

加速するベトナム不動産 M&A の現状

世界的な金融危機を経験したリーマンショックから、今年で9年が経とうとしている。外国企業によるベトナムへの外国直接投資額は、リーマンショックの年から毎年増加し続け、2015年と2016年の上半期だけで120億ドルにまで達した。

これらの外国企業による投資は、ベトナムの経済成長に不可欠だ。外国直接投資額の中でも、M&Aは約半数を占めており、非常に大きな投資額になっている。2016年には、M&A取引額が60億ドルに達し、10年前と比較すると10倍以上であった。

M&Aの中でも、不動産事業のM&Aは、取引件数や取引額において好調な伸びを見せており、日本を始め、韓国やタイ、シンガポールなどからの投資家を惹きつけている。2016年上半期には、25件の新規M&A案件が取引され、総取引額は約6億ドルで、全外国直接投資額の5%に及んだ。外国人投資家から最も人気があるのは、オフィスや商店、住居を兼ね備えた大型複合施設だ。また、近い将来、ハノイやホーチミン、ダナン、ニャチャンのホテルへの投資が活発になると予想されている。

外国人による投資案件の中でも、日本の投資家によるM&A取引が活発だ。日系企業による投資は、地理的に近いことや、現地労働者を安い賃金で雇用できること、M&A取引から専門領域の知見を得られるなど、投資による直接的なリターンだけでなく、様々な利益がある。近年取引された案件の一例を挙げると、鹿島とベトナムのインドチャイナとジョイントベンチャーによる10億ドルの不動産投資や、三菱商事のベトナム Bitexco グループ傘下 The Manor Park の株式取得などが挙げられる。また、住友商事やサンヨーホームズ、大和ハウス、イオン、東神開発なども主要都市を含む全国で不動産投資を行っている。

不動産 M&A 取引がベトナムでここまで好調なのには、様々な要因が考えられる。最も影響している要因は、2014年の不動産事業に関連する法改正ではないだろうか。この法改正によって、外国資本による不動産所有の制限が緩和された。2つ目に、ベトナムの経済成長が追風となり、年利20~25%の投資リターンが見込めることだ。このハイリターンは、外国人投資家にとって非常に魅力的だ。また、都市化によるハノイやホーチミンの住宅需要の高まりも要因の1つと考えられる。

順調に伸びを続ける不動産 M&A だが、問題も残されている。それが投資リスクだ。取引された金額が必ずしも市場の適正価格を反映しているとは限らないため、投資による膨大な損失が生じる可能性がある。投資による損失で、損失をした企業だけでなく、相手側企業やその関連企業にも影響が波及してしまう。こういったリスクを軽減するために、購入物件がどのような状態で管理されているか、契約する前に事前調査をしっかりと行うことが非常に重要である。

今後、ベトナムの不動産 M&A 取引はさらに加速すると予想される。外国人投資家にとって不動産投資

は唯一ハイリターンが期待できるが、同時に投資リスクも考慮が必要だ。また、法整備や外国からの投資を促進する、国の政策強化もさらに必要ではないだろうか。

参照：

1. <http://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=VN>
2. <http://www.vir.com.vn/ma-real-estate-deals-on-the-rise.html>
3. <http://www.pwc.com/vn/en/deals/strategy/ma-will-strengthen-the-strategic-partnership-between-jp-and-vn.html>
4. <http://maf.vn/hinhanh/tintuc/7.%20MAF2016%20-%20Hop%20bao%20Presentation.pdf>
5. <http://www.vir.com.vn/ma-helps-to-jolt-real-estate.html>
6. <http://www.vir.com.vn/japanese-projects-freshening-up-vietnams-real-estate-market.html>
7. <http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/rise-in-ma-deals-stir-up-nations-property-market.cbre>
8. <http://e.vnexpress.net/news/business/japanese-investors-ready-to-pour-2-bln-into-vietnam-s-real-estate-market-3478478.html>
9. <http://e.vnexpress.net/news/business/m-amp-a-deals-in-vietnam-s-real-estate-sector-forecast-to-take-off-in-2017-3532969.html>
10. <http://www.joneslanglasalle.com.vn/vietnam/en-gb/news/265/four-major-property-ma-pitfalls>

