

ベトナムにおける工業団地・都市開発の動向と日本企業の参入機会

株式会社 野村総合研究所 社会システムコンサルティング部
コンサルタント 水村 竹秀

1. 投資ラッシュに沸くベトナム

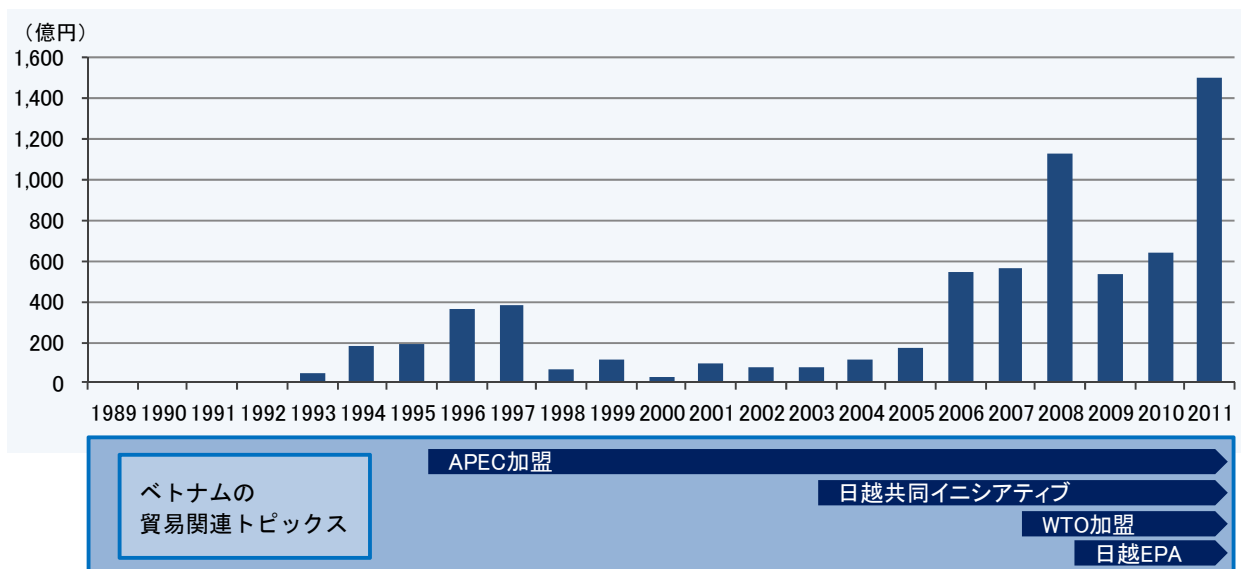
ベトナムは日系企業からの投資ラッシュに沸いている。2011年の日本からのベトナム向け直接投資は1,495億円となり、過去最高となった。

ベトナムは若い労働力が豊富であり、人々も親日的であることから、製造業を中心に進出する企業が多い。また、2000年代前半からの中国への投資の一極集中を回避する動きや、2011年にタイが水害に遭ったこともあり、アジアにおける分散立地が重要視され、ベトナムへの相対的な立地の優位性が高まっている。企業進出の受け皿である工業団地関連の事業や政策は、日本にとって注視すべき動向といえる。

日越政府間では、「日越共同イニシアティブ」の推進により、解決すべき経済的な問題や法制度上の問題等を明確化し、両国でこれらに取り組むことで、日本企業のベトナムへの参入支援をしている。具体的には、ベトナムが投資環境を改善するために実施すべき内容を「行動計画」として両国で取りまとめ、実施の進捗評価を行っている。2011年7月より行動計画は第4フェーズに入っており、工業団地や都市開発についても関連法制度の整備の必要性に触れている。

