

ベトナムにおける工業不動産投資

目次

1. 工業用不動産市場の概要 (P.2)
 - 1.1 FDI 誘致のポテンシャル
 - 1.2 アジア地域におけるベトナムの特徴
 - 1.3 投資機会に関する簡易結論
 - 1.4 市場規模と成長率
 - 1.5 セグメント構造（工業団地、物流施設、建て貸し工場）
 - 1.6 グローバルサプライチェーン再編の動向
 - 1.7 ASEAN におけるベトナムの位置付け
2. FDI 投資家の需要と行動特性 (P.7)
 - 2.1 ベトナムで拡大している FDI 業種
 - 2.2 投資立地選定基準
 - 2.3 土地リースとレンタル工場の選好動向
 - 2.4 物流・インフラに対するニーズ
3. 供給分析および市場環境 (P.9)
 - 3.1 土地バンクと工業団地の分布
 - 3.2 土地賃料および工場賃料水準
 - 3.3 稼働率および地域間競争状況
 - 3.4 交通インフラ・物流・港湾整備状況
4. 投資環境および政策 (P.11)
 - 4.1 FDI 関連の法制度フレームワーク
 - 4.2 税制優遇および投資インセンティブ
 - 4.3 法的手続きと透明性の水準
 - 4.4 政策リスクおよび進行中の改革
5. 投資機会と競争優位性 (P.13)
 - 5.1 コストおよび労働力の優位性
 - 5.2 中国および周辺国からの生産移転

- 5.3 グリーン工業団地・ハイテク分野の機会
- 5.4 物流ハブおよび新たな生産拠点としての可能性

6. リスクと課題 (P.15)

- 6.1 用地確保の制約
- 6.2 インフラおよび環境負荷の課題
- 6.3 タイ・インドネシア・マレーシアとの競争
- 6.4 法制度リスクおよび行政手続き

7. 結論 (P.17)

- 7.1 投資機会の総合評価
- 7.2 優先エリア・投資戦略
- 7.3 ベトナムにおける長期的発展方向

8. 参考プロジェクト（投資検討対象） (P.19)

1.工業用不動産市場の概要

1.1. FDI 誘致のポテンシャル

2026年の市場は、「量の拡大」から「質の向上」へと明確な転換が見られる。単なる面積拡張競争ではなく、現在はグリーン型・スマート工業団地へのシフトが進んでいる。

- **賃料水準**：地域により年5～10%程度の安定的な上昇傾向を維持。
 - 北部：平均約145 USD/m²/サイクル。ハノイ市、バクニン省などの主要エリアでは180～220 USD/m²に達するケースもある。
 - 南部：依然として最高水準であり、180～250 USD/m²以上（特にビンズオン省、ドンナイ省、ホーチミン市）。
 - 中部：コスト競争力の高い地域として台頭しており、50～80 USD/m²程度。
- **稼働率**：Tier1の経済重点地域では稼働率85%以上を維持しており、ナムディン省、タイビン（北部）省、ロンアン省、バリア・ブンタウ省（南部）などのTier2地域へのシフトが進行。

- **新規形態**：レンタル工場（Ready Built Factory：RBF）およびレンタル倉庫（Ready Built Warehouse：RBW）が、中小企業（SMEs）およびEコマース需要の拡大により急成長している。

1.2. FDI 誘致ポテンシャル

FDI は本セグメントを支える「血流」であり、2025 年～2026 年初頭にかけて記録的な水準を示している。

- **実績データ**
 - 2025 年：ベトナムの FDI 実行額は約 276.2 億 USD（2021～2025 年で最高水準）。
 - 2026 年（1～4 月）：FDI 認可額は 150 億 USD 超。
- **投資の質的变化**：従来の繊維・履物中心から、半導体・ハイテク・グリーンエネルギーへとシフト。Samsung、LG などの既存企業に加え、大規模新規プロジェクトも進行（例：フンイエン省の米国大統領 Trump 氏の家族運営会社に関連する Trump International プロジェクト（約 15 億 USD）、ゲアン省・クアンニン省の電子部品工場など）。
- **産業構造**：加工・製造業が FDI 総額の 60%以上を占め、ベトナムの「新たな世界の工場」としての地位を強化。

1.3. ベトナムの地域的優位性

投資家がインドネシアやタイではなくベトナムを選ぶ理由は、主に以下の 3 点に集約される。

1. インフラの急速な発展

2026 年初時点で約 3,200km の高速道路が供用開始。2025 年の公共投資支出は約 755 兆 VND と過去最高水準となり、物流コストの大幅削減に寄与。

2. 広範な FTA ネットワーク

EVFTA、CPTPP、RCEP など 16 以上の自由貿易協定により、輸出競争力が極めて高い。

3. 競争力のある運営コスト

地代は上昇傾向にあるものの、電力・人件費・税制優遇を含めた総コストでは依然として優位性を維持。また、政治的安定性と一貫した投資政策により、「China + 1」戦略における最適候補地と評価されている。

1.4. 市場規模と成長速度

ベトナム工業用不動産市場は、2026年において「潜在性」から「実体成長」へ移行している。

- **インフラ規模**：2026年5月時点で全国約478の工業団地が稼働中（2024年の約416から増加）。総面積は約145,970ha。（ベトナム財務省が発表した*全国の工業団地および経済特区の開発に関する報告書*による）
- **賃料成長率**：年平均5～10%の上昇を維持。北部バクニン省や南部ビンズオン省などでは180～250 USD/m²水準に到達。一方、Tier2地域では稼働率の上昇がより顕著。
- **FDI流入**：2026年1～4月のFDI認可額は約150億USD（前年比32%増）。実行額は約74億USDで、過去5年間で最高水準を記録しており、投資家の強い信頼を示している。

1.5. セグメント構造（工業団地、物流施設、建て貸し工場）

製品構造は、従来の単純な工業用地から、カスタマイズ型および統合型ソリューションへと大きくシフトしている。

1. 工業団地用地（従来型 IP）

依然として最大の比率を占めるが、「グリーン化」圧力が強まっている。新規開発の工業団地は、EUおよび米国からの投資を呼び込むため、ESG基準の適合が必須条件となりつつある。

