



東急不動産の海外不動産事業について

2020年12月

東急不動産

東急不動産海外事業 投資先位置図・沿革



米国事業



推進中物件位置図



425パークアベニューPJ ～概要～ <開発型オフィス>



➤事務所と店舗の複合施設の開発案件

➤マンハッタン プラザ地区パークアベニュー通り
における約50年ぶりの再開発事業

➤ノーマン・フォスターによる設計

名称	425 PARK AVENUE
敷地面積	2,598.51㎡(786.04坪)
都市計画	高度商業エリア・容積率1830%
構造・規模	鉄骨造地下2階地上45階建
用途	事務所・店舗
延床面積	59,662.57㎡(18,047.93坪)
施工会社	ティッシュマン社
設計会社	フォスター&パートナーズ社



中国事業

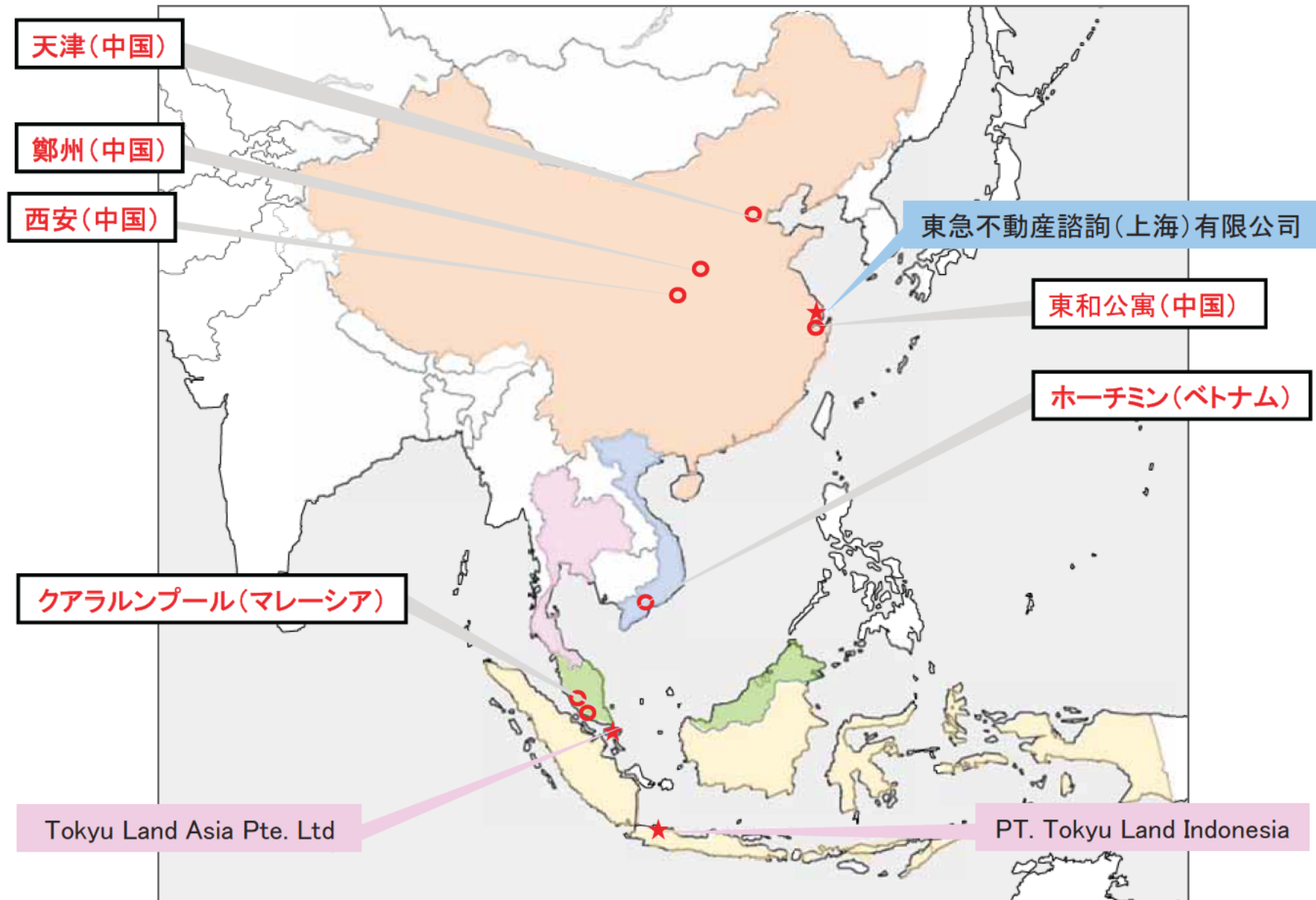
推進中物件位置図(2007～)





