

# 注目度が上がる ベトナム準郊外工業団地

## ベトナム工業団地の現状とは？

弊社では、10年にわたりベトナム投資を検討する企業様へ工業団地のアテンドおよび投資のアドバイスを行ってきました。コロナの直前から今後についてのマーケットを考えていくとベトナムへの投資が、市内近郊から郊外化していく可能性があると考えております。

この郊外化していく背景としてはハノイ、ホーチミン近郊（1時間圏内で通える工業団地）の工業団地の土地がすでに完売している状況である事。また、新設の工業団地や、未販売の土地があったとしても土地単価が高騰してきている事が挙げられます。土地の単価だけであれば、キャッシュリッチな企業にとっては問題が無い可能性もありますが、そもそも土地が無いという現状もあります。

その中で、弊社で注目しているのがタイトルの準郊外型の工業団地になります。そもそもこの準郊外型の工業団地の定義ですが、

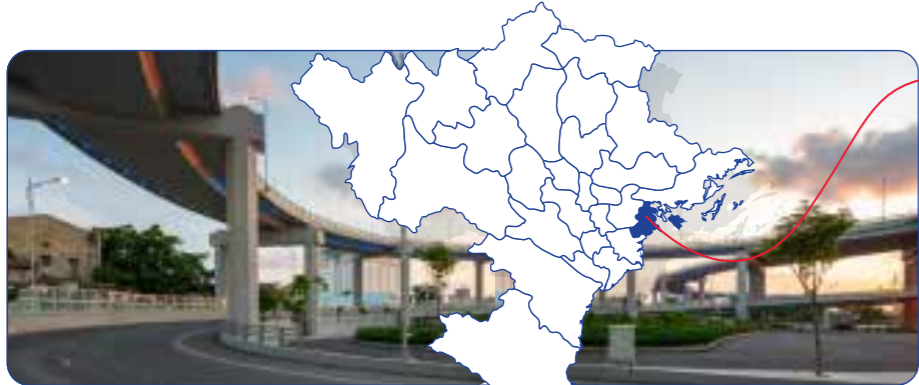
### 都市部近郊>準郊外>郊外

都心部を最上発展都市とした場合と郊外の間位置するエリアである事かつ、日本人が比較的住みやすい場所である事。この条件を満たす場所を、ハイフォン市、ダナン市、ビンズン新都心とし、ここから、1時間30分圏内の工業団地を、『準郊外工業団地』と定義しております。この工業団地が、さらに注目される理由については次ページをご参照ください。そのようなエリアと工業団地を見ていきたいと思います。



**SUFEX TRADING**  
代表取締役 宮本 昌

2011年から、ベトナムにて事業を開始。日系企業の工業団地の選定や投資アドバイザーとして、事業を行う。創業から、通算し約1,000社の投資相談に対応。また、ドライバー付レンタカー事業、本誌を発行するメディア事業と併せ過去から現在に至る投資傾向を読み解き、今後の投資展望を語る。



### ハイフォン

人口：約204万人  
面積：1,503km<sup>2</sup>  
経済規模：ハノイ、ホーチミン市に次ぐ第3の都市。北部最大の港湾都市。ベトナム各省・市競争力指数2位(2021年)。GRDP成長率2位、前年比11.22%増の約83億米ドルに到達。  
主要産業等：食品加工、軽工業、重工業、製造業、サービス業など。生産拠点と大規模なロジスティクスセンター。  
(出典<https://haiphong.gov.vn/>)



### ダナン

人口：約101万人  
面積：1,285km<sup>2</sup>  
経済規模：GDP(原価)\$25.06億、1人当たりGDP\$2,487。ベトナム各省・市競争力指数4位(2021年)。  
主要産業等：機械、電気、化学、造船、繊維、IT。  
(出典<https://danang.gov.vn/>)



### ビンズン

人口：約267万人  
面積：2,695km<sup>2</sup>  
経済規模：ベトナム各省・市競争力指数6位(2021年)。2022年上半期の域内総生産(GRDP)は、前年同期比6.85%増。  
主要産業等：製造業、農業。  
(出典<https://www.binhduong.gov.vn/>)

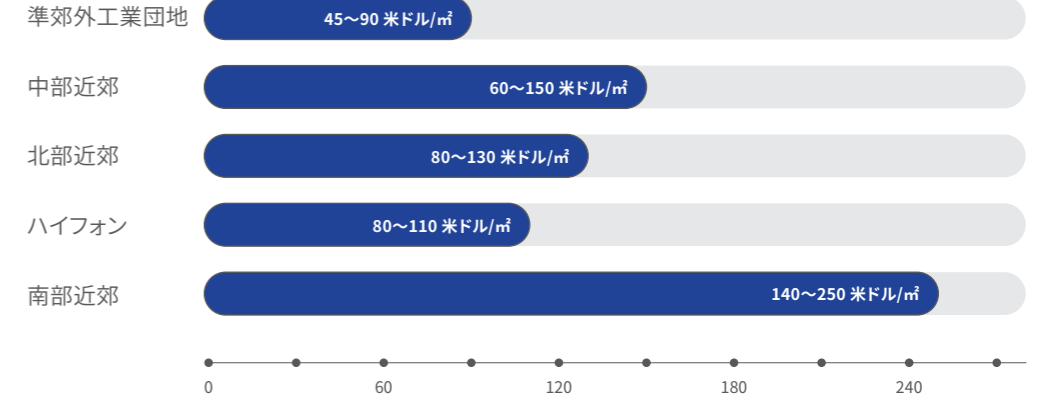
## 準郊外工業団地が選ばれる後押しとなるメリット

### ① 価格優位性

ホーチミン近郊を筆頭として、上昇が見られる。



エリア別ベトナム工業団地価格帯



※南部の工業団地の価格は他のエリアと比較しても高価格ゾーン。次いで北部、中部、ハイフォンエリアとなっている。準郊外工業団地では、南部の工業団地相場の約半分~1/3のコストで非常に割安感があるエリアである。

