



# 企業プレゼンテーション

2025年8月



## 免責事項

重要な注意事項： 本資料に記載されている情報はあくまで暫定的なものであり、予告なく変更される可能性があります。情報の正確性は保証されておらず、独立した検証も行われていません。また、本資料にはビンホームズ株式会社(以下「当社」)および当社の子会社(以下「グループ」)に関する重要な内容のすべてが含まれているとは限りません。したがって、投資家の皆様は、本資料の内容のみに基づいて投資判断や投資の意思決定を行うべきではありません。

当社、当社の株主、またはそれぞれの関係会社、取締役会メンバー、経営陣、従業員、代理人、またはアドバイザーは、本資料に記載された内容の正確性または完全性について、明示的にも黙示的にもいかなる責任または保証を負うものではありません。本資料は、グループの財務状況、事業活動、または成長見通しに関する包括的な分析を目的としたものではなく、そのように解釈すべきではありません。本資料のいかなる部分も、法的根拠や投資上の拘束力ある約束としてみなされるものではありません。

また、本資料の内容は法務、経営、税務、または財務に関する助言を構成するものではありません。投資家の皆様は、当社への投資を検討する際に、その適合性、潜在的利益およびリスクについて独自に調査・分析を行い、自己の判断に基づいて投資決定を行うべきです。

本資料には、将来の出来事に関する経営陣の現在の信念や期待を反映した「将来予想に関する記述が含まれている場合があります。これらの記述には、「信じる」「予想する」「～する可能性がある」「～する予定である」「～すべきである」「計画する」「目標とする」「見積もる」「見通す」「継続する」「仮定する」「位置付ける」などの表現、またはそれに類する言葉が使用されている場合があります。

これらの将来予想に関する記述は、当社の支配を超えたリスクや不確実性を含んでおり、将来の業績や結果を保証するものではありません。これらの記述は本資料発行時点の見解を示すものであり、その後が発生する事象や新たな情報に基づいて更新または修正される義務を、当社、株主、または関係者はいかなる場合にも負わないものとします。

# 目次

ビンホームズ概要

01

投資戦略のハイライト

02

マクロ経済および不動産市場の概況

03

企業の成長見通し

04

付録

05



# ビンホームズ概要

アジアで最も急成長する経済の一つにおいて、市場をリードするトップ不動産デベロッパー



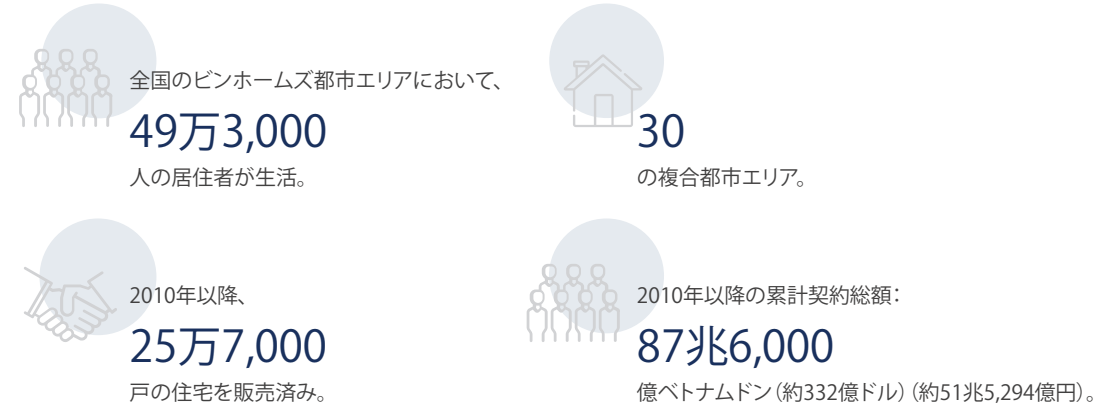
**VINHOMES**

ビンホームズ— 時価総額：  
**140億ドル**

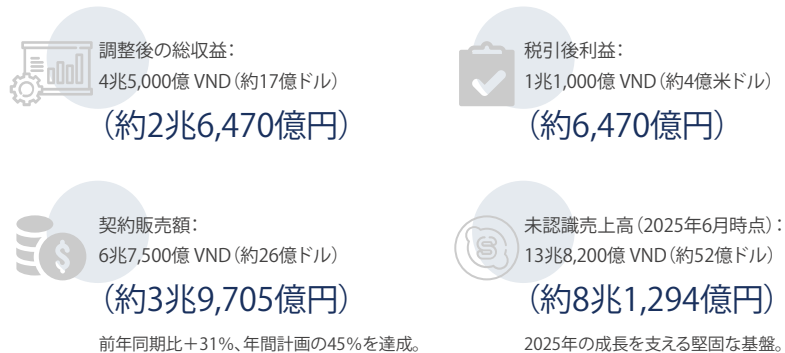
ベトナムを代表する上場不動産デベロッパー第1位

- 東南アジアを代表する統合型デベロッパーとして、ベトナム国内のあらゆるセグメントで圧倒的なリーダーシップを確立。
- ベトナム国内で最大規模の土地バンクを保有し、長期的な開発力と持続的な成長基盤を確保。
- 開発から運営・管理に至るまで、不動産のバリューチェーン全体を網羅する実行力を備えた、確かな実績。

## 実績に裏付けられたプレミアムブランドの信頼性



## 2025年上半期における印象的な業績成果 — 安定した資本構造



## 包括的なエコシステム — 主要分野すべてで業界をリード



## 受賞歴および国際的な評価



(1) 2025年7月31日時点の為替レート：1 USD = 26.390 VND。  
(2) 2025年3月31日時点。数値はすべて千単位に四捨五入。

# 統合型メガプロジェクトによって不動産市場に新たな景観を創造

- 象徴的で高級かつ多機能な建築物
- 大都市の商業中心エリアに立地  
→ 都市の景観と商業エリアの姿をより洗練された現代的水準へと引き上げる



パーチュウ・オフィスビル  
— パーチュウオフィスビル



ピンホームズ・  
ドンコイ



ピンホームズ・  
メトロポリス



ピンホームズ・  
グエンチータイン

- 中心業務地区 (CBD) における統合型都市開発を推進
- 最高級のプレミアム施設群のご紹介  
→ 国際水準の近代的で高級な都市エリアを創造



ピンホームズ・  
ロイヤルシティ



ピンホームズ・  
タイムズシティ



ピンホームズ・  
セントラルパーク



ピンホームズ・  
リバーサイド

- 敷地面積300ヘクタールを超える多機能型メガシティ
- ビングループの包括的なエコシステムを完全に統合  
→ 多様な商品ラインアップと信頼できるパートナーとの協業により、インフラ整備を先取りし、地域価値を一層高める



ピンホームズ・  
オーシャンパーク1-2-3



ピンホームズ・  
スマートシティ



ピンホームズ・  
ロイヤルアイランド



ピンホームズ・  
グランドパーク

- 急成長を遂げる都市および地方における統合型メガプロジェクト
- 住宅とリゾートを融合させたプレミアムデスティネーション



ピンホームズ・  
グリーン・パラダイス



ピンホームズ・  
アポロシティ



ピンホームズ・  
ゴールドデンシティ



ピンホームズ・  
グリーンシティ



ピンホームズ・  
ワンダーシティ

2002 - 2011

第一級都市における象徴的な  
ランドマークプロジェクト

2013 - 2016

都市中心部に位置する統合  
型複合開発エリア

2018 - 2024

大規模な統合型都市エリア

2025 onwards

2025年以降 —  
完全統合型メガシティの新時代へ



# 投資戦略における 主なハイライト

## 01

### 持続的な成長戦略を描くトップ不動産デベロッパー

- ・ 戦略的に計画されたベトナム最大の土地バンクを保有し、今後約30年間にわたる開発余力を確保。
- ・ 中・高級セグメントで圧倒的な市場シェアを確立し、全国各地に幅広く展開。

## 02

### 統合型都市開発を基盤とした多様な製品ポートフォリオ

- ・ ビングループの包括的なエコシステムを活かし、多彩な製品ラインアップを展開。
- ・ コミュニティ開発・ESG・テクノロジーに重点を置き、長期的かつ持続可能な価値を創出

## 03

### 卓越した実行力 — 優れた事業運営を支える基盤

- ・ 一貫した開発プロセスにより、柔軟な販売チャネルを活用してスケジュール通りの引き渡しとキャッシュフローの最適化を実現。
- ・ 多様な販売ネットワークを構築し、市場変動への迅速な対応力を備えることで、安定した収益成長を確保。

## 04

### 堅固な財務基盤 — 卓越した事業運営効率

- ・ 卓越した運営能力により、高い利益成長率と健全な利益率を維持。
- ・ 堅実な財務構造と柔軟な資金調達力により、あらゆる市場サイクルにおいても安定した経営を実現。

## 05

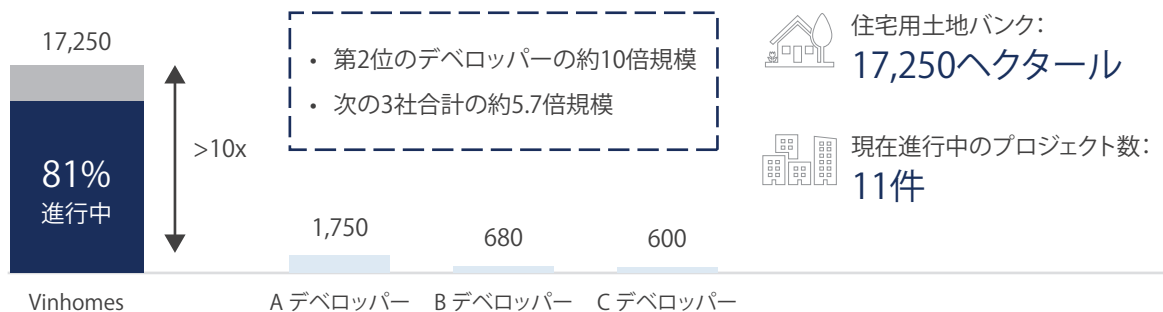
### 経験豊富な経営陣 — 透明性の高いガバナンス体制

- ・ 業界で豊富な経験を持ち、確かな実績で信頼を築いてきた経営陣。
- ・ 厳格なコーポレートガバナンス体制に支えられ、高い透明性と説明責任を確保。

# ベトナムの主要成長軸における比類なき土地バンク

ベトナム最大の土地バンクを基盤とした卓越した住宅開発プラットフォーム

- ビンホームズはベトナム最大の住宅用土地バンクを保有しており、その規模は次に続く競合他社の10倍以上にのぼる。
- この土地バンクの約81%は計画中のプロジェクトに充てられており、今後約30年間にわたる持続的な成長を支える堅固な基盤となっている。
- 主要開発中プロジェクト：ビンホームズ・グリーン・パラダイス、ビンホームズ・アポロシティ。