その他のアジア事業

推進物件位置図



インドネシア事業



インドネシア 概要



- ・ 東西幅 5,100km (東京ージャカルタ 5,792km、ニューヨークーロスアンゼルス 3,941km)
- ・ 島数 17,491島
- ・ 人口 約2億5500万人(2018年、世界第4位) ジャカルタ首都特別州 3,200万人 (2018年) ¹¹
- ・ 在留邦人 19,717人、ジャカルタ首都特別州11,375人 (2017年)
- ・ 主産業:製造業(20%:輸送機器、飲食品)、農林水産業(13%:パーム油、ゴム、米)、
商業・ホテル・飲食業(13%)、鉱業(8%:LNG、石炭、錫) (割合はGDP構成比、2017年)

事業環境 - マクロ環境（政治・社会・経済）

◆政治

- ・ 民主主義・選挙制度は社会に浸透している。一方司法は腐敗。

【国】

- ・ 現在の大統領は2014年選挙でジャカルタ特別州知事から立候補したジョコウィ氏。
ユドヨノ前大統領に続き民主化進行・経済安定成長の路線を継続
- ・ 2019年4月の大統領選挙で、プラブウォ氏の対決(前回と同じ構図)の末、ジョコウィ氏が再選。
- ・ 選挙結果発表後一時デモ等発生し混乱もあったが、現在はプラブウォ氏も政権に入閣し、落ち着きを取り戻している。

【ジャカルタ】

- ・ ジョコウィ氏の大統領就任に伴い、2014年副知事のアホック氏が知事に就任。初の華人のジャカルタ州知事となったが、貧困層対策での実行力等が評価され、高い支持を得ていた
- ・ 2017年の知事選では、イスラム教を侮辱した発言をしたとして起訴された影響もあり、イスラム保守派のアニス氏が当選
- ・ 改革派とされたジョコウィ氏・アホック氏から、保守派のアニス氏に交代したことより、特に経済面での影響が懸念されたが、堅実な政権運営をしている

事業環境 – マクロ環境（政治・経済・社会）

◆社会

- ・ ジャカルタ最低賃金は毎年上昇。
- ・ 労働組合の発言力が強くデモが頻発。
- ・ インフラ整備が遅れ渋滞が頻発。歩道も未整備の地区多い。
 - ※洪水はアホック知事政下で大きく改善。
 - ※アジア大会に向けメインストリートでは歩道が整備
- ・ 人口の約9割を占めるイスラム教徒の大部分は穏健だが、一部でイスラム原理主義・過激派が台頭。テロ発生。
- ・ 「世界一の親日国」と言われる
- ・ 2018年8月アジア大会開催、2019年3月MRT開通。

