

## 「ハノイ近郊で進む、複合都市開発」

IT、医療、建設関連等幅広い分野において企業の現地法人設立合弁契約の支援を数多く手掛ける。また、自身でも日系現地法人の運営に携わり、ベトナムにおけるビジネスノウハウを熟知。



### <ハノイ都市部のマンション価格が急上昇>

政府の不動産分野への融資引き締めなどで、多くの不動産デベロッパーが倒産あるいはプロジェクト休止となり、新規供給物件が不足していることが起因し、ハノイ都市部のマンション価格が急上昇しています。ベトナム不動産仲介協会によると、2023年には約1,200件で総額300億USドルの不動産プロジェクトが中断しています。また新規に認可されるプロジェクトも減少し、2023年は67件のプロジェクトのみで、約24,993戸の物件数に留まっており、2022年比で47%減少しています。投資計画省企業登録局によると、不動産に関連する新規設立企業数は4,725社で2022年比45.01%減少し、解散企業が1,286社(7.7%増加)、そして業務停止状態の企業が3,705社(47.4%増)となっています。

### <都市近郊で多目的複合都市の開発が盛ん>

不動産情報専用ページBatdongsan.com.vnの2024年1月のデータによると、ハノイ市内の一般レベルのマンション価格は1㎡あたり3,000万ドン(約1,200USドル)前後、中級クラスのマンション価格は1㎡あたり3,000万ドンから5,000万ドン(約2,000USドル)で、それぞれ2023年12月と比べ2%上昇しています。そのためハノイでは、比較的金額が安い中心地から少し離れた物件を購入する傾向がみられ、都市近郊で多目的複合都市の開発が盛んになってきています。

### <ハノイの複合都市プロジェクト>

近年の大規模プロジェクトとして、総投資額42億USドルの住友商事およびベトナムのBRGグループによるスマートシティプロジェクトが挙げられます。当プロジェクトは、ハノイ市ドンアン区に建設され、総面積272ha、総投資額42億USドルが見込まれ、エネルギー、交通、行政、教育、ビジネス、生活の6分野においてスマート技術を取り入れたインフラを構築し、108階建ての金融タワーも計画されています。

### <ハナム省近郊の複合都市プロジェクト>

2024年1月30日、ハノイ近郊のハナム省フリー市において、バクチャウザン新複合都市第1フェーズの着工式典が行われました。当プロジェクトは敷地約405ha、投資額35兆ベトナムドン(約14億USドル)、投資家はベトナム大手不動産開発会社であるサングループであり、2027年に完成する予定です。このプロジェクトは主に3つのエリアに分けられ、26.05haの住宅地とテーマパーク、176haのバクチャウザン自然生態保護エリア、202.8haのイノベーションセンターと近代的市街区が含まれます。主な施設として、1日あたり最大1万人の来場を予定する20haのテーマパーク、60haの公園、最新テクノロジーを活用したエンターテインメントやアクティビティ施設、幹線道路沿いには商業施設、ヴィラ、40棟の9階建てマンションや学校、病院などがあります。



【バクチャウザン新複合都市の着工開始式典】

今後もハノイ近郊の都市開発は、さらに進んで行くことが見込まれ、多くの若者にマイホーム購入のチャンスが広がっていくと考えられますが、同時に交通機関の整備も急務になってきています。年々マイカー保有率も高くなり、ハノイ市内の渋滞もますます激しくなっています。現在14路線計画されている都市鉄道のうち、開通済みは1件、着工済みは1件のみで、早期に交通網整備の完了が期待されています。