

ベトナム事業 施設見学会

(機関投資家・証券アナリスト様向け)



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

I. ベトナム事業の概要 3

II. ベトナム国の概要及び事業環境 5

III. ビンズン省及びビンズン新都市の魅力 9

IV. ビンズン新都市での事業展開 16

V. ベトナム事業まとめ 25

ベトナム事業の概要

- ビンズン省ビンズン新都市において、2012年より面的開発を推進、バス事業も展開
- ビンズン新都市の開発を契機に、ホーチミン都市圏においても事業を展開
2023年にはホーチミン市中心部でオフィスビルThe NEXUS開業

ビンズン新都市開発

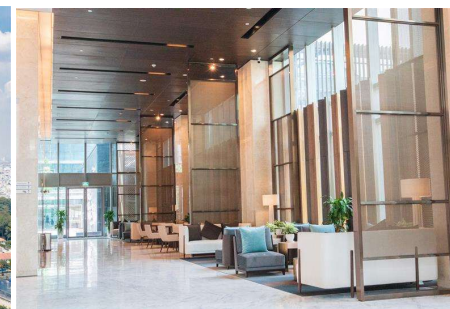
マンション分譲、商業施設運営に加え、バス事業（ベカメックス東急バス）も展開



ホーチミン市等における不動産事業

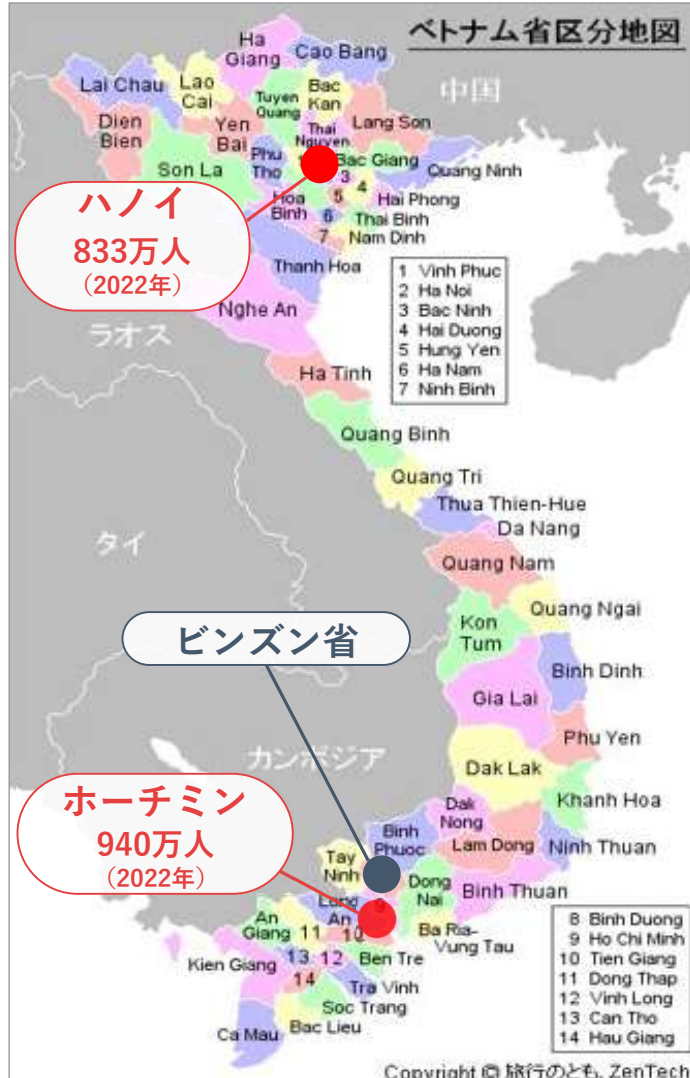
オフィスビルThe NEXUS ▶

概要	2024年1月開業・グレードAオフィス
位置	ホーチミン市中心部 地上35階地下5階
テナント	MUFG、世界銀行G、JPMG、キーエンス等
環境認証	LEED GOLD WELL 認証



ベトナム国の概要及び事業環境

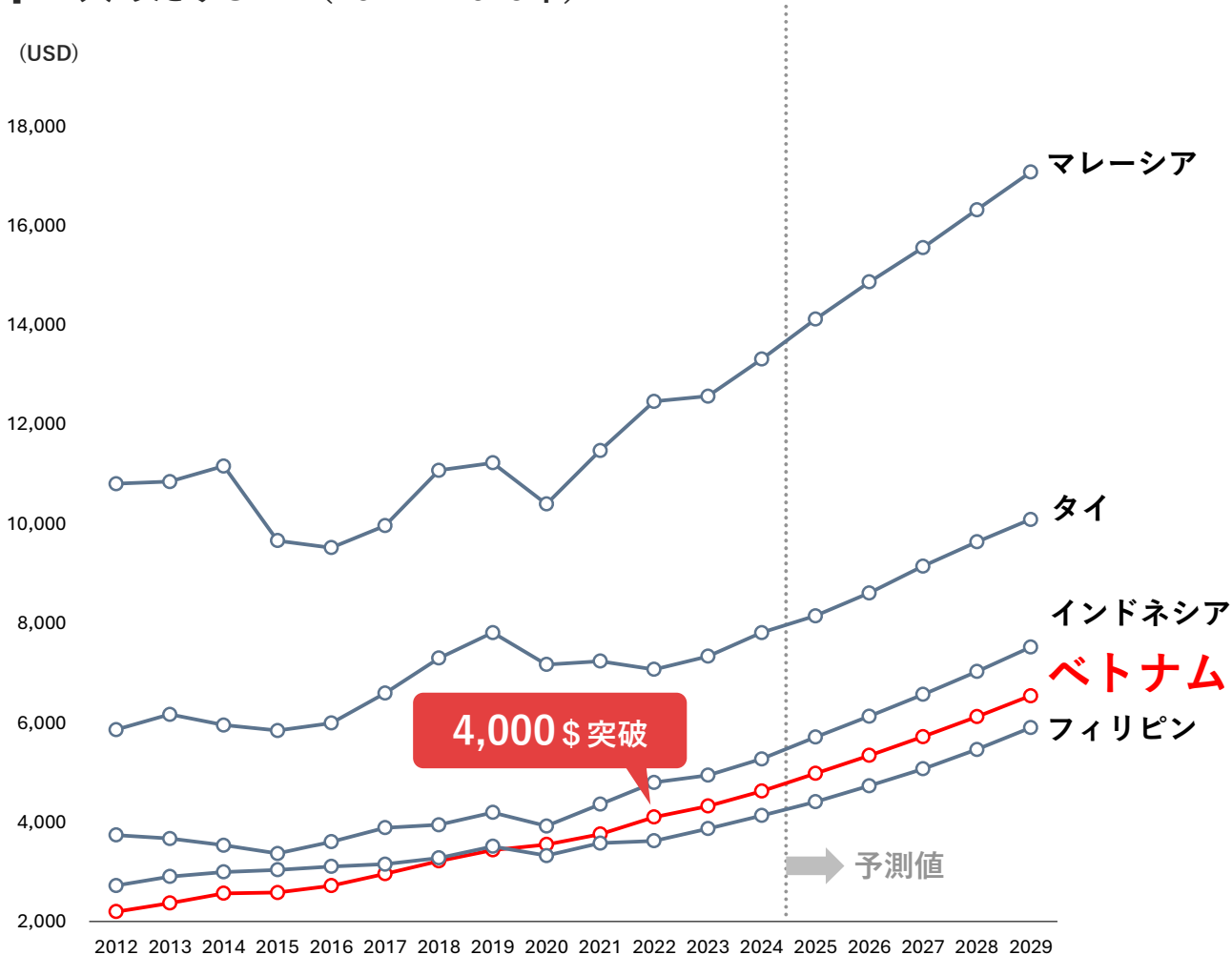
- ・ インドシナ半島に位置、中国、ラオス、カンボジアと国境を接し、東は南シナ海に面する
- ・ 南北約1,650キロ（本州が約1,500キロ）、約33万km²（日本から九州除いた面積）の国土に、約1億人が暮らす