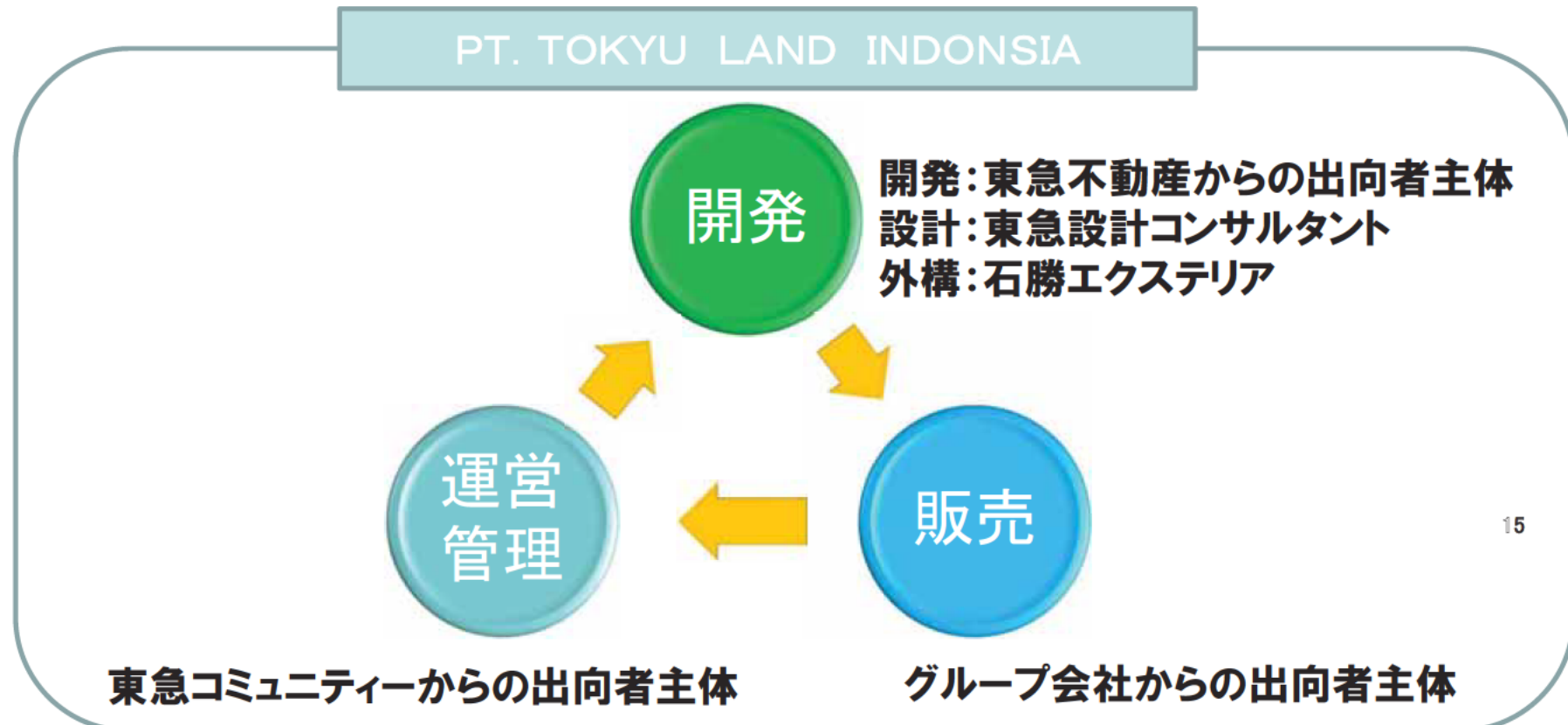


TOKYU LAND INDONESIA社 2012設立の目的・概要

- ・インドネシアにおいて東急不動産・ハカ社での約40年に亘る戸建事業展開を経て、新たに2012年に設立
- ・東急不動産(TOKYU LAND)の名前を掲げて
分譲マンション、サービスアパート、商業施設等都市型不動産事業の展開を開始
▷2012年以降 8物件の開発に着手
- ・海外において自社による、土地買収、開発、販売、管理を実施し、
日本で展開しているマンションブランド「BRANZ」を日系企業として
海外初発展開
▷2018年に「BRANZ BSD」、「BRANZ SIMATUPANG」2物件を竣工・引渡
- ・管理会社「TOKYU PROPERTY MANAGEMENT INDONESIA」を2018年に設立
▷自社開発案件の管理業に着手
- ・現地社員数 約150名
※2020年10月1日時点

