

VIETNAM INDUSTRIAL SPACE

Powering the Future of Global Supply Chains



ベトナム産業用不動産：グローバルサプライチェーンの未来を拓く新たな拠点

2025年8月1日に発効した米国の新関税政策は、アジア全域の企業に大規模な戦略転換を促しています。貿易摩擦が激化する中、ベトナムは関税リスクを軽減し、事業効率を向上させたい企業にとって、主要なハブとして急速に台頭しています。

当初、ベトナムは輸出に対して最大46%の関税が課されるという草案が示され、不透明な状況に直面しました。もしこのシナリオが現実化していれば、多くの企業はコスト圧力から事業計画全体の抜本的な見直しを迫られていたでしょう。しかし、交渉の結果、最終的な税率は20%に引き下げられました。依然として以前の水準よりは高いものの、この数字は管理可能と見なされ、投資家の信頼回復に繋がりました。この転換点を機に資本は再び流入し始め、ベトナムは地域で最も注目される国の一つとなりました。

「チャイナ・プラスワン」から「ベトナム・ファースト」へ

生産拠点を中国から多様化する動きは、今に始まったことではありません。10年以上にわたり、「チャイナ・プラスワン」戦略は、世界の工場への依存度を低減させようとする企業の経営判断を導いてきました。賃金の上昇、環境規制の強化、そして激化する貿易摩擦は、すでに製造業者を代替地の模索へと駆り立てていました。しかし、今回の米国の新関税は、それまで緩やかに進行していたこの潮流を加速させる触媒となったのです。

東南アジア全域で、各国政府はこの好機を掴もうと、インフラ整備や規制改革に資源を投入しています。タイとマレーシアは工業団地に多額の投資を行い、インドネシアは人口ボーナスをアピールしています。しかし、ベトナムは独自の優位性を維持しています。労働コストはタイやマレーシアより依然として大幅に低く、生産・物流コストも非常に競争力があります。そして、中国と国境を接し、主要な海運ルート上に位置するという地理的条件は、比類のない利便性を提供します。さらに重要なのは、ベトナムが比較的安定した政治・政策環境を提供していることであり、これは海外投資家がかつてなく重視する要素となっています。

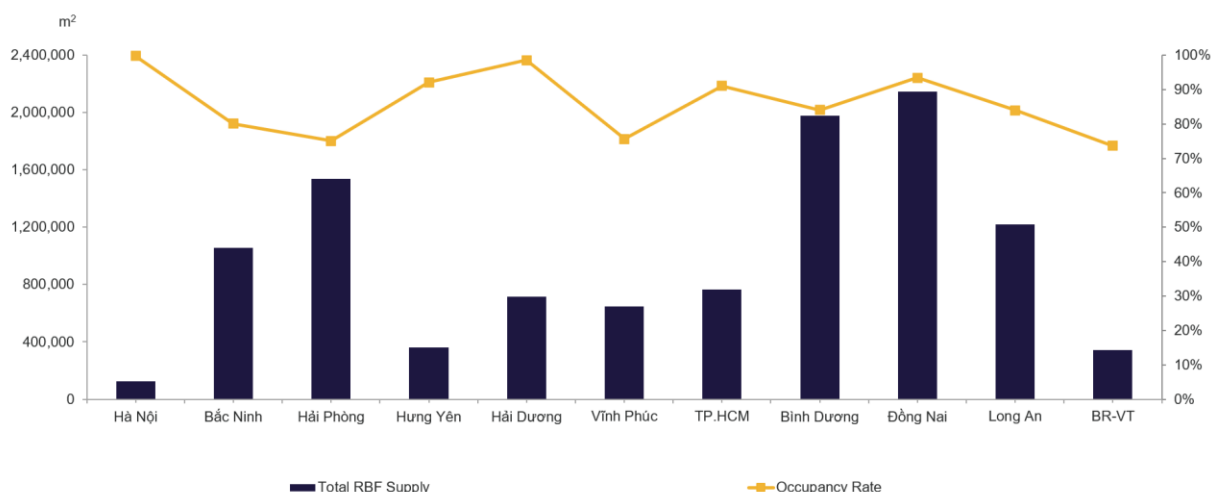
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・ベトナムのカントリーヘッド、**Trang Bui**氏は次のように述べています。「重要なのは、このシフトがもはや最終組立工程に限定されないということです。企業は現在、特に再輸出税制に関する政策の安定性を活用するため、サプライチェーン全体をベトナムに移転することを検討しています。これが、ベトナムの産業用不動産ポートフォリオにおける戦略的プロダクトとなりつつある、高品質なレンタル工場セグメントに絶大な勢いをもたらしめています。」

レンタル工場 (RBF) の台頭

ベトナムへの関心の高まりは、レンタル工場 (Ready-Built Factories, RBFs) にスポットライトを当てました。かつては国内の産業景観における弱点と見なされていたRBFは、国際基準を満たすべく急速に進化しました。今日では、過去の寄せ集めのような施設とは異なり、軽工業から中工業まで幅広い業種に適した標準化された技術仕様を提供しています。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによると、ベトナムのRBF供給量は、2017年に最初の大規模団地が開発されて以来、飛躍的に増加しました。2025年第2四半期までに、総供給面積は約1,100万平方メートルに達し、平均入居率は85%を超えています。ホーチミン市 (300万㎡)、ドンナイ省 (220万㎡)、バクニン省 (160万㎡)、ハイフォン市 (220万㎡) が主要な集積地として浮上し、海外投資家を惹きつける産業回廊を形成しています。