ベトナム社会主義共和国	
政治体制	社会主義共和制
首都	ハノイ
行政	57省 + 6直轄都市 (ハノイ、ホーチミン、ハイフォン、ダナン、カントー、フエ)
人口	10,030 万人 (2023年) 都市部 約35.7% / 地方部 約64.3%
面積	約33万km ² (日本から九州を除いた面積)
宗教	大乘仏教 (約80%)、カトリック等
GDP	成長率 7.1% (2024年推計値) 一人当たり 4,700USD (2024年推計値)
インフレ率	3.63% (2024年推計値)

- 1人あたりGDPは2012年比で約3倍、ASEANの中で最も高い成長率を誇る
- ASEAN各国の中でもGDP成長率が安定的に推移、今後も高い成長の継続が見込まれる
- 現在のGDPは、日本で住宅市場が拡大した1970年代と同水準であり、マーケット拡大が期待できる

一人あたりGDP (2012~2029年)

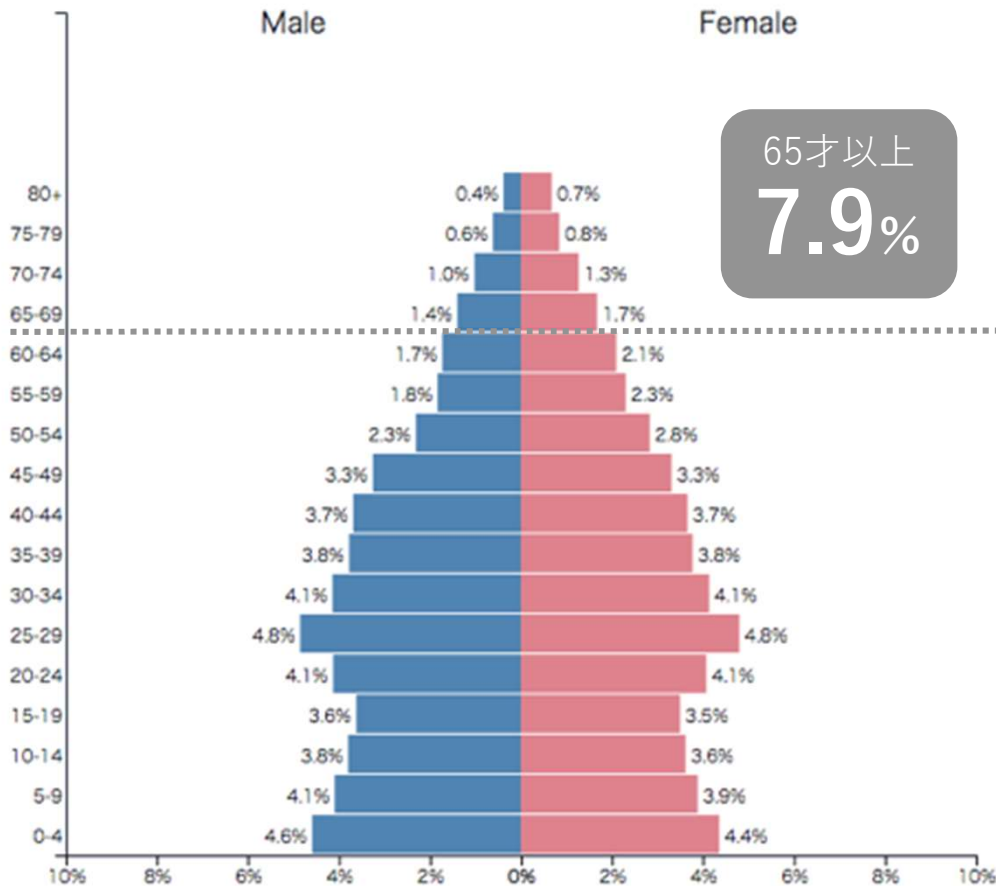


一人あたりGDPの伸び率 (2012年 vs. 2029年)