### ② 賃金エリア

都心部近郊と比較し、相対的に最低賃金の低いエリアに点在(参照48ページ)。



### ③ 通勤可能

都心部からの通勤と同じように、90分圏内。



### ④ 居住可能

前述の通り居住可能なエリア。



### ⑤ 税制優遇が厚い

都心部近郊の工業団地よりも、法人税等の優遇措置があるケースが多い。



上記の5つのメリットは、それぞれのデータを参照頂ければと思いますが、まずコストです。特にホーチミン市内近郊省の工業団地の土地単価に関しては100USD/m<sup>2</sup>を切る工業団地はほぼ無い状況となり200USD/m<sup>2</sup>を超える工業団地も出ております。一方で、準郊外型の工業団地については45USD~90USDというレンジで選択ができるという強みがあります。また、②の表す人件費においても同様の強みがあります。こちらは48ページを参照頂ければと思います。③と④も、日本人駐在のベトナム耐性というような問題も含んではいないものの、日本人が既に生活しているような場所である事を前提にしているため、大きなハードルでは無いと考えられます。⑤の税制優遇に関しては、通常2免4減と言われる(2年間の法人税免除、その後4年は半減) 恩恵を享受できるが、このエリアには、4免9減と言われる(4年間の法人税免除、その後9年の半減) 工業団地も出てきます。

このような理由から、今後日系企業だけにとどまらず、ホーチミン、ハノイの2大都市近郊以外への工業団地投資という選択肢が、自ずと出てくると予測する。

# ハイフォン(北部エリア)

AEONモールの開業により  
生活環境が飛躍的に向上!

## ハイフォンとは?

首都ハノイからおよそ100キロの距離にあり、車で約2時間を要するハイフォンは、ベトナム北部の港湾都市で経済・文化の中心地。人口はおおよそ204万人で、その内の労働可能人口は約6割。豊富な天然資源を有し、国内外から多くの投資を集めている。



## ハイフォンエリアのおすすめ工業団地



Amata City ハロン工業団地

### 概要

ベトナムで三番目の人口を抱えるハイフォンより25キロ、ハノイより130キロ、中国国境まで160キロに位置する本工業団地は、タイの大手工業団地デベロッパーであるAmata社が開発を担当する工業団地とスマートシティが計画される総開発面積約5,800ヘクタールの大型地域開発プロジェクト。

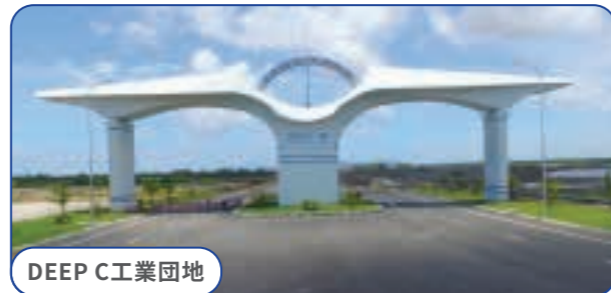
### 投資メリット

Amata City ハロン工業団地は、ベトナム法としての経済特区で最も高い税制上の優遇プログラムが享受される。投資企業には法人税4年免税、9年50%減税、個人所得税50%減税等の控除がある。

### インフラ

周辺の高速度道路や港湾整備も急速に進んでいるため、大水深港のラックフェン港から35キロに位置した本工業団地は、港湾整備が急速に進んでいる。また、周辺の高速度道路も整備されている為、輸出および国内製造向けの拠点としても最適なエリアである。

更に詳しい情報は150ページに掲載中



DEEP C工業団地

### 概要

欧州のアントワープ港を開発したベルギーのRent-A-Port社とハイフォン市が共同出資により設立された工業団地。四半世紀前よりハイフォンの3つの工業地帯とクアンニン市の2つの工業地帯に絶えず拡大し、国際空港に近接したこの地域の製造業とインフラ開発を中心に3,400ヘクタールをカバーするDEEP C工業地帯を形成しています。

### 投資メリット

DEEP C工業団地は経済特区に指定されており、日系企業17社以上を含む100社以上が同工業団地に入居している。合計15年間の税金面で特別優遇措置が適応され、通常20%の法人所得税が減税されるメリットが自動的に適用される。

### インフラ

ハイフォンは、ベトナム北部地域の社会経済的發展において重要な港湾都市であり、産業の中心地であり、最大の港湾都市であり、北部沿岸地域の経済、文化、医療、教育、科学、商業、技術の中心地でもある。近年のインフラ開発の勢いは、多数の税制上の優遇措置や政府の強力な支援に起因している。

更に詳しい情報は140ページに掲載中

## 投資先を起点とした近郊エリア案内



### クアンニン省 (Quang Ninh Province)

首都ハノイから125キロ、北側では118キロ、トンキン湾では191キロに渡り、中国との国境を接している。人口は約118.5万人で、豊富な天然鉱物資源を多く有しており、観光資源にも恵まれている。特にハロン湾は、ユネスコ世界自然遺産に認定されている。クアンニン省はベトナム有数の貿易港ハイフォンと一体した経済圏に含まれる都市として、ベトナム北部の重要な経済都市に発展していくことが見込まれる。

### タイビン省 (Thai Binh Province)

紅河デルタ地方に位置する。人口約186万人。ベトナム北部のホン川デルタの東南に位置し、北部各地域の経済圏を結び沿岸経済回廊に属する。首都ハノイから110キロ、ハイフォン省のカットビ国際空港とディンヴ港から70キロ、ラックフェン深海港から30キロにある。タイビン省の経済構造は近代化の方向にシフトしており、産業とサービスの割合は年々増加している。



## 日本人に嬉しい周辺環境



2020年12月に開業したイオンモールハイフォンレチャン。専門店が約190店舗が入居し、敷地面積約93,000m<sup>2</sup>を誇る。日系ホテル、サービスアパート、コンドミニアムも揃い始め、生活環境が飛躍的に向上している。また、空港からの市内アクセスも30分圏内のエリア。