2. 建て貸し工場（RBF）および建て貸し倉庫（RBW）

本セグメントは最も急成長している分野である。北部では2025年末時点で新規供給が約120万m²に達し、過去最高水準を記録。

RBFの稼働率は約85.8%と高水準を維持しており、半導体・電子機器企業が迅速な生産開始を目的として強い需要を示している。

3. 物流・倉庫（ロジスティクス）

ベトナムの物流市場規模は約 450～500 億 USD、年平均成長率 14～16%で拡大。クロスボーダーE コマースの拡大により、冷蔵倉庫および自動化配送センターの需要が急増している。

1.6. グローバルサプライチェーン再編の動向

ベトナムはグローバルサプライチェーン再構築の中で「受益者（フリーライダー的ポジション）」となっている。

- **China + 1 戦略**

もはや一時的トレンドではなく、多国籍企業にとっての生存戦略となっている。ベトナムは中国に近接し、柔軟なサプライチェーン維持が可能な代替生産拠点として選好されている。

- **半導体・ハイテク産業の移転**

Nvidia、Intel、Samsung、さらに Apple サプライチェーン（Foxconn など）が、高付加価値工程の一部をベトナムへ移転している。

- **グローバル供給網との接続**

Vietnam International Sourcing 2026 には Walmart、Amazon、IKEA など多数の大手バイヤーが参加。ベトナムは単なる製造拠点ではなく、グローバル供給網の重要な調達ハブとしての地位を確立しつつある。

1.7. ASEAN におけるベトナムの位置付け

インドネシアおよびタイとの競争において、ベトナムは独自の優位性を持つ。

指標	ベトナム（2026年）	比較
FTA	19 の自由貿易協定（EVFTA、CPTPP、RCEP 等）	ASEAN 最高水準の貿易自由度と輸出関税優遇
製造業	アジア有望製造国トップ3	電子・半導体分野ではタイを上回る FDI 誘致力

指標	ベトナム (2026年)	比較
インフラ	高速道路整備が急拡大 (3,000km 目標達成)	マレーシア・タイとの差を急速に縮小
コスト	月額人件費約 300~400USD	タイ・中国より依然として競争力あり

留意①:

- 世界経済フォーラム (WEF) によると、ベトナムの国内サプライヤーの質は依然として低く (137 カ国中 116 位)、産業エコシステムの成熟度に課題が残る。そのため工業団地開発者は、FDI 企業を維持するためのサプライチェーン支援機能の構築が求められる。
- 2026 年のベトナム工業不動産市場は、「土地の多さ」ではなく「いかにグリーンでスマートで、接続性が高いか」という競争へ完全に移行している。
- **グリーン工業団地 (ESG 対応) への投資**
欧米・日本・韓国・中国企業を誘致するためには必須条件となっている。
- **物流不動産 (ロジスティクス)**
冷蔵倉庫およびデータ・物流ハブは供給不足が深刻。Mitsubishi や Daiwa の北部物流プロジェクトは成功事例として挙げられる。
- **Tier2 市場への注目**
新規高速道路沿線地域 (北部沿海軸や中部・西原地域など) は最も高い地価上昇ポテンシャルを持つ。

課題:

- 不動産向け信用成長の抑制 (2026 年は 15~18% に制限見込み)
- 環境規制の強化

留意②:

成長機会インフラ整備が進む地域への「先行投資」に存在する。ただし 2026 年は市場の透明性が強く求められるため、法的リスクの精査が極めて重要となる。

2. FDI 投資家の需要と行動特性

2026 年半ばにかけて、ベトナムにおける FDI の行動は戦略的な転換期を迎えている。もはや単純な低コスト労働力の確保ではなく、付加価値の創出と持続可能性を重視する方向へと明確にシフトしている。

以下に FDI 投資家の需要および行動特性を詳細に分析する。

2.1. ベトナムで拡大している FDI 業種

2026 年の FDI 資金は、技術集約型産業およびクリーンエネルギー分野に集中している。

- **半導体・マイクロチップ産業**

2026 年最大の成長分野である。NVIDIA、Qualcomm、AMD との戦略的協力を背景に、累計 142 億 USD（2026 年 5 月時点）以上が半導体バリューチェーンに流入。特にホーチミン市およびダナン市は、チップ設計およびテスト分野の拠点として成長している。

- **グリーンエネルギーおよび電気自動車（EV）**

欧州および韓国企業を中心に「グリーン FDI」が拡大。EV バッテリー、スマートカー部品、再生可能エネルギー（洋上風力、工業団地の屋上太陽光など）への投資が増加している。

- **デジタル経済・データ産業**

ベトナムのデジタルトランスフォーメーション加速により、データセンターおよびクラウド基盤への需要が急増している。

2.2. 投資立地選定基準

2026 年の FDI 投資家は、ESG（環境・社会・ガバナンス）基準を中心に、より厳格な選定基準を適用している。

- **グリーンエネルギーインフラ**

約 80% の FDI 企業が、再生可能エネルギー供給または LEED・LOTUS 認証などのグリーン認証を有する工業団地を優先。

- **多重接続性（マルチアクセス立地）**

港湾近接性だけでなく、高速道路ネットワークおよび整備中の高速鉄道へのアクセスが重要視されている。さらにハノイ、ハイフォン、ビンズオン、ロンアンなどの Tier1 物流拠点への距離も重要な評価指標となっている。

- **デジタル行政手続き**

高い PCI（省競争力指数）を持ち、「ワンストップ・デジタル行政」を導入する地域が選好され、許認可期間は 3 ヶ月未満が理想とされている。

2.3. 土地リース vs 建て貸し工場（RBF）の動向

企業規模によって明確な選好差が存在する。

セグメント	行動特性（2026 年）	稼働率
工業用地リース	サムスン、フォックスコン、レゴなど大規模企業が独自エコシステム構築のため利用。契約期間は 50 年が一般的。	約 85%（Tier1 地域）
建て貸し工場（RBF）	中規模の電子・半導体関連企業が中心。初期投資（CAPEX）を抑え即時生産開始が可能。	約 93%（非常に高水準）
建て貸し倉庫（RBW）	E コマースおよび 3PL 企業が主導。都市近郊での需要が集中。	約 77%

