

<ベトナムの住宅問題>

(1) ハノイ市民の平均収入とハノイ市の平均住宅価格

全世界の主要都市における「平均年収と平均住宅価格についての調査」によるとハノイ市民の平均年収は US\$1850 であり、ハノイ市内の平均マンション価格（面積 70M²）は US\$100,000 となっている。1 m² 当たりの価格は US\$1500。

一方、ドイツのベルリン市民の平均年収は US\$44,600 でマンション価格（面積 70 m²）は平均 US\$70,000 で 1 m² 当たり US\$1000 となり m² 単価ではハノイよりベルリンの方が 500 ドル安い。ベルリン市民は 3 年程貯金をすることで持ち家を購入することができる。

ハノイ市に住む政府要人や資産家の平均年収は US\$3960 と言われる。このうち 1800 ドルを住宅購入資金に当てることができるとした場合、平均のマンション価格である 10 万ドルの持ち家を購入するためには 50 年間貯金をしなければならない。仮に 5 万ドルの家があったとしても購入には 25 年を要する。（年収が 50 年間にわたり変わらないという仮定ではあるが）

同じ手法で世界の主要都市を比較すると、バンコク市民は 7 年、日本は 16 年、香港やソウルは 20 年という計算になる。

つまり現時点での平均的なハノイ市民の住宅購入は夢物語である。もちろん、経済発展の進捗状況によって収入が倍になって現在の政府要人や資産家並の平均収入が得られるならば、そしてマンション価格が 5 万ドルと現在の半分になれば 25 年間溜め込んだ貯金で購入する可能性はあるとも言える。

(2) ベトナムの現在の人口構成と住宅事情

2011 年時点で 15 歳から 64 歳までのいわゆる生産人口と呼ばれる人の数は全人口の 68% を占める。その中で 15 歳から 29 歳の若者の数は全人口の 30% を占める。日本の昭和 34 年、35 年当時の人口構成と極めて似た人口構成になっている。

現在のベトナム人の持ち家比率は 20% 程度と極めて低い。ちなみに日本の持ち家比率は 75% と世界的にも高い。

過去 10 年間の統計によるとベトナムでは年間平均 7000 万 m² の広さの住宅建設が行われてきた。その多くは資産家や政府要人が投機目的で購入する 100m² を超え

る高級マンション（20－30万ドル）に集中していた。これらのマンションの多くは投機目的で購入したベトナム人からベトナムに働く外国人に貸し付けられ、マンション所有者はその家賃収入で銀行ローンを返済する、その一方で彼ら自身は国からあてがわれた安い住宅に住んでいるケースが多く見られる。

銀行は彼らが投機目的で購入することを承知の上で次々と住宅購入のための短期融資（3年－5年）を増やしていった。このため一人でいくつものマンションを購入し外人向けの賃貸かベトナム人に転売するなどして大金を手にとさらに新たな高級マンション購入して同様の手法で次々と不動産を増やしていくことで高級マンションや高級住宅を中心とした不動産バブルはまたたく間に大きく膨らんでいった。しかし、投機目的で高級マンションを購入するベトナム人の購入層は極めて限定的あり、やがてマンションや高級住宅の供給量が一気に増えると同時に不動産バブルも一気にはじけてしまった。

このように投機目的でマンションを購入するベトナム人が急減する一方で年収1万ドル前後の若者や共稼ぎ所帯が急増している。彼らの多くは高学歴の20代－30代の若者では結婚しても親の家に同居するか借家住まいである。彼らが買えるマンション価格はせいぜい3万－5万ドル程度であるが、そのような価格帯のマンションは極めて少なく、あったとしても辺鄙な土地に建てられたベトナム式の建築基準での安普請のアパートで周辺インフラも未整備のため購入する人々はほとんどいない。また、たとえ買おうとしても長期の住宅ローンがないため家を持たないという構造は依然として解消されない。

一方、ハノイやホーチミン周辺の工業団地に勤務する一般的な労働者、多くは地方出身の出稼ぎ労働者の平均年収は1200ドル前後と低く、多くは工場周辺の街のアパートのひと部屋を借りて4－6人の共同生活をしている。このアパートの家賃も昨今のインフレ（2011年は年率20%）により給与の上昇をはるかに上回るペースで高騰しており、そのため家への仕送りもできない状況が出ており、地方出身の労働者のなかには都会で働く意味がないとして故郷へUターンするものが現れた。これまでベトナムは「豊富で質の高い労働力」をうたい文句にしてきたが、ここに来て大都市周辺での労働者不足が顕在化している。進出する外国企業も安い労働者を確保するために大都市周辺の工業団地への入居は諦めて遠い地方での工場進出という現象が散見される。危機感を抱いた政府はこれまで工業団地内での居住施設建設を許可してこなかったが、最近になって労働者用の社宅に限って工業団地内の住宅建設を認めている。

