

インダストリアルセクター概要

海外直接投資の繊維・衣料産業の成長に伴い、
工業地域への関心が高まった 2015 年上半期

2015 年上半期

2015 年上半期に繊維・衣料産業において承認された大規模なプロジェクトにより、製造・加工業は押し上げられ、期間中のベトナムへの新規 FDI (US\$4.18 ビリオン、約 5000 億円相当)のうち 76%を占めるに至った。

海外直接投資の 繊維産業 2015 年上半期

Investor	FDI amount (US\$ mn)	Province	Industrial zone
Polytex Far Eastern Co. Ltd. Under Taiwan's Far Eastern Group	274	Binh Duong	Bau Bang
Hyosung Istanbul Tekstil Ltd	660	Dong Nai	Nhon Trach 5
Hong Kong's Worldon Vietnam Co. Ltd	330	HCMC	Dong Nam

来たる環太平洋パートナーシップ (TPP)の影響

TPP が実現すれば、繊維・衣料産業は二桁の成長をすると予想されている。しかし、2015 年 7 月に TPP 交渉は妥結しないまま幕を閉じた。協定は TPP 加盟国間で輸出される生地、完成衣料品は、加盟国内で製造されるべきだと規定している。それに従い中国、台湾、香港の投資家たちは TPP の妥結に先駆け当産業に於いて勢力を増してきている。

Standard Chartered 銀行による最近の調査によると、来る TPP の恩恵を受けるため、中国から ASEAN 諸国へ投資先をシフトする動きがあると報告された。ベトナムを選ぶ理由として、回答者の 44%は巨大な国内市場、29%は安価なオペレーションコスト、そして 18%は十分な労働力の供給を理由としている。

注目すべき点として、ベトナムの新拠点を理由に、Microsoft が Nokia の中国における工場二箇所を閉鎖したことがある。これにより Bac Ninh's Vietnam-Singapore 工業地帯にある US\$210 ミリオン(約 250 億円相当)相当の工場を拡大し、5000 人の人員を今後三倍にすると報道された。

台頭するシンガポール投資家

ベトナムとシンガポールが加盟している東アジア地域包括的経済連携(RCEP)並びに ASEAN 経済共同体(AEC)は、二国間の投資活動を促進している。2013 年末の設立から現在まで、Quang Ngai 省の中心部にあるベトナム・シンガポール工業団地(VSIP)は US\$7.8 ビリオン(約 9400 億円相当)の FDI を獲得した。

シンガポールを拠点とする Mapletree Investments も、ベトナムにおいて工業地帯、オフィス、アパートメントの開発に US\$1 ビリオン(約 1200 億円相当)を投資してきたと報告されている。Famed Banyan Tree、や Keppel Land、Capital Land といった同じくシンガポールの投資会社もベトナムにおける大規模プロジェクトへの投資予定を相次ぎ公表した。

更なる法改正

ベトナムは今後の発展計画の為に余地を作る為、稼働率の低い工業地帯を小規模化、または閉鎖することまでを地方当局に求めてきている。例えば、北部の Vinh Phuc 省における Ba Thien 工業地帯と南部の Khanh Hoa 省における Cam Ranh 工業団地では、投資許可証を取り消されたとも報じられている。

また、環境への懸念の高まりから、多くの地方当局は繊維・衣料産業についてはハイテクノロジーかつ従業員数の限られた投資計画のみを選択するとも発表した。

国内供給

計画・投資省によると、2015 年 7 月時点でベトナムには 299 の工業団地が存在する。その総面積はおよそ 84,000 ヘクタールであり、そのうち賃貸可能な面積は 56,000 ヘクタール(全体の 66%)である。現在の賃貸稼働面積はおよそ 26,000 ヘクタールであり、稼働率は 46%であった。稼働中の 212 の工業団地が 60,000 ヘクタール以下、整備中またはインフラ建設中の 87 の工業地帯が 24,000 ヘクタール以下である。それぞれの経済地帯内における工業地帯とその動向は以下のとおりである。

南部重要経済地域 (SKEZ : Southern Key Economic Zone)

SKEZ はホーチミンとその周辺の Binh Duong 省や Dong Nai 省、Long An 省そして Ba Ria - Vung Tau 省を含む地域で構成される。33,550 ヘクタールに及ぶ 106 の稼働中工業団地からなり、工業団地は国道、省道、国際空港、鉄道、そして港の近隣に位置している。

北部重要経済地域 (NKEZ : Northern Key Economic Zone)

