

ベトナム社会主義共和国
第2バ・ティエン工業団地日系中小
企業向けレンタル工場整備運営事業
準備調査（PPPインフラ事業）

ファイナルレポート

平成27年3月
(2015年)

独立行政法人
国際協力機構（JICA）

大 新 東 株 式 会 社
伊藤忠ロジスティクス株式会社
株式会社 Inter Act
株式会社 エー・ディー・ワークス
パシフィックコンサルタンツ株式会社

民連
JR（先）
15-026

ベトナム国
ヴィン・フック省

ベトナム社会主義共和国
第2バ・ティエン工業団地日系中小
企業向けレンタル工場整備運営事業
準備調査（PPPインフラ事業）

ファイナルレポート

平成27年3月
(2015年)

独立行政法人
国際協力機構 (JICA)

大 新 東 株 式 会 社
伊藤忠ロジスティクス株式会社
株式会社 Inter Act
株式会社 エー・ディー・ワークス
パシフィックコンサルタンツ株式会社

目 次

第1章 はじめに	1-1
1.1 調査の背景.....	1-1
1.2 調査の目的.....	1-1
1.3 調査対象地域.....	1-2
1.4 提案する事業の概要.....	1-3
1.4.1 事業予定地.....	1-3
1.4.2 検討するインフラ事業の概要.....	1-3
1.4.3 事業計画.....	1-3
1.4.4 事業の先導性.....	1-6
1.4.5 事業リスク.....	1-7
1.4.6 環境・社会配慮に係る留意事項.....	1-9
1.5 調査実施体制.....	1-10
1.6 調査工程.....	1-10
第2章 当該事業の必要性と背景の確認	2-1
2.1 「ベ」国の社会経済状況.....	2-1
2.1.1 「ベ」国全体の社会経済状況.....	2-1
2.1.2 ヴィン・フック省の社会経済状況.....	2-2
2.2 産業動向の現状と課題及び政府の整備計画.....	2-3
2.2.1 「ベ」国における工業団地事業の状況と課題.....	2-3
2.2.2 「ベ」国における裾野産業全般・レンタル工場事業含む中小企業育成の状況と課題... ..	2-4
2.2.3 「ベ」国の政府の工業団地整備計画・方針.....	2-5
2.2.4 ヴィン・フック省の工業団地整備計画（ヴィン・フック省工業団地開発基本計画）... ..	2-5
2.3 当該事業の周辺の自然条件.....	2-17
2.3.1 地形・地質.....	2-17
2.3.2 気象.....	2-17
2.3.3 自然環境.....	2-17
2.4 進行中及び将来の交通インフラ整備状況.....	2-17
2.4.1 対象用地周辺の交通インフラ.....	2-17
2.4.2 ヴィン・フック省及び近隣のインフラ整備状況及び今後の交通インフラ整備計画... ..	2-19
2.5 本事業の必要性、事業目的.....	2-20
第3章 「ベ」国の関連法制度調査	3-1
3.1 レンタル工場事業実施に関する事業関連法制度の確認.....	3-1
3.1.1 関連法制度.....	3-1
3.1.2 投資分野.....	3-2
3.1.3 投資証明書発行手続き.....	3-2
3.1.4 法人税法の改正.....	3-4

3.1.5	労働法の改正	3-4
3.2	FDI の動向及び法規制	3-5
3.2.1	会社設立に関する規制.....	3-5
3.2.2	外貨管理に関する規制.....	3-8
3.2.3	不動産に関する規制	3-11
3.3	本事業に適用可能な優遇措置の確認.....	3-14
3.4	本事業への影響・対応策等の検討.....	3-16
第4章 類似事例調査及び市場調査		4-1
4.1	「ベ」国内の類似事例調査.....	4-1
4.1.1	類似事例調査の方法及び対象.....	4-1
4.1.2	類似工業団地の概要	4-2
4.1.3	総括	4-9
4.1.4	「ベ」国北部におけるレンタル工場の分析.....	4-13
4.2	周辺国における類似事例調査・比較分析.....	4-30
4.2.1	類似事例調査の方法及び対象.....	4-30
4.2.2	類似工業団地の概要	4-31
4.2.3	「ベ」国との比較分析.....	4-39
4.3	日系中小企業・主要地方銀行へのニーズ等の市場調査.....	4-39
4.3.1	日系中小企業へのニーズ等の市場調査.....	4-39
4.3.2	主要地方銀行へのニーズ等の市場調査.....	4-44
第5章 事業コンセプトの策定		5-1
5.1	課題の分析.....	5-1
5.1.1	課題（中小企業）	5-1
5.1.2	課題（コンソーシアム構成企業）	5-1
5.2	SWOT 分析	5-2
5.3	事業コンセプト.....	5-3
5.3.1	事業コンセプト	5-3
5.3.2	ターゲット業種・分野.....	5-4
5.3.3	提供サービス	5-4
5.4	本事業の先導性.....	5-5
5.4.1	自治体と連携した日系企業進出支援事業.....	5-5
5.4.2	「ベ」国北西部におけるレンタル工場専業事業.....	5-5
第6章 需要予測		6-1
6.1	日系企業の「ベ」国投資状況概観.....	6-1
6.2	今後見込まれる日系企業新規投資のパターン.....	6-5
6.2.1	日系企業新規投資タイプ.....	6-5
6.2.2	投資タイプ別日系企業進出の考察.....	6-6
6.3	他機関等による中小企業進出支援との連携.....	6-9
6.3.1	他機関等との連携に関する概況.....	6-9
6.3.2	各機関との検討状況	6-10
6.4	需要見込み（目標誘致企業数）	6-13
6.4.1	需要見込み（目標誘致企業数）の概要.....	6-13

6.4.2	対「ベ」国日系投資件数から見た需要見込み.....	6-14
6.4.3	ヴィン・フック省投資目標金額から見た需要見込み.....	6-15
6.4.4	他機関等による中小企業進出支援との連携を見据えた需要見込み.....	6-17
6.5	反中デモの影響及び今後の見通し.....	6-18
6.5.1	現地進出企業に与えた影響及び現在の状況.....	6-18
6.5.2	進出検討企業に与えた影響及び今後の見通し.....	6-18
第7章 施設の概略設計とコスト積算.....		7-1
7.1	設計条件の設定.....	7-1
7.1.1	敷地条件.....	7-1
7.1.2	設計条件.....	7-6
7.2	概略設計（配置計画、平面計画、断面計画、設備計画等）.....	7-10
7.2.1	レンタル工場の概略設計.....	7-10
7.2.2	全体配置計画.....	7-15
7.3	施工計画の策定.....	7-17
7.3.1	施工計画について.....	7-17
7.3.2	段階的施工計画について.....	7-17
7.4	概算整備費の算出.....	7-18
7.4.1	概算見積の前提条件.....	7-18
7.4.2	概算見積の条件設定.....	7-18
7.4.3	概算見積の算出.....	7-18
第8章 施設の維持管理計画とコスト積算.....		8-1
8.1	維持管理計画の策定.....	8-1
8.1.1	維持管理業務の想定.....	8-1
8.1.2	維持管理業務の区分.....	8-1
8.2	概算維持管理費の算出.....	8-2
8.2.1	維持・管理費の想定.....	8-2
8.2.2	維持・管理費の算出.....	8-2
8.3	概算修繕・更新費の算出.....	8-2
8.3.1	修繕・更新周期の想定.....	8-2
8.3.2	修繕・更新費の算出.....	8-3
8.3.3	更新周期からみる建設費に対する修繕更新費の割合.....	8-3
第9章 運営計画（提供サービス）とコスト積算.....		9-1
9.1	提供サービスの検討.....	9-1
9.1.1	進出支援サービス（許認可・諸手続きサービス）.....	9-1
9.1.2	進出後の運営支援サービス.....	9-4
9.1.3	食事サービス.....	9-6
9.1.4	車輛サービス.....	9-10
9.1.5	IT サービス.....	9-12
9.1.6	物流サービス.....	9-20
9.1.7	保険サービス.....	9-23
9.1.8	物流金融.....	9-26
9.2	日系中小企業のタイアップ先候補となる現地企業状況.....	9-29
9.2.1	ビジネスマッチングに関する現況の把握.....	9-29

9.2.2	ビジネスマッチングに関する分析.....	9-29
9.2.3	本レンタル工場での対応.....	9-30
9.3	マーケティング・販促策の検討.....	9-30
9.4	邦人職員向けのニーズ充足策の検討.....	9-31
9.4.1	ハノイサービス付住宅マーケットの概況.....	9-31
9.4.2	ヴィン・フック省サービス付住宅マーケットの概況.....	9-38
9.4.3	第2バ・ティエン工業団地隣接型サービスアパート開発の検討.....	9-41
9.5	概算運営費の算出.....	9-44
第10章 環境・社会配慮に関する検討.....		10-1
10.1	承認済みの環境アセスメント報告書のレビュー.....	10-1
10.1.1	承認済みの環境アセスメント報告書のレビュー方針.....	10-1
10.1.2	本事業にかかる環境影響調査結果詳細.....	10-2
10.2	非自発的用地取得実施状況確認調査.....	10-50
10.2.1	非自発的用地取得実施状況調査結果.....	10-50
10.2.2	非自発的用地取得実施状況確認調査と JICA 環境ガイドラインとの乖離.....	10-71
第11章 事業計画の検討.....		11-1
11.1	運営・維持管理体制の検討.....	11-1
11.1.1	サービス提供の形態.....	11-1
11.1.2	サービス提供料金と SPC の収入の考え方.....	11-2
11.2	各構成員の役割分担の検討.....	11-3
11.3	運用・効果指標の設定.....	11-3
11.4	事業実施スケジュール策定（許認可等含む）.....	11-3
11.4.1	SPC の設立、許認可の取得.....	11-3
11.4.2	段階整備計画.....	11-3
11.5	事業実施体制の検討.....	11-6
11.5.1	先行事例に見る事業実施体制.....	11-6
11.5.2	本事業における事業実施体制.....	11-7
11.5.3	自治体との連携について.....	11-9
11.6	調達パッケージの提案.....	11-10
第12章 リスク分析.....		12-1
12.1	事業リスクの抽出・問題点.....	12-1
12.2	自然危険.....	12-12
12.3	リスクヘッジ手段・セキュリティパッケージの検討.....	12-15
12.3.1	リスクヘッジ手段.....	12-15
12.3.2	セキュリティパッケージ案.....	12-17
第13章 資金調達計画.....		13-1
13.1	ステークホルダー分析.....	13-1
13.1.1	ステークホルダーの概要.....	13-1
13.1.2	工業団地の運営・維持管理能力.....	13-6
13.2	VINA CPK との協議・調整.....	13-6

13.2.1	Vina CPK との協議・調整の結果	13-6
13.2.2	株主間協定書の主要条件のタームシート（案）	13-7
13.3	「ベ」国金融機関との調整	13-7
13.3.1	「ベ」国金融機関との調整結果	13-7
13.3.2	融資契約に関する主要条件のタームシート（案）	13-7
第 14 章	経済・財務分析	14-1
14.1	前提条件の整理	14-1
14.2	民間部門の財務分析	14-3
14.3	事業全体の経済分析	14-4
14.3.1	EIRR 分析	14-4
14.3.2	雇用創出効果	14-8
第 15 章	事業性総合評価	15-1
15.1	本調査のまとめ	15-1
15.2	今後の検討課題	15-2

添付資料

添付資料 A 代替案の検討

添付資料 B 環境チェックリスト（案）

図リスト

ページ

図 1-1	調査対象国・地域位置図	1-2
図 1-2	第 2 バ・ティエン工業団地内 事業対象用地	1-3
図 1-3	事業スキーム	1-4
図 2-1	「社会経済開発戦略 2011-2020」における優先取り組み項目	2-1
図 2-2	「ベ」国の経済指標の推移	2-2
図 2-3	対象用地周辺の交通インフラ	2-18
図 3-1	投資規模が 3,000 億 VND 以上で条件付投資分野の場合の申請書類	3-3
図 3-2	許容される海外送金	3-10
図 3-3	外貨取扱いが認められる主なケース	3-11
図 3-4	土地利用権の種類	3-12
図 4-1	住友タンロン工業団地マスタープラン	4-3
図 4-2	野村ハイフォン工業団地マスタープラン	4-4
図 4-3	アマタベトナム工業団地マスタープラン	4-5
図 4-4	ロテコ工業団地マスタープラン	4-6
図 4-5	ロンドゥック工業団地マスタープラン	4-7
図 4-6	絆レンタル工場全体図	4-8
図 4-7	ロンハウ工業団地マスタープラン	4-9
図 4-8	「ベ」国北部レンタル工場の立地状況(上表 4-2 番号と対応)	4-14
図 4-9	ハノイ市中心部との距離の分布	図 4-10
図 4-10	ハイフォン港との距離の分布	4-15
図 4-11	ノイバイ空港との距離の分布	4-16
図 4-12	賃料の分布	図 4-13
図 4-13	管理費の分布	4-17
図 4-14	保証金 g(賃貸料 g 月分)の分布	図 4-15
図 4-15	賃貸料支払頻度 n(n 月毎)の分布	4-18
図 4-16	最短契約年数の分布	4-19
図 4-17	水道料金の分布	図 4-18
図 4-18	排水処理費用の分布	4-20
図 4-19	延床面積の分布	図 4-20
図 4-20	最低貸出面積の分布	4-22
図 4-21	床耐荷重の分布	図 4-22
図 4-22	給水量の分布	4-23
図 4-23	排水処理量の分布	4-23
図 4-24	フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD	4-27
図 4-25	ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., LTD	4-28
図 4-26	ドンヴァン II 工業団地日系企業配置	4-29
図 4-27	アマタナコン工業団地マスタープラン	4-32
図 4-28	カラワン工業団地マスタープラン	4-33
図 4-29	スルヤチプタ工業団地マスタープラン	4-34
図 4-30	インド大成工業団地マスタープラン	4-35
図 4-31	アンケートに回答した企業の業種・形態	4-40
図 6-1	日本からの対ベトナム直接投資(拡張は含まない)	6-1

図 6-2	対ベトナム 日本からの省別投資件数 (2013 年 1~11 月)	6-3
図 6-3	日系企業の原材料・部品の調達先	6-6
図 6-4	日系企業の現地調達先の内訳	6-7
図 6-5	「海外拠点・機能の再編を、今後 2~3 年以内に行う予定」の企業の移管先	6-8
図 6-6	「海外拠点・機能の再編を、今後 2~3 年以内に行う予定」の企業の移管元×移管先	6-8
図 6-7	マクロな視点 (対「ベ」国日系投資件数) からの需要予測フロー	6-14
図 6-8	マクロな視点 (ヴィン・フック省投資目標金額) からの需要予測フロー	6-16
図 7-1	第 2 バ・ティエン工業団地基本計画: マスタープラン	7-1
図 7-2	第 2 バ・ティエン工業団地	7-2
図 7-3	フェーズ 2 の計画概要	7-5
図 7-4	レンタル工場のタイプ	7-10
図 7-5	概略設計: 建物仕様	7-12
図 7-6	概略設計: アパートメント型	7-13
図 7-7	概略設計: アパートメント型 (部分詳細)	7-13
図 7-8	概略設計: 2 in 1 型	7-14
図 7-9	概略設計: 1 棟建て型	7-14
図 7-10	全体配置計画	7-15
図 7-11	建設工程表	7-17
図 7-12	見積比較表	7-18
図 9-1	進出支援サービスの実施体制	9-3
図 9-2	進出後の運営支援サービスの提供パターン	9-5
図 9-3	給食サービスの実施体制	9-8
図 9-4	IT サービスの検討対象イメージ	9-12
図 9-5	IT サービスの実施体制	9-16
図 9-6	物流サービスの実施体制	9-22
図 9-7	保険サービスの実施体制	9-25
図 9-8	海外輸出時商物金流一体型サプライチェーンのスキーム案	9-26
図 9-9	供給数の推移	9-31
図 9-10	エリア分析	9-32
図 9-11	賃料の推移	9-32
図 9-12	タイプ別ユニット数内訳	9-33
図 9-13	SPC への投資スキーム	9-41
図 9-14	SPC の組織図と従業員数	9-42
図 10-1	タムダオ国立公園の位置	10-4
図 10-2	「ベ」国環境総局 (VEA) の組織構成	10-8
図 10-3	モニタリング実施体制 (案)	10-40
図 10-4	モニタリングの実施体制	10-47
図 11-1	運営・維持管理体制	11-1
図 11-2	レンタル工場の運営体制のパターン	11-6
図 11-3	本事業における事業実施体制	11-7

図 11-4	関西裾野産業支援モデル事業によるモデル事業の体制	11-9
図 13-1	VNI の仕組み	13-3
図 13-2	第 2 バ・ティエン工業団地の出資構成	13-5
図 13-3	事業スキーム	13-6
図 14-1	EIRR 分析のフロー	14-4

表リスト

ページ

表 1-1	サービス提供の形態	1-4
表 1-2	整備区画数	1-5
表 1-3	開発スケジュール及び開発面積	1-5
表 1-4	需要見込み（目標誘致企業数）	1-6
表 1-5	資金調達計画	1-6
表 1-6	事業リスク及びリスクヘッジ手段	1-7
表 1-7	調査団員リスト	1-10
表 2-1	ヴィン・フック省内の職業訓練校のレベル別校数	2-3
表 2-2	ヴィン・フック省に対する FDI の状況	2-3
表 2-3	「ベ」国北部の工業団地及びレンタル工場数	2-4
表 2-4	ヴィン・フック省の工業団地一覧	2-6
表 2-5	各工業団地で働く労働者数の内訳	2-7
表 2-6	各工業団地で働く労働者数の通勤距離及び時間	2-7
表 2-7	キム・ホア工業団地	2-8
表 2-8	ビン・スエン工業団地	2-9
表 2-9	第 2 ビン・スエン工業団地	2-10
表 2-10	バ・ティエン工業団地	2-11
表 2-11	第 2 バ・ティエン工業団地	2-12
表 2-12	カイ・クアン工業団地	2-13
表 2-13	フック・イエン工業団地	2-14
表 2-14	ナム・ビン・スエン工業団地	2-14
表 2-15	ソン・ロイ工業団地	2-14
表 2-16	チャン・フン工業団地	2-15
表 2-17	第 1 タム・ズオン工業団地	2-15
表 2-18	第 2 ラップ・タック工業団地	2-15
表 2-19	その他の工業団地	2-16
表 3-1	関連法制度	3-1
表 3-2	投資分野	3-2
表 3-3	投資証明書の発行機関と申請受理機関	3-2
表 3-4	登録案件と審査案件	3-3
表 3-5	「ベ」国における最低賃金	3-4
表 3-6	会社形態の特徴	3-5
表 3-7	WTO 公約と外資の出資規制	3-6
表 3-8	法定資本が必要となる投資分野	3-8
表 3-9	資本取引と経常取引の越境取引に関する規制	3-8
表 3-10	資金調達に関する規制	3-9

表 3-11	「ベ」国への投資に関する優遇措置	3-14
表 3-12	ヴィン・フック省による優遇措置	3-15
表 4-1	「ベ」国の類似事例一覧	4-11
表 4-2	「ベ」国北部レンタル工場一覧	4-13
表 4-3	各レンタル工場とハノイ市中心部・ハイフォン港・ノイバイ空港との距離	4-14
表 4-4	各レンタル工場の賃貸料、管理費	4-16
表 4-5	各レンタル工場の保証金、賃貸料支払頻度、最短契約年数	4-18
表 4-6	各レンタル工場の水道料金、排水処理費用	4-20
表 4-7	各レンタル工場の延床面積、最低貸出面積	4-21
表 4-8	各レンタル工場の床耐荷重、給水量、排水処理量	4-22
表 4-9	各レンタル工場の業種制限、問い合わせにおける日本語・英語対応の可否	4-24
表 4-10	日系企業入居数、入居率	4-25
表 4-11	周辺国の類似事例一覧	4-37
表 4-12	「ベ」国と周辺国の工業団地比較	4-39
表 4-13	セミナーの概要とアンケートの実施	4-39
表 4-14	アンケート結果	4-41
表 4-15	中小企業の海外進出理由	4-43
表 4-16	中小企業のレンタル工場の利用目的	4-43
表 4-17	進出希望企業のパターンと提供床面積	4-44
表 4-18	対象とした主要地方銀行	4-44
表 5-1	SWOT 分析表	5-2
表 5-2	区画タイプと 1 区画面積	5-4
表 6-1	対ベトナム 国別投資金額（2013 年 1～11 月）	6-2
表 6-2	対ベトナム 日本からの業種別・省別投資件数（2013 年 1～11 月）	6-2
表 6-3	アジア進出日系企業の大企業・中小企業の割合	6-3
表 6-4	「ベ」国への日系企業の新規投資パターン	6-5
表 6-5	他機関等との連携（案）	6-9
表 6-6	自治体との連携に係る協議状況	6-10
表 6-7	金融機関との連携に係る協議状況	6-10
表 6-8	大手企業等との連携に係る協議状況	6-11
表 6-9	「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との連携に係る協議状況	6-12
表 6-10	需要見込み（目標誘致企業数）	6-13
表 6-11	他機関等による中小企業進出支援との連携を見据えた需要見込み	6-17
表 6-12	2017 年から 2024 年までの誘致企業数	6-17
表 7-1	第 2 バ・ティエン工業団地基本計画：土地使用計画	7-2
表 7-2	工場団地のユーティリティ整備状況	7-3
表 7-3	建築関連の許認可について	7-6
表 7-4	許認可にともなう主な設計条件	7-7
表 7-5	レンタル工場の設計における条件の想定	7-11
表 7-6	モデル区画の計画	7-16

表 8-1	維持管理計画の策定方針	8-1
表 8-2	維持管理業務の区分	8-1
表 8-3	更新周期 (年)	8-2
表 9-1	進出支援サービスの主なメニュー	9-1
表 9-2	進出支援サービスの提供価格の比較結果	9-2
表 9-3	進出後の運営支援サービスの主なメニュー	9-4
表 9-4	進出後の運営支援サービスの提供価格の比較	9-5
表 9-5	給食サービスの月額売上	9-9
表 9-6	車輻サービスの想定	9-10
表 9-7	日越の車輻サービスの違い	9-11
表 9-8	企業形態の違いによる価格一覧表	9-11
表 9-9	情報システムの構成要素	9-13
表 9-10	IT サービスのニーズ及びヒアリング結果概要	9-13
表 9-11	IT サービスメニュー・内容及び対応するニーズ	9-14
表 9-12	テナント数の想定	9-17
表 9-13	IT サービス需要の想定 (事業シミュレーション用)	9-19
表 9-14	想定される物流サービス	9-20
表 9-15	想定される輸送モード等	9-21
表 9-16	必要になると考えられる保険	9-24
表 9-17	現地日系保険会社	9-24
表 9-18	物品販売に付 外国契約者税 課税対象取引とみなし税	9-28
表 9-19	ビジネスマッチングに関するヒアリング調査の結果	9-29
表 9-20	他機関等との連携 (案) (再掲)	9-30
表 9-21	賃料分析	9-33
表 9-22	提供されているサービス分析	9-34
表 9-23	賃料分析～デベロッパーのリースバック案件、家具及びサービス付	9-36
表 9-24	賃料分析～投資家の直接賃貸案件～	9-36
表 9-25	小規模サービスアパート	9-37
表 9-26	ヴィン・フック省の完成住宅プロジェクト	9-38
表 9-27	主なホテルのグレード・付帯施設・ルームレート	9-40
表 9-28	概算運営費の取りまとめ	9-44
表 10-1	EIA 報告書の構成	10-1
表 10-2	ベースとなる環境社会の状況	10-2
表 10-3	本事業対象地に特化した情報	10-3
表 10-4	自然保護地域の特徴	10-4
表 10-5	「ベ」国の環境社会配慮制度の概要	10-5
表 10-6	環境社会配慮に関わる概要	10-6
表 10-7	本事業に際して必要な環境社会配慮関連許認可の状況	10-7
表 10-8	環境社会配慮管轄機関及びその他関連機関の概要	10-8
表 10-9	JICA 環境ガイドライン・世界銀行セーフガードポリシーと「ベ」国 EIA 関連法との比較	

10-9

表 10-10	スコーピングの結果	10-11
表 10-11	スコーピング結果に基づく調査計画	10-14
表 10-12	環境社会配慮調査結果	10-17
表 10-13	影響評価	10-22
表 10-14	緩和策の検討と環境管理計画（案）	10-26
表 10-15	モニタリング計画（案）	10-36
表 10-16	モニタリングフォーム	10-41
表 10-17	地表水の水質モニタリングフォーム	10-42
表 10-18	排水の水質モニタリングフォーム	10-42
表 10-19	周辺地域の大气（騒音）モニタリングフォーム	10-43
表 10-20	作業域内の大气（騒音）モニタリングフォーム	10-43
表 10-21	施工業者への追加項目に対するモニタリングフォーム(案)	10-43
表 10-22	供用時のモニタリングフォーム（案）	10-44
表 10-23	ステークホルダー協議実施体制	10-47
表 10-24	本事業対象地における人口センサス（影響を受ける人の数）	10-51
表 10-25	土地の用途	10-51
表 10-26	用地取得対象の土地に含まれる建物	10-52
表 10-27	建物の種類等	10-52
表 10-28	家計・生活調査	10-52
表 10-29	JICA の住民移転に関わるガイドラインと「ベ」国法制度の比較	10-58
表 10-30	損失資産の補償及び生活再建対策の受給条件	10-64
表 10-31	エンタイトルメント・マトリックス	10-66
表 10-32	苦情処理メカニズム	10-68
表 10-33	住民移転責任機関の組織体制	10-69
表 10-34	損失資産の補償支払いスケジュール	10-69
表 10-35	モニタリング実施機関	10-70
表 10-36	情報入手先一覧	10-72
表 11-1	サービス提供の形態	11-1
表 11-2	「ベ」国北部類似レンタル工場の賃料・管理費と本事業での設定	11-2
表 11-3	付帯サービス提供料金（案）	11-2
表 11-4	運用・効果指標	11-3
表 11-5	整備区画数	11-4
表 11-6	事業実施スケジュール	11-5
表 11-7	調達パッケージの提案	11-10
表 12-1	リスクの種類と問題点	12-1
表 12-2	各自然危険の危険度の分析	12-12
表 12-3	評価内訳ならびに対象地点における予想危険（赤字コメント及び色掛け部分）	12-13
表 12-4	事業リスク及びリスクヘッジ手段	12-15
表 12-5	セキュリティパッケージ案	12-17

表 13-1	VinaCapital が上場している 3 つのファンド	13-1
表 13-2	VNI の概要	13-2
表 13-3	VNI の主要株主 (2014 年 6 月 26 日時点)	13-2
表 13-4	VNI の管理の状況	13-3
表 13-5	VNI の経営財務指標 1 (直近 3 年) (単位: USD'000)	13-4
表 13-6	VNI の経営財務指標 2 (直近 3 年)	13-5
表 13-7	第 2 バ・ティエン工業団地に関する情報	13-6
表 14-1	開発スケジュール及び開発面積	14-1
表 14-2	運営期間	14-2
表 14-3	資金調達	14-2
表 14-4	営業収入 (事業期間累計)	14-2
表 14-5	税金	14-3
表 14-6	インフレ率	14-3
表 14-7	本邦中小企業の売上高に対する付加価値額の比率 (年額)	14-4
表 14-8	「ベ」国北部進出済の日系中小企業の付加価値額 (年額)	14-5
表 14-9	本事業における付加価値額推定の前提条件	14-5
表 14-10	2016 年から 2022 年までの付加価値額	14-6
表 14-11	総付加価値額と EIRR	14-7
表 14-12	雇用創出効果	14-8

略 語

略語	英語名	日本語名
AIM	Alternative Investment Market	ロンドン証券取引所に設けられた新興企業向け市場
ASEAN	Assosiation of South-East Asian Nations	東南アジア諸国連合
ADSL	Asymmetric Digital Subscriber Line	非対称デジタル加入者線
Ba Thien 2	Ba Thien 2 Industrial Park	第2バ・ティエン工業団地
BCC	Buisiness Co-operation Contract	事業協力契約
BOO	Build-Own-Operate	建設・所有・運営方式
BOT	Build-Operate-Transfer	建設・運営・譲渡方式
BT	Build-Transfer	建設・譲渡方式
BTO	Build-Transfer-Operate	建設・譲渡・運営方式
CIT	Corporate Income Tax	法人所得税
CPI	Customer Price Index	消費者物価指数
DONRE	Department of Natural Resources and Environment	ヴィン・フック省天然資源環境局
DSCR	Debt Service Coverage Ratio	デット・サービス・カバレッジ・レシオ
EIA	Environmental Impact Assessment	環境影響評価
EIRR	Economic Internal Rate of Return	経済的內部収益率
E-IRR	Equity-Internal Rate of Return	Equity IRR
EPE	Export Processing Enterprise	輸出加工企業
EXIM Bank	Vietnam Export Import Bank	ベトナム輸出入銀行
FDI	Foregin Direct Investment	外国直接投資
FIA	Foreign Investment Agency	「ベ」国計画投資省外国投資庁
FOB	Free on Board	FOB 業務
FS	Feasibility Study	事業化検討調査
GDP	Gross Domestic Product	国内総生産
IP	Industrial Park	工業団地
IPA Vinh Phuc	Vinh Phuc Investment Promotion Agency	ヴィン・フック省投資促進支援委員会
IPC	Investment Promotion Center	外国投資庁投資促進センター
IRR	Internal Rate of Return	内部収益率
IT	Information Technology	情報技術
IZMB	Industrial Zone Management Board	工業団地管理委員会
JBIC	Japan Bank for International Cooperation	株式会社国際協力銀行
JETRO	Japan External Trade Organization	独立行政法人日本貿易振興機構
JICA	Japan International Cooperation Agency	独立行政法人国際協力機構

略語	英語名	日本語名
JPY	Japanese Yen	日本円
LLCR	Loan Life Coverage Ratio	ローン・ライフ・カバレッジ・レシオ
Long An IP	Long An Industrial Services and Residential	ロンアン工業団地
MMI	Mercalli Intensity Scale	改正メルカリ震度階級
MONRE	Ministry of Natural Resources and Environment of the Socialist Republic of Vietnam	「ベ」国天然資源環境省
MPI	Ministry of Planning and Investment	「ベ」国計画投資省
NAV	Net Asset Value	総資産総額
NGO	Non-Governmental Organizations	非政府組織
NPV	Net Present Value	現在価値
ODA	Official Development Assistance	政府開発援助
PC	Personal Computer	パーソナルコンピュータ
P-IRR	Project-Internal Rate of Return	Project IRR
PPP	Private Public Partnership	官民連携
PSIF	Priavate Sector Investment Finance	海外投融資
SPC	Special Purpose Company	特別目的会社
USD	United States of America dollar	米ドル
VAT	Value-added Tax	付加価値税
VEA	Vietnam Environment Administration	ベトナム環境総局
Vietcombank	Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	ベトナム外商银行
VietinBank	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Insdusry and Trade	ベトナム商工銀行
Vina CPK	Vona CPK Limited Company	Vina CPK 株式会社
Vinh Phuc PC	Vinh Phuc People's committee	ヴィン・フック省人民委員会
VMI	Vendor Managed Inventory	ベンダー・マネージト・インベントリー方式
VND	Vietnamise Dong	ベトナムドン
VNI	Vietnam Infrastructure Limited	ベトナム・インフラストラクチャー・リミテッド
VNL	VinaLand Limited	ビナランド・リミテッド
VOF	VinaCapital Vietnam Opportunity Fund Limited	ビナキャピタル・ベトナム・オポチュニティ・ファンド・リミテッド
WHO	World Health Organization	世界保健機関
WTO	World Trade Organization	世界貿易機構

第1章 はじめに

1.1 調査の背景

ベトナム国（以下、「ベ」国という。）では、機械製造、電子・情報通信、自動車部品組立、紡績・縫製、皮革・履物、ハイテク開発事業等の裾野産業が発達しておらず、進出している日系企業の現地調達率は32.2%（2013年度）と低く留まっており、製品の原材料の多くを輸入に頼っている。コスト競争力向上のためには、現地調達比率を引き上げる必要があり、裾野産業の育成が課題となっている。

係る状況の中、2011年「ベ」国政府は「第9次社会経済開発5ヵ年計画（2011-2015）」の中で「2020年までに近代的な工業国を目指した基盤を作る」ことを国家目標として設定しており、また「裾野産業マスタープラン（2010-2020）」（首相決定 No.34/2007/QD-BCN）、同マスタープランの施行細則である「裾野産業発展政策について」（首相決定 No.12/2011/QD-TT）を策定し、経済開発を進めるために裾野産業を迅速に開発することとしている。

また、裾野産業の育成は、日越共同イニシアティブにおいて継続して取り組まれている重要項目の一つであり、2012年12月に評価が取りまとめられた第4フェーズにおいても、当国企業の育成だけでなく裾野産業を担う外資企業（主に日本企業）を誘致することも重要であるとの認識の下、外資企業の誘致のため、各種誘致策（税制面、コスト面、資金面）の実施、裾野産業用工業団地等の開発に対するガイドライン策定及び指導の実施等が行動計画として掲げられていた。同行動計画を踏まえて、裾野産業用工業団地開発に関するガイドラインの公布等が実施されたが、裾野産業には中小企業も多く含まれ、中小企業が必要とするような一区画の面積が比較的小規模な工業団地の開発は、大企業向けの一般的な工業団地開発に比べて採算性が低いこと等から進んでいないのが現状である。特に、首都ハノイ市近郊のヴィン・フック（Vinh Phuc）省では日系自動車メーカー等の進出が一定の進展をみせているものの、関連する中小企業が進出する中小企業向けレンタル工場が不足しており、当該中小企業向け工業団地開発が急務となっている。

なお、外資企業のうち特に中小企業にとっては、工場操業に際して必要となる許認可取得手続き等が進出に当たっての障壁となることが指摘されていることから、中小企業向けの工業団地の開発に当たっては、手続き等のソフト面の支援を併せて実施することが重要となってくる。

1.2 調査の目的

本調査では、①本事業の民間投資としての実施可能性を、民間投資環境の確認、需要予測調査、事業スコープの検討、財務分析、リスク分析、技術・環境社会配慮の検証と実施、政府支援案の作成、マーケットサウンディングなどを通じて検討し、最適な事業スキームを提案することと、②融資契約の主要条件のターム・シート（案）の作成及び、必要に応じて政府保証のターム・シート（案）の作成を行うことを目的とする。

1.3 調査対象地域

日系中小企業向けレンタル工場の事業予定地は、「ベ」国北部のヴィン・フック省内の工業団地の一つである第2バ・ティエン工業団地に位置する。

当工業団地は、ハノイ市内より 50km、アジアハイウェイ（ノイバイ～ラオカイ高速道路）より 6km、ノイバイ国際空港より 25km と主要な交通インフラへのアクセスがよい。ハイフォン港より 160km、カイラン港（クアンニン省）より 170km に位置している。

- 【国】 ベトナム社会主義共和国
- 【地域】 ヴィン・フック省 ビン・スエン (Binh Xuyen) 県
- 【対象サイト】 第2バ・ティエン工業団地内用地

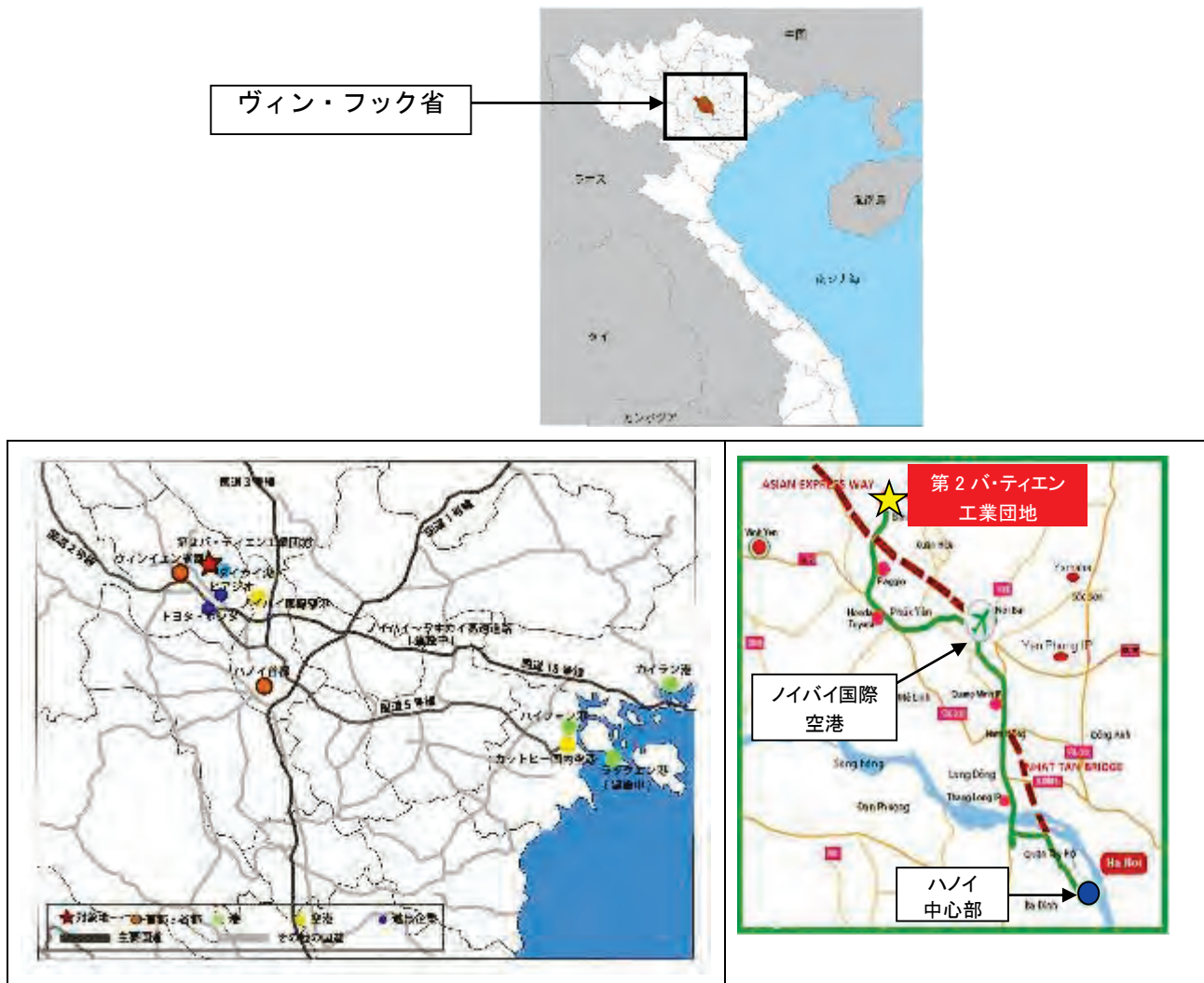


図 1-1 調査対象国・地域位置図

1.4 提案する事業の概要

1.4.1 事業予定地

事業予定地は、工業団地内の第2フェーズエリア（約48ha）である。現時点で概ねの土地造成と道路（RC舗装）、上水・排水主管等の場内インフラが整備済みである。また、本用地は、強固な地盤を有する上、海拔19mのため浸水被害等のない好条件の立地である。

現在までに工業団地全体で、計3社の工場が既に進出済みである。フェーズ1エリアの一角に日系企業Aと韓国系企業が、フェーズ2エリアの一角に日系企業Bがそれぞれ進出している。

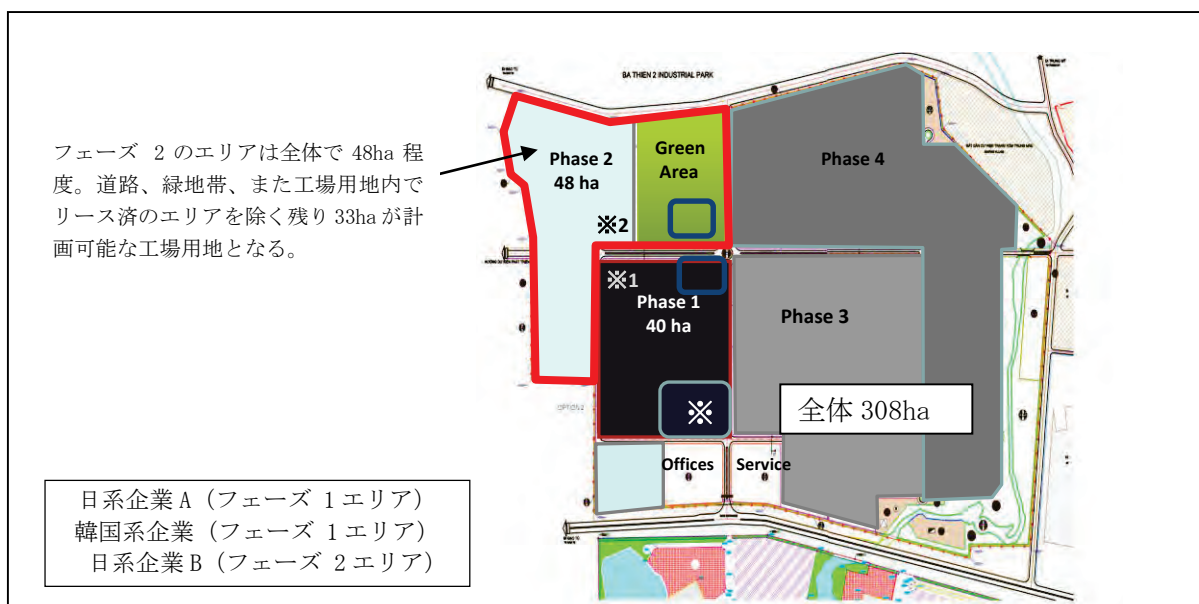


図 1-2 第2バ・ティエン工業団地内 事業対象用地

1.4.2 検討するインフラ事業の概要

事業予定地において、日系中小企業向けレンタル工場の設計、建設、維持管理、運営を行う事業である。また、日系中小企業を支援するため、許認可取得、進出後の運営支援、給食、車輛、IT、物流、保険、駐在員向け住宅等のサービスを入居企業向けにワンストップで提供することを計画している。

本事業では中小企業を主な対象としていることから、需要予測や市場調査結果を踏まえ、1ロットあたりの提供面積が約360㎡～540㎡程度のアパートメント型、1,000㎡程度の2in1型、2,000㎡程度以上の1棟型の3種類のレンタル工場を計画する。

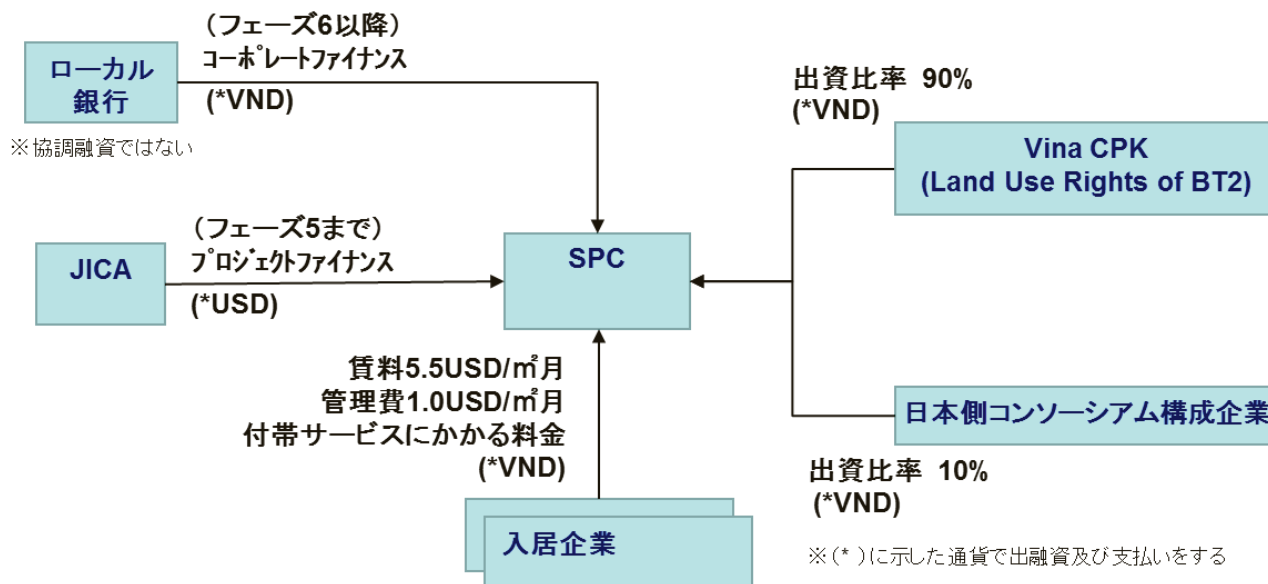
1.4.3 事業計画

(1) 事業スキーム

本事業のパートナー企業である Vina CPK 及び日本側コンソーシアム構成企業が共同で出資し、日系中小企業向けレンタル工場事業を実施する SPC を設立する。SPC は出資金及び借入れにより施設整備費用を調達する。出資比率は、Vina CPK が90%、日本側コンソーシアム構

成企業が10%とする。当初5年間の借入れはJICA海外投融資による直接融資、6年目以降の借入れは「ベ」国ローカル銀行からのコーポレートファイナンスによる。

供用開始後は、入居企業からの賃料、管理費及び付帯サービス収入によりSPCはレンタル工場事業を実施する。



(調査団作成)

図 1-3 事業スキーム

(2) 運営計画

SPCが入居企業に提供するサービスは、基本サービスと付帯サービスの2種類に分類される。基本サービスはレンタル工場の維持管理運営や進出支援サービスが対象となり、SPCが入居企業からの賃料・管理費収入により回収する。付帯サービスは運営支援、食事、車輛、IT、物流、保険、住宅、タイアップ先企業候補の紹介、ビジネスマッチング支援等が対象となる。入居企業が賃料・管理費とは別に各付帯サービスに応じた個別料金を付帯サービス提供企業に支払い、SPCは付帯サービス提供企業からの仲介手数料により回収する。

表 1-1 サービス提供の形態

	基本サービス		付帯サービス
入居企業の支払い	賃料・管理費	賃料・管理費	個別料金 (サービスにより異なる)
対象サービス	<ul style="list-style-type: none"> レンタル工場の維持管理・運営 共用施設の維持管理・運営 	<ul style="list-style-type: none"> 進出支援 ※建築許可取得、消防許可取得、環境影響評価支援で個別企業により異なる場合は別途有料 	<ul style="list-style-type: none"> 運営支援 タイアップ先企業候補の紹介、ビジネスマッチング支援 食事、車輛、IT、物流、保険 労働者確保支援 工業団地隣接型サービスアパート
サービス提供体制	A. SPCが入居企業に直接提供	B. SPCが専門会社に業務委託し、専門会社が入居企業に提供	C. SPCが入居企業に付帯サービス提供企業を紹介し、付帯サービス提供企業が入居企業に提供

(調査団作成)

また、本事業における構成員及び補強企業の役割分担を検討した。各サービスの詳細は第9章及び第11章を参照されたい。

(3) 事業実施スケジュール

SPC の設立は 2015 年度を予定する。SPC を設立後、SPC は日系中小企業向けレンタル工場の建設、運営に必要な許認可を取得し、2016 年度よりフェーズ 1 の建設を開始する。また、2017 年度 1 月よりフェーズ 1 の運営を開始し、運営終了は 2052 年とする。

フェーズ 1 約 2.0ha、フェーズ 2 約 1.0ha、フェーズ 3 からフェーズ 6 までは各約 1.5ha とし、2016 年度から 2021 年度までの 6 年間で、計約 9.0ha を開発する。フェーズ 7 以降は、フェーズ 6 までの需要、入居希望のニーズを踏まえた段階整備をするため、Vina CPK との協議や今後の進捗等を踏まえ、適宜判断していくものとするが、現時点では 2022 年度以降に約 18ha を開発する予定である。

表 1-2 整備区画数

期割	区画数	年度								
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022以降
投資準備		←→								
フェーズ1	14区画		←2ha→							
フェーズ2	8区画			←1ha→						
フェーズ3	22区画				←1.5ha→					
フェーズ4	22区画					←1.5ha→				
フェーズ5	22区画						←1.5ha→			
フェーズ6	22区画							←1.5ha→		
フェーズ7～	-								←18ha→	

(調査団作成)

表 1-3 開発スケジュール及び開発面積

項目	建設開始	供用開始	土地面積	建物面積
フェーズ1	2016年	2017年1月	20,000 m ²	10,438 m ² (内管理棟 500 m ²)
フェーズ2	2017年	2018年1月	11,820 m ²	6,182 m ²
フェーズ3	2018年	2019年1月	15,410 m ²	8,060 m ²
フェーズ4	2019年	2020年1月	15,410 m ²	8,060 m ²
フェーズ5	2020年	2021年1月	15,410 m ²	8,060 m ²
フェーズ6	2021年	2022年1月	15,410 m ²	8,060 m ²
フェーズ7	2022年	2023年1月	184,850 m ²	89,861 m ² (内管理棟 500 m ²)
面積合計			278,310 m ²	138,721 m ² (内管理棟 1,000 m ²)

(調査団作成)

(4) 需要見込み

本事業の目標誘致企業数は年間10件程度とした。想定業種は日系製造・加工業（二輪・四輪関連産業、電子電気機械関連産業等）とした。詳細は第6章を参照されたい。

表 1-4 需要見込み（目標誘致企業数）

分類	考え方及び方法	需要見込み
マクロ視点からの需要見込み	対「ベ」国日系投資件数から見た需要見込み	5件/年程度 ※今後増加が見込まれる
	ヴィン・フック省が設定している投資目標金額から見た需要見込み	15～16件/年程度
ミクロ視点からの需要見込み	他機関等による中小企業進出支援との連携を見据えた需要見込み	9～11社/年程度
(参考)	他類似レンタル工場の入居実績	平均15件/年程度
	ヴィン・フック省投資環境改善専門家意見	10件/年は妥当
本事業の目標誘致企業数		10件/年程度

(調査団作成)

(5) 資金調達計画

施設整備費の30%を出資金、70%を借入金で調達する。出資金は、Vina CPKが90%、日本側コンソーシアム構成企業が10%の比率とする。借入金は、当初5年間分はJICA海外投融資による直接融資、6年目以降の借入れはSPCが現地銀行よりコーポレートファイナンスによる。詳細は第14章を参照されたい。