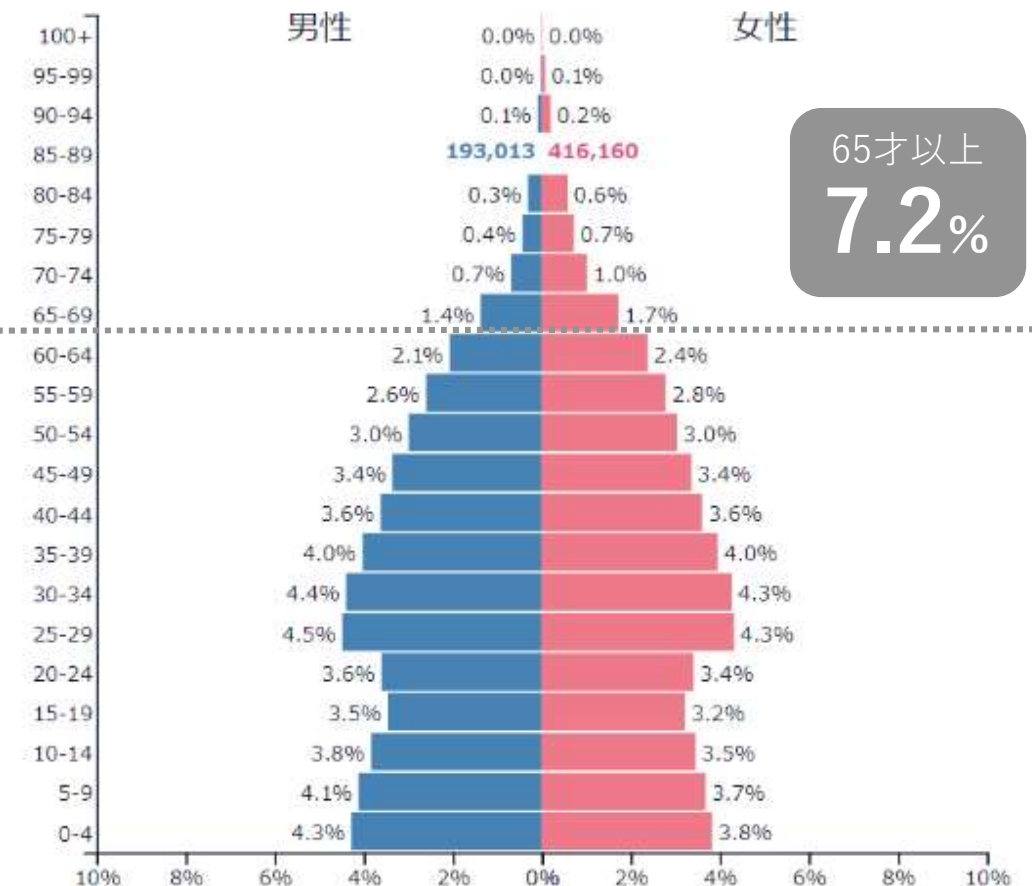
(USD)	2012年	2029年	伸び率
マレーシア	10,807	17,080	+58%
タイ	5,861	10,090	+72%
インドネシア	3,740	7,520	+101%
ベトナム	2,198	6,540	+198%
フィリピン	2,721	5,900	+117%

- 1億人を超える人口を擁し、平均年齢は約33歳（日本は約48歳）、労働人口は約70%（2019年）
- 人口ピラミッドは1975年の日本と似ており、今後さらなる経済成長が期待できる

日本 1975年



ベトナム 2020年



※「Population Pyramid.Net」WEBより

ビンズン省及びビンズン新都市の魅力



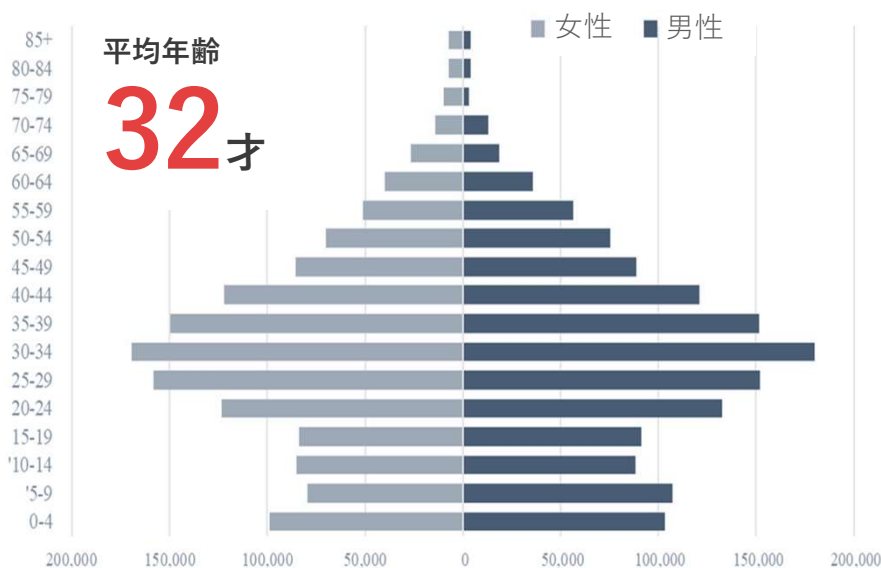
- ビンズン省は、ホーチミンから北へ30kmに位置する地域。ベトナム国内において人口の増加と経済発展が著しく、高いポテンシャルを有する

Ⅰ ビンズン省概要 (2023年)

人口	283万人	2012年比で約 1.6倍 、全国 6位
人口密度	4,588人/km ²	ホーチミン市の約 1/5
GDP	7,231 USD/人	2016年比で約 1.5倍 、全国 5位
平均月収	349 USD	全国 1位
FDI累計	404億 USD	全国 3位

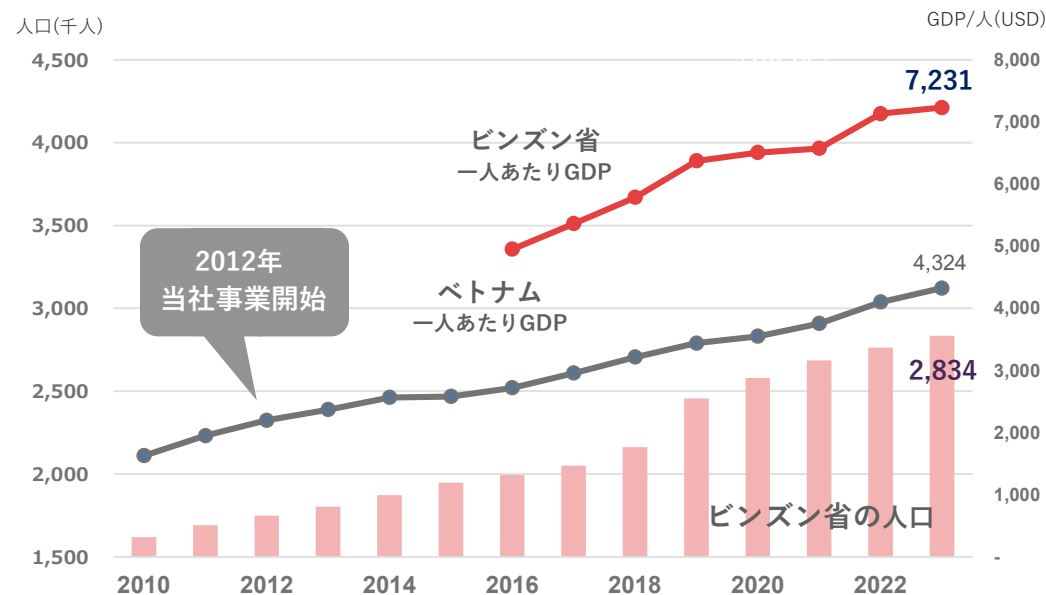
出典：ビンズン省

Ⅰ ビンズン省の人口ピラミッド (2023年)