本稿では、これらの状況を踏まえ、ベトナムの工業団地及び都市開発を取り巻く動向や課題を整理する。それらを踏まえ、日本企業の参画の可能性を推考した。

図表1 日本からのベトナム向け直接投資の推移



出所) 日本銀行、財務省より NRI 作成

2. 工業団地開発・運営事業のプレーヤー

ベトナムの工業団地は 267 か所あり、うち 87 か所は建設中である（2011 年時点）。

日本企業は商社を中心に工業団地ビジネスを展開し、日本政府も工業団地付近のインフラ開発への ODA（Official Development Assistance：政府開発援助）で後押ししている。北部では、住友商事のタンロン工業団地、野村證券の野村ハイフォン工業団地、南部では双日のロンビン工業団地が有名である。ASEAN 諸国の企業では、シンガポール政府系デベロッパーの Semcorp 社による VSIP（Vietnam-Singapore Industrial Park）や、タイの Amata 社によるアマタ工業団地（伊藤忠商事が一部出資）等が挙げられる。

一方、現地の工業団地開発会社では、国有企業や地方の省有企業によるものが多い。南部ビンズオン省系列の Becamex 社は VSIP のベトナム側パートナー企業である。

3. 工業団地周辺地区が抱える課題

工業団地開発から派生する事業は、住宅、商業施設、オフィス、学校、病院、交通、水処理、廃棄物処理等、多岐にわたる。

日本企業がこうした機会を捉えて参入するには、ベトナムの工業団地が抱える課題を十分に認識しておく必要がある。

本稿では、2011 年 7 月に公表された「日越共同イニシアティブ・フェーズ 4」の行動計画のうち、WT2（労働）や WT5（小売）に関連する内容を中心に、工業団地周辺地区が抱える課題を整理する。

図表 2 日越共同イニシアティブ・フェーズ 4 行動計画の概要

テーマ	概要
WT1(電力)	電力不足問題に対し、電源開発促進策の提案や当面の電力不足への対応改善に取り組む
WT2(労働)	労働力不足問題に対し、実態調査や工業団地に適した人材開発、住環境整備に取り組む
WT3(マクロ)	不安定な為替レートやインフレに対し、マクロ指標の透明性向上等を通じた安定化に取り組む
WT4(一般)	裾野産業、知的財産、通関、税制等の課題に対し、引き続き取り組む
WT5(小売)	WTO加盟により流通業への外資参入が可能となっているものの、外資の進出を加速すべく、法制度の透明性向上に取り組む
WT6(インフラ)	官民連携によるインフラ開発をさらに促進するため、電力や交通など、あらゆる分野に共通する課題について議論し、個別案件を進めるための基礎を築く

出所）在ベトナム日本国大使館

1) 労働者の需要に対応した住宅供給

現在、工場労働者の居住環境整備に関する首相決定（Decision No.66/2009/QĐ-TTg）しかなく、その内容も一方的に工業団地開発業者に責務を押し付けているに過ぎない。そのため、依然として労働者向け住宅の供給が十分に行われていない。工業団地周辺の民間賃貸物件では、インフレ懸念（4章で後述）から各企業の労働者の所得増加を見込んだ家主による急激な家賃の値上げが行われており、労働者の生活を圧迫している。

一部の工業団地では、進出した企業が独自に労働者向け住宅を確保する動きがある。サムスンでは Viglaceraland 社（国有企業系デベロッパー）から、集合住宅を一棟借りしている。輸出加工型企業^{*1}による一棟借りの場合はドル等の外貨建てで賃料を支払うことができるため、住宅を供給する工業団地開発会社は、ベトナムの通貨であるドン安の影響を受けにくい。

*1 輸出加工型の外国投資企業（Export Processing Enterprise）のことで、原材料を輸入し、加工・生産した製品を輸出する企業をいう。

また、ビンズオン省の Becamex 社は、特定の入居企業向けではない形態で労働者向け住宅の整備に乗り出しているが、こうした取り組みは始まったばかりであり、今後、各地に広まることが期待される。

図表 3 ビンズオン省の社会住宅建設イメージ



出所) Becamex 社 プレスリリース

2) 労働者の交通手段の改善

ベトナムは交通インフラが脆弱であり、他の ASEAN 諸国と比べても、近年の開発ラッシュにインフラ整備が追い付いていない。したがって、100km 以上も離れた自宅から工業団地へ通う労働者も少なくない。