インドネシアにおける東急不動産グループとしての取組

- 日系不動産事業の展開としては、現地パートナーとして事業会社株式へマイナー出資する投資形態が多いが、当社はインドネシアにおいて自社主導開発案件を中心に展開。
- 分譲マンション事業においては日本における事業ブランド「BRANZ」をインドネシアでも展開。
（日系不動産会社として自社ブランド名の海外展開は初の事例）
- またグループリソースを活用し総合的な事業展開を行い、開発フェーズから運営管理フェーズにいたるまで高品質な物件、サービスの提供を目指している。



自社開発を軸に、日本品質を 日系企業との協業にて展開

[不動産事業者]

三菱商事 ※インドネシア 第1号案件
トヨタホーム ※インドネシア 団地開発第1号案件

[設計]

日建設計グループ、東急設計コンサルタント、石勝エクステリア、Climat、Gensler Japan、LPA

[施工者]

大林組、新菱冷熱、住友電設 ※ともにインドネシアでの受注最高額・最大額案件

[メーカー]

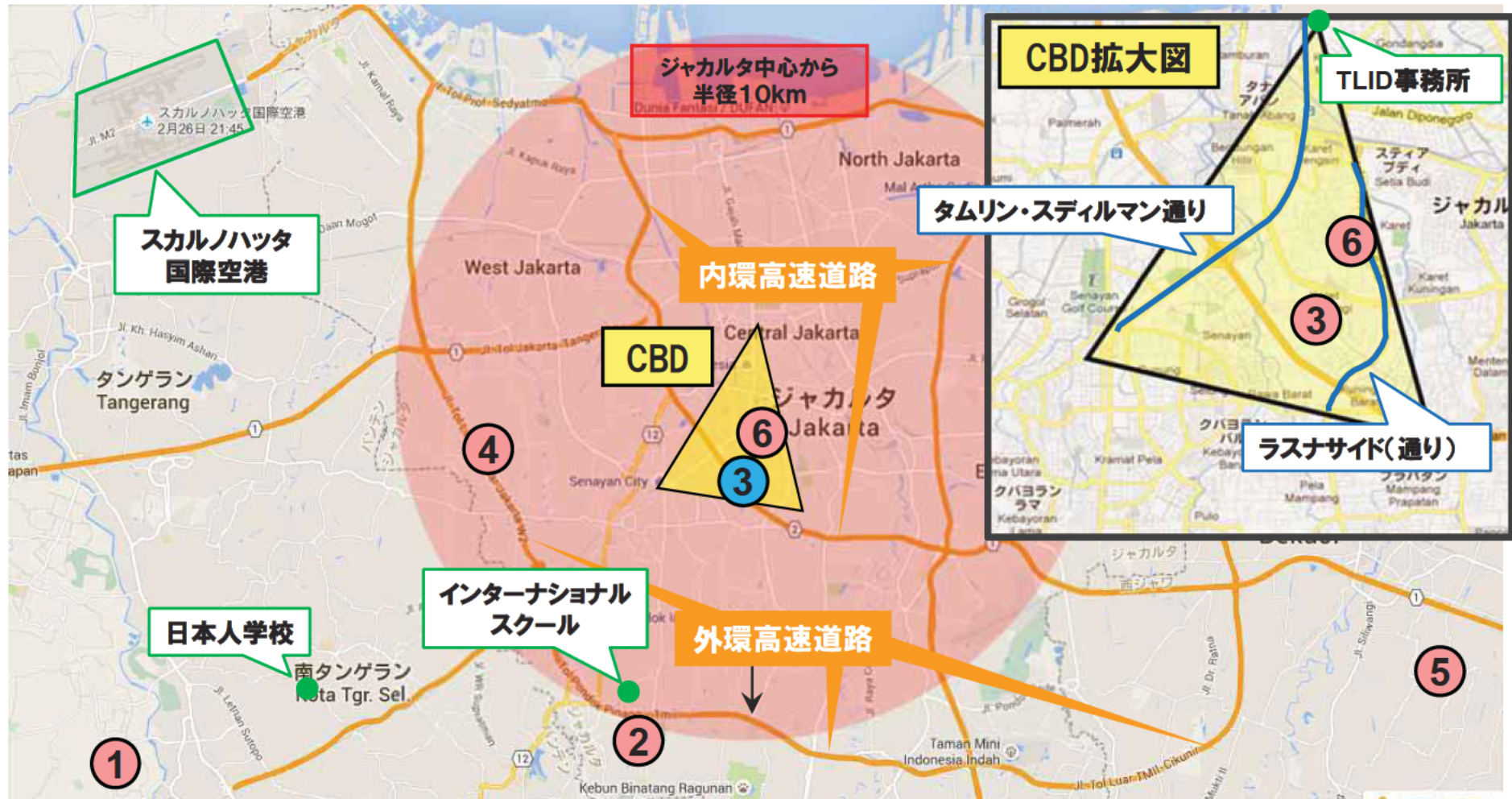
Panasonic	※1社での発注総額は過去最大規模
三菱電機	※HEMS インドネシアでの初採用
SECOM	※機械警備 インドネシアでの高層住宅初採用
美和ロック	※タッチレスキー 海外展開初採用、 ディンプルキー インドネシア高層住宅初採用
LIXIL	※エコカラット 海外展開初採用
トクラス	※浄水器 海外高層住宅初採用