コメント：新規参入企業の間では、土地賃貸と標準工場を組み合わせた「ハイブリッド型（試験的進出モデル）」が一般化しつつある。

2.4. 物流およびインフラ需要

工業団地周辺のエコシステムは、工場面積そのものと同等に重要な要素となっている。

- **コールドストレージ（冷蔵倉庫）**

農産物および医薬品輸出の拡大により需要が急増。特にメコンデルタおよび北部地域では 20~30%の供給不足が発生している。

- **スマート倉庫 (Smart Warehouse)**

FDI企業はAI、ロボティクス、自動化システムおよびWMS（倉庫管理システム）を備えた高度物流施設を強く要求している。

- **社会インフラ**

工業団地には、労働者住宅、学校、医療施設などの付帯インフラ整備が必須条件となりつつある。これは安定した労働供給の確保およびESG（社会的責任）対応の観点から重要視されている。

3. 供給分析および市場環境

2026年半ばにおいて、ベトナムの工業用不動産供給は「不足と過剰が同時に存在する」状態にある。すなわち、戦略的立地におけるグリーン基準を満たしたクリーン土地は不足している一方で、建て貸し工場や新興地域では供給が比較的豊富である。

以下に現在の市場環境を詳細に分析する。

3.1. 土地バンクおよび工業団地の分布

2026年には、工業分布地図に明確な変化が見られる。

- **Tier1 経済重点地域**

バクニン省、ハイフォン市、ビンズオン省、ドンナイ省では、大規模プロジェクト（100ha以上）向けの土地はほぼ枯渇している。残存用地は商業サービス用地、または軽工業からハイテク用途への転換が中心となっている。

- **Tier2 地域の台頭**

ナムディン省、タイビン省、ゲアン省（北部）、タイニン省、ビンフオック省、ロンアン省（南部）が新たな成長拠点となっている。2021～2030年の統合地方計画により、数千ヘクタール規模のクリーン土地が確保され、産業移転の受け皿となっている。

- **グリーン指標**

2025～2026年の新規供給の約25%がエコ工業団地、またはネットゼロ排出を目指す工業団地となっている。

3.2. 賃料水準（工業用地および工場）

賃料は上昇トレンドを維持しているが、ESG 対応およびインフラ品質により明確な価格差が生じている。

地域	土地賃料 (USD/m ² /サイクル)	工場賃料 (USD/m ² /月)
ハノイ市 / ホーチミン市	220 - 300+	6.5 - 9.0
バクニン省 / ビンズオン省	160 - 210	5.5 - 7.5
ハイフォン市 / ロンアン省	140 - 180	5.0 - 6.5
ゲアン省 / ビンフオック省	80 - 110	3.5 - 5.0

注記：LEED 認証や循環型排水システムを備えた工業団地では、平均より 15~20%高い賃料水準となるが、それでも高い稼働率を維持している。

3.3. 稼働率および地域間競争

- 稼働率

北部および南部の稼働率は平均 83~87%と高水準を維持している。一方、中部（ダナン、クアンナム）は最も急速に成長しており、約 75%の稼働率に達している。

- 大規模投資誘致競争（いわゆる「大企業誘致」）

- 北部：電子・半導体（Samsung、Foxconn、NVIDIA など）を中心とした産業集積
- 南部：港湾物流・消費財・自動車産業における優位性
- 中部：グリーン産業、医薬品、データセンター分野に特化

3.4. 交通インフラ・物流・港湾

インフラは 2026 年の工業不動産価値を押し上げる最も重要な要素となっている。

- 道路網

南北高速道路ネットワークの主要区間が開通し、Tier2 工業団地から主要港湾までの輸送時間は 2 時間未満に短縮されている。

- **港湾**

ハイフォンのラックフェン港群およびバリア・ブンタウ省のカイメップ・チーバイ港は拡張が進み、シンガポールを経由せず欧米へ直接輸送可能な超大型船の受け入れ能力を強化している。

- **航空**

ロンタイン国際空港（第1期）は最終整備段階にあり、稼働開始によりドンナイおよびバリア・ブンタウ地域の工業団地に大きな成長インパクトをもたらす。

- **物流**

自動化倉庫および都市近郊型配送センターの急増により、FDI企業のラストマイル最適化が進んでいる。

コメント：2026年市場は、単純な工業用地投資（短期的な転売目的）には適していない。真の投資機会は、交通インフラと物流サービスが統合された「産業エコシステム」の構築にあり、それが競争優位性の源泉となる。

4. 投資環境および政策

以下は、2026年5月時点におけるベトナム工業用不動産分野の投資環境および政策に関する詳細分析である。

4.1. FDI 関連法制度フレームワーク

2026年は、2025年改正投資法が2026年3月1日より正式施行されることで、法制度上の大きな転換点となっている。

- **画期的な改正点**

新興産業（フィンテック、グリーン水素など）を対象としたサンドボックス制度が法制化され、工業団地内でも試験導入が可能となった。

- **資本規制の柔軟化**

2026年施行の政令 103/2026/NĐ-CPにより、「投資資本」の定義が拡大。株式交換

(share swap) や知的財産による出資が正式に認められ、多国籍企業による資本再編の柔軟性が向上している。

4.2. 税制優遇および投資政策

従来の「立地ベース優遇」の時代は、政令 320/2025/NĐ-CP により終了し、「プロジェクト品質ベース優遇」へと移行した。

- **グローバルミニマム課税 (GMT)**

2026 年 1 月 1 日より補完最低税 (QDMTT) が導入され、実効税率 15% が維持されている。

- **投資支援基金 (Investment Support Fund)**

GMT 導入に伴う競争力低下を補うため、数兆 VND 規模の基金が運用開始。

- R&D (半導体・AI) 分野に対して、初期投資費用の最大 50% を現金支援
- Net Zero 認証工業団地に対し、土地賃料 10~20% 減免および再生可能エネルギー供給優先権付与

4.3. 行政手続きと透明性

ベトナムは投資プロセスの全面的デジタル化を進め、外資の信頼向上を図っている。

- **PCI 2.0 (省競争力指数)**

2026 年 5 月中旬の発表によると、「透明性」および「法制度の質」スコアは 2023 年比で平均 15% 改善。

- **ワンストップ現地行政制度**

バクニン、ハイフォン、ビンズオンなどの主要工業拠点では、高度技術プロジェクトの許認可期間が 15~30 営業日に短縮され、従来比で約 50% の効率化が実現している。

