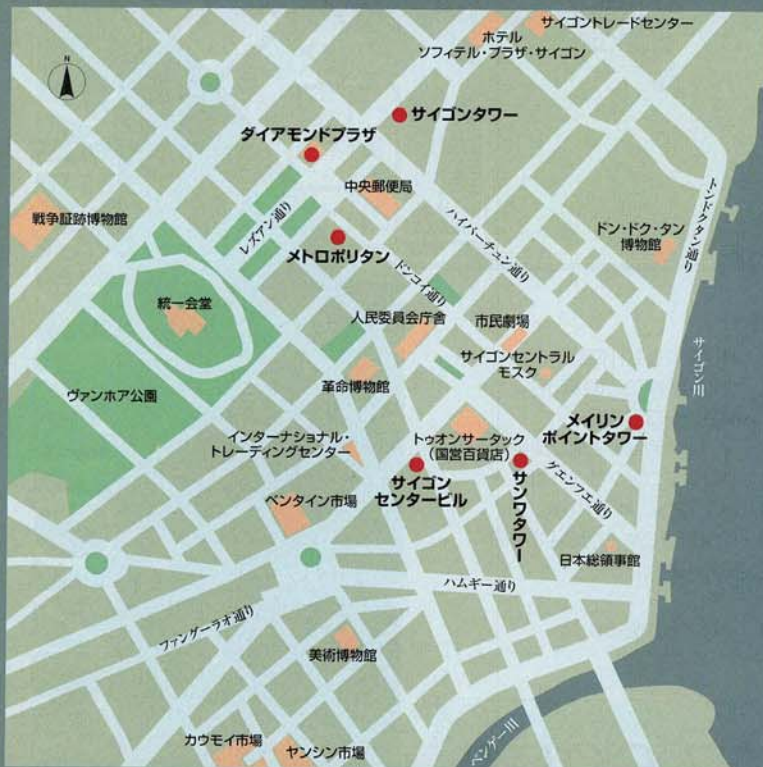


ベトナム ホーチミンの 賃貸不動産 レポート

Viet Nam Ho Chi Minh City



多国籍企業がベトナムへの投資を加速させている。アジア諸国の中でも、欧米の進出が集中した中国等と比較して人件費が安く、また世界貿易機関(WTO)に加盟したことで経済規模の着実な拡大が期待され、世界の大手企業の熱い注目を集めている。今号では、活況に沸くベトナムの首都・ホーチミンの不動産マーケットをレポートする。

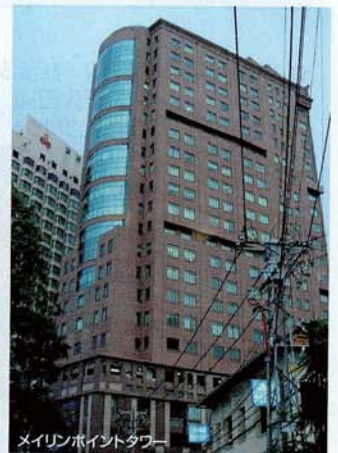


■ホーチミン市の主要オフィスビルMAP

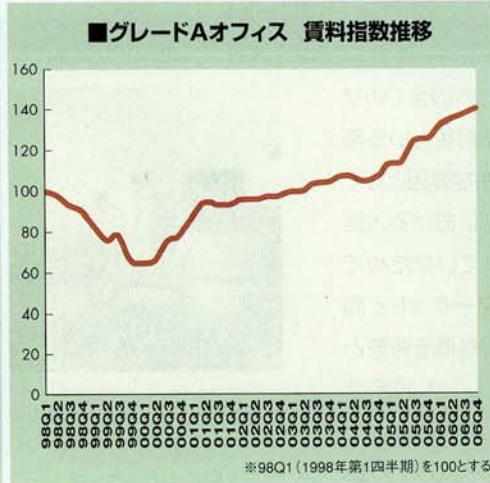
概況

2007年1月11日、ベトナムが正式に世界貿易機関(WTO)に加盟した。ベトナムの加盟を巡っては、11年間にわたって協議が続けられ、昨年11月に150番目の加盟国として決定された。ベトナムでは過去数年間、実質GDP成長率が年7%以上で推移しており、日本経済新聞によれば、海外からの直接投資についても、昨年初めて100億ドルに達し、改めて投資対象国としての注目が高まっている。このような経済の好調さは、不動産マーケットにおいても例外ではない。ホーチミンの街を訪れる人々は必ず、その建設現場の多さに驚くことになるだろう。街全体が成長をしているような印象さえ受ける。

1990年代の初め頃までは、ホーチミンへ進出した外国企業のオフィスは、主にホテルや住宅を改装したものだ。海外からの投資が拡大し、ドイモイ(刷新)政策が軌道に乗り始めた90年代前半からオフィスビルの建設が始まり、グレードAにランクされる高層ビルも姿を



オフィスマーケット



現した。97年のアジア通貨危機による外資系企業の撤退で、オフィス市況も一旦は冷え込みを見せるが、99年には景気回復とともに投資が戻り始め、市場は拡張を続け現在に至っている。

特に2005年後半頃から、ベトナムのWTO加盟を睨んだ多国籍企業の投資増を背景に、オフィスマーケットは過熱の一途を辿っている。グレードの高いオフィスビルにおいては、ほぼ100%稼働の状態となり、需給の逼迫を受けて賃料も急上昇。34%もの賃料上昇を記録したビルもある。多くの企業は現状のテナントスペースの拡張を希望し、自社の近隣テナントが他ビルへ移転をした際には、すぐにでも借り増しできるように機会を窺っており、さながらイス取りゲームの様相を呈している。賃貸借契約が満了する1年以上前から更新後の拠点について検討を開始し、一棟借りや購入を希望する例も増加してきた。

