



VINACOMPASS

# 在外ベトナム人の帰国選択、ベトナムにおける医療・療養型不動産の機会！

アイン・ズオン | 2026年4月29日 08:00 | 不動産

## 医療と癒しを暮らしのそばに 医療・療養型不動産の未来

「治療」だけでなく「回復・予防・癒し」までを支える  
新しい暮らしのかたち

高度医療への  
アクセスが容易  
大病院へ  
5~7分

温泉・スパで  
心身を癒す  
天然温泉・サウナ・  
スパ・瞑想空間

24時間医療  
サポート体制  
医師常駐・緊急対応・  
健康管理サービス

安心・快適な  
バリアフリー設計  
高齢者にやさしい  
ユニバーサルデザイン

**医療機関へのアクセス**

車で 5~7分

- バクマイ第2病院
- ベトドラック第2病院

**高まる医療・療養への需要**

「医療帰国」トレンド  
ベトナムは毎年約30万人の  
外国人患者を受け入れ

「医療費の優位性」  
周辺国より30~50%低い  
医療費

医療観光市場の成長予測

2024年 7億 USD → 2033年 約40億 USD (年平均成長率 約18%)

海外在住ベトナム人: 約550万~600万人  
(そのうち20%以上が退職年齢)

**快適で安全な居住空間**

- 段差のないバリアフリー設計
- 防湿素材・手すり設置
- 車椅子対応の動線

**24時間医療ケア体制**

- 診療所・医師常駐
- 緊急呼び出しボタン
- 24時間健康管理
- 栄養士による食事管理

**温泉・リラクゼーション施設**

- 天然温泉
- サウナ・オンセン
- スパ・マッサージ
- ヨガ・瞑想スペース

**コミュニティ・交流**

- 健康セミナー・イベント
- 趣味・文化活動
- 多世代・国際交流

**Lynn Times Onsen Retreat Nam Hà Nội**  
首都圏医療センターの中心に位置する「療養村」

- ✓ 医療・温泉・自然が融合した、暮らしの中のウェルネス拠点
- ✓ 治療後の回復、健康維持、長期滞在に最適な環境を提供

**プロジェクトの概要**

- 所在地: ニンビン省リエムハー村 (ハノイ南部エリア)
- 敷地面積: 5.9ヘクタール

**2つの主要医術**

- Premier Villas  
130戸のヴィラ・ショップテル
- Thera Home  
1,040戸の療養型マンション  
82戸の商業用住宅 (shophouse)

**特徴的な施設・サービス**

- Thera Retreat & Spa 療養施設
- 四季対応温泉プール
- サウナ・オンセン (温泉)
- 瞑想・ヨガスペース
- 緑豊かな景観・散策路

**所有者のメリット**

- 長期温泉利用カードを進呈  
敷地内の温泉・スパ施設を  
長期にわたり利用可能
- 賃貸プログラムに参加可能  
月額収益の目安  
10~25 triệu VND (約6万~15万円)  
※物件タイプにより異なります

医療と癒し、安心と快適をすべてそなえた、新しいライフスタイルの拠点へ。

医療費の高さ、文化の違い、家族の近くで暮らしたいというニーズが、多くの在外ベトナム人(越僑)に帰国という選択を促している。これにより、医療ケアを統合した滞在・療養型モデルへの需要が大きく高まっている。

## 「医療帰国」と療養の課題: コストと文化が新たな選択を形成

アメリカ・カリフォルニアで30年以上暮らしてきたチャン・フー・ホアン氏(65歳)は、心血管手術を受けるためベトナムへの帰国を決断した。本人によれば、保険に加入していてもアメリカでは自己負担額が依然として高く、待ち時間も長く、言語の壁もあり、治療に安心感を持ちにくいという。一方、ベトナムでの冠動脈バイパス手術の費用は約2億6,500万~4億ドン(約159万~240万円)にとどまるのに対し、タイでは最大8億ドン(約480万円)、アメリカや欧州ではさらに数倍に達する。

