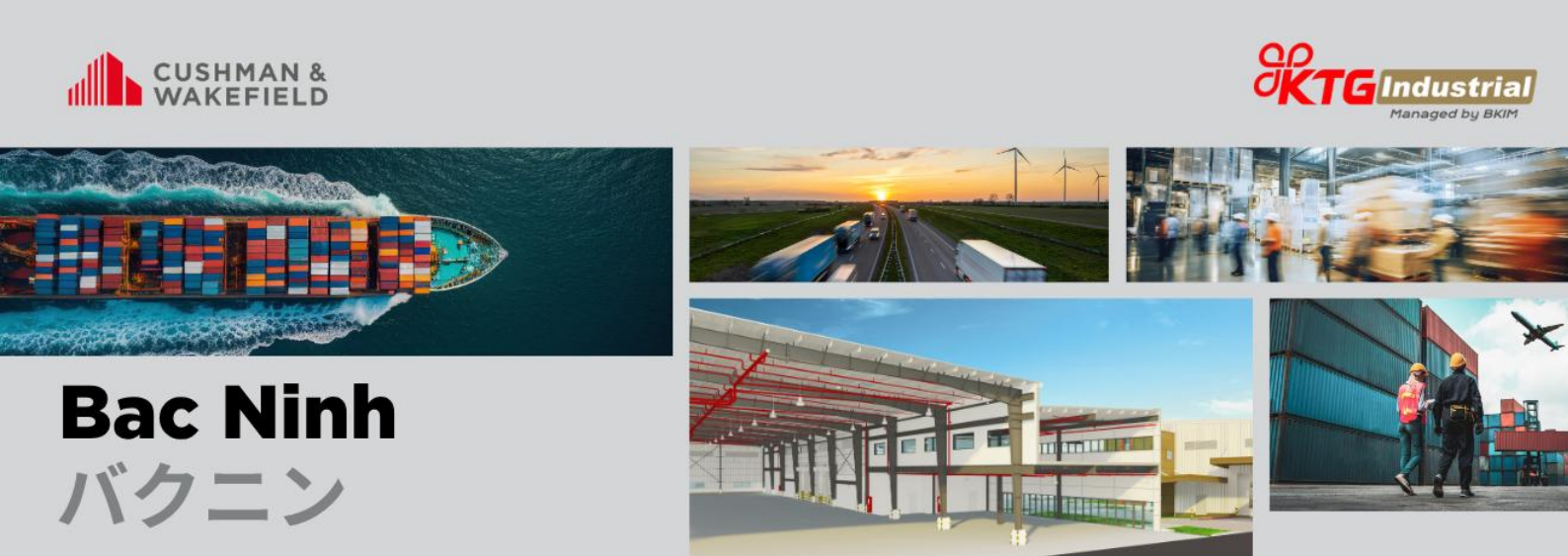




ベトナムの産業地図に輝くバクニン省：数十億ドル規模の投資が集まる製造ハブ

不動産業界でよく知られる格言「立地、立地、そして立地」は、今日のベトナムの産業用不動産セクターにおいて、かつてないほど重要な意味を持っています。工場の最適地選定は、単なる初期検討事項ではありません。それは事業効率、物流コスト、原材料へのアクセス、市場への展開力、そして労働力の確保にまで影響を及ぼす戦略的な決定なのです。