<p><b>レストラン</b></p> <p>日本料理 飛翔</p> <p>ニッコーホテルズで経験を積んだ日本人料理長常駐。豊富なセットメニューに加え、アラカルトメニューも充実。本格日本料理が味わえる。 No. 1, Road. 1, Waterfront City, Vinh Niem Ward, Le Chan Dist., Hai Phong City <a href="https://www.hotelnikko-haiphong.com.vn/ja/dining/hishou-restaurant">https://www.hotelnikko-haiphong.com.vn/ja/dining/hishou-restaurant</a></p>	<p><b>日系コンドミニアム</b></p> <p>The Minato Residence</p> <p>オール日系のレジデンス。イオンまでは1.5KM、インターナショナルスクールや病院なども徒歩圏内にあり、快適な住環境が提供。 417 Vo Nguyen Giap Str., Kenh Duong, Le Chan, Hai Phong <a href="https://www.theminato.com/en">https://www.theminato.com/en</a></p>	<p><b>日系コンドミニアム&amp;ホテル</b></p> <p>Hotel Nikko Hai Phong &amp; Roygent Parks Hai Phong</p> <p>日系高級コンドミニアムとホテルが、ハイフォン市中心部に隣接。日系であるため、在住日本人にとっては、日本を感じさせる安心の住環境と、おもてなしのホテルサービスを受ける事ができる。</p> <p><b>Hotel Nikko Hai Phong</b> No. 1, Road. 1, Waterfront City, Vinh Niem Ward, Le Chan Dist., Hai Phong City <a href="https://www.hotelnikko-haiphong.com.vn/">https://www.hotelnikko-haiphong.com.vn/</a></p> <p><b>Roygent Parks Hai Phong</b> No.3 Road 1-Waterfront City, Vinh Niem Ward, Le Chan Dist., Hai Phong City <a href="https://haiphong.roygentparks.com/">https://haiphong.roygentparks.com/</a></p>
<p><b>医療</b></p> <p>Vinmec Hai Phong International Hospital Vo Nguyen Giap Str., Le Chan Dist. Hai Phong International Hospital 124 Nguyen Duc Canh, Cat Dai, Le Chan Dist.</p>	<p><b>学校</b></p> <p>QSI International School of Haiphong Anh Dung Ward, Duong Kinh Dist. Gateway International School Hai Phong Campus Anh Dung 2 Residential Area, Duong Kinh Dist.</p>	<p><b>買物</b></p> <p>AEON MALL Hai Phong Le Chan No. 10 Vo Nguyen Giap Str., Kenh Duong Ward, Le Chan Dist. Vincom Plaza Imperial Hai Phong Thuong Ly Ward, Hong Bang Dist.</p>
<p><b>不動産仲介</b></p> <p>N-Asset G Floor, Phuong Tower, 31C Ly Tu Trong, Ben Nghe Ward, Dist. 1, HCMC Vietnam Housingハイフォン支店 1st Floor, 315-HK03, Waterfront City, Vinh Niem Ward, Le Chan Dist.</p>	<p><b>宿泊施設</b></p> <p>AZUMAYA HAI PHONG 32-33-34/ 420 Lach Tray Str., Ngo Quyen Dist. Vinpearl Hotel Imperia Hai Phong Ha Noi Str., Thuong Ly Ward, Hong Bang Dist. Mercure Hai Phong 12 Lach Tray Str., Ngo Quyen Dist.</p>	<p><b>レストラン</b></p> <p>炭ぼうず 32-33-34/420 Lach Tray Str., Ngo Quyen Dist. 赤太陽 294 Van Cao Str. かみめま屋 396 Lach Tray Str., Dang Giang Ward, Ngo Quyen Dist. KAGEROU Japanese Dining Unit 1, Le Thanh Tong, May To, Ngo Quyen</p>
		<p><b>住居</b></p> <p>Somerset Central TD Hai Phong City Tower A, TD Plaza, Lot 20A Nga Nam New Urban, Cat Bi Airport, Dang Giang Ward, Ngo Quyen Dist. Trang Thanh Apartment 16 Tran Phu Str., May To Ward, Ngo Quyen Dist.</p>
		<p><b>余暇</b></p> <p>Vinpearl Golf Haiphong Vu Yen Island, Nguyen Binh Kiem Str., Dong Hai 2 Ward, Hai An Dist. BRG Ruby Tree Golf Resort Ngoc Xuyen Ward, Do Son Dist. Chi Linh Star Golf and Country Club 445 Nguyen Thai Hoc Str., Thai Hoc 3 Residential Area, Sao Do Ward, Chi Linh City, Hai Duong</p>

## 先住者からのお勧めコメント!



Yusen Logistics(Vietnam) Co., Ltd.  
Senior Manager 長谷川 社様  
2018年4月より ご夫婦で在住4年目

### このエリアの最大の魅力は?

交通面、物流面は便利です。2020年12月にAEONが開業し、日本食レストランも10店舗以上あり、人気のピザ店もできました。以前は週末にハノイへ買物に行く事も多かったのですが、今は周辺で十分ですね。

### このエリアの利便性は?

仕事面で言えば、港のある都市なので、物流の利便性は高いです。ハノイまでも高速道路で2時間弱です。日本人居住区から車で15分程度の空港からは、ホーチミンやダナンはじめ、国際線も充実しており、移動は大変便利です。ゴルフ場も近郊に3ヶ所、一番近くで車で20分と便利です。

### このエリアのお勧めポイントとその理由?

ハイフォンに住む日本人はまだ400人弱なので、助け合いの雰囲気がありますね。人口密度や交通量も大都市圏に比べ少なく、落ち着いた暮らしができます。AEONなどもできましたし、日本人常駐のレジデンスなどもあり、快適に過ごせています。

Start building the Future with Amata

Song Khoai, Quang Yen, Quang Ninh  
アマタシティ・ハロン工業団地

# WELCOME TO A WORLD OF EXCITING POSSIBILITIES

Amata is a leading developer and operator of industrial estates, ready to welcome your businesses