このことから、工業団地開発会社が自ら有料道路事業やバス事業を行っている例もあり、工業団地とそこから派生する都市を核とした、交通インフラの整備が一層必要とされている。

3) 高質な労働力確保に資する総合的な都市開発の推進

2000 年代後半の工業団地の乱開発により、労働者不足が問題となっている。

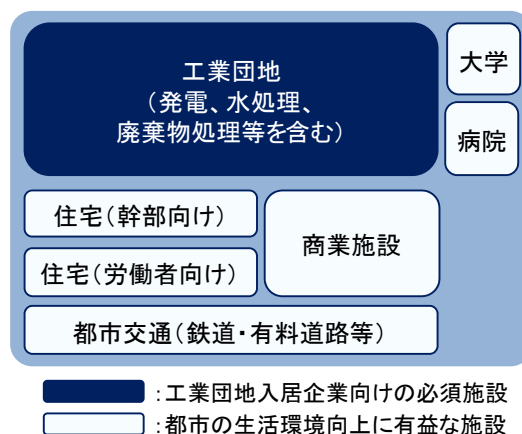
日越共同イニシアティブの行動計画によれば、ハノイ市を中心とするベトナム北部には、31 の工業団地が存在し（うち、土地収用中など 6）、入居企業はおよそ 1,100 に上る。しかし、工業団地の急増に伴い雇用が追いつかない状態にあるため、これ以上の開発は、更なる労働者不足を引き起こすと懸念されている。

工業団地での労働者不足の一因として、労働者の暮らしの質を高め、定住を促進するような都市環境整備が遅れていることが考えられる。また、工業団地周辺の生活環境に魅力が欠けるため、労働者は工場と自宅の往復を繰り返しているだけという。このことから若年層が将来に向けた生活設計の夢が持てず、故郷に帰る U ターン現象を起こしている可能性がある。この結果、需要に見合う労働力確保や技術の普及・蓄積に支障をきたしているといえる。

従って、住宅、商業、教育、医療等を備えた総合的な都市開発を推進していかなければ、工業団地で質の高い労働者を確保することが一層難しくなると予想される。これは、日本企業にとっては、総合的な都市開発という事業機会が存在していることを意味する。

図表 4 に、工業団地を核とした総合的な都市開発のイメージを示す。住宅（幹部向け）、商業施設、病院、都市交通等は事業ノウハウが民間企業に蓄積しているため取り組みやすい。一方で、住宅（労働者向け）や大学等は、民間ではノウハウの不足から整備できない施設も多い。そのため、ベトナムに対し総合的な都市開発パッケージを提供するには、民間企業のみならず、独立行政法人（都市再生機構、住宅金融支援機構、国立大学法人）の参画も望まれる。

図表 4 工業団地を核とした総合的な都市開発における事業機会



4. 日本企業に立ちはだかる障壁

3章で触れたように、工業団地周辺の生活環境整備の重要性が増しているため、日本企業にも事業機会が生まれている。しかし、日本企業が参入を検討するには、いくつかの障壁に阻まれることになる。本章では主なものを例に挙げる。

1) 経済的な障壁：慢性的なドン安

ベトナムの通貨ドンは、対ドル、対円において下落基調が続いている。図表5に、2006年1月から2012年1月までのベトナムドンと米ドル及び日本円の為替レートの推移を示している。

ドン安の継続は、①製品を輸入し、国内で販売する事業、②原材料を輸入し、国内で加工して販売する事業、③初期投資に係る固定費が大きく、その回収に長期間を要する事業、に対し不利に働く。事業資金の調達を考えると、現地通貨での借入では金利が高く、一方

