を発表しています。一方、需要面をみると、前述の通りベトナムでは新築物件購入時、契約後から完成に向けて分割払いをする必要があります。完成前の転売によって利益を得るような投機行為も存在しますが、自己資金や住宅ローン申請による資金の裏づけが必要であるため、そのハードルは高いといえます。また、2015年7月には改正住宅法が施行され外国人による住宅購入要件が緩和されましたが、コンドミニアムを購入できる割合は一棟につき総戸数の30%にまで制限されており、内外の投機マネーがマーケットを過熱させる懸念は小さいと考えられます。最近では外縁部に供給がシフトする中で、実需を中心とした購入によって在庫戸数は減少傾向にあり、需給のバランスは適切に調整されています。このような状況を考慮すれば、マーケットの健全性は比較的保たれているといえ、ホーチミンシティの住宅市場は当面は安定的に推移すると見込まれるでしょう。

【国際部 武内朋生（不動産鑑定士）】