- 🎯 **輸出加工に適した戦略的立地**  
ハイフォン港 22km、中国国境 160km
- 🎯 **最大級の税務特典**  
法人税: 15年10%、4年免税、9年50%減税
- 🎯 **丘陵エリアの堅固な地盤**  
支持層深さ平均12m (Phase1 実績)



※2018年設立 / 2021年操業 (現在稼働中)

“ アマタシティ・ハロンは、ハイフォン市近郊の既存の工業団地、港湾施設との接続性に優れた工業団地です。国際水準のインフラ供給、最大の税務特典により、競争力のある優良な投資環境をご提案致します。私がサイトに常駐しておりますので、お気軽にお問合せくださいませ。



**AMATA**  
CITY HA LONG

KURASHIMA TAKAHIRO - 倉島 崇浩  
+84-93-677-0007  
kurashima@amata.com



DEEP C INDUSTRIAL ZONES

ハイフォン市・クアンニン省

# ディープシー工業団地

世界中から100社以上、日本から17社に進出をいただいています



## 工業団地の特長

### ビジネスと生活に便利な立地

- ・ハノイ、中国に繋がる高速道路と接続
- ・ハイフォン港、ラックフェン港に隣接
- ・ハイフォン市街まで約10km

### ベトナム北部最大級の開発規模と実績

- ・総開発面積3,400ヘクタール、運営25年

### 経済区による法人税の税優遇

- ・最大で7年間の免税を含む16年間の税優遇



“ ベルギーの港湾開発会社が運営するディープシー工業団地は、ハイフォン市とクアンニン省にまたがる3,400ヘクタールの広大な敷地を開発し、日本からの進出企業を特に歓迎しています。日本には営業オフィスを設置し、現地と連携して検討段階から手厚いサポートで進出企業を支援いたします。



問い合わせ先 (担当 土屋) : 日本 (+81)080-1121-6804  
Hiro.Tsuchiya@deepc-jp.com

ベトナム (+84)090-159-5225

# ダナン(中部エリア)

日系企業も既に100社以上が進出!

## ダナンとは?

人口101万人を抱えるベトナム中部の最大都市で、中央直轄市の1つである。西側を山に、東側を海に面している。毎年安定した経済成長を遂げており、海外からの投資家向けに投資促進政策と行政サービスを提供している。



## ダナンエリアのおすすめ工業団地



VSIPクワンガイ工業団地

### 概要

VSIPとして知られているベトナム・シンガポール工業団地は両国政府が主導した国家プロジェクトで、ベトナム全土で9ヶ所で展開している。ベトナム中部ダナン市から約120キロに位置し、充実したインフラを背景にベトナム中部経済地域の戦略的立地にあるVSIPクワンガイ工業団地は、総面積915ヘクタールを有し、省内総人口の内、56%強の労働力で投資企業の要望に応える。

### 投資メリット

入居企業には優れた税制優遇があり、法人税は通常税率20%であるが、優遇税率の適用により15年間10%、4年間の法人税免除、その後9年間50%減税措置が享受できる。更に輸入関税が5年間無税となるメリットも。

### インフラ

ベトナム中部への進出する際に懸案事項の1つにインフラの重要性が大変重要である。同工業団地は中部のダナン市およびダナン空港より約120キロに位置し、チュライ空港からは40キロで、地元行政機関と連携し、投資企業の日常業務や煩雑な手続きをワンストップで対応する。



サイゴン・チャンマイ工業団地と非関税区域

### 概要

SGH投資株式会社は工業団地開発の分野で多くの実績を上げたベトナムの大企業で、本工業団地は豊富な労働力を抱えるエリアIIIの最低賃金額364万ドン(約155米ドル)。リース期間も他の工業団地よりも長く、2078年までとなっている。

### 投資メリット

FDI(海外企業から直接投資)が盛んに行われているエリアで、日本、韓国、香港からの投資が活発。フエ省政府からの多くの税制上の優遇措置と支援政策もあり、法人設立から最初の4年間は法人税の免除や、次の9年間で50%減税されるなど、税優遇が受けられる。

### インフラ

本工業団地はベトナム中部地方であるダナンとフエの2つの主要な経済都市の間に位置し、インフラも整備されている。また、港、国際空港、国道1A、アジア高速道路AH1、東西経済回廊、ラ・ソン・トゥイ・ロアン、ダナンクワンガイからの高速道路へのアクセスも良好。

更に詳しい情報は156ページに掲載中

## 投資先を起点とした近郊エリア案内



### トゥア・ティエン・フエ省 (Thua Thien Hue Province)

ベトナムの北中部の海岸線に位置する、トゥア・ティエン・フエ省は、人口約113万人を有し、交通インフラの近代化にも取り組んでいる。世界文化遺産である古都フエは文化的価値の保存に力を入れる一方で、経済的発展の促進にも積極的である。



### クアンナム省 (Quang Nam Province)

クアンナム省は南北に走る国道1号線沿いのハノイとホーチミン市のほぼ中間に位置している。同省は、日本とも繋がり深い世界文化遺産である古都ホイアン市を擁する。人口は約150万人で、道路、鉄道、河川、空港、港湾など様々な交通網が発達している。



### クワンガイ省 (Quang Ngai Province)

ダナンから146キロのベトナム南海岸の中部重要経済地域に位置する省で、高速道路などのインフラ整備によって近年急速に発展している。同省にはズンクワット経済区のほか、工業団地が4ヶ所あり、様々な産業が集積した産業クラスターや手工芸村がある。

## 日本人に嬉しい周辺環境



有名なビーチリゾートがあるダナンは、日系企業も100社以上の投資があり日本人在住者もすでに多い。平日の仕事を終え、週末は世界遺産のあるホイアン、ビーチ沿いの散歩など生活にメリハリをつけられる事が在住者に評判の良い都市。

### レストラン

#### Burger Bro's



日本人が経営するグルメバーガーの人気店。おススメはブルーチーズバーガー。開放的でビーチハウスを思わせる雰囲気。

海沿い店(アントゥン店)  
30 An Thuong 4, My An Ward, Ngu Hanh Son, Da Nang  
<https://www.facebook.com/burgerbros.danang>  
街中店(NCT店)  
04 Nguyen Chi Thanh, Hai Chau, Da Nang  
<https://www.facebook.com/burgerbros.nct.danang>

### 医療

**Vinmec Da Nang International Hospital**  
30/4 Str., Resident Area No. 4 Nguyen Tri Phuong, Hoa Cuong Bac Ward, Hai Chau Dist.