表 1-5 資金調達計画

項目		備考
自己資本	出資金	・施設整備費の30% ・Vina CPKが90%、日本側企業が10%
借入金	JICA海外投融資	・施設整備費の70%のうち、当初5年間 ・プロジェクトファイナンス
	「ベ」国金融機関	・施設整備費の70%のうち、6年目以降 ・コーポレートファイナンス

※1USD=117.9円（東京市場 ドル・円 スポット 17時時点/2015年1月末、日本銀行）

(調査団作成)

上記総事業費の概算結果及び資金調達計画に基づき財務分析を実施した結果、事業採算性があると判断した。

1.4.4 事業の先導性

(1) 自治体と連携した日系企業進出支援事業

「ベ」国のレンタル工場に対して、自治体が出資等の関与でサポートする事例はこれまでなく、これが実現した場合には、JICAと自治体、レンタル工場事業会社（SPC）の三者が連携する先導的なプロジェクトとなる。ASEAN諸国への日系企業進出支援モデルプロジェクトとしても先進的で、これは画期的なものである。

域内中小企業にとっては、自治体支援することにより以下のメリットがある。

- 進出初期のリスク、トラブル等が大幅に減少する
- 銀行等の金融機関からの借入が容易になる期待が高まる（事前に銀行と提携することが前提）
- 「地域」ブランドを活用した操業、営業が可能
 自治体にとっては、事業に直接関与することにより以下のメリットがある。
- 自治体の先進性をアピールすることができる（この中には JICA プロジェクトでの連携による実績という視点も大きい）
- 域内中小企業に対する多種多様なサポート姿勢を明確にすることができる
- 域内への企業誘致にもプラスになる（他域への本店流出の防止にもなる）

(2) 「ベ」国北西部におけるレンタル工場専門事業

「ベ」国北部にはレンタル工場が 28 箇所存在するものの、レンタル工場事業を専門で実施している事例は 5 箇所と少ない。これは、レンタル工場専門事業のみでは、採算性が成立しないためであると考えられる。ヒアリングからは、レンタル工場はあくまで工業団地の付加価値を上げるため、入居企業が一定期間レンタル工場を使用した後、土地購入に移行することを展望し、工業団地と兼業で設置しているとの意見も挙げられた。しかしながら、日系中小企業へのきめ細かなニーズに対応するためには、レンタル工場専門で実施する意義は大きい。

また、5 箇所のレンタル工場専門事業は、いずれも「ベ」国北東部（ハノイ首都より東側）に位置し、開発が遅れているヴィン・フック省を含む「ベ」国北西部でのレンタル工場専門事業、特に日系専用工場はみられず、当該周辺地域の認知度は依然低い状態である。交通アクセス性の向上や豊富な労働力等、将来的に投資が進む可能性の高い地域ではあるものの、現時点では将来展望が読みづらく、純粋民間事業ベースでの事業実施には一定のリスクがある。

以上より、公的資金である JICA 海外投融資を活用し、「ベ」国北東部と比較し開発の遅れているヴィン・フック省でレンタル工場専門のプロジェクトを実施することは、非常に先導的かつ画期的である。同時に、同地域への日系企業の海外展開を後押しする事業であることから、開発途上地域の経済及び社会の開発に大きく寄与するものである。

1.4.5 事業リスク

本事業の実施に係る主要なリスク及びリスクヘッジ手段を以下に述べる。詳細は第 12 章を参照されたい。

表 1-6 事業リスク及びリスクヘッジ手段

No	リスク	対応策 ¹	ヘッジ手段
1	スポンサーリスク	回避 低減	<ul style="list-style-type: none"> • Vina CAPITAL 及び Vina CPK の経営状況や工業団地運営実績に関する補足資料等を入手・分析の上、パートナーとしての適格性を判断する。 • Vina CPK にマイナー出資する CPK Vinh Phuc Joint Stock Company に関する関連情報を十分に調査分析の上、スポンサーリスクの有無を判断する。

¹ リスクへの対応策は、「回避」「低減」「保有」「転嫁」の 4 つに分類される。

No	リスク	対応策 ¹	ヘッジ手段
2	投資・事業許認可制度に関するリスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヴィン・フック省と協議の上、投資証明書の取得、建築申請、消防申請、環境申請等、本事業実施に係わる事業認可にかかる手続きを明確にし、ワンストップでの認可取得支援を要請する。 ・ 手続き期間の短縮化を要請する。 ・ ヴィン・フック省と協議の上、本事業に適用可能な優遇措置を明確にし、確実な付与を要請する。
3	外国送金等のリスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヴィン・フック省や「ベ」国に、規制緩和・撤廃を要請する。
4	資金調達リスク	低減 回避	<ul style="list-style-type: none"> ・ JICA 投融資制度を活用することで、低利での資金調達を実現する。 ・ パートナー企業である Vina CAPITAL の信用力によるコーポレートファイナンスにより、資金調達リスクを低減する。
5	マーケット（マクロ経済）リスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ アジア諸国を取り巻くマーケット環境や 2015 年の ASEAN 地域経済統合に関連した産業動向等に関する情報収集に努め、マーケットリスクが顕在化する兆候を早期に発見する。
6	操業（商業）リスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ アジア諸国の政治・経済情勢や産業動向等に関する情報収集に努め、リスクが顕在化する兆候を早期に発見する。
7	社会情勢リスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 治安環境は安定・安全と評価しているものの、今後、反中デモ等により状況が悪化する恐れがある。現状沈静化している反中デモについて、「ベ」国及び中国を含むアジア諸国の動向に注視し、情勢が悪化する兆候を早期に発見する。
8	技術・完工リスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工業者に対して適切な監督・モニタリングを実施することで、リスクの顕在化を防止する。 ・ 日系施工業者及び現地施工業者、複数社より見積もりを取得し、事業費を積算しているが、事業実施に際しては事業費のレビュー及び建設関連市場の動向に注視し、リスクの顕在化を防止する。
9	環境リスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大気汚染リスクやエピソードリスクについては、迅速かつ継続的な情報収集に努め、これらリスクが顕在化又は拡大する兆候を早期に発見する。 ・ 環境に関連した法令・規則を遵守することにより、環境リスクの顕在化を防止する。
10	関連インフラ・ユーティリティリスク	低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域停電による給水停止リスクや停電リスクに対して、非常用自家発電機を敷地内に設置する。 ・ 給水停止や停電等、緊急時の事業継続計画を作成する。
11	事故・災害リスク	転嫁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種保険（工事、火災、自動車、傷害、倍賞、労災等）に加入し、事故や災害発生時の被害の転嫁を図る。

(調査団作成)

1.4.6 環境・社会配慮に係る留意事項

本事業は、ヴィン・フック省の工業団地開発計画にその開発が位置づけられている第2バ・ティエン工業団地敷地内に日系中小企業向けのレンタル工場を整備するものである。第2バ・ティエン工業団地の開発は、既にEIAが承認され、環境への影響を軽減する措置が計画・実施されている。

また、本事業対象地に関しては既に用地取得及び造成工事が完了しており、移転対象住民も存在しないことから、不可逆的影響は想定されず、環境社会への影響は一般的に、第2バ・ティエン工業団地内に限られ、かつ通常の方策で対応できると考えられる。

なお、入居する企業に関しては、業種に応じてEIAの手続きが求められる。

詳細は第10章を参照されたい。

1.5 調査実施体制

以下に、本調査を行った調査団員リストを示す。

表 1-7 調査団員リスト

氏名	担当業務	所属先
清見 祐司	総括	大新東 (株)
八島 雄一郎	副総括/事業コンセプト、施設・運営計画	(株) InterAct
内藤 誠司	副総括/事業計画、リスク分析、経済・財務分析	パシフィックコンサルタンツ (株)
村松 和也	事業コンセプト(1)、経済・財務分析(1)	パシフィックコンサルタンツ (株)
高尾 健一	事業コンセプト(2)	大新東 (株) 補強
吉川 仁	類似事例調査・市場調査 (1)	伊藤忠ロジスティクス (株) 補強
齊藤 成	類似事例調査・市場調査 (2)	大新東 (株) 補強
中村 幸一郎	類似事例調査・市場調査 (3)	伊藤忠ロジスティクス (株)
松月 さやか	類似事例調査・市場調査 (4)	パシフィックコンサルタンツ (株)
神波 泰夫	需要予測(1)	パシフィックコンサルタンツ (株)
遠藤 真太郎	需要予測(2)	大新東 (株) 補強
秋岡 一郎	施設整備・維持管理計画 (1)	パシフィックコンサルタンツ (株)
加藤 久晶	施設整備・維持管理計画 (2)	パシフィックコンサルタンツ (株)
谷口 徳次	施設整備・維持管理計画 (3)	パシフィックコンサルタンツ (株)
鈴木 健之	施設整備・維持管理計画 (4)	パシフィックコンサルタンツ (株)
渡邊 博樹	運営計画 (1)	大新東 (株)
金子 幸司	運営計画 (2)	(株) エー・ディー・ワークス
久禮 義弘	運営計画 (3)	伊藤忠ロジスティクス (株)
佐藤 彰宏	運営計画 (4)	(株) InterAct
広瀬 昭英	運営計画 (5)	伊藤忠ロジスティクス (株) 補強
八木 朗	運営計画 (6)	(株) エー・ディー・ワークス
木内 啓介	運営計画 (7)	大新東 (株) 補強
延井 悠	運営計画 (8)	大新東 (株) 補強
白石 崇雄	運営計画 (9)	伊藤忠ロジスティクス (株) 補強
腰高 夏樹	運営計画(10)	(株) エー・ディー・ワークス
橋爪 厚貴	運営計画(11)	(株) エー・ディー・ワークス
實松 雄二	運営計画 (コスト積算)	大新東 (株) 補強
松野 成正	リスク分析 (1)	伊藤忠ロジスティクス (株)
土屋 裕示	リスク分析 (2)	伊藤忠ロジスティクス (株) 補強
柴崎 宏一郎	環境・社会配慮	パシフィックコンサルタンツ (株)
吉川 泰代	関連法制度 (1)	パシフィックコンサルタンツ (株)
武藤 司郎	関連法制度 (2)	パシフィックコンサルタンツ (株) 補強
岩澤 誠	経済・財務分析 (2)	大新東 (株) 補強
江角 英樹	経済・財務分析 (3)	伊藤忠ロジスティクス (株) 補強
川瀬 秀典	資金調達計画	大新東 (株) 補強

1.6 調査工程

本調査は2013年11月より開始し、2015年3月の終了を目処に実施した。

第2章 当該事業の必要性と背景の確認

2.1 「ベ」国の社会経済状況

「ベ」国では2015年のASEAN地域経済統合（一部の国は2018年）、2018年の域内における関税撤廃を控え、2020年までの近代工業国化に向け、現在、経済インフラの整備、中小企業・裾野産業の育成に注力しているところである。本項では、既存資料を基に、近年の「ベ」国の社会経済状況及び今後の見通しを整理するとともに、ヴィン・フック省の戦略目標をレビューし、本事業との関連性を確認する。

2.1.1 「ベ」国全体の社会経済状況

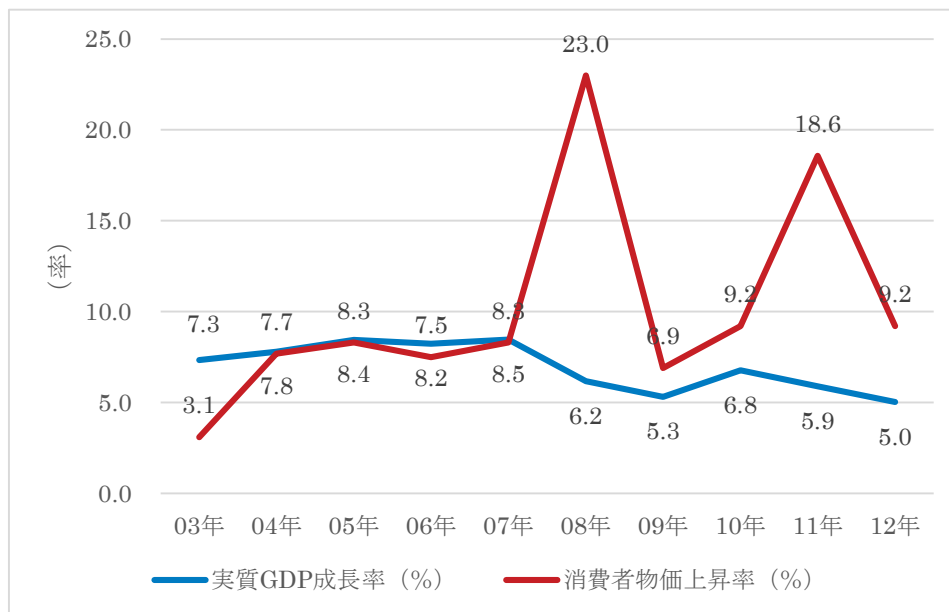
近年、「ベ」国は市場経済と国際経済への統合を進めており、2013年におけるGDP成長率は5.4%、FDI認可額は前年比54.5%増の216億USDとなった。一方、マクロ経済の安定化、一層の投資環境の整備が課題となっている。「ベ」国ではこれまで、食品の生産や軽工業等の労働集約型産業が経済の中心となってきたが、2015年のASEAN地域経済統合により労働力が他国へ流出する可能性がある。このような背景の中、「社会経済開発戦略2011-2020」では、2020年までに近代工業国化を達成するため、以下の3項目を優先取り組み項目として掲げている。

- 人的資源開発、特に現代的産業における技術の向上および改革
 - ・工業化の推進に伴い、技術者、民間セクター、公務員等の人材育成に注力する。また都市部だけでなく農村部においても100万人規模にのぼる技術トレーニングの実施も検討する。
- 市場制度改革
 - ・旧体制としての社会主義市場経済の規制の改善やマクロ経済の安定、資源動員の最適化を図る。特に工業団地・クラスター形成による工業化の礎を盤石のものにする。
- 社会基盤整備
 - ・工業化の推進とも関連し、都市部インフラの整備を進めると共に主要港湾、空港設備を国際的な水準に引き上げる。また農村部でも環境配慮を十分に行った社会インフラの整備を進める。

(出典：貧困プロフィールベトナム 2012年度版, 2012)

図 2-1 「社会経済開発戦略2011-2020」における優先取り組み項目

2012年度の実質経済成長率は5.0%、消費者物価上昇率は9.2%である。また、「ベ」国の統計総局によると、2013年の消費者物価指数（CPI）の上昇率は6.6%で過去10年間で最も低い数値である。



(出典：JETRO「基礎的経済指標」2013年12月12日)

図 2-2 「ベ」国の経済指標の推移

2.1.2 ヴィン・フック省の社会経済状況

ヴィン・フック省は「ベ」国北部に位置し、ハノイ首都圏を構成するとともに、北部重要経済地域に指定されている。中国まで通じる鉄道や、国道が通っており、ノイバイ国際空港に近接するなど、交通網の結節点でもある。

ヴィン・フック省は2012年時点で102万人の人口を有し、平均年齢は約28歳と若い。労働力は約70万人に上り、平均年収は739USD（2010年）である。ヴィン・フック省内の職業訓練校のレベル別校数は下表に示すとおり、職業訓練学校が53校、職業訓練短期高等教育が5校、職業訓練短期中等大学が2校の他、29箇所の職業訓練センター、7箇所の育成・職業訓練センターがあり、毎年5万人以上の受講生を輩出している。

経済の中心は第二次産業で53.4%（2012年）を占め、外国からの投資を誘致することで、さらに工業化を進めている。「2020年までのヴィン・フック省社会経済発展マスタープランに」においては、2011年～2020年の平均GDP成長率を14～15%にすることを目標に、第二次産業分野においては電子・通信等のハイテク産業や二輪・四輪の組立、部品生産等を推進している。

表 2-1 ヴィン・フック省内の職業訓練校のレベル別校数

職業訓練校の分類	校数
職業訓練学校	53
職業訓練短期高等大学	5
職業訓練短期中等大学	2
職業訓練学科がある短期大学、専門大学	10
職業訓練センター	※29
育成・職業訓練センター	7

※29 校中 3 校が合併する予定となっており、今後 26 校となる。

(調査団作成)

ヴィン・フック省は指導者層による投資家支援、ワンストップの行政手続き等の提供や用地取得及び補償に関する専属機関の設置など投資を促進する体制を整えている。前述の地理的な優位性や投資支援策により、ヴィン・フック省は外国資本の有力な投資先となっている。現地調査によれば、ヴィン・フック省におけるこれまでの FDI 案件は 13 ヶ国 141 件で、総額は 27 億 USD である。そのうち、日本は 21 案件、総額 7 億 USD で、進出企業としては、トヨタ、ホンダ、日本ペイント等が挙げられる。

表 2-2 ヴィン・フック省に対する FDI の状況

年	FDI 件数	金額 (百万 USD)
2008	18	154.3
2009	N/A	N/A
2010	10	253.5
2011	6	40.3
2012	6	143.1

※2009 年のみ FDI 数値が未公表

(出典：「ベ」国政府統計局ホームページ)

2.2 産業動向の現状と課題及び政府の整備計画

2.2.1 「ベ」国における工業団地事業の状況と課題

「ベ」国政府は、近代的工業国化目標のもと、2020 年までに国内全ての工業団地の総面積を現在の約 3 倍である 20 万 ha に拡張する予定である。投資計画省によれば、2012 年時点で、全国 283 箇所に工業団地造成が認可されており、そのうち 180 箇所において運営が開始されている。一方で、認可後も約 100 箇所で運営が開始されていない。この背景には、開発事業者による土地の取得に時間を要していること、資金調達の見通しが立たないこと、運営開始後の需要リスクが高いこと等が考えられる。しかしながら現在、新しい工業団地の認可は認められないことから、認可済の工業団地より優先的に開発・運営が進むものと想定される。

JETRO ハノイ事務所が作成した資料によれば、北部の工業団地は 2012 年 12 月時点で 102 箇所あり、うち 85 箇所が稼働中である。また、レンタル工場へのニーズも高まっており、21 箇所の工業団地においてレンタル工場事業が展開されている。

レンタル工場の中には入居率の低い工業団地もあるが、その要因としては、マーケティングが十分にできていない、キーパーソンとなる日本人担当者がいない、立地条件に強みがない、小規模のレンタル工場がない、税制上の優遇がない、進出・運営に関するサービスが提供されていない等が考えられる。特に海外進出経験の少ない日系中小企業にとっては、進出前及び進出後において、諸手続きや法務・労務面での支援を日本語で受けられる環境が重要であり、この点で、特に地場系の運営会社によるレンタル工場への日系企業の入居が少ないものと考えられる。

表 2-3 「ベ」国北部の工業団地及びレンタル工場数

省	工業団地数 (括弧内は稼働中の 工業団地数)	レンタル工場のある 工業団地数 (括弧内は 1,000 m ² 以下のレンタル工場 を有する数)
ホアビン省	6 (3)	1 (1)
イエンバイ省	2 (2)	0
クアンニン省	5 (4)	0
タイグエン省	5 (5)	0
バクザン省	4 (3)	2 (0)
フート省	3 (3)	0
ハノイ市	12 (11)	3 (2)
ハイフォン市	7 (7)	3 (0)
ヴィン・フック省	6 (6) ※	2 (2)
バクニン省	12 (11)	7 (1)
タイビン省	7 (6)	1 (0)
ナムディン省	3 (3)	0
ハイズオン省	9 (8)	4 (1)
ハナム省	5 (4)	3 (3)
フンイエン省	10 (5)	4 (4)
ニンビン省	6 (5)	0
ソンラ省、ディエンビエン省、ライチャウ省、カオバン省、トゥエンクアン省、ハザン省、バックカン省、ラオカイ省、ランソン省	0	0
合計	102 (85)	21 (12)

※なお、ヴィン・フック省で承認されている工業団地数は 20 箇所である (表 2-2 参照)

(『ベトナム北部・中部工業団地データ集』2013 年 7 月 (ジェトロハノイ事務所)、『ベトナム北・中部レンタル工場リスト』2012 年 12 月 (日本貿易振興機構 (ジェトロ) ハノイ事務所)、現地調査を基に調査団作成)

2.2.2 「ベ」国における裾野産業全般・レンタル工場事業含む中小企業育成の状況と課題

「ベ」国では、地場産業が未発達で、裾野産業が成熟していないという問題がある。そのため、「ベ」国に進出した日系企業においても、原材料を全量輸入又は製品を全量輸出している企業が多くみられ、「ベ」国に技術が蓄積されていない。裾野産業については、これまでも「ベ」国政府は国内の自動車メーカーに対して現地調達比率の引き上げを促し、また国外からの部品メーカーに対して独資での進出を例外的に認めて積極的に誘致してきた。しかし、現在におい

でも国内の部品生産企業は育成されておらず、自動車生産は原材料、部品を輸入し、低廉な労働力による組立工場に留まっている。

地域的にみれば、近年になって日系大手企業の進出が進んだ北部は、南部に比べ未だ裾野産業が成熟途上である。

2.2.3 「ベ」国の政府の工業団地整備計画・方針

「ベ」国政府は、「社会経済開発戦略 2011-2020」において、工業団地の開発を進め、大規模で効果の高い工業複合地区を誕生させる形で工業の発展を促進し、ハイテクパークの建設工事を竣工させ、複数の技術革新研究所の建設を進めることを目標としている。共通投資法第28条第2項では、工業団地は奨励投資地域に含まれており、工業団地への投資家及び工業団地内に進出した企業に対して優遇措置を講じるなど、工業団地の整備を積極的に奨励している。また、電力や水道の使用においても、工業団地は優先的に供給される場合が多い。

2.2.4 ヴィン・フック省の工業団地整備計画（ヴィン・フック省工業団地開発基本計画）

ヴィン・フック省では、現在6箇所において工業団地が稼働している。ヴィン・フック省の工業団地は主に省の中央部に位置し、河川水面から10m以上、海拔13m以上にあるため、洪水、地滑り等のリスクが少ない。そのため、精密機器等の稼働も可能である。また、これらの工業団地は重量制限のない幹線道路、高速道路に近接しているため、大型トラックの通行も容易である。

ヴィン・フック省は、「2020年までのヴィン・フック省社会経済発展マスタープラン」において2020年までに、20箇所の工業団地（総面積約6,000ha）を開発すること、及び優先産業として自動車・バイクなどの機械工業、ハイテク電子工業、建材・建築資材産業、軽工業、伝統工業（特に農産物の加工産業）等を発展させていくことを目標としている。

現在、ヴィン・フック省で承認されている工業団地は下表のとおりである。

表 2-4 ヴィン・フック省の工業団地一覧

No.	工業団地名	稼働状況
1	キム・ホア工業団地	稼働中
2	ビン・スエン工業団地	稼働中
3	第2ビン・スエン工業団地	稼働中
4	バ・ティエン工業団地	稼働中
5	第2バ・ティエン工業団地	稼働中
6	カイ・クアン工業団地	稼働中
7	フック・イエン工業団地	未稼働
8	ナム・ビン・スエン工業団地	未稼働
9	ソン・ロイ工業団地	未稼働
10	チャン・フン工業団地	未稼働
11	第1タム・ズオン工業団地	未稼働
12	第2ラップ・タック工業団地	未稼働
13	ホイ・ホップ工業団地	未稼働
14	第2タム・ズオン工業団地	未稼働
15	第1ラップ・タック工業団地	未稼働
16	第1ソン・ロー工業団地	未稼働
17	第2ソン・ロー工業団地	未稼働
18	タイ・ホア、リエン・ソン、リエン・ホア工業団地	未稼働
19	ビン・トゥオン工業団地	未稼働
20	ビン・ティン工業団地	未稼働

以下に、ヴィン・フック省内の工業団地のうち、労働者数及びその内訳が入手できた工業団地に関する情報を下表に示す。労働者の供給数は定員を十分に満たしており、労働者不足の状況にはない。

表 2-5 各工業団地で働く労働者数の内訳

工業団地名	キム・ホア工業団地	ビン・スエン工業団地	バ・ティエン工業団地	カイ・クアン工業団地
労働者数計	8,700	7,413	652	29,979
(大学別内訳)				
大学卒	N/A	1,246	116	2,825
短期大学卒	N/A	450	46	1,709
技術短期大学卒	N/A	2,036	108	9,170
初等レベル	N/A	3,681	382	16,275
(男女比)				
男性	N/A	2,905	158	8,706
女性	N/A	4,508	494	21,273
(出身別)				
ヴィン・フック省内	N/A	5,731	594	26,053
ヴィン・フック省外	N/A	1,682	58	3,926

(調査団作成)

ヴィン・フック省内の工業団地で働く労働者の通勤距離及び時間は下表に示すとおりである。なお、平均通勤距離は片道約 5km であり、バイクによる通勤が主な手段となっている。

表 2-6 各工業団地で働く労働者数の通勤距離及び時間

項目	最も遠方より通勤	最も近い箇所より通勤
ヴィン・フック省内	片道 30km、約 40 分	片道 0.2km、約 5 分
ヴィン・フック省外	片道 70km、約 120 分	片道 40km、約 50 分

(調査団作成)

以下に、各工業団地の概要を示す。

表 2-7 キム・ホア工業団地

No.1 キム・ホア工業団地	
事業者	都市・工業団地開発投資者 (IDICO)
所在地	フック・イエン省都
立地	国道2号線隣接 ノイバイ国際空港：10km ハノイ中心部：35km カイラン港：152km フック・イエン駅：1km ハノイ-ラオカイ-昆明を結ぶ鉄道に近接
登録資本金	290,427,000USD
払込資本金	203,760,000USD
土地面積	50ha(工業団地用地面積：45ha)
登録済投資案件	1件
進行中案件	1件
インフラ整備状況	110/35/22kV 変電所 (出力 80MVA 級)、発達した道路網、浄水所 (供給能力：2万 m ³ /日)、給排水システム、廃水処理システム、金融財務サービス、通関手続等
投資案件の業種	自動車・バイクの部品製造組立
労働者数 (2014年7月時点)	8,700人

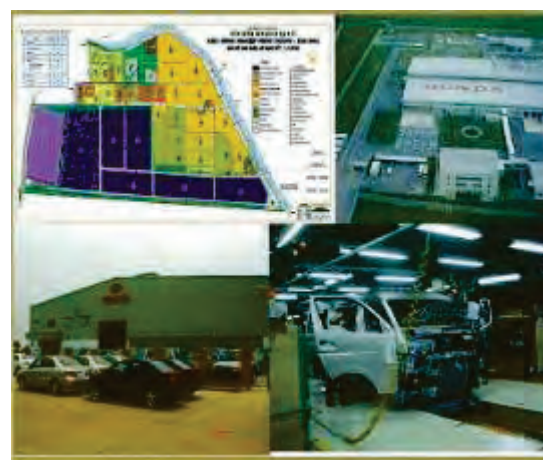


表 2-8 ビン・スエン工業団地

No.2 ビン・スエン工業団地	
事業者	有限会社 アンティン・ヴィン・フック投資建設
設立年	2004年
所在地	ビン・スエン県
立地	国道2号線隣接 ノイバイ国際空港：18km ハノイ中心部：45km カイラン港：160km ハノイ-ラオカイ-昆明を結ぶ鉄道駅：2km
登録資本金	179,200,000USD
払込資本金	114,530,000USD
土地面積	271ha
工業団地面積	186ha
登録済投資案件	38件
進行中案件	35件
インフラ整備状況	110/35/22kV 変電所（出力126MW級）、発達した道路網、ダオズック浄水場（供給能力2万m ³ /日）、雨水・排水の個別処理システム、金融財務サービス、通関手続等
投資案件の業種	自動車・バイク部品製造組立、機器製造業、電気設備、化学品、新建材の製造
労働者数 （2014年7月時点）	7,413人



表 2-9 第2ビン・スエン工業団地

No.3 第2ビン・スエン工業団地	
事業者	有限会社フーチュアン
所在地	ビン・スエン県
立地	ノイバイ・ラオカイ高速道路：2km ノイバイ国際空港：12km ハノイ中心部：50km カイラン港：165km 鉄道駅：4Km
登録資本金	318,000,000USD
土地面積	485ha
工業団地面積	302.6ha
登録済投資案件	3件
インフラ整備状況	110/35/22kV 変電所（出力 126MW 級）、発達した道路網、ソンロー浄水場（供給能力：10 万 m ³ /日）、雨水・排水の個別処理システム、金融財務サービス、通関手続等
投資誘致案件	携帯電話製造、電子部品、液晶画面、電子音響設備、半導体・ハイテク電子部品の製造、ソフトウェア製品の製造、デジタル情報の内容、ソフトウェアサービス提供、IT 研究、IT 関連人材教育、電気機器製造、研究開発への投資(R&D)、電子・テレコム業の裾野産業
労働者数	情報なし



表 2-10 バ・ティエン工業団地

No.4 バ・ティエン工業団地	
事業者	有限会社コンパルベトナム・インフラ管理・開発
設立年	2007年
所在地	ビン・スエン県
立地	ノイバイ-ラオカイ高速道路：2km ノイバイ国際空港：12km ハノイ中心部：51km カイラン港：168km
登録資本金	677,300,000USD
払込資本金	43,300,000USD
土地面積	327ha
工業団地面積	226ha
登録済投資案件	12件
進行中案件	1件
インフラ整備状況	110/35/22kV 変電所（出力 126Mw 級）、発達した道路網、フックイエン浄水場（供給能力：2 万 m ³ /日）雨水・排水の個別処理システム、金融財務サービス、通関手続等
投資誘致案件	コンピューター・情報通信設備・インターネット設備・IT 精密機器及び製品の製造、電子部品・液晶画面の製造、半導体・ハイテク電子部品の製造、ソフトウェア製品の製造、デジタル情報の内容、ソフトウェアサービス提供、IT 研究、IT 関連人材教育、電気機器製造、研究開発への投資(R&D)、電子・テレコム業の裾野産業
労働者数 (2014年7月時点)	652人



※2014年5月現在、一部の土地所有権がヴィン・フック省に返還されている。

表 2-11 第2バ・ティエン工業団地

No.5 第2バ・ティエン工業団地	
事業者	Vina CPK
設立年	2009年
所在地	ビン・スエン県
立地	ノイバイ-ラオカイ高速道路：6km ノイバイ国際空港：20km ハノイ中心部：45km カイラン港：170km
登録資本金	17,860,000USD
土地面積	308ha
工業団地面積	212.4ha
インフラ整備状況	110/35/22kV 変電所（出力 126MW 級）、発達した道路網、ソンロー浄水場（供給能力：1 万 m ³ /日）、雨水・排水の個別処理システム、金融財務サービス、通関手続等
投資誘致案件	半導体・ハイテク電子部品、液晶画面、コンピューター・情報通信設備・インターネット設備・IT 精密機器の製造、ソフトウェア製品の製造、生物品、IT 関連人材教育、研究開発への投資(R&D)、ハイテク研究開発、新建材・新エネルギーの製造、電子・テレコム業の裾野産業
労働者数	情報なし



表 2-12 カイ・クアン工業団地

No.6 カイ・クアン工業団地	
事業者	ヴィン・フックインフラ開発株式会社
所在地	ヴィンイエン省都
立地	国道 2A 号線隣接 ハノイ-ラオカイ鉄道駅：2km ハノイ中心部：50km ノイバイ国際空港：25km カイラン港：170km 鉄道駅：4km
登録資本金	350,200,000USD
払込資本金	256,140,000USD
土地面積	197ha
工業団地面積	133ha
登録済投資案件	62 件
進行中案件	48 件
インフラ整備状況	110/35/22kV 変電所（出力 126MW 級）、発達した道路網、ヴィンイエン浄水場（供給能力：3.2 万 m ³ /日）、雨水・排水各個別処理システム、金融財務サービス、通関手続等
投資誘致案件	精密機器・電気製品、電子製品、自動車及びバイクの設備・部品の製造・生産、金属製品・非金属による金型製造、自動車部品と自動車製造組立の裾野産業
労働者数 （2014 年 7 月時点）	29,979 人



表 2-13 フック・イエン工業団地

No.7 フック・イエン工業団地	
所在地	フック・イエン省都
土地面積	145 ha
投資誘致案件	航空業の設備、精密機器及び光学設備・医療機器・電気設備・電気製品、自動車部品と自動車製造組立の裾野産業




表 2-14 ナム・ビン・スエン工業団地

No.8 ナム・ビン・スエン工業団地	
所在地	ビン・スエン県
土地面積	304ha
投資誘致案件	自動車部品・バイクの部品製造、機器製造、電気設備、精密機器、新建材の生産、金属製品・非金属製品の金型製造、自動車部品と自動車製造組立の裾野産業




表 2-15 ソン・ロイ工業団地

No.9 ソン・ロイ工業団地	
所在地	ビン・スエン県
土地面積	300ha
投資誘致案件	運搬用機械設備の製造、コンテナ製作及び修理、機器製造、電気設備、金属・非金属の金型製造、大型フォークリフト製造、金属加工機器の製造等



表 2-16 チャン・フン工業団地

No.10 チャン・フン工業団地	
所在地	チャン・フン、ビン・トゥン県
土地面積	131ha
投資誘致案件	機器製造、精密設備、鉄構造物、エンジン製造、金属製品・非金属の金型製造、フォークリフト



表 2-17 第1タム・ズオン工業団地

No.11 第1タム・ズオン工業団地	
所在地	タム・ズオン県
土地面積	639ha
投資誘致案件	精密機器の製造、電気設備、農業用機械製造、エレベーター・エスカレーターの製造、金属製品・非金属製品の金型製造、自動車・バイクの部品製造組立

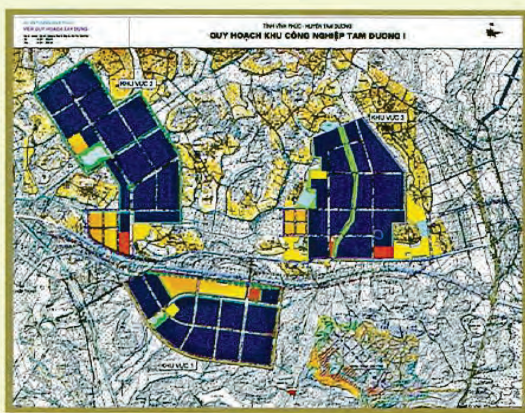


表 2-18 第2ラップ・タック工業団地

No.12 第2ラップ・タック工業団地	
所在地	ラップ・タック県
土地面積	250ha
投資誘致案件	建材、機器製造、自動車部品、バイク部品、電子製品、大型家電製品、建設業用機械、食品、繊維・縫製、皮革・靴、医療機器、薬品の製造



表 2-19 その他の工業団地

No.13 ホイ・ホップ工業団地	
所在地	ホイ・ホップ、ヴィン・イエン省都
土地面積	150ha
投資誘致案件	電子部品製造、電子基盤、コンピューター部品、コンピューター・情報通信設備の製造
No.14 第2タム・ズオン工業団地	
所在地	タム・ズオン県
土地面積	750ha
投資誘致案件	消費財の製造、食品製造、建材、機器製造、建設モジュール、医療機器、薬品、自動車部品と自動車製造組立の裾野産業
No.15 第1ラップ・タック工業団地	
所在地	ラップ・タック県
土地面積	150ha
投資誘致案件	消費財の製造、食品製造、建材、機器製造、建設モジュール、医療機器、薬品
No.16 タイ・ホア、リエン・ソン、リエン・ホア工業団地	
所在地	ラップ・タック県
土地面積	600ha
投資誘致案件	建材製造、繊維・縫製、皮革、食品・飲み物、農産物加工、消費財
No.17 第1ソン・ロー工業団地	
所在地	ソン・ロー県
土地面積	200ha
投資誘致案件	建材製造、機器製造、精密機器、電気設備、消費財・繊維・縫製の製造、自動車・バイク部品・電子製品・大型家電製品の製造、建設業・食品業・縫製業の機械・設備、医療機器、薬品、自動車部品と自動車製造組立の裾野産業
No.18 第2ソン・ロー工業団地	
所在地	ソン・ロー県
土地面積	180ha
投資誘致案件	機器製造、精密機器、医療機器、電気設備
No.19 ビン・トゥオン工業団地	
所在地	ビン・トゥオン県
土地面積	200ha
投資誘致案件	バイク・自動車の部品製造、裾野産業、食品・飲物、農産食品の製造、繊維・縫製、皮革・消費財の製造
No.20 ビン・ティン工業団地	
所在地	ビン・トゥオン県
土地面積	270ha
投資誘致案件	ハイテク製品の製造、建材、機器製造、水路の機械装置、造船業

2.3 当該事業の周辺の自然条件

第2バ・ティエン工業団地のEIA及びVina CPK保有資料等によれば、本工業団地周辺の自然条件は次のとおりである。

2.3.1 地形・地質

本工業団地は池沼、河川が多い地域に位置し、近くをメイ河が流れている。メイ河は、雨水や本工業団地からの排水を引き受けている。敷地内の西部は丘陵地で、土地の造成が進められており、東部は比較的平坦な地形となっている。海拔は19mである。地質の構造は4層あり、比較的強固な地盤のため、レンタル工場の建設においては杭打ちが不要とされている。地下水は地下1～5mを流れており、汚染等は報告されていない。

2.3.2 気象

2001年～2010年の本工業団地周辺の平均気温は24.3℃で、5～10月が雨季となる。過去に洪水、竜巻等の現象は発生しておらず、また1999年にメイ河上流にタインライン貯水湖が整備されてからは、浸水被害も発生していない。

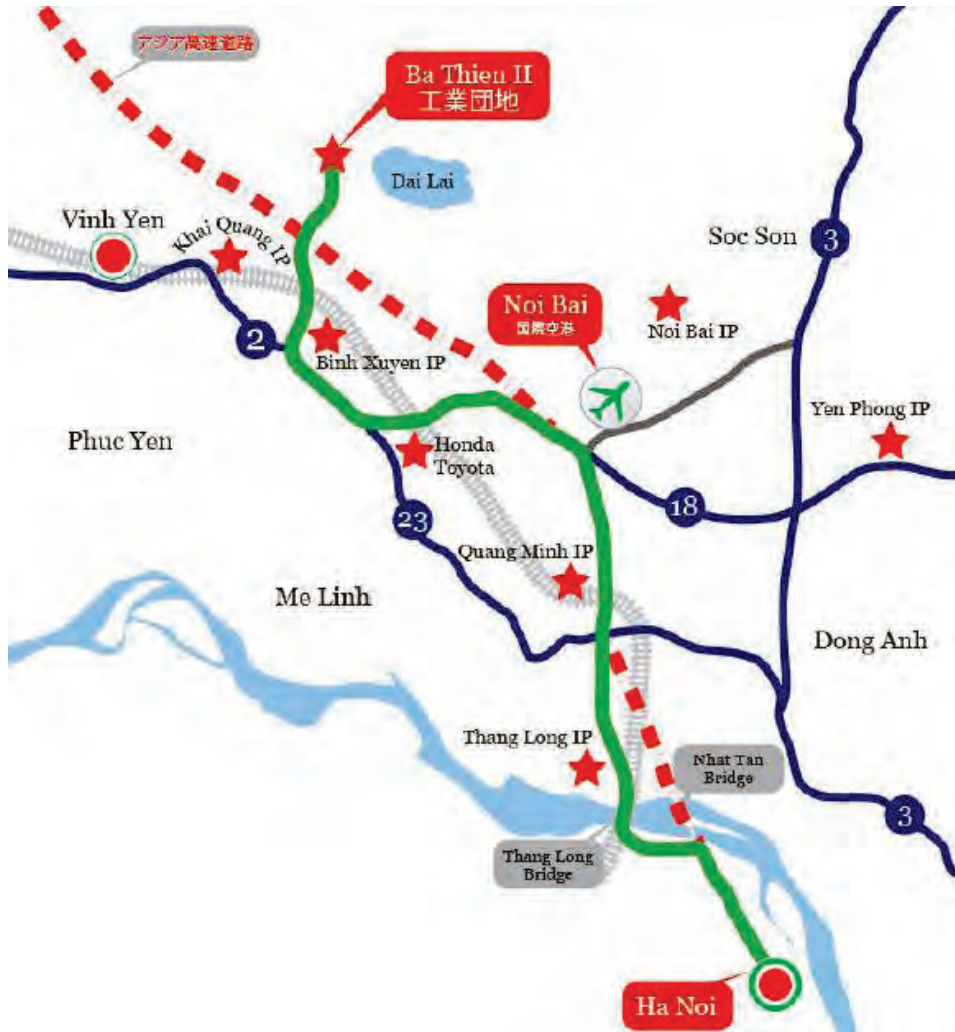
2.3.3 自然環境

第2バ・ティエン工業団地として用地取得が行われる前は農業が行われていたことから、本工業団地の周辺には畑の生態系が成立しており、鳥類・爬虫類・昆虫が存在する。メイ河には、プランクトン、養殖魚等が生息している。本工業団地の周辺地域の環境は比較的良好であるが、受容能力が高くないことから廃棄物、排水等の適切な処理が重要となる。なお、ヴィン・フック省の社会経済状況やインフラ整備状況から、本工業団地の事業展開は適切であると判断されている。

2.4 進行中及び将来の交通インフラ整備状況

2.4.1 対象用地周辺の交通インフラ

本事業の対象用地は、ハノイ市中心部から50km、ヴィン・フック省の省都であるヴィン・イェン市から10kmに位置し、「ベ」国北部の主要経済地域や近隣地域、さらには省に隣接するノイバイ国際空港を通じて海外へのアクセスが良好である。



(出典：第2バ・ティエン工業団地パンフレット)

図 2-3 対象用地周辺の交通インフラ

道路

- ノイバイ-ラオカイを結ぶアジアハイウェイより 6km
- 国道 2 号（ノイバイ-ラオカイ-中国）及び国道 18 号（カイラン港に接続）に近接
- ハノイ環状道路 4 号線・5 号線に近接
- 昆明-ハノイ-ハイフォン経済回廊に位置

鉄道

- ハノイ-ヴィン・フック-ラオカイ-昆明（中国）を結ぶ鉄道に近接
- ファンカン駅より 8km

空路

- ノイバイ国際空港より 20km
- カットビー国際空港より 155km

海路

- ハイフォン港より 160km
- カイラン深海港より 180km

2.4.2 ヴィン・フック省及び近隣のインフラ整備状況及び今後の交通インフラ整備計画

(1) 道路

ヴィン・フック省には国道 2A 号線、2B 号線、2C 号線、23 号線がある。国道 2A 号線は省内の既設及び計画中の工業地域を連結するとともに、近隣の省とを結ぶ幹線道路の役割を担っている。国道 2B 号線は延長が 25km で、Tam Duong 郡、Tam Dao 郡の工業団地を結んでいる。国道 2C 号線は延長が 47.75km で、隣接する省やハイテク地区、工業団地とハノイを結ぶ交通路として重要な役割を果たしている。

国道 2B 号線及び 2C 号線は、Tam Dao トンネルを通じてハノイ環状道路 5 号線と直結する計画となっており、ヴィン・イエン市、ソントイ市、ホアラック市等を結ぶ約 320km の道路により、ヴィン・フック省と近隣地域との交易の拡大に資することを目的としている。

アジアハイウェイの東側区間の一部となるノイバイ-ラオカイ高速道路は、2014 年 9 月に開通した。ヴィン・フック省通過部分の総延長は 41km、4 車線幅員 25.5m である。

ハノイとノイバイ国際空港を結ぶニャッタン橋及び空港連絡道路の建設が進行中であり、2015 年に開通予定となっている。これらが開通すれば、「ベ」国北部地域のアクセス性が向上すると考えられる。

(2) 鉄道

ヴィン・フック省を通過する鉄道は総延長 35km で 5 つの駅が置かれている。この路線は、ハノイからラオカイを経由し、望南（中国）に通じており、「ベ」国政府は、ハノイ-ラオカイ間の路線を改修し高速鉄道路路とするとともに、ヴィン・フック省、ハイフォン港及びカイラン港間の高速化を進めている。具体的には、速度 120km/h の標準 1 級鉄道とすること、新たにラオカイ-ハノイ-ハイフォン間に総延長 380km、設計速度 200km/h、複線の超高速鉄道を建設することである。これらについては、2015 年～2020 年の中での開業を目指している。

開業後は、省内のソン・ロイ工業団地に計画している 200ha の内陸コンテナ基地に貨物を集結させ、流通サービスと通関を行う予定となっている。

(3) 空路

ヴィン・フック省に隣接するノイバイ国際空港は、ホーチミン・タンソンニャット空港に次ぐ「ベ」国第 2 の国際空港で、国内 8 都市、海外約 30 都市へ 25 の航空会社が就航している。年間旅客者数は 2010 年に約 950 万人となり、現施設では今後の利用者増に対応できないため、国際線第 2 旅客ターミナルビルの整備が進められている。第 2 ターミナルビルの完成は 2014 年末予定で、2013 年末に拡張工事が完成した国内線第 1 ターミナルと合わせ、2020 年にはピーク時受入れ飛行機 29 機、年間利用旅客数 2,000 万～2,500 万人、年間取扱貨物量 260,000 トンを見込んでいる。2020 年以降には、駐機場が合計 44 機となり、ピーク時の受入れ飛行機は 45 機、年間利用旅客数は 5,000 万人、貨物ターミナルの取扱能力は 500,000 トン/年になると想定されている。

(4) 河川・海上交通

ヴィン・フック省には、主要な河川として、紅河、ロー河、カーロー川及びフォーダイ川が流れている。このうち紅河、ロー河は大きな河川であり、合わせて3箇所の河川港がある。これらの港は「ベ」国北部及び紅河デルタ地域各省への物品等の輸送を担っている。

また、省内から北部最大の港であるハイフォン港、カイラン港につながる省内道路の拡幅や鉄道の整備が進められており、将来的には、内陸の省であるヴィン・フック省から当該港への物流の所要時間短縮が期待できる。さらに、これら2港に加え、ハイフォン市東部にラックフェン港の建設が計画されていることから、さらなる利便性の向上が期待できる。

2.5 本事業の必要性、事業目的

(1) 「ベ」国の産業政策との整合性

「ベ」国では、機械製造、電子・情報通信、自動車部品組立、紡績・縫製、皮革・履物、ハイテク開発事業等の裾野産業が発達しておらず、進出している日系企業の現地調達率は32.2%（2013年度）と低く留まっており、製品の原材料の多くを輸入に頼っている。コスト競争力向上のためには、現地調達比率を引き上げる必要があり、裾野産業の育成が課題である。

2011年「ベ」国政府は「第9次社会経済開発5ヵ年計画（2011-2015）」の中で「2020年までに近代的な工業国を目指した基盤を作る」ことを国家目標として設定しており、また「裾野産業マスタープラン（2010-2020）」（首相決定 No.34/2007/QD-BCN）、同マスタープランの施行細則である「裾野産業発展政策について」（首相決定 No.12/2011/QD-TTg）を策定し、経済開発を進めるために裾野産業を迅速に開発することとしている。

裾野産業の育成は、日越共同イニシアティブにおいて継続して取り組まれている重要項目の一つであり、2012年12月に評価が取りまとめられた第4フェーズにおいても、当国企業の育成だけでなく裾野産業を担う外資企業（主に日本企業）を誘致することも重要であるとの認識の下、外資企業の誘致のため、各種誘致策（税制面、コスト面、資金面）の実施、裾野産業用工業団地等の開発に対するガイドライン策定及び指導の実施等が行動計画として掲げられていた。同行動計画を踏まえて、裾野産業用工業団地開発に関するガイドラインが公布されるなど、「ベ」国への投資環境の整備が進められている。

(2) ヴィン・フック省での事業の必要性

ヴィン・フック省では日系の自動車メーカー等の進出が一定の進展をみせているものの、関連する中小企業が進出する中小企業向けの工業団地が開発されていない。

一方、豊富な労働力、地理的条件の改善など、ポテンシャルが高く将来の発展に向けた土壌がそろいつつある。発展を具現化するためには工業団地の整備及び、その支援が必要である。

また、製造業の進出は、ホーチミンといった「ベ」国南部への進出が中心であるが、今後は北部の発展にも貢献することが必要である。

(3) 我が国の中小企業ニーズへの対応

中小企業向けのニーズに対応した工業団地は少ない。中小企業が必要とするような一区画の面積が比較的小規模な工業団地の開発は、大企業向けの一般的な工業団地開発に比べて採算性が低いこと等から、これまで開発が進んでいなかった。

外資企業のうち特に中小企業にとっては、工場操業に際して必要となる許認可取得手続き等が進出に当たっての障壁となることが指摘されていることから、中小企業向けの工業団地の開発に当たっては、適切な規模の工場の建設だけでなく、手続き等のソフト面の支援を併せて実施することが重要となる。

(4) PPP スキームへの対応

日系中小企業向けレンタル工場の建設、整備、維持管理運営事業は、上記のとおり、我が国中小企業のニーズに対応したものである。しかし、一区画の面積が比較的小規模な工業団地の開発は、大企業向けの一般的な工業団地開発に比べて採算性が低いこと等から、これまで開発が進んでいなかった。

中小企業に対して安心して操業できるための環境を提供することを事業の目的とし、そのために日系中小企業向けレンタル工場の建設、運営事業を行うことを提案する。

一方、課題である事業採算性は、そのリスクを低減させるため、PPP スキーム活用策について事業計画の立案に反映させた。

第3章 「ベ」国の関連法制度調査

3.1 レンタル工場事業実施に関する事業関連法制度の確認

3.1.1 関連法制度

表 3-1 関連法制度

法律文書	発行機関	法律文書内容
共通投資法 (Law No.59/2005/QH11 on Investment)	国会	「ベ」国で投資活動を行う国内投資家、外国投資家並びに海外へ投資する投資家による投資形態、投資手順、投資優遇措置、投資家の権利及び義務、投資手続き等に関する法律。 特定の投資分野の特別法が優先するものの「ベ」国内の全ての投資活動が共通投資法に従う必要がある。
共通投資法施行令 (Decree No.108/2006/ND-CP)		共通投資法の一部関連条文の施行細則を規定する政令。付録 A「投資優遇分野リスト」、付録 B「投資優遇地域リスト」、付録 C「外国投資に適用する条件付投資分野リスト」、投資 D「投資禁止分野リスト」が添付。
統一企業法 (Law No.60/2005/QH11)	国会	すべての経済セクターにおける有限会社、株式会社、合名会社及び私営企業の設立、管理組織及び活動等に関する法律。
法人税法 (Law No.32/2013/QH13 on Corporate Income Tax)	国会	納税義務者、課税所得/非課税所得、税額計算の基準及び方法、税率、税制上の優遇措置について規定。 2013年6月19日に改正税法が公布され、2016年1月1日より法人税率は20%に改正。
法人税法施行令		法人税法の施行細則を規定する政令。
外国為替管理に関する規則 (Ordinance No.28/2005/PL- UBTVQH11)	国会の常務委員会	2005年12月に制定、2006年6月1日発効。 經常取引、資本取引、外国為替市場、国家為替準備基金、金融機関の為替業務・サービスの提供等について規定。
外国為替管理規則施行細則 (Decree No.160/2006/ND-CP)		2006年12月公布。外国為替管理に関する規則の細則を規定。
外貨取扱規制に関する法令 (Circular No.32/2013/TT- NHNN)	ベトナム中央銀行	2014年2月10日に発効された法令。「ベ」国内における外貨取扱・表示が一部例外を除き制限された。
土地法 (Law No.45/2013/QH13)	国会	土地使用権や土地リースなどに関する法律。 2013年11月29日に改正土地法が可決され、2014年7月1日より施行。
輸出入関税法 (Law No.45/2005/QH11)	国会	輸出入税の税率などに関する法律。
労働法 (Law No.10/2012/QH13)	国会	雇用契約、雇用手順、雇用時間、給与/報酬などに関する法律。 2013年5月1日から改正労働法が施行され、1994年労働法、2002年・2006年・2007年の各改正法は失効。