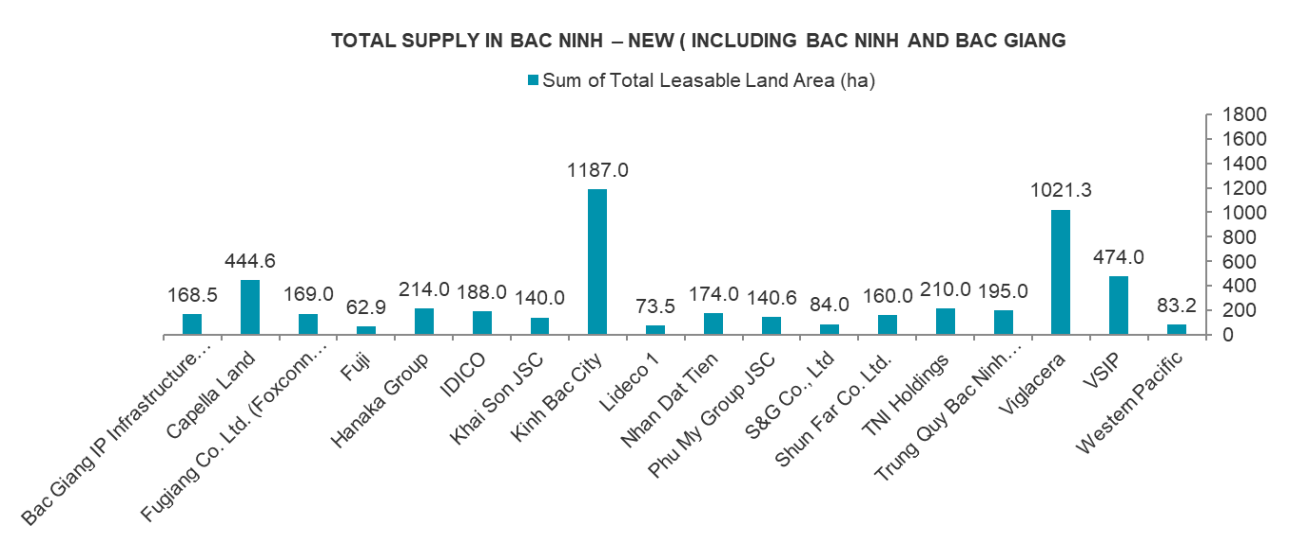
このような状況下で、バクニン省はベトナム北部の戦略的な産業ハブとして浮上し、国内外の投資家から強い関心を集めています。同省は、ハノイ市中心部から約30km、ハイフォン港から100km、ノイバイ国際空港から1時間以内、そして建設予定のザービン国際空港へと続く回廊沿いという、絶好の地理的条件に恵まれています。

世界の主要産業ハブと比較しても、この北部の拠点は同様の戦略的優位性を、著しく低い事業コストで提供します。中国の深圳は高度なインフラと統合されたサプライチェーンで知られますが、事業支出は高額です。ドバイのジュベル・アリは港湾と空港施設への直接的な接続性を提供します。メキシコのモンテレイは北米市場への近接性を、ポーランドのカトヴィツェは欧州の供給網への高い統合性を誇ります。バクニン省は、戦略的な立地、強固なインフラ、豊富な労働力、そしてコスト効率を兼ね備え、事業拡大や新規投資機会を求める企業にとって非常に魅力的な投資先としての地位を確立しています。

統計総局によると、同省は2024年にベトナム国内でトップとなる約51.2億米ドルのFDIを誘致し、その主な牽引役はハイテク・電子機器製造業でした。2025年7月には、隣接するバクザン省と合併し、人口360万人、面積約4,800平方キロメートルの新 tỉnhが誕生。これにより、さらなる経済的ポテンシャルが解き放たれると期待されています。2030年までに、バクニン省は登録企業数85,000社を目標に掲げ、その中にはグローバル・バリューチェーンを牽引する企業2社と、ベトナムのトップ500にランクインする民間グループ15社が含まれています。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの報告によると、2025年第2四半期時点で、この産業ハブの工業用地総供給面積は約5,200ヘクタールに達し、入居率は70%超、リース料はリース期間全体で1平方メートルあたり150～155米ドルとなっています。主要な産業デベロッパーには、Kinh Bắc City（約1,200ha）、Viglacera（1,000ha超）、VSIP（480ha）などが名を連ねています。

