

HOW INDUSTRIAL DEVELOPERS ARE AHEAD OF GREEN TRANSITION



ベトナム産業用不動産市場：開発事業者が主導するグリーン・トランジション が新たな競争優位性に

ベトナム、2025年7月28日 – 過去20年間、世界のサプライチェーンは金融危機、新型コロナウイルスのパンデミック、異常気象、そしてトランプ前政権下で課された一方的な関税のような保護主義的な通商政策など、一連の重大な混乱に直面してきました。これらの衝撃は、複数の国にまたがる複雑な物流システムの脆弱性を露呈させました。

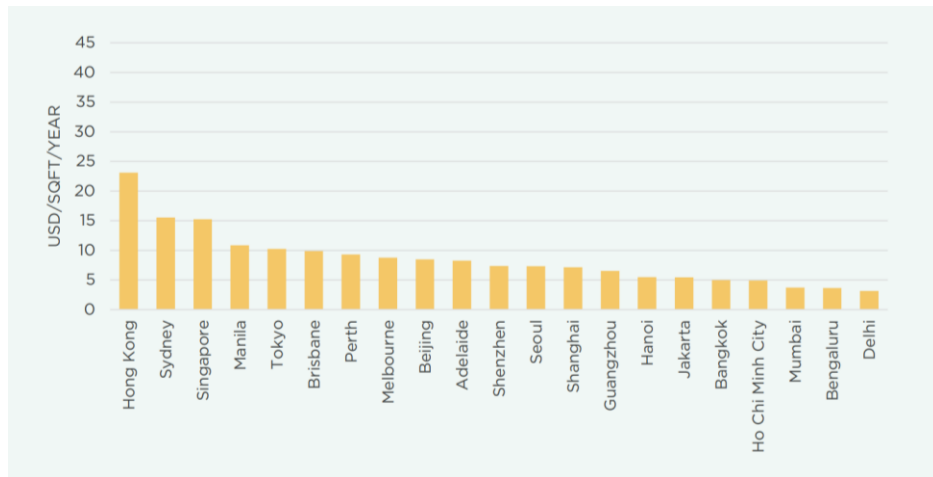
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドベトナムの代表、**Trang Bùi氏**は次のように述べています。「最新の関税を巡る緊張の行方は依然として不透明ですが、ベトナムにとっては好意的な兆候が見られます。最も楽観的なシナリオでは、実効税率は約20%に留まると予測されており、これによりベトナム製品は中国、さらには域内の他国に対しても競争優位性を維持できるでしょう。世界の製造業がサプライチェーンの多様化と強靱化（きょうじんか）を図る中で、ベトナムは引き続き大きな恩恵を受けると確信しています。」

このような状況下で、産業用不動産は世界の生産・物流網を維持する上で極めて重要な役割を果たす戦略的な柱として浮上しています。特に、ESG基準に準拠したインフラを優先するグローバル企業が増える中、産業用不動産開発事業者が主導する「グリーン・トランジション」が、主要な競争優位性となりつつあります。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの調査によると、現在「サステナビリティ」は、企業が事業用不動産を選定する際の最優先事項のトップ3にランクインしています。回答者の70%以上が、排出量削減目標の一環として、環境認証を取得したビルに入居するためには7%から10%の賃料プレミアムを支払う意思があると答えています。企業はもはや単に効率的な生産スペースを求めるだけでなく、長期的なサステナビリティへのコミットメントを支えるインフラを求めているのです。

ベトナムは、この分野で包括的な競争優位性を提供する数少ない国の一つとして台頭しています。2025年の産業用不動産の平均賃料は2019年比で70%上昇したにもかかわらず、月額1平方メートルあたり4~7米ドルという水準は、依然として他の地域市場と比較して魅力的です。産業用不動産の総供給面積は1,100万平方メートルを超え（2019年比で約113%増）、入居率は85%~90%で推移しています。ベトナムの労働コストは世界の中央値の約25%に過ぎず、アジア太平洋地域で最も低コストな労働市場の一つです。さらに、産業用電力価格の安さでは世界第3位にランクされています。

アジア太平洋地域 物流施設賃料（2024年第4四半期）



出所: Cushman & Wakefield Research

コスト優位性に加え、ベトナムは「チャイナ・プラスワン」戦略や、生産拠点を最終市場に近づけ、単一地域への依存を減らす「ニアショアリング」の潮流からも恩恵を受けています。海外投資家は、事業展開を加速させるため、用地の確保、現地デベロッパーとの提携、既存資産の賃借などを積極的に進めています。