(調査団作成)

3.1.2 投資分野

本事業は、共通投資法に定められた条件付投資分野である不動産事業に該当し、投資特別奨励分野や投資奨励分野に該当しない。

表 3-2 投資分野

条件付投資分野	条件付	外国投資に適用する条件付
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 国防・国家安全、治安、社会安全に影響を与える分野。 2. 金融・銀行。 3. 国民の健康に影響を与える分野。 4. 文化、情報、新聞、出版。 5. 娯楽サービス。 6. 不動産の経営。 7. 天然資源の調査、探索、開拓並びに生態環境保護。 8. 教育・訓練事業の発展。 9. 法律が定めるその他の分野。 <p>(共通投資法第 29 条)</p> <p>※外国投資家に対しては、「ベ」国が加盟している国際条約におけるコミットメントを実施するロードマップに従う投資分野をも含む。</p> <p>※最初は外資系企業が投資した分野が条件付投資分野以外で、条件付投資分野に追加された場合、投資家は引き続き当該分野で投資活動を行うことができる。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 放送、テレビ放映。 2. 文化的作品の製作、出版、及び配給。 3. 鉱物の探査及び開発。 4. 長距離通信及び情報伝達網の設置、及び長距離通信及びインターネットサービス。 5. 公共郵便網の建設、郵便及び宅配サービスの提供。 6. 河港、海湾、空港の建設及び運営。 7. 線路、空路、道路、海路、現地水路での貨物、及び乗客の輸送。 8. 漁獲。 9. タバコ製造。 10. 不動産事業。 11. 輸出入及び流通分野における事業。 12. 教育、訓練。 13. 病院、診療所。 14. 「ベ」国が締結してメンバーとなっている国際条約において外国投資家市場開放を制限しているその他投資分野。 <p>(共通投資法第 29 条、共通投資法施行令付録 C)</p>

(調査団作成)

3.1.3 投資証明書発行手続き

(1) 投資証明書の発行機関と申請受理機関

第2バ・ティエン工業団地内の不動産事業であるため、投資証明書の発行機関はヴィン・フック省人民委員会、申請書の受理期間はヴィン・フック省人民委員会計画投資局となる。

表 3-3 投資証明書の発行機関と申請受理機関

分類	一般の投資		インフラ整備案件	
	投資証明書の発行機関	申請書の受理機関	投資証明書の発行機関	申請書の受理機関
工業団地・輸出加工区・ハイテク地区・経済特区への投資	管理委員会 (ない場合は省級人民委員会)		管理委員会 (ない場合は省級人民委員会)	
上記以外への投資	省級人民委員会	省級人民委員の計画投資局	管理委員会 (ない場合は省級人民委員会)	省級人民委員の計画投資局

(出典：「ベトナム会社・駐在員事務所設立マニュアル」JETRO、2012年)

(2) 登録案件と審査案件

本事業の総事業費は、3,000 億 VND（約 15 億円）以上となることを想定しており、また、共通投資法に定められた条件付投資分野である不動産事業に該当する。よって、投資審査が必要な投資案件に分類される。

表 3-4 登録案件と審査案件

投資分野	投資規模		
	150 億 VND 未満	150 億 VND 以上 3,000 億 VND 未満	3,000 億 VND 以上
条件付でない投資分野	投資登録	投資登録	投資審査
外国投資に適用する条件付投資分野	投資審査	投資審査	
首相承認が必要とされる投資分野			
条件付投資分野			

(出典：「ベトナム会社・駐在員事務所設立マニュアル」JETRO、2012 年)

(3) 投資証明書発行手続き

本事業の総事業費は、3,000 億 VND（約 15 億円）以上となることを想定しており、共通投資法に定められた条件付投資分野「不動産分野」に該当する案件であるため、投資証明書発給手続きは、「共通投資法第 49 条第 2 項、及び同施行令第 47 条」に従い、以下の書類を提出する必要がある。

- 投資証明書発給申請書
- 投資家の法的資格を確認する書類
- 投資家の財務能力に関する報告書
- 以下の内容を含んだ経済技術説明書：投資目的、場所、土地使用要望、投資規模、投資額、プロジェクト進行スケジュール、技術対策、環境対策
- (投資形態が BCC の場合) BCC 契約書
- (同時に事業登録も行う場合) 事業登録のための書類、合弁契約書 (合弁会社設立の場合)
- 条件付分野への投資に際し、市場参入するための条件

(「ベトナムの投資環境」JBIC、2012 年 8 月より調査団作成)

図 3-1 投資規模が 3,000 億 VND 以上で条件付投資分野の場合の申請書類

(4) 段階整備の場合の手続き

段階整備の場合の手続きは、下記の 1)、2)の両方可能であるが、当局からは 1)を推薦するとの回答を得ている。

- 1) 全段階の投資計画を立て、各段階の投資計画に基づき合計投資額を算出する。さらに段階別の投資額・投資項目を明記の上、想定合計投資に対する投資許可書を申請する。
- 2) 第一段階の投資案と次段階の投資計画を立て、まずは第一段階の投資証明書を申請する。第一段階の承認、実施後、次の段階を実施する際に、増資額と追加投資項目を明記の上、次段階に対する投資許可書を申請する。

3.1.4 法人税法の改正²

2014年1月1日より、法人税法（Law 14/2008/QH12）の一部を修正および補足する改正法（Law 32/2013/QH13）により、法人税の税率が25%から22%に引き下げられることになり、2016年1月1日からは、さらに20%に引き下げられることとなった。今回の法改正の目的は、低迷するベトナム経済の回復にあるとされる。なお、売上高が200億VNDを超えない企業のみ2013年1月1日より税率が20%に引き下げられており、既に優遇税制を受けている企業は、本改正税法による影響は今のところないとされる。

また、優遇税率の対象が「企業」から「プロジェクトからの利益」に変更されている。これにより、旧法人税法では新規に設立する「企業」のみに適用された優遇税率が、新規プロジェクトにも適用されることになり、優遇税率を受けられる範囲が広がっている。しかしながら、「不動産事業」である本事業は、改正法人税法においても適用対象とはならないため、法人税に関する優遇税率は適用されない。

2013年1月1日から：税率20%（売上高が200億VNDを超えない企業のみ）

2014年1月1日から：税率22%

2016年1月1日から：税率20%

3.1.5 労働法の改正

2013年5月1日に改正労働法（No.10/2012/QH13）が施行され、旧労働法（1994年労働法、2002年・2006年・2007年の各改正法）が失効した。改正労働法により、以下の最低賃金が適用されることとなった。

ヴィン・フック省ビン・スエン県は地域2に該当する。

表 3-5 「ベ」国における最低賃金

地域	2013年1月1日から	2014年1月1日から	ヴィン・フック省における該当地域
地域1	235万VND	270万VND	なし
地域2	210万VND	240万VND	ヴィン・イエン県 フック・イエン県 ビン・スエン県 イエン・ラック県
地域3	180万VND	210万VND	ビン・トゥン県 タム・ダオ県 タム・ズオン県 ソン・ロ県 イエン・ラック県
地域4	165万VND	190万VND	なし

（調査団作成）

² JETRO ホームページ <http://www.jetro.go.jp/world/asia/vn/biznews/52e0e23d57670>

3.2 FDIの動向及び法規制

3.2.1 会社設立に関する規制

(1) 会社形態

共通投資法第21条に、外国企業が「ベ」国に会社を設立する際の設立形態は、以下が可能であると規定されている。

- ・ 100%外国投資による現地法人の設立
- ・ ベトナム企業（国営・民間・個人）との合弁による現地法人の設立
- ・ 事業協力契約（BCC契約）
- ・ 建設・運営・譲渡契約（BOT契約・BTO契約・BT契約）
- ・ 支店、駐在員事務所の設立
- ・ 株式購入や合弁・買収による間接投資
- ・ その他

現地法人を設立する際の会社形態は、一人有限会社、二人以上有限会社、株式会社、合名会社の4種類が可能とされる。次頁表にそれぞれの特徴を示す。

株式発行について、一人以上有限会社及び二人以上有限会社は不可であるが、株式会社の場合は可能であり、株式譲渡は自由とされる。ただし実態上は、株式譲渡時に投資証明書の変更を通じた認可取得が必要となる。一方、二人以上有限会社が出資持分譲渡する場合、他の社員に対して譲渡について申し出る必要があり、他の社員がこれに応じなかった場合、第三者に譲渡することができる。また、有限会社・株式会社いずれにおいても資本金の増資は可能であるが、一人有限会社は減資ができない。いずれの会社形態においても、65～75%以上の株主を保有することで、総会決議をコントロールすることが可能となると考えられる。

表 3-6 会社形態の特徴

会社形態	一人有限会社	二人以上有限会社	株式会社	合名会社
人数	出資者1名	出資者2名以上50名以内	出資者3名以上（上限なし）	合名社員2名以上 出資社員もあり
責任範囲	法定資本の範囲内	出資額の範囲内	出資額の範囲内	合名社員：個人財産 出資社員：出資額の範囲内
株式発行	不可	不可	可 株式譲渡は自由	
増資可否	可	可	可	
減資可否	不可	可	可	
法人格	あり	あり	あり	あり (合名会社)
総会名称	社員総会	社員総会	株主総会	社員総会
総会の成立条件	2/3以上の社員の出席により成立。	法定出資持分の合計75%以上を有する社員の出席により成立。	議決権付株式数の65%以上の株式を有する株主の出席により成立。	規定なし

会社形態	一人有限会社	二人以上有限会社	株式会社	合名会社
総会の決議条件	出席社員の過半の賛成により成立。 ※ただし、定款の改正/追加、会社の再編、会社の条例資本の全部/一部の譲渡は、出席社員の3/4以上の賛成により成立。	出席社員の合計出資持分の65%以上の持分を有する社員の賛成により成立。 ※ただし、財産総額50%以上の財産売却、定款の改正/追加、会社の再編/解体は、出席社員の合計出資持分の75%以上の持分を有する社員の賛成により成立。	出席株主の議決権総数の65%以上を有する株主の賛成により成立。 ※ただし、株式の種類、販売可能な各種株式の数、定款の改正/追加、会社の再編/解体、財産総額50%以上の財産売却などは、出席株主の議決権総数の75%以上を有する株主の賛成により承認。	合名社員2/3の承認。 ※ただし、会社の発展方針、定款の改正/追加、合名社員の追加/退社/除名、投資プロジェクトの決定、定款資本50%以上の借入/貸出契約の決定、会社の定款資本以上の財産の購入/売却の決定、年度財務報告書/配当金総額/社員への配当額の承認/会社解体の決定は合名社員3/4以上の承認。

(「ベトナム会社・駐在員事務所設立マニュアル」等より調査団作成)

(2) 外資の出資規制

「ベ」国は、2007年1月11日にWTOへ加盟し、WTOサービス分野12分野中11分野、155小分野中110小分野で市場開放した。「第2部-第2条に規定する最恵国待遇免除リストのサービス関係の具体的な公約一覧表」に外資企業の出資制限の規定があり、投資予定である案件・サービス分野は、このWTO公約や「ベ」国法令での投資法令に従う必要がある。

各サービス分野でのWTO公約及び外資の出資規制について、当局からの回答及び各種条項を下表に取りまとめる。今後、各サービスをパッケージとして提供する場合の事業スキームを明確にした上で、当局に再度確認する必要がある。

表 3-7 WTO公約と外資の出資規制

各サービス分野のWTO公約と外資の出資規制について		
サービス分野	WTO公約等	考察
①許認可・諸手続きサービス	(WTO-管理コンサルタントサービス) ・外国投資家は全ての会社形態で、「ベ」国で会社を設立できる。 ・支店の場合のみ、支店長が「ベ」国の居住者である制約がある。	→外資の出資規制なし。
②フード&ビバレッジサービス	(WTO-配膳サービス及び飲料サービス) ・外国投資家は、外資系が過半数を占める合弁会社、又は100%外資系会社の形態で、「ベ」国でのホテル、飲食店サービスが提供できる。 ・但し、2015年までは、外資系投資家は「ベ」国でのホテルへの建設投資、改良、修復や買取を並行して行うべきである。	→外資の出資規制なし。
③車輛サービス	(WTO-道路運送サービス) ・旅客運送は、外国投資家の出資比率が49%以下である合弁会社により、サービスを提供できる。 ・貨物運送は、WTO加盟の3年後(2010	→旅客運送サービスは出資比率49%以下。 →「ベ」国人ドライバーを採用する必要がある。

各サービス分野の WTO 公約と外資の出資規制について		
	<p>年1月)より、外国投資家の出資比率が51%以下である合弁会社により、サービスを提供できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 合弁会社の運転手は、「ベ」国民である必要がある。 	
④IT サービス	<ul style="list-style-type: none"> インフラを備えない場合：外国投資家の出資比率は合弁会社の法定資本の51%以内。 インフラを備える場合：外国投資家の出資比率は合弁会社の法定資本の49%以内。 	→規制なしと想定されるが、事業実施時に再確認する必要がある。
⑤物流・金融サービス	<p>(WTO-倉庫サービス、貨物運送代理サービス、その他貨物運送仲介サービス等)</p> <ul style="list-style-type: none"> WTO加盟から7年後(2014年1月)、外国投資家の出資制限は撤廃される。 <p>(物流経営条件と物流経営者の責任制限に関する商法の具体規定である2007年09月05日付け法令第140/2007ND-CP)</p> <ul style="list-style-type: none"> unloading goods：外資50%以内 warehousing services：2014以降なし transportation agency services：2014以降なし other subsidiary services：2014以降なし 	<p>→倉庫、貨物運送代理、貨物運送仲介サービスは外資の出資規制なし。</p> <p>→140/2007ND-CPでは、unloading goodsは外資50%以内という規制がある。</p> <p>→「物流・金融サービス」の内容を明確にし、当局に確認すべきである。</p>
⑥保険サービス	<p>(WTO-保険及びその関連サービス)</p> <ul style="list-style-type: none"> 外資系サービス業者は次のサービスを越境提供できる：「ベ」国在外資系企業や外国人向けの保険サービス、再保険サービス、国際輸送保険サービス、保険仲介と再保険仲介、リスク評価、計算、アドバイザーサービス。 2008年1月1日以降は、外資100%企業は法定保険(statutory insurance)を提供できる。 WTO加盟の5年後(2012年1月)より、外資系投資家は、保全性規制に基づき non-life branches(損害保険支店)を設立できる。 	<p>→法定保険(statutory insurance)の提供は外資の出資規制なし。</p> <p>→「包括的保険サービス」の内容を明確にし、当局に確認すべきである。</p>
⑦ビジネスマッチング支援サービス	<ul style="list-style-type: none"> WTO公約になし。 	→現法規制に基づき、当局が投資許可を検討、承認する。
⑧サービス付き賃貸住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> WTO公約になし。 	→現法規制に基づき、当局が投資許可を検討、承認する。

(調査団作成)

(3) 資本金に関する規制

外国企業が「ベ」国に会社を設立する際の資本金の金額は、原則自由に設定することができる。ただし、一部の条件付投資分野には下表のとおり規制があり、不動産業の場合、法定資本 60 億 VND (3000 万円) が必要となる。

表 3-8 法定資本が必要となる投資分野

業種・分野		法定資本	根拠法令
不動産業		60 億 VND	Decree No.153/2007/ND-CP
人材紹介サービス		3 億 VND	Decree No.19/2005/ND-CP
保険業	非生命保険	2,000 億 VND	Decree No.46/2007/ND-CP
	生命保険	3,000 億 VND	
	保険仲介	4,000 億 VND	
通信業	無線周波数帯を使用せず、固定通信ネットワークインフラを構築する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 省/中央市レベル：50 億 VND ・ 2～30 省/中央市レベル：300 億 VND ・ 全国：1,000 億 VND 	Decree No.25/2011/ND-CP
	無線周波数帯を使用し、固定通信ネットワークインフラを構築する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 省～30 省/中央市レベル：1,000 億 VND ・ 全国：3,000 億 VND 	
	地上モバイル通信ネットワークインフラを構築する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無線周波数チャンネルの使用：200 億 VND ・ 無線周波数帯の使用なし(仮想)：3,000 億 VND ・ 無線周波数帯の使用：5,000 億 VND 	

(出典：「法定資本が必要となる投資分野」JETRO、2013 年 12 月 17 日掲載)

3.2.2 外貨管理に関する規制

(1) 資本取引と経常取引の越境取引に関する規制

「ベ」国における外貨管理は、原則、外国為替管理に関する規則による。同規則第 4 条において、資本取引と経常取引が規定されており、経常取引については、原則として越境取引が自由に認められているが、資本取引は比較的厳しく制限されており、許認可または登記による管理が要求される³。

表 3-9 資本取引と経常取引の越境取引に関する規制

項目	資本取引	経常取引
概要	資本を移転する目的で行われる居住者及び非居住者間の取引	資本の移転を目的としない居住者及び非居住者間の取引
形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直接投資 ・ 有価証券への投資 ・ 外国ローンの借入れの実行及び返済 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貨物、役務の輸出入に関する支払い及び送金 ・ 短期の商業ローン及び銀行ローン

³ 「ベトナム法務ハンドブック」中央経済社、2013 年 9 月

項目	資本取引	経常取引
	<ul style="list-style-type: none"> ・外国ローンの貸付及び回収 ・「ベ」国の法令に基づくその他の形式の投資 (外国為替管理に関する規則第四条) 	<ul style="list-style-type: none"> ・直接または間接の投資による収入 ・直接投資の減資が許可された場合における送金 ・外債の利子及び元本分割払いの送金 ・消費を目的とした一方的な送金 ・その他の同種の取引 (外国為替管理に関する規則第四条)
越境取引に関する規制	許認可または登記による管理が要求される。	原則自由に認められている。

(「ベトナム法務ハンドブック」中央経済社、2013年9月、「西村あさひ法律事務所 Doing Business In ベトナム」等より調査団作成)

(2) 資金調達に関する規制

「ベ」国内での借入れは、短期借入れ・中長期借入れともに投資許可書に規定された事業の残存期間以内で可能である。国内銀行からは VND 建、外資銀行からは VND 建又は外貨建での借入れが可能であるが、外資銀行からの外貨建借入れには利用目的の制限⁴がある。規定された利用目的外の借入れとなる場合、ベトナム中央銀行への事前申請が必要となる。

「ベ」国外からの借入れは、短期借入れの場合、投資許可証に規定された事業分野の必要資金に限定されるが、借入れ金額の上限はなく、外債登記は不要である。一方、中長期の借入れの場合、借入れ金額は総投資額と資本金額の差額が上限となり、借入れの都度、ベトナム中央銀行への外債登記が必要となる。

表 3-10 資金調達に関する規制

項目	「ベ」国内での借入れ	「ベ」国外からの借入れ
短期借入れ (12ヶ月以下)	<ul style="list-style-type: none"> ・投資許可書に規定された事業の残存期間以内。 ・制限された利用目的外での外貨建借入れの場合、ベトナム中央銀行への事前申請が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資許可証に規定された事業分野の必要資金に限定。 ・借入れ金額の上限なし。 ・外債登記は不要。
中長期借入れ (12ヶ月超～)	<ul style="list-style-type: none"> ・投資許可書に規定された事業の残存期間以内。 ・制限された利用目的外での外貨建借入れの場合、ベトナム中央銀行への事前申請が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・借入れ金額は、総投資額と資本金額の差額を上限。 ・借入れの都度、ベトナム中央銀行への外債登記が必要。

(「ベトナム法務ハンドブック」、「ベトナムの投資環境」等より調査団作成)

⁴ 外資銀行からの借入れの場合、海外からの輸入・サービスに対する支払資金、ベトナムから外国への投資資金、対外債務の期限前返済資金などの用途に限られている。(ベトナムの投資・会社法・会計税務・労務、久野康成公認会計士事務所、株式会社コンサルティングファーム、小林守、平成23年10月)

(3) 海外送金に関する規制

外国企業は、VND による海外送金は禁止されているが、下図に示す内容に該当する場合、外貨による海外送金を行うことが認められている。海外送金時には、銀行への実需取引の裏づけのある書類の提出が必要となる。なお、外国資本の企業が海外へ利益を送金する場合は、会計年度終了後の1年に一度のみ、累積損失がない場合にのみ可能とされる⁵。

許容される海外送金

- 事業からの取得・配分利益
- 技術・サービス供与に対する支払い
- 海外債務の元本の返済、利息の支払い
- 投資法等に基づく投資事業で得た利益の海外送金
- 投資家が合法的に所有している現金・その他の財産の海外送金
- 企業活動の終了・解散時の適法な財産等

(出典：「ベトナムの投資環境」JBIC、2012年8月)

図 3-2 許容される海外送金

(4) 外貨取扱いに関する規制

2014年2月10日に発効された外貨取扱規制に関する法令(Circular No.32/2013/TT-NHNN)により、従前、輸出加工企業(Export Processing Enterprises : EPE)に認められていた外貨でのサービス契約が、例外を除き、認められなくなった。下図に、例外として外貨の取扱いが認められる主なケースを示す。EPE 企業の場合、生産活動に係わる物品を購入する場合のみ、外貨での契約が可能となっている。

⁵ 「ベトナムの投資・会社法・会計税務・労務」、久野康成公認会計士事務所、株式会社コンサルティングファーム、小林守、平成23年10月

外貨取扱いが認められる主なケース

- 通関、Border guard など国境における State Agency
- 外貨を取り扱う金融機関
- 外国投資を行うため資本金を拠出する居住者
- 輸出入を行う居住者は契約書上の金額記載及び支払において外貨使用が認められる。
- 国際輸送を行うベトナム国内業者は見積もり・契約書上の金額記載において外貨使用が認められる。支払はベトナムドンでなければならない。港や国際空港等でサービス費用を顧客の代わりに支払う場合は外貨使用が認められる。
- EPE 企業は、国内市場から製造、生産、組み立てなどのために物品を購入する場合、外貨による契約、支払が認められる。その場合、国内企業は EPE との取引において、外貨による見積もりや契約、外貨による支払の受け取りが可能。また他の EPE との契約において外貨による見積もりや契約、外貨による資金の授受が認められる。
- 外国人労働者に対しては、労働契約書における給与の外貨記載、外貨による給与・賞与支給が認められる。
- 居住者が非居住者に対して商品販売・サービス提供を行う場合、見積もり、契約書における外貨記載及び支払において外貨使用が認められる

(出典：NAC 国際会計グループ法令情報サイト (<http://www.nacglobal.net>))

図 3-3 外貨取扱いが認められる主なケース

3.2.3 不動産に関する規制

(1) 土地所有権の種類

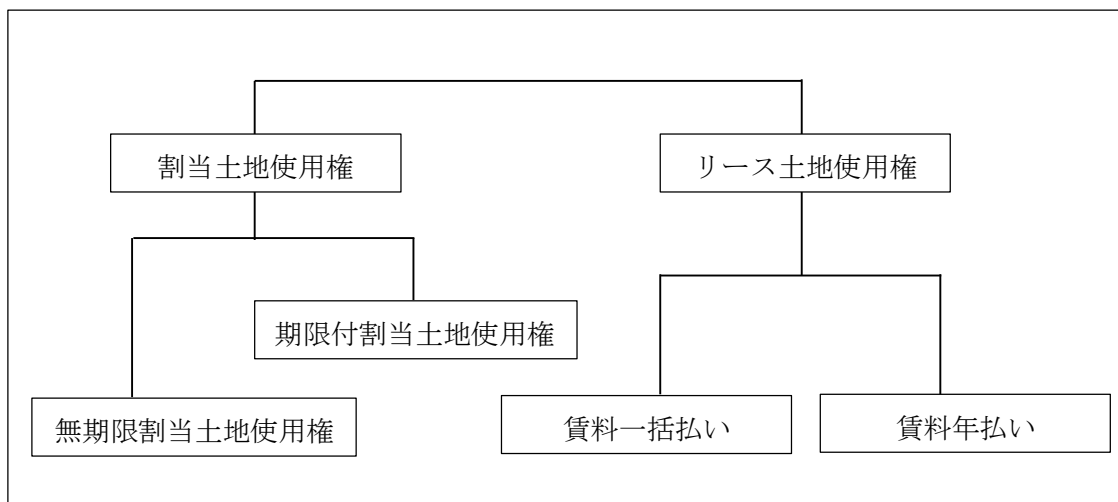
「ベ」国では、全ての土地は全国民に所属し、国が国民の代表として土地を統一管理すると規定されている。このため、土地使用者は、土地法の規定に従い、国から土地所有権を受け取り、土地を使用することになる。

土地所有権の種類は、工業又は商業目的に着目すると、割当による土地所有権とリースによる土地所有権の2種類に分類される。割当による土地所有権は期限付きと無期限、リースによる土地所有権は賃料一括払いと年払いに分類される。

旧土地法では、外資企業と「ベ」国企業の間で土地所有権に係る権利に差異がみられたが、改正土地法では、外資企業と「ベ」国企業を平等に扱うように改正がなされている⁶。

本事業においては、リース土地所有権による土地所有を想定している。

⁶ 「ベトナム最新法律情報」長島・大野・常松法律事務所、2013年11月



(出典：「ベトナム法務ハンドブック」中央経済社、2013年9月、P98)

図 3-4 土地利用権の種類

(2) 土地使用权の期間

土地使用权の期間は、外資企業及び「ベ」国企業のいずれにおいても 50 年と規定されており、改正土地法でも当該期間に変更はない。また、投資額が大きく資本回収が遅い投資プロジェクト、経済・社会条件が困難である地域と経済・社会条件が特に困難である地域に投資するプロジェクト（投資優遇地域リストに該当するプロジェクト）の場合、土地使用权の期間を 70 年に延長することが可能となっている。

土地使用权の期間が満了した場合、国は土地使用者が引続き土地の使用を希望し、かつ、係る土地が土地利用規制に合致する場合は、土地使用权の延長を認めるかについて考慮するものと規定されているが、延長を保証するものとはなっていない⁶。

(3) 土地使用权への担保権設定⁷

旧土地法において、土地使用权への担保権は「ベ」国内で事業を行うことが認められている金融機関に対してのみ提供可能で、外国企業を担保権者として不動産への担保を設定することは認められていなかった。改正土地法においても、土地使用权や土地上の財産への担保権設定に関しては、旧土地法の規定が維持されている。

(4) 工業団地の土地における土地使用权リース料の支払い⁶

改正土地法において、工業団地の開発業者は、リースにより土地使用权を取得しなければならないと規定されている。また、リース料は一括払いと年払いのいずれでも可能とされている。ただし、一括払いとした場合、当該土地をサブリースした場合のリース料を一括払いと年払い

⁷ 「ベトナム最新法律情報」長島・大野・常松法律事務所、2013年11月

のいずれでも選択できる一方で、年払いした場合は当該土地のサブリース料も年払いとする必要がある。

(5) 不動産ビジネスに関する規制

先述のとおり、共通投資法において、不動産事業は条件付投資分野に規定されており、一定の条件を満たさなければ、不動産ビジネスを行う投資証明書の取得はできない。しかしながら、当該条件の具体的な内容は明確にされておらず、実務上は、不動産の開発及び運営を行う投資プロジェクトについては、外資 49%等の制限を投資証明書の審査手続き時に当局より課せられることが多いとされる⁸。

本事業においては、外資の出資規制は特に認められないことを確認している。

⁸ 「ベトナム法務ハンドブック」中央経済社、2013年9月

3.3 本事業に適用可能な優遇措置の確認

(1) 一般的な優遇措置

「ベ」国共通で受けることができる一般的な優遇措置は下表のとおりである。当局への確認の結果、第2バ・ティエン工業団地での事業においては、法人税の優遇や土地使用権の延長に関する優遇措置は適用されないことを確認している。

表 3-11 「ベ」国への投資に関する優遇措置

項目	概要	適用条件・対象等
1) 法人税の優遇	・税法の規定に従い、法人税の納税後の利益から配当される利益に関して、税率の優遇。 (共通投資法第33条第2項)	・投資優遇分野・地域に該当する投資プロジェクトに適用される(共通投資法第33条第1項)。 ・本事業は適用外。
2) 輸入税の免税	・輸出入税法の規定に従い、「ベ」国におけるプロジェクトの実施のための設備、物資、運送機械及びその他の商品に対する輸入税の免税。 (共通投資法第33条第3項)	・投資優遇分野・地域に該当する投資プロジェクト (共通投資法第33条第1項)
3) 所得税の免税	・税法の規定に従い、技術移転によって得られる収入について、所得税の免税。 (共通投資法第33条第4項)	・投資優遇に該当するプロジェクト (共通投資法第33条第1項)
4) 赤字の繰越	・法人税法の規定に従い、赤字額を翌年度に繰り越すことができ、翌年度の課税所得から控除。 ・繰越期間は5年以内。 (共通投資法第34条)	
5) 固定資産の減価償却	・固定資産の減価償却期間の短縮。 ・ただし、減価償却率は固定資産減価償却制度に定める償却率の2倍まで。 (共通投資法第35条)	・投資優遇分野・地域に該当する投資プロジェクト ・経営実績のある投資プロジェクト
6) 土地使用権の延長	・土地使用権の50年間から70年への延長。 ・土地使用期間満了後の土地使用権の延長。 (共通投資法第36条) ※土地使用期間が満了しても、権限を有する国家機関により、土地使用期間の延長がなされる可能性あり。	・投資額が大きく資本回収が遅い投資プロジェクト、経済・社会条件が困難である地域と経済・社会条件が特に困難である地域に投資するプロジェクト(投資優遇地域リストに該当するプロジェクト) ・本事業は適用外。
7) 土地使用料の減免	・土地法及び税法の規定に従い、土地使用料が減免。 (共通投資法第36条、共通投資法施行令第26条)	・投資優遇分野・地域に投資する投資家、国が投資家に土地使用料の徴収をしない又は徴収して土地を割り当てる投資案件(共通投資法第36条、共通投資法施行令第26条) ・本事業は、事業完成・運営開始後11年間、土地使用料の免除が適用される。

(現地入手資料等より調査団作成)

(2) ヴィン・フック省による優遇措置

ヴィン・フック省による投資優遇策として、本事業に適用されるものとして、1) 行政手続きへの支援、2) 労働力確保への支援がある。具体的に本事業については、投資許可書発給期間を25～30日から15日に短縮できるとの回答を当局より得ている。また、レンタル工場への入居が裾野産業に該当する場合は、3) 裾野産業に対する支援が適用される。

表 3-12 ヴィン・フック省による優遇措置

項目	概要	本事業における適用可否
1) 行政手続きへの支援	<ul style="list-style-type: none"> 投資証明書発給審査期間が25～30日間から15日間に短縮。 投資証明書発給手続き期間が15日間から10日間に短縮。 	適用可。
2) 労働力確保への支援	<ul style="list-style-type: none"> 労働力の提供 一人あたり400,000VNDの職業訓練支援。 	適用可。 ※第37/2011/NQ-HDNDによる。
3) 裾野産業に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> 投資証明書取得・変更にかかる資料作成費用の支援（会社規模により異なり、最大2億VND）。 広告費用、製品プロモーション費用の支援（200万VND以内）。 環境影響評価報告書の審査費の100%支援。 土地使用权取得費用の100%支援。 外国人労働許可証の発給・再発給・延長にかかる費用の100%支援。 印鑑登記の費用の100%支援。 	裾野産業（製造・メカニクス、電子・通信・ハイテク、自動車製造・組み立て、バイク製造・組み立て）に該当する場合、適用可であり、本事業は適用外。 ※第47/2012/QD-UBNDによる。
4) インフラ整備支援	<ul style="list-style-type: none"> 基幹インフラ（道路、電力、水、通信）の塀までの整備。 最低土地賃貸料の適用。 	要確認。
5) 工業区整備支援	<ul style="list-style-type: none"> 環境影響評価報告書の審査費の100%支援。 工業団地計画書（1/500）の作成費の100%支援。 工業団地内地雷除去費用の100%支援。 工業団地内の技術支援（ゴミ処理、排水処理システム）。 -10ha以下：50億VND以内 -10ha-20ha：70億VND以内 -20ha-75ha：100億VND以内 一人あたり700,000VNDの職業訓練支援。 	工業区に出資する投資家に対して適用され、本事業の適用外。
6) 土地引渡し	<ul style="list-style-type: none"> 完全に開放された土地の引渡し。 	投資奨励プロジェクト（教育訓練、職業訓練、健康、スポーツ、環境改善含む） ※本事業の適用外。
7) トラブル対応支援	<ul style="list-style-type: none"> 作業中に発生した問題、トラブル対応支援。 意見・問題・回答受領より5日以内に回答。 	要確認。

（ヴィン・フック省投資促進支援委員会ホームページ、現地入手資料等より調査団作成）

3.4 本事業への影響・対応策等の検討

(1) 会社設立に関する規制

本事業においては、事業フェーズに応じて、資本金の増減資や譲渡が想定されることから、資本金の増減資が可能であり、出資者の権利や内部組織、出資持分の譲渡制限について、定款で自由に定めることができ、大多数の日系企業が現地法人を設立する際に二人以上有限会社の形態を取られていることから、二人以上有限会社を選択することが妥当である。

「ベ」国統一企業法上、二人以上有限会社とした場合、社員総会の決議条件が、総会出席社員の合計出資持分の65%以上の賛成によるため、総会決議をコントロールするためには、65%以上出資することが鍵となる。一方で本事業は共通投資法上の条件付投資分野の一つである不動産事業に該当するため、投資証明書の取得に際して、外資の出資比率が49%以内等の一定の制限を当局より課せられる可能性があると考えられるが、当局へのヒアリングの結果、当該出資規制は適用されないことが確認できた。これを踏まえて、現地パートナーと出資比率に関して交渉を進めた。

(2) 外貨管理に関する規制

外貨取扱規則に関する法令（Circular32）の発行により、「ベ」国内では、USDを含む外貨でのサービス契約が原則として認められなくなった。これにより、当初想定していた現地銀行仲介の2ステップローンによるUSD建融資が不可能となった。

また現地銀行からは、「ベ」国ではプロジェクトファイナンスによる融資は事実上困難であるとの情報を得ている。これを踏まえ、資金調達方法について検討を進めた。

(3) 本事業に適用可能な優遇措置

文献調査及びヒアリング調査の結果、ヴィン・フック省からの優遇措置は、行政手続きにかかる期間の短縮や労働力確保への支援が適用されることが明らかとなった。

なお、本事業及び本事業対象地が共通投資法に定められた投資優遇分野・地域に該当せず、法人税や土地使用権の延長に関する優遇措置は適用されないことも確認している。

第4章 類似事例調査及び市場調査

4.1 「ベ」国内の類似事例調査

本事業の魅力をより増強させ、PPP 事業として成功させるためには、日系企業のニーズに合った工場を整備し、日系企業の誘致を行い、入居企業の「ベ」国進出から進出後に至るまで一貫して支援することが不可欠である。そのため、日系企業が開発・運営を実施している「ベ」国の工業団地や日系企業向けの工業団地について、運営ノウハウや事業成功のためのポイントといった観点から情報収集・分析を行い、本事業の事業コンセプト、事業計画等にフィードバックする。

4.1.1 類似事例調査の方法及び対象

(1) 類似事例調査の方法

1) 工業団地（運営事業者）

類似事例調査は、対象となる工業団地のウェブサイト、パンフレット等公表されている情報の収集及び現地ヒアリングにより実施した。

現地ヒアリングにあたっては、公表されている情報を事前に整理することで、対象工業団地の特徴や聞き取るべき点を明らかにした。また、本事業の検討に資する情報を効率的に収集するため、質問票を作成し対象工業団地に事前に送付した上で、質問票に基づきヒアリングを実施した。

2) 入居企業

類似事例調査の対象となる工業団地の情報をより多角的に収集し、また入居企業の特徴やニーズを確認するため、対象工業団地の入居企業に対しても現地ヒアリングを実施した。

現地ヒアリングにあたっては、運営事業者ヒアリングと同様に質問票を作成し、対象企業に送付した上で、質問票に基づきヒアリングを実施した。

(2) 類似事例調査の対象

1) 工業団地（運営事業者）

「ベ」国内の類似事例調査の対象は、第2バ・ティエン工業団地の位置する「ベ」国北部から2事例、南部から5事例、計7事例とした。日系企業が開発・運営を実施している工業団地や日系企業向けに整備されている工業団地を選定した。全てレンタル工場事業を行っている事例である。

- ・ 住友タンロン工業団地（北部；ハノイ市）
- ・ 野村ハイフォン工業団地（北部；ハイフォン市）
- ・ アマタベトナム工業団地（南部；ドンナイ省）
- ・ ロテコ工業団地（南部；ドンナイ省）
- ・ ロンドウック工業団地（南部；ドンナイ省）

- ・ 絆レンタル工場（南部；ロンアン省）
- ・ ロンハウ工業団地（南部；ロンアン省）

2) 入居企業

上記 1)の各工業団地に入居する企業のうち、本事業に関する現地ヒアリングを承諾した企業からヒアリングを実施した。業種及び入居している工業団地を以下に示す。

- ・ A社（機械工具；住友タンロン工業団地）
- ・ B社（ワイヤーハーネス；野村ハイフォン工業団地）
- ・ C社（無線遠隔制御機器；野村ハイフォン工業団地）
- ・ D社（組立家具；アマタ工業団地）
- ・ E社（製紙；アマタ工業団地）
- ・ F社（自動車部品；ロテコ工業団地）
- ・ G社（先端工具；ロテコ工業団地）
- ・ H社（医療機器；ロンドウック工業団地）

4.1.2 類似工業団地の概要

類似工業団地の概要を以下に示す。

(1) 住友タンロン工業団地

住友タンロン工業団地は、1997年に住友商事と現地企業の **Dong Anh Mechanical** が出資し、ハノイ中心部より北へ16kmのハノイ市ドンアイン区に整備した工業団地である。ノイバイ国際空港からも14kmと近く、三期にわたって開発された274haの土地は完売している。住友タンロン工業団地は、土地の販売、レンタル工場、レンタル事務所の整備・運営の事業を行っている。**Dong Anh Mechanical** がハノイ市工業団地管理委員会への対応を担当し、住友商事はマーケティング・運営を行っている。

(2) 野村ハイフォン工業団地

野村ハイフォン工業団地は、1994年に野村アジアインベストメントベトナムとハイフォン市が出資し、ハイフォン市 AnDuong 区に整備した工業団地である。国道5号線との接続し、国道10号線からも近いことなど、「ベ」国北部の主要地域にアクセスしやすい位置にある。153haの土地は完売している。野村ハイフォン工業団地は、土地の販売、レンタル工場、レンタル事務所の整備・運営の事業を行っている。



(出典：野村ハイフォン工業団地ウェブサイト)

図 4-2 野村ハイフォン工業団地マスタープラン

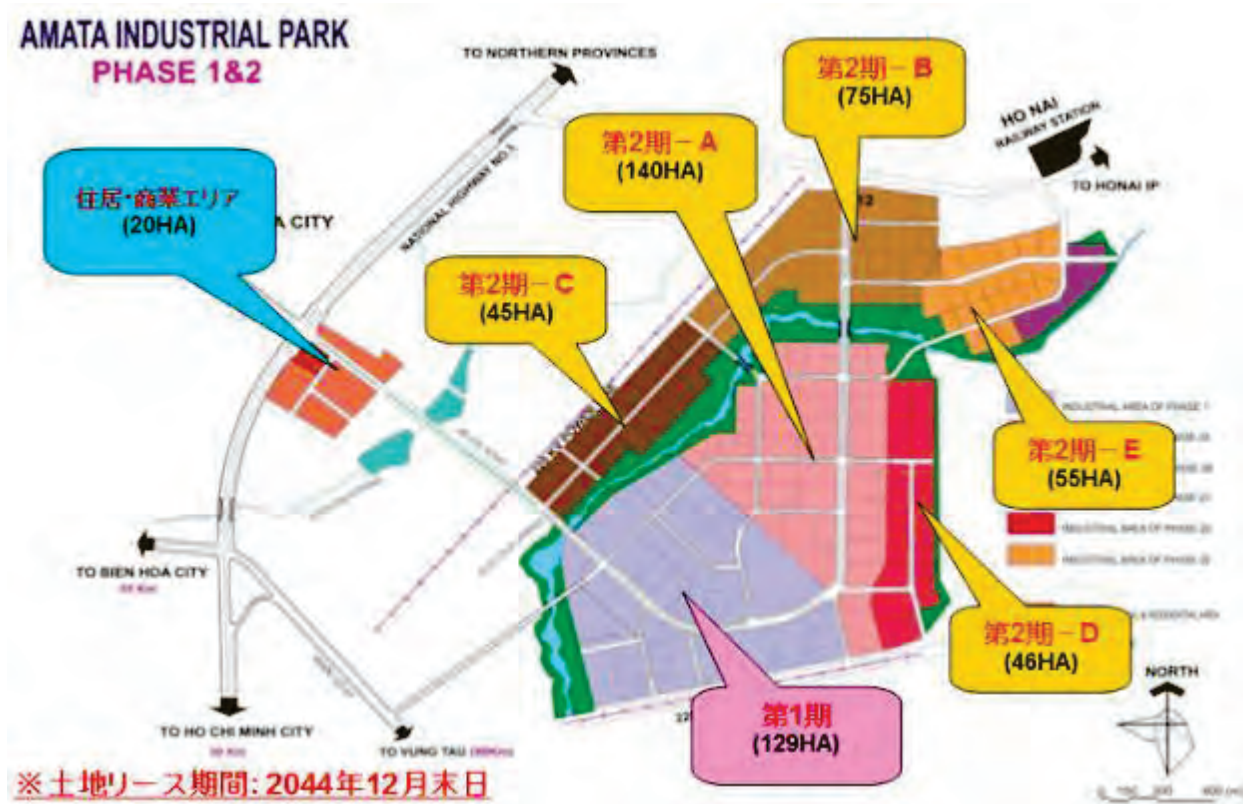
レンタル工場は約 1,500 m² (作業スペース 1,200 m²、事務所スペース約 300 m²) を 1 ユニットとし、計 18 ユニットがある。4 階建てタイプ (1 フロアに 1 ユニット、計 4 ユニット) が 4 棟と平屋建てタイプが 2 棟で、賃料は 4.5USD/m²・月である。さらに管理費として、0.885USD/m²・月を徴収している。契約期間は最低 2 年で、現在は 14 ユニットが入居済みである。

工業団地内には税関、ハイフォン市工業団地管理委員会の出張所、銀行、クリニック、日本語学校が設置されているが、売店、食堂等や付帯サービスはない。IT サービスや物流は入居企業が提供しており、許認可・諸手続きサービスはニーズに応じて業者を紹介している。レンタル工場入居企業 B 社、C 社へのヒアリングでは、情報交換のための日系企業の社長会や食堂のニーズがあった。

運営体制は、約 90 名で、うち日本人が 2 名である。警備、清掃、植栽管理については外部に委託している。

(3) アマタベトナム工業団地

アマタベトナム工業団地は、1994年に伊藤忠商事が主要株主であるタイ企業 Amata Corporation と現地企業 Sonadezi が出資し、ドンナイ省ビエンホア市ロンビン区に整備した工業団地である。ハノイ市とホーチミン市を結ぶ国道1号線に隣接し、ホーチミン市から30kmに位置する。総面積700haのうち、第1期及び第2期の土地は完売しており、第3期の開発を計画中である。アマタベトナム工業団地は、土地の販売及びレンタル工場の整備・運営を行っている。



(出典：伊藤忠商事の海外不動産総合情報サイト)

図 4-3 アマタベトナム工業団地マスタープラン

レンタル工場は1,300㎡から最大で5,000㎡の工場まであり、賃料は4.5～4.6USD/㎡・月である。さらに管理費として、0.08USD/㎡・月を徴収している。契約期間は最低5年であるが、2～3年経過時に買い取ることも可能である。現在は33社が入居、うち日系は19社である。

工業団地内にはレストラン、病院、銀行、職業訓練専門学校等が設置されている。運営面では、日本人の常駐スタッフはいないが、日本語の話せる現地スタッフがおり、許認可・諸手続きに関するサービスや情報交換会が提供されている。工業団地内に自社工場を所有する企業D社、E社からは、ワンストップサービス、情報交換会、レストラン等の付帯サービスの有用性を確認した。

(4) ロテコ工業団地

ロテコ工業団地は、1996年に双日と現地企業 Thai Son が出資し、ドンナイ省ビエンホア市ロンビン区に整備した工業団地である。ハノイ市とホーチミン市を結ぶ国道1号線から近く、「ベ」国のコンテナ取り扱いの約4割を占めるカトライ港まで車で30～40分という位置にある。100haの土地は完売している。ロテコ工業団地は、土地の販売及びレンタル工場の整備・運営を行っている。



(出典：ロテコ工業団地ウェブサイト)

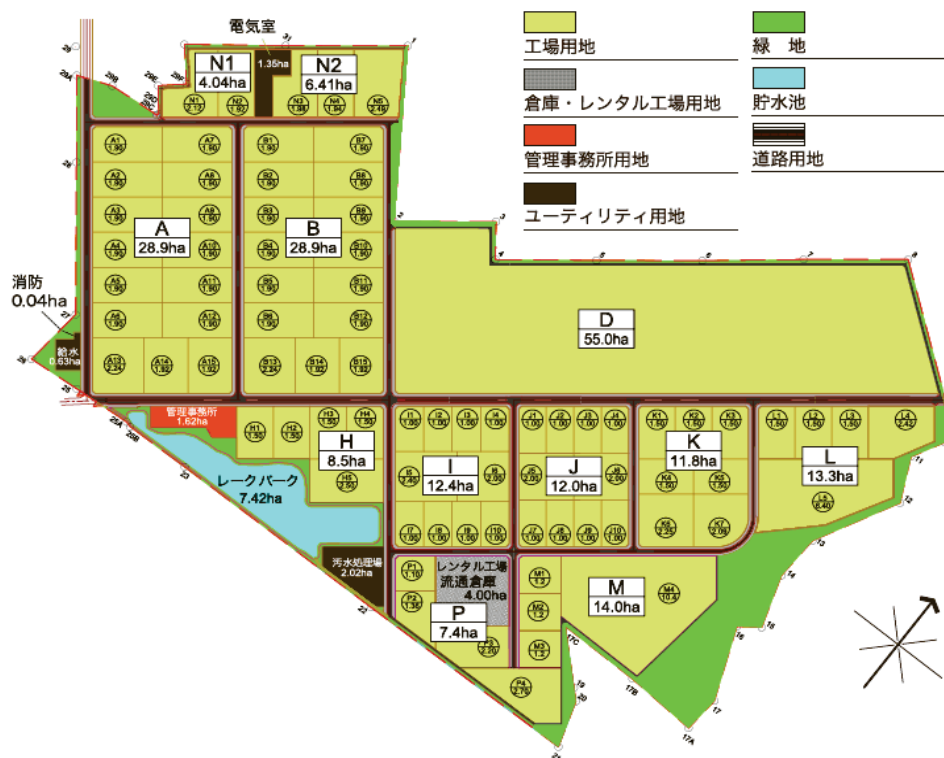
図 4-4 ロテコ工業団地マスタープラン

レンタル工場の規模は1,200㎡からあり、特別仕様工場、中級工場、通常工場の3種類に分かれている。賃料は工場及び事務所棟のリース代が4USD/㎡・月、工場敷地及び付属施設リース代が1USD/㎡・月となっている。契約期間は最低5年である。

工業団地内には税関や銀行が設置されている。運営面では、日本人が常駐するとともに、許可・諸手続き、食事、車輛に関するサービスや情報交換会が提供されている。レンタル工場入居企業のF社より、運営会社に日本人がいることや、日系企業間の情報交換会があることが進出する上で大きなポイントであるとの意見を得た。

(5) ロンドウック工業団地

ロンドウック工業団地は、2012年に双日、大和ハウス工業、神鋼環境ソリューションと現地企業ドナフードが出資し、ドンナイ省ロンタン市ロンドウック区に整備した工業団地である。ハノイ市とホーチミン市を結ぶ国道1号線から近く、2020年に開港予定のロンタン新国際空港からも14kmの立地にある。ロンドウック工業団地は、土地の販売及びレンタル工場の整備・運営を行っている。



(出典：大和ハウス工業株式会社ウェブサイト)

図 4-5 ロンドウック工業団地マスタープラン

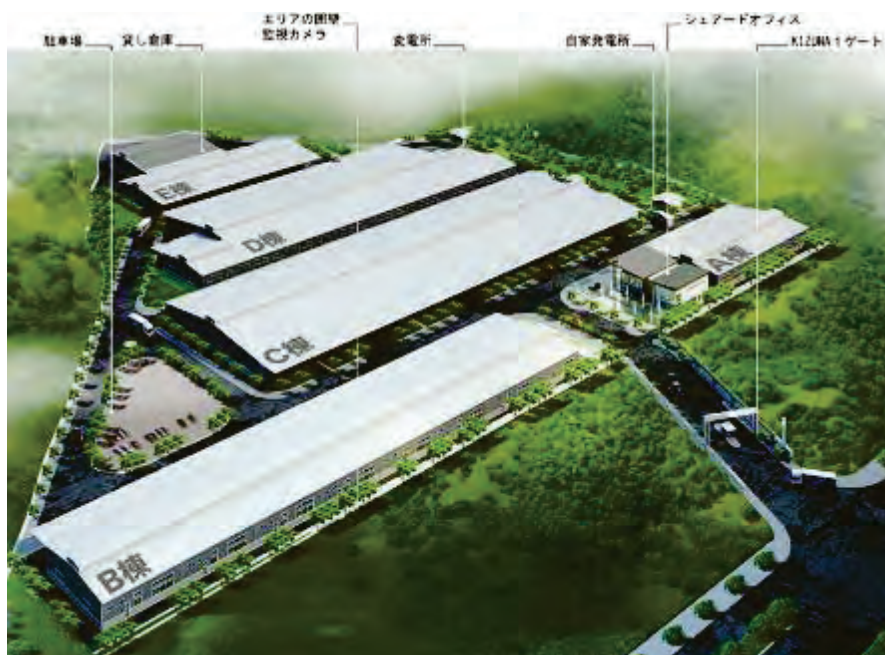
レンタル工場は 512 m²が 6 棟、768 m²が 2 棟、960 m²～1,024 m²が 5 棟あり、賃料はそれぞれ異なるが、平米単価に換算すると約 5.5～5.9USD/m²・月となる。さらに管理費として、0.15USD/m²・月を徴収している。契約期間は最低 5 年である。