今後は、数多くのオフィスビルの新規供給が予定されており、2007年中にホーチミン市内で供給されるオフィスビルは29棟、総面積は前年実績の約2.7倍に当たる15万8800m²になる見通し。2010年までには、72棟、80万5400m²にのぼる供給が予定されており、オフィスマーケットの逼迫状況の緩和が期待される。しかし、開発案件は募集が始まると竣工前に満室となるため、しばらくはグレードAクラスを中心に、物件がタイトな状況が継続することが予測される。

オフィス賃貸借

- 面積積算単位 面積はm²単位で計算される。
- 賃料表示 賃料はUS\$/m²/月額での表示となっている。支払いに関しては四半期毎の前払いが一般的である。表示賃料には、共益費を含むが、10%のVAT (Value Added Tax) に関しては含まれていない。入居者は賃料・共益費・保証金などの全ての支払いをグロス契約に基づいて行う。現在のグレードAオフィスビルの賃料水準は、約29~31 US\$/m²/月額となっている(2003年は約17~25 US\$/m²/月額)。
- 賃料の段階的上昇 一般的ではない。
- 共益費 表示賃料に含まれる。一般的に共益費に含まれるのは、業務時間内の空調使用料、エレベーター管理、電源のバックアップ設備メンテナンス費用、共用部分の清掃等である。共益費の平均水準は、グレードAオフィスビルで約5US\$/m²/月額であるがビル毎によって異なる。
- 公共料金 メーターによる、入居企業による個別支払い。
- その他費用 賃貸借契約書は事務弁護士によって作成される。弁護士費用については、入居企業およびオーナー側にて均等に分割される。印紙税やその他契約にかかる諸費用に関しても、両者で等分に分割される。
- 保証金 2~3ヵ月分の賃料を契約時に入金するのが一般的である。保証金については、解約時に無利息で返還されることになっている。ただし、賃貸借契約が更新された場合には、契約更新した際の新賃料に合わせた金額となる。
- 契約期間 一般的な契約期間は1~3年間である。契約期間の満了時点で、現状のマーケットにおける賃料相場との比較を行うことが条件に含まれている。この条件にて合意すれば、3年間の更新が可能である。
- 中途解約条項 一般的ではない。
- 転賃 一般的ではない。
- 原状回復義務 一般的に、入居企業が原状回復義務を負う。
- 仲介手数料 賃料の1ヵ月分が一般的。以前は、オーナー側が仲介手数料をエージェントに支払っていたが、需要が供給を大幅に上回っており、貸し手が有利なマーケットとなっているため、現在はテナント側が仲介手数料を支払うことが多い。
- フリーレント 契約期間にもよるが、内装工事期間としての0.5~1ヵ月間が一般的である。
- 駐車場 駐車料金については、入居企業が負担するのが一般的である。賃料水準は、グレードAオフィスビルでは100~150 US\$/台/月額。
- 内装工事費用 カーペットやパーティションなどの造作工事に関しては、テナント側費用となるのが一般的である。

サービスアパートマーケット

概況

1995年、ホーチミン市内の全てのサービスアパートは、90%前後という高い入居率を誇っていた。主な要因としては、その当時、マーケットにおける入居可能な物件の数が限られていたためである。しかし、オフィスマーケットと同様に、97年のアジア通貨危機を背景として外資系企業が撤退し、入居率は57%まで激的に低下。しばらくは、入居率は低水準で推移し、多くのディベロッパーが大きな打撃を受けた。

1999年になると、景気回復を受けてサービスアパートのマーケットに外資系ディベロッパーが再度参入し、市況は回復を見せ始めた。家賃および入居率も着実に上昇を続け、入居率に関してはアジア通貨危機以前と同水準の80~90%に戻ってきた。

2006年の上期には、市中心部におけるサービスアパート(グレードAおよびBを含む)の入居率は95%を超えた。外資系企業駐在員のニーズは大型高級物件へ集中し、人気の高い物件のほとんどは、満室もしくは満室に近い状況となっ



サービスアパート(グレードA)の例
Saigon View Residence



サービスアパート(グレードA)の例
The Manor



ている。そのため、需要が小型の物件へと流れる動きも見受けられる。新規供給はあるが需要に追いつかず、ベトナム経済の成長と、その成長に伴う駐在員の増加を受けて、今後もこのような状況が続くことが予想される。

サービスアパート賃貸借

- **面積積算単位** 面積はm²単位で計算される。
- **賃料表示** 賃料はUS\$/m²/月額での表示となっている。1ヵ月分を前払いするのが一般的。
- **賃料の段階的上昇** 一般的ではない。
- **共益費** 共用部分の清掃、エレベーターのメンテナンス費用等が含まれる。
- **公共料金** 賃料に含まれる。電気代については、部屋1m²あたり1US\$までが賃料に含まれる。
- **その他費用** インターネット回線使用料、クリーニング代、電話費用は賃料に含まれない。
- **保証金** 月額賃料の2ヵ月分が一般的な相場。
- **契約期間** 1ヵ月から2年までの期間の契約を締結することができる。
- **中途解約条項** 契約によって異なる。
- **転賃** 一般的ではない。
- **仲介手数料** 賃料の1ヵ月分。
- **駐車場** 1部屋あたり1台が用意される。稀に、駐車料金が賃料に含まれていることもある。

取材協力、資料・写真提供 / CB Richard Ellis Vietnam