ベトナムの持続可能な開発への強いコミットメントは、COP26で首相が2050年までのネットゼロ達成を公約したことに明確に示されています。それ以降、エネルギー効率と省エネルギーを促進するため、政令06/2022/ND-CPや決定280/QD-TTgなど、複数の重要政策が制定されました。当初、2030年までに150棟のグリーン認証ビルを達成するという目標が掲げられていましたが、2025年時点ですでにその数は250棟を突破し、ベトナムは米国グリーンビルディング協会（USGBC）の認証件数で世界第28位に位置しています。

特筆すべきは、ベトナムのLEED認証取得ビルの約75%が産業施設とオフィスセグメントに集中しており、認証取得延床面積全体の80%を占めている点です。かつてLEED認証は環境配慮型建材や工法に焦点が当てられていましたが、今日の開発事業者は、戦略計画の初期段階からスマートデザイン、省エネ技術、そしてより健康的な労働環境を統合しています。

その顕著な例として、KTG IndustrialがVSIP Bac Ninh 2工業団地で開発した賃貸工場プロジェクトが挙げられます。このプロジェクトは、戦略計画段階から明確なESG志向とLEEDゴールド認証基準への準拠を掲げて設計・開発されました。これは、長期的な運営効率と環境負荷の低減に対する産業用不動産開発事業者の強い意志を反映しています。

KTG IndustrialのCEO、Đặng Trọng Đức氏は次のように語ります。「私たちは、品質基準を維持するだけでなく、製造業者に具体的な利益をもたらすため、プロジェクトのサステナビリティというビジョンを当初から意識的に組み込みました。KTG Industrialの工場は、より安全で健康的な労働環境を支援し、世界的に進化する炭素削減基準に対応するよう設計されています。」

14ヘクタールに及ぶこのプロジェクトには、LED照明システム、節水型設備、自然光を最大限に取り入れる天窗、そして太陽光パネル設置に対応した屋根が備わっています。緑地は空気の質と快適性を向上させるために巧みに配置されています。ワイドスパン（無柱）設計により、生産ラインの柔軟なレイアウトが可能です。初期電力容量は100W/m²ですが、自動化システム、スマート管理、先進的なマテリアルハンドリング機器など、増大するエネルギー需要に対応するため200W/m²まで増強可能です。



KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2, 出所: KTG Industrial

計画投資省外国投資庁によると、過去5年間でベトナムは多額の外国直接投資（FDI）を誘致し、認可資本総額は約1,641億5,000万米ドルに達しました。2021年から2025年5月だけでも、12,225件の新規FDIプロジェクトが認可されています。2025年最初の5ヶ月間のFDI実行額は過去5年間で最高水準に達し、力強い回復と成長の勢いを示しています。自由貿易協定もこの成長を後押しする重要な役割を担っています。

2025年現在、ベトナムはサムスン、インテル、LG、フォックスコン、アムコー・テクノロジー、NVIDIA、トヨタといった世界有数のテクノロジー企業や、ユニリーバ、P&Gなどの日用消費財大手、さらにナイキ、アディダス、プーマ、デカトロンの委託製造業者にとって戦略的な拠点となっています。これらの「女王蜂」のような大手企業の存在は、数万人の質の高い雇用を創出するだけでなく、部品・設備製造から技術サービス、物流に至るまで、裾野産業のエコシステムの急速な発展を促しました。同時に、これらのグローバル企業は、パートナーや投資家からESG基準遵守への圧力を強めています。

多くの多国籍企業は現在、サプライチェーン全体がネットゼロのコミットメントに沿うことを確実にするため、包装材、原材料、物流を含むサプライヤーに対し、LEED、EDGE、ISO 14001などのグリーン認証の取得を求めるケースが増えています。これにより、ベトナムにおける環境配慮型産業施設の需要が、特に中小企業や裾野産業において大幅に高まっています。また、中国からベトナムへ進出する多国籍企業が、中国で慣れ親しんだ品質と互換性を持つインフラを求めている点も注目されます。

Trang Bùi氏はこう付け加えます。「今日の投資家は、包括的な資産戦略に基づき短期的な投資を計画すると同時に、長期的な目標も視野に入れています。明確な炭素履歴と持続可能な開発ロードマップを持つ資産は、中長期的な方向性を欠く資産よりも常に高い魅力を持つでしょう。」

ベトナムの産業用不動産市場は、その規模だけでなく、質とサステナビリティ志向の点においても大きな変革の最中にあります。国内外のデベロッパーは、製造業者の進化するニーズを注意深く見極め、柔軟かつ効率的な施設を構築しています。コンサルティング会社の支援とデベロッパーの強いESGコミットメントを背景に、ベトナムはグローバルな産業投資家にとって、第一級の投資先としての地位を確固たるものにしつつあります。

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
+84 909 459 694



Xuan Pham
Senior Director, Head of BDS
Vietnam
xuan.pham@cushwake.com
+84 984 14 64 74