## オフィス分野での地位拡大と強化

- ビンホームズは、主要ビジネスエリアにおいて高級かつ省エネルギー型のオフィス空間ブランド「VinOffice (ビンオフィス)」を展開・運営している。
- 代表的なプロジェクト：ビンオフィス・ドンコイ、ビンオフィス・シンフォニー、テクノパークタワーなど。

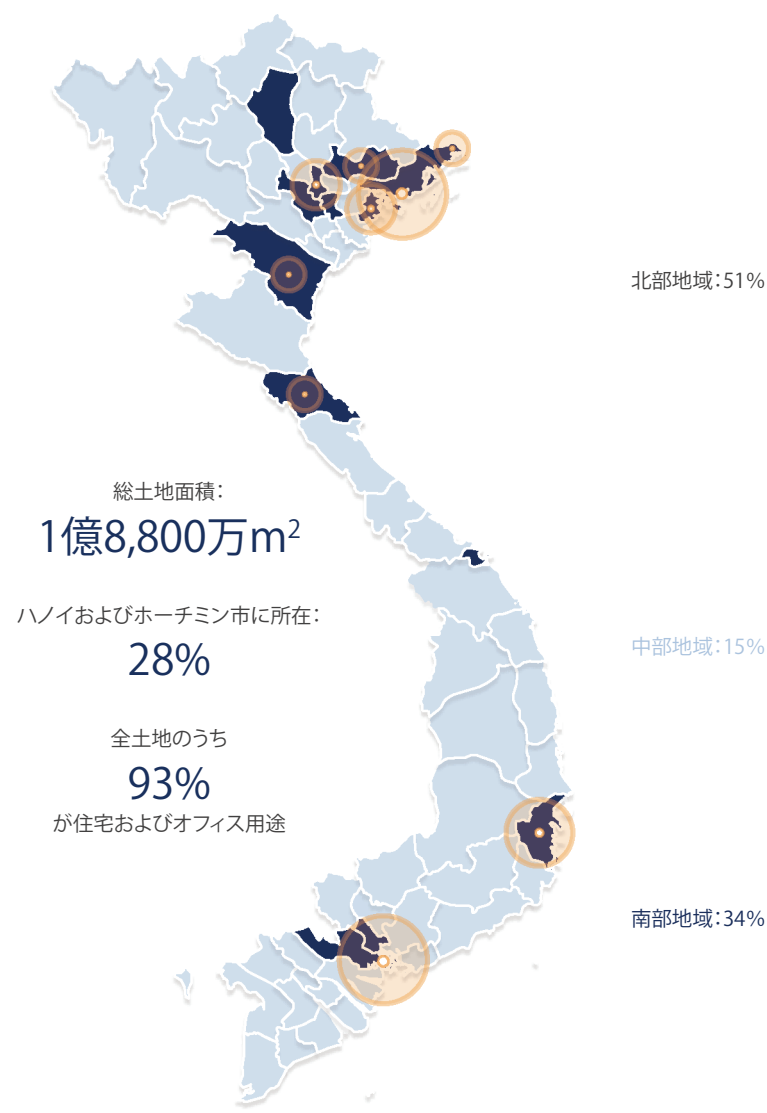


## 産業用不動産分野への事業拡大

- 2020年以降、ビンホームズは自社ブランドと広大な土地バンクを活かし、戦略的 주요省において産業団地ブランド「VHIZ」を通じて重点的な工業エリア開発を推進している。
- 代表的なプロジェクト：ディンヴァー-カットハイ (ハイフォン)、ヴァンアイン (ハティン)



## 地域別土地バンクの配分



# 進行中の主要プロジェクト

全国にわたる多様で戦略的な土地バンクによって実現する持続的な成長

ビンホームズのプロジェクト	ビンホームズ・ランヴァン	ビンホームズ・グリーン・パラダイス	ビンホームズ・クアンハイ	ビンホームズ・ミーラム	ビンホームズ・アポロシティ	プロジェクト：70ヘクタール	プロジェクト：200ヘクタール	プロジェクト：860ヘクタール	プロジェクト：930ヘクタール	プロジェクト：1,090ヘクタール	プロジェクト：1,300ヘクタール
所在地	ダナン市リーン・チエウ区	ホーチミン市カンゾー郡	クアンニン省カム・パー市	トゥエン・クアン省ミーラム	クアンニン省クアン・イェン&ハロン市	バックニン	ホーチミン市	ホーチミン市	タイニン	タイニン	カインホア
敷地面積 m <sup>2</sup>	5,122	28,700	1,671	4,554	55,403	661	2,000	8,636	9,309	10,896	13,018
登録開発業者	VPL	VHM <sup>2</sup>	VIC	VHM <sup>2</sup>	VHM-VIC	VIC	VHM <sup>2</sup>	VHM <sup>2</sup>	VHM <sup>2</sup>	VHM-VIG	VHM <sup>2</sup> -VinES
ビンホームズの経済的持分率	100%	100%	99%	66%	70%	99%	100%	97%	76%	100%	100%
予定ローンチ時期	2025	2025	2025+	2025+	2025+	2026+	2026+	2026+	2026+	2026+	2026+

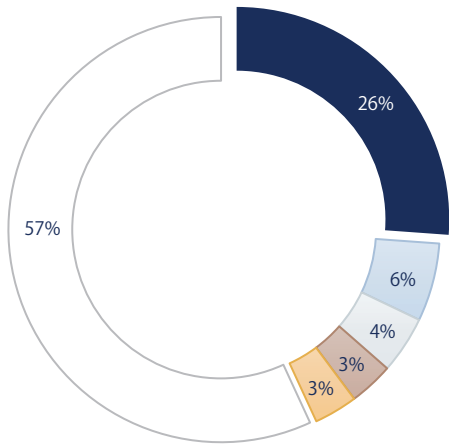
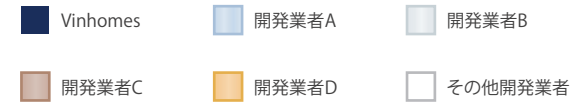
注記:

1. 本推計は現行の経営上の仮定に基づいており、将来的に変更される可能性があります。経済的持分比率は、BCC（事業協力契約）に基づく支払いを差し引いた後の、ビンホームズの純利益持分を示しています。

2. 子会社を通じた間接的な所有権

出典：企業内部情報（2025年7月時点の更新データ）

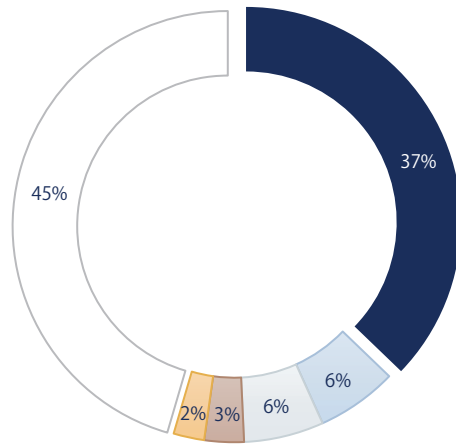
# ビンホームズはベトナムの住宅不動産市場におけるリーディングポジションを引き続き維持



全体的なマンションセグメント

**26%**

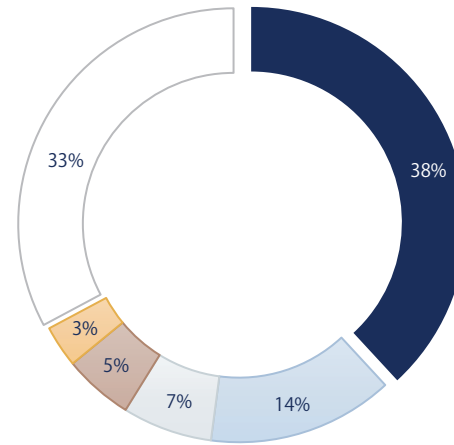
ベトナムにおける全マンションセグメントの市場シェア  
(2016年～2025年第2四半期)



全体的なマンションセグメント

**37%**

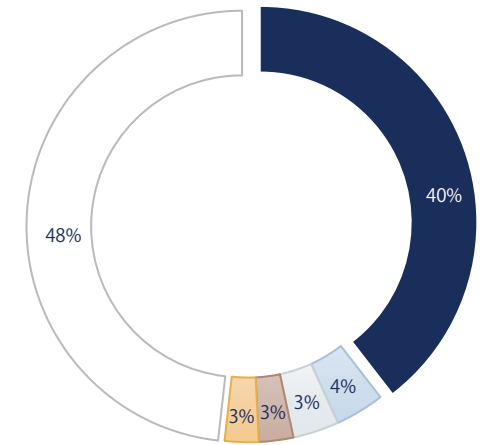
ベトナムにおける中級マンションセグメントの市場シェア  
(2019年～2025年第2四半期)



全体的なマンションセグメント

**38%**

ベトナムにおける高級マンションセグメントの市場シェア  
(2016年～2025年第2四半期)



全体的なマンションセグメント

**40%**

ベトナムにおける低層住宅／タウンハウスセグメントの市場シェア  
(2016年～2025年第2四半期)

# 幅広い製品構成による多様投資ポートフォリオ

多様なセグメントを網羅する豊富な製品ポートフォリオ

住宅開発	不動産賃貸	運営管理	産業用不動産開発	建設サービス
<ul style="list-style-type: none"> <li>中級・高級マンション</li> <li>高級タウンハウス(戸建住宅)</li> <li>社会住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービスアパートメント</li> <li>オフィスビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スマート居住者管理アプリ</li> <li>包括的で高品質なサービスパッケージ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハイテク生産エリア</li> <li>大規模工場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総合建設請負業者</li> <li>施工コンサルティングおよび監理</li> </ul>