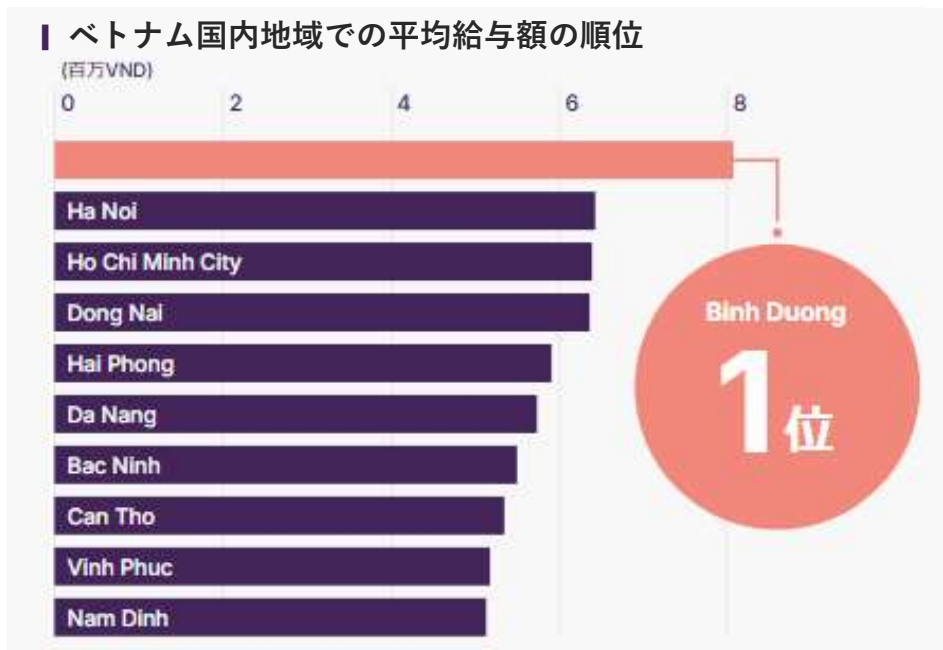
出典: Binh Duong Statistical Office

Ⅰ ビンズン省の人口と一人あたりGDPの推移



出典：ビンズン省

- ビンズン省の平均給与額はベトナム全国で1位、高い消費力が期待できる魅力的なマーケット



工業団地

ビンズン省には30以上の工業団地（合計10,742ヘクタール）があり、経済成長を支えている



直接投資額 (FDI) 合計投資額

(2023年時点)



直接投資額 (FDI) 推移



一人あたりの所得 VND ₫ 8.08 million

一人あたり名目GDP VND ₫ 172.0 million

- ビンズン新都市の発展に加え、GDPの増加等経済成長を取り込み、不動産価格も着実に上昇

■ SORA gardens I (2015年竣工)



※2ベッドルーム85㎡

— 2015年 —

1戸あたり

1,350万円

2,295百万ベトナムドン

(新築価格)

37%増

— 2024年 —

1戸あたり

1,850万円

3,145百万ベトナムドン

(中古価格)

■ SORA gardens II (2021年竣工)



※2ベッドルーム82㎡

— 2021年 —

1戸あたり

1,710万円

2,911百万ベトナムドン

(新築価格)

41%増

— 2024年 —

1戸あたり

2,410万円

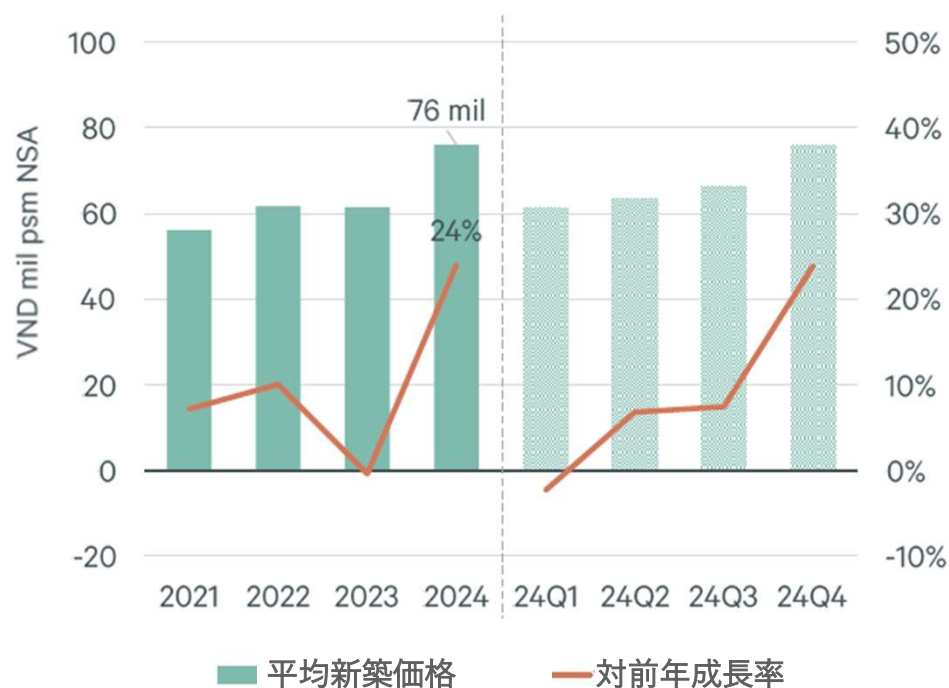
4,100百万ベトナムドン

(中古価格)