**Family Medical Practice Danang**  
96-98 Nguyen Van Linh, Nam Duong, Hai Chau

**Danang TMMC Health Care**  
64 Cach Mang Thang 8, Khue Trung Ward, Cam Le Dist.

### レストラン

#### 一寸法師2



魚の卸業を担う企業が運営しているため、プロの目利きによる新鮮な魚が味わえると人気。リーズナブルでリピーターも多い。

24 An Thuong 3, Bac My Phu, Ngu Hanh Son, Da Nang  
<https://www.facebook.com/isunboushi2>

### 余暇

**Mikazuki Japanese Resorts & Spa**  
Xuan Thieu Resort Area Nguyen Tat Thanh, Hoa Hiep Nam Ward, Lien Chieu Dist.

**Sun World Ba Na Hills**  
An Son Village, Hoa Ninh Commune, Hoa Vang Dist.

**BRG Danang Golf Resort**  
Hoa Hai Ward, Ngu Hanh Son

### 学校

**APU American International School**  
299 Tran Dai Nghia Str., Hoa Hai Ward, Ngu Hanh Son Dist.

### 買物

#### Vincom Plaza Da Nang



2015年にダナン中心部にオープンした大型ショッピングモール。日用品からお土産も購入でき、レストランなども入っている。

910A Quyen, An Hai Bac, Son Tra, Da Nang  
<https://vincom.com.vn/vincom-plaza-ngo-quyen>

### 余暇

#### Montgomerie Links Golf



コリント・モンゴメリーが設計した名門ゴルフコース。過去には「アジアのTOP10コースの1つ」に選ばれるなど評価が高い。

Dien Ngoc Ward, Dien Ban Town, Quang Nam Province  
<https://www.montgomerielinks.com/>

### レストラン

**鮪兵衛**  
38 Nguyen Chi Thanh Str.

**Azura**  
339 Tran Hung Dao Str., An Hai Bac Ward, Son Tra Dist.

**陳めし (CHIN MESH)**  
23 Thai Phien Str., Phuoc Ninh Ward, Hai Chau Dist.

**武士道レストラン**  
90 2/9 Str., Binh Thuan Ward, Hai Chau Dist.

**Izakaya Yen 縁**  
55B Nguyen Chi Thanh Str., Thach Thang Ward, Hai Chau Dist.

### 住居

**Indochina Riverside Towers**  
74 Bach Dang Street, Hai Chau Dist.

**Zen Diamond (旧Diamond Suites)**  
16 Ly Thuong Kiet Str., Thach Thang Ward, Hai Chau Dist.

**Azura**  
339 Tran Hung Dao Str., An Hai Bac Ward, Son Tra Dist.

**Vinpearl Condotel Riverfront Da Nang**  
341 Tran Hung Dao Str., An Hai Bac Ward, Son Tra Dist.

## 先住者からのお勧めコメント!



**Monstar Lab Viet Nam CO., LTD.**  
Vice President Danang Branch /COO  
水野 浩和様  
ご夫婦、子供1人  
2018年1月より ご家族で在住5年目

### このエリアの最大の魅力は?

大都市と比べ空気が綺麗です。気温が高い時期でも山から冷えた風が流れてきたり、湿度も高くなく、カラッとしているので、とても過ごしやすい気候が魅力的です。ローカルの港もあるので、リーズナブルに新鮮なシーフードも味わえますよ。

### このエリアの利便性は?

空港から都市部が近く、渋滞もほぼないのでアクセスは良いです。日本直行便もあるので、往来も短時間でできます。在ダナン日本国総領事館もあり、各種申請も便利になりました。

### このエリアのお勧めポイントとその理由?

ビジネス面では、オフィス賃料が他都市部に比べ安価。製造業の採用も南北の都市と比べてまだ容易と聞いています。また、ビーチもある人気の観光地なので、マリンスポーツが気軽に楽しめますし、中心部から車で30分以内にゴルフ場も複数あり環境は抜群です。

# ビンズン省(南部エリア)

東急グループの住宅開発も  
行われている注目エリア!

## ビンズン省とは?

ベトナム南部経済産業拠点の一翼を担うエリアとして知られ、累計でのFDI受入額は全国第2位。工業団地開発と外資企業の進出により発展したエリアとして知られている。2014年にビンズン省の人民委員会庁舎がビンズン新都市内に移転を皮切りに、東急ガーデンシティは、住居・商業施設、オフィス、公共交通等の開発を行っており、当地で先進的かつ持続可能な街づくりを進めている。



**注目!** 大阪ガスグループ出資のSIG  
ビンズン省ミーフック3工業団地内に自社工場を持ち、産業ガスの製造・販売を行っています。  
詳細は巻頭ページをご覧ください。

## ビンズン省エリアのおすすめ工業団地



プロトレード・インターナショナル・テックパーク

### 概要

500ヘクタールを有した、安全で快適な環境で質の高いビジネススペースを求める企業に優れたインフラと広範なサポート設備を提供。様々な規模のビジネスに対応する為に柔軟性のある土地・スペースを準備している。

### 投資メリット

設備とインフラが完備しており、初期投資費用を削減し、操業までの準備期間を可能な限り短縮し、操業の安定化が実現可能。また環境配慮型の工業団地を目指した開発を行っている。

### インフラ

タンソンニャット空港から41キロ、カトライ港から57キロに位置しており、ベトナム南部の主要経済地域へのアクセスも容易。敷地内の土地区画、既製の工場からオーダーメイド型ソリューションまで様々な選択肢を提供。

更に詳しい情報は174ページに掲載中



ベカメックス・ビンフォック工業団地

### 概要

国道13、14号線とホーチミン道路の交差点にあるビンフォック県チョンタン地区にあり、本プロジェクトは、地域開発を強化し、コミュニティに付加価値をもたらす、商業、住宅の複合開発として構築されている。