## ビングループのエコシステムによる持続的な競争優位性

- 市場をリードする「オール・イン・ワン」開発モデルを採用し、医療・教育・リゾート・小売・交通・産業を含む、ビングループのエコシステムと完全に統合。
- 国内外の戦略的パートナーとの連携を通じて、事業を継続的に拡大・多様化。



# ビングループのエコシステムを活用

USD 73億ドル

2024年度連結売上高

1.6%

名目GDPの

従業員数: 67,300名

全国すべての省・中央直轄市で事業を展開する、ベトナム最大の民間企業(人員規模ベース)

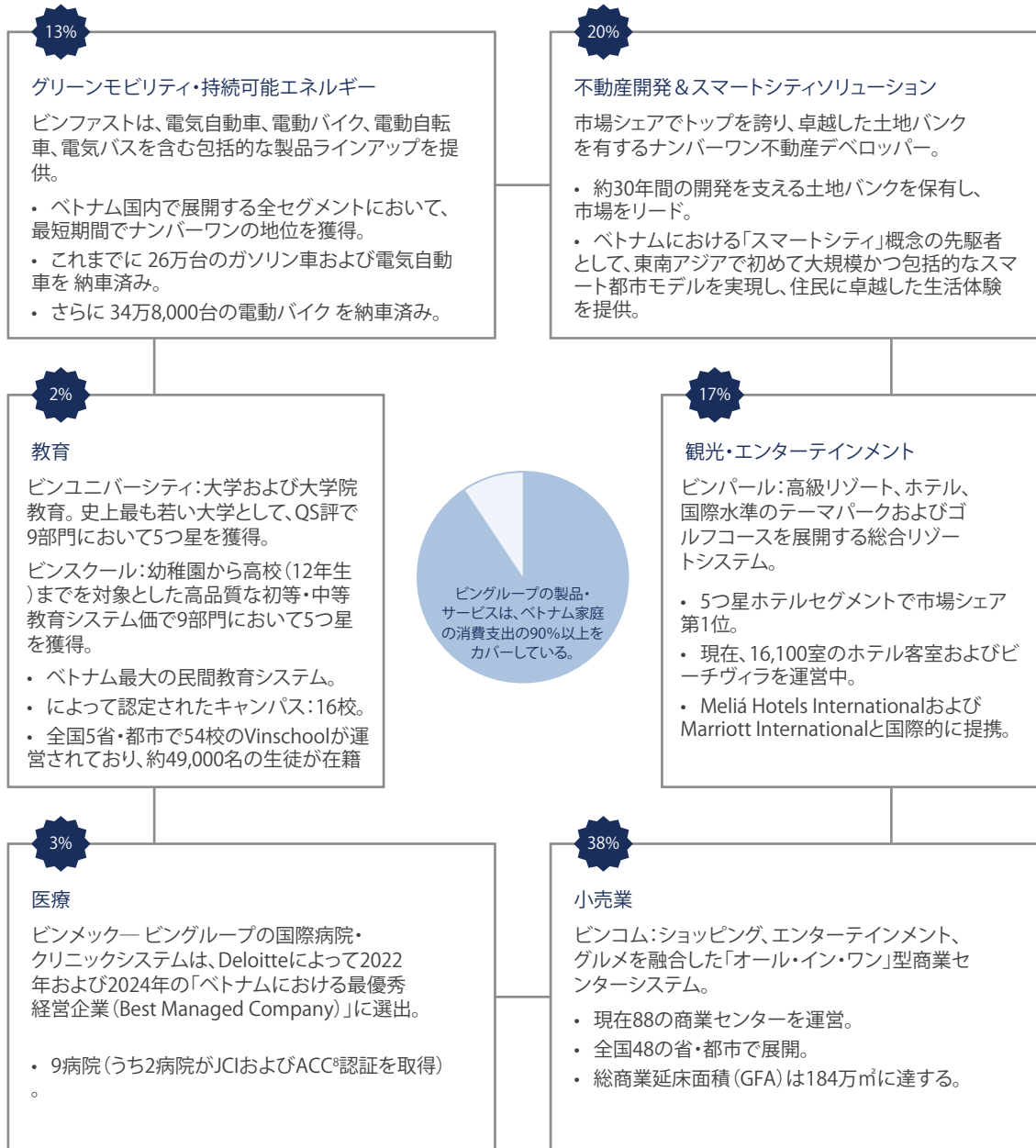


アジアにおける最大かつ最も成長の速い企業トップ300



ビングループの主要6ブランドが、2024年の「Brand Finance Vietnam 100」ランキングにランクイン。

出典：Nikkei Asia、VnEconomy、EIU、IMF、International Financial Statistics、ベトナム統計総局（GSO）。  
USD/VND 為替レート：26,000。注記：(＃)は市場シェアに基づくランキング。



# トレンドを先導する都市プラットフォーム:テクノロジーを活用し、ESGを重視、体験を中心に設計

目的地の開発とプロモーションを通じてコミュニティを創造。

- 各都市開発エリアは、観光・エンターテインメントの主要デスティネーションとして位置付けられ、数十万人規模の来訪者を引き付けている。
- 年間を通じて行われるコミュニティ活動により、活気があり、結びつきと包摂性のある環境を創出するとともに、地域経済の成長を促進。
- 代表的なイベント:

「Sowing Seeds of Kindness」プログラム

## 110,000

参加者 | 2024年

「千の困難を越える兄」プログラム

## 220,000+

来場者数(2日間) | 開催時期:2025年6月



出典: 企業内部情報

—  
将来のカーボンニュートラルを目指し、スマートで持続可能な生活環境を開発

- ESGへのコミットメント: 低排出都市開発を通じて、グリーンデザインとインフラ整備により2050年のネットゼロ目標を推進。
- スマートシティ開発: AIおよびIoT統合システムを活用し、エネルギー・水・環境管理の最適化を実現。

**1** グリーンインフラ: エネルギー効率を重視した設計・建設を行い、持続可能な建材や、水供給・廃水処理・廃棄物管理の統合システムを活用して、環境への影響を最小化。

**2** スマートエネルギー管理: IoT、ビッグデータ (Big Data)、クラウドコンピューティングを活用し、都市インフラ全体でのエネルギー使用を最適化。リアルタイム監視を可能にし、効率を向上させるとともに、炭素排出量を削減。

**3** 循環型資源管理: 雨水回収、廃水再利用、廃棄物の分別など先進的なソリューションを導入し、資源の循環利用を促進するとともに、クリーンかつ再生可能なエネルギーへの転換を加速。

**4** 持続可能な交通: 電動バスやEV充電ステーションを含む公共交通インフラの電化を支援し、環境に優しく低排出の交通手段の利用を促進。

# トップレベルの実行力 – 安定かつ持続可能な運営の効果を保証

## ビンホームズの卓越したクローズド・バリューチェーン

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地ポータフォリオの統合    | <ul style="list-style-type: none"> <li>ベトナム国内の優良土地の取得における実績は証明済み。</li> <li>ベトナム国内の優良土地の取得における実績は証明済み。潜在力のある土地を買収し、大規模プロジェクトを開発する戦略により、事業規模を拡大。</li> </ul> |
| マスタープランニング&デザイン | <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模な統合型都市開発における確かな専門性を持ち、スマートかつ持続可能なデザインを採用。</li> <li>生態系のバランス、革新性、独自性のある建築デザインに注力。</li> </ul>                     |
| 補償・用地確保         | <ul style="list-style-type: none"> <li>政府機関による土地所有権の確認や再定住の実施を支援。</li> <li>各プロジェクトの用地確保期間を従来の2~3年から、わずか9~12か月に短縮。</li> </ul>                              |
| インフラ&エコシステム     | <ul style="list-style-type: none"> <li>ビングループの多様なエコシステムを活用し、プロジェクトの魅力を向上。</li> <li>製品の競争力を高め、居住者コミュニティの持続可能な発展を促進。</li> </ul>                             |
| 販売・マーケティング      | <ul style="list-style-type: none"> <li>前払比率は最大70%に達し、自主的な成長を促進し、融資依存を低減。</li> <li>効果的な販売政策と多様な流通ネットワークにより、高い吸収率を実現。</li> </ul>                            |
| 建設・品質管理         | <ul style="list-style-type: none"> <li>迅速な施工スケジュール：低層住宅は約9~12か月、高層住宅は12~18か月。</li> <li>プロジェクトの初期から完了まで包括的に管理し、品質とコスト効率を確保。</li> </ul>                     |
| 運営管理            | <ul style="list-style-type: none"> <li>自社内でアフターサービスおよび資産管理を提供する唯一のデベロッパー。</li> <li>豊富な設備と施設により、居住者に高品質な生活環境を提供。</li> </ul>                                |

### ビンホームズの卓越した実行力は、他にはない競争優位をもたらす。

- |   |   |
|---|---|
|  <p>競争力のあるコストで土地ポータフォリオを保有。</p>      |  <p>コストと品質を効率的に管理し、安定した利益率を維持。</p>               |
|  <p>独自の販売戦略により、プロジェクト開発中のリスクを低減。</p> |  <p>アフターサービスにより顧客との結びつきを強化し、ビンホームズへの忠誠心を高める。</p> |



- オンライン・オフラインプラットフォーム
- 1 小売**

豊富な経験を持つ代理店ネットワークと強力な社内営業チームを活用し、顧客へのリーチを最大化。
  - 2 卸売**

大規模プロジェクトのリスクを最小化するとともに、キャッシュフローを加速し、利益率を向上。さらに、多様なセグメントや価格帯の住宅商品ラインを拡大。
  - 3 オンライン・トゥ・オフライン**