- コロナ影響下においてもマンション価格は安定的に推移
- 2024年度においても、高価格帯の供給によりマンション価格は上昇傾向

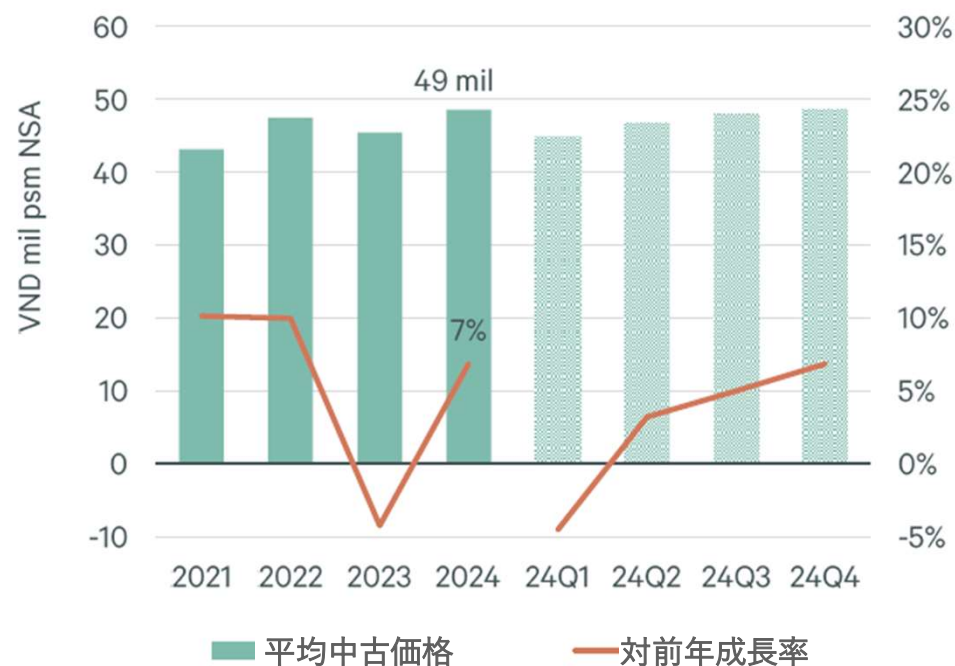
平均売出価格【新築マンション】

高価格帯の供給に引き上げられ平均価格が上昇



平均売出価格【中古マンション】

中古マンション価格も堅調に推移



出典：CBRE Research
 ※価格は、税金、メンテナンス費、値引き等を含まない売り出し価格となっています

- ビンズン新都市は、ホーチミン市の中心から車で約80分のところに位置
- ビンズン省の政治、経済、金融、文化中心的存在で、近隣エリアへの玄関口となるべく2009年に設立

ビンズン新都市の人口

約 **2** 万人

ビンズン新都市の学生数

約 **1万5** 千人

東急GCでのイベント来訪者

年間約 **12** 万人

ビンズン新都市の学校数



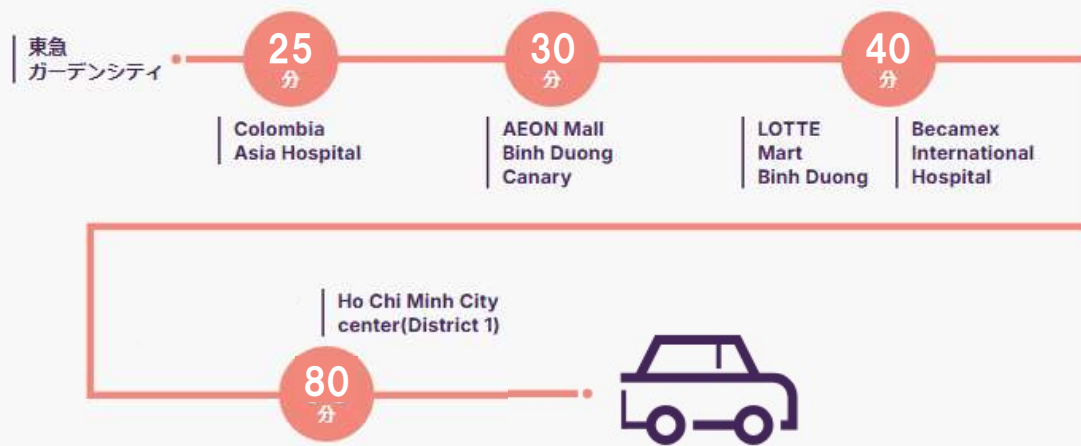
5 校のうち

3 校が

インターナショナルスクール/大学

東急GCから他エリアへのアクセス

ホーチミン市までは約80分、買い物や病院などへのアクセスも便利



東急GCに住む人々の国籍

アジアを中心に、様々な国籍の方々が生活している



ベトナム人
41.0%



中国人
17.6%



台湾人
13.8%



韓国人
12.4%



日本人
8.9%



香港人
0.5%

その他
5.9%

7+
カ国以上

BEGINNING

2005



ビンズン新都市開発
ベトナム国首相承認

2010 ~ 2011



複合サービス施設
 • TDCプラザ
 • Aroma
 • 東部国際大学とドイツ大学

2012



• ベカメックス東急設立
 • ビンズン新都市に
東急ガーデンシティの
建設開始
 • SORA gardensの建設開始

2013



ベカメックス東急
セールスギャラリー開業

2014



• ビンズン省
人民委員会
庁舎開業
 • コンベン
ション
ホール開業
 • ベカメックス
東急バス設立

2015



• Hikari
商業エリア
開業
 • SORA
gardens I
竣工

2016



• ベカメックスホテル設立
 • ビンズン省社会保険庁舎と
消防署を設立

2017



• ビンズン開発投資基金
 • ビンズンラジオ・テレビ局
 • MIDORI PARK 街びらき
 • HARUKA第1期完成

2018



• ベカメックスIDCと
NTTベトナムのJV設立
 • ベトナム外商銀行と
ビンズン投資開発銀行開業

2019



• The VIEW 竣工
 • HARUKA第2期完成
 • ビンズン税務署、
ビンズン統計局、
ビンズン税関局の建設開始
 • 越華国際学校開校

2020



• Word Trade Center Expo竣工

2021



• SORA gardens II 竣工

2022



• Hikari拡張エリア開業
 • HARUKA 第3期完成

2023



• SORA gardens SC開業
 • SORA gardens Links開業

2024



• The GLORY竣工
 • The TEN着工
 • ベカメックス東急ギャラリー開業
 • ホテルThe Hiive開業
 • ホテルTC Hotel開業

出典：BECAMEX TOKYU Fact Book

ビンズン新都市での事業展開



SORA gardens Area



SORA gardens I



SORA gardens II



SORA gardens SC



SORA gardens Links



SORA gardens III
(2025年未着工予定)

MIDORI PARK Area



HARUKA



The VIEW



越華国際学校



The NEST (施工中)



MIDORI PARK SQUARE



The GLORY



The TEN (施工中)