工業団地内には税関、レストラン、銀行、レンタル事務所等が設置されている。運営面では、許認可・諸手続き、食事、IT、物流に関するサービスや、人材紹介サービス、情報交換会が提供されている。車輛サービスを提供していない理由は、需要がないためである。工業団地内に自社工場を所有する H 社は、ドンナイ省内でエンジニア、経理等のスキルを持ったスタッフの確保が難しいことを問題点として挙げており、人材紹介サービスの需要はあるものと考えられる。

運営体制としては、常駐スタッフが約 50 名おり、日本人は 2 名（現地採用を除く）である。食事サービス、IT サービスは提携先の日系企業が実施している。

(6) 絆レンタル工場

絆レンタル工場は、2012 年に Kizuna JV 株式会社が、ホーチミン市より 15km のロンアン省カンジョック区タンキム工業団地内に整備した主に日系中小企業向けのレンタル工場である。ローカルの工業団地ではあるが、常駐の日本人スタッフがおり、また日系企業が代理店を担っている。



(出典：絆レンタル工場ウェブサイト)

図 4-6 絆レンタル工場全体図

レンタル工場は 500 m²が 15 ユニット、1,000 m²が 13 ユニット、1,500 m²が 2 ユニットあり、賃料は管理費等込みで 4.2~4.8USD/m²・月である。建屋の完成から半年程度で 10 社の入居が決まっており、2014 年中に 100%稼動することが見込まれている。

絆レンタル工場は入居企業向けに各種インフラ、サービスを提供することを特徴としている。インフラ面では、共有オフィス、会議室、貸し倉庫が整備されている。運営面では許認可・諸手続き、車輛、IT に関するサービスを提供している。その他、法律・政策やアウトソーシング先の情報も提供している。

運営体制としては、常駐スタッフが 25 名おり、うち日本語対応スタッフは 5 名（日本人 1 名）である。

(7) ロンハウ工業団地

ロンハウ工業団地は、2006 年に「ベ」国資本のタントゥアン工業開発会社等 3 社とフランス資本の Jaccar が出資し、ホーチミン市より 19km のロンアン省カンジョック区に整備した工業団地である。サイゴン港から 3km、タンソンニャット国際空港から 25km の立地にあり、入居率も約 70%と高いといえる。

ロンハウ工業団地は、土地の販売及びレンタル工場の整備・運営を行っている。ローカルの工業団地ではあるが、日系企業が代理店を担っており、日本人スタッフが視察等に対応している。



(出典：ロンハウ工業団地ウェブサイト)

図 4-7 ロンハウ工業団地マスタープラン

レンタル工場は第1期の33区画(416㎡～3,328㎡)はほぼ入居済みで、現在は第2期を展開している。第2期分は、512㎡が13区画、576㎡が4区画、768㎡が8区画、1,024㎡が10区画、1,152㎡が4区画の計39区画である。賃料は管理費込みで4.9USD/㎡・月、最低3年の契約が必要である。

工業団地内には、税関、レストラン、銀行、消防署、寮、クリニック等が設置されている。運営面では、許認可・諸手続き、食事サービスや無料の日本語クラスが提供されている。なお、レンタル工場の食事はデリバリーである。

4.1.3 総括

上記の類似7事例では、レンタル工場の面積は約500㎡から約3,000㎡のものまでであるが、500㎡～1,500㎡のものが多い。賃料は概ね4～5USD/㎡・月、管理費等は1USD/㎡・月以下で、数ヶ月分のデポジットを徴収している。運営体制としては、ほぼすべての事例で日本人スタッフが常駐し、入居企業や視察に対応している。清掃、警備等の業務は運営会社が自ら実施する事例もあるが、外部へ委託している事例もみられる。サービス面では、野村ハイフォン工業団地を除き、すべての工業団地で運営会社が許認可・諸手続きに関するサービスを提供して

いる。食事サービス（レストラン、食堂）や車輛サービス（送迎）を提供する工業団地もあるが、これらは外部への委託が多い。

入居企業へのヒアリングからは、日本人スタッフによる対応があることが工業団地への進出を検討する上での1つの要素となりうること、入居後の日系企業同士の情報交換会のニーズが高いことが判明した。これらは、特に初めて海外進出をする中小企業にとっては、現地の情報を取得する手段として重要であるといえる。

労働者の確保、定着という課題に対しては、情報交換会で労働者の賃金に関する情報交換や給食の金額の統一の合意等を行うなど、入居企業間で労働者の取り合いとならないよう配慮がなされている。各種手当や通勤時のガソリン代の支給等を行う企業もあった。

表 4-1 「ベ」国の類似事例一覧

項目		①住友タンロン工業団地	②野村ハイフォン工業団地	③アマタベトナム工業団地	④ロテコ工業団地
事業者の概要	事業者名	Thang Long Industrial Park Corporation	Nomura Hai Phong Industrial Zone Development Corporation	Amata Joint Stock Company	Long Binh Techno Park
	出資者及びその出資比率	住友商事 (58%) Dong Anh Mechanical (42%)	野村アジアインベストメントベトナム (70%) Hai Phong 市 (30%現物出資)	Amata corpotation (70%) Sonadezi (30%)	双日 (60%) Thai Son (40%)
	資本金	24,770,000USD	241,000,000USD (途中で減資)		12,500,000USD
	投資額	90,000,000USD (総投資額)	120,000,000USD (初期の資金調達)	803,222,082USD (資本金総投資額)	41,000,000USD (総投資額)
工業団地規模	総面積	274ha	153ha	700ha	100ha
	工業団地用地面積	207ha	123ha (建ぺい率 70%)		80ha
	うちレンタル工場用地面積		2ha		
	レンタル工場の延床面積	494 m ² ×5、500 m ² ×6、 650 m ² ×4 (長屋式)	1500 m ² ×18 ユニット (1200 m ² +事務所 300 m ²) (①4階建て4棟=16ユニット ②平屋1500 m ² ×2棟=2ユニット)	1300~1500 m ² (標準は1300 m ² ×2、最大 で5000 m ²)	1200 m ² ~ (特別仕様工場、中級工場、通 常工場の3種類) (13区画)
契約内容	賃料	7 USD /m ² ・月 ・デポジット 10,000USD ・賃料は1年毎の前払い	4.5USD/m ² ・月	4.5~4.6USD/m ² ・月 ・デポジット (賃料の5ヶ月分) ・賃料は3ヶ月毎の前払い	工場及び事務所棟リース代: 4USD/m ² ・月 工場敷地及び付属施設リース代: 1USD m ² ・月
	管理費等	0.33~0.37 USD/m ² ・月	0.885USD/m ² ・月	0.08USD/m ² ・月	
	最低契約期間	最低1年 (3年、5年契約も可能)	最低2年	最低5年 (2~3年後の工場買取条件あり)	最低5年
維持管理・運営	維持管理・運営体制	26名常駐 (うち日本人3名) 警備70名+外部セキュリティ 現地労働力 (ワーカー) 30数名~40名	90名常駐 (うち日本人2名) ・施設の管理運営 (オペレーション) を担 当	日本語可の現地スタッフ常駐	日本人常駐
	外部への委託	IT サービス、給食サービス、物流サービ ス、保険サービス、清掃業務、売店	警備、清掃、植栽管理		
入居企業	入居企業数・業種 (区画販売)	66社 ・自動車部品、精密機械、金属等	55社 (うち日系47社) ・部品メーカー (車、電気製品、機会製品、 ゴム、プラスチック加工)	100社 (うち日系46社) ・自動車部品、プラスチック部品、縫製等	54社 (うち日系18社)
	稼働率	100% (現在12ユニットを新規整備中)	100%		100%
	入居企業数・業種 (レンタル工場)	15社 (うち日系15社) ・精密機械、金属等 その他: レンタルオフィス21社	すべて日系 ・電気機器、部品メーカー、自動車ワイ ヤー等	33社 (うち日系19社) ・塗料、電気部品等	
	稼働率	100%	78%		
工業団地の 経済効果	工業団地の年間輸出総額	25.3億 USD (2012年度)	11億 USD		
	工業団地の総従業員数	6.0万人 (日本人約450名)	2.5万人 (日本人150人程度)		
事業内容 (外部委託を 含む)	許認可・諸手続きに関するサービス	○	×	○	○
	給食サービス (レストラン、食堂含む)	○	×	○	×
	車輛サービス	○	×	×	○
	IT サービス	○	×	×	×
	物流サービス	○	×	×	×
	保険サービス	○	×	×	×
	その他	○ (税関、銀行、警察署、郵便局、クリニック 等)	○ (税関、銀行、クリニック、日本語学校 等)	○ (住居、病院、銀行、職業訓練専門学校 等)	○ (税関、銀行等)
その他	工業団地開発の結果、周辺地域に賃貸住宅 が整備された	許認可・諸手続きに関するサービスは、業 者の紹介のみ			

(各工業団地のウェブサイト、資料等より調査団作成)

項目		⑤ロンドゥック工業団地	⑥絆レンタル工場	⑦ロンハウ工業団地
事業者の概要	事業者名	Long Duc Investment Co., Ltd	Kizuna JV 株式会社	Long Hau Joint Stock Company
	出資者及びその出資比率	双日 (57.3%) 大和ハウス工業 (22%) 神鋼環境ソリューション (8.7%) ドナフード (12%)		タントゥアン工業開発会社約 60% Jaccar (フランス系投資ファンド) (30%) サイゴン南発展株式会社 (約 10%) Viet Au (約 1%)
	資本金		1,910,000USD(400 億 VND)	2000 億 VND
	投資額		700 億 VND	3 兆 6,000 億 VND (総投資額)
工業団地規模	総面積	270ha	—	288ha
	工業団地用地面積	202ha	—	152.22ha (建ぺい率 70%)
	うちレンタル工場用地面積	4ha (倉庫用地含む)	5.8ha (建ぺい率 50%)	5ha
	レンタル工場の延床面積	512 m ² ×6 棟 768 m ² ×2 棟 960 m ² 又は 1,024 m ² ×5 棟	500 m ² ×15 ユニット 1,000 m ² ×13 ユニット 1,500 m ² ×2 ユニット	・第 1 期 (計 33 区画) 416 m ² ~3,328 m ² ・第 2 期 (計 39 区画) 512 m ² ×13、576 m ² ×4、768 m ² ×8 1,024 m ² ×10、1,152 m ² ×4
契約内容	賃料	512 m ² : 3,020USD/月 (≒5.9USD/m ²) 768 m ² : 4,380 USD/月 (≒5.7USD/m ²) 960 m ² : 5,280 USD/月 (≒5.5USD/m ²) 1,024 m ² : 5,640 USD/月 (≒5.5USD/m ²) ・デポジット 6 ヶ月分 ・3 ヶ月毎の前払い	4.2USD~4.8USD/m ² ・月 (メンテナンス費 及び管理費込) ・デポジット 1 年分	4.9 USD/m ² ・月 (管理費込) ・デポジット 6 ヶ月分 ・毎月払い
	管理費等	0.15USD/m ²	—	—
	最低契約期間	最低 5 年		最低 3 年
維持管理・運営	維持管理・運営体制	約 50 名常駐 (うち日本人 2 名 (現地採用を除く))	25 名常駐 (うち日本人 1 名)	
	外部への委託			
入居企業	入居企業数・業種 (区画販売)		—	約 90 社 (うち日系企業 11 社) ・製造業、食品、繊維・衣類
	稼働率	約 40%	—	約 70%
	入居企業数・業種 (レンタル工場)		10 社 (うち日系 7 社)	33 社以上 (うち日系 29 社) ・アパレル、金属加工、装置組立等
	稼働率		33%	
工業団地の経済効果	工業団地の年間輸出総額		—	
	工業団地の総従業員数		—	
事業内容 (外部委託を含む)	許認可・諸手続きに関するサービス	○	○	○
	給食サービス (レストラン、食堂含む)	○	×	○
	車輛サービス	×	○	×
	IT サービス	○	○	×
	物流サービス	○	×	×
	保険サービス	×	×	×
	その他	○ (税関、銀行、レンタル事務所等)	○ (レンタル事務所、会議室等)	○ (税関、銀行、消防署、寮、クリニック等)
その他	建設コストは 500USD/m ² 以下		建設コストは 300USD/m ²	

4.1.4 「ベ」国北部におけるレンタル工場の分析

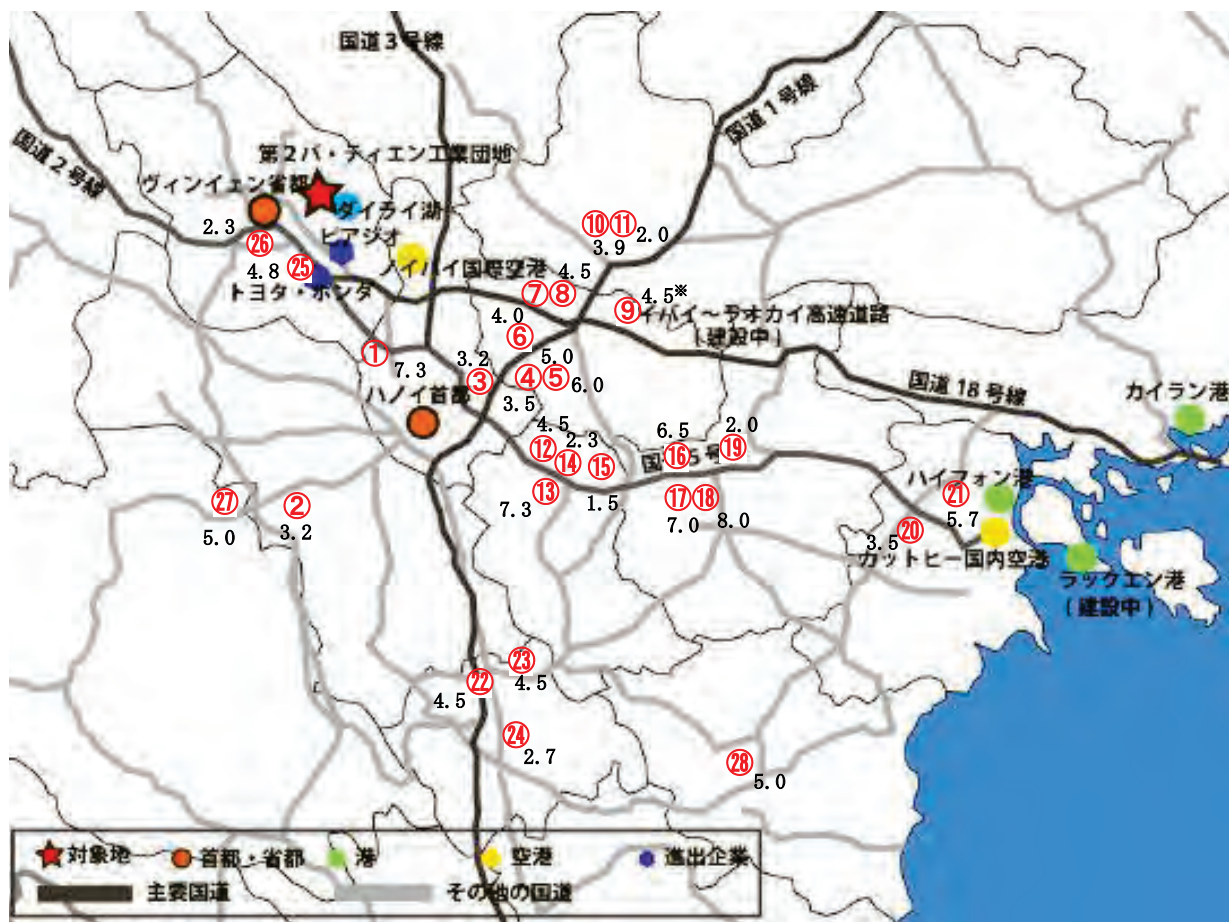
(1) 「ベ」国北部におけるレンタル工場の概観

- 2012年12月のJETRO「ベトナム北・中部レンタル工場リスト」(以下、JETRO(2012))によると、「ベ」国北部(ハノイ市、バクニン省、バクザン省、フンイェン省、ハイズオン省、ハイフォン市、ハナム省、ヴィン・フック省、ホアビン省、タイビン省)には、2012年7月時点で28のレンタル工場があり、その多くは工業団地内に立地している。
- 以下では、主にJETRO(2012)で報告されているレンタル工場データを整理した。なお、著しい経済成長が続く「ベ」国においては、レンタル工場の増設やインフラ環境の変化などが常に生じ、2012年当時と現状では相違があることに留意されたい。
- 表4-2はJETRO(2012)における「ベ」国北部レンタル工場の一覧である。なお、各レンタル工場に与えられた①~⑳の番号は、レンタル工場の空間分布を示す。
- 図4-8から、多くのレンタル工場(工業団地)が幹線道路の側に立地していることがわかる。
- また、ハノイ市の近くに立地するレンタル工場が比較的多いことが伺える。

表 4-2 「ベ」国北部レンタル工場一覧

①タンロン I 工業団地	⑨クエヴォー工業団地	⑰ダイアン工業団地	⑳ビンズェン工業団地
②フーギア工業団地	⑩クアンチャウ工業団地	⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	㉑カイクァン工業団地
③ニンヒェップ工業区	⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	⑲Dong Hoa JSC	㉒ルオンソン工業団地
④ダイドン・ホアンソン 工業団地	⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	㉓チャンズエ工業団地	㉔ソンチャー工業団地
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地 内 Viet Phap Co.	⑬タンロン II 工業団地	㉕VSIP ハイフォン工業団地	
⑥ティエンソン工業団地	⑭フーフン工業区	㉖ドンヴァン II 工業団地	
⑦イェンフォン工業団地	⑮Thai Ha Hung Package Corporation	㉗ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	
⑧イェンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	⑯タンチュオン工業団地	㉘チョウソン工業団地	

※⑨クエヴォー工業団地はオフィス無しを記載。



※⑨クエヴァー工業団地はオフィス無しを記載。 ※賃貸料 r (USD/m²/月)、小数点以下第3位切り捨て。

図 4-8 「ベ」国北部レンタル工場の立地状況(上表 4-2 番号と対応)

(2) 主要都市／港／空港とレンタル工場の位置関係

- 以下の表 4-3 は、第2バ・ティエン工業団地及び「ベ」国北部各レンタル工場とハノイ市中心部・ハイフォン港・ノイバイ空港との距離(道路距離)をまとめたものであり、図 4-9～図 4-11 は各レンタル工場と3地点の距離の分布をグラフ化したものである。
- 各レンタル工場は、ハノイ市中心部と6~100km、平均的には35kmの距離にある。
- また、ハイフォン港と各レンタル工場は6~150km、平均的には90kmの距離にある。
- ハノイ市北部に位置するノイバイ空港と各レンタル工場の間には12~130km、平均的には49.4kmの距離にある。

表 4-3 各レンタル工場とハノイ市中心部・ハイフォン港・ノイバイ空港との距離

省	レンタル工場	ハノイ市中心部との距離 d1(km)	ハイフォン港との距離 d2(km)	ノイバイ空港との距離 d3(km)
ヴィンフック	■第2バ・ティエン工業団地	50	160	20
ハノイ	①タンロンI工業団地	16	130	14
ハノイ	②フーギア工業団地	10	130	30
ハノイ	③ニンヒェップ工業区	15	85	40

省	レンタル工場	ハノイ市中心部との距離 d1(km)	ハイフォン港との距離 d2(km)	ノイバイ空港との距離 d3(km)
バクニン	④ダイドン・ホアンソン工業団地	18	85	40
バクニン	⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	18	118	37
バクニン	⑥ティエンソン工業団地	22	100	30
バクニン	⑦イエンフォン工業団地	30	110	22
バクニン	⑧イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	45	110	22
バクニン	⑨クエヴォー工業団地	30	110	30
バクザン	⑩クアンチャウ工業団地	50	110	50
バクザン	⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	50	120	48
フンイエン	⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	24	75	60
フンイエン	⑬タンロン II 工業団地	33	82	53
フンイエン	⑭フーフン工業区	25	70	55
フンイエン	⑮Thai Ha Hung Package Corporation	35	80	75
ハイズオン	⑯タンチュオン工業団地	43	58	61
ハイズオン	⑰ダイアン工業団地	50	50	80
ハイズオン	⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	50	50	80
ハイズオン	⑲Dong Hoa JSC	34	60	65
ハイフォン	⑳チャンズエ工業団地	95	15	122
ハイフォン	㉑VSIP ハイフォン工業団地	104	6	130
ハナム	㉒ドンヴァン II 工業団地	40	90	65
ハナム	㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	45	100	75
ハナム	㉔チョウソン工業団地	55	120	85
ヴィンフック	㉕ビンズエン工業団地	35	130	12
ヴィンフック	㉖カイクエン工業団地	50	150	25
ホアビン	㉗ルオンソン工業団地	36	120	65
タイビン	㉘ソンチャー工業団地	100	70	130
平均		35	90.1	49.4
最大値		100	150	130
最小値		6	6	12
中央値		34.5	95	49

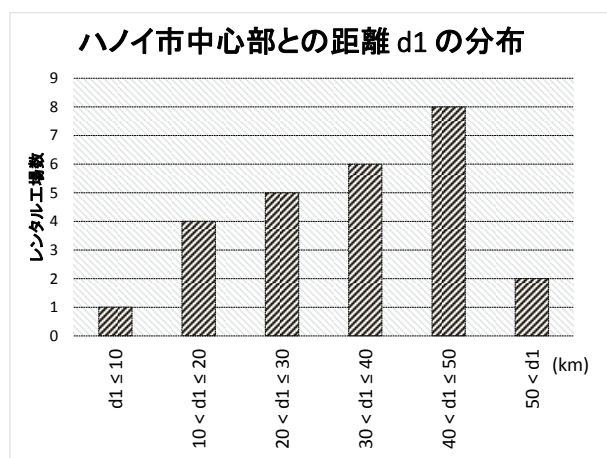


図 4-9 ハノイ市中心部との距離の分布

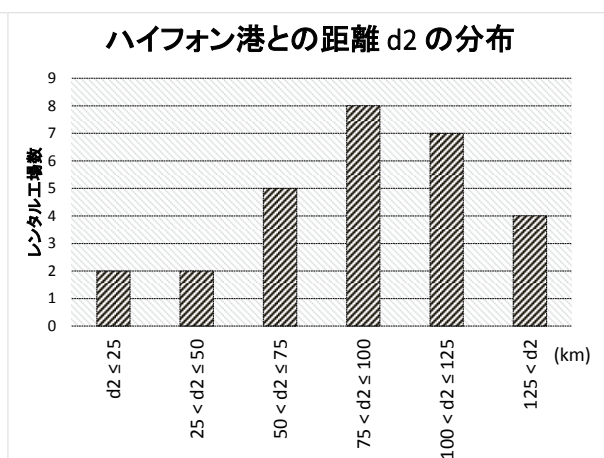


図 4-10 ハイフォン港との距離の分布

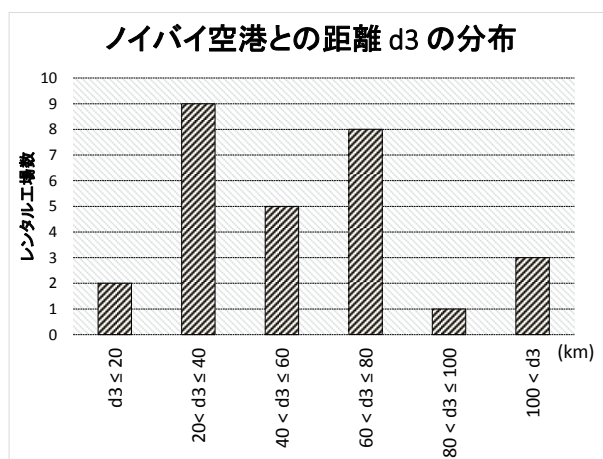


図 4-11 ノイバイ空港との距離の分布

(3) 賃料、管理費

- レンタル工場の賃料及び管理費は、すべて USD での表記となっている(USD での支払いが必須かどうかは不明)。為替リスクを想定した商習慣と推測される。
- レンタル工場のひと月・1m²あたりの賃貸料は、1.2～7.8USD、平均では 3.85USD であった。
- 日本企業が経営あるいは資本参加する「タンロン I 工業団地」と「ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd」の賃貸料が比較的高額であるといえる。

表 4-4 各レンタル工場の賃貸料、管理費

	賃貸料 r (USD/m ² /月)	管理費 m (USD/m ² /月)
①タンロン I 工業団地	7.0	0.3 (494~500m ²), 0.37 (675m ²)
②フーギア工業団地	3.0	0.255
③ニンヒェップ工業区	3.2	0.0
④ダイドン・ホアンソン工業団地	3.5	0.3
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	6.0	-
⑥ティエンソン工業団地	5.0	-
⑦イェンフォン工業団地	4.0	-
⑧イェンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	4.0	0.5
⑨クエヴォー工業団地	3.5(オフィス有), 3.5~4.0(オフィス無)	0.5
⑩クアンチャウ工業団地	3.5	0.4
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	2.0	-
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	4.0	0.5
⑬タンロン II 工業団地	-	1
⑭フーフン工業区	2.2	0.15
⑮Thai Ha Hung Package Corporation	1.5	0.0
⑯タンチュオン工業団地	4.0~5.5	1.0
⑰ダイアン工業団地	5.5~6.0	1.0
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	6.8~7.8	0.2
⑲Dong Hoa JSC	1.8~2.0	-
⑳チャンズエ工業団地	3.0~3.5	0.04
㉑VSIP ハイフォン工業団地	5.5	0.2
㉒ドンヴァン II 工業団地	4.0	0.5

	賃貸料 r (USD/m ² /月)	管理費 m (USD/m ² /月)
㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	4.0	0.5
㉔チョウソン工業団地	2.3	0.4 (300-1,000m ²), 0 (1,100-5,000m ²)
㉕ビンスェン工業団地	3.0-4.5	0.3
㉖カイクァン工業団地	2.3	-
㉗ルオンソン工業団地	3-5	0.025
㉘ソンチャー工業団地	2-5	0.03
平均	3.85	0.35
最大値	7.8	1
最小値	1.2	0
中央値	3.75	0.3

※賃料 r (USD/m²月) は小数点以下第 3 位を切捨て

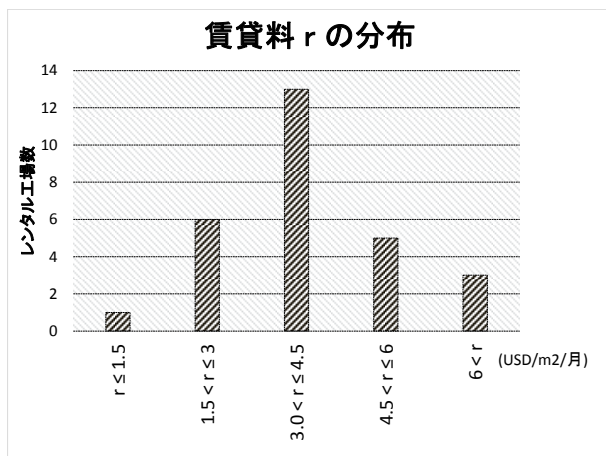


図 4-12 賃料の分布

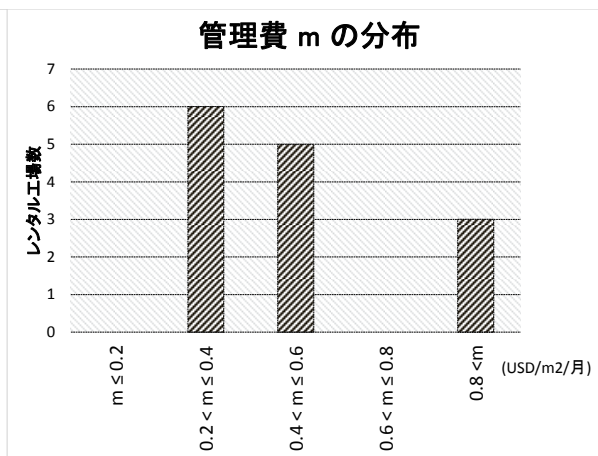


図 4-13 管理費の分布

(4) 保証金、賃料支払頻度、最低契約年数

- 多くのレンタル工場では保証金として事前に賃料を 1~24 月分、平均的には 5.29 月分を支払う必要がある。
- 賃料支払頻度を見ると、1~24 月毎、平均的には 6.42 月毎に借主は賃料を支払う必要がある。
- 最短契約年数は、1~5 年が一般的で、平均的には 3.5 年となった。

表 4-5 各レンタル工場の保証金、賃貸料支払頻度、最短契約年数

	保証金 g(賃貸料 g 月分)	賃貸料支払頻度(n 月毎)	最短契約年数 y
①タンロン I 工業団地	3	3	3
②フーギア工業団地	- (契約金額の 50%)	6	5
③ニンヒェップ工業区	1	3	3
④ダイドン・ホアンソン工業団地	6	3	3
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	3	-	5
⑥ティエンソン工業団地	-	24	5
⑦イエンフォン工業団地	-	24	5
⑧イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	3	1	3
⑨クエヴォー工業団地	6	3	3
⑩クアンチャウ工業団地	6	3	2
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	3	12	5
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	3	1	2
⑬タンロン II 工業団地	-	12	5
⑭フーフン工業区	1	6	3
⑮Thai Ha Hung Package Corporation	-	-	-
⑯タンチュオン工業団地	6	6	5
⑰ダイアン工業団地	3	6	1
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	3	3	3
⑲Dong Hoa JSC	6-12	3-6	3
⑳チャンズエ工業団地	6	1	2
㉑VSIP ハイフォン工業団地	5	1	3
㉒ドンヴァン II 工業団地	6	6	5
㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	3	1	3
㉔チョウソン工業団地	6-10	-	3
㉕ビンスエン工業団地	-	12	3
㉖カイクアン工業団地	- (契約金額の 10%)	12	3
㉗ルオンソン工業団地	24	6	5
㉘ソンチャー工業団地	3	1	-
平均	5.29	6.42	3.50
最大値	24	24	5
最小値	1	1	1
中央値	3	4.5	3

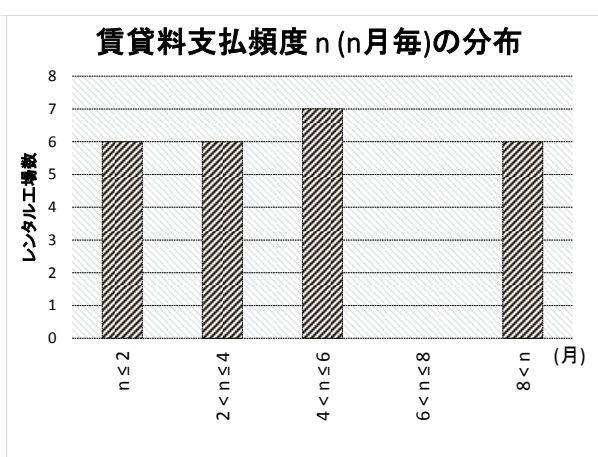
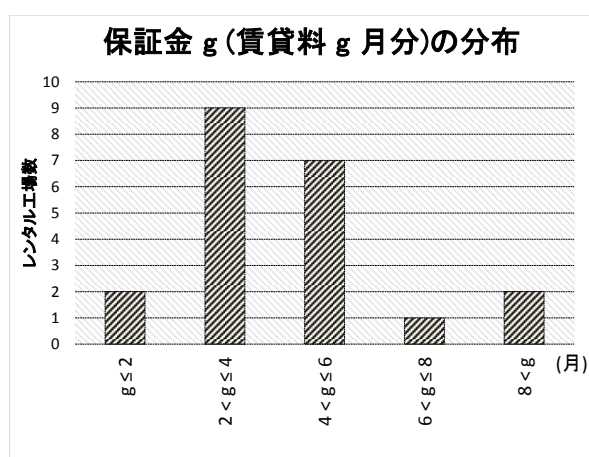


図 4-14 保証金 g(賃貸料 g 月分)の分布

図 4-15 賃貸料支払頻度 n(n 月毎)の分布

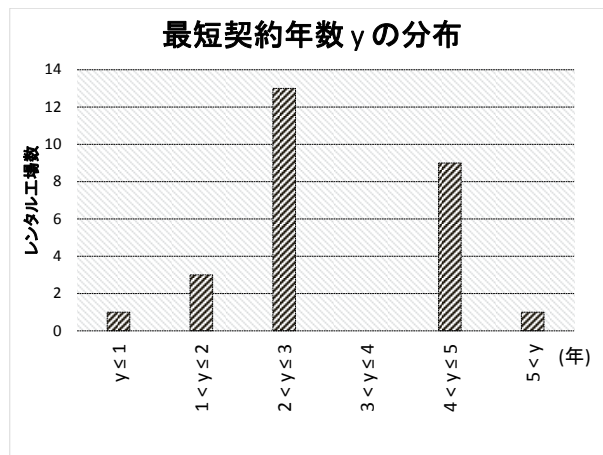


図 4-16 最短契約年数の分布

(5) 水道料金、排水処理費用

- 水道料金と排水処理料金の多くは、賃貸料・保証金等と異なり、VND 単位の表記である。なお、電気料金は、市・省の定める料金に順ずるレンタル工場が多く、工場間の相違が大きく存在しないことが明らかであるため、集計の対象としていない。
- 水道料金は、1m³あたり 0～15,600VND で、平均的には 9,535VND であった。なお、水道料金が 0VND とは、賃貸料や管理費にユーティリティ費が含まれることを意味する。
- 排水処理費用は、0～14,200VND、平均的には 5,441VND であった。0 については水道料金の場合と同様である。

表 4-6 各レンタル工場の水道料金、排水処理費用

	水道料金 t	排水処理費用 w
	VND/m ³ (USD/m ³)	VND/m ³ (USD/m ³)
①タンロン I 工業団地	14,400(0.70)	4,800(0.23)
②フーギア工業団地	-	-
③ニンヒェップ工業区	-	0(0)
④ダイドン・ホアンソン工業団地	14,500(0.70)	-
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	-	-
⑥ティエンソン工業団地	8,250(0.40)	4,286(0.21)
⑦イエンフォン工業団地	9,000(0.43)	4,286(0.21)
⑧イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	9,000(0.43)	4,286(0.21)
⑨クエヴォー工業団地	5,000(0.25)	4,286(0.21)
⑩クアンチャウ工業団地	10,000(0.48)	-
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	-	-
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	5,000(0.24)	6,000(0.29)
⑬タンロン II 工業団地	11,200(0.54)	4,800(0.23)
⑭フーフン工業区	0(0)	0(0)
⑮Thai Ha Hung Package Corporation	6,000(0.29)	0(0)
⑯タンチュオン工業団地	11,500(0.56)	9,817(0.47)
⑰ダイアン工業団地	15,600(0.75)	14,200(0.68)
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	15,600(0.75)	14,200(0.68)
⑲Dong Hoa JSC	-	0(0)
⑳チャンズエ工業団地	15,000(0.72)	0(0)
㉑VSIP ハイフォン工業団地	12,600(0.61)	4,410(0.21)
㉒ドンヴァン II 工業団地	10,000(0.48)	8,500(0.42)
㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	5,000(0.24)	4,000(0.30)
㉔チョウソン工業団地	-	8,944(0.43)
㉕ビンズェン工業団地	9,000(0.43)	9,470(0.45)
㉖カイクァン工業団地	9,200(0.44)	8,418(0.40)
㉗ルオンソン工業団地	5,930(0.29)	4,744(0.23)
㉘ソンチャー工業団地	8,000(0.38)	5,000(0.26)
平均	9,535(0.46)	5,441(0.26)
最大値	15,600(0.75)	14,200(0.68)
最小値	0(0)	0(0)
中央値	9,100(0.44)	4,605

注)2012年 VND-USD 平均為替レートで換算。ただし、VND→USD は 1VND = 0.0000483USD、USD→VND は 1USD = 21,043VND を適用。

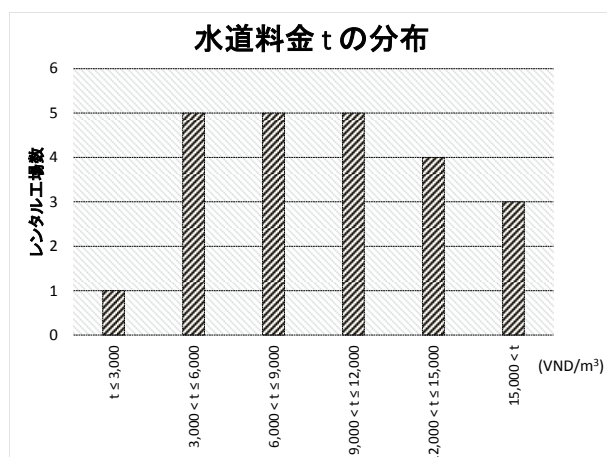


図 4-17 水道料金の分布

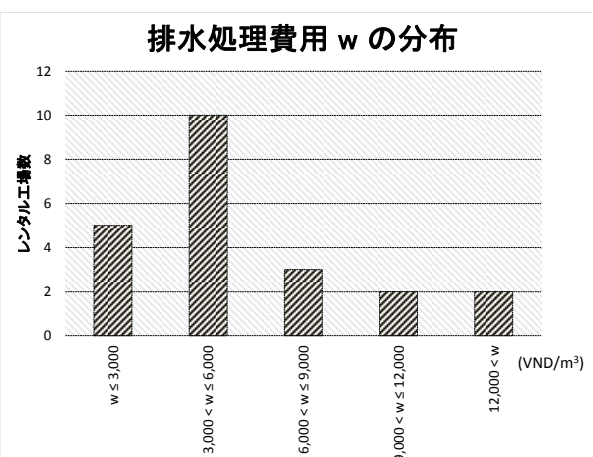


図 4-18 排水処理費用の分布

(6) 延床面積、最低貸出面積

- 各レンタル工場の現在貸出中の工場・オフィスの床面積を合計した延床面積は、2,519~219,000m²であり、平均的には39,241 m²であった。
- 最低貸出面積が判明しているレンタル工場は多くないが、明らかとなっているもののなかでは500~13,824 m²であり、平均的には2,168 m²であった。

表 4-7 各レンタル工場の延床面積、最低貸出面積

	延床面積 a(m ²)	最低貸出面積 l(m ²)
①タンロン I 工業団地	8,070	-
②フーギア工業団地	7,000	-
③ニンヒェップ工業区	3,500	-
④ダイドン・ホアンソン工業団地	59,600	-
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	4,800	-
⑥ティエンソン工業団地	23,100	-
⑦イエンフォン工業団地	-	-
⑧イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	10,120	-
⑨クエヴオー工業団地	219,500	5,160(オフィス有 1,700(オフィス無))
⑩クアンチャウ工業団地	46,440	5,160
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	9,200	-
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	13,800	750
⑬タンロン II 工業団地	-	-
⑭フーフン工業区	22,000	1,000
⑮Thai Ha Hung Package Corporation	45,000	500
⑯タンチュオン工業団地	-	-
⑰ダイアン工業団地	49,848	2,000
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	86,760	-
⑲Dong Hoa JSC	60,000	1,200
⑳チャンズエ工業団地	77,400	2,000
㉑VSIP ハイフォン工業団地	15,804	1,756
㉒ドンヴァン II 工業団地	40,000	500
㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	12,000	1,000
㉔チョウソン工業団地	-	-
㉕ビンスエン工業団地	2,519	500
㉖カイクァン工業団地	12,000	-
㉗ルオンソン工業団地	100,000	500
㉘ソンチャー工業団地	13,824	13,824
平均	39,241	2,168
最大値	219,000	13,824
最小値	2,519	500
中央値	18,902	2,217

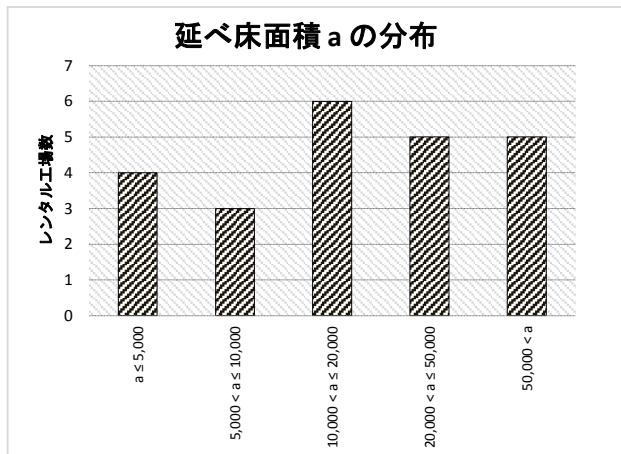


図 4-19 延床面積の分布

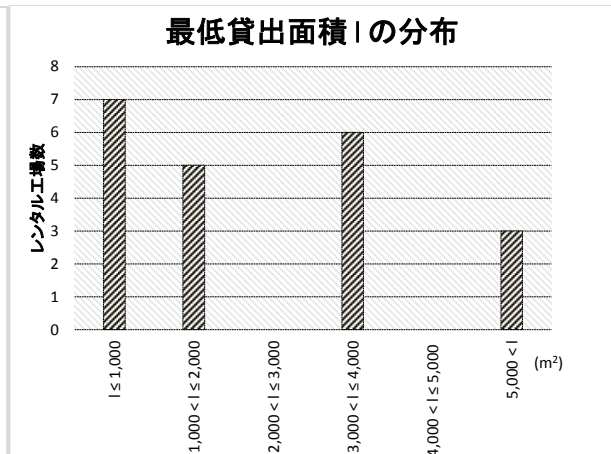


図 4-20 最低貸出面積の分布

(7) 床耐荷重、給水量、排水処理量

- 床耐荷重は、多くの工場で明らかになっておらず、また明らかになっているものの中でも 300~95,000kg/m² と、ばらつきが大きい。平均的には、11,850 kg/m² となっている。また、⑬や⑳のように、表示単位が異なるものも存在する。
- 給水量の平均は 11,599m³、排水処理量の平均は 3,464 m³ であった。
- なお、排水処理量は、多くの場合、実際の排水量からではなく、生産で投入した給水量の 80%を推定排水量とし、課金している。

表 4-8 各レンタル工場の床耐荷重、給水量、排水処理量

	床耐荷重 b(kg/m ²)	給水量 s(m ³)	排水処理量 e(m ³)
①タンロン I 工業団地	2,500	39	0
②フーギア工業団地	-	6,000	6,000
③ニンヒェップ工業区	-	3,500(将来 12,000)	2,400
④ダイドン・ホアンソン工業団地	2,000-3,000	5,000	-
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	500	240	120
⑥ティエンソン工業団地	-	6,500	4,000
⑦イェンフォン工業団地	-	6,500	4,000
⑧イェンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	-	-	-
⑨クエヴォー工業団地	2,000-5,000	10,000	6,000
⑩クアンチャウ工業団地	2,000	5,000	-
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	-	-	-
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	5,000	12,000	1,500
⑬タンロン II 工業団地	2,000	13,500(将来 18,000)	-
⑭フーフン工業区	-	-	4,000
⑮Thai Ha Hung Package Corporation	95,000	-	0
⑯タンチュオン工業団地	3,000	19,000	3,000
⑰ダイアン工業団地	25,000	20,000	2,000-4,000
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	25,000	20,000	2,000-4,000
⑲Dong Hoa JSC	(25cm コンクリート)	-	-
⑳チャンズエ工業団地	1,500	20,000(将来 30,000)	3,000
㉑VSIP ハイフォン工業団地	(20 KN/m ²)	5,000(将来 69,000)	4,500(将来 39,000)
㉒ドンヴァン II 工業団地	3,000(特注で 5,000 も可)	12,000	3,000

㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	5,000	30,000	1,500
㉔チョウソン工業団地	12,500	25,000	3,000
㉕ビンスエン工業団地	10,000	24,000	8,000
㉖カイクァン工業団地	15,000	16,000	5,800
㉗ルオンソン工業団地	-	3,000	6,000
㉘ソンチャー工業団地	300	4,000-5,000	-
平均	11,850	11,599	3,464
最大値	95,000	30,000	8,000
最小値	300	39	0
中央値	3,250	10,000	3,000

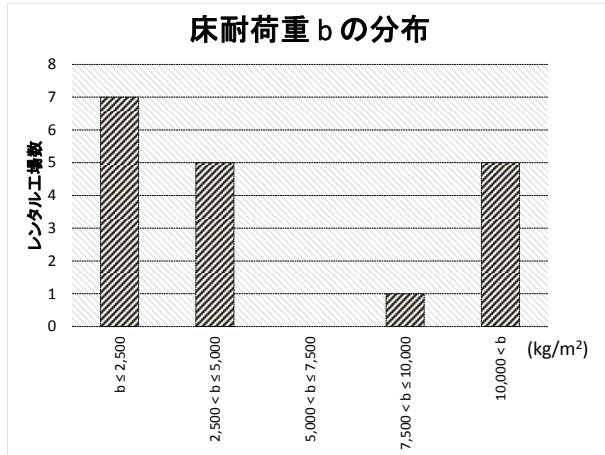


図 4-21 床耐荷重の分布

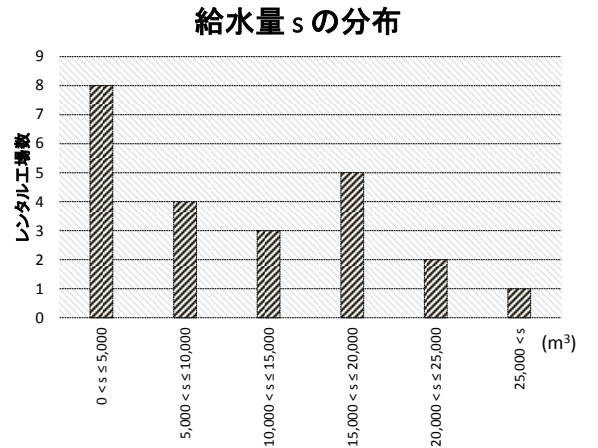


図 4-22 給水量の分布

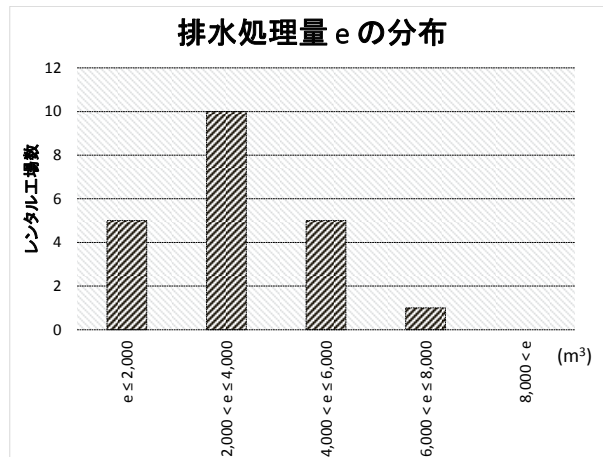


図 4-23 排水処理量の分布

(8) 業種制限、問い合わせにおける日本語・英語対応の可否

- 環境汚染基準に抵触する業種のレンタルを制限する規定を設けているレンタル工場は、判明している 23 工場の 73.9%にあたる 17 工場であった。
- 問い合わせにおいて日本語使用が可能なレンタル工場は、28 工場中 15 で、53.6%であった。一方、英語対応が可能なレンタル工場は、28 工場中 26 であり、全体の 92.9%であった。

表 4-9 各レンタル工場の業種制限、問い合わせにおける日本語・英語対応の可否

	資本	1:環境汚染基準に抵触する業種, 0:その他、無し	日本語対応	英語対応	日本人スタッフ
①タンロン I 工業団地	日系	-	可	可	有
②フーギア工業団地	「ベ」国	0	不可	可	無
③ニンヒェップ工業区		1	不可	可	無
④ダイドン・ホアンソン工業団地	「ベ」国	1	可	可	無
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	「ベ」国	1	不可	可	無
⑥ティエンソン工業団地	「ベ」国	1	可	可	無
⑦イエンフォン工業団地	「ベ」国	1	可	可	無
⑧イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	日系	-	可	可	有
⑨クエヴオー工業団地	「ベ」国	0	可	可	無
⑩クアンチャウ工業団地	「ベ」国	-	不可	可	無
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC		1	不可	可	無
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	日系	1	可	可	無
⑬タンロン II 工業団地	日系	-	可	可	有
⑭フーフン工業区	「ベ」国	1	不可	可	無
⑮Thai Ha Hung Package Corporation		0	不可	不可	無
⑯タンチュオン工業団地	「ベ」国	1	可	可	無
⑰ダイアン工業団地	「ベ」国	1	可	可	無
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	日系	1	可	可	無
⑲Dong Hoa JSC	「ベ」国	1	不可	可	無
⑳チャンズエ工業団地	「ベ」国	0	不可	可	無
㉑VSIP ハイフォン工業団地	合弁 （「ベ」国、シンガポール）	1	可	可	有
㉒ドンヴァン II 工業団地	「ベ」国	0	可	可	有
㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	日系	1	可	可	有
㉔チョウソン工業団地	「ベ」国	1	不可	可	無
㉕ビンスエン工業団地	「ベ」国	-	不可	不可	無
㉖カイクエン工業団地	「ベ」国	1	不可	可	無
㉗ルオンソン工業団地		0	不可	可	無
㉘ソンチャー工業団地	「ベ」国	1	可	可	無
1/可の合計		17	15	26	
1/可の割合(%)		73.9	53.6	92.9	

(9) 日系企業入居数及びに日系企業入居率

- 日系企業のレンタル工場への入居数は、タンロン工業団地が 26 社と最も多く、次いでフォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD が 9 社であった。いずれも日系資本のレンタル工場である。
- 日系企業のレンタル工場入居率は、タンロン工業団地、イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.及びフォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD が 100%と日系のみで満室となっていた。いずれも日系資本のレンタル専門の工場である。

表 4-10 日系企業入居数、入居率

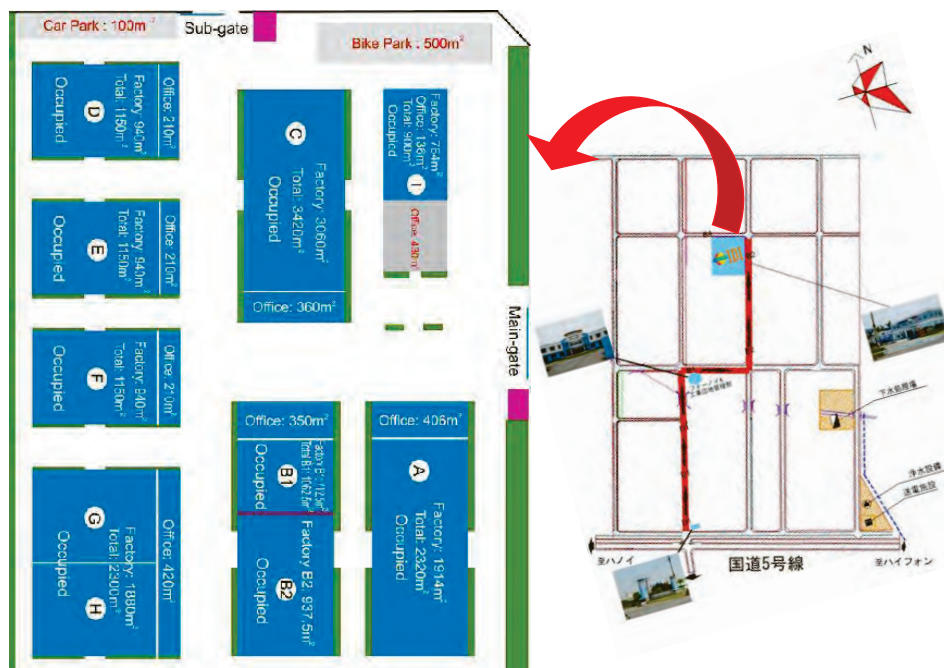
	日系企業入居数	入居率 (日系のみ)
①タンロン I 工業団地	26	100%
②フーギア工業団地	0	0%
③ニンヒェップ工業区	-	-
④ダイドン・ホアンソン工業団地	0	0%
⑤ダイドン・ホアンソン工業団地内 Viet Phap Co.	0	0%
⑥ティエンソン工業団地	1	9.1%
⑦イエンフォン工業団地	0	0%
⑧イエンフォン工業団地内 Fuji Precision Co., Ltd.	6	100%
⑨クエヴオー工業団地	0	0%
⑩クアンチャウ工業団地	0	0%
⑪ディンチャム工業団地内 Hoang Gia Food JSC	0	0%
⑫フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	9	100%
⑬タンロン II 工業団地	8	100%
⑭フーフン工業区	3	31.8%
⑮Thai Ha Hung Package Corporation	0	0%
⑯タンチュオン工業団地	0	0%
⑰ダイアン工業団地	調査中	調査中
⑱ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., Ltd	調査中	調査中
⑲Dong Hoa JSC	3	75%
⑳チャンズエ工業団地	3	20%
㉑VSIP ハイフォン工業団地	6	67%
㉒ドンヴァン II 工業団地	0	0%
㉓ホアマック工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD.	1	25%
㉔チョウソン工業団地	-	-
㉕ビンズエン工業団地	-	-
㉖カイクアン工業団地	1	17%
㉗ルオンソン工業団地	0	0%
㉘ソンチャー工業団地	0	0%

(10) 事例紹介

- 第2バ・ティエン工業団地におけるレンタル工場が日系企業向けであることから、日系企業の入居率が高い、あるいは日系企業向けのサービスや施設が特に整っていると思われる3つのレンタル工場「フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD フォーノイ A 工業団地」とする))」「ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., LTD(以下、「ダイアン工業団地」とする)」「ドンヴァン II 工業団地」について詳細を整理した。
- なお、上記3レンタル工場については、ウェブサイトなどで情報収集・整理したため、前項で整理した数値と異なる場合がある。

1) フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD

- フォーノイ A 工業団地は、フンイエ省の国道5号線沿いに位置し、ハノイ市中心部から24km(車で約30分)、ハイフォン港から75km、ノイバイ空港から60kmの距離にある。
- ノイバイ空港近辺や国道5号線沿い、ハイズオン・ハイフォン省にある工業団地へのアクセスが良い。
- 事業主は IDE INTERNATIONAL CO., LTD (イデ・インターナショナル、代表：井出暁宏) である。
- ①SHINEI SEIKO VIETNAM CO., LTD. ②YAMATO RUBBER (VIETNAM) CO., LTD. ③DAIDO AMISTAR (VIETNAM) CO., LTD. ④SHOEI VIETNAM CO., LTD. ⑤SECOM VIETNAM COMPANY LIMITED. ⑥MG Plastics Vietnam Co.,Ltd. ⑦SOLDER COAT (VIETNAM) CO., LTD. ⑧HIRAKAWA VIET NAM CO., LTD. ⑨WATANABE PIPE VIETNAM CO., LTD. ⑩Mizuno Precision Parts VietNam Co.,Ltd.の10社が入居中である。
- フォーノイ A 工業団地の他に、ホアマック省ホアマック工業団地内 AMV レンタル工場を所有。2013年より稼働している。
- 賃貸料4USD/m²月は、28レンタル工場の中でも平均的であるが、日系資本が入る他レンタル工場に比べると安価といえる。
- レンタル工場の面積は、1,914・1,650・3,060・1,880・764 m²の工場が1棟ずつ、940 m²の工場が3棟、406・420・136 m²のオフィスが1つずつ、350 m²が2つ、210 m²が3つある。
- 水道料金(5,000VND/m³月)は、平均的水準(約9,500VND/m³月)より約4,500VND/m³月ほど安価である。
- 給水量(12,000m³/日)は平均的水準であるが、排水処理量(1,500m³/日)は平均を大きく下回っている。給水能力に対するこの排水処理能力は、生産のボトルネックとなり、進出可能な業種の制約となる可能性がある。
- 日本食の提供や24時間の警備体制、「ベ」国進出検討から工場稼働までのワンストップサービスを提供。



(出典：IDE INTERNATIONAL ウェブサイト)

図 4-24 フォーノイ A 工業団地内 IDE INTERNATIONAL CO., LTD

2) ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., LTD.