4.4. 政策リスクおよび進行中の改革

環境改善が進む一方で、以下のリスク要因には留意が必要である。

- **ESG コンプライアンスコストの増加**

温室効果ガス排出量の監視義務および拡大生産者責任（EPR）の導入により、短期的に運営コストが上昇。

- **電力インフラ制約**

電力マスタープラン VIII は進行中であるが、特に北部地域ではピーク時の電力不足リスクが半導体工場にとって重要な懸念事項となっている。

- **最低賃金引き上げ**

2026 年の地域別最低賃金は約 6% 上昇する見通しであり、繊維・履物など労働集約型産業にコスト圧力を与える。

コメント：ベトナムは現在、過去 10 年で最大規模の政策転換（いわゆる「政策の再構築」）を進めている。FDI 誘致は「量的拡大」から「選別型誘致」へと移行しており、今後は高い技術力および環境基準を満たすプロジェクトのみが政策支援および工業団地の成長恩恵を最大限に享受できる構造へと変化している。

5. 投資機会および競争優位性

2026 年半ばにおいて、ベトナム政府はもはや「ベトナムが世界の工場になるだろう」といった将来予測ではなく、すでにその地位を確立した現実として位置付けている。工業用不動産セグメントは、効率性と持続可能な価値創出を競う市場へと完全に移行している。

5.1. コストおよび労働力の優位性

賃金上昇圧力は存在するものの、国際比較においてベトナムは依然として明確なコスト優位性を維持している。

- **労働コスト**

2026 年の地域別最低賃金は月額 200～300USD 程度で推移。中国（約 800～1,000USD）やタイ（約 450～550USD）と比較すると、労働集約型かつ一定の技能を要する産業にとって依然として大きなコスト優位性を持つ。

- **人的資源の質**

単純加工から電子部品・半導体組立への産業転換に伴い、2026年には訓練済み労働力比率が約72%まで上昇している。

- **エネルギーコスト**

電力価格は市場メカニズムにより調整されているものの、再生可能エネルギーの拡大（電源開発計画VIII）により、工業電力コストはEU・北米と比較して約15~20%低い競争力を維持している。

5.2. 中国および周辺地域からの生産移転

「China Plus One」戦略は第2段階に入り、単なる関税回避ではなく、グローバルサプライチェーン最適化のための構造的移転となっている。

- **地政学的優位性**

ベトナムは中国南部の工業集積地に隣接しており、国境高速道路（友誼関-チラン、ドンダン-チャーリンなど）の整備により、北部工業団地（バクニン、ハイフォン等）への部材輸送は12時間以内に短縮されている。

- **大手企業の波及効果**

Apple、Google、Microsoftなどの生産移転に伴い、サプライチェーン全体のサプライヤー企業も追随せざるを得ず、工業用地需要の大幅な増加を生み出している。

5.3. グリーン工業団地・ハイテク分野の機会

2026年において最も高収益が期待される分野であり、「グリーンでない工業団地」は国際企業の誘致が困難となっている。

- **ESG基準の重要性**

EU・米国投資家はLEED、LOTUSなどのグリーン認証を厳格に要求している。排水再利用、屋上太陽光、カーボン削減設備を備えた工業団地は、賃料が20%高いにもかかわらず稼働率95%以上を維持している。

- **半導体・AI産業向け優遇政策**

ハイテク特区では、半導体およびAI関連プロジェクトに対し、最初の4年間は法人税

0%、その後9年間は50%減税が適用されている。これにより、クリーンルーム対応の建て貸し工場への需要が急増している。

5.4. 物流ポテンシャルおよび新たな生産拠点

2025～2026年のインフラ整備完了により、新たな産業立地が急速に形成されている。

- **航空ハブ**
ロンタイン国際空港の稼働により、カムミー（ドンナイ）、フーミー（バリア・ブントウ）などが航空物流および高付加価値輸出拠点として成長している。
- **深水港ネットワーク**
カイメップ・チーバイ港およびラックフェン港は「スーパー・ハブ」として機能し、シンガポールや香港を経由しない直航輸送体制が整いつつある。
- **新興工業ハブの台頭**
ゲアン、クアンニン（北部）、ビンフオック、タイニン（南部）などが、大規模用地と高速道路接続を背景に新たな投資拠点として浮上している。

コメント：投資機会はやはや「土地取得や値上がり期待」にあるのではない。真の収益源は、スマート工場建設やグリーン物流ソリューションといった「統合型サービス」に移行している。

6. リスクおよび課題

大きな成長機会を前にしている一方で、2026年のベトナム工業用不動産市場は構造的および政策的な課題にも直面している。これらのリスクを正確に把握することは、投資判断における前提条件となる。

6.1. クリーン土地の不足

本課題は、特に Tier1 地域において最も深刻なボトルネックとなっている。

- **データ構造の矛盾**
2026年初時点で、全国の約77.5%の土地区画（約8,200万区画）が「正確・完全・ク

リーン・リアルタイム」なデータベースを未整備の状態にあり、土地情報の検索および規制確認を困難にしている。

- **用地解放の遅延**

ドンナイ、バクニンなどでは新土地法施行により補償コストが市場価格に連動して上昇。承認済み工業団地でも、実際の用地引き渡しまで3~5年を要するケースが増加している。

- **大規模用地の枯渇**

500ha以上の統合型プロジェクトに適した土地は極めて限定的となっており、結果としてインフラ未整備の Tier2 地域へのシフトが進んでいる。

6.2. インフラおよび環境負荷の圧力

急速な FDI 流入に対し、インフラ供給能力が追いつかない状況が生じている。

- **エネルギー安全保障**

半導体産業にとって最大の懸念事項。電源開発計画 VIII により改善は進むものの、北部地域では乾季の電力不足リスクが依然として存在する。半導体工場は 24 時間安定したグリーン電力供給を要求するため、現行の送電網には課題が残る。

- **ESG 規制（環境・社会・ガバナンス）**

2026 年より EU・米国市場では炭素国境調整メカニズム（CBAM）が本格適用される見通しであり、工業団地が脱炭素化に対応できない場合、輸出競争力の低下につながる可能性がある。

