

YMF G

アジアニュース

2025年12月

【海外拠点】山口銀行青島支店、山口銀行大連支店、山口銀行香港駐在員事務所



【ベトナム】

ベトナムの建設業界動向

1. はじめに

1986年のドイモイ（刷新）政策による市場経済化以降、ベトナムは世界有数の経済成長を遂げています。この発展は特にホーチミン市やハノイ市などの大都市圏で顕著であり、工業化に伴う急速な人口集中が、経済活動を飛躍的に拡大させました。こうした急速な都市化、1億人を超える人口基盤、そして中間層の台頭を背景に、住宅需要は一貫して高まり続けています。政府が2050年までに都市化率70%の達成を目指していることも、この傾向を後押ししています。

今回のアジアニュースではベトナムの建設業界動向についてご紹介いたします。

2. ベトナム建設市場の現状と成長要因

2022年時点での建設企業数は約12万6,000社存在しています。うち95%が従業員50人未満の小規模企業で、ホーチミン市（約2万5,300社）、ハノイ（約2万600社）など大都市圏に集中しています。

建設市場の成長を支える主な要因は、①人口増加と都市化、②工業団地・工場建設の拡大、③政府主導のインフラ投資、④外国直接投資（FDI）の増加です。住宅分野では、毎年7,000万m²超の新規住宅需要が発生しており、特に若年層・中間層の所得向上によって手ごろな価格帯の集合住宅や高層マンションの需要が急増しています。また、インフラ分野では、全国各地とホーチミン市やハノイ市を結ぶ高速道路やロンタイン国際空港、南北高速鉄道（ハノイ・ホーチミン）というような国家プロジェクトが多数計画、進行中となっています。2030年までに高5,000km、国道29,795kmの建設が計画されています。



大規模マンション建設風景（ホーチミン）【筆者撮影】

年	国全体の建設施工高	地域ごとの内訳			
		ハノイ市	ホーチミン市	ドンナイ省	その他地域
2020	482,297	78,881	61,258	11,531	330,627
2021	508,601	84,011	50,290	13,282	361,018
2022	593,139	96,614	58,115	16,904	421,506
2023（推定値）	640,717	105,972	61,178	19,482	454,085

ベトナム統計総局のデータを基に筆者作成※単位：10億VND

3. 日系中小企業の進出状況と直面する課題・有望分野

【進出状況】

ベトナムには大手ゼネコンだけでなく、多数の日系中小・中堅建設関連企業も進出しています。進出形態は、現地法人設立、合弁会社（JV）、現地企業とのパートナーシップ、プロジェクト単位での個別契約など多様です。

進出エリアはホーチミン市やハノイ市といった大都市圏が中心で、進出目的は、日系製造業の現地工場建設・改修、現地ローカル企業や外資系企業のプロジェクト受注、現地パートナーとの協業など多岐にわたります。

【直面する課題】

① 価格競争力

ローカル企業や中国・韓国系企業との価格競争が激化しており、現地調達やコスト削減の工夫が不可欠。

② 人材確保・育成

現地スタッフの採用・育成、技術移転、現地マネジメント体制の強化が課題となる。

③ 許認可・規制対応

現地制度や入札手続き、建設許可取得などの煩雑な手続きに対応するため、現地コンサルタントや専門家との連携が重要。

【有望分野】

① 住宅分野

都市人口増加・所得向上により、手ごろな価格帯の集合住宅やマンションの需要が拡大。政府は社会住宅（低所得者向け住宅）や労働者向け住宅の供給拡大を推進。

② 非住宅分野

- 工場・物流施設・商業施設・リゾート・病院・学校など多様な分野で投資が拡大。

スマートシティやリゾート開発、物流施設など新分野の案件も拡大中。

5. 現地制度・規制と参入ハードル

建設・不動産分野は「条件付き市場アクセス分野」とされ、建設業ライセンスの取得が必要で、現地企業とのJVや下請け採用が求められる場合も多くなっています。

ベトナムにおいて、外国企業が現地法人（独資または合弁会社）を設立せずに建設案件を請け負う場合、「建設活動許可書」を取得する必要があります。この許可の対象となるのは、ベトナム国内で建設計画の立案、建設調査、建設工程設計、建設工事、建設投資案件の管理、建設活動における請負企業の選択、工事の検収・引き渡し、建設工事の保証・メンテナンスなどを行う外資企業となっています。

6. おわりに

2022年後半に発生した大手不動産デベロッパーによる社債不正発行事件は、ベトナムの建設業界に大きな影響を及ぼしました。政府による不動産プロジェクトへの金融引き締めや規制強化が実行された結果、多くのプロジェクトが中断するなど一時的に停滞しましたが

、2024年以降は回復基調に転じています。公共投資の拡大や都市化による根強い住宅需要が、その持ち直しを後押ししています。ベトナムの建設業界への参入は、外資規制の問題など容易ではない側面を持つものの、その高い将来性を鑑みれば、非常に魅力的な市場であると評価できます。

山口フィナンシャルグループでは海外への事業展開にご興味があるお客様のサポートを行っておりますので、お気軽にお取引店または営業戦略部海外事業グループまでお問い合わせください。

(株式会社山口フィナンシャルグループ 営業戦略部 繁本康平)

【参考文献】

ベトナム統計総局：<https://www.gso.gov.vn/so-lieu-thong-ke/>

国土交通省：海外建設・不動産データベース

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/vietnam/page4.html

Mordor Intelligence：ベトナム建設市場規模・シェア分析・成長トレンドと予測（2025年-2030年）

<https://www.mordorintelligence.com/ja/industry-reports/vietnam-construction-market>