- ・ ダイアン工業団地はハイズオン省の国道 5 号線沿いに在り、ハノイ市中心部から 50km、ハイフォン港から 50km、ノイバイ空港から 80km に位置する。
- ・ 事業主は Forval Vietnam Co., LTD である。
- ・ ダイアン工業団地全体(自社工場設立・工場レンタル)では、①Sumidenseo Vietnam Co., Ltd. ② Sumiden Vietnam Co., Ltd. ③ Taishodo Vietnam Co., Ltd. ④ Seiko Vietnam Co., Ltd. ⑤ Namae Vina electronics Co., Ltd. ⑥ Harajuku VN electrical appliance Co., Ltd. の 6 社が入居中である。レンタル工場に限った場合の進出日系企業は不明である。
- ・ 賃貸料(6.8-7.8USD/m²月)は、28 レンタル工場の中で最高値である。
- ・ レンタル工場の面積は、288m² の工場が 120 棟、648 m² の工場が 13 棟、1,152 m² の工場が 38 棟存在している。
- ・ 水道料金及び排水処理費用は、それぞれ 15,600VND/m³ 月、8,500~14,200VND/m³ 月であり、平均的水準(それぞれ約 9,500VND/m³ 月、約 5,500VND/m³ 月)と比べると非常に高値であるといえる。
- ・ 床耐荷重 (25,000kg/m²) は、平均的な水準である約 7,000kg/m²(⑩Thai Ha Hung Package Corporation を除く)の約 3.5 倍である。
- ・ 給水量 (11,000m³/日) は、平均給水量約 11,600 m³/日と同程度である。
- ・ 排水処理量 (2,000 m³/日) は、平均的水準(約 3,400 m³/日)より小さく、フォーノイ A 工業団地と同様に排水処理能力が進出・生産のボトルネックになる可能性がある。
- ・ タンロン II 工業団地・野村ハイフォン工業団地の中間点にあり、製品輸出企業・製品国内販売企業へのアプローチに便利。

- ・ 常駐のジャパンサポートデスクを設置。
- ・ 貸倉庫あり。
- ・ 2015年完成予定の新高速道路から7km。

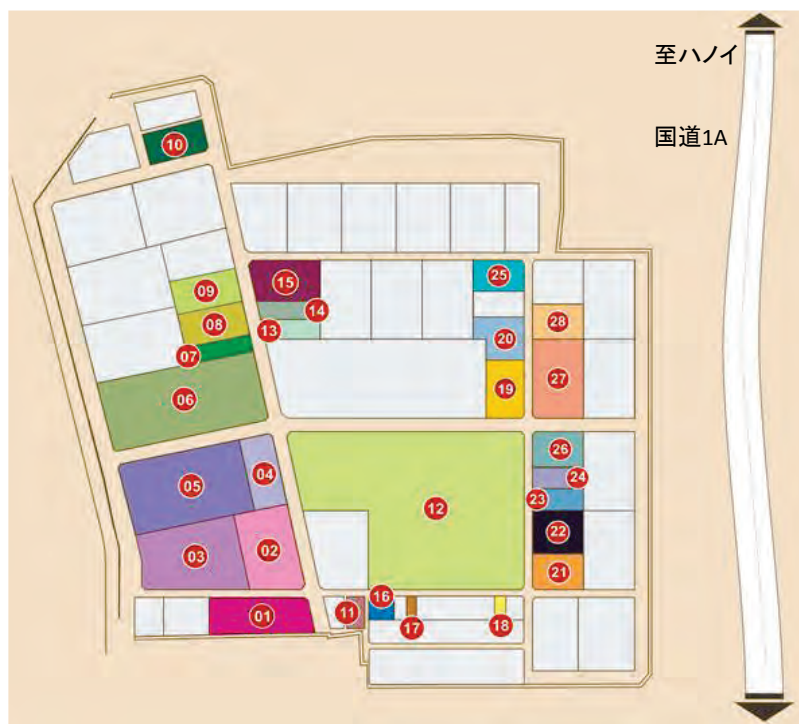


(出典：Forval VietnamI ウェブサイト)

図 4-25 ダイアン工業団地内 Forval Vietnam Co., LTD

3) ドンヴァンII工業団地

- ・ ドンヴァンII工業団地はハナム省の国道1A号線沿いに在り、ハノイ市中心部から40km、ハイフォン港から90km、ノイバイ空港から65kmに位置する。
- ・ 事業主はHa Nam Development JSCである。
- ・ 工業団地全体の進出日系企業は、①ポーム、②ホンダロック、③永大産業、④立花電気、⑤昭和電工、⑥住友電装、⑦カルバス、⑧四国電線、⑨エムオーテック、⑩日本S、⑪東海ゴム工業、⑫本田技研工業、⑬フジゲン、⑭大澤ワックス、⑮ベルボン、⑯日本F、⑰石垣工業、⑱新井製作研、⑲植田産業、⑳東洋ドライループ、㉑日昌、㉒ティラド、㉓石垣ゴム、㉔日本梱包運輸、㉕桑山、㉖ヨコオ、㉗明治ゴム化成(㉘は不明)である。レンタル工場に限った場合の進出企業は明らかでない。



(出典：BTD Japan ベトナム投資支援センターウェブサイト)

図 4-26 ドンヴァン II 工業団地日系企業配置

- ・ レンタル工場の面積は、500~5,000 m²である。
- ・ 賃貸料や給水量等、いずれも 28 レンタル工場の平均的水準といえる。ただし、排水処理費用(8,500VND/m³月)は平均的水準である約 5,500VND/m³月より 3,000VND/m³月ほど高い水準である。
- ・ ハナム省ジャパンデスク(BTD Japan)のサポートを受けることが可能である。

(11) まとめ

- ・ 多くのレンタル工場が「ベ」国北部では稼働しているが、各々の立地や規模、設備、賃貸料などは様々である。
- ・ 第2バ・ティエン工業団地は、ノイバイ空港へのアクセスが非常に良く、既存のレンタル工場を含めて2番目に近い。この立地を活かし、空輸に適した高付加価値製品製造企業などを対象とした誘致戦略が考えられる。
- ・ 一方で、第2バ・ティエン工業団地とハイフォン港とは160kmの距離があり、海運の利用は一見難しいように思われるが、2015年開通予定の高速道路によって輸送時間が大幅に短縮されることを考えれば、第2バ・ティエン工業団地は、ハイフォン港により近い他のレンタル工場に対して一定の競争力を持つことになる。
- ・ 各地域の省令等に左右される水道料金や排出処理費用、電気料金などのユーティリティ費用では、他のレンタル工場との差別化が難しい。よって、レンタル工場の設立においては、

レンタル工場運営会社側で比較的操作可能な賃貸料や管理費、保証金、賃貸料支払頻度、最短契約年数などでの差別化が求められる。

- 第2バ・ティエン工業団地では、工業団地の排水処理設備への排水基準はTypeB程度と規定されている。入居企業が環境に及ぼす業種の場合、各工場内に浄水設備を整備する又は工場敷地内に排水処理設備を設置するなどの対策が必要となる。これらをSPCが整備するか各入居企業が必要に応じて自ら整備するかは現在検討中であるが、SPCが整備する場合、入居企業の進出へのハードルを下げることになる。
- 特に、日系企業向けレンタル工場の賃貸料は、手厚いサービスと引き換えにか軒並み高額である。よって、例えば賃貸料を平均水準以下に抑えることが、第2バ・ティエン工業団地と他の日系企業向けレンタル工場との差別化のための一つの有力な手段となり得る。
- また、中小企業にとって保証金(賃貸料一月分)や賃貸料支払頻度は、できる限り短い期間が望ましい一方で、貸主としてはできる限り長い期間を設定してリスクを回避したいと考えられる。フォーノイA工業団地及びホアマック工業団地内でIDE INTERNATIONALが運営するレンタル工場では、支払頻度を1月毎としているが、中小企業誘致における競争力を確保するためには、このような中小企業側の意向を汲んだ支払システムの導入が重要である。
- 日系企業が資本参加・運営に関わるレンタル工場や、日系企業の誘致を主としたレンタル工場に関しては、比較的詳細な情報を公開している。レンタル工場の利用を検討する日系中小企業は、新規参入に伴うリスクをできる限り回避したいという思惑を持つと推察される。よって、進出を検討する中小企業にとってウェブサイトなどでの情報公開は魅力的であり、第2バ・ティエン工業団地についてもできる限り詳細な情報の公開が顧客獲得にとって望ましい。
- 同様に、多くの日系企業向けのレンタル工場では、日本語対応が可能であった。たとえ「ベ」国進出を検討する企業であっても、英語やベトナム語での交渉や書類作成などに精通するものは少なく、日本語による対応は多くの中小企業にとって「ベ」国進出を助けるものである。第2バ・ティエン工業団地においても、日本語対応による入居企業サポートが必須である。

4.2 周辺国における類似事例調査・比較分析

「ベ」国内の類似事例調査に加え、周辺国であるタイ・インドネシアで日系企業が運営する工業団地や日系企業の進出が多い工業団地についても情報収集・分析を行い、本事業の事業コンセプト、事業計画等へのフィードバックとして活用する。特に、立地条件について「ベ」国との比較分析を行う。

4.2.1 類似事例調査の方法及び対象

(1) 類似事例調査の方法

周辺国における類似事例調査の方法は、前述の「ベ」国内の類似事例調査の方法と同様である。

(2) 類似事例調査の対象

1) 工業団地（運営事業者）

類似事例調査の対象は、日系企業が開発・運営を実施している工業団地や日系企業向けに整備されている工業団地で、以下の6事例である。全てレンタル工場事業を行っている事例である。

- ・ Ticon Industrial Connection（タイ）
- ・ アマタナコン工業団地（タイ）
- ・ カラワン工業団地（インドネシア）
- ・ スルヤチプタ工業団地（インドネシア）
- ・ インド大成工業団地（インドネシア）
- ・ TTテクノパーク（インドネシア）

2) 入居企業

上記1)の各工業団地に入居する企業のうち、本事業に関する現地ヒアリングを承諾した企業からヒアリングを実施した。業種及び入居している工業団地を以下に示す。

- ・ I社（切削工具；カラワン工業団地）
- ・ J社（アルミ鋳造金型；カラワン工業団地）
- ・ K社（プラスチック製品；スルヤチプタ工業団地）
- ・ L社（二輪・四輪部品；スルヤチプタ工業団地）
- ・ M社（無線遠隔制御機器；スルヤチプタ工業団地）

4.2.2 類似工業団地の概要

類似工業団地の概要を以下に示す。

(1) Ticon Industrial Connection

Ticon Industrial Connection は、1990年の設立以来、タイ国でレンタル工場の提供を行う事業者である。バンコクの周辺地域において、15箇所の工業団地でレンタル工場事業を実施している。

レンタル工場は独立型を中心に1,000 m²から10,000 m²のものまで約500工場あり、平均は2,000 m²～3,000 m²である。現在は企業のニーズに合わせ、長屋型で550 m²の工場を建設中である。契約期間は最低3年であるが、延長や短縮、買い取りについても相談に応じるなど柔軟性の高い契約となっている。現在、約400社が入居しており、日系企業は55%を占める。

運営体制としては、常駐スタッフのうち7名が日本人である。サービスに関しては許認可・諸手続きサービスやタイ市場に関する情報を提供している。食事、IT、物流等のサービスを提供する企業は他に多くあるため、Ticon Industrial Connection は、サービス提供企業を紹介するのみである。

(2) アマタナコン工業団地

アマタナコン工業団地は、1989年に開発を開始したタイ国の工業団地で、運営事業者の Amata Corporation は他にタイ国内のアマタシティ工業団地と、前述の「ベ」国のアマタベトナム工業団地を運営している。レンタル工場の開発運営は関連企業の Amata Summit Ready Built が行っている。



(出典：アマタ社ウェブサイト)

図 4-27 アマタナコン工業団地マスタープラン

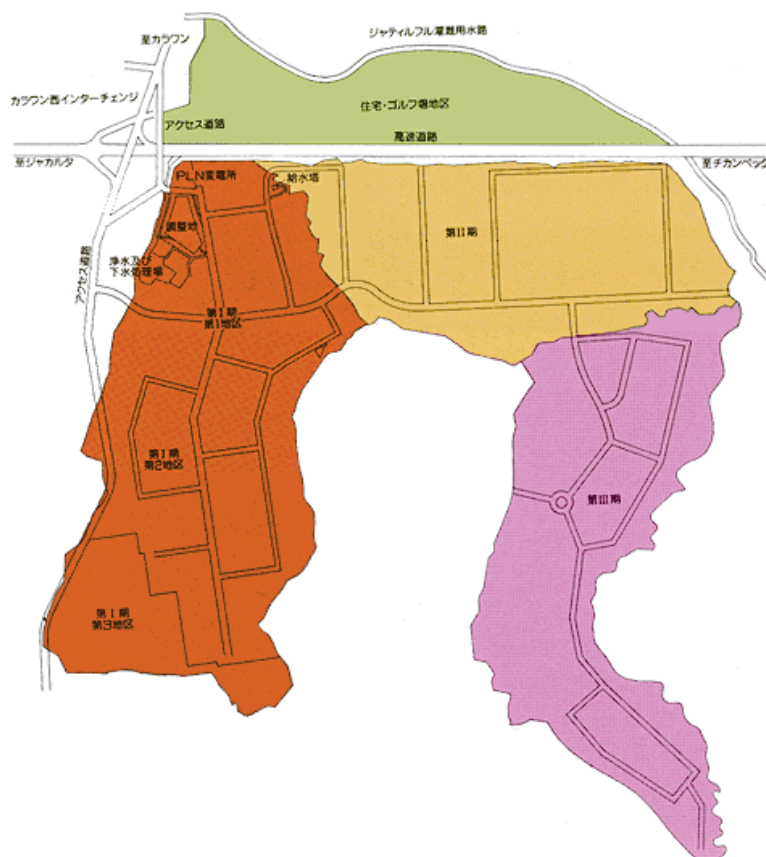
アマタナコン工業団地は、バンコクより 57km のチョンブリー県に位置する工業団地である。バンコクからレムチャバン深海港に通じる高速道路に近接し、レムチャバン深海港やスワンナプーム国際空港から 50km 圏内にある。3,000ha の大規模な工業団地で、入居企業は 680 社以上である。工業団地内には、レストラン、病院、託児所、銀行等が設置されている。

レンタル工場は 1,000 m² から 5,000 m² まで独立型の工場が約 80 ユニットあり、2,000 m² ~ 3,000 m² が 80% を占める。賃料は 250THB/m² 月 (約 7.7USD) で契約期間は最低 3 年となっている。付帯サービスについては、許認可・諸手続き、食事、IT に関するサービスが提供されている。

(3) カラワン工業団地

カラワン工業団地は、伊藤忠商事とインドネシア財閥のシナルマスグループが50%ずつ出資し、1992年にインドネシア国で開発を開始した工業団地である。ジャカルタ中心部から東へ約55kmに位置し、3期にわたる開発による総面積は1,214haである。カラワン工業団地は土地の販売及びレンタル工場の整備・運営を行っている。

レンタル工場は独立型で1,500㎡が4棟、3,000㎡が3棟あり、2012年に第1期分を開発し、すべて入居済みとなっている。そのため、1,500㎡、3,000㎡サイズともに第2期分を建設中であり、入居の目処も立っている。賃料は8USD/㎡月である。



(出典：伊藤忠商事の海外不動産総合情報サイト)

図 4-28 カラワン工業団地マスタープラン

工業団地内には、レストラン、ホテル、銀行等があり、日本人スタッフが8名常駐している。運営面では、食事、車輻、IT、物流に関するサービスや情報交換会が提供されている。入居企業のI社は、将来的に自社工場を設立することを前提にレンタル企業に入居したが、当初は現在の1,500㎡よりも小規模の工場での操業を希望していた。一方、工業団地内に自社工場を所有するJ社は、工業団地内での情報共有が重要であることや、入居企業が経営のリスクを軽減して生産だけに集中できる環境の整備を求めている。特に、入居企業が中小企業の場合には、海外での会社経営のノウハウが限られていることから、これらのサービス、環境整備のニーズは高いとみられる。

(4) スルヤチプタ工業団地

スルヤチプタ工業団地は、建設、不動産、工業団地開発を手掛けるスルヤ・セメスタ・インターヌサ社と TCP インターヌサ社が出資し、1990年にインドネシア国で開発を開始した工業団地である。ジャカルタから東へ約55kmに位置し、3期にわたる開発による総面積は1,400haである。また、第4期についても1,000haの販売が内定している。スルヤチプタ工業団地は土地の販売及びレンタル工場・倉庫の整備・運営を行っており、住友商事が販売代行をしている。



(出典：スルヤチプタ工業団地ウェブサイト)

図 4-29 スルヤチプタ工業団地マスタープラン

レンタル工場は2,160 m²で16棟あり、賃料は7USD/m²月である。現地調査時点で工場の完成直前であったため、入居企業は1社のみであったが、今後も入居の見込みがあり、ニーズを踏まえ最終的には大小50棟程度を整備する予定としている。

工業団地内には、寮、クリニック、銀行等があり、現在、ホテル、商業施設を整備中である。運営面では、食事、車輛に関するサービスが提供されている。

運営体制としては、スタッフの中に日本人が1名常駐しており、日系企業からの問合せ等に対応している。工業団地内に自社工場を所有するK社は今後「ベ」国北部に進出する可能性を示している。L社は、ワーカーの定着率が低いことを指摘しており、日系企業にとって人材の確保及び育成は懸念事項の1つであると考えられる。M社はスルヤチプタ工業団地で2014年から展開予定の物流倉庫を利用することを予定しており、物流サービスの需要もあるものと考えられる。

(5) インド大成工業団地

インド大成工業団地は、ブキットインダシティの一部で、1993年に大成建設と現地企業のBesland Pertiwiが出資し、ジャカルタ中心部より東へ65kmに整備された工業団地である。ブキットインダシティの総面積2,000haのうち、インド大成工業団地は販売用の700haにおいて事業を行い、残りの1,300haはコタブキットインダ工業団地の管理の下、主にレンタル工場事業がなされている。

レンタル工場は、603㎡～7,173㎡まであり、賃料は工場に対して4～5USD/㎡・月、土地に対して1USD/㎡・月、管理費等は0.06USD/㎡・月となっている。契約期間は最低3年である。



(出典：インド大成工業団地パンフレット)

図 4-30 インド大成工業団地マスタープラン

ブキットインダシティ全体では、税関、住宅、銀行、病院、商業施設等があり、運営面では、許認可・諸手続き、食事に関するサービスや情報交換会が提供されている。常駐の日本人スタッフによれば、総務・財務に関するサポートサービスは有効性が高いといえる。

(6) TT テクノパーク

TT テクノパークは、豊田通商が出資し、2011年にジャカルタより東へ約60kmのミトラカラワン工業団地内に設立されたレンタル工場である。日系自動車部品メーカーを主な対象とし、事務系の業務を引き受けることで、入居企業が生産に専念できる環境の整備を目的としている。

レンタル工場は長屋型で2,500㎡（事務所300㎡+工場2,200㎡）が29区画あり、段階的に整備された。賃料は7USD/㎡月で、事務系業務に対し1社あたり10,000USD/㎡・月が徴収されている。入居企業は15社程度で、複数の区画を借りる企業もあるため、5区画を残し稼働している。

運営面では、許認可・諸手続き、食事、車両、IT、物流、保険に関するサービスや情報交換会を提供しており、入居企業は海外進出前から入居後まで一貫して日本語によるサービスを受受できる。

運営体制としては、常駐スタッフが35名おり、日本人も含まれる。食堂の運営、送迎バスの運行、物流サービスは外部へ委託しているほか、親会社の豊田通商から、設備の輸出、通関、据付や原材料供給、ITサービスなどの側面支援も行われている。

表 4-11 周辺国の類似事例一覧

項目		①Ticon Industrial Connection (タイ)	②アマタナコン工業団地 (タイ)	③カラワン工業団地 (インドネシア)	④スルヤチプタ工業団地 (インドネシア)
事業者の概要	事業者名	Ticon Industrial Connection	Amata Corporation	Karawan International Industrial City	Suryacipta Swadaya
	出資者及びその出資比率	Rojana Industrial Park (21.2%) Thai N.V.D.R.Limited (10.23%) City Realty Group (6.03%) その他 (62.54%)	Kromadit Family (28.49%) Chase Nominees (9.73%) 伊藤忠タイ (約4%) その他 (約57.78%)	伊藤忠 (50%)、シナルマスグループ (50%)	Surya Internusa(100%)
	資本金	登録資本金 1,263,740,168 バーツ 払込資本金 884,786,274 バーツ	登録資本金 81,987,502,589 バーツ		
	初期の資金調達				
工業団地規模	総面積	工業団地による	3,000ha	1,214ha	1400ha
	工業団地用地面積	工業団地による		823ha	
	うちレンタル工場用地面積	工業団地による			25ha
	レンタル工場の延床面積	1,000 m ² ~6,000 m ² (平均 2,000~3,000 m ²) ・計約 500 工場	1,000 m ² ~5,000 m ² (2,000 m ² ~3,000 m ² が 80%) ・独立型計 80 ユニット	1500 m ² ×4 棟 (新規 4 棟を建設中) 3000 m ² ×3 棟 (新規 4 棟を建設中)	2160 m ² (敷地面積 2,500 m ²) ×16
契約内容	賃料	・毎月払い ・デポジット 6 ヶ月分	250 バーツ/m ² ・月 ・デポジット 4 ヶ月分	8USD/m ² ・月	7USD/m ² ・月
	管理費等	約 1,000 バーツ/ライ・月 (1 ライ=1,600 m ²)	0.4375 バーツ/m ² ・月 (一般加工区) 0.5625 バーツ/m ² ・月 (フリーゾーン)		
	最低契約期間	最低 3 年 ・買い取りは応相談	最低 3 年		1 ヶ月から利用可能
維持管理・運営	維持管理・運営体制	日本人 7 名常駐		日本人常駐 8 名 (サービスアパートスタッフ含む)	日本人 1 名常駐
	外部への委託			物流サービス	
入居企業	入居企業数・業種 (区画販売)	—	680 社以上 ・自動車関連、鉄鋼・プラスチック関連	区画販売、レンタル工場合計 129 社 (うち日系 102 社)	95 社 (うち日系 34 社)
	稼働率	—	随時開発中のため不明		
	入居企業数・業種 (レンタル工場)	約 400 社 ・電気・電子、自動車部品		7 社	1 社 (レンタル工場完成直前のため)
	稼働率			100%	6% (レンタル工場完成直前のため)
事業内容 (外部委託を含む)	許認可・諸手続きに関するサービス	○	○	×	×
	給食サービス (レストラン、食堂含む)	×	○	○	○
	車輻サービス	×	×	○ (ホテル~工業団地間)	○
	IT サービス	×	○	○	×
	物流サービス	×	×	○	×
	保険サービス	×	×	×	×
	その他	×	○ (アパートメント、病院、託児所、銀行等)	○ (ホテル、銀行等)	○ (寮、銀行、クリニック等)
その他		付帯サービスは業者の紹介のみ	工業団地開発の結果、周辺に賃貸住宅、商業施設が整備された。		

(各工業団地のウェブサイト、資料等より調査団作成)

項目		⑤インド大成工業団地 (インドネシア)	⑥TT Techno-Park Indonesia (インドネシア)
事業者の概要	事業者名	Indotaisei Indah Development	TT Techno-Park Indonesia
	出資者及びその出資比率	Besland Pertiwi (51%) Taisei Corporation (49%)	豊田通商 (75%) Toyota Tsusho Indonesia (25%)
	資本金		12,000,000USD
	投資額		約 40 億円
工業団地規模	総面積	700ha	—
	工業団地用地面積	465ha	—
	うちレンタル工場用地面積		15ha
	レンタル工場の延床面積	603~7,173 m ²	約 2,500 m ² (工場 2,200 m ² +事務所 300 m ²) ×29 区画 (計 6 棟)
契約内容	賃料	5~6USD/m ² ・月 (工場のリース代: 4~5USD 土地リース代: 1USD) ・賃料は 3 ヶ月ごとの前払い	7USD/m ² ・月 3 ヶ月前払い デポジットなし
	管理費等	0.06USD/m ² ・月	10,000USD/社・月 (ワンストップサービスの料金)
	最低契約期間	最低 3 年	最低 3 年
維持管理・運営	維持管理・運営体制		35 名常駐
	外部への委託		給食サービス、車輛サービス、物流サービス
入居企業	入居企業数・業種 (区画販売)	区画販売・レンタル工場計 29 社 (うち日系 20 社)	—
	稼働率		—
	入居企業数・業種 (レンタル工場)		15 社程度 ・自動車関連
	稼働率		83%
工業団地の経済効果	工業団地の年間輸出総額		
	工業団地の総従業員数		
事業内容 (外部委託を含む)	許認可・諸手続きに関するサービス	○	○
	給食サービス	○	○
	車輛サービス	×	○
	IT サービス	×	○
	物流サービス	×	○
	保険サービス	×	○
	その他	○ (税関、住宅、銀行、病院、商業施設等)	×
その他			

4.2.3 「ベ」国との比較分析

「ベ」国の類似事例とタイ、インドネシアの類似事例を比較した結果を以下に示す。

表 4-12 「ベ」国と周辺国の工業団地比較

	「ベ」国	タイ、インドネシア
立地条件	・洪水リスクが少ない	・タイでは過去に洪水が発生している
政治・宗教リスク	・デモ、ストライキ等の頻度は少ない	・過去に大規模なデモ、ストライキ等が発生 ・インドネシアはイスラム教のため、ハラール対応やモスクの整備が求められる場合がある
インフラ面	・タイ、インドネシアと比較すると未熟である	・インフラが比較的整っている
裾野産業の発達度合い	・地場企業が育たず、日系企業による現地調達率も低い	・地場企業が育ってきている
レンタル工場の面積	・1,000 m ² 以下が多い	・主に 1,000 m ² ～3,000 m ²
レンタル工場の賃料	・4USD 台が中心	・7～8USD が中心
法定最低賃金 (2014年)	・127USD (ハノイ、ホーチミンの都市部)	・288USD (バンコク) ・214USD (ジャカルタ特別区)

(調査団作成)

4.3 日系中小企業・主要地方銀行へのニーズ等の市場調査

4.3.1 日系中小企業へのニーズ等の市場調査

本調査の最大のポイントでもある日系中小企業のレンタル工場に関するニーズや利用目的について、その入居対象企業となる日系中小企業に対して調査を行った。

(1) 日系中小企業へのニーズ調査方法

日系中小企業に対して、下記の方法でのニーズ調査を実施した。

1) アンケート調査

下表に示したセミナーに参加し、参加者に対してアンケート配布・回収が可能であったセミナーについて、アンケート票への回答方式による調査を実施した。

表 4-13 セミナーの概要とアンケートの実施

セミナー	概要	アンケート回答数
ベトナム北部投資環境セミナー 「チャンスか否か～貴社の進出成否を左右する7の数値とトレンド～」	・2014年2月17日、東京にて開催。 ・Vina CPK、日本テピア株式会社主催。 ・Vina CPK、当コンソーシアム構成企業が講演。 ・24社が参加。	15回答
ベトナム投資環境セミナー ～在日ベトナム大使館経済担当参事官を迎えて～	・2014年2月19日、湖西にて開催。 ・湖西市商工会、N&Vブリッジ株式会社主催。 ・Vina CPK、当コンソーシアム構成企業が講演。	×

セミナー	概要	アンケート 回答数
	・ 10 社程度が参加。	
ベトナム投資環境セミナー 「チャンスか否か～貴社の進 出成否を左右する7の数値とト レンド～」	・ 2014年2月20日、名古屋にて開催。 ・ Vina CPK、日本テピア株式会社主催。 ・ Vina CPK、当コンソーシアム構成企業が講 演。 ・ 10社が参加。	10 回答
海外進出セミナー	・ 2014年3月3日、千葉にて開催。 ・ 千葉銀行、株式会社ちばぎん総合研究所、千 葉商工会議所主催。 ・ 当コンソーシアム構成企業が講演。	30 回答
ベトナム投資環境セミナー ～ヴィン・フック省共産党委員 会書記長を迎えて～	・ 2014年4月16日、大阪にて開催。 ・ 在大阪ベトナム社会主義共和国総領事館、 ヴィン・フック省、N&Vブリッジ株式会 社主催。 ・ ヴィン・フック省、Vina CPK、当コンソー シアム構成企業が講演。 ・ 50社程度が参加。	×
ベトナムビジネス最新事情セ ミナー ～ヴィン・フック経済訪問団を 迎えて～	・ 2014年4月23日、平塚にて開催。 ・ 平塚信用金庫主催。 ・ ヴィン・フック省、Vina CPK、当コンソー シアム構成企業が講演。 ・ 44社程度が参加。	×

※アンケート回答数には、同じ企業で2名より回答頂いたものを含む
(調査団作成)

全 55 回答元の企業の業種・形態は下図に示したとおりで、製造業が最も多く約 26%、ついで建設業およびサービス業が約 13%であった。さらに、大企業が約 27%、中小企業⁹が約 44%であった。

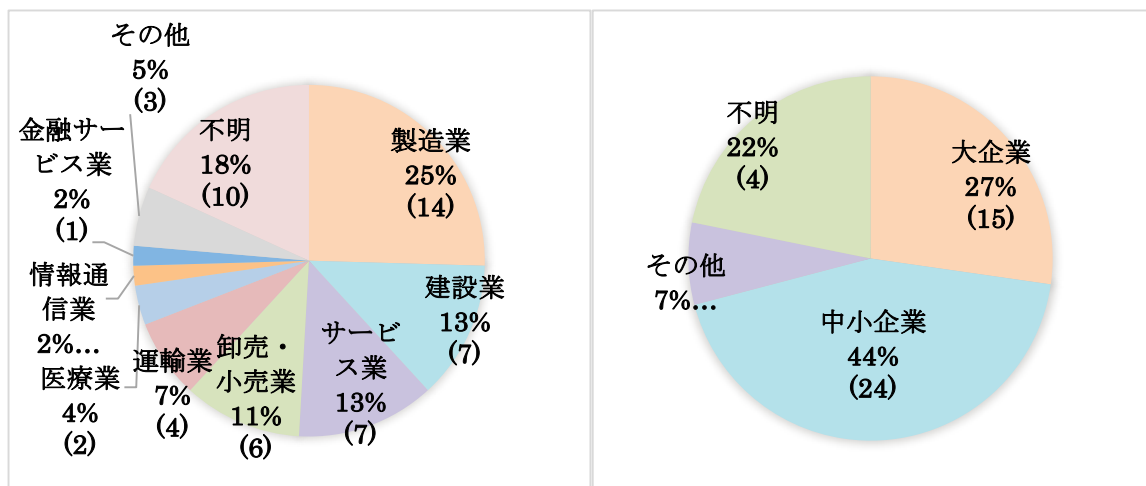


図 4-31 アンケートに回答した企業の業種・形態

⁹ 中小企業者は、製造業・その他の業種は、以下の指標により分類した。(中小企業庁ホームページ)
 製造業・その他の業種：300 人以下又は 3 億円以下
 卸売業：100 人以下又は 1 億円以下
 小売業：50 人以下又は 5,000 万円以下
 サービス業：100 人以下又は 5,000 万円以下

上記全 55 回答の結果を、下表に取りまとめる。

設問 2（海外進出時の工場進出計画について）において、レンタル工場に入居が 5 回答、土地を購入し自社工場を設立が 4 回答、計 9 回答となっている。製造業に着目すると、14 回答中 5 回答が、レンタル工場に入居（2 回答）又は自社工場を設立（3 回答）と回答しており、一定程度の需要があると考えられる。しかしながら、未回答やその他といった回答も多く、海外進出時の工場進出計画については、更なる調査が必要となると考えられる。

表 4-14 アンケート結果

質問		回答		
1 海外進出の希望について	海外への進出計画はおありでしょうか。	計画あり	計画なし	未回答
		32 名	16 名	7 名
	(検討中の国) ベトナム、タイ、インドネシア、フィリピン、シンガポール、ミャンマー、ラオス、台湾、香港、中国、マレーシア、メキシコ 等			
	ベトナムへの進出計画はおありでしょうか。	計画あり	計画なし	未回答
		25 名	19 名	11 名
	(検討中の地域) ホーチミン、ハノイ、ダナン 等			
海外進出の具体的な希望時期はおありでしょうか。	あり	なし	未回答	
	7 名	26 名	22 名	
(具体的な時期) 2014 秋、年内・来年、2014 年度、今夏頃、数年後 等				
2 海外進出時の工場進出計画について	海外進出時の工場に関するご希望を教えてください。 ※複数回答あり	レンタル工場に入居		5 名
		土地を購入し自社工場を設立		4 名
		その他		12 名
		未回答		36 名
		(その他の意見) 取引先の工場を借用予定、未定または関連会社工場利用等、事務所、学校設立 等		
	海外進出時の現地工場の想定面積を教えてください。	回答あり		未回答
		6 名		49 名
	(具体の意見) 300 m ² 程度（レンタル）、1,000 m ² （レンタル）、12,000 m ² （自社）、20,000 m ² ~100,000 m ² （自社）、10,000 m ² （自社） 等			
	海外進出後、日本語によるサポートサービスのご希望はおありでしょうか？	希望あり	希望なし	未回答
		7 名	14 名	34 名
(希望サービス) 法律面：土地購入から生産立上げまで、採用面、税制面				
海外進出後の提携先として現地企業	希望あり	希望なし	未回答	
	7 名	14 名	34 名	

質問		回答		
	の紹介サービスのご希望はありますか？	(希望紹介業種) ビルメンテナンス業、中国より移転希望の日系企業、輸出入取引業種、食品加工		
3 海外進出の展望について	海外進出を検討されている理由について教えてください。 ※複数回答あり	生産コストの削減	10名	
		販路拡大	24名	
		主要顧客の海外進出	11名	
		日本国内での労働力不足	3名	
		同業他社の海外進出	5名	
		その他	5名	
		未回答	17名	
	(その他の意見) 新規事業、市場開拓、ベトナム若者支援 等			
	海外で生産を希望される製品概要を教えてください。	投てき型消火用具、電子機器部品（コネクタ等）、自動車部品全般、プラスチック製品全般、機械部品、ポンプ、水処理機器、安全用品 等		
4 海外進出・輸出入の実績について	既に進出している国はありますか？	進出済	未進出	未回答
		23名	20名	12名
		(進出済の国) 中国、韓国、ベトナム、インド、メキシコ、インドネシア、フィリピン、英国、米国 等		
	既に海外に工場をお持ちでしょうか？	既工場あり	既工場なし	未回答
		15名	21名	19名
		(進出済の国) ベトナム、中国、マレーシア、フィリピン、タイ、台湾、米国 等		
	貴社の国内事業における、これまでの海外との取引状況を教えてください。 ※複数回答あり	輸入している		11名
		輸出している		10名
		その他		8名
		未回答		33名
(その他の意見) 代理店、業務委託 等				

(調査団作成)

2) ヒアリング調査

海外進出中の中小企業への現地での聞き取り調査や進出企業を支援中の信用金庫等への聞き取り調査、海外に進出中の工業団地向けの周辺サポート専門企業等へのヒアリング調査を実施した。ヒアリング先及び調査結果は、後述を参照。

3) 文献調査

中小企業の海外進出に関する公開データや JETRO 等の海外進出支援機関によるデータの調査をベースに想定できるニーズ調査を実施した。

(2) レンタル工場に対する基本的ニーズ内容の分析

先述の調査結果について、中小企業のレンタル工場に対する基本的ニーズを分析したところ、まず初めに中小企業の海外進出理由が下記のように分類された。

表 4-15 中小企業の海外進出理由

区分	海外進出要因	概要
ヒト	人手不足	中小企業のために国内で新規の若年労働者を集められない
モノ	納期短縮	販売先（納入先）の海外進出に伴い短納期を実現させるために生産拠点の移管
カネ	コスト削減	人件費圧縮のための海外への製造拠点の移管
	販路拡大	国内での販売不振カバーのための海外市場への新規販路拡大

次に中小企業の海外進出時のレンタル工場の利用目的は、下記のように分析された。

表 4-16 中小企業のレンタル工場の利用目的

区分	ニーズ理由	利用目的
ヒト	人材不足	現地での工場立ち上げ時やその後の総務管理業務などの非製造部門での人材不足による外注サポート体制のニーズ
モノ	納期短縮	大口納入先の海外進出による短期納入条件のサプライチェーンの一環としての補完的な現地製造供給工場としてのニーズ
カネ	コスト削減	委託加工型業界等における製造拠点の海外移転による人件費削減に関するコスト競争力アップのニーズ
	予算圧縮	海外への本格的進出を見据えた第一段階としての工場建設を行う目的でのレンタル工場の利用ニーズ
	市場調査	本格的進出前の市場調査の目的でのレンタル工場のニーズ。特に中国の次の進出地としての調査を兼ねてのニーズが強い
	一時的進出	本格的進出を決めたものの正式工場の完成に時間がかかるためにその前の一時的な仮の現地工場としてのニーズ
	資金不足	進出する中小企業の資金調達力の問題等での物理的限定的な規模でのレンタル工場のニーズ
	将来の拡大	連携する中小の部品製造会社等の共同利用によるレンタル工場のニーズ

さらに、進出希望企業のパターンは、自社工場の建設は想定していない「長期活動型」とレンタル工場でのノウハウの蓄積を主目的とした「トライアル型」の2つに分類された。また、提供床面積は、「長期活動型」は300～1,000 m²程度、「トライアル型」は1,000～2,000 m²程度に分類されると想定される。

表 4-17 進出希望企業のパターンと提供床面積

「ベ」国進出パターン	レンタル工場入居理由	提供床面積	入居期間
長期活動型	<ul style="list-style-type: none"> 土地、工場の所有リスクは取りたくない 自社工場の建設は想定していない 	300～1,000 m ² 程度	3年（最低入居期間）以上で期間を定めず
トライアル型	<ul style="list-style-type: none"> レンタル工場でノウハウを蓄積した後、自社工場を建設する 	1,000～2,000 m ² 程度	3～5年程度（最低入居期間）

（調査団作成）

(3) 総括

中小企業の海外進出時におけるレンタル工場のニーズにおいて、その最大の理由は中小企業の顧客確保のために販売先の企業の海外進出に伴い自社の進出のために必要とされるものであることは明らかとなった。中小企業はそのサプライチェーンの一環として事業を安定的に継続していくためにも、海外進出を迫られ戦略的、物理的、経済的条件などから初期の段階でレンタル工場利用を選択する事例がほとんどである。

したがって、レンタル工場の事業運営においては、サプライチェーンの一環で進出する企業への立地条件や経済的条件、各種サービスの提供の重要さはおのずから明らかであり、この点を差別化できる事業内容の構築が成功の最大の条件ともなると考えられる。

4.3.2 主要地方銀行へのニーズ等の市場調査

海外へ事業展開を検討する中小企業の多くは、資金調達や現地情報収集のために、取引のある銀行へ相談を行うことが一般的であるため、中小企業を主要顧客とする地方銀行には、このような中小企業からの相談が集約されていることが考えられる。そのため、「ベ」国進出を検討する中小企業が多く存在すると思われる地域を本拠とする地方銀行に対して、調査を行った。

(1) 主要地方銀行への調査方法

取引先の海外進出支援業務を行っている以下の銀行を訪問し、面談形式で調査を実施した。

表 4-18 対象とした主要地方銀行

銀行
A 銀行
B 銀行
C 銀行
D 銀行
E 銀行

（調査団作成）

(2) 各銀行の取引先の「ベ」国進出動向（地方銀行へのヒアリング内容）

1) A 銀行

- ・ 現在までで、「ベ」国に進出した取引中小企業は 70～80 社程度。内訳としてはハノイ、ホーチミンそれぞれ半々程度。
- ・ ハノイについては製造業の進出がメイン。

- ・ 取引先中小企業の「ベ」国進出状況としては、2012 年が進出ニーズのピークであったため、2013 年度は前年と比べれば落ち着いている印象。今後の進出ニーズも 2013 年度と同程度かと考える。
- ・ 但し本件を含むレンタル工場等環境が良化すれば更に進出が加速する可能性は秘めている地域であると考え。
- ・ 既に進出している取引先企業の進出形態としては、大部分が自社工場設立型であるが、レンタル工場入居型をとっている企業も存在する。
- ・ ハノイ近郊に日系企業が関与する工業団地が開発された際は、「ベ」国に関心のある取引先企業に対して案内をすることは可能。

2) B 銀行

- ・ 「ベ」国進出企業は大企業含め約 100 社（うち中小企業 40 社）。インフラの充実度や工業団地の多さなどから進出先はホーチミンが圧倒的に多い。
- ・ 「ベ」国へ進出を検討している企業は 50 社程度あり、海外進出を検討している企業約 300 社に対して 17%を占める。中国に次いで関心が高く、その後にタイ、インドネシアが続く。
- ・ 業種は工業部品などの製造業が大半を占め、今後も製造業の関心が高まることが予想される。ただし、工業団地不足がネックとなる懸念もあるため、中小企業が入居しやすい工業団地が開発された際は前向きに案内を行いたい。
- ・ 「ベ」国関連セミナーは、地元商工会議所との共催で 2011 年（35 社）と 2012 年（80 社）に開催し、参加者から好評を得た。
- ・ また、2012 年に行政と共同で「ベ」国にミッション団を派遣した経緯があり、顧客の「ベ」国に対する関心は高い。
- ・ 上記のとおり、単なるセミナー開催ではなく、付加価値の高い情報提供に力を入れているため、セミナーの共同開催は難しい。工業団地が開発された際に、個別に取引先企業に案内する程度であれば検討可能。

3) C 銀行

- ・ 「ベ」国進出企業は約 40 社。業種は電子部品やパーツなどの製造業が大半を占める。大手自動車メーカーのノックダウン生産を担う工場がハノイにあるが、サプライヤーの進出は現状なし。
- ・ 中国一極集中リスクを排除するべく、アセアンへの進出を検討する企業は増えているものの、日系企業が入居できるような充実したインフラを有する工業団地の慢性的な不足は進出を阻害する要因になっていると認識している。
- ・ 2014 年に、「ベトナム・ミャンマーセミナー」を開催した経緯あり。
- ・ 海外セミナー開催を共同で行うことは内容次第で検討可能。（その後、開催可否について改めて打診を行ったところ、セミナーは地元商工会議所などと共催で行うため、C 銀行が関与しない事業が含まれる内容は、共催先から理解が得られないことから難しい旨の回答があった）
- ・ 日系企業が関与する工業団地がハノイ近郊で開設された際は、取引先企業に案内を行うことは可能。

4) D 銀行

- ・ 「ベ」国進出企業は約 50 社。業種は食品加工、雑貨製造、家具製造、介護ベッド製造など。パーツや工業部品などを扱う企業の進出は少ない。
- ・ アジア進出済みの取引先企業全体に占める「ベ」国進出企業の割合は 10%程度。今後は中国からの分散などを要因とし、「ベ」国での現地法人設立ニーズは高まるものと予想する。
- ・ D 銀行はアセアンへ進出する企業の側面支援やビジネスマッチングなど国際業務に関する情報提供面を強化している。「ベ」国に関する相談も増加傾向にある。
- ・ 海外セミナーは定期的に行っているが、「ベ」国をテーマとするものは現状考えていない。顧客にとって有益な情報であれば共同開催は可能であるが、昨今、「ベ」国セミナーは至る所で開催されていることを鑑みると、工業団地に関する内容は魅力がないと思われる。
- ・ 日系企業が関与する工業団地がハノイ近郊で開設された際は、取引先企業に案内を行うことは可能。

5) E 銀行

- ・ 「ベ」国進出企業は約 30 社。業種は工業部品やパーツなどを扱う製造業、縫製業など。
- ・ 「ベ」国進出を希望する企業からの相談件数は中国、タイに次ぐ。ただし、相談を受ける機会が多いが、マクロ経済の悪化や社会主義体制に対する不信感から実際に進出を決断する企業は少ない。
- ・ E 銀行では顧客向け海外セミナー開催や進出支援は関連会社で対応している。定期的なセミナー開催を行っており、「ベ」国については 2013 年に開催（定員 20 名）した。
- ・ セミナーの共同開催は内容次第で検討可能と思われるが、工業団地をテーマとしたものであると難しい。顧客は事例に基づいた内容を求める傾向にあることから、工夫が必要であると思われる。