6.3. タイ・インドネシア・マレーシアとの競争

ASEAN における FDI 誘致競争は、「低コスト競争」から「技術・インセンティブ競争」へと移行している。

- **タイ・マレーシア**

自動車および半導体産業のサプライチェーンにおいて先行しており、特にマレーシアは世界の半導体後工程（パッケージング・テスト）の約 13%を占めている。

- **インドネシア**
ニッケル資源を武器に EV バッテリーサプライチェーンを積極的に取り込んでいる。
- **インセンティブ競争**
ベトナムがグローバルミニマム課税（15%）を導入する一方で、競合国は現金補助（Cash Grant）や柔軟な投資控除制度を導入し、大規模企業誘致を強化している。

6.4. 法制度リスクおよび行政手続き

- **法制度の移行期リスク**
2025～2026 年は土地法、住宅法、不動産事業法など主要法令の移行期にあたり、政省令間の整合性不足により、地方政府の承認プロセスが遅延する傾向がある。
- **コンプライアンスコストの上昇**
建設省が行政手続き 35%削減を推進しているものの、現場レベルでは遅延が残存。消防基準、温室効果ガス算定、土地使用料改定などにより、投資コストは 10～15%上昇する可能性がある。

コメント：2026 年のベトナム工業用不動産市場は「選別の時代」に突入している。

- **チャンス**：グリーン工業団地、高速道路沿線の建て貸し工場、半導体関連の明確な産業クラスター（ダナン、ホーチミン市、バクニンなど）
- **課題**：長期的資本力と ESG 対応力の不足

単なる土地面積ではなく、「グリーン指標」と「デジタル対応力」を持つ開発主体を評価すべきである。これが今後 10 年間の FDI 流入を左右する決定的要因となる見込み。

7. 結論

7.1. 投資機会の総合評価

2026 年はもはや「工業用地の投機」時代ではなく、「インフラ価値への投資」の時代へと完全に移行している。

- **位置付け**
ベトナムは東南アジアにおける「ハイテク製造拠点」としての地位を確立している。

2026年初頭のわずか4か月間で150億USD超のFDI流入を記録し、高速道路・空港インフラおよびFTAネットワークの相乗効果により持続的成長局面に入っている。

● **注目セグメント**

建て貸し工場（RBF）およびエコ工業団地が市場を牽引しており、高い吸収率を維持している。日本企業による成功事例も増加しており、一部プロジェクトでは稼働開始前に100%のリース契約が成立するケースも見られる。

7.2. 優先投資エリアおよび戦略

賃料変動およびインフラ整備状況を踏まえ、以下の重点投資エリアが想定される。

戦略	対象地域	優先理由
半導体需要の取り込み	バクニン(Bắc Ninh)、タイグエン(Thái Nguyên)、ダナン(Đà Nẵng)、フンイエン(Hung Yên)	政府の半導体・AI重点開発エリアであり、電力インフラも比較的安定
物流・ゲートウェイ戦略	ロンアン(Long An)、バリア・ブンタウ(Vũng Tàu)	ロンタイン国際空港およびカイメップ・チーバイ港の直接的恩恵
コスト最適化(Tier2)	ゲアン(Nghệ An)、タインホア(Thanh Hoá)、ビンフオック(Bình Phước)	クリーン土地が豊富で、賃料はTier1の50~60%水準
ESG投資戦略	ハイフォン(Hải Phòng)、ビンズオン(Bình Dương)	欧米企業からの強い需要があり、グリーン認証に対して15~20%のプレミアム賃料

7.3. ベトナムにおける長期発展方向

2030年およびそれ以降を見据えると、ベトナム工業用不動産市場は以下の3つの方向に進化すると考えられる。

1. 「労働集約型」から「知識集約型」への転換

工業団地単体ではなく、産業・都市・サービスが統合された複合開発モデル（職住近接型）への移行が進む。

2. Net Zero が必須条件化

既存工業団地は太陽光発電設備や水循環システム導入を迫られる。これは対応遅延企業にとってリスクである一方、先行投資企業にとっては大きな収益機会となる。

3. スマート工業団地の標準化

AI および IoT を活用した運営・セキュリティ・エネルギー管理を備えた Smart IP（スマート工業団地）が、FDI 誘致の必須条件となる。

コメント：中長期資本を有する投資家は、2026 年末までに完成予定の高速道路沿線のクリーン土地に注目すべきである。

ただし、工業団地周辺における「サービス用地」や「非公式転用地」については、土地法改正により規制が厳格化されているため、法的リスクの精査が極めて重要となる。

8. 参考プロジェクト（投資検討対象）

以下は、2026 年時点で注目される工業団地プロジェクトの一例として、投資検討に値する案件である。

A. ソンマイ - ギアントウン工業団地 / Khu công nghiệp Song Mai - Nghĩa Trung

1. プロジェクト概要

- プロジェクト名：ソンマイ - ギアントウン工業団地
- 開発主体：Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Hà Nội - Bắc Giang
- 敷地面積：約 197.1ha（拡張後は約 204ha 規模）
- 総投資額：2,800 億 VND 超
- 運営期間：50 年間（2076 年まで）
- 建築密度：最大 70%
- <https://songmainghiatrungip.vn/>

2. 立地および広域アクセス

本プロジェクトは、北部工業回廊の中心に位置し、ハノイ都市圏および国際物流網へのアクセス性が高い。

- ハノイ中心部：約 40～60km
- ノイバイ国際空港：約 55～60km
- ハイフォン港：約 130km
- カイラン深水港：約 189km
- 友誼関（中国国境）：約 110～125km

高速道路網（ハノイ-バクザン-ランソン回廊）に接続し、北部のサプライチェーン動線の中核に位置する。

[Google Map](#)

3. 重点誘致産業

本工業団地は多業種型として設計され、特に高付加価値・環境配慮型産業に重点を置いている。

- 電子機器・半導体関連部品
 - 食品・飲料加工
 - 自動車・部品製造
 - 医薬品・化粧品
 - 物流・倉庫・ディストリビューションセンター
 - 製造支援型産業（低公害・高効率）
-

4. インフラ整備状況

- 電力：110kV 変電所（2×40MVA）および太陽光発電設備（屋根置き型）
 - 給水：大規模工業用水供給システム完備
 - 排水処理：環境基準 A レベル対応の集中処理施設
 - 通信：高速インターネットおよび 5G 全域カバレッジ
-

5. 進捗および戦略的重要性

- 着工：2025年8月21日正式着工
- 戦略的位置付け：
北部における行政再編（バクニン・バクザン統合的開発文脈）の象徴的プロジェクトとして位置付けられる。
- 開発コンセプト：
ESG（グリーン・スマート・サステナブル）を中心とした次世代型工業団地モデル。
- 行政支援：
ワンストップ行政機能により、許認可・用地引渡しの迅速化が期待される。