NKEZ は Hanoi 市、Hai Phong 市、Vinh Phuc 省、Bac Ninh 省、Hung Yen 省、Quang Ninh 省、Hai Duong 省の 7 つの省、市町村からなる。NKEZ には現在 46 の工業団地があり、面積は 12,100 ヘクタール以上に及ぶ。多くの工業団地は国道 5 号線(Ha Noi - Hai Phong)、高速道路(Thang Long - Noi Bai)、国道 2 号線または 28 号線(Bac Ninh - Mong Cai)に沿って位置している。

インダストリアルセクター (続)

2015 年上半期

ホーチミン市

ホーチミン市は南部重要経済地域の経済の中心地であり、FDI プロジェクトの受容数は国内最大である。2015 年上半期現在までにおいて英国がホーチミン市への FDI の 59%を占める最大の投資国であり、それに 15%のイギリス、領ヴァージン諸島、10%の韓国が続く。

2015 年第一四半期、市内には稼働中の 16 の工業団地があり、2,300 ヘクタールの賃貸可能な面積があった。ホーチミン市は US\$425 ミリオン (約 500 億円相当) の FDI を誘致し、これは昨年度比 50%の増加となる。

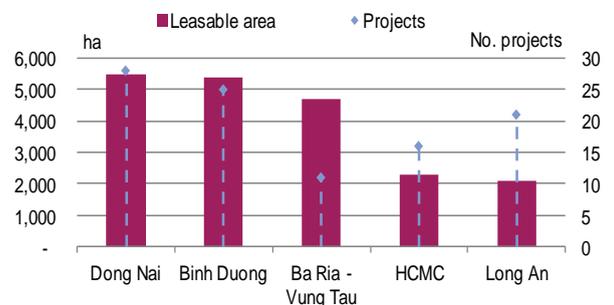
ホーチミン市当局は 2,000 ヘクタールにおよぶ新しい 7 つの工業団地を設立する計画を公表した。これは特に繊維、サービス、そして食品加工業という新しい FDI のトレンドを誘致する為の計画である。

発展を支えるインフラの成長

近年、ハイテク産業とサイエンス関係の分野における新しいビジネスを奨励するため、ホーチミン市はそれらの産業に有利な税金政策を適用してきた。

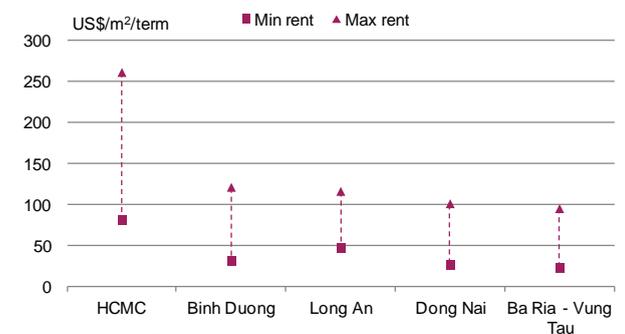
国外からの投資を歓迎するため、ホーチミン市のインフラは急激に成長し続け、市内から Long Thanh までの高速道路や地下鉄第 1 号線、市内の環状道路といった、様々なプロジェクトが現在進行中である。2016 年のはじめ、第三環状道路は Dong Nai 省の Nhon Trach 区との接続工事を、Ben Luc から Long Thanh への高速道路の建設と同時期に開始する。

表1
ホーチミン市と周辺地域による供給



Source: Savills Research & Consultancy

表2
賃料幅



Source: Savills Research & Consultancy

ホーチミン市内の工業団地

No.	IP name	Leasable Area (ha)	Occupancy	Rent (US\$/m ²)	LUR term (years)
1	Hoa Phu	100	88%	60-70	47
2	Cai Lai II	137	95%	80-100	46
3	Dong Nam	203	28%	60-70	43
4	An Ha	124	23%	65-75	43
5	Hiep Phuoc	300	92%	100-130	43
6	Tan Phu Trung	363	74%	65-75	39
7	Phong Phu	90	100%	-	36
8	Linh Trung II	40	100%	-	35
9	Le Minh Xuan	120	95%	90-110	32
10	Tan Binh	24	90%	220-250	32
11	North West Cu Chi	133	98%	40-50	32
12	Vinh Loc A	259	95%	180-190	32
13	Tan Tao	207	88%	242-286	32
14	Tan Thoi Hiep	120	90%	120-180	32
15	Binh Chieu	30	95%	120-180	30
16	Linh Trung I	62	100%	-	30
	HCMC	2,310	81%	160	38

インダストリアルセクター (続)