### 投資メリット

ベカメックス・ビンフォック工業団地では、入居企業を対象とした様々なサービスを用意し、事業のシームレスな展開をサポートしている。また、最初の2年間法人所得税の免税、以降4年間は法人所得税の50%削減等、様々な税優遇を受けられる。

### インフラ

ビンフォック工省の省都ドンソアイ市から、ホーチミン市まで121キロの距離。また、カンボジアと国境まで240キロ。ホーチミン市内やタンソンニャット国際空港から80キロという抜群のアクセスを誇る。



ミンフンシキコ工業団地

### 概要

南部主要都市や省、空港、港へのアクセスが考慮された戦略的な位置にあり、近隣地域との輸送や貿易を促進している。また、産業向けの原材料の供給源であるTay Nguyenへのバックボーンロードにも位置している。

### 投資メリット

投資インセンティブを用意。優遇税率:17%(最初の売上がたった年から10年間)。優遇税率:納税額が発生した年から2年後の0%。今後4年間で8.5%の減税。一部の機器、機械、原材料については、規制により輸入税が免除。

### インフラ

主要な都市や州、空港、港にアクセスのよい戦略的な場所にあり、近隣地域との輸送と貿易の交流をさらに促進している。また、事業開始当初から入居企業へのサポート体制が充実しており、その特典を享受できる。

## 投資先を起点とした近郊エリア案内

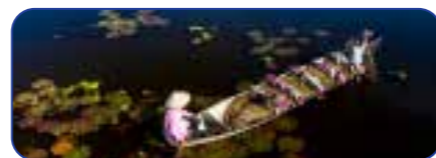


### ビンフック省 (Binh Phuoc Province)

総面積およそ6,871km<sup>2</sup>を誇るベトナム南部最大の省。天然資源と鉱物が豊富で、地理的な優位性も高く、カンボジア、ラオス、タイとベトナムの中央高地地域との南部主要経済地域の重要な架け橋と考えられている。

### ロンアン省 (Long An Province)

地理的に特殊な位置にあり、南部の重要な経済地域にあることから、ロンアンはベトナムの経済開発戦略上、特に重要な役割を果たす経済地域と位置付けられている。ロンアン省には40を超える工業団地があり、既に多義にわたる産業の日系企業が進出している。



## 日本人に嬉しい周辺環境



東急グループが手掛ける、新都心の開発。日本人も居住するSORAGARDENを竣工し、コンビニや日本食レストランも開業。ビンズン省近郊の工業団地へのアクセスも容易となり、地方都市発展の先駆けのエリアとなっている。

**レストラン**  
Wakaba わか葉 Binh Duong

ホーチミン市内・日本人街レタントンにある人気和食店の2号店。日本から直送した食材を使い、手作りにこだわった和食が楽しめる。  
GF, Block 5, Sora Gardens, Lot C18 Hung Vuong Str., Hoa Phu Ward, Binh Duong  
Fb: 「わか葉 Binh Duong」で検索

**レストラン**  
本格手打ちそば 叶庵

職人が毎朝お打ちする本格的なそばが味わえる。そばの他にどんぶりものやおつまみなども味わえるため、在住者に人気。  
So 2, Pho thuong Mai Gold Town Duong, Binh Duong  
Fb: 「叶庵」で検索

**買物**  
FamilyMart Sora Gardens

ベトナム国内150店舗の内、最大の広さを誇る。ソラガーデンエリア内にあり、日本製の食材や日用品などが手軽に手に入る。  
Lot C18, Hung Vuong Boulevard, Hoa Phu ward, Thu Dau Mot city, Binh Duong

**医療**  
ビンズンアーバンクリニック

ビンズン新都心初の医療機関として、2019年4月に誕生。一般内科診療、予防接種なども可能。日本語対応も可能。  
Block 8, Ground floor of SORA Gardens II, Lot C17, Hung Vuong Blvd. (Binh Duong New City), Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong  
<https://www.mediva-vn.com/>

**医療**  
Becamex International Hospital  
Go Cat, Lai Thieu Ward, Thuan An City  
Columbia Asia Hospital Binh Duong  
22/12 Str., Hoa Lan 1 Quarter, Thuan Giao Ward, Thuan An City

**学校**  
Singapore International School  
Lot F7, Le Loi Str., Binh Duong New City, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City

**レストラン**  
十五夜迎賓館  
Kim Dong Str., Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City  
赤太陽  
134/2A, 30 Thang 4 Str., Thu Dau Mot City  
さくらレストラン  
53/1A Binh Duong, Thuan Giao, Thuan An

**余暇**  
Dai Nam Park  
13 Thu Dau Mot  
Song Be Golf Resort  
77 Binh Duong Blvd., Lai Thieu Ward, Thuan An City  
Twin Doves Golf Club  
368 Tran Ngoc Len Str., Hoa Phu Commune, Thu Dau Mot City  
Harmonie Golf Park  
469, Tran Ngoc Len Str., Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City  
Royal Island Golf & Villas  
Bach Dang Commune, Tan Uyen Dist.