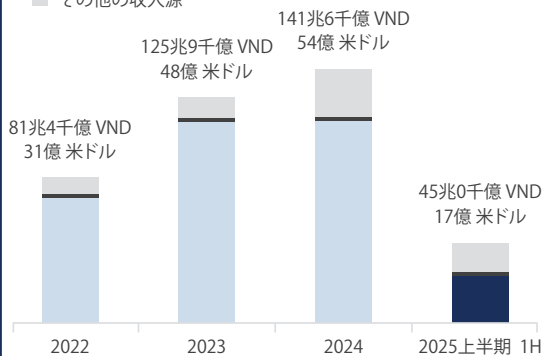
革新的なデジタル販売戦略へ移行し、バーチャルツアー、インテリアデザインアプリ、予約機能、リアルタイム取引更新を組み合わせることで、住宅購入者の体験を向上。

# 市場の課題を乗り越え、卓越した収益性を実現する確固たるポジション

未計上売上に裏付けられた、持続的な収益成長。

## 総収益

- 在庫不動産の販売
- 賃貸
- その他の収入源



## 未計上売上

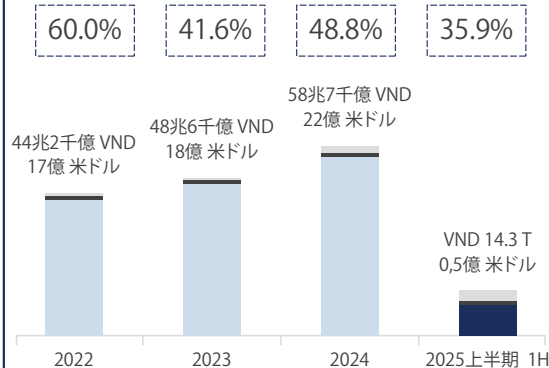
未計上売上高 (または未請求売上高)

	2021	2022	2023	2024	2025 上半期 1H
兆ドン (VND)	52.4	107.6	99.7	94.2	138.2
億ドル (USD)	2.0	4.1	3.8	3.6	5.2

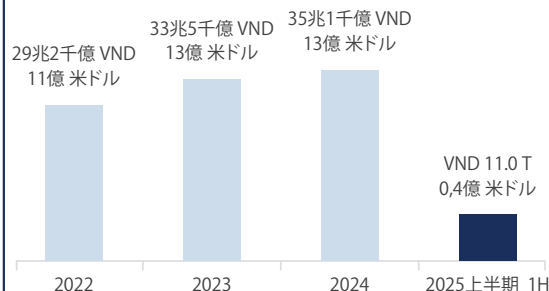
強固かつ安定した利益率

## 総収益

- 在庫不動産の販売
- 賃貸
- その他の収入源
- 在庫不動産販売による利益率

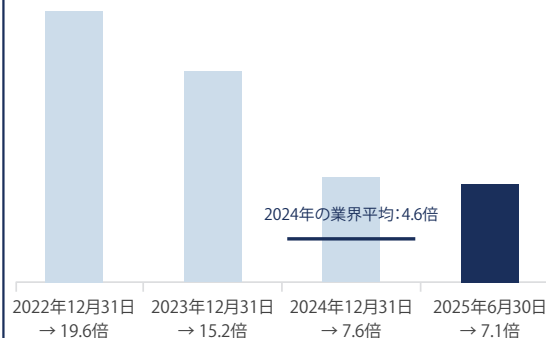


## 税引後利益 (PAT)

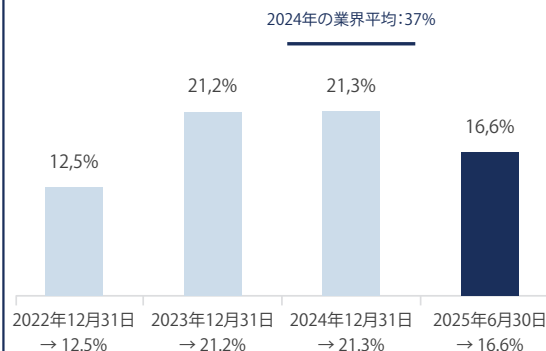


堅実な財務体質を持ち、慎重な財務レバレッジを維持したバランスシート

## 利息支払能力比率

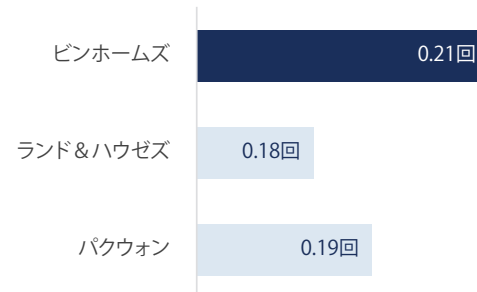


## ネットデット／自己資本比率

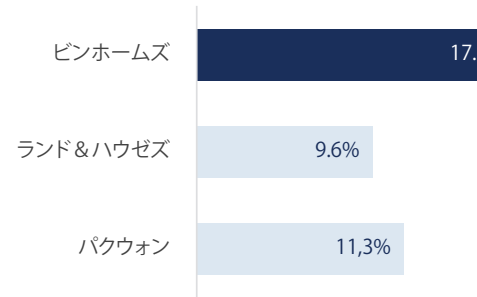


業界をリードする運営指標

## 平均資産回転率



## 自己資本利益率 (ROE)



# 豊富な経験を持つ経営チームと、堅固な企業ガバナンス体制

経験豊富な取締役会と、平均約26年の経験を持つ献身的な経営陣による支援。

## Board of Directors



**ファム・ティエウ・ホア**  
代表取締役会会長

- ・ ビングループ & ビンホームズに18年以上在籍
- ・ 職業経験34年以上
- ・ 元ビンホームズ総支配人、2005年以降ビングループのプロジェクト開発ディレクター



**ファム・ニャット・ヴォン**  
非業務執行取締役

- ・ 職業経験28年以上
- ・ ビングループ創業者、前身はTechnocom Corporation (1993年設立)
- ・ 2011年よりビングループ会長



**ゲン・ジエウ・リン**  
業務執行取締役

- ・ ビングループ & ビンホームズに18年以上在籍
- ・ 職業経験25年以上
- ・ 2008年よりヴィングループ副会長、元ヴィングループ副総支配人



**ゲン・トゥ・ハン**  
業務執行取締役兼最高経営責任者

- ・ 監査、リスク管理、銀行業務分野で12年以上の経験
- ・ 元ベトインバンク (VietinBank) 資本市場部 (DCM) ディレクター



**カオ・ティ・ハー・アン**  
業務執行取締役

- ・ ビングループ & ビンホームズで9年以上勤務
- ・ 職業経験30年以上
- ・ 2016年よりビングループプロジェクト開発ディレクター
- ・ 元軍事保険会社 (MIC) 副総支配人兼ディレクター



**ムーイーン・ウディーン**  
非業務執行独立取締役

- ・ 職業経験43年以上
- ・ Arcpoint Associates Advisory 取締役
- ・ 元JPモルガン ベトナム代表取締役



**ヴァルン・カプール**  
非業務執行独立取締役

- ・ 職業経験30年以上
- ・ 現 ARMS Inc Singapore 会長
- ・ 元 TPG パートナー兼最高執行責任者 (COO)



**ホアン・クアン**  
非業務執行独立取締役

- ・ 職業経験26年以上
- ・ A+ Advisor, A+ Fund, Amber Capital 会長
- ・ 元 HD銀行 総支配人
- ・ 元スタンダードチャータード銀行 市場部長

取締役会の構成はバランスが取れており、約38%が非業務執行独立取締役

## 上級経営陣



**ゲン・ジエウ・リン**  
業務執行取締役兼最高経営責任者

- ・ 監査、リスク管理、銀行業務分野で12年以上の経験
- ・ 元ベトインバンク (VietinBank) 資本市場部 (DCM) ディレクター



**ファム・アイン・コイ**  
投資ディレクター

- ・ 不動産金融分野で18年の経験
- ・ 国際不動産コンサルティング会社での上級職務経験を有し、Dat Xanh Real Estate Service の取締役会メンバーも務める



**レ・ティエン・コン**  
財務ディレクター (CFO)

- ・ 企業財務および監査分野で15年の経験
- ・ ビングループで10年、ビンホームズで4年勤務



**クオン・ファム・ヴァン**  
副総支配人 (建設担当)

- ・ 建設分野で30年以上の経験
- ・ ビングループ & ビンホームズに19年以上在籍
- ・ 元ピンコムコンサルティング & 建設会社 副総支配人



**ダン・ミン・ハイ**  
副総支配人  
セキュリティ・安全・防火担当)

- ・ 職業経験35年
- ・ セキュリティおよび防火分野で20年以上の経験



**マイ・トゥ・トウイ**  
副総支配人 (管理・サポート担当)

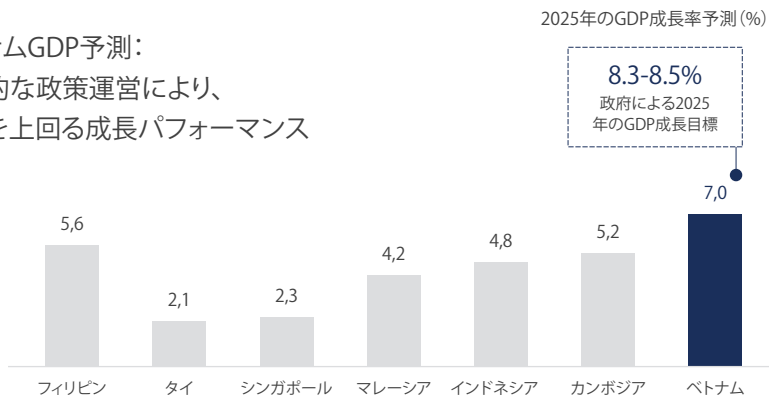
- ・ ビングループ & ビンホームズで15年以上勤務
- ・ 元ピンコマース副総支配人、ビングループ