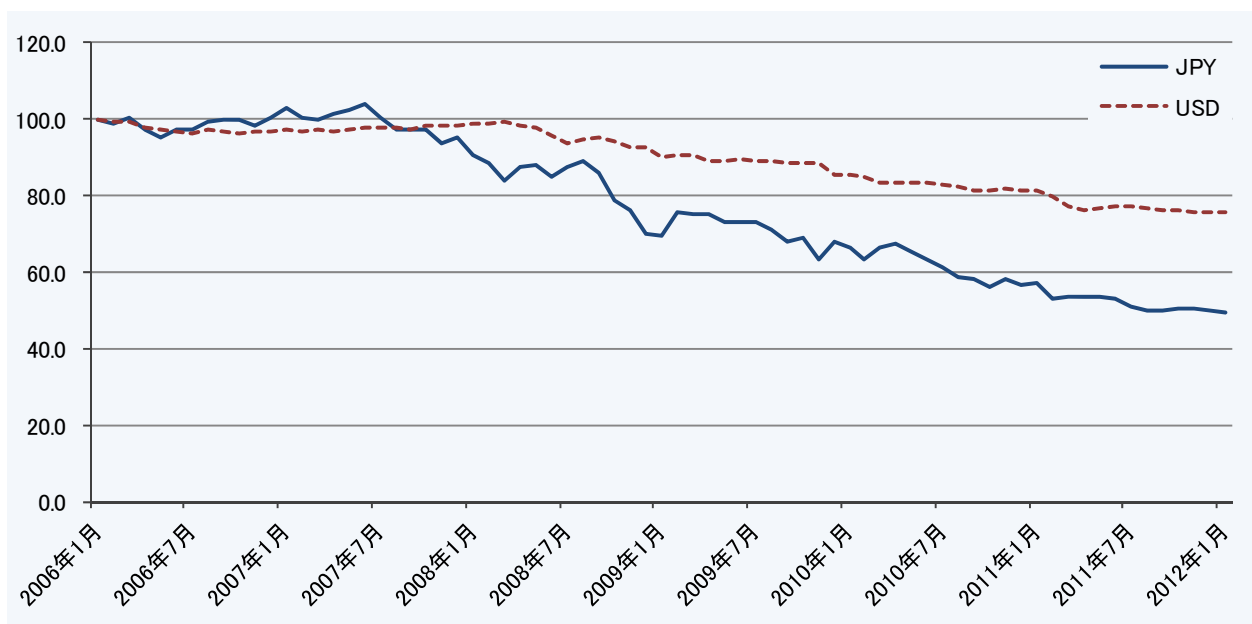
で円建ては低利だが慢性的なドン安がそれを困難にしている。

また、通貨安は一般的にインフレを加速させ、労働賃金の上昇圧力にもなる。やがては、製造業の投資環境が悪化し、工業団地を核とした都市開発を推進する上でも大きな障害となる恐れがある。

不動産、インフラ等の内需型企業は、ドン建てで長期にわたり収入を得る③の事業モデルが想定されるため、ドン安の継続は非常に不都合である。また、鉄道や水道等の大規模な土木工事を伴い、かつ料金水準について現地政府から制約を受ける可能性がある事業については事業収支の見通しが立たず、企業側が二の足を踏む状況に陥る。

ドンの安定は、日本の内需型企業のベトナム市場参入を促進する上で、重要な前提条件であり、日本政府は中長期的にドンの信認向上を、国内産業育成（裾野産業や銀行業等）を通じてサポートする必要がある。

図表5 ベトナムドン為替レートの比較



注) 2006年1月を100として指数化している

出所) 各種資料より NRI 作成

2) 制度的な障壁 1：不動産のサブリース*2 に係る制度と実態の乖離

工業団地周辺の生活環境整備において、商業施設は重要な役割を果たす。近年、所得が向上し家電等への消費意欲が高まっていることや、家族を大切に作る気質のベトナム人にとって、商業施設の充実している利便性の高い都市に住むことは大きな魅力である。しかし、商業分野において日本企業の参入を困難にしている制度がある。

ベトナムの不動産ビジネス法 (Law of Real Estate Business) では、外資系企業のサブリースビジネスに関する規制が示されている。サブリースが認められる条件は次のとおりである。

- 自社で土地使用权を取得あるいは貸借し、自社で建物を建てるケース
- 建物所有者から建物を引き受けた後、自社で行う設備工事や内装仕上げを「追加投資」と認定されるケース

しかし、サブリースといえども共有スペース・賃貸スペースを含め、商業施設のコンセプトを体现するためにも居抜き物件*3をそのままサブリースすることは一般的にはなく、ベトナム政府のサブリースの認識と実態に乖離がある。