Hikari Area



Hikari Expansion

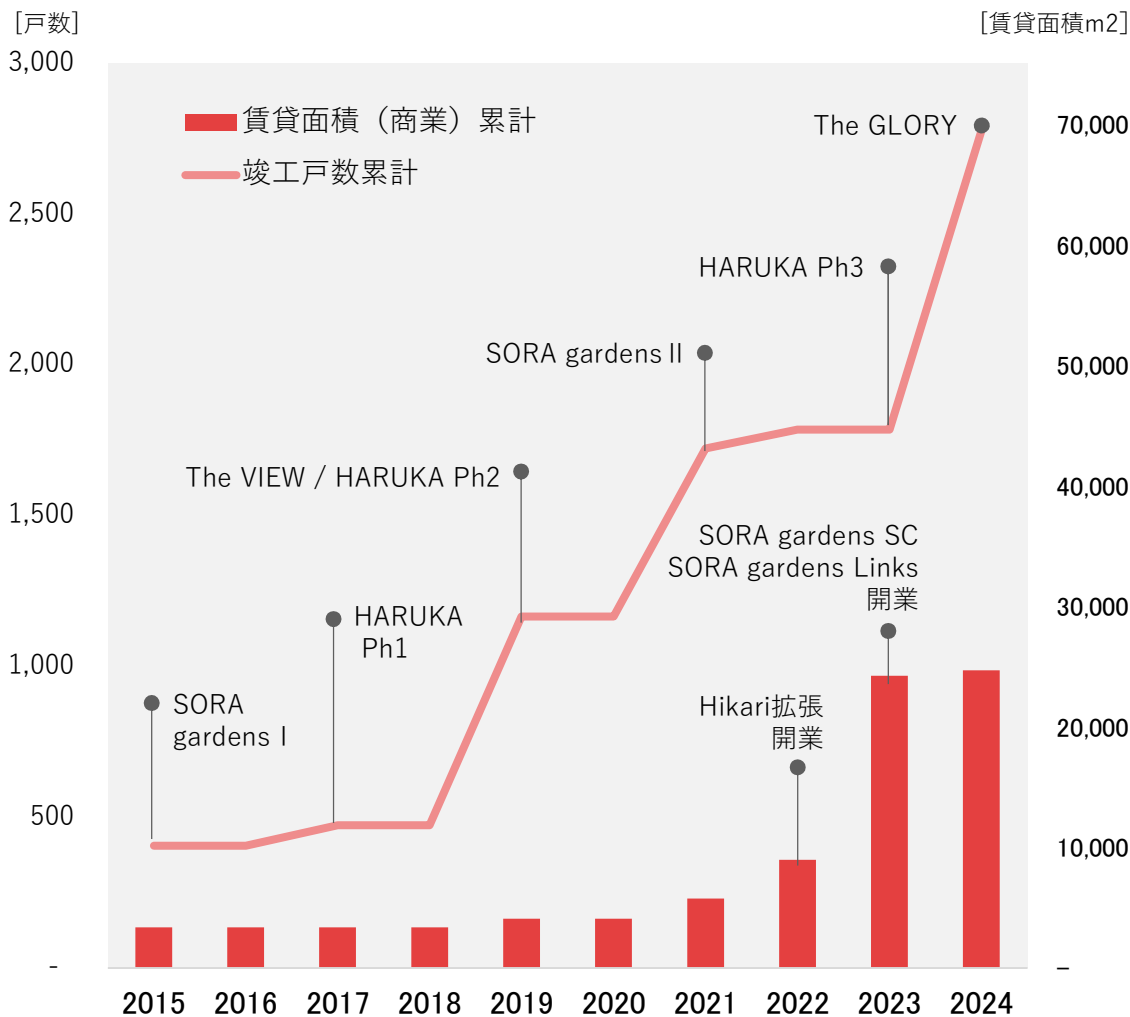
2012	ベカメックス東急設立
2013	
2014	ベカメックス東急バス設立
2015	hikari開業
	① SORA gardens I 竣工
2016	
2017	⑤ MIDORI PARK街開き
2018	
2019	⑦ The VIEW竣工
	⑥ MIDORI PARK SQUARE開業
	⑨ 越華国際学校開校
2020	
2021	② SORA gardens II 竣工
2022	⑫ Hikari拡張エリア開業
2023	③ SORA gardens SC開業
	④ SORA gardens Links開業
2024	⑩ The TEN着工
	⑧ The GLORY竣工
2025	⑪ The NEST着工
	⑬ SORA gardens III着工 (予定)



これまでに、**2,778戸の住宅、約24,000㎡の商業賃貸床を開発**
 (高層2,559戸、低層219戸) (うち、SC14,500㎡)

- 2023年にビンズン新都市初のショッピングセンターが開業。2024年には総戸数992戸の大型分譲住宅“The GLORY”が竣工、より暮らしやすい街となり、人口が着実に増加、営業収益、利益も着実に増加

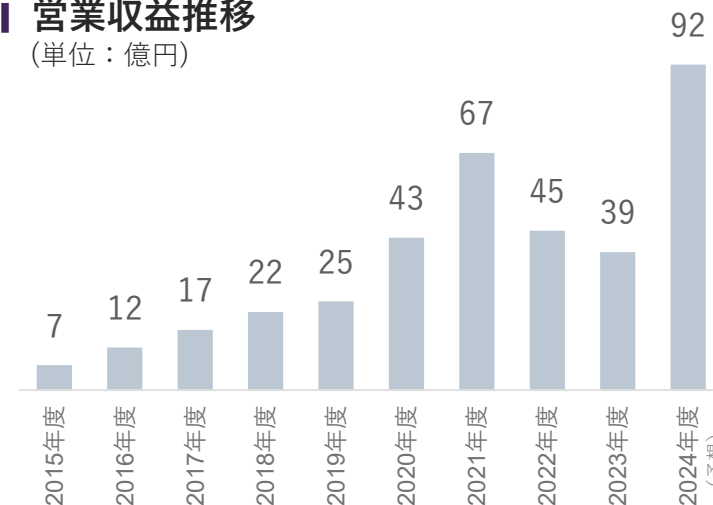
累計竣工戸数及び賃貸面積（商業）の推移



※現時点で約20ha(28%。暫定活用除くと18%)の土地を開発済

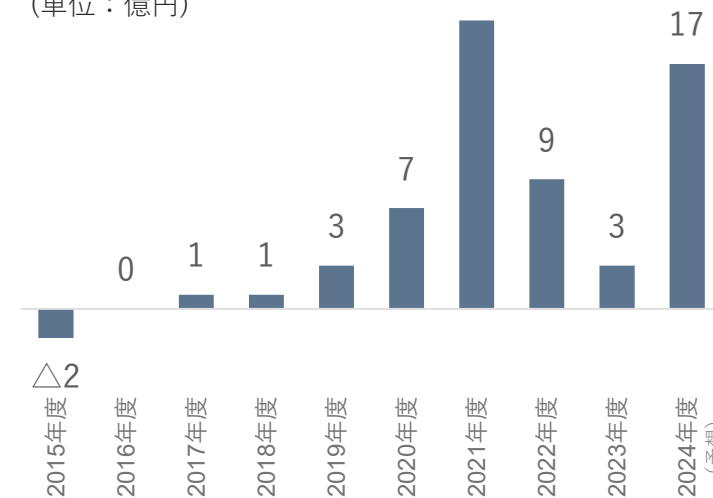
営業収益推移

(単位：億円)