**買物**  
AEON Mall Binh Duong Canary  
1st Floor, AEON Mall - Binh Duong Canary, 1st Binh Duong Blvd., Binh Giao Quarter, Thuan Giao Ward, Thuan An City  
Lotte Mart Binh Duong  
The Seasons, Binh Duong Blvd., Lai Thieu Ward, Thuan An City

**住居**  
SORA Gardens II  
Lot C17, Hung Vuong Blvd., Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City  
MIDORI PARK  
Vo Nguyen Giap Str., Hoa Loi, Binh Duong New City

## 先住者からのお勧めコメント!



NTTイーアジア株式会社  
マネージャー・副支店長 菅澤孝一様  
2019年1月より ご家族で在住3年目

### このエリアの最大の魅力は?

発展性だと思います。新しい工業団地や大型ショッピングセンター、多くのマンションや住宅地の建設など、街づくりが急ピッチで進んでいると肌で感じています。「職住近接でますます充実した生活を送れる街に進化しつつある」と確信できることが魅力だと思います。

### このエリアの利便性は?

日本人が住みやすい環境になっている点だと思います。私は東急のマンションに住んでいますので、日本語でサポートして頂いております。また私共も通信でお困りの際の日本語窓口を持っていますので、安心して生活して頂けると思います。

### このエリアのお勧めポイントとその理由?

複数の日本食料店、スポーツ施設や大きな公園が近くにある点です。ゴルフ場や野球場はよく利用していますし、子供が遊べる場所やサッカー教室等もあり、家族連れにも住みやすい環境かと思えます。またホーチミン市へのアクセスの利便性もポイントです。

# ベトナムの地方都市と準郊外工業団地の可能性



**比良井 慎司**

日本貿易振興機構  
(JETRO)

ホーチミン事務所  
所長 比良井 慎司

これまでJETRO職員として様々な国に赴任した経験を有する比良井所長は令和元年6月に同事務所の所長に就任。

**宮本 昌**

SUFEX TRADING  
代表取締役 宮本 昌

2011年から、ベトナムにて事業を開始。日系企業の工業団地の選定や投資アドバイザーとして、事業を行う。



東急グループは「東急多摩田園都市」で培った街づくりのノウハウをパッケージ化してベトナムに輸出し、ベトナムBECAMEX IDCと共にBECAMEX TOKYUを設立し、ベトナム南部にピンズン新都市を開発。2014年にピンズン省の人民委員会庁舎が移転して以来、住宅・商業施設・オフィス等の開発が行われている。去る2022年6月、新都市発展のシンボルともいえる地上24階建てのSORA Garden IIで、日本貿易振興機構（JETRO）ホーチミン事務所比良井所長（当時）と弊誌発行人の宮本が、ベトナムの地方および準郊外工業団地の発展性について語り合いました。

**宮本：**当社で「ハイフォン」「ダナン」「ピンズン」から通勤圏（90分）エリアの工業団地を「準郊外工業団地」と定義して日本の進出検討企業の皆様に案内しております。進出先としてそれらのエリアについて、JETROの見立てをお聞かせ下さい。

**比良井所長：**以前は生産拠点といえば南部ではホーチミン市タントウアン輸出加工区、ドンナイ省ピエンホアなどがありました。日系企業としては、従業員を派遣・駐在させるという点で、南部はホーチミン市、北部のハノイであれば十分に生活できるという考えでした。しかし、近年のホーチミン市近郊の地価の高騰や労働者の確保が難しくなっている中で、大都市から地方へという考えは当然の流れであると考えられます。ベトナムの場合、最低賃金がエリアごとに違う（Area 1~4。詳細は48ページ参照）ということもあって、Area 1で土地の価格の懸念や、人材確保の難しさがあって、Area 2やArea 3というエリアに注目をしていく。Area 2やArea 3の中で、どこに行くのかというのは、進出企業によって異なります。また、既にベトナムで事業を行なっている企業が更に地方へと向うという流れもあり、ベトナムである一定の経験値を有する企業が第二、第三拠点を作る、というパターンも考えられます。一方、ベトナムに初めて進出する企業ですと、駐在員を派遣する時に、どこを拠点にすべきか考慮する必要があります。その選択肢は2つございます。オプション1は、住めるエリアに住みます。オプション2は、日本とは異なる住環境で生活する上で少し苦労するが、週末にホーチミン市に行ける程度の距離感。そういう意味では、ピンズン省はホーチミン市から通勤するとい

うのがこれまでの常識でしたが、ピンズン省を住居拠点とし、必要に応じてホーチミン市に行くという生活様式が確立しつつあります。近年のBECAMEX TOKYUの都市開発化によって、ピンズン省は生活できるエリアとなってきました。駐在者に需要がある商業施設、日本食レストラン、コンビニなどもありますので、今後はここから通えるエリア、例えば南部のピンフック省内の工業団地も進出先候補に挙がってくるのではないのでしょうか。

**宮本：**近年、南部のピンフック省は韓国および中国企業の投資をかなり多く集めている注目エリアですね。

**比良井所長：**トルコ系企業が最近当地へ進出して、ベトナムのファム・ミン・チン首相もオープニングセレモニーに出席したりと、このような動きを見ると準郊外工業団地というのはひとつのトレンドになるとは思いますが、そこに日系企業がそのトレンドに乗っていきけるかというのは、正にこれから。そういう意味では南部のピンフック省がこれにあたるのでしょうか、または北部のハナム省あたりも考えられます。

**宮本：**ハナム省はハノイから通勤している駐在員が多いイメージですね。しかしながらハナム省に住めるようになってくると、そこから通える近隣省、今までハノイから通勤できなかったところが準郊外工業団地ということになってくるのかなと思います。ハナム省はハノイから距離があるものの、高速道路のおかげでハノイから通勤ができる。また、ベトナム国内で税制優遇が最も恩恵のある4免9減（4年

間法人税0%。その後9年間も半減）や、通常土地所有権が50年であることにに対し、70年の利用権が与えられていることから、多くの日系企業が進出を果たしました。北部ですと、やはりハイフォンに住んで、そこから南北の近隣省（クアンニン省など）へ通勤することが可能ですね。

**比良井所長：**クアンニン省と聞くと、あまり馴染みがない方もいるかと思いますが、観光面での注目も高く、ユネスコ世界自然遺産に認定されたハロン湾を擁するエリアです。これから益々の発展が期待されるエリアのひとつです。アマタシティ・ハロン工業団地やビグラセラ社のドンマイ工業団地等もあります。また、ベトナム国内で唯一中国との国境を有しており、物流拠点としての注目度も高いと言えます。ちなみに中部のクアンガイ省はいかがでしょうか。準郊外工業団地として注目を集めるに至りますか？