土地使用权、不動産物件等の賃借の際にも、多額の保証金や手付金が要求される場合があり、外資系企業が保証金等の返還請求権を担保できない状況にあるという。

3) 制度的な障壁 2：流通・小売への参入規制と制度運用の曖昧さ

流通・小売分野については、①外資系企業による 2 店舗目以降の出店規制、②外資系企業の定義の曖昧さが、主な参入障壁になると

考えられる。

①外資系企業の 2 店舗目以降の出店規制

外資系流通・小売企業の活動について定める政令 (Decree No.10/2007/QD-BTM 別表 1) によれば、流通権 (購買代理・小売・卸・フランチャイジー*4) は、外資系企業は 1 店舗まで認められるが、2 店舗目以降の出店は既存店舗の数や市場の需給等の経済的必要性を考慮して判断される。

通達 (Circular No.09/2007/TT-BTM、Circular No.05/2008/TTBCT) によれば、外資系小売業が多店舗展開を進めようとする場合、2 店舗目以降の出店は、出店希望地域における既存小売店舗数・市場の安定性・人口密度等の判断基準により、その可否を地方の人民委員会が判断する。しかし、出店の可否に係る判断基準が不明確であり、審査プロセスの透明性が低いとされている。

②外資系企業の定義の曖昧さ

共通投資法第 29 条 4 項では、「外国投資家は、ベトナム国内投資家が定款資本の 51% 以上を保有している企業へ投資する場合、国内投資家と同様の条件を適用される」と規定されている。ところが政令 (Decree 23/2007/ND-CP、Decree No.10/2007/QD-BTM) には、外資系流通・小売業の明確な定義がなく、外国投資家が 1% でも出資すれば上記政令に基づき外資系の扱いを受けてしまう。同時に①の出店規制対象となり、事実上、ベトナム市場への参入障壁となっている。その他にも、外資系店舗の取り扱い品目への規制等がある。

*2 不動産賃貸のまた貸し、転貸をいう。

*3 床・天井・壁・厨房・化粧室など、基本的な備品・設備や内外装が施されている物件を前の借り主から新しい借主が引き継げる物件をいう。

*4 フランチャイズ契約をして、特定の商号や商標等を使用できる加盟店をいう。

5. 日本企業参入に向けた今後の展望

ここまで、工業団地開発の動向と周辺の事業機会、及びその参入障壁について整理した。

以下では、直近の日本政府・企業及びベトナムの動きを整理し、工業団地や都市開発分野への日本企業参入に向けた今後の展望について触れる。

1) 好立地の開発案件への参入機会探索を

ハノイ市西部では、ベトナム最大級の総合都市開発計画であるホアラクハイテクパークが、日越両政府の支援で進められている。工業団地や住宅だけでなく、JAXA が協力しホアラク宇宙センターが設置される予定であり、日本のつくば研究学園都市とも似た科学技術分野の発展促進をコンセプトとした都市開発計画である。しかしながら、1,586ha の計画用地のうち 845ha しか土地収用がされておらず、開発に遅れが生じている。

一方、南部ホーチミン近郊では、双日、大和ハウス、神鋼環境ソリューションの3社連合が、ロンドゥック工業団地計画を、民間主導で推進している。計画地は、カイメップチーバイ港から約 33km、2020 年開港予定のロンタン新国際空港から約 8km という好立地にある。現地食品大手ドナフード社から株式の大半を双日等が取得する形で進められている。今後、国有企業改革の進展とともに、好立地の開発案件への日本企業の参画機会が出てくるものと考えられる。

2) ベトナムの国有企業改革に伴う事業機会探索を

ベトナムの国有企業の多くは、バリューチェーン^{*5}が1社で完結する構造になっており、それに付随する土地や建物を多数有している。

そのため、工業団地開発だけではなく、近年の不動産価格の上昇にあわせ、都心の事業所を郊外移転し、跡地を活用した再開発を行っている。国有企業は、都心部や空港・港湾付近の好立地に土地・建物を有していることが多く、日系企業にとっては、オフィスや商業施設、住宅等の開発を共同で行うといった事業機会が増える可能性は高い。先のロンドゥック工業団地計画は、その動きを先取りした形といえるだろう。