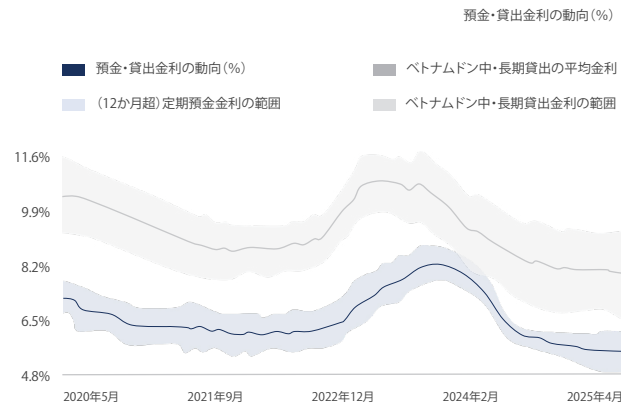
# 投資戦略における 主なハイライト

# ベトナムの成長力: グローバル経済の課題の中での確固たる基盤

ベトナムGDP予測:  
積極的な政策運営により、  
地域を上回る成長パフォーマンス



安定した金利 - 経済および融資拡大の促進

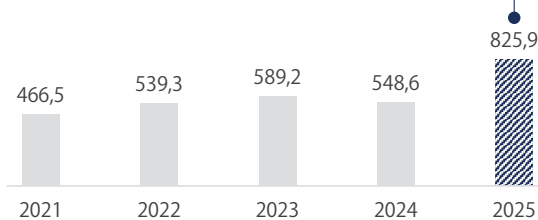


不動産業の成長を促進する有利な政策

- 4月19日 首相の指導の下、全国で合計445兆VND(約26兆1,765億円)の投資額を有する80件の大型プロジェクトが同時に起工および竣工された。
- 4月24日 政府は北-南高速鉄道計画を実施するために決議106号を公布し、2026年12月31日までの着工を目指している。
- 5月4日 党中央政治局の決議68号は、2030年までにベトナムの民間部門を主要な経済動力と位置付け、200万社の企業設立、GDPの55~56%への寄与、国際的な統合の強化を目指すものである。
- 5月20日 首相は、2025年に公共投資資金の100%の執行を目標とし(目標は従来の95%から引き上げ)、達成を目指している。
- 6月24日 家銀行は、社会住宅プロジェクトにおいて35歳未満の住宅購入者向けに優遇貸出金利を公表した。

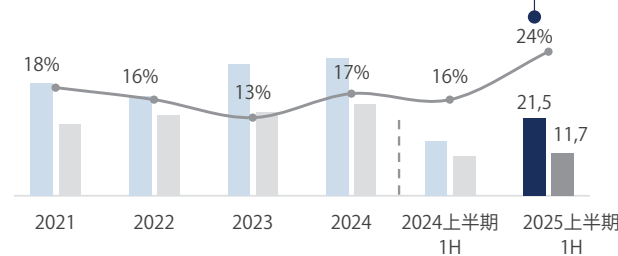
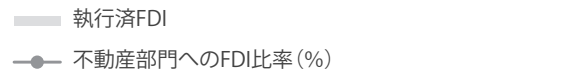
上半期の公共支出(前年比+42.3%)は、  
主要な成長動力としての役割を果たす。

公共投資の執行額(1,000兆VND単位)

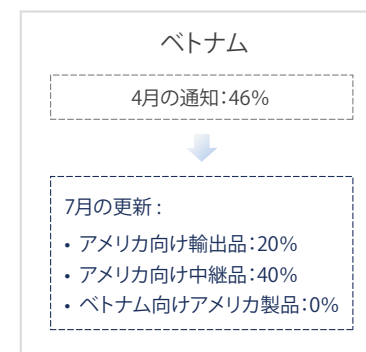
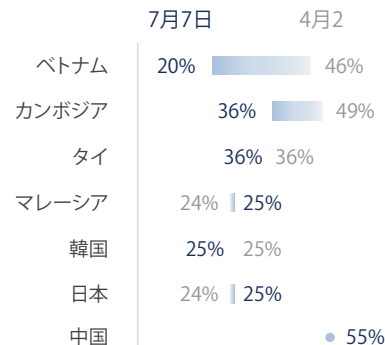


上半期のFDI: 過去5年間で最高、住宅・  
不動産部門の拡大によって促進

トナムへのFDI資本(10億USD単位)