バクニン省の工業用地供給量（2025年第2四半期、単位：ヘクタール）



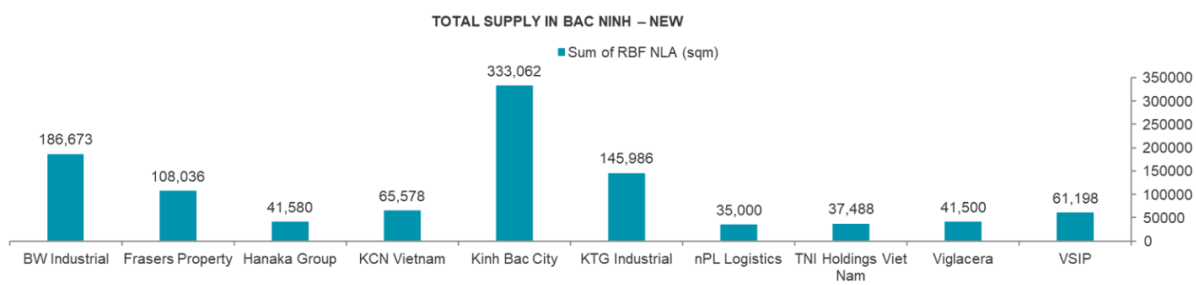
出所: Cushman & Wakefield

一方、レンタル工場（RBF）および倉庫市場も急速に拡大しており、供給面積はそれぞれ109万平方メートル、157万平方メートルに達し、平均リース料は月額1平方メートルあたり5～7米ドルです。この豊富なストックは強力なクラスター効果を生み出し、入居企業は事業コストの削減、効果的な協業、そして裾野産業のサプライヤーや物流パートナーへのアクセスが可能となっています。現在、バクニン省のレンタル工場市場は国内デベロッパーが優位に立っており、その地域に根差した存在感と長期的なコミットメントを物語っています。

2025年、KTG Industrialは、VSIP Bac Ninh II工業団地に14ヘクタールのプロジェクトを展開し、画期的な一歩を踏み出しました。この立地はバクニン市中心部からわずか10分、国道18号線、ハノイ-バクニン高速道路、ノイバイ国際空港に直結しています。

KTG IndustrialのCEO、Đặng Trọng Đức氏は次のように述べています。「私たちがベトナムにおける戦略的投資先としてバクニン省を選んだのは、ここが北部のダイナミックな産業の中心地だからです。近代的なインフラ、効率的な接続性、そして質の高い労働力を備えたバクニン省は、生産拡大とサプライチェーン最適化のための理想的なプラットフォームを提供してくれます。」

バクニン省のレンタル工場供給量 ( 2025年第2四半期、単位：平方メートル )



出所: Cushman & Wakefield

テクノロジー業界の「女王蜂」とエコシステム効果

同省は長らくベトナムの「数十億ドル規模の製造拠点」として認識され、世界的なテクノロジー業界の「女王蜂」企業にとって人気の投資先となっています。2008年から進出しているサムスは、ベトナム投資の約50%をバクニン省に集中させており、その中にはイエンフォン工業団地にある18億米ドルのディスプレイ・部品工場も含まれます。これにより、グループのベトナム国内累計投資額は2025年半ばまでに232億米ドルに達しました。2007年に進出したフォックスコンは約32億米ドルを投じ、その大半をバクニン省に集中させ、アップルなどの主要ブランド向けにノートパソコン、プリント基板、通信機器を生産しています。2013年から活動するゴアテックは、全世界の設備投資額の20%に相当する13億米ドル以上を投資し、バクニン省を東南アジアにおける戦略的製造ハブと位置付けています。

これらの世界的巨人の存在は、強固な裾野産業エコシステムの成長を促し、何百もの関連企業を惹きつけ、レンタル工場、倉庫、物流サービスへの莫大な需要を生み出しました。この波及効果は何十万人もの熟練雇用を創出しています。クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドは、特に米国、欧州、韓国、中国、日本のテナントからの需要に牽引され、レンタル工場の年間需要が15～20%成長していると指摘しています。