図表 6 は、2012 年 2 月に新たに設定された株式インデックスである VN30 指数の構成企業を示している。このうち、建設・不動産業として登録されている企業が 9 社もあり、それ以外の企業の多くもグループ会社を通じて不動産開発を手掛けている。例えば、電機大手のリー冷蔵電機工業やビナミルク、ペトロベトナムファイナンスが挙げられる。

ベトナム国有企業改革は、2012 年に入り進展の動きを見せており、Vietnamnet の 2 月 16 日付け報道では、金融・保険大手のバオベトグループ (VN30 銘柄)、ビナテックス (縫製・縫製公社)、ペトロリメックス (石油輸出入総公社)、ビナライン (海運総公社) といった企業の事業再編計画が公表される見通しと伝えた。日本企業としても、こうした再編対象企業の不動産部門は、注視していく必要がある。

ドン安といった経済的な障壁や制度的な障壁を乗り越えるには、日越両国での中長期的な取り組みが求められるため、現状では短期的な解決は難しいものと見込まれる。しかし、法整備や市況改善を待っては、韓国、台湾、シンガポール等の企業に先を越されることになりかねず、日本勢には国有企業との提携強化も含めた積極的な事業機会の探索が求められる。

^{*5} 価値連鎖。企業活動の各段階で付加・蓄積された付加価値が最終的にどのような利益を生み出しているかを示すツール。

図表6 VN30構成銘柄

企業名	業種
ペトロベトナム化学肥料	農業
ビンソン・ソンビン水力発電	電力
ホアファットグループ	鉄鉱
フンブオン水産	水産
マサングループ	食品
ビナミルク	食品
キンド食品	食品
タイニンブルボン	食品
ペトロベトナム・ドリリング	資源
フーニユアン・ジュエリー	小売
ビンコム	建設・不動産
ホアン・アイン・ザー・ライ	建設・不動産
ソンダ工業団地・都市開発	建設・不動産
タンタオ工業投資	建設・不動産
ホーチミン市インフラ投資	建設・不動産
DIC総公社	建設・不動産
クオッククンヤーライ	建設・不動産
インフラ開発	建設・不動産
カンディエン住宅経営投資	建設・不動産
エクシムバンク	金融
サコムバンク	金融
バオベトグループ	金融
ベトコムバンク	金融
ベトインバンク	金融
サイゴン証券	金融
オーシャングループ	金融
ペトロベトナムファイナンス	金融
リー冷蔵電機工業	家電
ジェマディプト	海運
FPT	IT

出所) ホーチミン証券取引所

〔謝辞〕

本稿を作成するにあたりベカメックス社東京事務所久米氏に情報提供等のご協力をいただいた。ここに記して謝意を表する次第である。

〔参考文献〕

- ・JETRO アジア経済研究所(2009)「変容するベトナムの経済主体」
- ・JICA(2010)「ベトナム国 工業団地周辺の居住環境整備調査」
- ・在ベトナム日本国大使館 プレスリリース及び日越合意シート(2011年7月1日)
- ・Becamex 社プレスリリース(2011年10月18日、2011年11月21日)
- ・双日株式会社プレスリリース「双日、大和ハウス工業、神鋼環境ソリューション、ベトナム・ホーチミン近郊に工業団地を設立 ～陸・海・空全てのアクセスに優れた工業団地を提供～」(2011年8月27日)
- ・VIETNAM PICTORIAL “PM: speed up high-tech park construction”(2012年2月14日)
- ・日本銀行「時系列統計データ検索サイト 統計別検索 国際収支・貿易関連(BP)」
- ・財務省「対外及び対内直接投資状況」

筆者

水村 竹秀 (みずむら たけひで)
株式会社 野村総合研究所
社会システムコンサルティング部
コンサルタント
専門は、都市開発政策、住宅政策 など
E-mail: t2-mizumura@nri.co.jp