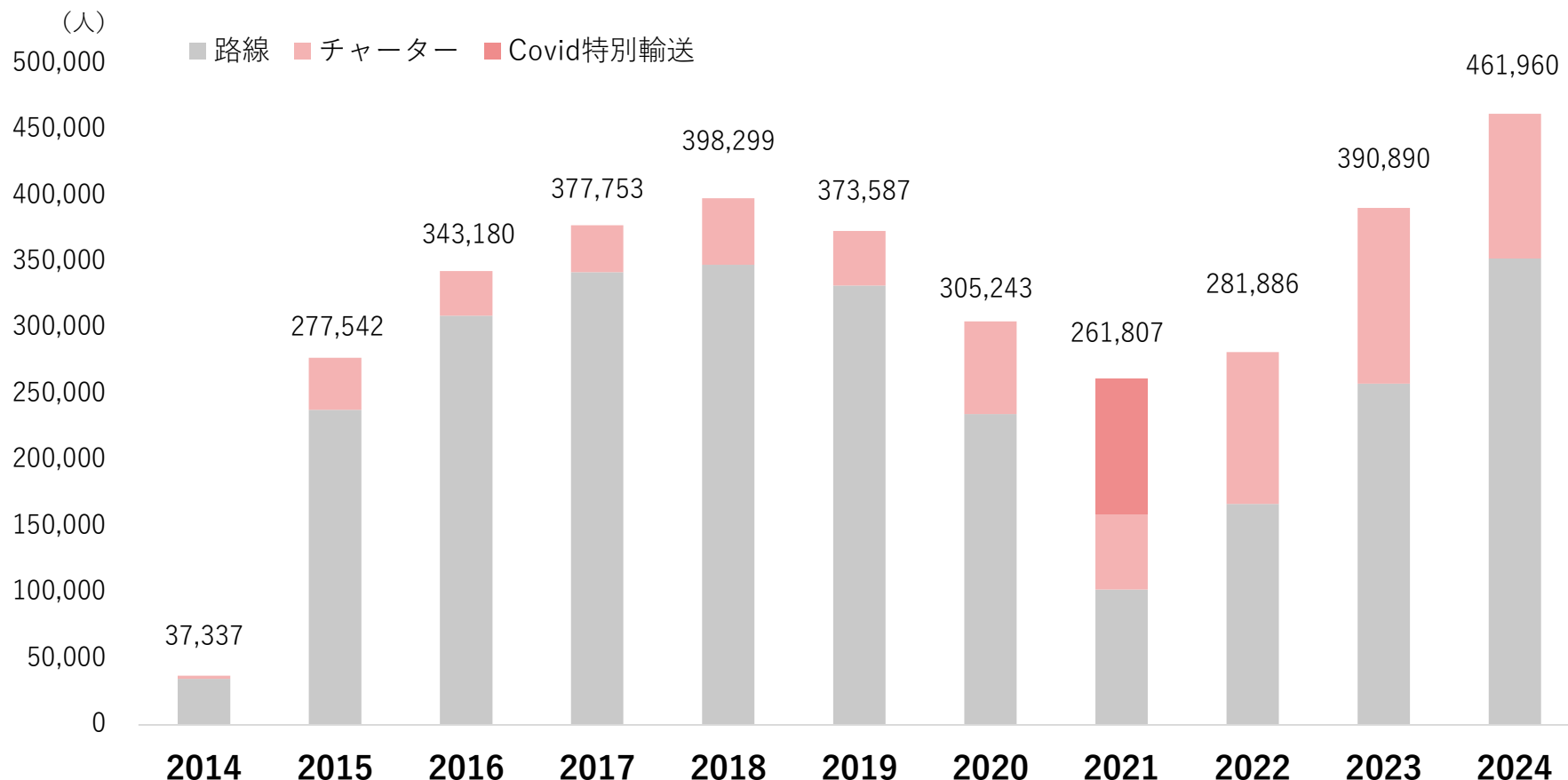
営業利益推移

(単位：億円)



- 2014年に路線バス事業を開始、開業10年を経て、路線バス網を拡充（8路線12系統）
- 学生利用の定着、チャーター輸送拡大、SORA gardens SC開業等により輸送人員は着実に増加

年間輸送実績（2024年）

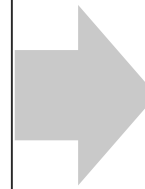


フリーパス新規配布や学生数増加に伴う利用者増により**過去最高**の輸送実績

- 地域に根差し、長期的視点でまちづくりを行う当社のビジネスモデルをパッケージでベトナムに輸出
- 単なる海外投資でなく、まちづくりを通じて社会課題を解決する当社のDNAをベトナムでも展開

ベトナムの社会課題

- 慢性的な交通渋滞
- 安心&安全の不足
- 都市機能の欠如（教育・医療・娯楽等）
- 脆弱なエネルギー、通信インフラ
- 人口集中による都市環境の悪化



- 急激に整備が進む基本インフラや住宅
- 複数の新都市開発計画（=競合）が存在

東急のまちづくり

東急グループのノウハウ、経営資源により、ベトナムの都市問題に対してソリューションを提案し、**地域に根付き、愛される街づくり**

ベトナムにおける街づくりで都市間競争に打ち勝つための**差別化戦略**

東急グループの
ノウハウ

交通

安心

教育

医療

ICT

エネルギー

管理運営

企業誘致（オフィス・日系工場）

- 「Always NEW！」をコンセプトに、先進的で持続可能なライフスタイルを提供
- 「住みたい・働きたい・遊びに行きたい」と思える、魅力的なまちづくりを推進

7つの環境整備



コンセプト
Always NEW!



3つの事業



住宅



商業/ホテル



オフィス



【交通】



【医療/介護】



【教育】



【ICT】



【文化/エンタメ】



【文化/エンタメ】



【自然】



【オフィス】

- 住宅事業は大規模物件”The GLORY“が竣工、引渡開始
- 開業1周年を迎えたSORA gardens SCの高稼働等により賃貸収益が拡大
- 従業員向け各種エンゲージメント施策を実施、従業員数は約500名となり、地元に着し安定した事業推進体制を構築

住宅事業

- The GLORY (992戸) 竣工、販売促進 (約70%販売済)
- The TEN (300戸) 工事推進
- 販売体制の強化 (新セールスギャラリー、代理店開拓等)