(3) 総括

- ・ 今回のヒアリングは広範囲な地域から多様な意見が集約できるよう各地方の地方銀行からヒアリングを行ったものであるが、各行とも取引先企業の「ベ」国への関心はおおむね高いことがわかった。要因は労務費など固定費が上昇し、法制面も不透明な中国一極集中リスクを排除したいことや若年層が多く雇用確保がしやすいことが理由として挙げられた。
- ・ ただし、「ベ」国自体も社会主義体制であることや、インフラ面の未成熟さ、マクロ経済の不安定さなどから、既に製造拠点として数歩進んでいるタイと比較すると安定さに欠け、進出に戸惑っている企業があるという意見も散見された。
- ・ 中小企業はハノイよりも「ベ」国南部のホーチミンに進出する企業の方が圧倒的に多い。要因として、北部は南部よりもインフラが充実していないこと、日系企業が関与するワンストップサービス型の工業団地がハノイ近郊に少ない、あるいは空きが少ないことが挙げられた。ただし、ハノイは「ベ」国の首都であり、許認可などがホーチミンよりも取得し

やすいこと、大手セットメーカーなどの製造拠点設立が南部よりも顕著であることから、上記問題点が解消されれば、顧客の関心が更に高まるものと思われる。

- 共同開催などによるセミナーにおいて、開発予定の工業団地紹介や中小企業のニーズを把握することは内容次第で検討可能との回答を数行から得たが、実際は、共催者の同意が得られないことや工業団地紹介は独自性が薄いという理由もあり難しい模様である。ただし、各地方銀行に対して個別に工業団地の紹介を行い、「ベ」国に関心のある取引先企業に案内をしてもらうことについて問題ないとの回答も得ているため、事業性についてある程度の目途がついた際は、各行に依頼することも検討する。

第5章 事業コンセプトの策定

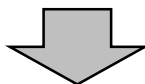
5.1 課題の分析

5.1.1 課題（中小企業）

- 中小企業にとっては、投資を要する海外進出へのハードルがそもそも高く、工場用地、建築物を自社で確保することは、さらに進出までのハードルを上げている。進出のための初期投資を削減することが課題である。
- 加えて、「ベ」国の法制度、言葉などの違いが、許認可や諸手続など操業環境の構築のハードルとなっている。
- 製造に対するノウハウがあり、かつ日本語がある程度扱えるベトナム人スタッフは限られている。継続的な操業のための優秀な「ベ」国人スタッフの確保が課題である。
- スタッフはハノイなど大都市居住に対するニーズが高く、工場までのアクセスの確保が課題である。
- 昼食は、会社ごとに無料で提供することが慣習化しており、自社で準備するかデリバリーサービスの利用が必要となるなど食事の確保が課題である。
- 物流サービス（ロジスティクス）は、会社ごとに利用会社が異なっている。業種ごとに特性が異なることから、これまで運営会社で統一したサービスが提供されていない。
- 保険サービスは、会社ごとに利用する保険が異なっている。「ベ」国の慣習に合わせた保険の提供がされておらず、中小企業のリスクが適切にヘッジされていない場合もある。

5.1.2 課題（コンソーシアム構成企業）

- 「ベ」国の経済は右肩上がりの成長を続けているが、短期的な需要の変動が激しく、需要（事業計画）を正確に予測することは困難である。
- 中小企業のニーズの変化が激しく、数年間で求められる要求水準が変わることに適切に対応する必要がある。
- 中小企業を一括りにしたところで、業種、会社ごとに異なる経営戦略、進出計画があり、多種多様なニーズに応えることは、これまで現実的ではなかった。
- 大企業は会社の規模が大きいこと、過去の海外進出のノウハウがあることから、自社である程度対応することが可能であり、パッケージ化された付帯サービスに関するニーズが少ない。
- 中小企業は従業員規模が数名から多くても縫製工場の200名程度であり、規模が小さいことから付帯サービスの事業採算性が低くこれまで提供されてこなかった。



- 中小企業のリスクを解消、安心して「ベ」国北部に進出できるための環境の構築
- 環境の変化に対応して継続的なサービスを提供できるレンタル工場ビジネスの構築

5.2 SWOT 分析

事業コンセプトを策定するにあたり、コンソーシアム構成企業に着目した SWOT 分析を行うことで、事業コンセプトの策定のための参考とした。

表 5-1 SWOT 分析表

	機会 (Opportunity)	脅威(Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> ・WTO 加盟による国際的な投資環境の整備 ・ASEAN 統合による関税撤廃・自由貿易化 ・日系企業の「ベ」国進出の活発化 ・トヨタ、ホンダなどの自動車産業が近接地に立地 ・高速道路等、交通インフラの整備の進展 ・空港、高速道路 IC から近接 ・中国への陸路でのアクセスの良さ ・中小企業向け日系レンタル工場が不足 ・ヴィン・フック省のサポート体制、豊富な労働力 	<ul style="list-style-type: none"> ・「ベ」国への新規投資の鈍化 ・地理的条件がよりよい場所でのレンタル工場ビジネス活発化 ・為替リスク、カントリーリスクの顕在化の可能性 ・国際競争力の激化（ミャンマー、カンボジアの台頭） ・ハイフォン港などの主要港から離れている ・電力需要の逼迫 ・日本語を理解する「ベ」国人スタッフが不足
強み(Strength)	<ul style="list-style-type: none"> ・日本人駐在員の全面バックアップによる中小企業への安心感の提供 ・付帯サービス（食事サービス（給食、デリバリー、レストラン）、スタッフ向け車両サービス、物流サービス、保険サービス、企業マッチングシステム）による付加価値の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国への陸路でのアクセスの良さを活用したい産業の取り込み ・ヴィン・フック省のリソース（安価で豊富な労働力、人柄、優遇措置、補助金）の活用 ・自然災害に対する優位性の啓蒙
弱み(Weakness)	<ul style="list-style-type: none"> ・ハイフォン港までの高速道路の整備による交通アクセスの良さ向上の啓蒙 ・電力の安定供給、停電時の優先的電力供給 ・ヴィン・フック省に対する新たな優遇措置の働きかけ ・教育、職業紹介システムの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限りの為替リスクの回避、ヘッジ ・適切な段階整備計画の策定

(強み・弱み：コンソーシアム構成企業、機会・脅威：外部環境（省、「ベ」国全土、東南アジア）)

(調査団作成)

5.3 事業コンセプト

5.3.1 事業コンセプト

「中小企業が生産だけに集中し、利益が創出できるレンタル工場の提供」

本事業における中小企業向けレンタル工場の事業コンセプトは、「中小企業が生産だけに集中し、利益が創出できるレンタル工場の提供」とする。入居企業は製造（販売）に集中し、それ以外は全てアウトソース可能な仕組みを提供する。ワンストップによるサポートサービスを提供し、進出中小企業のリソース（人、物、金）の最適化を支援する。

（事業コンセプトの例）

日系中小企業向けレンタル工場「NEST」

“NEST”とは、新しい生命が誕生し、育まれ、そして世界へと羽ばたいていく場所。これは丹精込めて製品を作り上げ、商品を市場へ供給する工場の姿と重なります。NEST、そこは心地よくものづくりに専念でき、企業活動を世界に広げていく場所です。入居企業様がここを第一歩として大きく世界に羽ばたけますようお願いを込め、また居心地よく憩いを感じられるレンタル工場にしたいとの思い。それが我々のレンタル工場”NEST”のコンセプトです。

(1) 「ものづくり」への専念

- 入居企業様がストレスを感じることなく工場を立ち上げられ、また立ち上げ後もものづくりに専念できる環境を整えるべく、各種サービスを提供します。
- 日本人スタッフ常時駐在により、日本語によるワンストップサービスを提供します。
- 事業開始後もものづくりに専念できるよう、様々な付帯サービスをパッケージで提供します。

(2) 「東南アジア随一の生産・物流拠点」として

- 「ベ」国のWTO加盟やASEAN域内の貿易自由化など、東南アジアを取り巻く環境は、日々目まぐるしく変化しています。
- このような中、ノイバイ空港とノイバイ～ラオカイ高速道路に近接する立地的優位性を活かし、「東南アジア随一の生産・物流拠点」として、丹精込めて作り上げた製品を、中国や諸外国に送り出します。

(3) 更なる事業展開のお手伝い

- 入居企業様の更なる事業展開、販路拡大を可能とするため、ビジネスマッチング（顧客紹介等）をお手伝いします。

5.3.2 ターゲット業種・分野

「ベ」国進出を希望する製造業の業種・分野は多岐にわたっている。本事業では多種多様な分野・業種に対応することが原則である（詳細は第6章需要予測参照）。

ただし、レンタル工場という性質から、電力供給、排水基準等について特別なレベルを要求する業種・分野は対象外となる。想定される業種・分野は以下のとおりである。

- トヨタ、ホンダといった自動車産業の裾野産業
- 中国への陸路でのアクセスを活用したい産業
- その他の製造業

5.3.3 提供サービス

(1) 基本サービス

1) レンタル工場

レンタル工場の提供床面積は、「ベ」国進出パターンによる分類における提供床面積を基本とし、さらに中小企業の多様なニーズを踏まえて、様々な組合せを可能とする¹⁰。詳細は第7章を参照されたい。レンタル工場の基本サービスには、修繕・更新を含むものとする。

表 5-2 区画タイプと1区画面積

区画タイプ	1区画面積 (m ²)
アパートメントタイプ	350~500
2in1タイプ	1,000
1棟建てタイプ	2,000

2) 共用施設

以下の施設は基本サービスの一部とし、無料もしくは実費程度で提供する。

- レンタル工場管理事務所
- 共用会議室
- 銀行・ATM
- 駐車場、バイク置き場

3) 維持管理サービス

敷地外における維持管理サービスは基本サービスの一部とし、管理費により回収する。

- 建物、設備及び外構等の保守点検
- 清掃・衛生管理
- 警備

4) 進出支援サービス（許認可・諸手続きサービス）

中小企業の海外進出を支援するための許認可・諸手続きサービスは基本サービスの一部とし、無料もしくは実費程度で提供する。詳細は第9章、第11章を参照されたい。

¹⁰一般的には2,000 m²を超える場合は自社で土地利用権を取得した上で工場を建設した方が経済的に有利になる。

(2) 付帯サービス

基本サービスに追加する付帯サービスとして、運営支援、食事、車輛、IT、物流、保険、住宅、タイアップ先企業候補の紹介、ビジネスマッチング支援等を提供する。詳細は第9章、第11章を参照されたい。

5.4 本事業の先導性

5.4.1 自治体と連携した日系企業進出支援事業

「ベ」国のレンタル工場に対して、自治体が出資等の関与でサポートする事例はこれまでなく、これが実現した場合には、JICAと自治体、レンタル工場事業会社（SPC）の三者が連携する先導的なプロジェクトとなる。ASEAN諸国への日系企業進出支援モデルプロジェクトとしても先進的で、これは画期的なものである。

域内中小企業にとっては、自治体が支援することにより以下のメリットがある。

- 進出初期のリスク、トラブル等が大幅に減少する
- 銀行等の金融機関からの借入が容易になる期待が高まる（事前に銀行と提携することが前提）
- 「地域」ブランドを活用した操業、営業が可能

自治体にとっては、事業に直接関与することにより以下のメリットがある。

- 自治体の先進性をアピールすることができる（この中にはJICAプロジェクトでの連携による実績という視点も大きい）
- 域内中小企業に対する多種多様なサポート姿勢を明確にすることができる
- 域内への企業誘致にもプラスになる（他域への本店流出の防止にもなる）

5.4.2 「ベ」国北西部におけるレンタル工場専門事業

「ベ」国北部にはレンタル工場が28箇所存在するものの、レンタル工場事業を専門で実施している事例は5箇所と少ない。これは、レンタル工場専門事業のみでは、採算性が成立しないためであると考えられる。ヒアリングからは、レンタル工場はあくまで工業団地の付加価値を上げるため、入居企業が一定期間レンタル工場を使用した後、土地購入に移行することを展望し、工業団地と兼業で設置しているとの意見も挙げられた。しかしながら、日系中小企業へのきめ細かなニーズに対応するためには、レンタル工場専門で実施する意義は大きい。

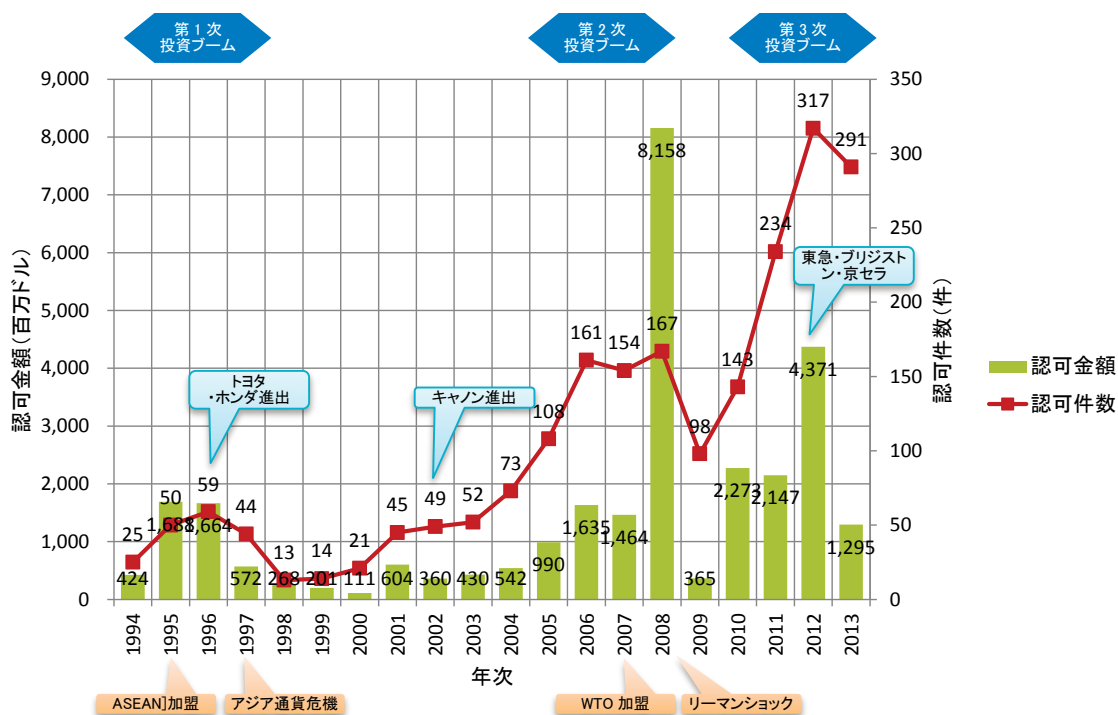
また、5箇所のレンタル工場専門事業は、いずれも「ベ」国北東部（ハノイ首都より東側）に位置し、開発が遅れているヴィン・フック省を含む「ベ」国北西部でのレンタル工場専門事業、特に日系専用工場はみられず、当該周辺地域の認知度は依然低い状態である。交通アクセス性の向上や豊富な労働力等、将来的に投資が進む可能性の高い地域ではあるものの、現時点では将来展望が読みづらく、純粋民間事業ベースでの事業実施には一定のリスクがある。

以上より、公的資金であるJICA海外投融資を活用し、「ベ」国北東部と比較し開発が遅れているヴィン・フック省でレンタル工場専門のプロジェクトを実施することは、非常に先導的かつ画期的である。同時に、同地域への日系企業の海外展開を後押しする事業であることから、開発途上地域の経済及び社会の開発に大きく寄与するものである。

第6章 需要予測

6.1 日系企業の「ベ」国投資状況概観

- 日系企業の「ベ」国への投資は近年旺盛であり、2011年、2012年は件数ベースで2年連続過去最高を記録、2013年でも2012年レベルを維持している（図6-1参照）。
- 2013年1～11月の対ベトナム国別投資金額（新規及び増額の合計）では日本が最も多くなっているが、新規投資ではシンガポール、韓国、中国には及ばず、また1件当たりの投資金額も他国に比べて小さい。2013年1月～12月15日までの新規・増額投資の合計は416件、57億4,800万USDとなっており、国別では金額ベースで世界トップとなっている。
- 業種別では「加工・製造」の件数が多く、地域別では南部、北部、中部の順となっている。北部については投資先の省が10省に渡っており、投資先候補が多様化していることが分かる（表6-1、表6-2、図6-2参照）。
- 第2バ・ティエン工業団地の立地するヴィン・フック省への日系企業投資件数は2013年で3件となっており、北部の他省と比較するとやや少ない（図6-2参照）。
- 「ベ」国に進出している企業のうち、約半数は中小企業となっており、タイと同様ASEAN他国に比べ中小企業の比率が高くなっている（表6-3参照）。



(JETRO ハノイ事務所提供資料より調査団作成)

図 6-1 日本からの対ベトナム直接投資（拡張は含まない）

表 6-1 対ベトナム 国別投資金額 (2013年1~11月)

順位	国名	新規投資			増額投資			合計金額
		新規件数	金額	1件当たり平均投資金額	増額件数	金額	1件当たり平均投資金額	
1	日本	265	1,250.25	4.72	121	4,431.99	36.63	5,682.24
2	シンガポール	99	3,008.05	30.38	32	1,270.79	39.71	4,278.84
3	韓国	331	3,665.36	11.07	115	474.25	4.12	4,129.61
4	中国	85	2,255.28	26.53	9	19.55	2.17	2,274.83
5	ロシア	10	1,021.62	102.16	1	0.15	0.15	1,021.76

(金額単位:百万USD)

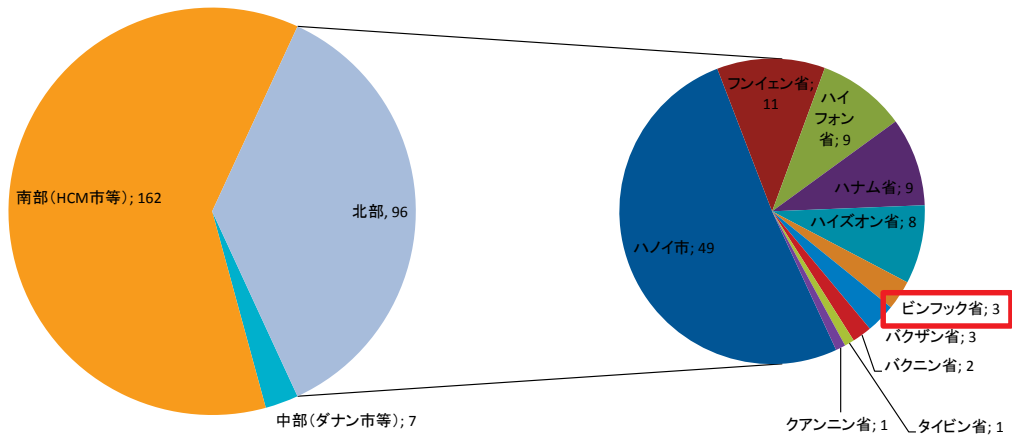
(JETRO ハノイ事務所提供資料より調査団作成)

表 6-2 対ベトナム 日本からの業種別・省別投資件数 (2013年1~11月)

(業種別)		(省別)		
業種	件数	省	地域	件数
加工・製造	122	ホーチミン市	南部	99
コンサル・その他	48	ハノイ市	北部	49
小売・流通	36	ドンナイ省	南部	30
情報・通信	32	ビンズオン省	南部	20
建設	7	フンイエン省	北部	11
不動産	4	ハイフォン省	北部	9
ホテル・飲食	4	ハナム省	北部	9
医療・ヘルスケア	3	ハイズオン省	北部	8
排水物処理・給水	2	ロンアン省	南部	7
倉庫・運送	2	ダナン市	中部	5
教育・訓練	2	ビンフック省	北部	3
金融・銀行・保険	1	バクザン省	北部	3
農林水産	1	ティエンザン省	南部	2
芸術・娯楽	1	ピンフォック省	南部	2
		バクニン省	北部	2
		チャビン省	南部	1
		トゥアンティエンフエ省	中部	1
		タイビン省	北部	1
		クアンニン省	北部	1
		クアンガイ省	中部	1
		ベンチェ省	北部	1
合計	265	合計		265

北部		96
中部		7
南部		162

(JETRO ハノイ事務所提供資料より調査団作成)



(JETRO ハノイ事務所提供資料より調査団作成)

図 6-2 対ベトナム 日本からの省別投資件数 (2013年1~11月)

表 6-3 アジア進出日系企業の大企業・中小企業の割合

	企業数			割合		
	大企業	中小企業	合計	大企業	中小企業	合計
ASEAN	1,319	1,001	2,320	56.9%	43.1%	100.0%
タイ	407	418	825	49.3%	50.7%	100.0%
ベトナム	224	211	435	51.5%	48.5%	100.0%
シンガポール	212	75	287	73.9%	26.1%	100.0%
マレーシア	164	114	278	59.0%	41.0%	100.0%
インドネシア	196	81	277	70.8%	29.2%	100.0%
フィリピン	80	70	150	53.3%	46.7%	100.0%
カンボジア	17	13	30	56.7%	43.3%	100.0%
ラオス	12	13	25	48.0%	52.0%	100.0%
ミャンマー	7	6	13	53.8%	46.2%	100.0%

(出典：在アジア・オセアニア日系企業実態調査(2013年度調査)

2013年12月12日日本貿易振興機構(ジェトロ))

2013年は日本の FDI が 3 件と少ないものの、以下の点より今後は FDI の増加が期待される。

- 交通網や上下水道、電気等のライフラインの整備が加速され、インフラの改善が進んでいる。空港への近接、近隣の省との道路ネットワークのほか、中国まで延びるアジアハイウェイが近年開通し、ハノイと空港間の連絡道路の開通も間近に控えている。また事業対象用地は杭打ち不要の強固な地盤を有し、標高が高く浸水被害等のない好条件の立地である。これら地理的な優位性から今後投資が進むものと考えられる。

- 平均年齢が28歳と若く、約70万人の豊富な労働力を抱えていることに加え、省内に職業訓練校が多数あり、毎年5万人以上の受講生が新たな労働力として供給されている。他省では工業団地での労働力不足の問題もみられるが、ヴィン・フック省内への進出企業に対しては、省により労働力確保の支援もなされており、前述のとおり豊富な労働力を有することからも、進出する際の労働者確保に関する懸念は小さく、今後投資が進むものと考えられる。
- 日系企業専用のきめ細かなワンストップサービスを提供するレンタル工場は今まで少なく、ヴィン・フック省においては存在しなかった。今後、本レンタル工場の整備により、日系企業が進出する際のハードルが低下し、投資が進むものと考えられる。
- ヴィン・フック省人民委員会の担当者が日本の各都市で投資誘致セミナー等を実施しており、省の日系企業に対する受け入れ意欲が高い。また、ワンストップでの支援体制や用地取得・補償に関する専属機関、裾野産業となる中小企業の投資手続きに関する金銭的支援等も整えられ始めている。これら実務面・金銭面での日系中小企業に対する省の受け入れ・支援体制より、今後は、更に投資が進むものと考えられる。
- ヴィン・フック省の投資環境改善専門家所見では、ヴィン・フック省は標高が高く洪水リスクがない点（例えば住友タンロン工業団地は洪水リスクがある）、豊富な労働力を有する点（例えば住友タンロン工業団地周辺では人手不足となるリスクがある）、強固な地盤を有する点、地震リスクがない点、電気代が安く停電がない点、治安がよい点、中央政府と極めて良好な関係を維持している点において、「ベ」国北部地域での優位性がある。また、本事業用地は、ノイバイ～ラオカイ高速道路のインターチェンジに隣接しており、当該高速道路の開通により交通アクセス性が大きく向上する。住友タンロン工業団地も、かつて周辺インフラ整備が現在の成功につながっていることを勘案すると、本事業も大きく期待できるものであるとの意見を得ている。
- JETRO ハノイ事務所所見では、昨今「ベ」国北部へ進出する日系企業は、JETROの中小企業進出支援制度を利用し、進出国（タイ・ベトナム・インドネシア）検討の一環として、または中国での人件費高騰に伴い第二拠点の一環として、進出を検討している中小企業が多い。また、2012年と2013年の進出企業の資本金は平均で約半分になっており、進出企業の規模が小さくなっていると考えられる。一方、「ベ」国北部では、ハイフォン地域（VSIPハイフォン工業団地、チャンズエ工業団地）の人气が高く、北西部は住友タンロン工業団地が境界でヴィン・フック省の工業団地に対する認知度は低いとの意見を得た。JETRO ホーチミン事務所所見では、「ベ」国南部では、レンタル工場は十分なインフラが整備されている絆レンタル工場やロンハウ工業団地に集中しており、昨今は進出企業の規模が中小企業に変わりつつあるとの意見を得た。すなわち、本事業用地は認知度が低いものの、ノイバイ～ラオカイ高速道路に隣接し豊富な労働力を有数するなどポテンシャルの高い穴場レンタル工場であり、「ベ」国北部で同種のレンタル工場がほぼ存在しないことから、今後、認知度向上に伴い、日系中小企業の進出が大きく期待できるものと考えられる。
- 本工業団地において2014年6月より運営を開始している日系製造業からは、Vina CPKの対応が非常に好意的であったこと、地盤が強固で杭を打つ必要がなかったこと、安定的に労働力を確保できること、電力が安定していることが入居の決め手になったとの意見を得ており、将来、日系企業が進出する工業団地としては、充分満足しうる環境にある。

6.2 今後見込まれる日系企業新規投資のパターン

6.2.1 日系企業新規投資タイプ

- 前述のとおり、近年の「ベ」国への日系企業投資動向を踏まえると、短期的には多少の増減が生じる可能性はあるものの、長期的には更なる新規投資が見込まれるものと考えられる。
- 今後「ベ」国北部で期待される日系企業の新規投資パターンを以下に整理する。
 - 新規投資のタイプとしては大きく分けて、1)海外初進出の企業、2)第三国（タイ、中国等）からの展開、3)ベトナム国内工場の拡張、が考えられ、また新規投資理由としては大きく分けて、a)生産コストの削減、b)市場開拓・販路拡大、c)主要顧客の海外進出が考えられる。
 - 4.3.1 日系中小企業へのニーズ等の市場調査において実施したアンケートでも、海外進出の検討理由は、a)生産コストの削減が約13%、b)販路拡大が32%、c)主要顧客の海外進出が約15%の3点であり、大きな割合を占めていた。
 - 上記を整理したものを下表に示す。

表 6-4 「ベ」国への日系企業の新規投資パターン

		新規投資理由		
		a)生産コストの削減	b)市場開拓・販路拡大	c)主要顧客の海外進出
新規投資タイプ	1)海外初進出	◎ 輸出指向企業（日本国内で生産していたもの又は日本から輸出していたものを「ベ」国からの輸出へ） D社 G社	○ 日本から輸入販売していたものを、「ベ」国及び周辺国の市場拡大に伴い現地生産し、販路拡大を図る。 または、新規顧客開拓を狙う。	○ 自動車・二輪・電子電気機器メーカー等へのサプライヤー
	2)第三国（タイ、中国等）からの展開	◎ 第三国で生産していたが、生産コスト削減のために「ベ」国へ進出。材料は第三国から仕入れる場合もあり。 B社、C社	◎ 第三国からの輸入で対応していたものを、「ベ」国及び周辺国の市場拡大に伴い現地生産化を目指す。 または、新規顧客開拓を狙う。 I社ハノイ工場	○ 自動車・二輪・電子電気機器メーカー等へのサプライヤー F社
	3)「ベ」国内での展開・工場の拡張（例；南部→北部への展開など）	○ 労働集約型 H社	○	○ A社

※◎；今後多くの新規投資が見込まれる投資パターン

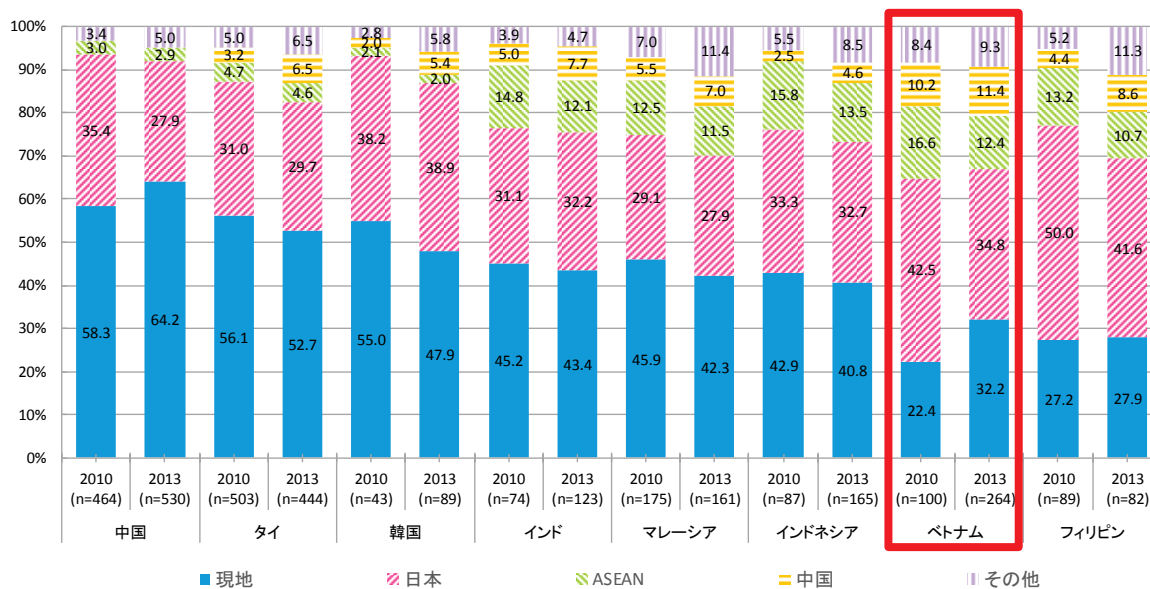
○；今後一定程度の新規投資が見込まれる投資パターン

※表中丸印内企業は本調査でヒアリングを実施した企業（アルファベットは第4章に対応）

6.2.2 投資タイプ別日系企業進出の考察

(1) 海外初進出

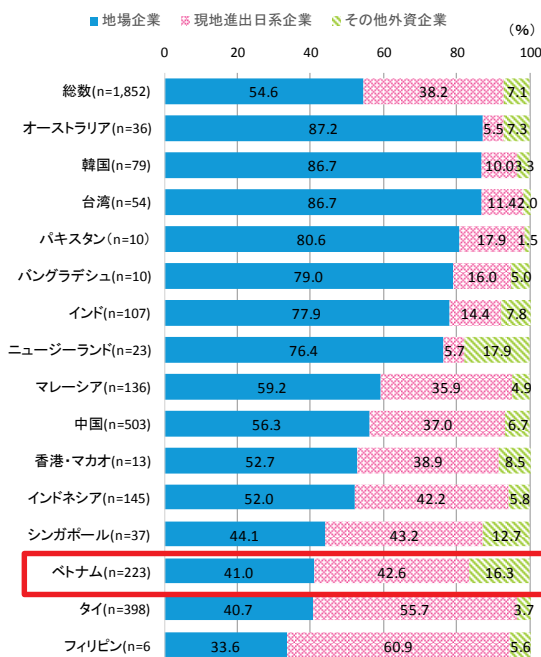
- 中小企業においても海外進出に向けた取組みは一巡したと言われており、近年海外に初めて工場を出す企業は中小企業の中でも比較的規模の小さい企業や零細企業が多くなってきている。JETRO ハノイ事務所ヒアリングによると、2012年と2013年の進出企業の資本金を比較すると、平均で約半分になっているとのことであり、一概にはいえないが進出企業の規模も小さくなっていると考えられる。
- 特にこれら企業に対してはJETRO等をはじめとして海外進出支援事業が多数実施されており、今後「ベ」国北部への進出も大いに期待される。
- このような中小企業の進出に当たっては、初期投資を抑えられ、また小規模での工場稼働が可能であるレンタル工場へのニーズが高いものと考えられる。
- 「ベ」国における現地調達率は30%と言われており、また現地調達先の約4割が日系企業であることを考えると、今後も現地調達率の増加、また現地調達先としての日系企業の進出が進むことが予想される。
- ハノイ周辺にはトヨタ、ホンダ、キャノン、パナソニック等裾野産業を有する大規模工場が多数立地しており、それらサプライヤーの企業進出も考えられる。
- 「ベ」国北部は従来、二輪とプリンタの生産が主であったが、現在、需要が飽和している状態であると言われており、今後、産業クラスターとして進出が期待される業種は少ないのではないかという懸念もある。



(出典：在アジア・オセアニア日系企業実態調査(2013年度調査))

2013年12月12日日本貿易振興機構(ジェトロ)

図 6-3 日系企業の原材料・部品の調達先



(出典：在アジア・オセアニア日系企業実態調査(2013年度調査)
2013年12月12日日本貿易振興機構(ジェトロ))

図 6-4 日系企業の現地調達先の内訳

(2) 第三国（タイ、中国等）からの展開

- いわゆるチャイナプラス1、タイプラス1としての「ベ」国進出の動きは中小企業に限っていえば現時点ではそれほど顕著な動きは見られない。
- 一方、チャイナプラス1、タイプラス1の受け皿として考えられる CLMV（カンボジア、ラオス、ミャンマー、「ベ」国）の中ではやはり「ベ」国が最大の受け皿となることは間違いなく想定される。「2013年度日本企業の海外事業展開に関するアンケート調査（JETRO）」でも、海外拠点・機能の移転先として「ベ」国を挙げる企業の比率が中小企業においても高くなっており、移転元×移転先では「日本→タイ」に次いで「中国→「ベ」国」が多くなっている。
- 企業ヒアリング調査においても現在タイに生産拠点を置いている企業が「ベ」国へ生産拠点を移転、タイは営業拠点、「ベ」国を生産拠点とするような動きが見られ始めているという話も挙げられており、またタイのフリーペーパーでは「ベ」国の工業団地・レンタル工場の宣伝が多く見受けられるなど、今後タイに立地する日系企業の「ベ」国進出が進むものと考えられる。
- また、2018年のASEAN域内関税撤廃もあることから、特にタイプラス1の動きは活発になるものと考えられる。
- このような企業に対しては、「ベ」国事業展開の第一歩としてまず小規模に工場を開設するということが考えられ、「ベ」国本格展開までの初期段階の工場としてレンタル工場のニーズがあるものと考えられる。

(3) 「ベ」国国内工場の拡張（例；南部→北部への展開など）

- 例えば「ベ」国国内市場をターゲットとしてまず南部へ進出した企業が、需要増大に対応して北部にも工場を持つというパターンが考えられる。
- このような企業に対しては、北部市場展開の第一歩としてまず小規模に工場や物流施設を開設することが考えられ、需要に応じた展開を行うためにレンタル工場のニーズがあるものと考えられる。

6.3 他機関等による中小企業進出支援との連携

6.3.1 他機関等との連携に関する概況

- 特に中小企業の海外進出に際しては自治体や金融機関、大企業等による進出支援が進められており、これら機関と連携を図ることにより企業誘致を進めることを考えている。
- レンタル工場及びその活用方法はかなり浸透しつつあるものの、全体としてはこれからという認識であり近い将来かなり加速されるものと確信している。

表 6-5 他機関等との連携（案）

連携先と連携内容	具体の連携先候補
(1)自治体の中小企業進出支援策との連携	A 自治体 B 自治体 C 自治体 D 自治体
(2)金融機関との顧客開拓の連携	A 金融機関 B 金融機関 C 金融機関 D 金融機関 E 金融機関 F 金融機関 G 金融機関 H 金融機関 I 金融機関 J 金融機関
(3) 大手企業・商社等の中小関連企業海外進出支援との連携	A 社 B 社 C 社 商社等
(4)「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との企業誘致、レンタル工場運営ノウハウの共有等	E 社
(5)現地政府、現地パートナー企業とのセミナー開催による顧客開拓との連携	ヴィン・フック省 Vina CPK

(調査団作成)

6.3.2 各機関との検討状況

(1) 自治体との連携

- 自治体による地元企業の海外進出支援が数多く行われており、自治体から企業への情報提供、補助金のほか、自ら海外で企業進出支援のためのインフラ整備を検討する自治体も出てきている。
- これら自治体と連携して企業誘致活動を行う。
- 現在協議・意見交換を行っている自治体等を以下に示す。

表 6-6 自治体との連携に係る協議状況

協議先	協議状況
A 自治体	<ul style="list-style-type: none"> 中小企業の進出及び「ベ」国でのインフラ事業への参画を目的とし協議開始。 今後綿密な協議を継続していくことで合意。
B 自治体	<ul style="list-style-type: none"> 調査団から打診中。
C 自治体	<ul style="list-style-type: none"> 公益財団法人を通じて協議中。 中小企業 5,000 社抱えており、従来海外進出には無関心であったが、昨今の情勢は認識しており今後の情報交換を継続していくこととなっている。
D 自治体	<ul style="list-style-type: none"> D 自治体テクノパークの候補地選定調査中であり、第2バ・ティエン工業団地も候補地の一つとして進出検討中。 中小企業に対してはソフト支援をメインに考えている。

*他の自治体とも連携を積極推進する。

(調査団作成)

(2) 金融機関との連携（地方銀行、信用金庫等）

- 日本の地方銀行及び信用金庫による中小企業への海外進出支援が活発である。具体的には、海外の情報提供、中小企業産品輸出支援、展示会見本市等開催、ビジネスマッチングという側面での支援と、親子ローンによる工場進出支援がある。
- これら地方銀行、信用金庫等と連携して企業誘致活動を行う。
- 現在協議・意見交換を行っている金融機関を以下に示す。地方銀行との協議詳細は、「4.3.2 主要地方銀行へのニーズ等の市場調査」を参照。
- 現状まだ FS 段階であり、SPC そのものが具体化していないため、意見交換の枠を超えられない状況ではあるが、JICA 支援のプロジェクトという点で関心度、期待度、注目度は非常に高く、それなりの手応えを感じているところである。

表 6-7 金融機関との連携に係る協議状況

協議先	協議状況
A 金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 中小企業からの海外進出に関する問合せがあった際、各信用金庫への紹介の役割を担っており、ニーズがあれば、当コンソーシアム構成企業とのマッチングも可能。 当コンソーシアム構成企業によるセミナー開催の際、連携可能。
B 金融機関	<ul style="list-style-type: none"> サプライチェーンの構築・販路拡大に悩みを抱える顧客中小企業が多く、B 金融機関としても、ビジネスマッチング等具体支援を検討中。 今後、小規模セミナーや勉強会を当コンソーシアム構成企業と共同開催するなどの連携方策を模索中。また、両者連携協定を締結すべく、調整中。

協議先	協議状況
C 金融機関	・定期的に開催されている勉強会でプレゼンテーションを予定。
D 金融機関	・今後も、顧客中小企業や県内中小企業の海外進出支援を予定。
E 金融機関	・「ベ」国進出済取引中小企業は70～80社程度。 ・2012年がピークで2013年は落ち着いており、今後の進出ニーズは2013年度と同程度と推測。 ・今後、ハノイ近郊に日系企業が関与する工業団地が開発された際は、取引先企業に案内することは可能。
F 金融機関	・「ベ」国進出企業は100社程度（うち中小企業40社）。 ・中小企業が入居しやすい工業団地が開発された場合には、案内可能。 ・セミナーの共同開催は難しい。
G 金融機関	・「ベ」国進出企業は50社程度。 ・今後、「ベ」国での現地法人設立ニーズは高まるものと推測。 ・今後、ハノイ近郊に日系企業が関与する工業団地が開発された際は、取引先企業に案内することは可能。 ・セミナーの共同開催は可能であるが、工業団地に関する内容は魅力がないと想定。
H 金融機関	・「ベ」国進出企業は40社程度。 ・今後、ハノイ近郊に日系企業が関与する工業団地が開発された際は、取引先企業に案内することは可能。 ・セミナーの共同開催は内容次第で検討可能。ただしH金融機関の関与しない事業では難しい。
I 金融機関	・「ベ」国進出企業は30社程度。 ・セミナーの共同開催は可能であるが、工業団地に関する内容は難しく、工夫が必要。
J 金融機関	・県内中小企業の海外販路拡大のためのビジネスマッチングを支援。 ・海外進出検討中の企業は少ないものの、当コンソーシアム構成企業との将来的な具体連携を見据え、関係を継続予定。

(調査団作成)

(3) 大手企業等との連携

- ・ 大手企業では、自社サプライチェーン強化の一環として、また販売先企業へのサービス等として、関連会社等を対象とした海外進出支援（セミナーの開催、ノウハウの提供等）を実施している。
- ・ これら大手企業と連携して企業誘致活動を行う。
- ・ 現在協議・意見交換を行っている（若しくは行った）大手企業等を以下に示す。

表 6-8 大手企業等との連携に係る協議状況

協議先	協議状況
A 社	・ 海外では中国、タイ、欧米にも自社工場を持ち、売上は1兆数千億に上る世界的グローバル企業。 ・ 日本での販売先（約20万社）から海外進出への相談が近年急増していることから自社でセミナーを実施しており、当コンソーシアム構成企業がセミナーにて講演。 ・ A社の目的は海外進出企業への自社製品拡販とIT関連サービスへの参入であり、そのため自社でワンストップ・サービスまで検討中。また、今後の中小企業海外進出は大きく伸びると予測をしており、ホーチミン支店へのヒアリングでも過去数年の実績を強調。 ・ 出資やマスターリースも視野に入れて継続協議中。
B 社	・ 他の工業団地への進出を予定しており、協議断念。
C 社	・ 「ベ」国における現地調達先 Tier1 は18社うち14社が日系。Tier2 は200社程度と想定。

協議先	協議状況
	<ul style="list-style-type: none"> ・「ベ」国はマーケットが小さいが、同国における今後のモータリゼーションに期待。 ・本事業について、Tier1 に対して情報提供することは可能。今後も関係を継続予定。
商社等	<ul style="list-style-type: none"> ・まだ具体的には交渉を控えているが、実績のある商社又は実績はないが関心のある商社、大手企業とも連携を深め、資金的協力、進出企業発掘も含めて今後協議先を随時増やしていく。

(調査団作成)

(4) 「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との連携

- ・ 「ベ」国では特に近年レンタル工場ビジネスが多数展開されてきており、レンタル工場への日系企業誘致やレンタル工場運営等のサービスを提供している企業が複数存在する。これら企業と連携して日系企業誘致やレンタル工場運営のノウハウを共有する。
- ・ 現在協議・意見交換を行っている企業を以下に示す。

表 6-9 「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との連携に係る協議状況

協議先	協議状況
E 社	<ul style="list-style-type: none"> ・「ベ」国に特化した中小企業誘致専門の会社で過去に約 80 社の誘致実績を有する。 ・信用金庫とのパイプが太く、このラインからの成功例が多数である。 ・現地でも比較的知名度が高くホーチミンの邦銀でも高い評価を得ている。 ・ホーチミンには支店を設けて日本人及び日本語の堪能な「ベ」国人が数名常駐。

(調査団作成)

(5) 現地政府、現地パートナー企業との連携

- ・ 2014 年 2 月以降、ヴィン・フック省、Vina CPK または当コンソーシアム構成企業が関連するセミナーで当レンタル工場についてのプレゼンテーションを実施し、顧客開拓を行っている（開催されたセミナーは「4.3.1 日本中小企業へのニーズ等の市場調査」を参照）。
- ・ セミナー参加者より得られた情報を分析し、レンタル工場入居意向を把握するとともに、今後、意向のある中小企業に対するフォローアップを実施する予定である。
- ・ また、ヴィン・フック省や Vina CPK とは引き続き、セミナー開催や現地への視察団対応など、顧客開拓について連携する予定である。

6.4 需要見込み（目標誘致企業数）

6.4.1 需要見込み（目標誘致企業数）の概要

本項では、需要見込みの概要を示す。各需要見込みの詳細は、次項以降を参照されたい。

まず、マクロな視点からの予測として、日本からの対「ベ」国直接投資の件数が2012年317件、2013年291件であることから、今後も年間304件（過去2年の平均）のFDIが見込まれると仮定し、需要を試算した。この結果、年間5件程度の需要が見込まれた。（詳細は6.4(2)参照）

次に、前段同様マクロな視点からの予測として、ヴィン・フック省の2005年から2011年までのFDI累積値19.2億USDから、2020年にヴィン・フック省が目標に掲げる150億USDまで、毎年一定でFDIが14.5億USD増加すると仮定し、需要を試算した。この結果、年間15～16件程度の需要が見込まれた。（詳細は6.4(3)参照）

さらに、6.3で示した他機関等による中小企業進出支援との連携状況を踏まえ、ミクロな視点から、需要を試算した。この結果、自治体との連携により年間3～4件、金融機関との連携により年間2件、大手企業等との連携により年間2件、「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との連携により年間1～2件、現地政府、現地パートナー企業との連携により年間1件程度がそれぞれ見込まれ、合計で年間9～11社程度の需要と予測された。（詳細は6.4(4)参照）

以上、対「ベ」国日系投資件数（実績）より年間5件程度、かつ今後FDI増加が大きく期待される¹¹こと、省の目標FDI誘致件数より年間15～16件程度が見込まれること、及びミクロな視点からも年間9～11社程度の需要が見込まれることから、本事業の目標誘致企業数は年間10件程度とした。なお、他類似レンタル工場の入居実績が年間平均15件程度であること、及びヴィン・フック省投資環境改善専門家から年間10件程度は妥当であるとの意見を得ていることから、概ね妥当な需要見込み結果と考えられる。

表 6-10 需要見込み（目標誘致企業数）

分類	考え方及び方法	需要見込み
マクロ視点からの需要見込み	対「ベ」国日系投資件数から見た需要見込み	5件/年程度 ※今後増加が見込まれる
	ヴィン・フック省が設定している投資目標金額から見た需要見込み	15～16件/年程度
ミクロ視点からの需要見込み	他機関等による中小企業進出支援との連携を見据えた需要見込み	9～11社/年程度
(参考)	他類似レンタル工場の入居実績	平均15件/年程度
	ヴィン・フック省投資環境改善専門家意見	10件/年は妥当
本事業の目標誘致企業数		10件/年程度

(調査団作成)

¹¹ 6.1節末及び次頁脚注参照。

6.4.2 対「ベ」国日系投資件数から見た需要見込み

本項では、以下フローに基づき、前述 6.1 に示した統計等より、需要見込みを試算した。

まず、日本からの対「ベ」国直接投資の件数は 2012 年 317 件、2013 年 291 件であることから、対「ベ」国日系直接投資件数は平均年間 304 件となる。日系企業の対「ベ」国投資が近年旺盛であることから、2014 年以降も対「ベ」国直接投資が年間 304 件見込まれると仮定し、これに加工・製造業の比率 46.0% (2013 年実績)、北部進出の比率 36.2% (2013 年実績)、中小企業の比率 48.5% (2013 年 JETRO 調べ) を乗じて、「ベ」国北部加工・製造業の日系中小企業 FDI 件数を試算した結果、年間約 24~25 件が見込まれた。このうち、レンタル工場を利用する比率を 50%、本レンタル工場に誘致する割合¹²を 40%と仮定すると、本レンタル工場における日系加工・製造業中小企業の入居件数は年間約 5 件と見込まれた。

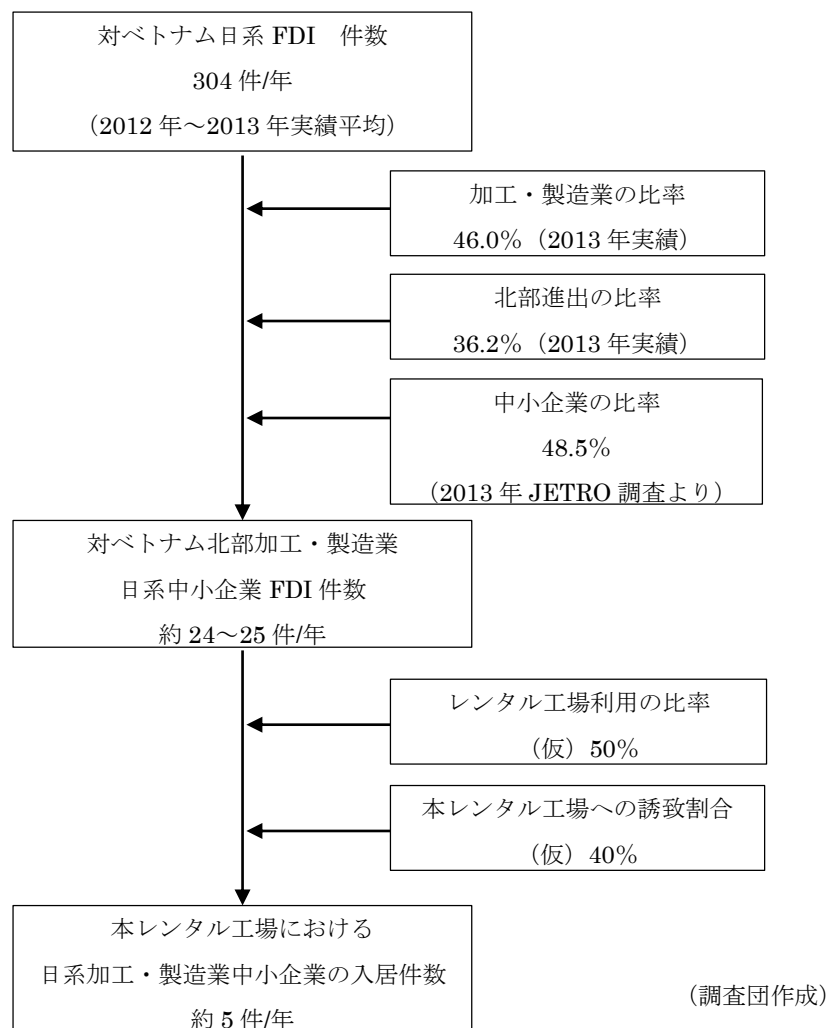


図 6-7 マクロな視点 (対「ベ」国日系投資件数) からの需要予測フロー

¹² 2013 年時点では対ヴィン・フック省 FDI が 3 件であるものの、第 6 章に示したとおり、周辺インフラの整備や豊富な労働力などの当該地域の有するポテンシャル、及びヴィン・フック省投資環境改善専門家、JETRO 所見などを総合的に鑑みると、今後、FDI が増加することが期待される。