**宮本：**ベトナム中部のリゾート地として知られているダナンから、高速道路で約90分南下したエリアですので、当社で考える準郊外工業団地のエリアのひとつです。更にダナンより北上したフエ省に行くと、サイゴンチャンマイ工業団地など、注目の工業団地がいくつかございます。また、今後フエにもAEONの出店が決まっているようなので、邦人にとっては住みやすいエリアになる可能性がありますね。ところで、首都のハノイや経済都市であるホーチミン市は顕著であります。地方や郊外における経済発展や各種インフラ整備等も確実に進んでいると思いますが、JETROとしてこのような現状をどのように見えていますか？

**比良井所長：**インフラ整備は確実に進んでますが、そのスピードは決して早いものではありません。現時点においては、まだまだ所要時間が渋滞や冠水などで不確実であったり、道路状況も不安定なこともあります。国際的な感覚でいくと、ある地点からある地点に移動する際の時間がもう少し読めるようになって欲しいというのがありますね。以前のJETROの調査結果になりますが、中国やタイと比較した時に、ベトナムは断然インフラ面が弱い。インフラが大問題と感じる人は減少傾向ですが、まだまだ整備が必要であると言えます。

**宮本：**海外直接投資（FDI）より雇用の創出、技術移転などが期待できることから、ベトナムの地方都市や郊外エリアでは積極的な受け入れを行っているようにも見受けられますが、ここ数年どのような事が起きているのでしょうか。事例があれば教えてください。



東急グループの開発SORA GARDEN IIIにて撮影

**比良井所長：**かねてよりベトナムの各地方省間では投資誘致を競い合うというのが特徴です。例えばベトナム各省・市競争力指数で何位だったか、投資額がいくらだったかというランキングで競っています。各省で外国からの地方投資誘致に非常に熱心です。新型コロナウイルス流行でその波が一瞬落ち着いたところはありましたが、今年の3~4月でいくつかの投資誘致が行われていて、ホーチミン市のクチ県の投資誘致促進会議にフック国家主席が列席していたり、各地方省が投資誘致を競い合い、それを中央政府がサポートするという構造ができてきています。例えばJETROのサプライチェーン多元化の設備補助への募集を見ると、1回目は30件中15件がベトナム、2回目も30件中15件ベトナムということからも、既にベトナムに進出している企業が、投資誘致をしている地方で第二、第三の創業ということが見受けられます。

**宮本：**今後は特にホーチミン市からアクセスのよい土地では、土地代や人件費の高騰により利益の確保が難しくなることが予想されます。せっかくベトナムに進出しても経済的なメリットが生まれにくいという現状を打破するために、地方や郊外に拠点を作るというのは最善策のひとつと言えるのでしょうか？

**比良井所長：**事業ごとに戦略があるので、一概に準郊外工業団地とも言えないところがあります。例えばある企業は、港があることを重視してブンタウに進出。ある企業は質の高い人材に着目してサイゴンハイテクパークに進出するなど、何をプライオリティにするかということによって、各企業が選択をしていくでしょう。ひとつの大きな流れとして、なぜベトナム進出なのか、何がベトナム進出のメリットなのか、という質問に対して、これまでは人件費、人材が豊富で安価で優秀ということが評価されていましたが、最近では、成長性、市場規模が評価されています。製造業と非製造業で分けると、製造業のマーケットを評価している人の割合が増えています。要は輸出だけではなく、ベトナム国内への販売も評価されています。

**宮本：**投資するメリットも時代の流れとともに変わっていくということですね。

とが発表されました。ピンフック省にはタイ大手財閥チャロン・ボカパン（CP）グループの食肉加工企業やトルコ企業の乳児用のおむつ工場が進出しています。従来の日本や韓国企業だけではなく、様々な国の企業がベトナムの郊外に進出しています。彼らの評価スコープの中にVSIP3やピンフック省が入ってきているが、まだそこに日系企業は存在しないということはどう見るかですね。今後進出を検討している日系企業は視野に入れても良いのではないかと思います。一昔前は、日系企業がベトナムに進出する際には、あまり冒険せずに堅実に日系工業団地に入居するという感じでしたが、近年ではフェーズが変わり、今はそれだけではなくなっています。初めて海外進出する日系企業は、もしかしたら日系の運営するレンタル工業団地の方が安心だとは思いますが、海外展開に慣れているような企業であれば、ホーチミン市から遠くまで今までは選択肢に入らなかったようなエリアの工業団地も選択肢になると思います。また、今後はドンナイ省など東側も開発が進む動きも見受けられ、ロンタイン国際空港が完成すれば、ドンナイ省に隣接するバリアブンタウ省も日系企業の数こそ少ないですが、益々注目の集まるエリアとなるでしょう。

**宮本：**そうですね。ピンズン省の開発が更に加速すれば、当地に住んで、そこから北のエリアへの広がりがありそうですね。

**比良井所長：**ロンアン省から先も潜在性が高いエリアになる可能性があります。個人的にはもっと以遠を見てほしいと思います。なぜなら私自身もベトナムに来て、自分の思い描いていた地方のイメージと実際の姿が全然違うことに愕然としました。カントー市などはメコンデルタの中心と言われるだけあって想像以上に発展しています。しかし同時にリスクも考慮すると、地方でのリクルート活動です。どのような人材が集められるのか。特に初めての海外進出の場合は、採用活動が思うように進まないリスクもあります。しかし、なぜこの省に進出を決めたのか聞くと、たまたま、従業員の中にその省の出身者がいた、ということもよくある話であり、人との縁が思わぬ方向に導かれることも多々あります。色々なリサーチや情報収集も大事ですが、アフターコロナの渡航が可能となった今、ぜひご自身の目で現場を視察して欲しいと思います。様々な条件やデータについては、JETROホーチミン事務所の調査データを参考にさせていただき、ベトナムへの投資の一助になれば幸いです。

**比良井所長：**南部であればピンズン省のベトナム・シンガポール工業団地3（VSIP3）、ピンフック省は注目のエリアです。VSIP1からVSIP2、VSIP3と、どんどん郊外に向かって開発されていくので、日系企業にとっては進出のハードルが高くなる印象があります。しかし実際には、VSIP3の最初の入居企業としてデンマークの玩具大手レゴが入居するこ