The GLORY竣工

賃貸事業 フィービジネス

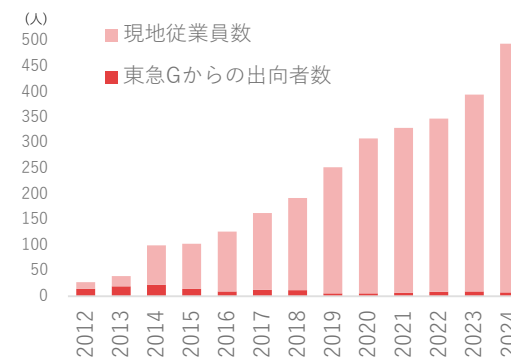
- SORA gardens SC開業1周年 年間来場者345万人達成
- ホーチミン市のマンション 管理事業開始
- エリア価値の向上施策を多数実施 (各種イベント等)



各種イベント

コーポレート

- 各種エンゲージメント施策を多数実施
満足度調査、新オフィス、社員旅行、タイ研修
- 従業員数が約500人に増加 (現地従業員487名、出向者9名)



従業員数の推移

1 着実な住宅PJの推進

- 複数の住宅PJを並行して推進するなど、着実に住宅PJを推進、着実な利益成長を図る

2 賃貸不動産等の拡充

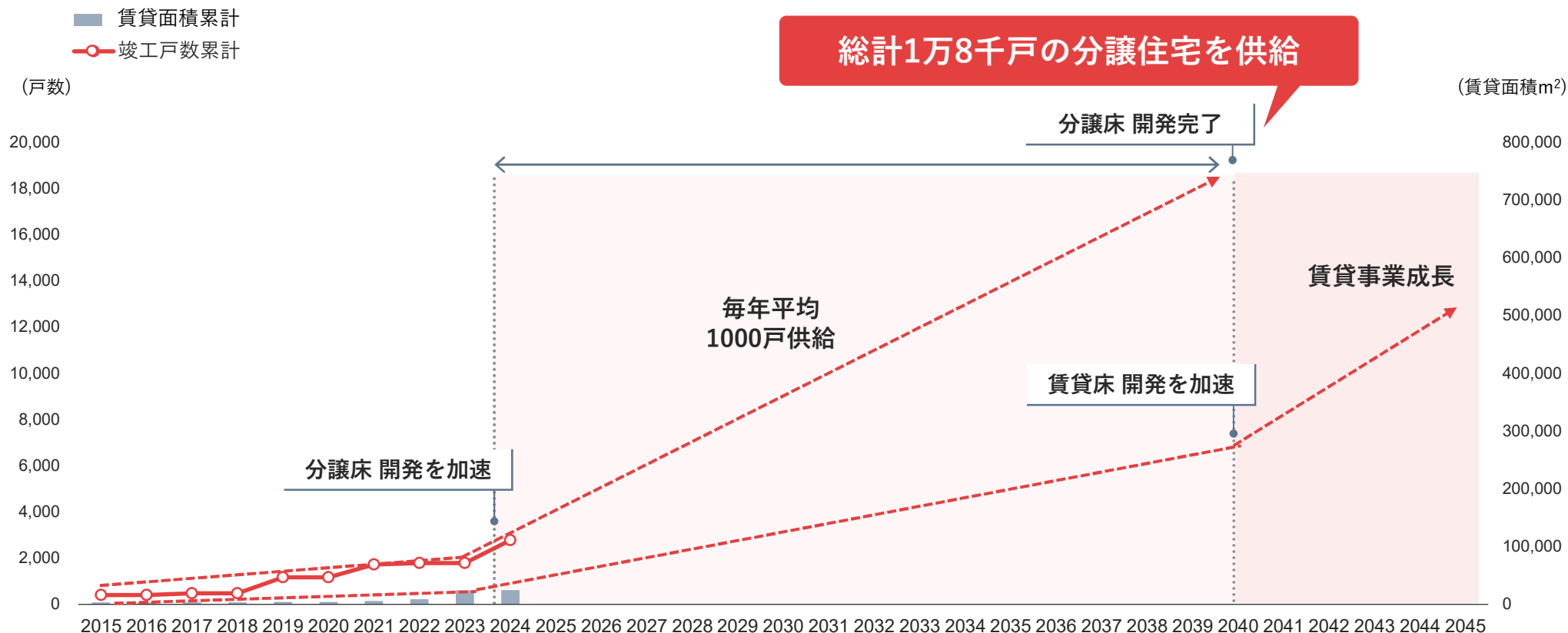
- 既存の商業施設・サービスアパートメント等の高い稼働率維持
- 新たな商業施設、他賃貸業の拡充検討

3 PM機能・フィービジネスの拡大

- マンション管理事業の拡大、リセール物件の仲介等、付帯ビジネスの獲得

4 新規ビジネスやSDGsを意識した活動の推進

- 新規TOD（都市開発&公共交通の拡充）や工業団地ビジネス等の検討
- 自動運転・シェアリングバイクなどのMaaS施策の検討



分譲事業

開発スピードを加速し、**2040年迄に総計1万8千戸の開発を完了。**

賃貸事業

2025年以降サービスアパート、オフィスの開発を開始。
分譲開発完了後に開発を加速し、**2045年迄に50万m²の開発を見込む。**

ベトナム事業まとめ

- ・ ビンズン新都市を中心に事業を推進。そこで獲得したノウハウ・リソースを活かして、ホーチミン市他でも展開
- ・ ベトナム社会の成長に資する都市基盤整備に貢献しながら、当社連結利益を獲得

ビンズン 新都市開発

- ① プロジェクト単位の投資にとどまらず、**中長期目線（10年超）**での事業展開
- ② **メジャー出資**により国営企業との合併で、現地に密着したまちづくりに取り組む
- ③ ベトナムにおいて**不動産サプライチェーン（※）を有する総合ディベロッパー**

⇒ ベカメックス東急を中核に、ビンズン新都市周辺でエリア・アセットタイプを拡大、再現性ある中長期型の郊外型タウンシップ開発を継続

※開発、販売、賃貸、管理、仲介等の機能

ホーチミン 市周辺事業の展開方針

- ① 獲得したノウハウを活かし、**短中期（5~10年目安）で事業参画**、事業利益拡大に寄与
- ② **マイナーでの出資を中心に**、優良な現地パートナーと協業で事業を推進

⇒ 短期間で需要を享受しやすい住宅分譲事業、高付加価値型の賃貸事業に参画、MRT 1号線の稼働を契機に、ホーチミン市でのTOD（※）事業への参画機会も探索

※TOD：Transit-Oriented Development（公共交通指向型開発）

各種資料はこちらのサイトでもご覧いただけます

<https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir.html>

「将来情報について」

本資料に掲載されている情報のうち、過去または現在の事実以外のものについては、現在入手可能な情報に基づく将来の見通しであり、様々なリスクや不確定要素を含んでおります。実際の結果等は、種々の要因によって変動する可能性があることをご承知おきください。

東急株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当