(3) 不動産バブルの崩壊と顕在化した「貧富の格差」

右肩上がりの経済発展を実感した多くのベトナム人は極めて近い将来に持ち家を購入することは可能と思っていた。しかし、ベトナム不動産バブルの崩壊に加えて世界的な不況の影響を受けてベトナム経済の伸び率は鈍化、GNP 伸び率そのものも前年比を初めて下回り、ベトナム経済は深刻な不況に陥る事態となり、これまで右肩あがりの経済発展でしばらく忘れ去られていた「貧富の格差」に対する不満が国民の間から漏れてきている。つまり、一部の富裕層や政府要人のみが投機目的で高級住宅を購入し外国人に賃貸して収入をますます増やしている、その一方で、平均的な多くの国民にとって持ち家の購入は一生かかっても不可能という現実を肌で実感してしまい強い不満が「貧富の格差」問題という表現で取り沙汰され始めた。

現在のベトナム経済不況の要因として「世界経済の不況」という外部要因もあるが、しかし、それ以上に政府の土地政策と住宅政策の無策により不動産バブルを容認したことが問題視されている。

この「貧富の格差問題」は国会の場でも論議され、なかでも不動産バブルの崩壊については現政府の「経済運営の失敗事例の一つ」として糾弾された。とくに高級マンションや事務所ビルなどの投機的な不動産事業を煽った銀行は不動産バブルの崩壊で不良資産を抱え、現在の金融再編を余儀なくされ、結果として、市場に資金が回らなくなり多くのベトナム企業が資金繰りに苦しんでいる。銀行業界の再編もスムーズにことは進まず、中央銀行はここにきて弱小銀行を外国資本によって立て直すという奇策を打ち出すまで事態は悪化している。

現政権は不動産バブルという巨大な負の遺産を生み出すその一方で生活インフラや産業振興に対しては全くの無策であったことが露呈し、ズン首相は国会という公式の場で「政府の経済政策の失敗」に対して謝罪させられるという異例の事態となった。

(4) 政府の住宅政策

不動産バブルの崩壊が噂された 2010 年末あたりから政府は「中間富裕層向けの住宅建設に力を入れる」と宣言し、「2020 国家住宅開発戦略」の策定に取り掛かった。この計画は国連下部組織のハビタットの支援で行われておりハビタットの推薦もあって韓国の「住宅基金制度」を導入しようとした。2011 年 11 月にはベトナムの建設省関係者 13 人が韓国を訪問して韓国の住宅政策の勉強を行っている。韓国政府側は「韓国の住宅公団や住宅金融制度が国際的に高く評価された。韓国の住宅政策をベトナムに輸出する」と大きな期待を持っているが、しかし、住宅金融制度という膨大な資金需要を必要とする案件に

韓国 ODA を期待することに無理がある。また、金の裏付けのない計画に対するベトナム建設省の熱意不足も垣間見える。

一方、一般の労働者向け住宅に関しては 2011 年 10 月 17 日に住宅政策及び不動産市場に関する中央運営委員会がビンズオン省のビンズオン新都市開発案件に注目して建設省、ベトナム労働者連合、ビンズオン省人民委員会を集めて「労働者向け住宅の現況とその解決」に関する国家会議を行った。ビンズオン省はシンガポール資金を呼び込んで早くから「工業団地開発」を行いビンズオン省とシンガポール資本との合弁会社 VSIP は大きく発展、今ではハノイ周辺で工業団地の造成・運営を行うまで力を伸ばしている。ただその一方では地方からの労働者を多く抱えており、工業団地の開発と労働者向け住宅の重要性についてもよく認識しているのがビンズオン省とも言える。

このように工業団地に勤務する労働者、とくに地方出身者の住宅不足問題はベトナム各地の工業団地では年々深刻な状況となっている。政府予測では 2015 年までに約 265 万人、2120 万 m² の労働者向け住宅が、2020 年には 420 万人、3360 万 m² の労働者向け住宅が必要となっている。このうえにさらに都会に住む労働者とくに中間富裕層なかでも急増する若いカップル（全国で年間 5 万組が結婚）向けの住宅不足問題も解消しなければならない。

政府は韓国の「公団住宅と住宅金融制度」を学びアジア銀の資金を得て「低所得者向け住宅建設の構想」に取り組んできたが今のところ「政府は住宅問題に真剣に取り組んでいる」という政治パフォーマンスにとどまり、先の 5 月に中銀が発表した「住宅金融制度」も極めて中途半端な内容となっている。大手民間建設会社からは「発表された住宅金融制度はごく一部の国営建設会社の社会福祉目的の住宅建設に適用されるだけで商業目的の住宅建設には活用できない。住宅建設市場の活性化にはつながらない」という評価で市場の失望感は大きい。

ベトナムのこれまでの住宅建設は極めて限られた富裕層向けで、投機目的による住宅購入が需要の大半を占めていたが、それも今回の不動産バブルの崩壊で潜在的な購買層まで失ってしまった。2008 年に政府は住宅の購買層を増やそうと一定の条件を満たす外国人も住宅が購入できる制度を試験的に設けたが過去 5 年間で住宅を購入した外国人はわずか 400 人程度でその試みは完全に失敗した。この結果を受けてベトナム不動産協会の幹部は「外国人が住宅を買っても本国に持ち帰ることはできない。条件をつけずにもっと自由に購入できる制度に改めるべきだ」と発言して政府の政策に強い不満を表明している。

