

ベトナムリゾート不動産への投資について

岡山県ベトナムビジネスサポートデスク(I-GLOCAL Trag Nguyen Trung)

1. はじめに

ベトナム不動産市場は2011年～2013年にかけて不況が続いていたが、近年は活況を呈しており、その中でもリゾート施設への投資が魅力を増している。ベトナム投資の専門家は、経済発展が安定していることを背景に、2017年からリゾート不動産への関心がますます高まってきており、投資家はリゾート不動産の今後の市場動向に注目すべきであると述べている。本レポートでは、ベトナムにおけるリゾート不動産の投資状況やメリット・デメリットについて言及したい。

2. ベトナムにおけるリゾート不動産投資

2.1 リゾート不動産投資の状況

ベトナム不動産協会の発表によると、近年、特に Vung Tau 省、Nha Trang 省、Da Nang 省など、好立地のリゾート不動産投資が人気傾向にある。不動産市場は2016年～2017年の発展を受け引き続き堅調であり、Vin Group、Sun Group、FLC といった大手企業から Phuong Trang、Novaland、Hung Thinh、Hoang Quan 等の新規参入企業まで、多くのベトナム企業が投資誘致に積極的である。ベトナム不動産協会の統計によると、Nha Trang 省だけでも2017年上半年で、リゾート不動産プロジェクトが40件以上増えており、Vogue、VOT、Hung Thinh、Panorama などのブランドについては、1万戸ものリゾート不動産が提供されている。Nha Trang 省の不動産市場は投資誘致に注力しており、その甲斐あってか2017年第2四半期は2017年第1四半期比で、取引件数が約2倍の1,589件となったとのことである。

2.2. リゾート不動産のメリット等

2.2.1 メリット、効果

リゾート不動産を含め投資が増えることによるメリットは、貿易自由化の促進や他国とのパートナーシップの強化といった経済統合が進むことである。2つ目のメリットは、office-tel（ホテルまたはオフィスとして利用できるアパート、会社として登記も可能）、home-tel（ホテルと同様のサービスを提供するアパート）、vira resort（別荘）等、新しい不動産投資の形態が誕生したことである。3つ目はリゾート不動産投資が増えることにより訪れる人が増加すること、そして訪れる人が増加することに関連し雇用が増え、1人当たりの平均年収が上昇することが4つ目のメリットである。ベトナムの1人当たりの平均年収は年々先進国に近づいており、2017年時点で2万USDになっている。ベトナムは毎年、一千万人を超える外国人観光客を迎えており、潜在成長率が高いと言われている。ベトナム

ムには国際空港が9つあるが、これらの空港は現在も拡張を続けており、また観光客向けのビザの要件もかなり緩和されてきていることからますます外国人観光客は増えていくだろう。統計によると、Nha Trang省だけでも毎年百万人程の外国人観光客が訪れている。外国人観光客は、2010年～2016年の間に12%増、2016年は2015年比で26%増と、年々増加し続けている。Nha Trang省の高級リゾート（4つ星、5つ星）は値上げを行ったにもかかわらず、予約が80%近く増加したほどの人気ぶりである。

2.2.2 気をつけるべき点

リゾート不動産投資を行う上で気をつけるべき1つ目は、ベトナム国内における外国人投資家への規制が厳しい点である。ベトナム国内で外国人が購入または所有できる不動産物件は、一戸建ての住宅では1街区250戸まで、分譲マンションでは1棟につき全体の30%までに制限されている。2つ目は、多くのプロジェクトにおいて投資計画が不十分だということである。不動産分野での競争は激しく、投資家は買い手を誘致するための宣伝強化や、利益を生み出す仕組み作りをしていくことが重要となる。3つ目は法的枠組みの整備が不十分だということである。新しい不動産の形態が出てきているが、関連法の整備がされておらず、管理機関もその管理が難しくなっている。特にcondotel（コンドミニウムホテル）やoffice-telの所有権証明書の発行が困難になると予想されている。建設省と天然資源環境省がこれらの不動産サービスに関する規定を、現在改善・修正している。

2.3 リゾート不動産の今後

ベトナム観光業に関する統計によると、2017年にはベトナム全土で1,290万人の外国人観光客と、7,300万人ものベトナム人が観光したとの情報がある。2020年までに国内外の観光客は1億人に達し、リゾート不動産のニーズがより一層増えてくることが予想されている。天然資源環境省の副大臣であるDang Hung Vo氏によると、観光業の成長率は30～40%と高いことから、リゾート不動産への将来性の評価も高まっている。

ベトナムにおいて事業用不動産サービスを展開しているCBRE発行のレポートによると、2020年までにベトナムでは3つ星以上のホテルが30万室必要と言われている。しかし、現在主要な観光地であるNha Trang省、Ha Long省、Phu Quoc省、Da Lat省、Da Nang省にあるホテルの総客室数は約10万室であり、主要な観光地では今後更に、約8万室の客室が必要になると考えられている。また、ハノイやホーチミンのホテル及びリゾートエリアの稼働率は90%と高く、連休には予約することも難しい状況にあることから、不動産投資家にとって大変魅力的と捉えられている。

近年、新たな不動産形態となっているcondotelやvira resortの投資動向にも注目していきたい。2017年Da Nang省、Khanh Hoa省、Phu Quoc省、Binh Thuan省、Quang Ninh省では2万2,800戸が販売されたが、すでに1万2,500戸が成約済みとなっている。さらにPhu Quoc省やNha Trang省、Da Nang省といった主要な観光地では、多くの大規模プロジェクトが計画されている。行政・経済特区が3か所設立されることもあり、より一層発展していくことが見込まれている。

3. おわりに

本稿で述べてきた通り、ベトナムリゾート不動産には魅力的なメリットが多くあり、また、今後も重要拡大が予想されることから、投資家にとって今後も魅力的な選択肢の一つになっていくものと予想される。

4. 参考文献

4.1 VietBao ニュース：不動産市場について（2018年4月17日）

<http://vietbao.vn/Nha-dat/Bat-dong-san-du-lich-nghi-duong-co-nhieu-tiem-nang-phet-trien/181733488/507/>

4.2 CAFEF ニュース：リゾート不動産への投資（2018年1月24日）

<http://cafef.vn/dau-tu-bds-nghi-duong-diem-dung-chan-nao-cho-niem-tin-20180123095856459.chn>

4.3 CAFEF ニュース：2018年のリゾート不動産市場の動向（2018年1月11日）

<http://cafef.vn/nam-2018-bds-nghi-duong-se-di-theo-xu-huong-nao-20180110094136696.chn>

4.4 DANTRI ニュース：リゾート不動産への投資～スマートな投資家になる～（2017年12月29日）

<http://dantri.com.vn/kinh-doanh/dau-tu-bat-dong-san-nghi-duong-hay-tro-thanh-nha-dau-tu-thong-minh-20171229075812834.htm>

4.5 CAFEF ニュース：ダナン・ニャチャンの不動産市場について（2017年7月25日）

<http://cafef.vn/da-nang-nha-trang-tiep-tuc-dan-dau-thi-truong-bds-nghi-duong-6-thang-dau-nam-2017-2017072510463197.chn>