既存RBF供給量 (2025年第2四半期)



出所: Cushman & Wakefield

ほとんどの工場は、プレハブ式鉄骨構造、耐腐食性塗装、断熱屋根を備え、自然災害に耐えうる設計となっています。天井高は4~13メートルで、大型設備の設置や自然換気が可能です。床荷重は1,000~4,000 kg/m²で、多種多様な産業機械に対応できます。

同様に重要な点として、これらの施設は現在、電力供給 (TCVN 9207:2012)、産業用照明 (TCVN 7114:2008)、防火安全 (QCVN 06:2022/BXD) に関する国家基準に準拠しています。照明システムは作業区域に応じて100~750ルクスの照度を提供し、換気設備は陰圧ファンと自然換気を組み合わせることで、大規模工場内の空気質を維持する上で重要な役割を果たします。

Trang Bui氏はこう付け加えます。「これらの仕様により、ベトナムのレンタル工場は現在、産業生産ニーズの大部分をサポートできます。電子部品や半導体から産業オートメーション機器まで、基本的なインフラは整っています。クリーンルーム環境や高耐久な基礎を必要とする特殊な産業に対しても、ほとんどのデベロッパーは短期間でカスタマイズする柔軟性を持っています。」

事例：VSIP Bac Ninh 2工業団地におけるKTG Industrialのプロジェクト

新世代プロジェクトの中でも、**KTG Industrial**がVSIP Bac Ninh 2工業団地で開発中のプロジェクトは、ベトナムの野心を示す象徴的な事例です。14ヘクタールの敷地に、第1期では床面積44,000平方メートル超の7棟の工場が建設されます。最大の特徴は、ACI 117-10基準に準拠して施工された床の平坦度と水平度です。これにより、精密機械の設置が可能となり、振動が抑制されるため、ハイテク産業や自動化された生産ラインにとって不可欠な要素となっています。

施設はまた、100W/m²から200W/m²まで拡張可能な電力インフラと、先進的な断熱システムを提供します。LED照明、節水型設備、断熱性能の向上といった省エネ対策が随所に施されており、これにより入居企業は年間75,000～80,000米ドルの光熱費を削減できると試算されています。

設計は将来を見据えたものでもあります。屋根は太陽光パネル設置に対応済み、駐車場にはEV充電設備を完備し、統合エネルギー管理システム（EMS）がエネルギー使用量と炭素排出量をリアルタイムで追跡し、予測アラートや最適化の提案を行います。

「グリーンファクトリー」の台頭はもはやニッチなトレンドではなく、主流の要件となっています。多くの工業団地では、低炭素建材、太陽光発電設備、水の再利用、自然採光が標準仕様となっています。

デベロッパーは従業員のウェルビーイング（心身の健康）についても再考しています。ASHRAE基準に基づき機械換気と自然換気を組み合わせたシステムは、新鮮な空気と低騒音レベルを保証します。天窓や半透明の屋根パネルは自然光を最大限に取り入れ、心身両面の健康を増進することが示されています。屋根付きバイク駐車場は床面積1,000m²あたり12～13台分確保されており、日々の円滑な操業を支えます。禁煙ポリシーや緑地の設置も、施設内の生活の質をさらに高めています。

KTG Industrialのプロジェクト開発責任者、**Tran Quang Trung氏**は次のように述べています。「私たちの目標は、単に産業スペースを提供するだけでなく、生産性を支え、環境を保護し、現場で働く従業員一人ひとりの生活の質を高める施設を創造することです。」



KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2プロジェクトの完成予想図

アジアの戦略的工場として

近隣諸国との比較は、ベトナムの競争優位性を浮き彫りにします。中国は依然として「世界の工場」ですが、労働コストの上昇と米国との貿易摩擦に直面しています。タイは成熟したインフラを持ちますが、賃料が高く供給が限られています。マレーシアは産業資産の外国人所有を認めています、主要エリアで賃料が高騰しています。インドネシアは規模を提供しますがインフラが不均一で、シンガポールは地域で最も高額な賃料でハイテク製造業に対応しています。

多くのアナリストは、ベトナムが2000年代初頭の中国と同様の道を辿っていると指摘します。すなわち、低コスト、豊富な労働力、そして急増するFDI流入です。適切な戦略をとれば、ベトナムは消費財生産から、半導体、精密電子機器、オートメーションといったハイテク分野へとバリューチェーンを駆け上げることができるでしょう。

今後5~10年の見通しは極めて明るいと言えます。一方では、運輸、港湾、エネルギーインフラの拡充へのコミットメントに支えられ、FDI政策はより自由化されています。他方で、国際認証を取得したグリーンファクトリーの台頭は、グローバル企業の高まるESG要件に応える上でベトナムを有利な立場に置いています。熟練技術労働者の不足、用地の制約、ASEAN内の競争激化といった課題は残りますが、職業訓練、行政手続きの合理化、ハイテク産業への優遇措置といった政府の改革は、力強い勢いを示唆しています。

多くの点で、米国の新関税は図らずもグローバルなサプライチェーン再編の触媒となりました。そして、コスト優位性、地理的優位性、政策の安定性を兼ね備えたベトナムは、その最大の受益国の一つとして浮上し、アジアの次なる戦略的製造拠点となる道を順調に歩んでいます。

***レンタル工場 (Ready-Built Factory, RBF) とは :** あらかじめ特定の技術基準に基づき設計・建設された工場物件。通常、柔軟な床面積を提供し、即時入居が可能であるため、企業は時間と初期投資コストを節約し、生産開始までの期間を短縮できる。

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