その他： TOTO、YKK、旭硝子、Swing、三菱エレベータほか日系企業と多数協業

[広告]

博報堂(インドネシア)、J&F(日本)

推進中物件位置図 狭域[ジャカルタ及び周辺]



① BRANZ BSD

④ Puri Botanical PJ

⑦ AXIA South Cikarang

② BRANZ Simatupang

⑤ Sakura Regency 3

⑧ Jogja One

③ Mega Kuningan PJ

⑥ Setiabudi Sky Garden

インドネシア 戸建分譲実績(1975～2015)

団地名		総戸数	販売期間
バンドン	ブアバトゥ・ハル	377	77/04～80/12
	スンプール・サリ	623	81/03～84/06
	小 計 1,000		
ジャカルタ	①カリバタ	481	82/10～88/07
	②ブンチット	224	86/07～89/04
	③タンジュンバラット	405	89/09～98/06
	④ジャティワルナ	346	94/11～07/12
	⑤プミアシ	752	96/08～10/12
	⑥ボジョングルール	281	10/05～15/08
	小 計 2,489		
スラバヤ	サンビクルフ	1,010	96/08～03/12
インドネシア合計 4,499			

〈ジャカルタCBD 周辺位置図〉



① BRANZ BSD(販売中) 概要

① BRANZ BSD



エリア:ジャカルタ南西郊外、BSD地区

➤地域住民の交流を促す公開空地を提供、
自然エネルギー活用、歩車分離に加え、
HEMS等日本の最新技術を導入した
インドネシア版スマートレジデンス。

➤三菱商事共同事業

➤Panasonicとタイアップし、エンジニア常駐など
運営時のサービス向上策も実施

➤引渡後にトラブルの多い 設備工事については
新菱冷熱にて施工し、高品質の実現を図る

	(1期計画)	(全体計画)
敷地面積	15,820m ²	52,735m ²
延床面積	約143,000m ²	約399,000m ²
階数	31階建	-
総戸数	1,256戸	約3,000戸

	(1期計画)
供給開始	2015年8月
着工	2015年9月
引渡	2018年10月

② BRANZ Simatupang（販売中）概要

② BRANZ Simatupang



エリア：南ジャカルタ、シマトウパン地区

- 日系ゼネコン（大林組）を起用、開発、販売、管理、施工を日本企業が担う「オールジャパン」体制による自社主導の高品質マンション開発
- 日本人駐在員の居住も想定し、浄水器システム、タッチレスキーセキュリティ等日本のノウハウ・技術を数多く採用。
- 商業部分に日本人スーパーを誘致し、ハード、ソフト共に充実

