



# 1. 野村不動産 - 会社概要

商号 : 野村不動産株式会社  
設立 : 1957年4月15日  
本社 : 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号  
資本金 : 2,000百万円 (2024年3月31日現在)  
代表者 : 代表取締役社長 松尾 大作  
従業員数 : 2,068名 (2024年4月1日現在)  
事業内容 : マンション分譲事業、戸建分譲事業、投資・開発事業、ビルディング事業、建築・設計事業、資産運用事業など  
決算業績 : 売上高 556,959百万円、営業利益 91,953百万円 (2024年3月期)



# 1. 野村不動産 - 海外事業展開について

- 海外事業を展開する意義  
国内事業で長く培ってきた経験や知識を各国事業に活かし、良質な商品・サービスを提供することで、それぞれの社会に貢献するとともに収益を獲得する
- 2014年から海外事業を再開  
現在は8つの国・地域を拠点にグローバルに事業を展開
- アジア（ベトナム、タイ、中国、フィリピン）で主に分譲住宅事業  
英・米で主に賃貸用不動産の開発・売却事業を展開
- 2024年第1四半期における投資残高 約2,100億円  
総事業費（当社持分） 約6,400億円



## 2. JOIN共同出資案件（Vu Yenプロジェクト）の概要 - 事業概要

### ハイフォン市について

- ハノイ南東100kmに位置するベトナム第3の都市、人口200万人
- 国内外から投資を呼び込みベトナムの発展を牽引する高度成長都市
- 中国・韓国・日本にも近く北部最大の港湾都市
- 市内・周辺部に数多くの工業団地を有し、2010年以降主要インフラの整備が進み、工業が更に発展。国内トップクラスの高い経済成長を継続

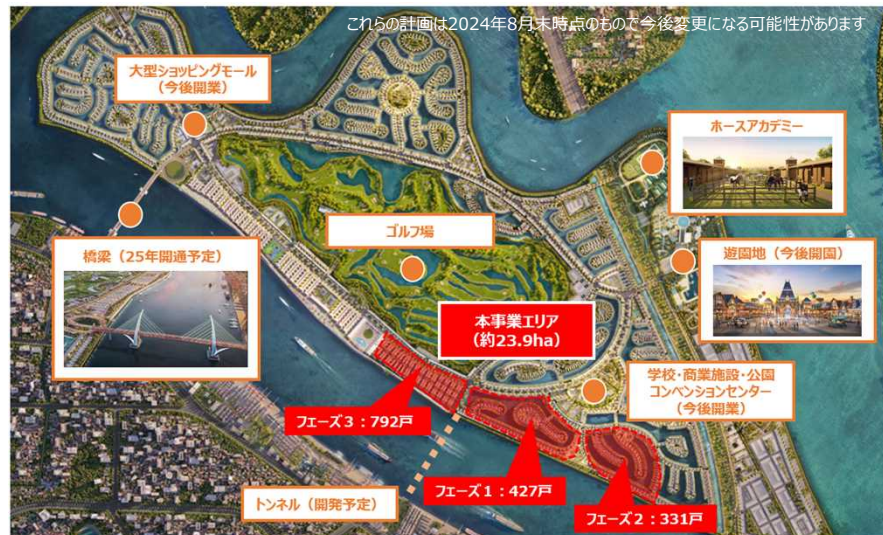
### Vu Yen島

- ハイフォン市の中で、旧市街地（CBD）、新CBDエリアへのアクセスに優れ、周囲を川に囲まれた自然豊かな環境



### Vu Yenタウンシップ開発

- 現地最大手デベロッパーVinhomesによる都市近接・複合タウンシップ開発
- 総面積約870ha、総戸数約8,300戸のハイフォンエリア最大の住宅開発PJ
- 大型ショッピングモール、学校、ゴルフ場、ホースアカデミー、遊園地等を開発