6.4.3 ヴィン・フック省投資目標金額から見た需要見込み

本項では、次頁フローに基づき、需要見込みを試算した。以下に概要を示す。

(1) 対象年度における新規 FDI（金額）の推計

「ベ」国統計局より公表されているヴィン・フック省の 2005 年から 2011 年までの FDI の累積値 19.2 億 USD¹³から、2020 年にヴィン・フック省が目標に掲げる 150 億 USD¹⁴に毎年一定比率で増加すると仮定した場合、1 年間の FDI は 14.5 億 USD となることから、2017～2018 年までの新規 FDI は 29.0 億 USD (=14.5×2 年) と推計された。

(2) 日系製造業新規 FDI（金額）の推計

(1)で算定した新規 FDI に製造業比率及び日本からの投資割合を乗じて、日系製造業新規 FDI を推計する。製造業比率は、2012 年ヴィン・フック省における実績値である 53.4%¹⁶から、2020 年に同省が目標に掲げる 61.5%¹⁶まで一定で増加する仮定し、2016 年 57.5%、2017 年 58.5%、2018 年 59.5%を用いた。一方、日本からの投資割合は、2011 年ヴィン・フック省における実績値である 27.1%¹⁶で一定と仮定した。

この結果、2017～2018 年までの日系製造業新規 FDI は 5.2 億 USD と推測された。

(3) 中小企業による日系製造業新規 FDI（件数）の推計

(2)で算定した日系製造業新規 FDI のうち、23.6%（ヴィン・フック省 2014 年時点実績平均¹⁵、投資金額ベース）が中小企業による投資であると仮定した場合、2017～2018 年までの中小企業による日系製造業新規 FDI は 1.2 億 USD と推計された。

さらに中小企業の 1 件あたり投資金額を 2 百万 USD（日系中小企業実績¹⁶を参考に設定）と仮定すると、2017～2018 年までの中小企業による日系製造業新規 FDI 件数は 61 件と推計された。

(4) 本レンタル工場に入居する日系製造業（件数）の推計

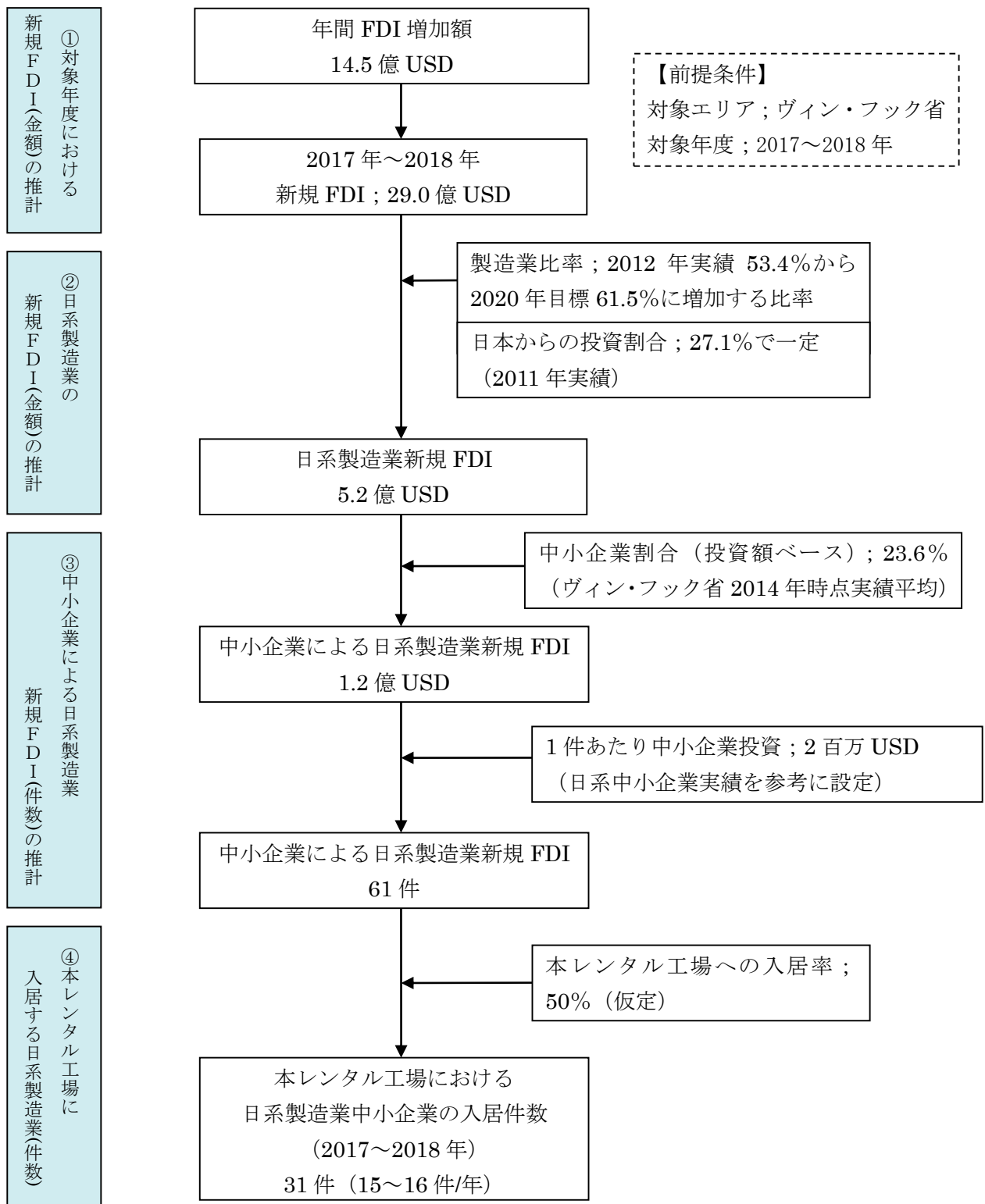
(3)で予測した中小企業による日系製造業新規 FDI 件数 61 件に、本レンタル工場への入居率 50%を乗じた結果、2017～2018 年までの本レンタル工場に入居する日系製造業（件数）は合計 31 件、年間 15～16 件と推計された。なお、先述したとおり「ベ」国北部地域には本レンタル工場と類似した日系中小企業向け専用のレンタル工場はほぼなく、ヴィン・フック省内も同種のレンタル工場は存在しないことから、ヴィン・フック省に進出する日系中小製造業の大半が本レンタル工場に入居すると想定されることから、当該 50%は妥当な設定であると考えられる。

¹³ ベトナム統計局 (http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=491)

¹⁴ ヴィン・フック部品産業の楽園、2013 年 4 月ベトナムビジネス最新事情セミナーヴィン・フック省配布資料

¹⁵ ヴィン・フック省工業団地管理委員会に管理・監督されているヴィン・フック省内の FDI 案件 109 件のうち、従業員数のデータが入手できた 90 件を従業員数 300 人未満 56 件、従業員数 300 人以上 34 件に分類し、従業員数 300 人未満 56 件の占める投資金額比率 23.6%と算出した。開発を中止している Compal VN 有限会社は算出より除いた。

¹⁶ 日系中小企業 143 社が事業開始までにかかった費用（設備資金と運転資金の合計）の平均 2 億 1,692 万円（日本政策金融公庫総合研究所 2012 年 8 月アンケート調査）



(調査団作成)

図 6-8 マクロな視点 (ヴィン・フック省投資目標金額) からの需要予測フロー

6.4.4 他機関等による中小企業進出支援との連携を見据えた需要見込み

本節では、6.3 で示した他機関等による中小企業進出支援との連携状況を踏まえ、需要見込みを試算した。この結果、下表のとおり年間 9～11 件の需要が見込まれた。

表 6-11 他機関等による中小企業進出支援との連携を見据えた需要見込み

連携先	需要見込み
1)自治体との連携	自治体による地元中小企業の海外進出支援が活発であること、積極的に本事業との連携可能性について商談を進めている自治体が 2 件程存在すること等を考慮すると、 <u>年間 3～4 社程度</u> の需要が見込まれると考えられる。
2)金融機関の連携	連携を進めている金融機関の仲介により、2014 年 11 月現在、一社と当工業団地進出に向けた商談を進めている。この他の金融機関との連携により今後も同程度以上の仲介・商談が見込まれると想定すると、 <u>年間 2 件程度</u> の需要が見込まれると考えられる。
3) 大手企業等との連携	大手企業では、関連企業を対象に海外進出支援を積極的に実施しており、これと連携することで、 <u>年間 2 件程度</u> の需要が見込まれると考えられる。
4)「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との連携	レンタル工場への日系企業誘致実績を有する企業との連携を想定しているが、この企業が実施している他類似レンタル工場での誘致実績が年間平均 15 件程度である。本レンタル工場の立地条件や提供サービス、価格競争力などを考慮した場合にも、 <u>年間 1～2 社程度</u> の需要は見込まれると考えられる。
5)現地政府、現地パートナー企業との連携	現地パートナーである Vina CPK とはセミナー開催や現地視察団対応において連携を継続している。2014 年 6 月の日系企業の入居以降、同年 11 月時点で、Vina CPK の独自活動により新たに 2 社の本レンタル工場への入居が確定しており、さらに 3 社とも商談を継続している。これらを踏まえると、 <u>年間 1 社程度</u> の需要が見込まれると考えられる。
合計	9～11 社/年

(調査団作成)

上記年間需要見込みに基づき、2017 年から 2024 年までの誘致企業数を下表のとおり試算した。2024 年以降は検討していないが、同程度以上の需要が見込まれるものと考えられる。

表 6-12 2017 年から 2024 年までの誘致企業数

年度	2017-2018	2019-2020	2021-2022	2023-2024
自治体	6-8 社	6-8 社	9-13 社	8-13 社
金融機関	4 社	4 社	4 社	4 社
大手企業等	4 社	4 社	4-5 社	4-5 社
レンタル工場ビジネス実施企業	2-4 社	2-4 社	2-4 社	2-3 社
現地政府、現地パートナー	2 社	2 社	2 社	2 社
合計	18-22 社	18-22 社	21-28 社	20-27 社
累計	18-22 社	36-44 社	57-72 社	77 社-99 社

(調査団作成)

6.5 反中デモの影響及び今後の見通し

南シナ海で石油掘削作業を進める中国への抗議デモを発端として、2014年5月13日以来「ベ」国各地で中国系企業に対するデモ活動が発生したことにつき、現地に進出している日系企業及び進出を検討している企業に与えた影響や現在の状況、今後の見通しについて情報を整理した。

6.5.1 現地進出企業に与えた影響及び現在の状況

JETRO ハノイ事務所及びホーチミン事務所によれば、2014年5月19日現在、ハノイ市とダナン市にある「ベ」国日本商工会及びハイフォン市の「ベ」国日本商工会支部から、会員企業の被害の情報は寄せられておらず、JETRO が確認した複数の日系工業団地管理会社でも、デモの発生が確認されなかった。

一方、ホーチミン日本商工会によれば、南部のビンズオン省、ドンナイ省各3ヶ所の工業団地で窓ガラスや門の破損が約20件報告された。ただし、これらの被害は日系企業を狙ったものでなく、工場から出てデモに参加するようワーカーに呼びかける際に発生したものとみられており、混乱は2014年5月14日までに収まっている。

日系企業の中には、デモ発生直後から一時的に工場の操業を停止した企業もあったが、その後通常の操業に戻っており、影響は軽微だったものとみられる。

6.5.2 進出検討企業に与えた影響及び今後の見通し

「ベ」国への進出を検討している企業への影響が懸念されたが、反中デモが数日間のうちに鎮静化したこと、国旗を掲げて日系企業であることを示した現地進出企業の被害がほとんどなかったことから、投資は今後も堅調と見られている。「ベ」国の豊富な労働力、賃金水準の低さ、親日的で勤勉な国民性は日系企業にとって魅力的であり、一方で政治リスクの高いタイ、賃金上昇が続くインドネシア、インフラ整備が遅れているミャンマーなど、「ベ」国の有力な代替国となりうる国がないことも一因と考えられる。

第7章 施設の概略設計とコスト積算

7.1 設計条件の設定

7.1.1 敷地条件

(1) 第2バ・ティエン工業団地

1) 敷地

第2バ・ティエン工業団地は、ハノイ中心から北西方面に45キロ離れたヴィン・フック省に位置しており、土地面積308haが現在開発中である。当該事業周辺の自然条件や交通インフラ整備については第2章を参照されたい。

2) 基本計画

基本計画における工業団地のマスタープランを以下に示す。南側道路に面して工業団地メインゲート、管理事務所、インフラ設備が配置され、団地内の工場用地が基幹道路により区画分けされている。



(出典：工業団地パンフレット)

図 7-1 第2バ・ティエン工業団地基本計画：マスタープラン

3) 土地利用計画

工業団地全体の約 71%が工場用地、約 5%が事務所及びサービス用地、約 4%が緑地として計画されている。基本計画の土地利用計画を下記に示す。

表 7-1 第2バ・ティエン工業団地基本計画：土地使用計画

施設	面積 (ha)	割合
工場用地	220.512	71.40%
事務所及びサービス用地	15.114	4.89%
緑地	42.974	13.91%
インフラ設備用地	4.211	1.37%
基幹道路	26.046	8.43%
合計	308.830	100%

(出典：工業団地パンフレット)

4) 段階的開発と整備状況

工業団地は Vina CPKにより段階的に整備されている。団地全体の計画約 308haのうち、当面は西側 1/3 部分であるフェーズ 1 とフェーズ 2 の整備が前提に進められており、本先行部分については、道路、水道、下水、電力とも 2014 年 7 月の時点でほぼ計画通り整備済みである。排水処理設備等についてはまずは先行範囲分のものが同年 12 月頃までに整備予定であり、必要に応じて将来の増設計画が予定されている。残り部分のフェーズ 3 及びフェーズ 4 については、先行部分の分譲後に順次整備されていく予定である。

5) 入居状況

現在までに工業団地全体で、計 3 社の工場が既に進出済みである。フェーズ 1 エリアの一角に日系企業 A と韓国系企業が、フェーズ 2 エリアの一角に日系企業 B がそれぞれ進出している。



図 7-2 第2バ・ティエン工業団地

6) ユーティリティの整備状況

工業団地のユーティリティについてその主体と整備状況を下記に示す。

表 7-2 工場団地のユーティリティ整備状況

基礎インフラ	主体	対象	整備状況
電力	北電力供給会社（ベトナム電力公社）	敷地外部からテナントまで	容量: 110/22KV 中継発電所が Vinh Ten と Thien Ke の2箇所に配置したループ式給電システム。
	工場団地	団地内変電所（共用外灯用）	容量（2基）： 400kva：配水ポンプ場及び屋外電灯用 100kva：共用外灯用 建設中（2基）： 320kva：排水処理設備 400kva：オフィスビル及び共用外灯用
上水	ヴィン・フック省水道公社	外部から工業団地まで	<ul style="list-style-type: none"> ・ BA Hien WPP 配水ポンプ場を主給水設備として、他の2つの緊急用の給水設備がある。10,000 m³/日で 20,000 m³/日まで増設可能。 ①BA Hien WPP 配水ポンプ場から 350mm 配管（主給水） ②PHUC Yen WPP 配水ポンプ場/Dai Lai Booster Pump ST 中継ポンプ場から 160mm 配管（緊急時給水） ③VIET XUAN WPP 配水ポンプ場から 160mm（緊急時給水） ・ 上記①と②は工業団地から約 1.8km離れた地点で 160mm グリッド水道管に連結している。
	工業団地	水槽	容量: 500 m ³ （1基） 3ヶ月以内に建設予定： 500 m ³ （2基） 最終的な総計画容量： 500 m ³ （20基） 水ポンプ: 1 バール (bar) = 100 000 Pa 送水管: 250Φ 供給量: 40 m ³ /ha/day
	テナント	水槽	上水供給の安定性を考慮すると、各テナントで個々の水槽を所有することが望ましい。 （現在 IP に入居している企業は個々の水槽を所有しているとのこと）

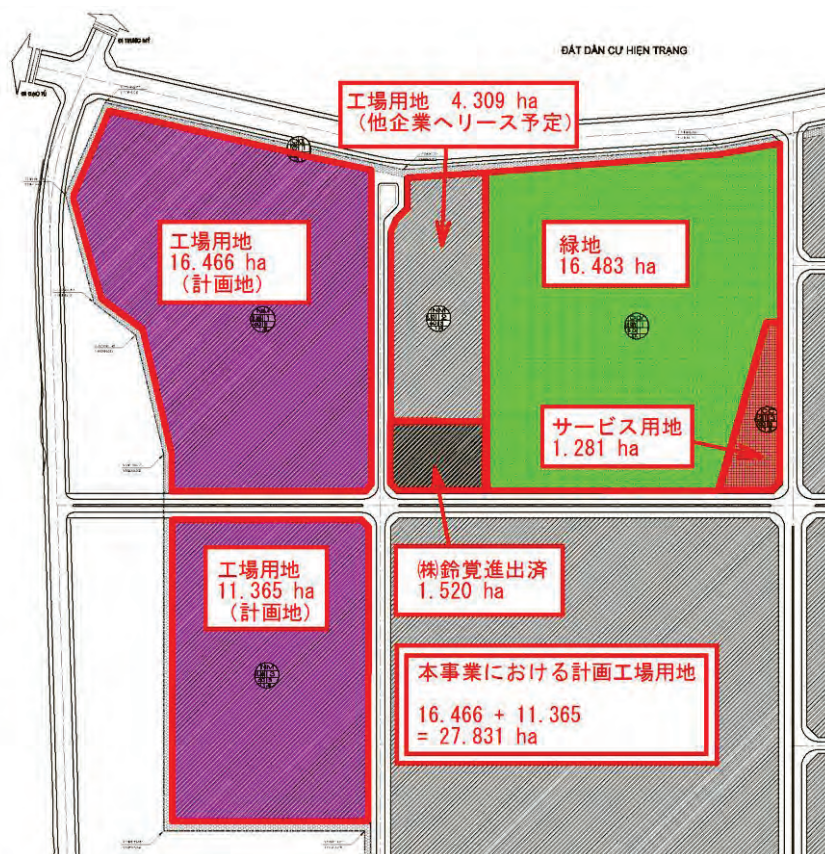
基礎インフラ	主体	対象	整備状況
排水処理設備	ヴィン・フック省天然資源環境局	工業団地	年2回の検査を行なう。水質サンプルとともに報告書を提出する。
	工業団地	工業団地から敷地外部まで	容量: 2,500 m ³ 最終的な総計画容量: 10,000 m ³ 排水管: 0.6~1.5mΦ (コンクリート) 下水は各工場から工業団地の排水処理設備を通して最寄りの川 (Song Tranh) に排水される。工業団地からの排水基準は工業団地規定より typeA となる。 また、各工場から工業団地排水処理設備への排水基準は工業団地規定より typeB 程度となる。必要に応じて、各工場で浄水設備を設置する。
通信	ヴィン・フック省	敷地外部からテナントまで	光回線
廃棄物	「ベ」国天然資源環境省	テナント	テナント契約により処理ライセンスをもつ業者が処理をする。 ○ライセンスが必要な作業 ・一般廃棄物: 処理 ・有害廃棄物: 収集、搬送、処理
ガス	テナント	テナント	ヴィン・フック省ではガスのライン供給はない。テナントは必要に応じてボンベを設置する。

(調査団作成)

(2) 計画地の選定

1) フェーズ 2 の計画概要と計画地の選定

Vina CPK より受領した敷地資料によると、フェーズ 2 の総開発面積は 48ha であり、緑地エリアやサービスエリア及び基幹道路を除いた工場用敷地は 33.66ha となる。このうち(株)鈴覚によりその一部は既に取得されており、またその北部の敷地は他企業へ分譲予定であることから、現段階での計画可能最大面積は 27.83ha となる。本事業では、この 27.83ha をレンタル工場の計画地として検討を進める。但し、計画地の選定は今後の団地の開発状況に応じて慎重に決定していく必要がある。



(調査団作成)

図 7-3 フェーズ 2 の計画概要

2) フェーズ 2 の整備状況

計画予定地の北部(約 16ha)及び南部(約 11ha)ともにほぼ造成済みであり、特に南部に関しては残土もなく、下水や電気等のインフラもおおよそ完成していることから整地が完了しているといえる。

地質は比較的強固な地盤であるということ、また事例調査により既に進出済みの日系企業の工場には杭を使用していないという事実から、レンタル工場の建設においては杭打ちが不要と想定できる。

7.1.2 設計条件

(1) 許認可

建築関係の申請手続きに関しては、着工前に環境許可・消防許可・建築許可の3種類が必要となる。基本的には上記3つの申請をして許可を取得したのちに着工可能となる。原則として、環境許可と消防許可を取得してから建築申請が可能となるが、現実的には併行して行われることもあるようである。各事前協議には詳細設計が必要となるため、基本設計の後半もしくは実施設計時の早い段階で確認を行っていく必要がある。

表 7-3 建築関連の許認可について

許認可書類	担当官庁	必要書類
環境許可 環境影響評価	ヴィン・フック省天然資源環境局	1.投資許可書 2.事業計画書 3. 環境基準適合登録書
消防許可	ヴィン・フック省警察消防局	1.申請書 2.投資許可書 3. 配置図 4 平面図 5.電気図 6.避雷針設備図 7.消防設備図 8.系統図
建築許可 1) 建築計画書	ヴィン・フック省工業団地管理委員会	1.申請書 2.投資許可書 3. 事業計画書 4.土地使用許可書 5.建築図 6.設計事務所ライセンス
2)建築技術評価	規模による。 ヴィン・フック省工業団地管理委員会もしくはヴィン・フック省建設局	1.申請書 2.投資許可書 3.土地使用許可書 4.消防許可書 5.環境影響評価書 6.建築図(意匠、構造、設備) 7.ポーリングデータ 8.構造計算書 9.建築評価報告書 10.設計事務所ライセンス
3)建設業者登録	ヴィン・フック省建設局	1.申請書 2.会社概要 3.工事实績 4.客先との契約書 または発注内示書

(調査団作成)

(2) 許認可にともなう主な設計条件

許認可に伴い遵守すべき規定には、消防法や建築基準法 (Vietnam Building Code) に加えて、建設局により承認される工業団地規定がある。工業団地規定は消防法や建築基準法の内容と連動することがある。集団規定としては、建物のセットバック、建ぺい率、緑化率がある。

現段階で想定される本レンタル工場の計画における主な設計条件を以下に示す。ただし、詳細については基本設計、実施設計段階において関係各局に順次協議し確認していく必要がある。

表 7-4 許認可にともなう主な設計条件

項目	内容	基準など
セットバック	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路の幅員に応じてセットバックの度合いが規定されている。前面道路幅員が 19.5m 以内の場合は、工場建屋は敷地境界から 7m 以上のセットバックし、その内 3m は緑地とする必要がある。 ・隣地側は 5m 以上のセットバックが必要で、その内 2m は緑地とする。 	第 2 バ・ティエン工業団地規定 セットバック詳細 表 2.2 Ba Thien2 Industrial Park Regulation Setback line detail Table 2.2
	<ul style="list-style-type: none"> ・消防道路。建物幅が 18m 未満の場合は片側に、18m を超える場合は両側に、3.5m 以上の道路が必要となる。 ・道路の有効高さは、4.25m 以上必要となる。 ・袋小路の道路になる場合はその奥行き距離は 150m 未満にする必要があり、さらに U-ターンスペースも必要となる。 ・U-ターンスペースは、正三角形で 1 辺 7 m 以上、正四角形で 1 辺 12m 以上、円形では直径 10m 以上が必要となる。 	消防法 Regulations of Fire Fighting
建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率は、建築面積と建物高さの相対関係により規定されている。例えば建築面積が 10,000 m² 以内で建物高さが 10m 以内の場合、建ぺい率は 70% 以下となる。建築面積や建物高さが大きくなればこれに連動して建ぺい率は小さくなる。 	「ベ」国建築基準法（表 2.4） Vietnam Building Code QCXDVN 01:2008/BXD (Table 2.4)
	<ul style="list-style-type: none"> ・ただし、工業団地規定により 60% 以下と規定されているため、本計画における建ぺい率の上限は 60% となる。 	第 2 バ・ティエン工業団地規定 Ba Thien2 Industrial Park Regulation
高さ制限	<ul style="list-style-type: none"> ・上述の建ぺい率と連動する高さ規定以外には特に規定なし。 	「ベ」国建築基準法（表 2.4） Vietnam Building Code QCXDVN 01:2008/BXD (Table 2.4)
容積率	<ul style="list-style-type: none"> ・特に規定なし。 	該当なし
緑化率	<ul style="list-style-type: none"> ・20% 以上となる。緑地は芝（草）や樹木と定義されており、種類についての規定は特になし。 	「ベ」国建築基準法（表 2.8） Vietnam Building Code QCXDVN 01:2008/BXD (Table 2.8)

項目	内容	基準など
避難経路	<p>○避難階段 2階建の場合のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・50人未満の従事者の場合は1方向非難以上、50人以上は2方向非難以上が適用される。 ・非難口までの距離は、最大40mとなる。 <p>○1階非難階の避難方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドア、シャッター等からの非難となる。ドアは非難方向に開き、非難口はEXITの表示が必要となる。 ・従事者15人以下の部屋のドアは、規制を受けない。 ・Clause3.2.10に記載がある。 <p>○非難経路上のドアの規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドア寸法はH=1900mm以上で、従事者が50人以上の場合はW=1200mm 50人以下の場合はW=800mmとなる。ドアは内側からの施錠が出来ない構造とする必要がある。 <p>○内装制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準は特になし。 <p>○防火区画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非難経路は、区画が必要になる。 ・Clause3.3.4に記載がある。 	<p>「ベ」国建築基準法 Vietnam Building Code on Fire Safety of Building QCVN06 : 2010/BXD</p>
換気	<ul style="list-style-type: none"> ・特に技術指針なし。 	該当なし
採光	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の建物計画では排煙基準の適用は受けない。 	該当なし
内装	<ul style="list-style-type: none"> ・特に技術指針なし。 	該当なし
防火区画	<ul style="list-style-type: none"> ・構造や材料により建物タイプが定義されており、これらのタイプにより規定が異なる。本計画の場合、タイプIIと想定されるが、詳細については確認が必要。いずれにしても日本の基準で検討しておくのと特に問題はないと想定される 	<p>「ベ」国技術指針 TCVN 2622:1995</p>
消火設備	<p>○自動火災報知機</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要求あり。 <p>○スプリンクラー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産種別により要求される。紙、木、アパレルなど、可燃物を扱う場合は確認が必要。 <p>○屋内消火栓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産種別に応じて要求される。建物面積が500 	<p>「ベ」国技術指針 TCVN 3890: 2009</p>

項目	内容	基準など
	～2,500 m ² の場合、各点2ヶ所のホースリールでカバーされる必要がある。 <u>○屋外消火栓</u> ・要求あり。	
貯水槽	・工場の生産種別により異なるため詳細については協議が必要となる。本計画で仮に可燃物を扱う場合、毎秒10～15リッター程度の要求が想定される。貯水槽容量はスプリンクラーや屋内消火栓なども含んだものとなる。	「ベ」国技術指針 TCVN 2622: 2009
設備容量	・ボイラーの設置には消防警察局の許可が必要となる。詳細については協議して確認していく。	消防警察局

(調査団作成)

7.2 概略設計（配置計画、平面計画、断面計画、設備計画等）

7.2.1 レンタル工場の概略設計

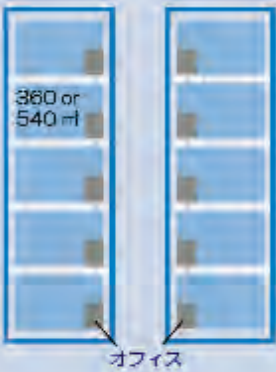


(1) レンタル工場の設定

1) 規模

事例調査によるとレンタル工場の面積は約 500 m²～3,000 m²のものまでであるが、主に 500 m²～1,500 m²のものが多い。本事業では中小企業を主な対象としており、需要予測により上記の一般的な面積に加えて、300 m²程度の小規模なものも計画する。

2) タイプ

上述の多様な面積設定に対応するよう、異なる 3 タイプのレンタル工場を設定する。「アパートメント型」は 1 区画が小規模である一方、必要に応じて複数繋げての利用も可能である。「2in1 型」は 1 棟を 2 分割するタイプで、レンタル工場の事例調査で最も多く見られたものである。また「1 棟型」は 1 棟に 1 区画となり独立性の高いタイプとなる。

	アパートメント型	2 in 1 型	1 棟型
面積(1区画)	360, 540m ²	1000～3,000m ²	2,000m ² ～
概要	1棟に8区画程度 複数区画を繋げて1社での利用も可能	1棟に2区画(2社が使用)	1棟に1社 オーダーメイドも応相談
工場イメージ			

(調査団作成)

図 7-4 レンタル工場のタイプ

3) 仕様など条件の想定

事例調査より一般的な S 造で計画する。また、内装や設備については、入居者の業種により需要が大きく異なるため、必要最低限のもので計画を行う。入居者は必要に応じて内装や設備の追加工事を行う。受変電設備や浄化槽は各区画内に SPC 側で必要に応じて計画する必要がある。

表 7-5 レンタル工場の設計における条件の想定

条件設定	内容
【建築工事】	
構造	主要な構造部である基礎や地中梁は現場打ちコンクリート、柱や屋根は鉄骨造で想定する。また、事務所が2階の場合は1階柱及び2階床はコンクリートで設定する。事務所が1階の場合は、柱は鉄骨造で想定する。
杭工事について	杭工事の想定はなし。
積載荷重	工場棟エリアは2～3トン/㎡、現場事務所エリアは0.3トン/㎡とする。
工場棟	腰壁ブリックにモルタル塗りの上塗装仕上げ、外壁は折板張りとする。
工場エリア	床仕上げは、コンクリート直仕上げとする。
事務所エリア	床仕上げは、ビニルタイル貼り、巾木はソフト巾木、壁は塗装仕上げ（モルタル下地と石膏ボード下地）、天井はアルミTパーにボード張り塗装仕上げとする。
事務所エリアのレイアウト	事務所は、テナント毎に間仕切りのレイアウトが変わると予想されるため、最小限の間仕切りとする。 1階は、エントランスと工場作業用のトイレ（「ベ」国スタイル）とし、空いたスペースはテナントが自由に計画できるようにする。 2階は洋式トイレ男女1箇所を見込み、それ以外の間仕切りは無とする。 天井は全エリア仕上げ、床は直押さえまでとする。 階段は仕上げまで全て見込む。
【外構工事】	
構内道路	構内道路は、アスファルト舗装とする。
植栽	芝張りとし、樹木は見込まない。
雨水排水	コンクリート枡、コンクリート排水管、オープン排水溝、グレーチング蓋を見込み、前面道路側の団地排水本館に接続する。
フェンス	前面道路側をスチールフェンス、その他をネットフェンとして見込む。高さは共に2mで想定する。
出入口ゲート	スチール製の電動扉を見込む。巾8,000～10,000mm、高さを1,600mmとする。
旗竿	ステンレス製とし、高さ8,000mm程度で想定。
守衛室	RC造平屋建て、延べ面積20～60㎡とする。トイレ付きを想定。
ポンプ室	RC造平屋建て、延べ面積面積30㎡程度とする。
駐車場	床仕上げは、コンクリート舗装とする。
駐輪場	床仕上げは、コンクリート舗装とする。長屋タイプのみ屋根付きを想定。
ゴミ置場	長屋タイプの敷地内に共有のゴミ置場を見込む。
浄化槽	FRP製で80㎡程度を見込む。
受水槽	コンクリート製で容量240㎡程度を見込む。
【設備工事】	
電気設備	敷地前面道路に電気ケーブル引込用のマンホールを設置し、工場内の電気室まで埋設管を見込む。電力引き込み工事、トランス設置は見込まない。テナント毎に工場内に設置したMSBから先の2次側工事を所掌とする。
空調	A/Cは、各テナントの間仕切り計画に応じて取付けが異なるため、必要容量のみを見込む。
換気	工場エリアの換気は、屋根にモニターを設置し自然換気とする。 アパートメントタイプの建物は外壁に換気ルーバーを設置する。
給水	敷地内に貯水槽は見込まない。一般用水と消火用水は外部からの直結で供水する想定。 将来用に建屋内のトイレ給水管に分岐バルブを設けて接続可能なよう想定する。
汚水排水	汚水処理については、工業団地全体に浄化処理施設があるため、各工場敷地にはセプティックタンクのみを設置を想定。最寄りの汚水枡に接続する。

(調査団作成)

1) アパートメント型

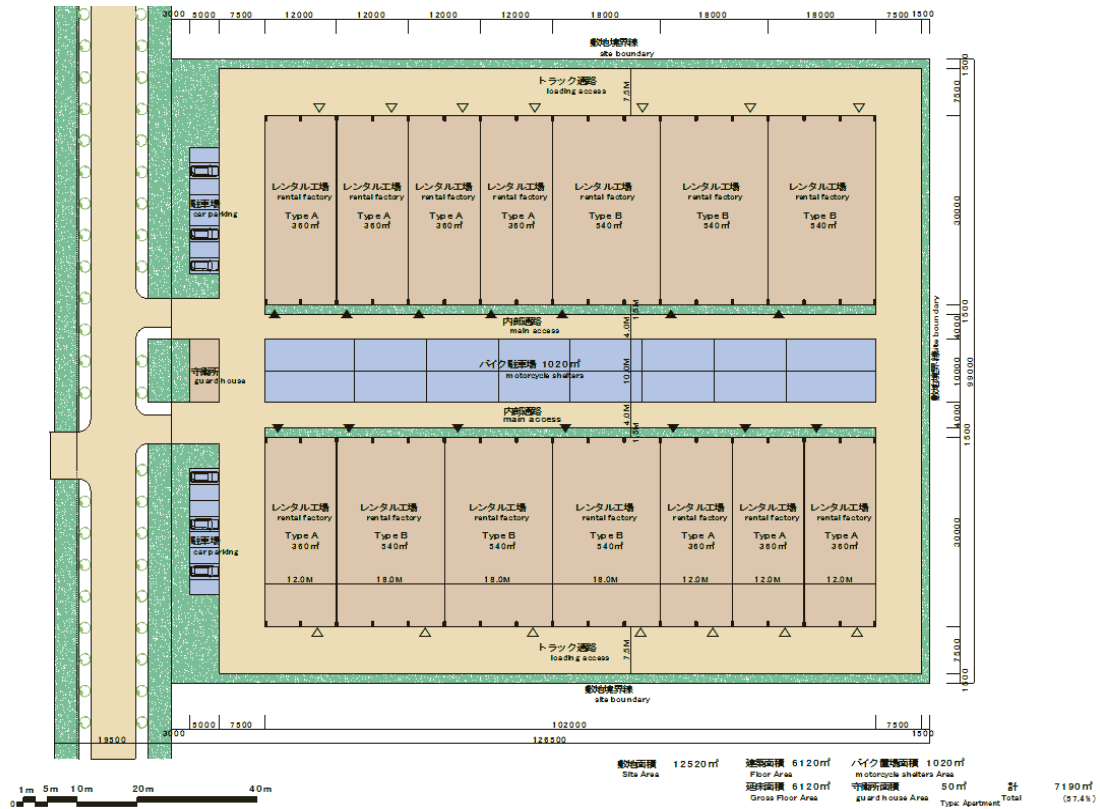


図 7-6 概略設計：アパートメント型

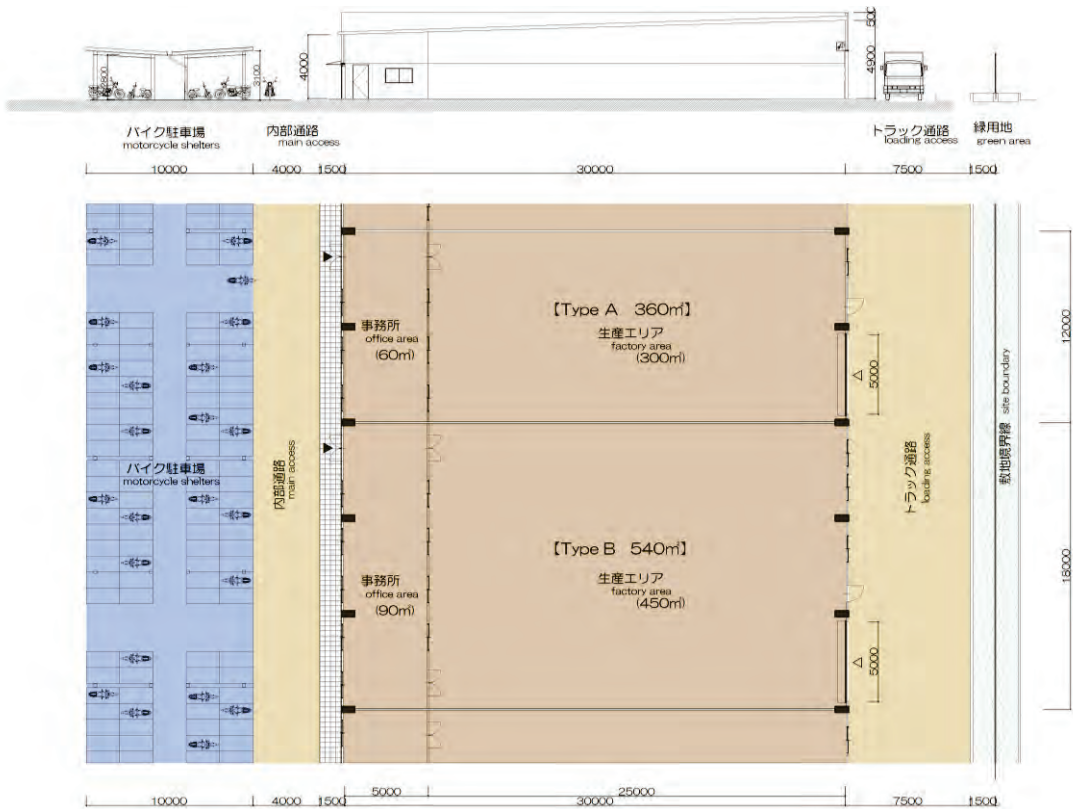


図 7-7 概略設計：アパートメント型 (部分詳細)

2) 2 in 1型

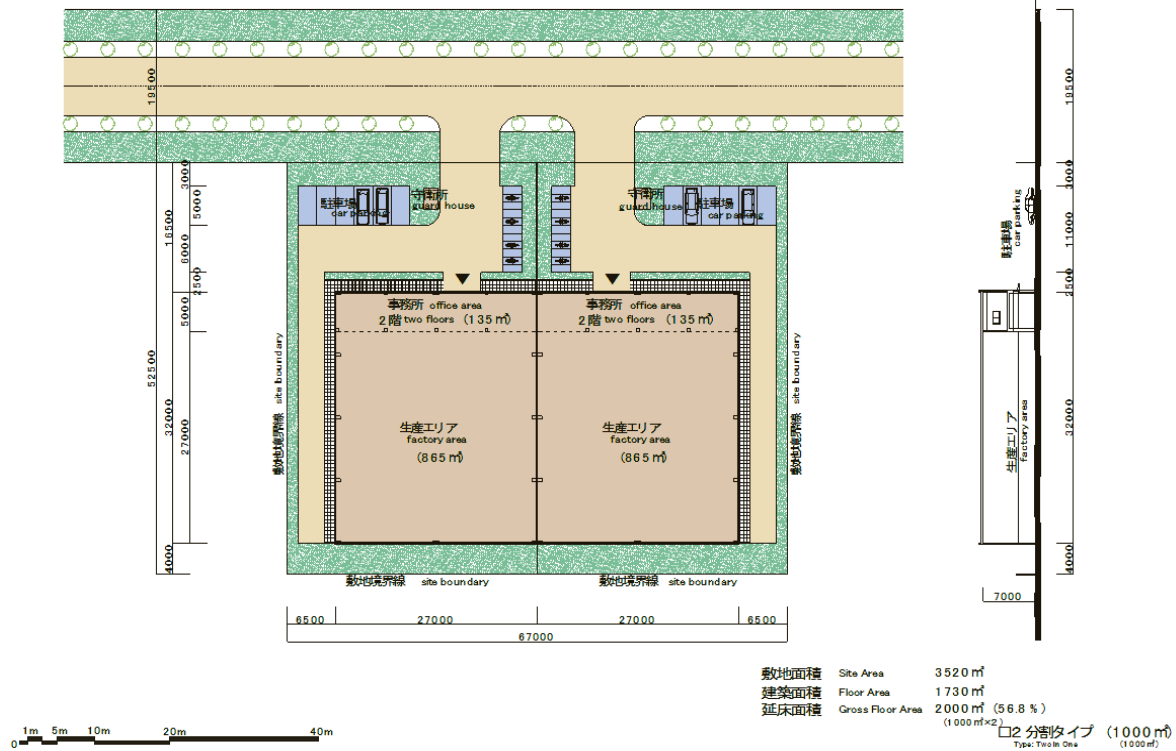


図 7-8 概略設計：2 in 1型

3) 1棟建て

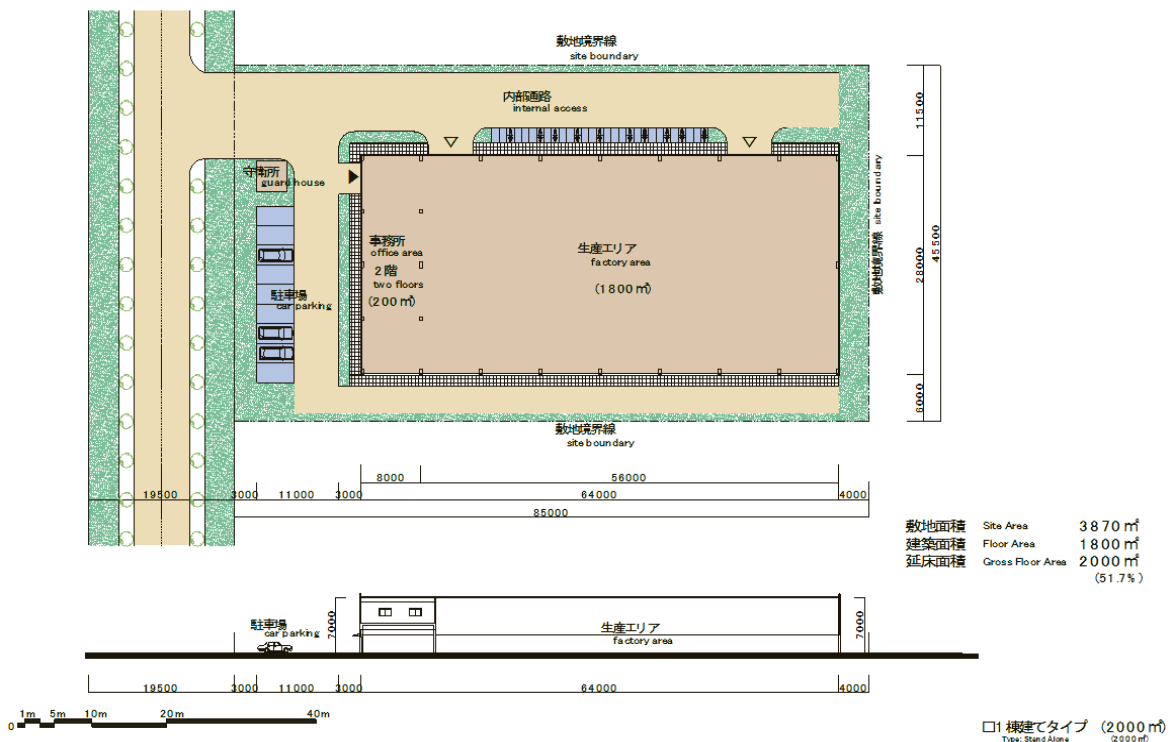


図 7-9 概略設計：1棟建て型

7.2.2 全体配置計画

(1) 需要予測に伴う段階整備計画

全体計画は、事業収支計画を満たすよう、後述する段階整備計画に基づいて長期計画により開発される。

(2) 配置計画について

計画地 27.83ha に対して各工場 3 タイプを配置する。需要予測より、アパートメントタイプを全体の 6 割程度、残り 4 割を 1 棟建てと 2in1 で分割する計画とする。レンタル工場用地の区画割りは 4,000~12,000 m²程度と小さいものとなるため、現状の計画道路以外に区画道路が必要となるが、これを最小限とすることで計画建物面積を最大とするよう務める。また第 1 期工事であるモデル区画計画時には、管理棟事務所も同時に計画、基幹道路に面した場所に配置する。

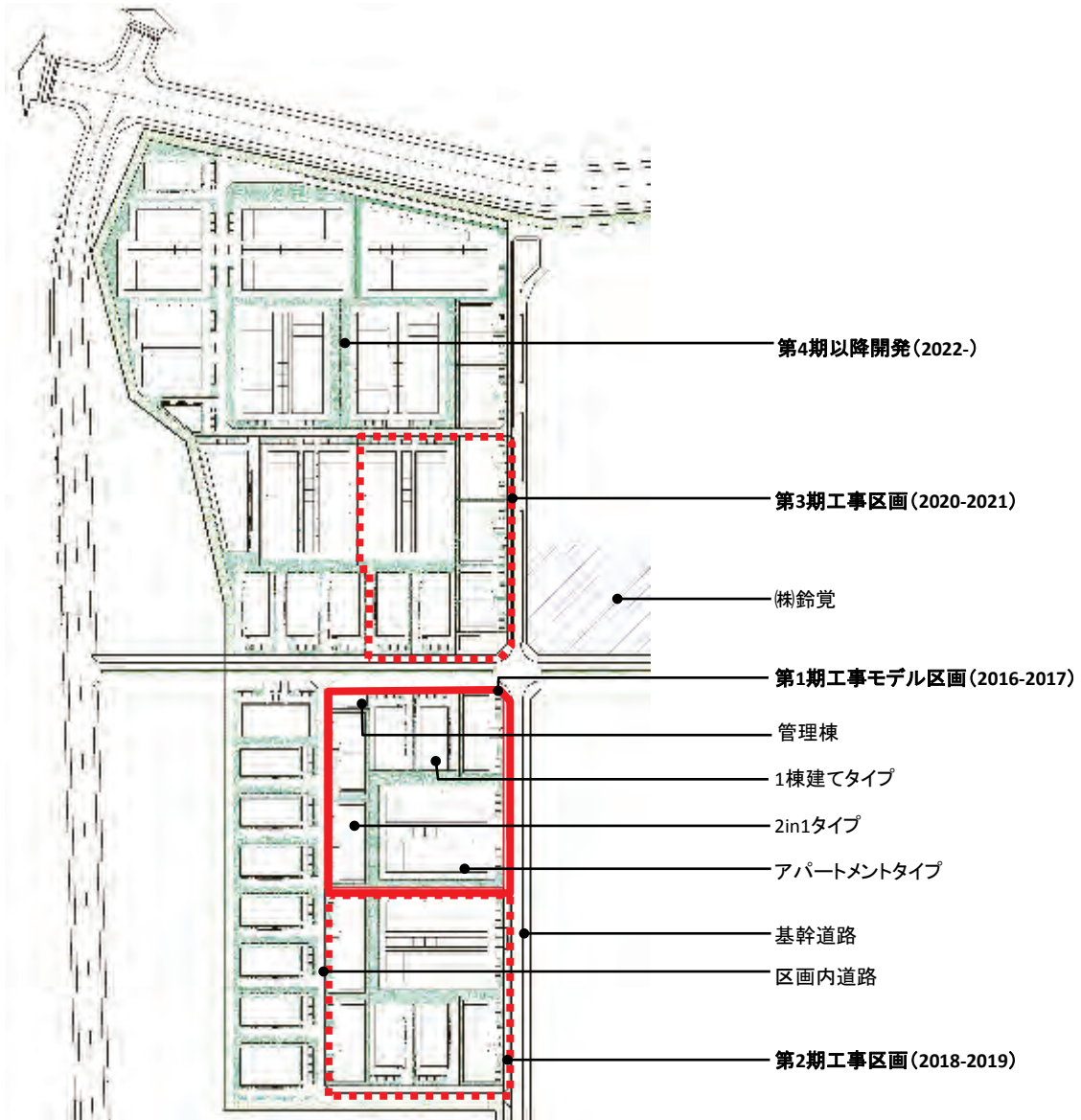


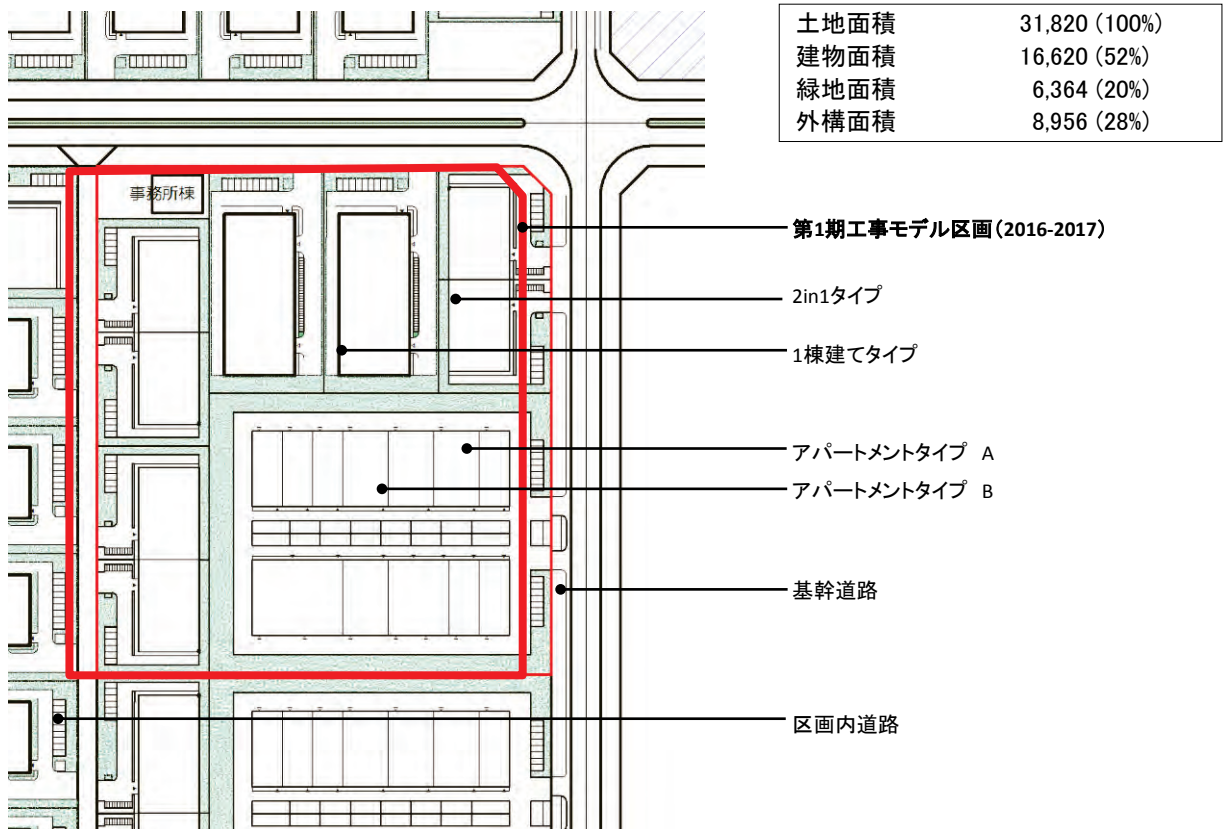
図 7-10 全体配置計画

(3) 第1期モデル区画について

第1期計画（2016年～2017年）をモデル区画として計画する。土地面積約3.2haに対して建物面積1.6ha程度となり、管理棟もこれに含まれる。管理棟は、基幹道路に接するよう計画し、その利便性を考慮する。