ベトナムは、初期貿易枠組みを確立したアジア諸国の中で最初の国の一つである。  
アメリカの関税は、選定された貿易パートナーに適用される。

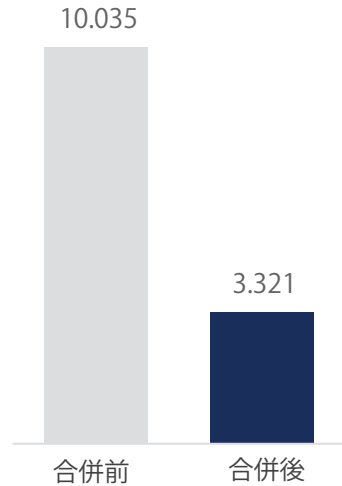


# ベトナムの成長力: グローバル経済の課題の中での確固たる基盤

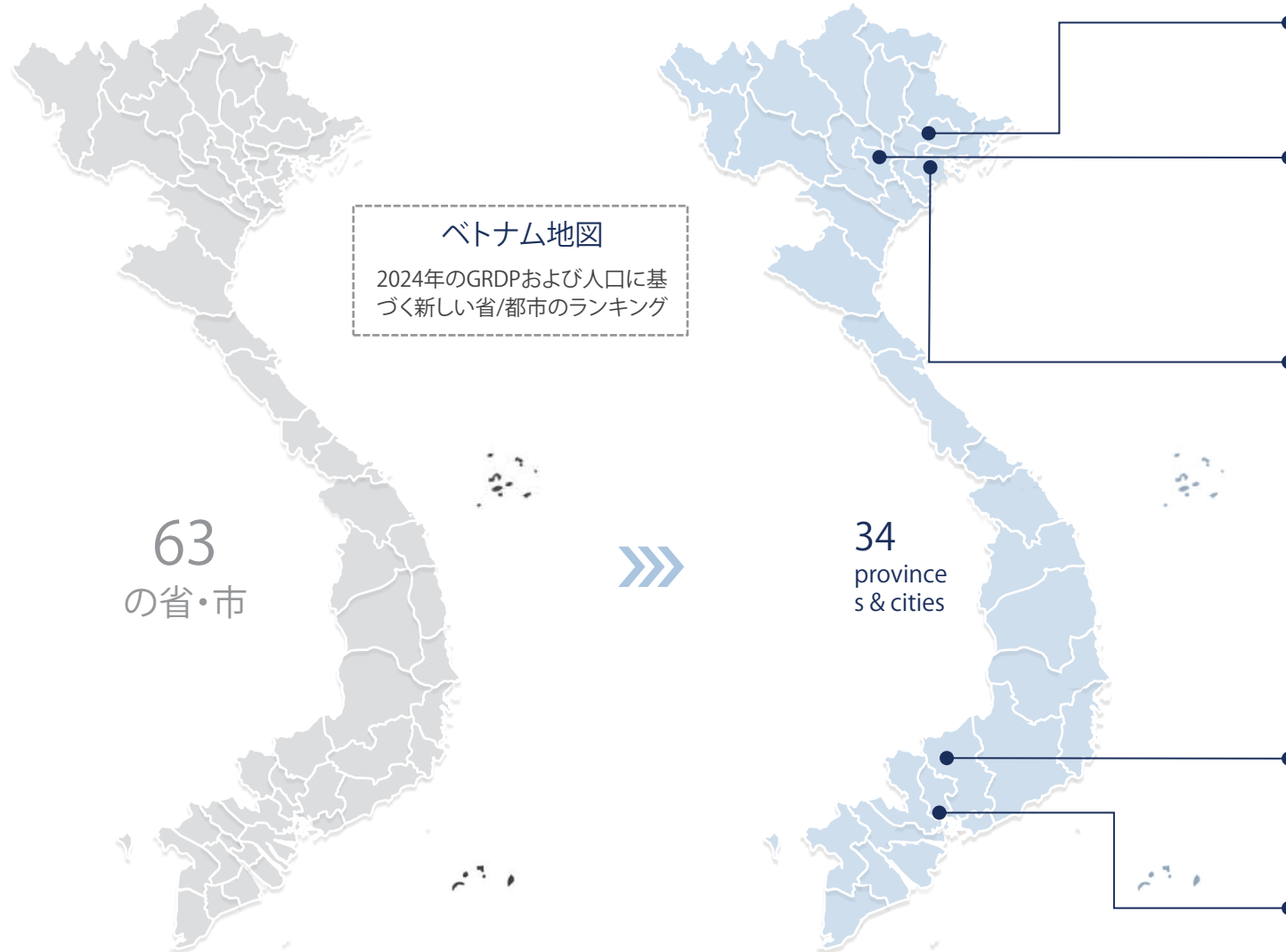
コミューン・区・町 (基礎行政レベル) の削減

# 70%

合併後、県直轄の郡・区・市の行政単位は残っていない。



コミューン・区・町レベルの行政単位



バクニン省
GDP: 150億USD
人口: 450万人

ハノイ市
GDP: 550億USD
人口: 870万人

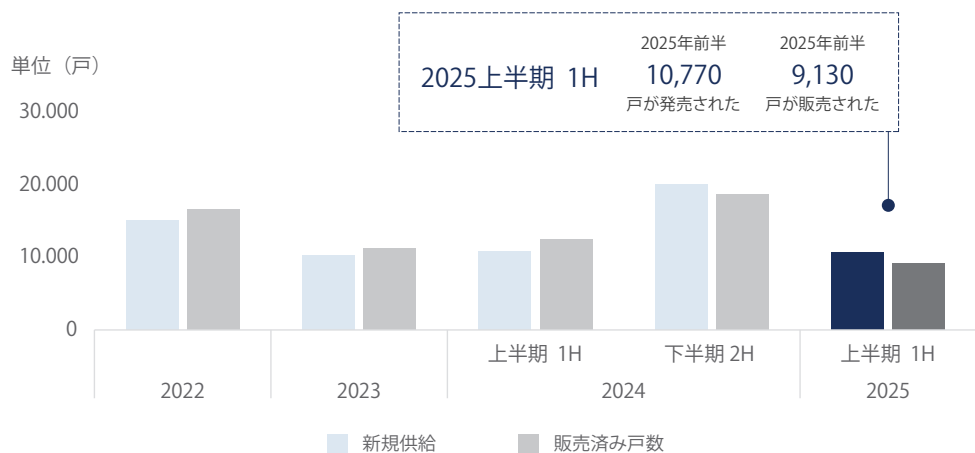
ハイフォン市
GDP: 230億USD
人口: 410万人

ドンナイ省
GDP: 190億USD
人口: 440万人

ホーチミン市
GDP: 1,110億USD
人口: 1,360万人

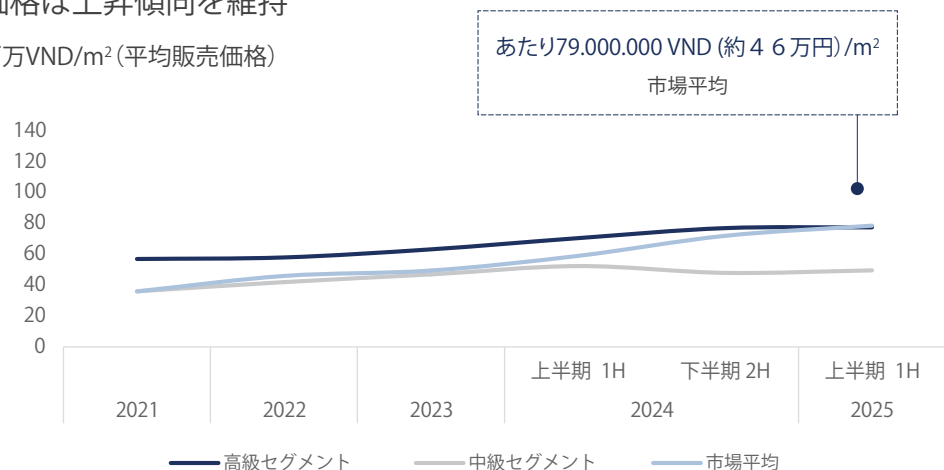
# ハノイ市 – 強い需要の動力が市場の回復力を支える

マンション：過去5年間で2番目に高い市場供給量、高級セグメントが主導



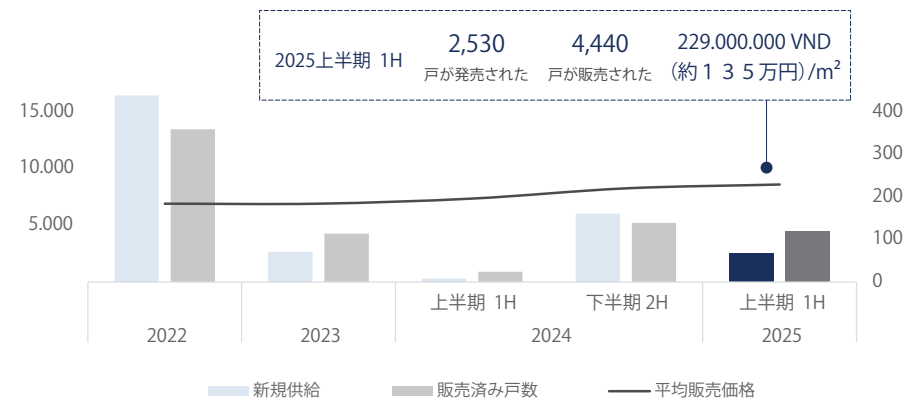
価格は上昇傾向を維持

百万VND/m<sup>2</sup> (平均販売価格)



マンション：過去5年間で2番目に高い市場供給量、高級セグメントが主導

単位(戸) | 百万VND/m<sup>2</sup> (平均販売価格)



インフラ投資が市場拡大を後押しする準備が整っている



ハノイ市はミーディン-バサオ-バイディン道路プロジェクトの建設に着手した

全長60km、総投資額9兆2,000億ドンの本路線は、ハノイ市中心部と南部ゲート、そして「サムソン-バイディン-クックフォン」回廊を結ぶ。このプロジェクトにより、地域間の連携が強化され、ハノイ南部地区の新たな発展機会が開かれることが期待されている。

2025年5月17日



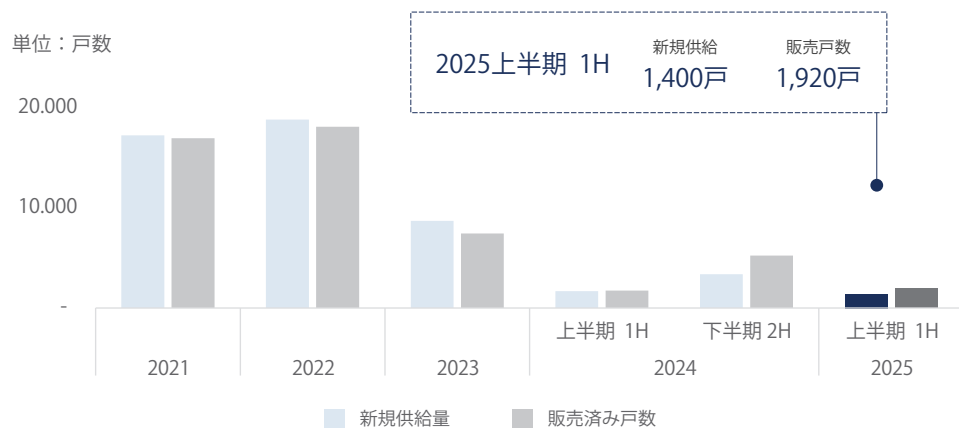
5月19日にトゥリエム橋および接続道路の建設が着工された

本プロジェクトの総投資額は約2兆800億 VND で、36か月以内の完成を予定している。この事業により、河川兩岸の交通接続が強化され、土地価値の上昇とハノイの長期的な成長促進が期待されている。

2025年5月19日

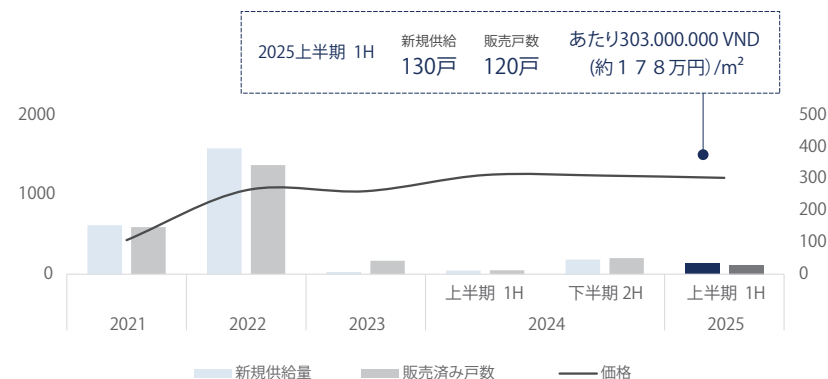
# ホーチミン市拡大後の新エリア:不動産市場の新たな成長エンジン

分譲マンション:供給制約の中でも安定した吸収率を維持



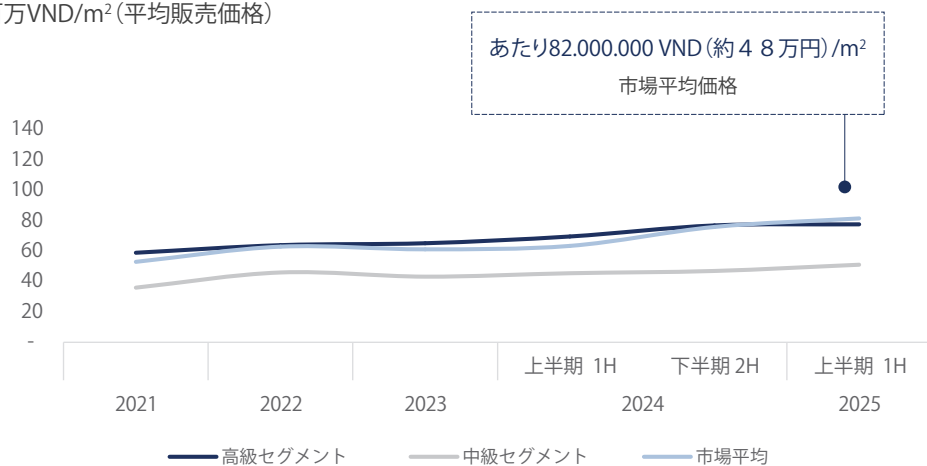
土地付き住宅(低層不動産):2024年の底値から緩やかに回復

単位(戸) | 百万VND/m<sup>2</sup>(平均販売価格)



販売価格はすべてのセグメントで上昇傾向を継続

百万VND/m<sup>2</sup>(平均販売価格)



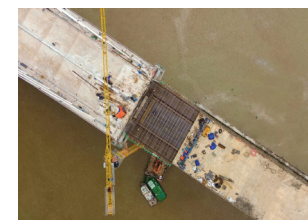
インフラ整備の高度化が市場需要の拡大を後押しすると期待されている



タンソンニャット国際空港 第3ターミナル(T3) 開業

ベトナム空港公社(ACV)は、タンソンニャット国際空港において第3旅客ターミナル(T3)の竣工式を実施した。同プロジェクトは予定より2か月早く完成し、総投資額は1兆200億ドン、延床面積は11万2,500㎡に及ぶ。最新設備を備え、旅客処理能力の向上とサービス品質の改善が期待されている。

2025年4月11日



ピンカイン橋が接合完了、ベンルック～ロンタイン高速道路の渋滞緩和に貢献

斜張橋であるピンカイン橋がこのたび接合を完了し、2025年8月に全体竣工を予定している。本プロジェクトは交通網における重要なボトルネック解消を意味し、2026年のベンルック～ロンタイン高速道路の全面開通に向けた大きな一歩となる。これにより、ベトナム政府が掲げる「高速道路延長1,000km超」の国家目標達成に寄与することが期待されている。