### Vu Yenプロジェクト(本事業)

- 敷地面積 約23.9ha (計3フェーズ)
- 総戸数 1,550戸の分譲住宅開発事業

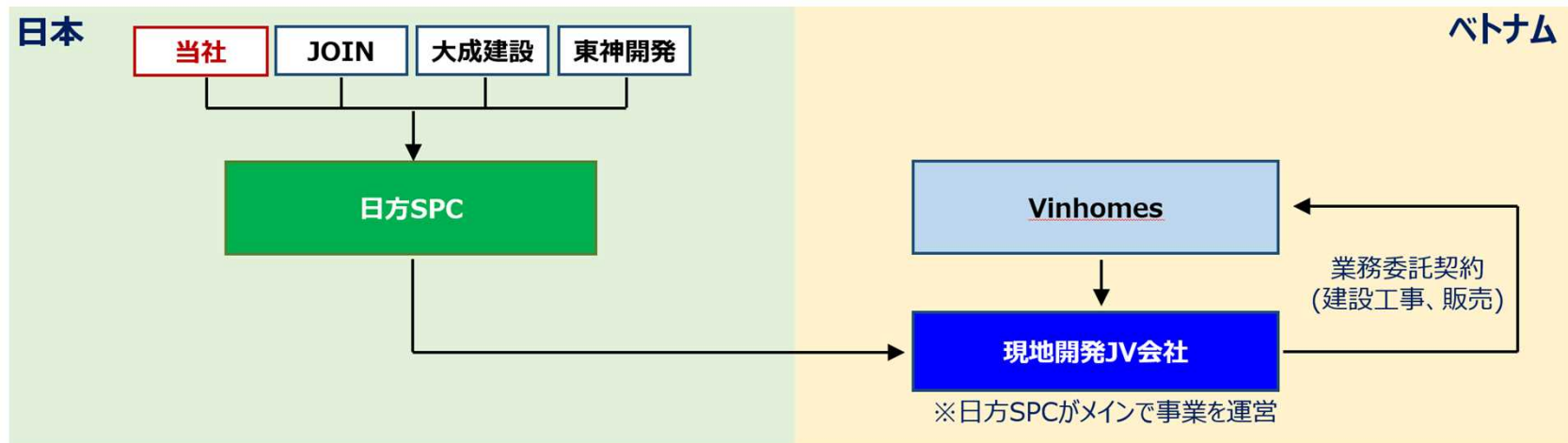
## 2. Vu Yenプロジェクト - 事業スキーム

### 共同事業者

- 急激な都市化が進むベトナムでは大規模タウンシップ案件が多く、事業費の規模は総じて大きい（1,000億超クラス）
- 本件は開発事業者Vinhomesからのシェアアウトとして、日系4社（当社、JOIN、東神開発、大成建設）で参画
- 日系各社の投資額は非公表。なお、JOIN投資額は約240億円（公表資料に基づく）

### 事業スキーム

- 日系各社で日方SPCを組成、野村不動産が幹事
- 日方SPC、及びVinhomesから現地開発JV会社に出資
- 現地開発JV会社から工事・販売をVinhomesに業務委託し事業推進





## 2. Vu Yenプロジェクト - 物件概要

- タウンハウス(1,032戸)、セミデタッチドヴィラ(454戸)、ヴィラ(64戸)の開発を予定
- 日方各社の知見を活かした商品企画や施工品質管理を実施
- 世界的に著名な建築家である隈研吾氏を招聘して商品企画を実施
- 川に囲まれた島というロケーションを活かし、「自然との調和」をテーマとして商品設計

セミヴィラ (2戸連棟住宅)



ヴィラ (戸建住宅)



タウンハウス (連棟住宅)



これらのパースは2024年8月末時点のもので今後変更になる可能性があります

### 3. JOINに対するニーズ・求める役割

① 資金拠出

```
graph LR; A[① 資金拠出] --> B[日系企業の海外事業の参画機会を拡大]; A --> C[ローカル企業からの信頼感獲得];
```

日系企業の海外事業の参画機会を拡大

ローカル企業からの信頼感獲得

② 事業面での支援

```
graph LR; D[② 事業面での支援] --> E[役員派遣等を通じた事業面のレビュー・アドバイスによる事業改善];
```

役員派遣等を通じた事業面の  
レビュー・アドバイスによる事業改善

## 4. 更なるJOINに対するニーズ

### ニーズ① : 出資スケジュール・意思決定に要する時間の短縮

- 海外事業は出資判断が求められるまでの時間が短いことが多い

### ニーズ② : 融資など資金拠出方法の多様化

- 現地開発JV会社における事業推進上の運転資金、資金ショートの可能性等に対応するためのニーズあり

### ニーズ③ : 相手国との交渉

- ベトナム等で行政が管轄している許認可の遅れが発生するため、政府間交渉による働き掛けによる改善を期待

### ニーズ④ : 日系企業が参画するタウンシップ開発内部・周辺のインフラ事業への資金拠出

- 新興国ではインフラ整備と並行でタウンシップ開発が進むケースも多いが、インフラ事業は資金繰りを理由に遅延する場合があるため公的資金活用の意義がある