

2025 年に向けて活発化するベトナム不動産 M&A 市場

2025 年 1 月 17 日 作成

カテゴリ ベトナム M&A M&A 動向

2025 年に向けて活発化するベトナム不動産 M&A 市場

ベトナム不動産分野における M&A（合併・買収）活動は、2025 年に活発化すると予測されている。ベトナム国内企業はクリーンな土地を獲得する競争を続け、外国企業は財政的に困難なプロジェクトを「狙う」傾向が強まっている。

2024 年には、ベトナムの不動産 M&A 市場が急成長し、取引総額は記録的な水準に達した。特に、Vingroup、Becamex IDC、Novaland などの大手企業による 13 件の M&A 取引の総額は 18 億ドルを超えた。2024 年のベトナム市場では、資金繰りに苦しみ中でも、強力なベトナム国内企業がクリーンな土地を積極的に取得し、内部の力を強化していることが際立っている。Vinhomes は 18,000 ヘクタール以上の土地を所有しており、今後 30 年間にわたってプロジェクトを展開できる基盤を持っている。

さらに Vingroup は新たなプロジェクトの提案を続けており、最近ではベトナム北部に位置するバクニン市で 270 ヘクタールの新都市開発プロジェクトを提案した。T&T Group も多くの省で土地拡大を図っており、不動産業界では大規模な土地を持つことが発展のアドバンテージとされているため、多くの大手企業が土地取得に参入している。

ベトナム国内企業は M&A 市場で非常に活発だが、全体として 2024 年の競争は外国企業にとって有利であり、特に数億ドル規模の取引が目立つ。例えば、Vingroup は Vincom Retail からの資本撤退で 39 兆 1000 億ドン（約 15.4 億ドル）の取引を行い、買い手はマレーシアの Berjaya Corporation Berhad の関連企業だった。また、Becamex IDC はビンディン省で 18.9 ヘクタールの工業サービス・都市複合体プロジェクトを Sycamore 社に譲渡した。この取引の価値は 14 兆ドン（約 5.53 億ドル）と見積もられている。さらに、Kim Oanh Group は日本の Sumitomo Forestry、Kumagai Gumi、NTT Urban Development との提携契約を結び、「One World」プロジェクトを開発する計画だ。

このプロジェクトは 50 ヘクタール規模で、投資総額は 10 億ドル以上となる。2025 年には不動産市場が回復しつつある中で、ベトナム国内企業の力も回復していく可能性があるが、M&A 競争は依然として外国企業に傾くと予想されている。

Cushman & Wakefield によれば、多くの外国投資家がベトナム不動産市場へ資金を投入する見込みであり、その中にはシンガポールやマレーシアからの投資家も含まれる。特に住宅セグメントは魅力的な

投資先として注目されており、高い収益率が期待されている。今後、不動産市場では M&A 活動がより協調的になりつつあり、市場参加者間で共通の利益や長期的な協力関係が重視されるようになってきている。

以上