政府の政策もこれを後押ししており、電子機器やハイテク食品加工と並行して裾野産業を強化するための優遇措置が設計されています。決定295/QD-UBNDに基づき、地方行政は2030年までに裾野産業企業800社を目標とし、そのうち70%が国際的な経営基準を導入することを目指しています。優遇措置には、税制優遇、労働者訓練、技術移転、そして「カイゼン」をベースとした生産性向上プログラムが含まれます。

レンタル工場モデルは、初期投資を削減することで同省の魅力をさらに高めています。製造業者は、土地や建設に数千万ドルを投じる代わりに、定期的に施設を賃借することで、初期コストを70～80%削減できます。このモデルは、変動の激しい市場環境において財務リスクを軽減しつつキャッシュフローを最適化できるため、迅速な事業拡大や市場テストを求める企業にとって特に有利です。

**Đặng Trọng Đức氏**は、**KTG Industrial VSIP Bac Ninh II**プロジェクトが、新たな工場設立の進化するニーズに応えるよう設計されていると付け加えます。LEEDゴールド基準に準拠して建設されたこのプロジェクトは、テナントがグローバルな製造業者やブランドが設定するますます厳格化する環境基準を遵守し、ベトナム北部のハイテク電子機器サプライチェーン内での長期的な競争力を強化するのに役立つ、持続可能なプラットフォームを提供します。



KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2プロジェクトの画像, 出所：KTG Industrial

労働市場の強みと課題

同省の産業拡大は、良好な労働市場から引き続き恩恵を受けています。伝統的な工芸村に根差した規律正しく、熟練した労働力を誇り、他の多くの地域と比較して高い生産性と適応性を実現しています。ベトナムの平均労働力率が約68%であるのに対し、バクニン省は常に72～74%に達し、北部地域の平均約70%を上回っています。人口の60%以上が40歳未満であり、製造業やハイテク産業に適した若々しい人口構成となっています。

しかし、サムスン、フォックスコン、ゴアテックからの急速なFDI流入は、特に技術職や中間管理職における人材獲得競争を激化させています。より良い賃金を求めて頻繁に転職する高い労働移動性が、採用・研修コストを増大させています。地域の平均賃金も急速に上昇しており、年間6～10%の成長を見せ、労働需給の不均衡が拡大していることを示唆しています。これは、ベトナムの「エレクトロニクス首都」としての地位を確立しようとする同省にとって、主要な課題です。

これらの圧力に対応するため、地方政府は政府、企業、技術系大学の三者連携による体系的な人材育成を推進しています。並行して、工業団地周辺に労働者用住宅、学校、医療、地域施設などの社会インフラを整備し、生活の質を高め、定着率を向上させる取り組みも進められています。さらに、同省は企業に自動化とデジタルトランスフォーメーションの導入を奨励し、将来の産業要件に対応するための労働者のスキルアップを支援しています。

**戦略的展望**

最終的に、バクニン省の戦略的な立地は単なる地理的優位性以上のものであり、国内外市場へのゲートウェイ、グローバルサプライチェーンを活用するためのプラットフォーム、そして国際的な産業ハブへの接続点です。多国籍企業から中小企業まで、この地域は持続可能な拡大のための理想的な場所と見なされています。投資家がこの北部のハブを選ぶのは、中国との統合を維持できるほど近くにありながら、世界で最も急成長している地域の一つであるASEANへの飛躍台として機能する柔軟性を提供するためです。もしベトナムが「新たな製造拠点」であるならば、バクニン省はハイテク・サプライチェーンにおける「最初の足掛かり」と言えるでしょう。

注：本稿におけるバクニン省は、2025年7月1日の合併および行政境界調整後の新しい行政区分を指します。

**現地訪問についてはお問い合わせください**



**Trang Bui**  
Country Head  
Vietnam  
[bui.trang@cushwake.com](mailto:bui.trang@cushwake.com)  
+84 909 459 694



**Xuan Pham**  
Senior Director, Head of BDS  
Vietnam  
[xuan.pham@cushwake.com](mailto:xuan.pham@cushwake.com)  
+84 984 14 64 74