この事例は、「医療帰国」というトレンドがますます明確になっていることを示している。保健省によると、ベトナムは毎年約30万人の外国人患者を受け入れている。競争優位性は、周辺国と比べて30~50%低い医療費だけでなく、短い待機時間や、ロボット手術、MRI、CT、体外受精(IVF)などの高度医療技術の提供能力にもある。

これを背景に、医療観光産業は発展戦略が進められており、市場規模は2024年の7億ドルから2033年には約40億ドルへ拡大、年平均成長率は約18%と予測されている。



VINACOMPASS

## 高齢期の療養ニーズの拡大

治療ニーズに加え、老後の療養問題も、海外在住ベトナム人約 550 万～600 万人のコミュニティで顕在化している。そのうち 20%以上がすでに退職年齢に達している。しかし、先進国における介護費用は非常に高い。Genworth の調査によると、アメリカでは個室介護の費用が年間約 24 億ドン(約 1,440 万円)、すなわち月額約 2 億 600 万ドン(約 123 万円)に達する。英国でもフルタイムの介護費用は年間約 43 億ドン(約 2,580 万円)に上る。

## 国際需要の広がり

注目すべきは、この需要が在外ベトナム人だけでなく、外国人顧客にも広がっている点である。フート省の「Lynntimes Thanh Thủy」の実例では、日本・韓国・中国の顧客が健康ケアと連動した滞在モデルに関心を強めており、時期によっては外国人が稼働率の 15～20%を占める。

短期滞在だけでなく、リピート利用や長期滞在型商品の検討も増えており、リゾートと回復を融合したモデルへの実需の高さがうかがえる。

## 「療養村」モデルが長期医療滞在需要を先取り

健康ケアと結びついた生活ニーズの高まりを捉え、Onsen Fuji グループはニンビン省リエムハ一村において「Lynn Times Onsen Retreat Nam Hà Nội」プロジェクトを開発している。

このプロジェクトは「首都圏医療センターの中心に位置する療養村」として位置づけられ、緑豊かな景観と温泉システムを融合した、閉鎖型の健康ケアエコシステムを提供する。最大の強みは立地であり、バクマイ第 2 病院やベトドゥック第 2 病院まで車で 5～7 分と近く、高品質な医療サービスへのアクセスが容易である。これにより、患者や家族、医療従事者の長期滞在需要にも対応可能となる。

## プロジェクト概要

総面積 5.9 ヘクタールの敷地に、以下の 2 つの主要区画が整備されている。Premier Villas: 130 戸のヴィラおよびシヨプテル、Thera Home: 1,040 戸の療養型マンションおよび 82 戸の商業用住宅 (shophouse)

本モデルの特徴は、敷地内に健康ケアエコシステムを統合している点にあり、以下のような施設を備える。Thera Retreat & Spa 療養施設、四季対応温泉プール、サウナ、温泉(オンセン)、瞑想空間これにより、居住者の身体的・精神的回復を支援する環境が整えられている。

## 高齢者対応設計と医療体制

特にマンション区画では、以下のような 24 時間医療ケア体制が整備されている。診療所、常駐医師、緊急呼び出しボタン、個別栄養サービス。また設計面でも、高齢者に配慮し、段差のない車椅子対応動線、防滑素材、運動支援設備などが導入されている。

## 投資・収益モデル

単なる療養施設にとどまらず、所有者には長期温泉利用カードが付与されるほか、賃貸プログラムへの参加も可能であり、月額 1,000 万～2,500 万ドン(約 6 万円～15 万円)の収益が見込まれている(商品タイプにより異なる)。





VINACOMPASS

在外ベトナム人の生活ニーズの変化と、日本・韓国・中国といった健康志向・療養文化を重視する国々からの関心の高まりにより、「Lynn Times Onsen Retreat Nam Hà Nội」は単なる不動産資産ではなく、長期的な居住価値と医療・療養ニーズを融合した新たな資産モデルとして位置づけられている。

参照元:CAFEF.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