6. 投資優遇制度

本プロジェクトはベトナム工業団地政策に基づき、以下の優遇措置を受ける可能性がある。

- 法人税の一定期間免除または減税措置
- 工業用地賃料の優遇
- ハイテク・環境配慮型プロジェクトへの追加インセンティブ

コメント：Khu công nghiệp Song Mai – Nghĩa Trung は、北部工業回廊における「次世代型 ESG 工業団地」の典型例であり、電子・物流・ハイテク製造の集積を前提とした戦略拠点として評価できる。特に、ハノイ圏・中国国境・海港アクセスの三方向接続性を持つ点は、FDI 企業にとってサプライチェーン最適化の観点から高い投資価値を持つ。

B. Kinh Bắc Group (KBC)の案件

もしベトナムの工業団地不動産市場を「王国」に例えるなら、Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC)は、その中でも最も価値の高い土地を多く保有する“有力な王”の会社である。

1. 基本情報

正式名称：Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC)

証券コード：KBC (HOSE 上場)

代表者：ダン・タイン・タム会長（ベトナムにおける近代工業団地モデルの先駆者の一人）

ポジション：ベトナムにおける工業団地および都市開発分野の大手企業であり、大規模 FDI の誘致に大きく貢献している。

2. 戦略的“武器”：土地ポートフォリオと重点プロジェクト

KBC の最大の競争優位性は、北部およびハイフォン周辺の戦略的エリアにおける大規模なクリーン土地保有である。

- バクニン省
 - クエヴォ工業団地
 - ナムソン・ハップリン工業団地
- バクザン省
 - クアンチャウ工業団地
 - Foxconn や Luxshare など、Apple サプライチェーン企業が集積
- ハイフォン市
 - チャンズエ工業団地（第 1～3 期）
 - LG グループの主要生産拠点
- 都市開発プロジェクト
 - チャンカット都市開発（約 600ha、ハイフォン）
 - 2025～2027 年にかけて利益成長の中核となることが期待されている

3. 大規模 FDI 顧客・パートナー（例）

KBC の競争力の最大要因は、世界的企業（いわゆる“ビッグ・イーグル”）を誘致する能力である。

- テクノロジー分野：Samsung、LG、Foxconn、Canon、Luxshare
- 製造・サプライチェーン：Goertek、Fuyu

特筆事項（2024～2025年）：KBCはThe Trump Organizationと協力し、ハンイエン省で約15億USD規模のゴルフ・ホテル複合施設プロジェクトを推進し、大きな注目を集めた。

4. 2026年戦略

■ ESG（グリーン化）への転換

2026年に向けてKBCは既存工業団地をエコ工業団地へ転換し、以下を強化している：

- ESG基準対応の工業団地開発
 - 半導体・ハイテク企業向け環境基準の強化
 - 再生可能エネルギー導入（太陽光など）
-

■ 社会住宅（工業労働者向け住宅）

KBCは工業団地周辺における労働者向け住宅開発にも積極的である。

- 工場労働者向け住宅
- 都市型居住エリアの開発

この戦略は、安定した労働力確保と工業エコシステムの形成に寄与する。またベトナム市場では、Nishitetsu Groupなど日本企業も社会住宅プロジェクトへの参画を進めており、同様の流れが強まっている。

■ キムドン-アンティ工業・都市・サービス複合プロジェクト

Khu tổ hợp Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ Kim Động – Ân Thi

1. プロジェクト概要

本プロジェクトは、ハンイエン省における最大級かつ重点的な複合開発案件の一つであり、地域経済の新たな成長エンジンとして期待されている。

- 開発主体：Hung Yen Group（KBCの子会社）
- 所在地：ハンイエン省 キムドン郡およびアンティ郡
- 総面積：約800～825ha規模

■ 立地構造（地理的特徴）

- 東側：ハノイ-ハイフォン高速道路および Cầu Giẽ-Ninh Bình 高速道路を結ぶ幹線道路沿い
- キムドン区域：Chính Nghĩa、Phạm Ngũ Lão、Nhân La エリア
- アンティ区域：Đặng Lê（北部接続エリア）
- 南側：既存住宅地および農地と接続

■ 戦略的位置

- ハンイエン市中心部から約 10～15km
- イエンミーIC（高速道路 5B）から約 8～10km

[Google Map](#)

2. 機能別ゾーニング構成

本プロジェクトは「工業+都市+サービス統合モデル」に基づいて開発される。

■ 工業エリア（約 571.5ha）

- キムドン・クリーン工業団地および第 3 工業団地
- ハイテク製造、電子部品、物流、低公害産業に特化

■ 都市エリア（約 215ha）

- 専門人材・労働者向け住宅開発
- ヴィラ、タウンハウス、集合住宅など多様な住宅構成

■ サービスエリア（約 38.5ha）

- 商業施設、エンターテインメント施設
- 学校、病院など社会インフラ

3. 戦略的立地優位性

- 国道 38 号線およびハノイ-ハイフォン高速道路に隣接
- 首都圏外環状道路（Vành đai 4）整備による交通時間短縮効果
- ハンイエン文化観光回廊と連動し、商業・オフィス機能の発展可能性

4. 開発ビジョンおよび意義

- ESG 志向のエコ工業団地
環境負荷低減、排水処理、緑地率の高い持続可能モデルとして設計
- 経済インパクト
完成後は数十億 USD 規模の FDI 誘致が期待され、約 40,000~50,000 人の雇用創出が見込まれる
- 現状
現在は用地取得およびインフラ整備に向けた行政手続きと造成工事を加速中

5. 進捗状況（2026 年 5 月時点）

■ 工業団地（Kim Đông & 第 3 工業団地）

- 第 1 期造成工事の大部分が完了
- 内部幹線道路（幅 30m）舗装工事進行中
- 変電所および排水処理施設建設中
- 2026 年第 3 四半期より段階的に工業用地引き渡し予定