2025年5月19日

# 2025年の市場展望

## 2025年の財務目標

調整後の売上目標

**1,800兆 VND**  
(約1兆590億円)

2024年実績比 27%増

税引後利益目標

**4,200兆 VND**  
(約2,470億円)

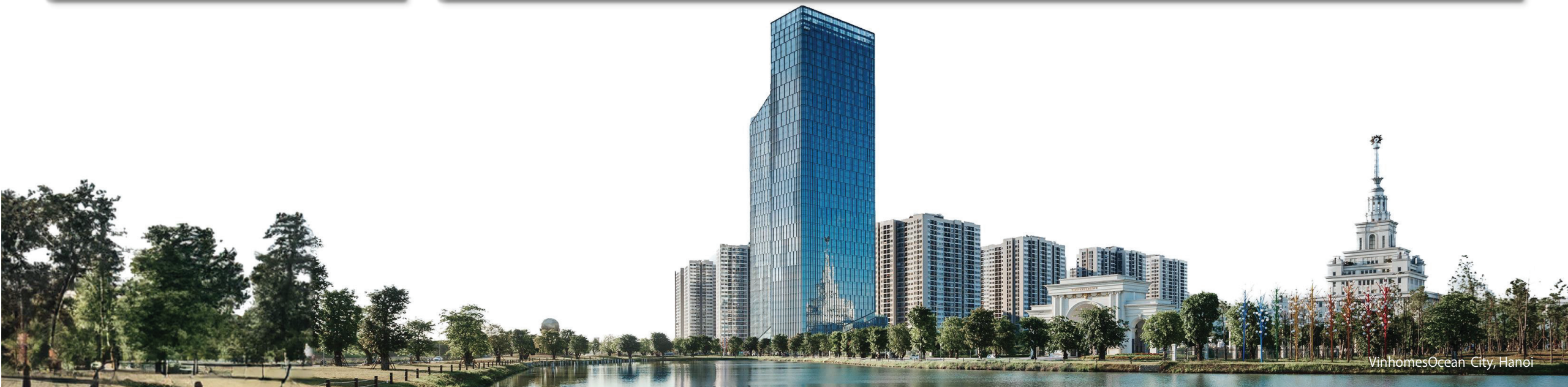
2024年実績比 20%増

## ブレイクスルーの業績

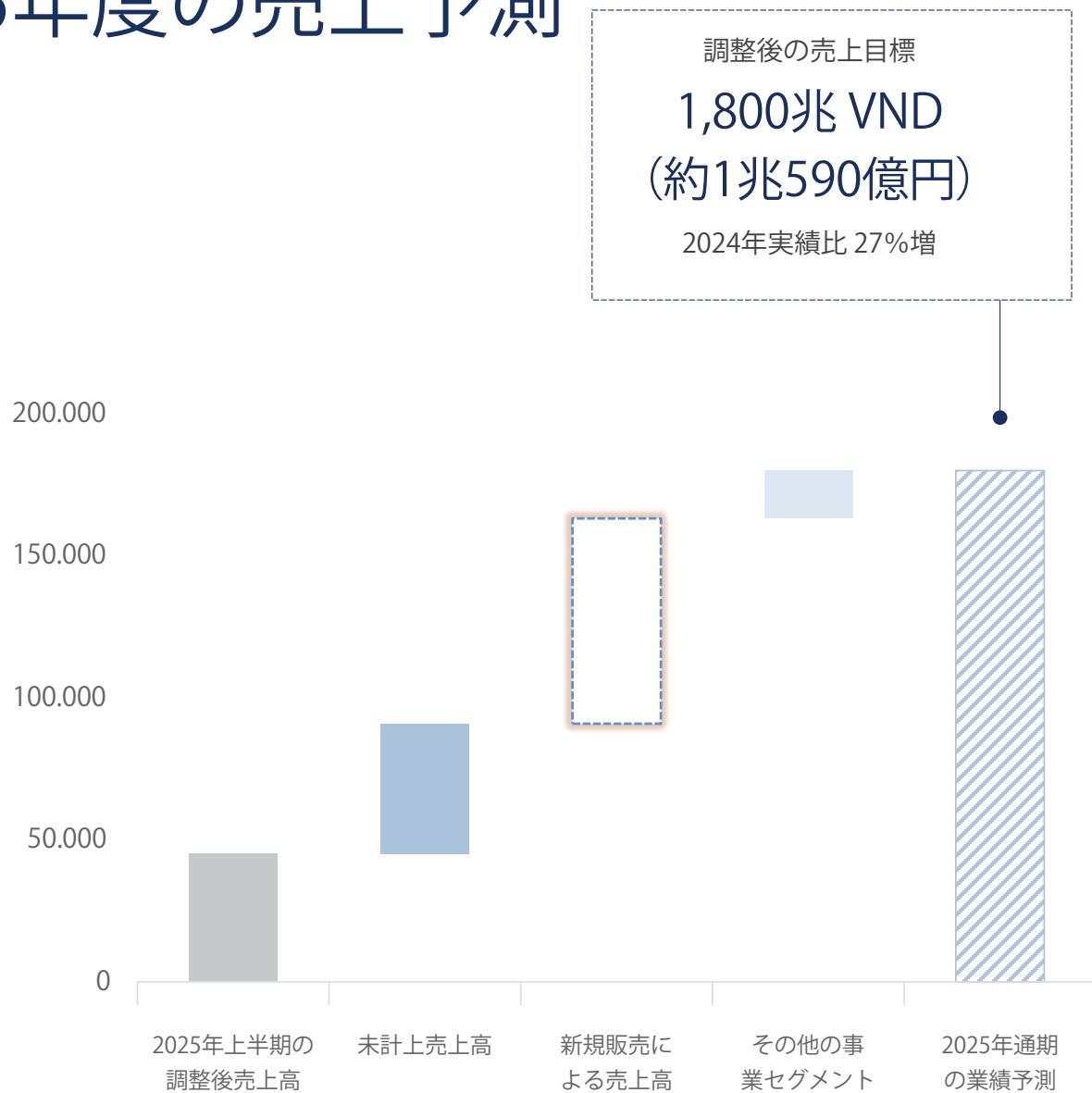
- 2025年第2四半期時点で未計売上高は13兆8,200億VND(約8,130億円)に達しており、将来の収益見通しをより明確にしている。
- プレセールスの成長は、新たな大型プロジェクトのローンチと、既存開発エリアでの継続的な販売活動によって促進されている。さらに、小売チャンネルと卸売チャンネルの双方からの販売支援が、この成長を後押ししている。
- 2025年のプレセールスおよび利益に主要な貢献をしているプロジェクトは以下の通りである。ワンダー・シティ、ゴールデン・シティ、グリーン・シティ、ロイヤル・アイランド、オーシャ

## 飛躍的な成長

- ベトナムは2025年も堅調な経済成長の勢いを維持すると期待されており、GDP成長率は8.3~8.5%、信用成長率は16%を目標としている。これにより、ベトナムは地域内で最も優れた成長実績を持つ国の一つとして位置付けられる見通しである。
- 公共投資の拡大、制度改革、および省レベルでの行政統合の推進は、経済活動の活性化、手続きの簡素化、透明性の向上を通じて、不動産市場のさらなる拡大を後押しすると期待されている。これにより、十分な財務基盤を有するデベロッパーにとって、大きなビジネスチャンスが生まれる見通しである。



# 2025年度の売上予測



## 想定される収益源

ビンホームズの年間売上目標は、主に3つの構成要素によって支えられている。

1. 未計売上高: 既に締結された契約に基づくが、まだ会計上計上されていない売上である。主な内訳は、ビンホームズ・ロイヤル・アイランド、ビンホームズ・オーシャン・パーク2・3、および ビンホームズ・ゴールデン・アベニュー といった大型プロジェクトからの収益が中心となる。
2. 新規販売: 2025年後半に実施予定のリテール販売およびホールセール取引を含む。すでに開発中のプロジェクトおよび新規ローンチ予定の案件から、顕著な売上貢献が見込まれている。
3. その他の事業セグメント: 賃貸収入、不動産管理、建設請負サービスなどの定期的な収益源からの追加収入が含まれる。これらは安定的かつ予測可能な利益基盤を形成し