2015 年上半期

ハノイ

ハノイには稼働中の工業団地とハイテク地帯が計 12 あり、総面積は 2,400 ヘクタール、そのうち賃貸可能であるのが 1,500 ヘクタールである。

2015 年 1 月から 4 月までに、ハノイの工業団地は US\$55.1 ミリオン(約 65 億円相当)の投資額を誘致し、これは前年度比 52%増となる。ハノイの工業団地には計 588 のプロジェクトがあり、内 312 のプロジェクトの計 US\$4.85 ビリオン(約 6000 億円相当)が FDI として投資され、残りの 276 は国内からのプロジェクトとして US\$530 ミリオン(約 630 億円相当)以上が投資された。

日本、中国、香港といったアジアの国々は、引き続きハノイ工業団地への主要な投資国であり、主に機械工学、電気、裾野産業に集中した投資を行っている。

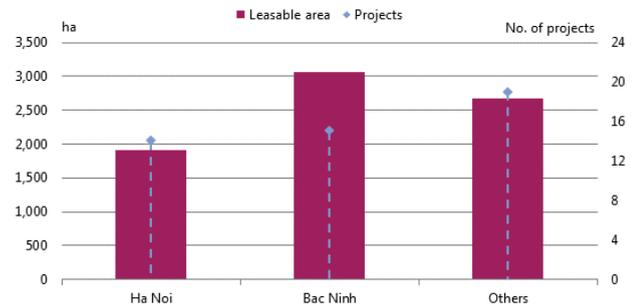
2015 年 6 月 20 日、ハノイから Hai Phong までの 22.7km の高速道路建設計画が公表された。2016 年に完成する 100km 超のこの計画は、Ha Noi、Hai Phong、そして Quang Ninh、また、北部重要経済地域と Hai Phong 港を繋ぐ重要な役割を果たすと期待されている。

ハノイ内の工業団地

No.	IP name	Leasable Area (ha)	Occupancy	Rent (US\$/m ²)	LUR term (years)
1	Sai Dong B	51	100%	90 - 110	34
2	Thang Long	206	100%	90 - 100	34
3	South Thang Long Phase I	21	99%	120 - 190	38
4	Hanoi - Dai Tu	40	100%	130 - 150	32
5	Noi Bai	66	92%	131 - 150	31
6	Thach That - Quoc Oai	104	100%	90 - 110	43
7	Quang Minh Phase I	221	95%	100 - 150	39
8	Phu Nghia	170	65%	90 - 150	45
9	Kim Hoa	50	100%	50 - 80	41
10	Hanoi Southern Supporting Industrial Park - Hanssip	50	-	100 - 140	49
11	Dong Anh	97	-	90 - 110	44
12	Hoa Lac Hi-Tech Park	550	18%	50 - 60	-

表 4

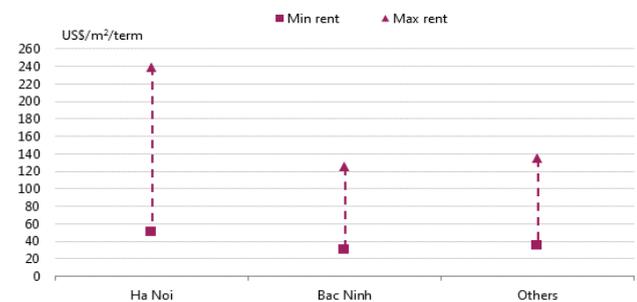
ハノイと周辺地域による供給



Source: Savills Research & Consultancy

表 5

賃料幅



Source: Savills Research & Consultancy

Savills team

お気軽にご連絡ください



Troy Griffiths
Deputy Managing Director
+84 8 3823 9205 ext. 178
TGriffiths@savills.com.vn



Sachiyo Asakawa 浅川 幸代
ジャパンデスク、ホーチミン
+84 8 3823 9205 ext. 195
SAsakawa@savills.com.vn

Savills plc

Savills はロンドン証券取引所に上場しているグローバル総合不動産サービス会社です。1855 年の設立以来、確実に成長を続けてきました。業界を牽引する企業として、現在ではアメリカ、ヨーロッパ、アジア太平洋地域、アフリカ、そして中東において、600 以上のオフィスを展開しています。

このレポートはリサーチ結果をお伝えすることだけを目的としています。この一部、全体にかかわらず、出版、複製、引用は禁じられており、その他契約、予定案、合意、または他形態の文書の基礎としても、前述の目的を踏まえずに使用することはできません。正確性には最大限努力をしていますが、レポートの使用から生じた直接的、間接的いかなる損害にも Savills は責任を負いません。このレポートは著作権に守られており、Savills. © Savills Viet Nam Co, Limited.からの書面での許可がない限り、一部、全体にかかわらず複製は禁じられています。