■ Đặng Lễ – Chính Nghĩa 工業クラスター

- 第 2 期インフラ工事進行中
- 予約・入居率：約 60~70%

■ 都市エリア

- 最終用地取得段階およびインフラ設計準備中

6. 価格水準（2026 年 5 月時点）

- 工業用地：約 125~130 USD/m²（リース全期間）
（約 3.1~3.3 百万 VND/m²）
- 周辺住宅用地：
 - Chính Nghĩa、Đặng Lễ：12~20 百万 VND/m²
 - オークション土地（アンティ地区）：12~15 百万 VND/m²程度

コメント：Khu tổng Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ Kim Đồng – Ân Thi は、ハノイ南部回廊における大規模統合型開発として位置付けられ、

- 高速道路ネットワーク連結性
- 都市・工業・サービスの一体開発モデル
- ESG 型次世代工業団地構想

を兼ね備えた、2026 年以降の北部ベトナムにおける重要な投資対象の一つである。

工業団地キムタイン 2 (Kim Thành 2)

1. 基本情報・投資主

- 投資主：Hung Yen Group (KBC の子会社)
- 所在地：ハイズオン省キムタイン郡
※ハイフォン市と隣接する省境エリア (ラックチャイ川を挟む位置)
- 東側：ハイフォン市アンズオン郡アンホア社に接続
- 南側：ラックチャイ川沿いの堤防道路に接続
- 北側：国道 17B および周辺住宅地域に接続

■ インフラ面の重要ポイント：Tràng Duệ - Kim Thành 2 連結橋

- ラックチャイ川を越える橋梁が 2026 年までに整備予定
- この橋により、ハイフォンのチャンズエ工業団地 (Tràng Duệ 3) とキムタイン 2 が直接接続される計画
- 韓国 LG を中心とする既存サプライチェーンに対し、キムタイン 2 が「バックヤード (後方生産拠点)」として機能
- ハイフォン内の高コスト用地を回避しつつ、数分で部材輸送が可能になる構造
- 実質的に両工業団地が一体型スーパー工業クラスターとして機能

■ 規模

- 総面積：509.13ha

- 構成：
 - 第1期：234.63ha
 - 第2期：202.61ha
- 第1期投資額：約 3,403 億 VND

■ 戦略的立地

- ハノイ-ハイフォン-クアンニン経済回廊上に位置
- 国道 17B およびハノイ・ハイフォン高速道路へのアクセス良好
- 将来的にチャンズエ 3 との直結道路・橋梁整備が計画されている

2. 進捗状況（2026 年 5 月時点）

- 法的承認：2025 年 1 月に首相より投資方針承認済み
- 開発状況：
 - 用地取得および造成工事を実施中
 - 第1期（234ha）の 80%以上が整地完了
 - 幹線道路の盛土・砕石敷設を開始
- 供給開始予定：
 - 第一次引き渡し：2026 年末～2027 年初頭予定

3. 投資誘致方針

キムタイム 2 は「サポーティング・インダストリアルパーク」として設計されている：

- 電子組立・IT 関連製造
- 精密機械・ハイテク製造
- ハイフォン地域（LG・VinFast 等）のサプライチェーン向け工業支援産業

4. 参考価格（2026 年想定）

- 工業用地賃料：約 100～120 USD/m²（プロジェクト期間全体ベース：2075 年まで）

※ハイフォン中心部より低コストだが、ハイフォン平均より高水準

■ **コメント**：キムティン 2 は KBC によるハイフォンからハイズオンへの「戦略的拡張拠点」である。本プロジェクトは以下の 3 拠点と連動し、北部最大級の工業クラスターを形成する：

- Trảng Duệ 3 (ハイフォン)
- Kim Thành 2 (ハイズオン)
- Kim Động - Ân Thi (フンイエン)

これらにより、総面積約 1,200ha 規模の超大型工業クラスター (Super Industrial Cluster) が形成される見込みである。

工業団地タンザン (Tân Dân) プロジェクト

本プロジェクトは、Kinh Bac (KBC) による本エリアにおける「オイルスポット拡張戦略 (波及型開発)」の重要なピースと位置づけられる工業団地である。

1. 概要

- 投資主：Hung Yen Group (KBC の子会社)
- 所在地：フンイエン省

[Google Map](#)

■ 立地・境界 (衛星地図ベース)

- 北側：ハノイ-ハイフォン高速道路 (QL5B) に隣接
- 西側：省道 379 号 (ヴァンザン-フンイエン市を結ぶ幹線) および中央育種研究施設周辺
- 南側：省道 383 号 (旧 209 号線) および既存居住エリア
- 東側：ミンチャウ社 (Yên Mỹ 郡) に接続

■ 交通優位性

- イエンミーIC (高速道路入口) まで約 3km
- ハノイ中心部まで約 25~30 分圏内
- 近隣に「コアイチャウ駅 (物流駅構想)」設置予定エリア

■ 規模

- 総面積：約 200ha
- 総投資額：約 2,271 億 VND
- 使用期間：2074 年まで

2. 進捗状況（2026 年 5 月時点）

- 法的承認：
 - 2026 年初頭にフンイエン省人民委員会より投資承認済み
- 現在の段階：
 - 環境影響評価（EIA/DTM）審査フェーズ
 - 用地取得および補償・立ち退き進行中
- 工事計画：
 - 2026 年第 3 四半期より造成工事開始予定
 - 2029 年まで段階的整備
- 稼働予定：
 - 2029 年第 4 四半期より投資誘致・操業開始予定

3. 参考価格（2026 年想定）

種別	価格水準
工業用地賃料（全期間）	約 130～150 USD/m ²
インフラ管理費	約 0.5～1 USD/m ² /年

4. 他 KBC プロジェクトとの違い

Kim Động - Ân Thi（大規模複合型：約 800ha）が「メイン拠点」であるのに対し、本 Tân Dân プロジェクトは以下に特化した衛星型工業団地である：

- 物流（Logistics）
- クリーン産業（環境負荷の低い産業）
- 都市近接型供給拠点

特に、省道 379 号およびハイフォン高速道路との接続性により、ハノイ首都圏と港湾地域を結ぶ中継物流ハブとしての役割が期待されている。

コメント：Tân Dân 工業団地は、環状 4 号線および新たな省間交通軸を先取りする戦略プロジェクトと評価される。KBC が 200~800ha 規模のプロジェクトを連続的に展開していることは、フンイエ省を「北部第二の工業ハブ」へと押し上げる明確な戦略意図を示している。