敷地面積	15,414㎡
延床面積	約82,000㎡
総戸数	381戸
階数	27階
供給開始	2015年10月
着工	2016年3月
引渡	2018年12月

③ BRANZ Mega Kuningan (開発中) 概要

③ BRANZ Mega Kuningan



エリア: CBD、メガクニンガン地区

- 政府主導の面開発エリアMega Kuningan内の利便性の高い立地に位置する自社開発分譲マンション事業
- JOIN(海外交通・都市開発事業支援機構)との共同事業(当社60%)
- 分譲マンションに加え、当社インドネシア初のサービスアパート・商業施設を計画

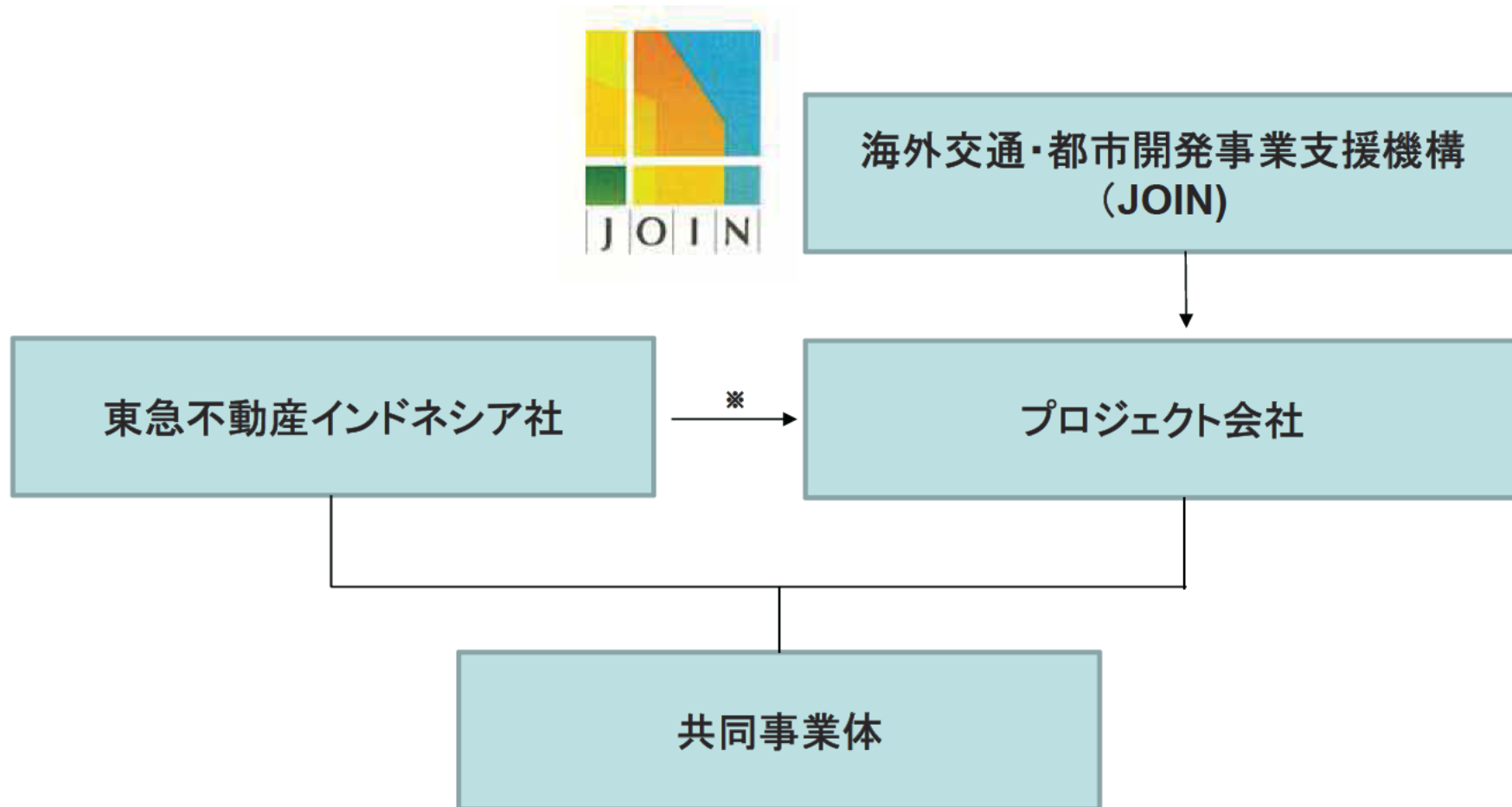
➤ 2019年 供給開始

敷地面積	11,000㎡
延床面積	約110,000㎡
分譲住宅	482戸
賃貸住宅	約240戸(予定)
階数	45、32階(予定)

供給開始	2019年1月
着工	2019年度
開業	2023年度(予定)

③ BRANZ Mega Kuningan（開発中） 概要

➤ 東急不動産インドネシア社と海外交通・都市開発事業支援機構(JOIN)の共同出資案件



※インドネシア国内の会社設立要件を満たすために0.1%のみ出資

③ BRANZ Mega Kuningan (開発中) 概要

Mega kuningan都市計画と物件地



1997年:政府主導で都市計画案、区画整理を実施

2012年:東急不動産インドネシア 本件事業着手

2013年:都市計画最終承認されそれに基づき開発が進む



③ BRANZ Mega Kuningan（開発中） 概要

- 自由な歩行移動ができる街づくりへの貢献すべく、行政と連携を図り、敷地の一部を上地することで、前面道路の拡幅・歩道の整備を実施予定
- 洪水対策として、道路面から敷地を約1M上げ、建物地下に浸水枴を設置



⑤ブカシPJ(Sakura Regency 3)(販売中) 概要

⑤ Sakura Regency 3