(5) 日本の住宅公団と住宅金融公庫のベトナム導入

住宅建設は家電、住宅資機材など多くの裾野産業を必要とし経済を支える重要な産業の一つであり、米国を始めあらゆる国で経済発展にとって重要な鍵を握るとして各種の政策を打ち出している。

ベトナムの人口構成と経済発展の状況は1960年代の日本に似ている。伝統的な大家族主義が姿を消してベトナムは「核家族時代」に入ろうとしている。年間5万組の若者が結婚し家庭をもつベトナムにとって「投機的な住宅建設」ではなく多くの国民、とくに高学歴の若者が所帯を持って彼らでも購入できる「住宅建設」に本格的に取り組む時期に来ている。

日本は戦後焼け野原となった東京や大阪のような大都会を中心には約400万戸の住宅建設がひとつの大きな政治課題であった。当時の日本と今のベトナムでは経済・社会環境は大きく異なっており日本の仕組みをそのまま導入することには無理がある。しかし、長期住宅ローンのないベトナムにとって政府主導で作られた日本の住宅公団と住宅金融公庫のベトナム版を作り上げ、疲弊している現在のベトナム不動産・建設業界を立ちなおすことは主だった産業のないベトナムにとって経済発展の機関車的な役割を果たすことになり、重大な意味を持つ。

ただし、ベトナム版を作成するにはベトナム特有の問題点がいくつかあり容易な作業ではない。

一つにはベトナム政府はアジア銀や国連の支援を受けて「Low Cost Housing」の制度を作成してしまっており、一旦決めてしまった制度を変えるのは官僚の支配するベトナムの場合極めて難しい。彼らの政策の誤りを真正面から指摘し変えることは容易ではない。

二つ目は5万ドル前後の住宅建設を実行するには土地代を極めて低く抑える必要がある。

一つ目の問題はベトナム政府の判断ひとつだが、日本が資金提供することが明確であれば、資金に苦しむ現在のベトナムであれば真剣に取り組む可能性はある。

二つ目の問題はベトナム特有の歴史的、社会的な構造問題に触れることになりその根は深く解決は一筋縄ではいかない。ビンズオン省やドンナイ省が典型的な例であるが、

ベトナムは工業団地を建設しそこに外国の工場を呼び込んで外国企業からの賃貸料で大きな利益を獲得してきた。その延長線上で大都市とその周辺で高層マンションやオフィスビルを建設し、ベトナム人所有者を経由して外国人に貸すことによって一部の特権階級に大きな利益をもたらしてきた。ビンズオン省もホーチミン市も人民委員会と称する地方政府が一平米あたり百円前後の土地価格をベトナム人企業（それも人民委員会の幹部が関係する企業）に権利として分け与え、彼らを経由して外国人に対しては数万円という価格で賃貸するという方法で、外国人からその差額を利益として引き出している。つまりタダ同然の土地代が工業団地や不動産開発という名のもとに外国人を絡ませることによって莫大な利益がベトナム側に転がり込んでくる仕組みがそこにある。1993年にホーチミン市のタントアン工業団地を台湾企業にやらせてこの仕組みに初めて気づいたベトナムは全国各地で、ありとあらゆる地方政府が工業団地開発、都市開発に着手し同様の手法で莫大な不動産利得を得てきた。したがって、土地代を限りなくゼロに近づけることは役人や関係する開発業者の唯一の利益の大きな源泉を奪うことになり彼らの死活問題につながる。

この二つの問題を解決したとしても長期の住宅ローンがないベトナムでは住宅が作られたとしても購入層を増やすことができない。つまり中所得者階層のベトナム人、とくに貯蓄の少ない若いカップルが住宅を購入することはできない。昭和40年代に導入が開始された日本の「住宅公団」と「住宅金融公庫」の二つのシステムをパッケージで導入して初めてベトナムの住宅購買層の厚みをますことが可能となり、そこではじめて住宅建設産業を土台としたベトナム経済発展に結びつけることが可能となる。

「環境」「医療」「教育」そしてこの「住宅」という4分野はベトナムで最も遅れている生活インフラ分野であると同時にベトナム国民の多くが不満を抱えている分野でもある。これまで置き去りにされていたこの4つの分野を、そしてこれまた同様に置き去りにされてきた一般国民を対象としてこの4つの分野を総合的に開発することが、今のベトナム政権に問われている。

資金力もプロジェクトマネジメント能力のないベトナム政府が民間の力を活用してこの4分野に取り組む方向で動き出したことは当然でありまた十分評価できるが、しかし、ベトナムの民間企業にはプロジェクト遂行能力は全くと言って良いほど欠如している。この分野は日本政府や日本企業の経験、資金力、マネジメント・ノウハウを存分に発揮できる分野でもあり、そしてベトナム側が日本に期待するところもある。

以上