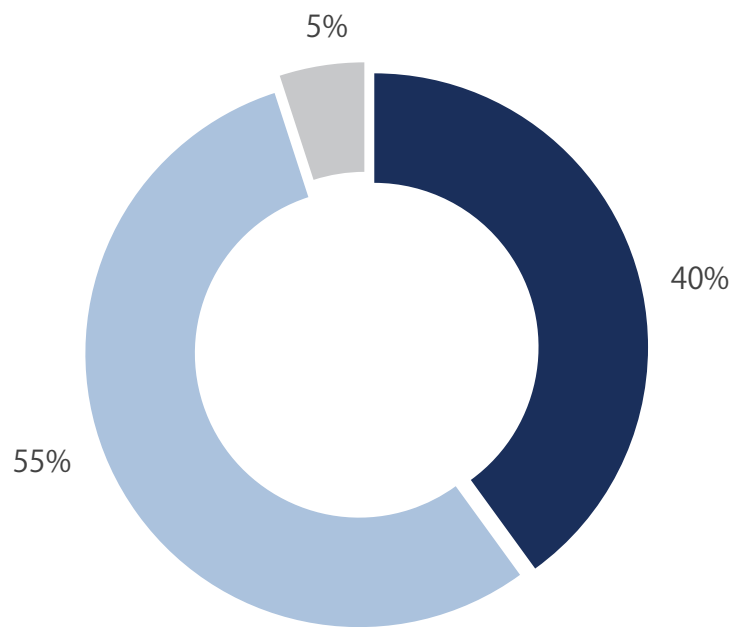


付録:  
追加情報

# 戦略的ポジショニングと良好に分散された土地バンク

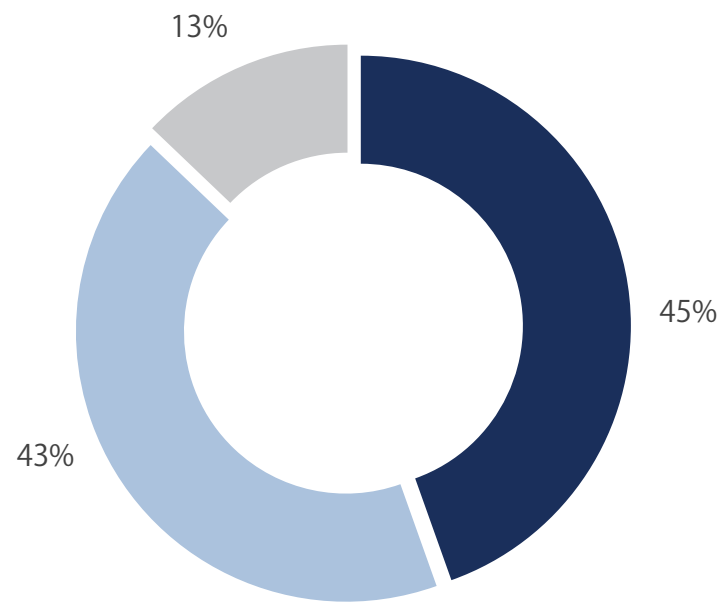
将来の住宅開発プロジェクト向けに確保された土地バンクを有している。

開発形態別のプロジェクトポートフォリオ構成

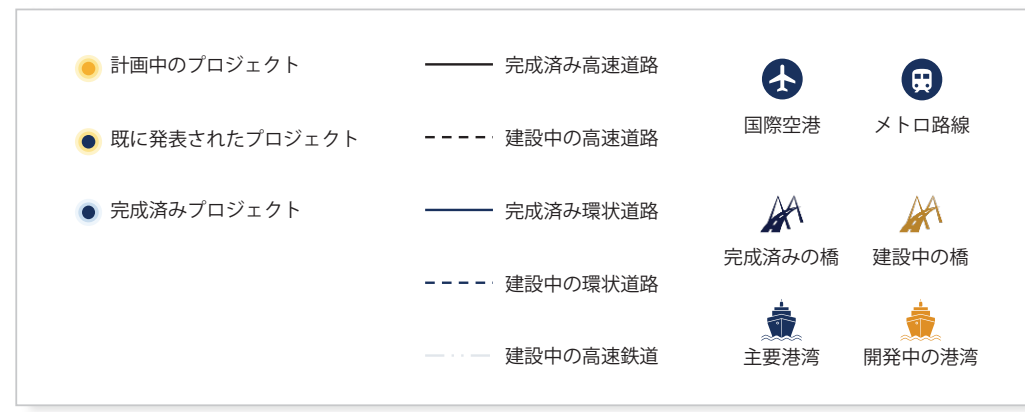
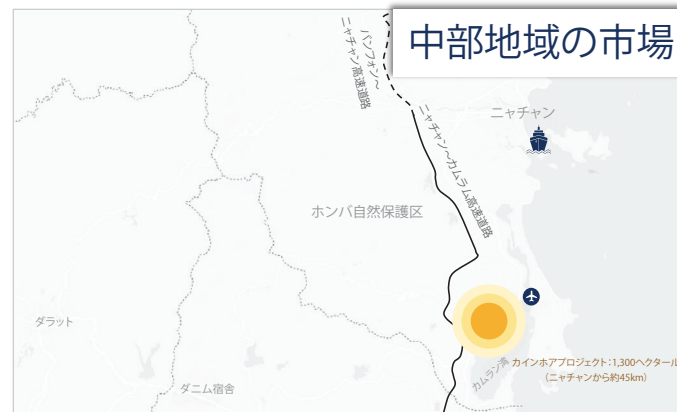
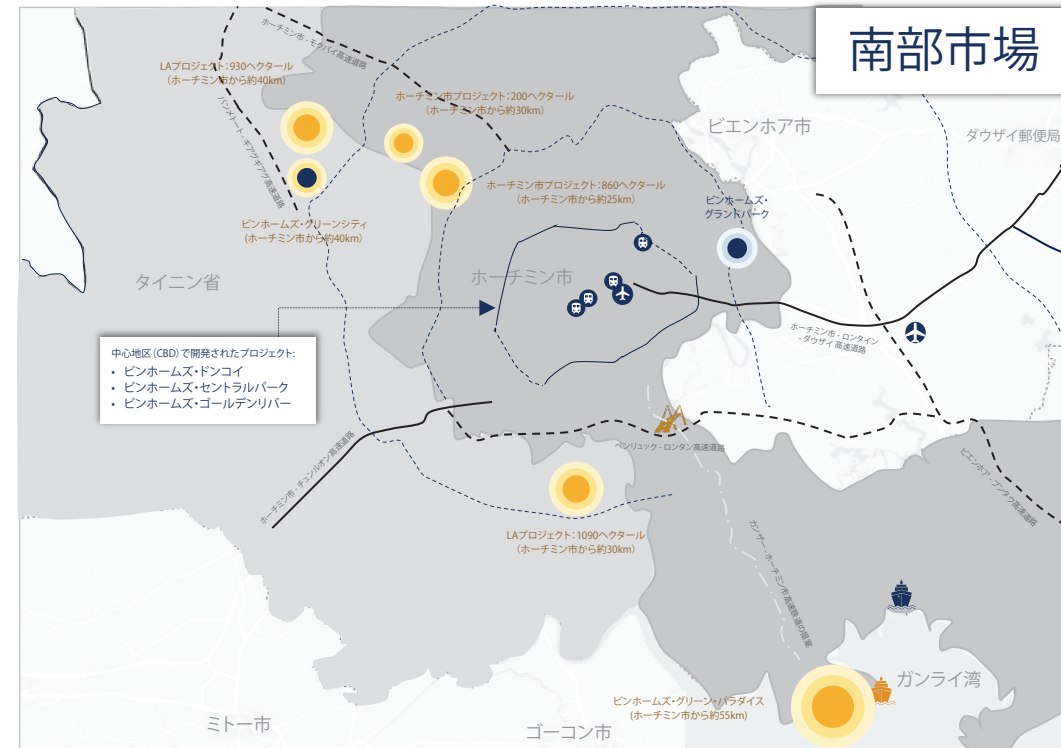
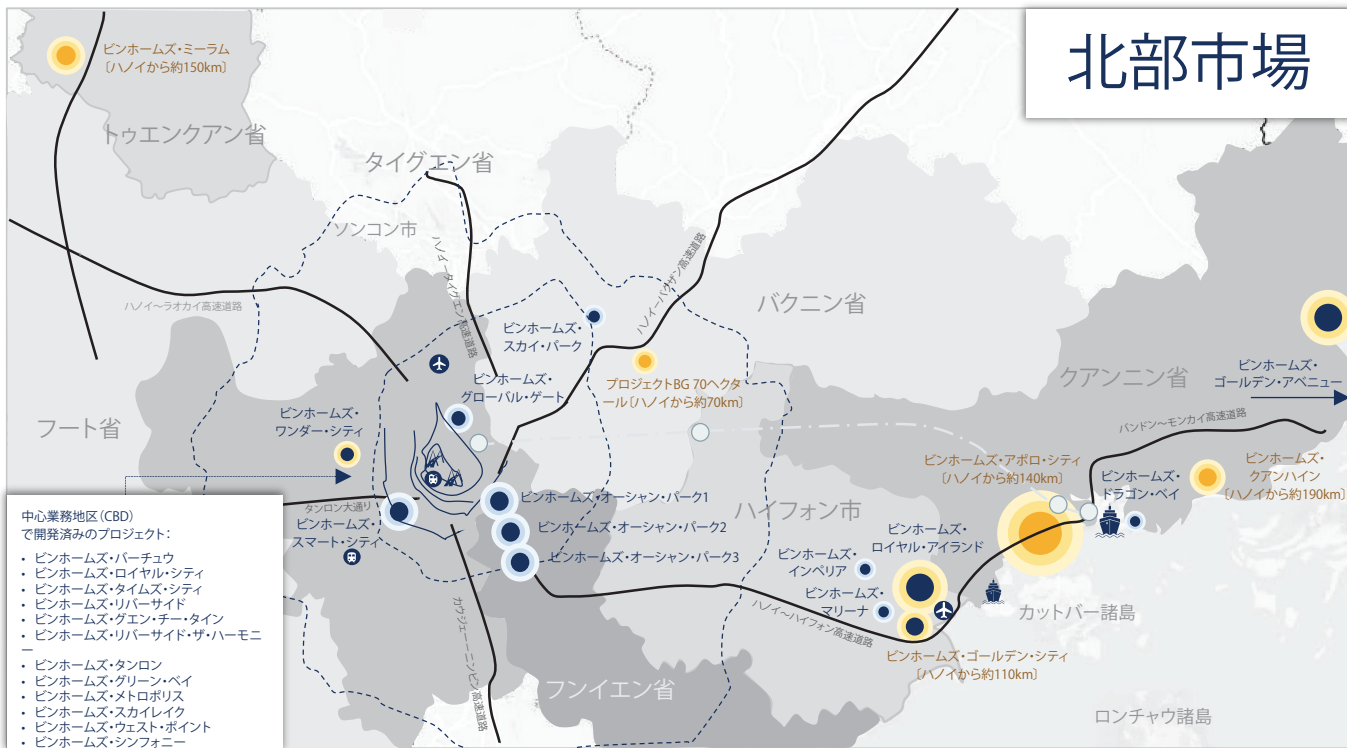


- グループ1:ビンホームズが単独デベロッパーとして開発
- グループ2:ビンホームズが経済的支配権を有する共同デベロッパーとして参画
- グループ3:契約・協定を通じて経済的支配権を保持

地域別プロジェクトポートフォリオ構成



- 北部地域
- 南部地域
- 中部地域



# 日本のお客様担当窓口



**Vietnamgroove**  
*Always with you in Vietnam*

株式会社ベトナムグループ不動産

本社: 278 Tran Nao street, An Khanh ward, Ho Chi Minh, Vietnam

支店:

・ホーチミン市支店: D9-56 Manhattan, Vinhomes Grand Park, Ho Chi Minh, Vietnam

・ハノイ支店: 6th Floor, DMC Building - No. 535 Kim Ma Street, Ngoc Khanh Ward, Ba Dinh District, Hanoi, Vietnam

Website: [www.vietnamgroove.com.vn/ja/](http://www.vietnamgroove.com.vn/ja/)

Hotline: +84 906 629 008 (Line, Viber, Zalo... 日本人対応)

Email: [sale.japan@vietnamgroove.com.vn](mailto:sale.japan@vietnamgroove.com.vn)