エリア:ジャカルタ東郊外、ブカシ地区

- 東急不動産インドネシア社とハカ社による戸建団地共同開発
- 日系企業進出が盛んな工業団地エリアとジャカルタの中間エリア
- トヨタホームに一部(114区画)土地売却後、エリアを分けて共同開発

敷地面積	112,553m ²
総戸数	483戸(当社販売分369戸)
供給開始	2015年 8月
引渡	2015年10月～

⑦ AXIA SOUTH CIKARANG(開業済) 概要

⑦ AXIA SOUTH CIKARANG



エリア:ジャカルタ東郊外、ブカシ・チカラン地区

➤日本人をターゲットにしたサービスアパートメント

➤豊田通商、トヨタホーム、リッポグループとのサービスアパートメント共同事業

	(1期)	(2期)
敷地面積	7,019m ²	5,700m ²
延床面積	約15,000m ²	約13,000m ²
規模	180室	225室
階数	13階建	13階建

	(1期)	(2期)
着工	2013年6月	2014年9月
開業	2014年9月	2016年4月

インドネシアでの事業展開における課題・提言

主な目的	課題/詳細目的	提言内容
不動産市況活性化	流動化不足	REIT関連の法、税制整備、制度検討協議体設立(当社参画可)
	裾野拡大	外国個人のコンドミニアム購入の開放、その法整備 ※香港、マレーシア、タイ、ベトナムでは実現済
	公正性・透明性向上	TOD開発における都市計画の主項目を確定
不動産業界底上げ	水準・透明性向上	個人や会社レベルでの能力資格試験や免許制度導入
外資誘致	裾野拡大	不動産周辺領域(販売等)における外資規制の撤廃/緩和
	事業性・透明性向上	機動的な減資手続き・会社分割細則(現状なし)等の整備
	事業性・透明性向上	過度な税制の緩和、矛盾のある法・税制の整理
	事業性・透明性向上	許認可プロセスの明確化・簡略化・スピードアップ
	事業性・透明性向上	業界基礎データの政府主導による整備（特に中古市場）



ご清聴、ありがとうございました。

2020年12月

東急不動産