都市・サービス複合開発プロジェクト・チャンカット都市 (Tràng Cát City / AI City)

本プロジェクトは、現在ハイフォン市において最も規模が大きく、かつ戦略的重要性の高いメガ都市開発プロジェクトの一つである。

1. 概要

- 所在地：ハイフォン市 ハイアン区 チャンカット (Tràng Cát) 街区
- 立地優位性：ハノイ-ハイフォン高速道路およびタンヴァー-ラックフエン道路に隣接する戦略的拠点
- Google Map : [Trang Cat City Project](#)

■ 実際の立地 (地理的特徴)

本プロジェクトは「黄金トライアングル」型の立地を形成しており、主要交通インフラに囲まれている。

- 西側：ハノイ-ハイフォン高速道路 (QL5B) に直結
- 北側：タンヴァー-ラックフエン道路 (ベトナム最長の海上橋へのアクセス路)
- 南側：ラックチャイ川に接する
- 東側：海およびディンブー工業団地方向

■ 周辺ランドマーク

- カットビ国際空港：約 5km (車で 5~10 分)
- ディンブー港湾エリア：近接
- タンヴァー IC：ハノイ高速道路と海上橋アクセス道路の結節点
→ 周辺の大規模未開発エリアが本プロジェクトの中心地を形成

■ 規模

- 面積：約 584.9ha（約 600ha）
- ハイフォン市最大級の都市用地ストック
- 総投資額：
インフラ開発のみで約 110～150 億 VND 規模
全体開発では数十億 USD 規模に達する可能性あり

2. 開発コンセプト：「AI City」

従来型都市とは異なり、本プロジェクトはハイテク統合型スマートシティとして設計されている。

- 住宅エリア：ヴィラ、タウンハウス、集合住宅
- 商業・サービスエリア：ショッピングセンター、ホテル、オフィスビル
- テクノロジー・教育エリア：AI 研究センター、国際大学、高級医療施設
- 観光・レジャーエリア：海岸エコパーク、レジャー施設

3. 最近の重要な進展（2024～2025 年）

本プロジェクトは 10 年以上にわたり用地・財務問題により停滞していたが、近年大きな転換点を迎えている。

- 法務・財務面の改善
KBC はハイフォン市に対し、土地使用料として約 17 兆 VND を追加納付済み
→ 規模拡大（人口約 9 万人超）に伴う再評価対応
- 資金状況
KBC は約 30 兆 VND 規模の負債および自己資金を投入し、本プロジェクトを最優先開発対象としている
- 用地整備
ハイアン区は 200ha 超の主要エリアの用地収用を完了

- 造成工事
大規模な埋め立て（砂投入）が進行中で、衛星画像でも確認可能
→ 2028 年までに基盤インフラ完成を目標
- インフラ接続
高速道路・沿岸道路・橋梁アクセスが整備され、大型工事車両の進入が容易に
- 国際連携
米国企業（The Trump Organization）および韓国企業と観光・商業・技術分野での協議が進行

4. プロジェクトのポテンシャル

- カットビ空港まで数分圏内
- 高速道路 IC に直結
- ラックフェン国際港への直接アクセス
- ディンブー・ナムディンブー・チャンズエ工業団地に隣接
→ 外国人専門家および高度人材の居住拠点として最適

■ 戦略的価値

- 都市・空港・港湾・工業団地が融合する稀有な立地
- 約 600ha 規模の都市用地はハイフォン市内でも極めて希少

5. 課題

- 開発期間の長期化：全体完成は 2030～2035 年を想定
- 資金負担の大きさ：大規模インフラ整備には長期的資金力が必要

コメント：チャンカット都市は「ハイフォンの眠れる龍」とも表現される巨大プロジェクトである。インフラ整備が完了した際には、ビンホームズ（Vinhomes）が開発するトゥイグエン区やブーユエン区の都市開発と直接競合し得る、北部最大級のスマートシティとなる可能性を持つ。

C. 工業団地 Novaon Lục Nam プロジェクト

概要：Novaon Lục Nam は、バクザン省における重点工業インフラプロジェクトの一つであり、地域経済の活性化とハイテク企業誘致の推進役として期待されている。

1. 基本情報

- プロジェクト名：Novaon Lục Nam 工業クラスター
- 投資主：Novaon Group 傘下の Novaon Investment JSC
- 所在地：バクザン省 ルクナム郡
- 開発面積：約 75ha
- 総投資額：約 7,800 億 VND 超

2. 開発方針・誘致対象産業

本プロジェクトは、環境配慮型かつ先端技術型の工業クラスターとして計画されている。

重点誘致分野：

- 電子産業
(電子部品、電子機器、半導体関連)
- 精密機械産業
(自動化設備、精密加工機械等)
- サポートینگ産業
(Samsung、Foxconn 等向け部材供給)
- 一般消費財製造
(低公害型製造業)

3. 戦略的立地

■ 交通アクセス優位性

- 国道 31 号線・37 号線に近接
- ハノイ-ランソン高速道路へのアクセス良好

■ 物流アクセス

- ハイフォン港：約 80km
- ノイバイ国際空港：約 60km

■ 産業集積エリアとの連携

- バクニン省およびバクザン省主要工業団地に近接
- 北部電子産業サプライチェーンとの高い親和性

[Google Map](#)

4. インフラ・開発状況

■ スマート工業クラスター構想

本プロジェクトは、Novaon Group の IT・デジタル分野の強みを活用した「スマート工業団地モデル」を採用している。

導入予定：

- デジタル型インフラ管理
- スマート電力管理システム
- AI ベースのセキュリティ管理
- 高速通信インフラ

■ 基盤インフラ

- 排水処理システム（環境基準適合）
- 安定電力供給
- 高速通信ネットワーク

■ 進捗状況（2026 年時点）

- 用地取得・造成工事：概ね完了
- 現在はインフラ整備最終段階
- 二次投資家向け用地賃貸および工場建設受入準備中

■ 総合評価

Novaon Luc Nam は、従来型工業団地とは異なり、

- デジタル技術活用

- スマート管理システム
- 北部電子産業クラスターとの接続性

を強みとする次世代型工業クラスターとして位置づけられる。

特に、バクザン省における Samsung・Foxconn 関連サプライチェーン拡大の恩恵を受ける可能性が高く、中小規模ハイテク製造企業にとって魅力的な進出先となることが期待される。