表 7-6 モデル区画の計画

	建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	計画 棟数	ロット 総数	ロット面積 (㎡)	土地面積に対する貸付可能な面積 の比率(%)
レンタル工場						
・アパートメントタイプ	6120	12520	1	14		49
- ロット A				8	360	
- ロット B				6	540	
・2 in 1タイプ	6000	10560	3	2		57
- 2 in 1 ロット				6	1000	
・1棟建てタイプ	4000	7740	2	1		52
- 1棟建てロット				2	2000	
小計	16120	30820				52
管理棟						
・管理棟	500	1000	1			50
計画建物全体						
計	16620	31820				52



7.3 施工計画の策定

7.3.1 施工計画について

現地施工会社への事例調査より、概略工事工程計画として、基本設計・実施設計に4ヶ月程度、施工期間に7ヶ月程度を想定する。全体として設計・施工の1サイクルに1年程度の期間を設定する。上記工程を順守するためには、「ベ」国特有のテト（旧正月：1月下旬～2月初頭）や雨季（5～9月）に留意した計画とする必要がある。また、許認可関連の手続きは約4ヶ月程度の期間が想定され、これは基本設計・実施設計期間に順次平行して行う必要がある。

また、計画地は造成された土地であるため仮設計画に問題はないと考えられ、事例調査より資材調達に特段問題はないことが確認された。

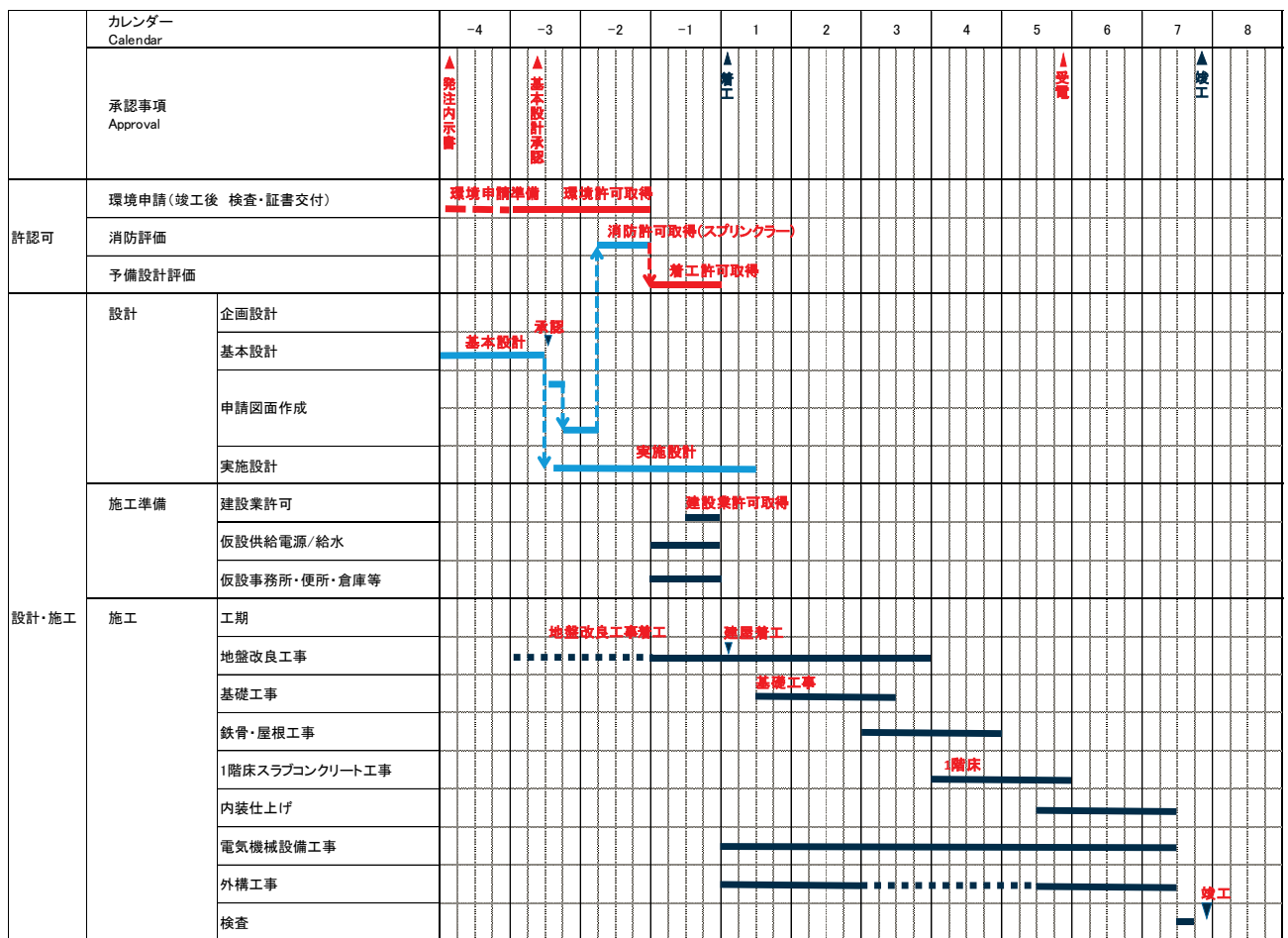


図 7-11 建設工程表

7.3.2 段階的施工計画について

前項で示した全体計画は、事業収支計画に伴い長期的で段階的な開発として計画される。基本的には毎年1.5ha程度の開発を行い、2034年までに全体で27.83haの計画とする。段階的の施工計画の詳細については、今後、事業計画に基づき検討する必要がある。

7.4 概算整備費の算出

7.4.1 概算見積の前提条件

見積りの算出方法として、概算見積を採用する。FS段階において、施工図を作成しての積み上げ方式は、現実的に不可能であり、また不要であると考え。このため本調査では概算設計により概算見積を複数行うことで整備費用を算出することとする。

7.4.2 概算見積の条件設定

前項の概略設計に基づいて概算見積を行う。工事費内訳については、施工費と設計費と分類し、一般的な許認可申請は設計費に含むことを条件とした。概算見積は日系4社、「ベ」国ローカル5社、台湾系（外資）1社にて行い、見積企業に偏りが無いよう配慮した。

7.4.3 概算見積の算出

(1) 概算見積の結果

各社回答によると、平米あたりの建設単価は、概ね 300USD~400USD/m²となる。（日系1社、「ベ」国（ローカル）1社未受領）。設備機器の割当が異なることから、1棟建てタイプ、2in1タイプ、アパートメントタイプの順に割高となる。日系はやや割高となり、台湾やローカル企業が安値となる。

	A社 (Japanese)	B社 (Japanese)	C社 (Japanese)	D社 (Japanese)	E社 (Local)	F社 (Local)	G社 (Local)	H社 (Local)	I社 (Local)	J社 (Taiwanese)
【戸建てタイプ】 Stand Alone										
1-1 共通仮設 Common temporary work	48,364	117,959	11,800			15,000	51,209		82,349	6,700
1-2 建築工事 Building work	477,567				739,203	565,600	356,430		692,377	407,000
地業・戸工事 Foundation work, Earth work		148,435	57,500							
躯体工事 Structure works		277,800	325,700							
外部仕上工事 External finishing works		77,557	94,160							
内部仕上工事 Internal finishing works		179,532	1,180							
1-3 外構工事 External works	176,094	393,576	221,400		建築に含む		186,870		建築に含む	128,000
1-4 電気設備工事 Electrical works	69,499	34,100	34,500		226,224	269,685	149,532		303,998	267,118
1-5 給排水設備工事 Plumbing sanitary work	98,613	97,898	16,270		建築に含む	21,498	40,294		電気を含む	電気を含む
1-6 空調調和設備工事 Mechanical works	25,358	142,102	36,550		電気を含む	38,746	99,797		電気を含む	123,000
1-7 その他費用 Other works	115,612	59,000	27,100		電気を含む	66,720			電気を含む	8,000
1-8 諸経費 Miscellaneous expense	283,832	82,743	84,600			39,000				119,535
小計 Subtotal	1,274,738	1,610,700	908,760		1,004,427	977,250	884,132		1,198,259	943,918
2 実施設計 Construction design	25,130	49,000	17,350			35,000	30,820		21,225	12,000
合計 Total	1,299,868	1,659,700	926,110		1,004,427	1,012,250	914,953		1,219,484	955,918
延床面積 Gross Floor Area	3,080	3,080	3,080			3,080	3,080		3,080	3,080
m ² 単価 cost per square meters	422	539	301		326	329	297		396	310
3 備考(設備容量等) Note	USD=21,090VND				消防設備は電気を含む	消防設備は電気を含む	消防設備は電気を含む			消防設備は電気を含む
【2in1タイプ】 Two in One										
1-1 共通仮設 Common temporary work	47,416	113,579	8,840			15,000	50,744		79,675	6,700
1-2 建築工事 Building work	445,497				710,203	477,160	324,573		624,260	398,000
地業・戸工事 Foundation work, Earth work		159,902	59,900							
躯体工事 Structure works		292,038	330,650							
外部仕上工事 External finishing works		143,207	51,840							
内部仕上工事 Internal finishing works		99,277	1,580							
1-3 外構工事 External works	172,630	341,071	282,520		建築に含む		141,388		建築に含む	123,900
1-4 電気設備工事 Electrical works	68,681	39,500	29,750		214,526	237,375	139,105		276,872	261,601
1-5 給排水設備工事 Plumbing sanitary work	117,407	114,797	15,750		電気を含む	18,923	40,294		電気を含む	電気を含む
1-6 空調調和設備工事 Mechanical works	21,811	141,403	31,950		電気を含む	34,104	82,471		電気を含む	128,931
1-7 その他費用 Other works	112,998	59,000	23,870		電気を含む	62,400			電気を含む	8,000
1-8 諸経費 Miscellaneous expense	283,158	81,227	84,000			37,000				109,076
小計 Subtotal	1,249,597	1,585,000	920,650		961,729	844,962	778,575		1,089,883	937,932
2 実施設計 Construction design	25,130	43,800	17,600			35,000	24,780		21,225	12,000
合計 Total	1,274,727	1,628,800	938,250		961,729	879,962	803,354		1,111,108	949,932
延床面積 Gross Floor Area	2,711	2,711	2,711			2,711	2,711		2,711	2,686
m ² 単価 cost per square meters	470	601	346		355	325	296		410	356
3 備考(設備容量等) Note					消防設備は電気を含む	消防設備は電気を含む	消防設備は電気を含む USD=21,090VND			消防設備は電気を含む
【アパートメントタイプ】 Apartment										
1-1 共通仮設 Common temporary work	64,960	144,592	17,200			15,000	66,430		182,997	6,700
1-2 建築工事 Building work	892,775				1,583,795	1,378,530	885,822		1,633,908	735,000
地業・戸工事 Foundation work, Earth work		274,143	83,000							
躯体工事 Structure works		442,514	644,900							
外部仕上工事 External finishing works		175,748	166,500							
内部仕上工事 Internal finishing works		343,959	2,670							
1-3 外構工事 External works	434,313	1,028,588	343,000		建築に含む		498,878		建築に含む	327,000
1-4 電気設備工事 Electrical works	130,181	92,300	53,500		637,249	504,346	254,220		635,917	389,119
1-5 給排水設備工事 Plumbing sanitary work	187,158	182,938	14,450		電気を含む	40,205	45,266		電気を含む	電気を含む
1-6 空調調和設備工事 Mechanical works	66,788	266,262	35,600		電気を含む	72,461	156,742		電気を含む	180,572
1-7 その他費用 Other works	197,724	66,110	44,000		電気を含む	108,400			電気を含む	8,000
1-8 諸経費 Miscellaneous expense	269,322	162,147	140,000			67,000				10,800
小計 Subtotal	2,243,221	3,179,300	1,544,820		2,288,044	2,118,942	1,907,358		2,700,228	1,657,191
2 実施設計 Construction design	27,027	67,500	29,500			40,000	55,477		21,225	14,000
合計 Total	2,270,248	3,246,800	1,574,320		2,288,044	2,158,942	1,962,835		2,721,453	1,671,191
延床面積 Gross Floor Area	5,760	5,760	5,760			5,760	5,760		5,760	5,746
m ² 単価 cost per square meters	394	564	273		397	375	341		472	291
3 備考(設備容量等) Note					消防設備は電気を含む	消防設備は電気を含む	消防設備は電気を含む USD=21,090VND			消防設備は電気を含む

※許認可費用は実施設計費に含む Construction design includes Application procedure

A~D: 日系、E~I: ローカル、J: 台湾系

図 7-12 見積比較表

(2) 概算工事費の算出

現地調査では一般的に品質の維持をするには日系企業が好ましいとの見解も見受けられたが、本事業のようなレンタル工場プロジェクトの場合、工場の仕様もそれほど特殊なものとはならないため、日系企業以外の建設会社でも十分対応が可能と考えられる。

また、実際のプロジェクト実施段階では、競争の原理も働かせてもう一段の工事費縮減が想定されるため、一定の努力により下がる可能性は大いにあり、第一期工事モデル区画における建設費を算出し、事業計画に反映した。

第8章 施設の維持管理計画とコスト積算

8.1 維持管理計画の策定

8.1.1 維持管理業務の想定

施設の維持管理計画は、大きく「維持・管理」と「修繕・更新」の2つに区別して検討を進める。「維持・管理」は、管理費負担により日常的に反復して、共有部分の警備、保守点検、外構管理等を行うものとする。「修繕・更新」は、家賃負担により定期的に、施設の部材、機器、部品の修復や交換を行うものとする。

表 8-1 維持管理計画の策定方針

支出	維持管理業務		策定方針
管理費	維持・管理	警備	異常の早期発見と事故対処のための安全確保を24時間体制で整備する。レンタル工場内の巡回計画など、適切な警備計画を策定する。人的警備に加えて機械警備も設ける。
		外構維持	レンタル工場敷地内の専用駐車場や植栽について、清掃や散水など、適切な外構維持管理を定期的に行う。
		保守・点検	建築物及び建築設備について、計画的な予防保全を実施するため、建物点検や設備点検を定期的に行う。
賃料	修繕・更新	修繕	日常の手入れでは及ばない程大きくなった、建物の部材、設備、部品などの補修、補強を行う。
		更新	建物の部材、設備、部品などを全体的に交換するなど、同程度の機能で再整備を行う。

(調査団作成)

上記維持管理業務における法的規制や手続き等については、引き続き調査が必要である。

8.1.2 維持管理業務の区分

維持管理業務の区分は、テナント、レンタル工場（SPC）、工業団地オペレータである Vina CPK 負担に分類される。下記に概要を示す。

表 8-2 維持管理業務の区分

維持管理項目	テナント	レンタル工場（SPC）	Vina CPK
警備	施設内部	レンタル工場敷地内	工場団地共有部
外構維持	なし	レンタル工場敷地内	工業団地共有部
保守・点検 修繕・更新	各テナント追加設置による 内装や設備機器	SPC 設置による工場建屋や 外構及び設備機器	工業団地設置の共有施設や外 構及び設備機器

(調査団作成)

8.2 概算維持管理費の算出

8.2.1 維持・管理費の想定

第1期工事モデル区画における維持管理の想定を以下に示す。

- 警備は2人組の24時間体制（3交代制）で行う。人的警備に加えて機械警備も必須とする。
- 植栽・清掃は建物部分以外の外構部分を対象として行う。
- 設備エンジニアは SPC 負担による設備機器の保守点検を行い、オペレータはその補助作業を行う。
- 外構共有部分にかかる光熱費として、外構照明の電気代や植栽の水道代が挙げられる。
- その他の出費として、機械警備や消耗品等の維持管理費が必要である。
- SPC から工場団地へ支払う管理費が必要となる。

8.2.2 維持・管理費の算出

前提条件に基づき、モデル区画にかかる維持管理費を算出した。

8.3 概算修繕・更新費の算出

8.3.1 修繕・更新周期の想定

事例調査により修繕及び更新の周期を検討したところ、日本の周期よりも全体的に50～70%程度短くなる。主な要因として、「ベ」国における部材品質や施工管理技術、また気象条件が挙げられる。下記に部材の更新周期を示す。比較が行いやすいよう、日本の一般的な仕様を併せて示す。

表 8-3 更新周期（年）

	「ベ」国	日本
■躯体	30	50
■仕上げ		
- 防水	10	20
- 石・組石	15	50
- タイル	15	50
- 木工	15	30
- 金属	15	30
- 左官	10	30
- 木製建具	10	30
- 金属建具	10	40
- ガラス	10	50
- 塗装・吹付け	5	15
- 内外装	10	15
- 雑	10	15
■外構		
- アスファルト舗装等	10	20
■電気		
- 受変電	15	25
- 自家発電	10	25
- 蓄電池	10	25
- 盤類	7	25
- 弱電機器	10	20

	「ベ」国	日本
- 防災機器	10	20
- 照明器具	7	20
- 配線・配管材	10	30
■衛生 - 水槽類	15	20
- 製缶類	15	20
- ポンプ類	8	15
- ボイラー類	10	20
- 衛生器具	15	30
- 消火栓	15	30
- 特殊消火装置	15	20
- 管類	10	20
- 弁・計器類	15	20
- ガス工事	10	20
■空調 - ボイラー類	10	20
- 冷凍機	15	20
- 冷却塔	15	20
- 空調機器	7	15
- ファン類	7	20
- ダクト類	15	20
- 配管材	10	20
- 自動制御	10	15
- 制気口類	10	15

(調査団作成)

8.3.2 修繕・更新費の算出

第1期モデル区画における45年間でかかる修繕更新費を算出する。

- 修繕費用は毎年定期的にかかる。
 - 更新費は上述の前表に示す各部材の周期に応じて適宜行う。更新対象範囲として全体の8割程度を想定する。
 - 建物の耐用年数を30年と想定することから、30年目には初年度計画施設の解体工事が必要となり、施設の新築工事は初年度と30年目の計2回必要となる。
- 前提条件に基づき、モデル区画において修繕・更新費を算出した。

8.3.3 更新周期からみる建設費に対する修繕更新費の割合

- 修繕・更新費の総額は、新築工事費及び解体費に対して50%程度の支出となることがわかる。
- 建屋部材や設備機器など、更新周期の設定により総費用は大きく異なる。段階的開発や需要予測に基づいて適切な更新周期の設定を慎重に検討していく必要がある。

第9章 運営計画（提供サービス）とコスト積算

9.1 提供サービスの検討

日系中小企業の「ベ」国進出を難しくする要因として、操業環境の提供サービスが充実していないことも要因として指摘されている。類似事例調査でも、特に新規進出企業から、提供サービスに対する要望は一定数存在した。

これらのニーズを満たすため、以下のサービスについて検討した。

9.1.1 進出支援サービス（許認可・諸手続きサービス）

日系中小企業にとって「ベ」国進出の最初のハードルは「ベ」国固有の制度、「ベ」国語である。特に中小企業では、「ベ語はもちろん英語の対応も困難である企業が多く、進出に二の足を踏む大きな要因となる。

これに対応するため、「ベ」国進出を希望する中小企業等に対して、海外進出のためのコンサルティングサービスから投資開発許可取得、建築許可取得、消防許可取得、環境影響評価書支援等、操業までにかかる進出支援サービスを日本語で提供する。

(1) 提供サービスの具体的な内容、セールスポイント等

進出支援サービスの主なメニューは、下表を想定している。日系中小企業に、日本語によるサービスをワンストップで提供する。

表 9-1 進出支援サービスの主なメニュー

サービスメニュー	内容	実施主体	概算価格
1 海外進出コンサルティングサービス	<ul style="list-style-type: none"> ・日本国内での事前相談 ・事業計画作成支援 ・現地視察対応 ・ビジネスマッチング 	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC ・進出支援コンサルタント会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前相談に関するヴィン・フック省からの優遇措置あり。
2 投資開発許可取得サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・投資許可書の取得 ・社印・税コードの取得 ・土地使用権証明書の取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC ・進出支援コンサルタント会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・50～80万円/件 ・手数料支援に関するヴィン・フック省からの優遇措置あり。
3 建築許可取得サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・建築申請、建築許可 ※ユーティリティ許可含む 	<ul style="list-style-type: none"> ・専門コンサルタント会社 ・建設会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・10,000,000 VND/件 (473 USD/件程度)
4 消防許可取得サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・消防申請、消防許可 	<ul style="list-style-type: none"> ・専門コンサルタント会社 ・建設会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・20,000,000 VND/件 (946 USD/件程度)
5 環境影響評価書支援サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・環境影響評価報告書の作成支援 ・環境申請、環境許可 	<ul style="list-style-type: none"> ・専門コンサルタント会社 ・建設会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・120,000,000 VND/件 (5,676 USD/件程度)

サービスメニュー	内容	実施主体	概算価格
6 入居準備支援サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・活動通知 ・労働許可取得 ・一時滞在許可証・就労ビザ取得 ・給与テーブル登録 ・強制保険の申告・納付 ・就業規則の登録 ・労働者の斡旋・紹介 ・職業訓練に関する支援 ・EPE取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC ・進出支援コンサルタント会社 ・会計事務所等 ・職業訓練学校 	<ul style="list-style-type: none"> ・労働許可取得支援は10万円/人程度 ・職業訓練補助に関するヴィン・フック省からの優遇措置あり。

(調査団作成)

下表に、進出支援サービスの提供価格の比較結果を示す。投資開発許可取得サービスは、投資許可書の取得、社印・税コードの取得等を含め一件あたり5,000 USD前後が相場であると考えられる。労働許可書の取得は、一人あたり10万円前後が相場であると考えられる。本事業でも、投資開発許可取得サービスの提供価格を一社あたり50～80万円の範囲、労働許可書の取得は一人あたり10万円程度で設定することが相場と考えられる。しかしながら投資開発許可取得及び労働許可取得サービスは中小企業からのニーズが高いことから、本事業ではSPCが当該サービスを基本サービスとして、無料もしくは実費程度で提供することが望ましいと考えられる。

一方で、建築許可取得、消防許可取得、環境影響評価書支援は、ヴィン・フック省提供基本価格程度を基本とし、専門コンサルタント会社や建設会社等と連携し、提供する。

表 9-2 進出支援サービスの提供価格の比較結果

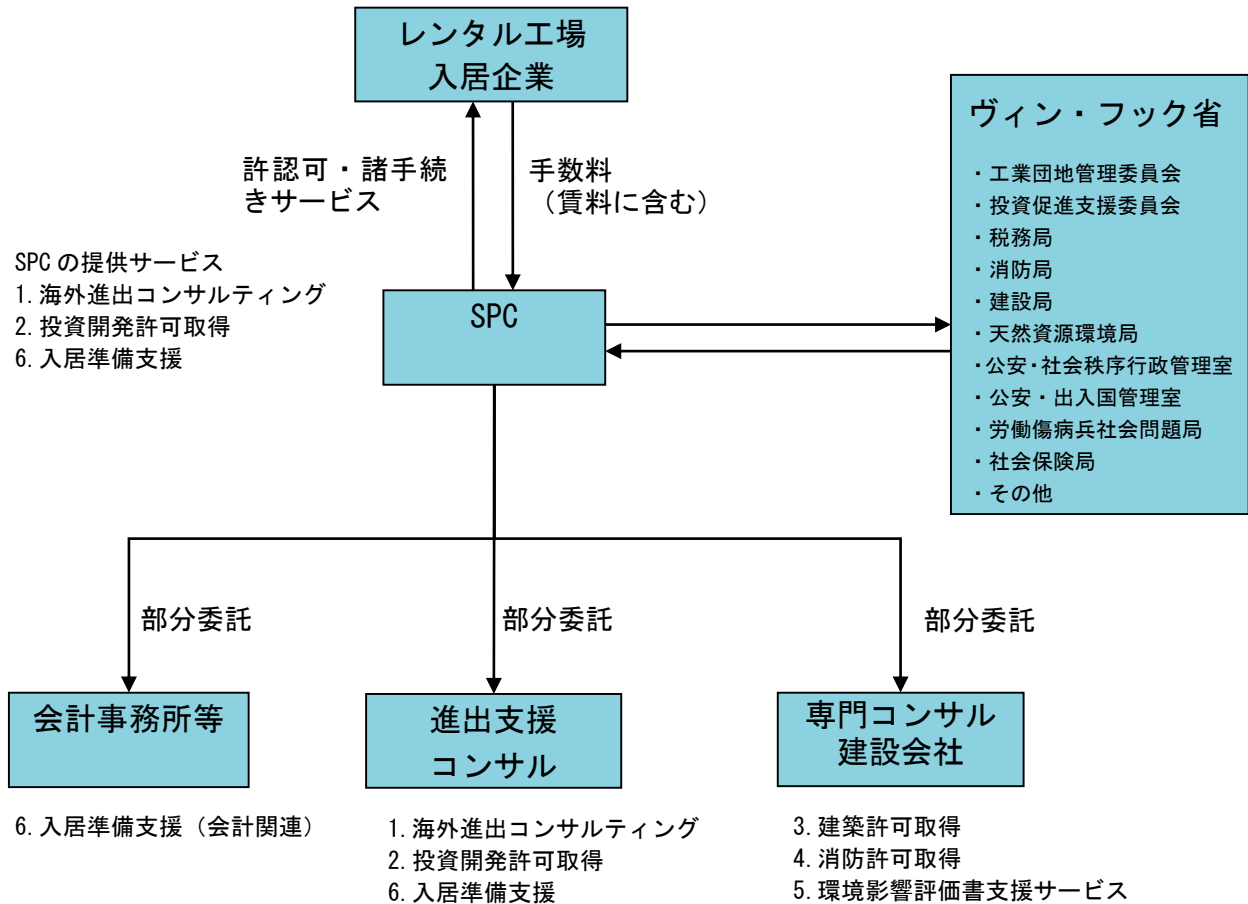
事例/情報入手先	含まれるサービス	提供価格
B社ヒアリング (「ベ」国の相場価格)	1) 許認可手続きの書類作成	1) USD5,000/件程度
V社ヒアリング	1) 投資許可書取得、社印・税コード取得、会社設立通知、銀行口座開設 2) 労働許可書取得	1) 50万円～80万円/件程度 2) 10万円/人程度
G社資料	1) 投資許可書取得、社印・税コード取得 2) 労働許可書取得	1) 4,720 USD/件程度 2) 944 USD/件程度
Vina CPK 提示価格	1) 許認可取得支援	1) 5,000 USD/件程度
ヴィン・フック省 提供基本価格	1) 投資許可書取得 (投資許可書交付、社印・税コード、企業設立通知) 2) 建築許可取得 3) 消防許可取得 4) 環境影響評価書の作成 5) 労働許可書取得	1) 4,991 USD/件 2) 473 USD/件 3) 946 USD/件 4) 5,676 USD/件 5) 71 USD/件
本事業での相場価格	1) 投資開発許可取得 2) 労働許可書取得	1) 50万円～80万円/件程度 2) 10万円/人程度

(ヒアリング、現地入手資料、各種パンフレット等より調査団作成)

(2) 実施体制

進出支援サービスは、工業団地運営と一体となったものであることから、本事業は SPC 本体で実施するが、専門性の高い一部の業務については外部委託することで、SPC のリスクを低減させる。

現時点で、入居準備支援のうち会計関連はノウハウを有する会計事務所に部分委託し、海外進出コンサルティングや投資開発許可取得は、SPC に出資予定の運営会社 V 社や Vina CPK に部分委託し、入居企業にサービスを提供することを想定している。



(調査団作成)

図 9-1 進出支援サービスの実施体制

(3) 実施規模、段階計画（スタート時の規模等）

進出支援サービスは、進出企業によっては必須のものであり、サービス単体の事業採算性とは関係なく事業スタート時から提供すべきサービスである。

VINH PHUOK 省の制度への精通、VINH PHUOK 省関係機関との連携が重要である。

(4) 事業の見通し（収益、費用、料金等）

進出企業向けのサービスとして無料、もしくは実費程度で提供する。ただし、建築許可、消防許可、環境影響評価書など個別の企業によって、サービス提供内容が異なるものは有料とする。この場合の金額は、コンサル業務の扱いとして、見積ベース（人件費＋間接費）として適正な利益を計上する。

(5) 実施に向けた課題、その他等

ヴィン・フック省工業団地管理委員会、計画投資局との連携を強化し、ヴィン・フック省におけるノウハウを蓄積することが課題である。

9.1.2 進出後の運営支援サービス

(1) 提供サービスの具体的な内容、セールスポイント等

入居企業向けの運営支援サービスとして、下表に示したような労務、会計、法務及び、その他のサービスを提供する。中小企業のこれらサービスに対するニーズは高く、「ベ」国進出の可否を決定する重要な要素である。したがって、運営支援サービスは必ず提供するサービスとし、本事業のセールスポイントとして訴求する。

表 9-3 進出後の運営支援サービスの主なメニュー

項目	主な業務内容	備考
労務	<ul style="list-style-type: none"> 給与計算、社会保険労務 継続的な教育、訓練機会の提供 	
会計	<ul style="list-style-type: none"> 経理事務 財務諸表作成（決算） 会計監査対応 税務への対応 	会計監査は業務に含まれない
法務	<ul style="list-style-type: none"> 「ベ」国法対応関連 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 環境対応（環境報告書作成等） 	業種や排水の状況によっては定期的に環境報告書を作成し、省に提出する必要がある
	<ul style="list-style-type: none"> 労働者確保支援サービス 	(11.1 参照)
	<ul style="list-style-type: none"> タイアップ先企業候補の紹介サービス 	ローカルでの連携企業の紹介
	<ul style="list-style-type: none"> ビジネスマッチング支援 	資材購入、販売先等の発掘、紹介

(現地調査結果などより調査団作成)

下表に進出後の運営支援サービスの提供価格の比較を示す。提供価格は含まれるサービスによって大きく異なるが、会計サービスは 500～1,000 USD/月が相場であると考えられることから、本事業では、労務、会計、法務等のサービスの提供を、600～1,000USD/月の範囲で設定することで競争性を保つこととする。

表 9-4 進出後の運営支援サービスの提供価格の比較

事例/情報入手先	含まれるサービス	提供価格
B社ヒアリング (「ベ」国の相場価格)	会計	500～1,000 USD /月
V社ヒアリング (「ベ」国内提供実績)	会計、労務 等	600 USD /月
G社資料	1) 財務諸表の作成 2) チーフアカウントサービス 3) 帳簿、税務申告	1) 590 USD /月程度 2) 1,416 USD /年程度 3) 300 USD /月
ビーパン・テクノパーク (公表資料)	人事・総務、経理、輸出入 等	5 USD /m ² 月 ※賃料含め 10 USD /m ² 月 ※500 m ² の場合、2,500 USD /月
本事業	労務、会計、法務 等 (表 9-2 参照)	600～1,000 USD /月

(ヒアリング、各種パンフレット等より調査団作成)

(2) 実施体制

本サービスの実施体制として、1) SPC が直営でサービスを提供するパターンと、2) SPC が提供会社に業務委託してサービスを提供するパターンが考えられる。各運営支援サービスは専門性が高く、サービス提供に許認可が必要であること、SPC が直営で事業を実施するためには一定のボリュームが必要であることからパターン 2 を採用する。

1) SPC が直営でサービス提供

SPC が入居企業より依頼を受け、サービスを入居企業に提供する。

2) SPC が提供会社に業務委託してサービス提供

SPC は提携会社に業務委託し、パッケージとして入居企業にサービスを提供する。なお、提携会社のスタッフの一部は SPC に常駐する。

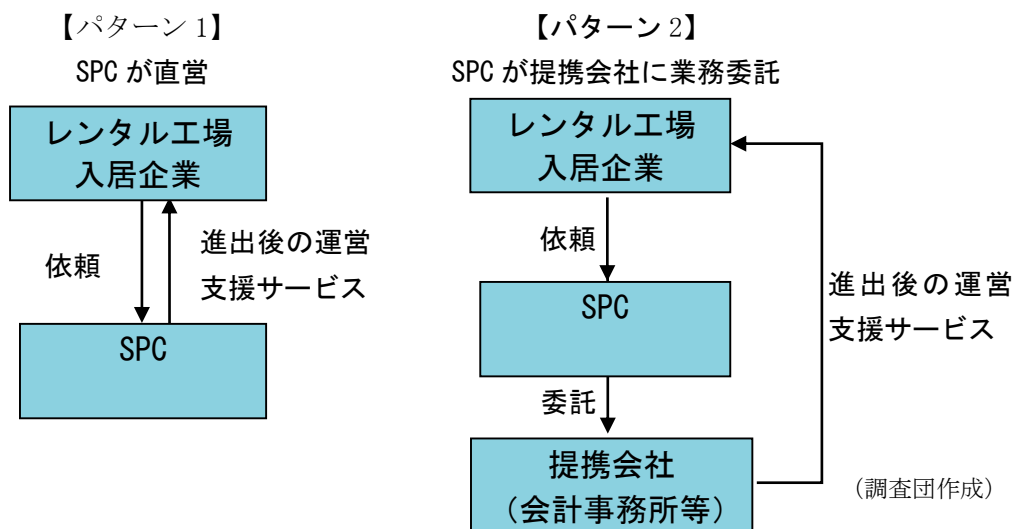


図 9-2 進出後の運営支援サービスの提供パターン

(3) 実施規模、段階計画（スタート時の規模等）

本サービスは、第1期から提供すべき付帯サービスとして位置づける。

(4) 事業の見通し（収益、費用、料金等）

SPCの本体事業とは切り離すことで本体事業に影響を与えないようにするとともに、料金徴収を代行し一部を手数料としてSPCの収益とする。その他のサービスは、入居企業のリクエストに応じて実施することとし、都度見積りで対応する。

(5) 実施に向けた課題、その他等

進出後の運営支援サービスは、事業採算性が見通しが確保できれば、SPC及び入居企業の双方にとって多くの利益をもたらすものである。以下に、運営支援サービスのメリット及びデメリットを示す。

1) メリット

- ・ 迅速なサービスが受けられる（入居企業）
- ・ ノウハウが蓄積され、次の展開に向けてプラスになる（SPC）

2) デメリット

- ・ ボリュームが少ないと赤字になる（SPC）
- ・ 直営で実施する場合は、需要の変動リスクに対応しづらい（SPC）
- ・ 「ベ」国でのノウハウの蓄積が進まない（入居企業）

9.1.3 食事サービス

(1) 「ベ」国給食事情

「ベ」国の工業団地内の工場では、食堂を設け、従業員に食事を提供するのが一般的である。食費は企業が全額負担し、従業員が食費を払うことはない。

また食事は、現地従業員の雇用において、大きな影響力がある。給与に次いで、採用や離職率に大きな影響力があるという現状があり、より食事の優れた企業への転職や、食事内容の不满によるストライキも発生している。

背景には、一日の食事のうち、工場で食べる昼食が最も大きなウェートを占め、栄養面においても重要な役割を担っている現状がある。

(2) 給食提供方法

500人以上を雇用するような大工場においては、工場内に社員食堂とキッチンを設け、現地調理を行うスタイルが一般的である。一方、中小工場では工場内に社員食堂とキッチンを設けての現地調理と、食堂のみ設けて外部から配送された弁当を食べるというスタイルが混在している。なお、日本のようにセントラルキッチンや給食センターを設けるというスタイルは普及していない。

(3) 給食価格

南部の平均価格は 15,000VND-17,000VND/食程度、北部では 18,000VND-20,000VND/食である。「ベ」国の物価上昇と連動し、毎年 10%程度上昇している。

(4) 給食サービスに必要な許認可

給食サービスを行うには、食品安全衛生局による「食品安全衛生資格」が必要である。「食品安全衛生資格」は食堂単位で必要であり、委託を行う場合も委託先の給食会社に取得してもらうことが必要となる。

なお食堂運営において、必須となる許認可は、「食品安全衛生資格」のみである。

また肉類においては、50kg 以上購入する場合は、検疫局に発行される「検疫証明書」が必要となる。

(5) 「ベ」国の給食サービス産業

給食は、自社で行っている企業もあるが、多くの企業は給食会社にアウトソーシングを行っている。自社運営を行っている企業としては、ハイズン省のブラザー工業、ホーチミン近郊の Cholimex 社（ニチレイ出資）が挙げられる。Cholimex 社は、元は国営企業であり、民営化後もそのまま自営で給食を行っている。ブラザー工業は、2012 年までは民間委託であったが、給食会社が十分なサービスを提供できなかったため、自営に切り替えた。

「ベ」国での一番規模の大きな給食企業は、Hoa Mai（ホア・マイ）社であり、Kizuna というブランド名で給食事業を行っている。南部で事業を行っている。約 200,000 食/日を提供し、2 位とは頭一つ抜き出た規模となっている。なお、Kizuna というブランド名を使用しているが、日系資本は入っていない。

日系企業としては、日本の大手給食会社シダックスが 35%の資本を持つ Galaxy Shidax 社と、日系の大手給食会社 Green House 社が 50%を保有する Green Goco 社が存在する。Galaxy Shidax 社は、2013 年 3 月に投資許可を取得し、本社のあるホーチミン、ハノイ、ハイフォンエリアで事業を行っている。約 54,000 食/日を提供するとともに、後述の工業団地と提携を行っているのサービスや、「ベ」国ではまだ普及していないスチームコンベクションなどを利用した機械調理など日系ならではの先進的なサービスを提供している。

Green Goco 社は、Green House 社と「ベ」国中規模給食会社である Goco Vina 社が 50%ずつ出資した合弁企業である。2013 年 7 月に事業許可がおり、北部バクニン省に本社を構えている。2014 年 4 月より実際に食堂運営を開始している。

その他、北部ではサムソン電子を中心とした韓国企業の進出の増加に伴い、フォセカ社や CJ Fresh way 社といった韓国系企業も力を増している。

その他の外資としては、Dussman 社（独）や ADEN 社（仏）といった企業が挙げられる。この 2 社はいずれも「ベ」国の WTO 加入前から事業を行っている。Dussman はクリーニング、ADEN 社は清掃が元の業務で、給食以外にも多くのアウトソーシングビジネスを行っている。

「ベ」国では、一日あたり提供食数が 20,000- 30,000 食程度の活動エリアが限定された中規模給食会社が多い。今後、競争の激化や近代化により、大手給食企業による寡占化が進んでいくと考えられる。

(6) 本レンタル工場での給食サポートイメージ

当該地のレンタル工場建屋は 300m²×8 ロットが標準区画となっており、小規模工場が多く入居事が想定される。小規模工場においては、各入居企業が工場内にキッチンを持ち、食事を提供することは負担が大きい。そこで、同敷地内に給食センターを設け、センターから各入居企業に配送するという方法が考えられる。

「ベ」国内でも同モデルは存在している。「ベ」国北部のフンイエン省にあるタンロン工業団地Ⅱでは、管理棟の食堂から希望する工場へ配送を行うサービスを提供している。またホーチミン市近郊のドンナイ省のロンドック工業団地でも、管理棟裏に社員食堂を設けて管理棟職員の食事を提供すると同時に、団地内、及び近隣の工場へ配送している。同工業団地では、日系資本の入った Galaxy Shidax 社と提携し、入居企業に一括で給食を提供するサービスを行うことで、入居企業の総務部門の負担軽減を図っている。

給食センターの建設、運営の1つの手段として、給食サービスを目的とした SPC を設立する方法がある。本事業においては SPC が給食センターの設計、建設、維持管理から、各社の食事を一括受託して各社に配送する運営までを引き受ける BOO 方式により、SPC としても事業性を成立させる手法が考えられる。給食センターにおける SPC 設立は日本でも用いられており、広く知られた手法である。

ただし、本事業の対象である 20ha、中小企業約 100 社をターゲットとするのでは、規模が小さく、採算性が厳しい。第2バ・ティエン工業団地全体や衛生を保てる 30 分圏内の近隣工業団地等もターゲットとする必要があると考えられる。

(7) 実施体制

本サービスの実施体制は、SPC が提携企業である給食会社と連携し、給食会社が給食センターを建設、所有および維持管理し、給食サービスを入居企業に提供することを想定している。

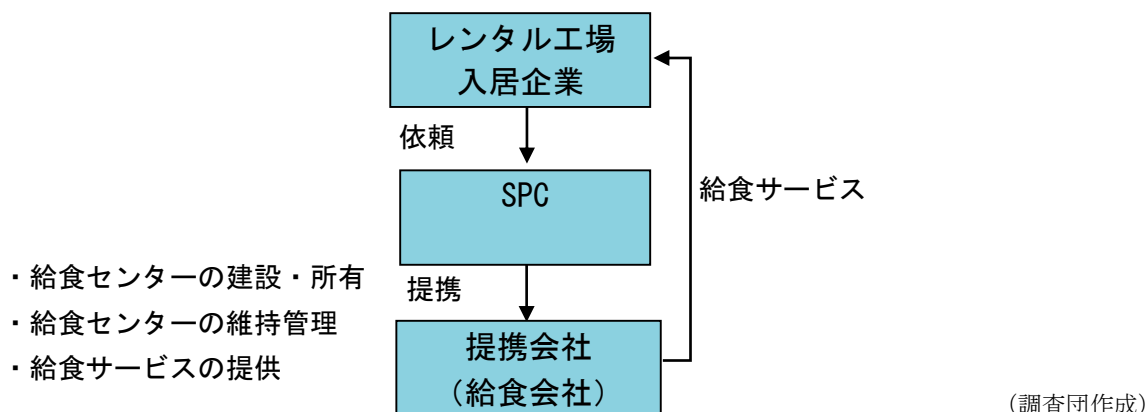


図 9-3 給食サービスの実施体制

(8) 事業の見通し（収益、費用、料金等）

給食サービスを提供した場合の事業の見通しを把握することを目的として、以下のとおり、事業シミュレーションを実施した。

1) サービス提供料金

「ベ」国北部における小規模工場の最高価格である 150 円/食×食数（≒従業員数）と設定した。

2) サービス提供条件

- ・ サービス提供条件は以下のとおりとした。
- ・ 給食センターを建設し、給食センターでつくったものを各社へ配送
- ・ 配送先では、盛り付け・加熱・加工等は無く、配送のみ

3) クックサーブ方式（常温のみ、冷蔵・冷凍は無し）サービス需要および売上

下表のとおり、工場稼働日を一月あたり 26 日、会社数 140 社、一社あたり従業員数 15 人と設定した。これより、給食サービスの月額売上は約 82 万円と試算された。

表 9-5 給食サービスの月額売上

工場稼働日	26 日/月
食単価	150 円
会社数	140 社
従業員/会社	15 人
月額売上	8,190,000 円/月

（調査団作成）

4) 事業収支

これら前提条件に基づき、事業シミュレーションを行った結果、事業収支が大幅な赤字となった。このため、給食サービスの当該条件での事業化は困難であると考えられ、事業実施に向けて何らかの改善策を講じる必要がある。

(9) 実施に向けた課題

1) 配送地域の拡大

本シミュレーションでは、中小企業の一社あたり従業員数 15 人、会社数 140 社、計 2,100 人に給食サービスを提供すると設定した。しかしながら本設定は、給食センター方式を行うには小規模であると考えられる。近隣には第 2 バ・ティエン工業団地や第 1 バ・ティエン工業団地も立地しているため、サービス配送地域を本レンタル工場のみならず、衛生を保てる配送 30 分圏内をターゲットとすることが対策として考えられる。これにより一日あたり提供食数を 12,000 から 14,000 食程度を確保できれば、事業収支の改善が可能となると考えられる。

2) 実施体制の最適化

事業収支が大幅な赤字となったが、償却費、維持管理費を除くと給食会社の収支ラインに乗る。このため、給食センターの建設および設備維持を工業団地管理会社が担い、給食センターの運営を提携会社である給食会社が担うことで、給食サービスの成立が可能となると考えられる。また、一日あたり提供食数が前述の 12,000 から 14,000 食程度に達するまでは、入居企業に対して、現地ローカル企業が給食サービスの提供を行い、SPC が適宜、現地ローカル企業を監督指導することも考えられる。

9.1.4 車輻サービス

(1) 想定される車輻サービス

レンタル工場において提供される車輻サービスは、下表のとおりを想定している。

表 9-6 車輻サービスの想定

サービス名	概要
① 社長等役員向け送迎車	外資企業の駐在役員ほか、「ベ」国資本企業の「ベ」国人役員による利用も考えられる。「ベ」国は貧富の格差が大きく、「ベ」国企業でも車を保有し、運転手を付ける人は多数いる。通勤のほか、子供の送迎やショッピングなど家族や個人使用も想定される。
② 駐在員用送迎車	駐在員は一般社員でも運転手付き車輻での送迎が一般的である。これは、駐在員に運転をさせ、事故を起こした際のリスクを嫌う企業が多いためである。複数名で相乗りする事が多い。①役員向け送迎車と②駐在員用送迎車の区別がなく、現地社長も同じ送迎車で済ます企業も多い。
③ ローカルスタッフ送迎バス	工業団地では、団地内企業での人材の取り合いの側面もあるため、人材の確保が課題となる事も多い。団地から離れた集落まで送迎バスを出す企業もある。本事業がターゲットとする中小企業の場合は、一社で従業員の通勤用の送迎バスを提供することはコスト負担が大きい。団地内の複数社が送迎バスを共有する事で、遠方の優秀な社員も確保することが可能となる。
④ 出張者、視察団向けバス、乗用車	日本の本社からの出張者やお客様の監査などの対応も駐在員の業務で必ず発生する。人数の少ない中小企業では、監査本来の対応などで忙しく、移動手段の確保まで手を回す余裕はないことも多々ある。スポット業務を代行することで進出企業の負担を減らすことが出来る。また一企業だけでは年に数回だが、団地一括で受ける事で、頻度及び車輻の効率性を高めることができ、コストパフォーマンスも高まることから、進出企業にとってもメリットがある。

(調査団作成)

(2) 日越の車輻サービスの違い

下表に日越の車輻サービスの違いを示す。日本と異なり「ベ」国では、車輻サービス企業が車輻を保有するので、進出企業のリスクは低い。

表 9-7 日越の車輛サービスの違い

	「ベ」国	日本
車の所有	依頼企業は所有しない 車の手配から車輛サービス企業へ依頼 ※「ベ」国人富裕層では、依頼企業や個人所有のケースもある	依頼企業所有
事故責任	依頼企業 ※あらかじめ保険に入り、保険で対応。車輛サービス企業は、保険手続きの仲介など ※保険適用以上は、クライアントの自己責任	車輛サービス企業

(調査団作成)

(3) 車輛サービスの価格

(2)のとおり、車輛サービス企業が車輛を保有するケースが大多数で、車輛代や運転手の人件費などを含めて、月額で依頼企業に請求するケースが大半である。月額に含まれる主な費用は、「車輛代」、「燃料代」、「保険代」、「労務費（運転手）」、「管理費」、「車輛サービス企業利益」である。この他に「交通手数料」が別途実費で請求される場合が多い。

下表のとおり、価格は、日系と「ベ」国ローカル企業で2倍弱の差がある。本事業では、サービス提供価格を月額15万円とする。

表 9-8 企業形態の違いによる価格一覧表

企業		月額比較	保険	備考
日系	ロジテムベトナム	約 20.0 万円	同乗者保険 約 2,325 万円/席 その他：対人、対物保険	・ドライバーは全員簡単な英語可 ・保険は「ベ」国で法的に可能な最大を利用
「ベ」国ローカル	Southern Company	約 13.2 万円	同乗者保険 約 81 万円/席	・ドライバーは全員簡単な英語可
個人契約	個人契約ドライバー	約 12.6 万円	同乗者保険 105 万円/席	・英語堪能 ロジテムベトナムで勤務後、独立したドライバーへのヒアリング

(調査団作成)

(4) 「ベ」国での車輛サービス企業

日系で、ハイヤーのチャーター業務（運転手付きレンタカー）のライセンスを持っているのは、ロジテムベトナム社のみである。ロジテムベトナム社の日本での本業は物流事業であるが、「ベ」国では運転手付きレンタカーも大きな柱となっている。言語やマナーなどのトレーニングなどを行い、サービスの高さを武器にローカル企業の倍近い金額でも日系を中心とした外資

系企業で多くのシェアを持っている。ロジテムベトナム社は「ベ」国全土で営業を行っており、第2バ・ティエン工業団地でもサービス可能である。その他は、「ベ」国ローカル企業である。

(5) 「ベ」国での車輛サービスの事業性

運転手教育や語学などを武器にローカル企業の倍近い価格でも外資企業の需要を取り込んでいる日系企業もあるため、第2バ・ティエン工業団地においても、教育に加え、保険などのアフターケアまで高い水準で包括的にサービスを提供できる企業があれば、事業性は見込める。

9.1.5 IT サービス

本調査においては、レンタル工場に入居する日系中小企業（テナント）に対し、インターネット接続等の必要なITサービスを、ワンストップかつ日本語により提供する可能性、サービス内容、実施体制、事業の見通し等を検討した。

(1) 提供サービスの具体的な内容、セールスポイント等

1) 検討対象

- ・ 本調査における検討対象は、レンタル工場の各テナントにおいて、インターネット等を活用するために必要となる基本的な環境（情報システム）に係るITサービスとする。
- ・ 各テナントに特有の情報システムについては検討対象外とする。
- ・ 第2バ・ティエン工業団地では、「ベ」国の通信会社VNPTが光ケーブルの通信回線を敷設している。テナントは、この通信回線が利用可能である。このため、通信会社の選択、外部からレンタル工場までの通信回線の接続については、検討対象外とする。
- ・ ITサービスの検討対象及び情報システムの構成要素は、下図のとおり。

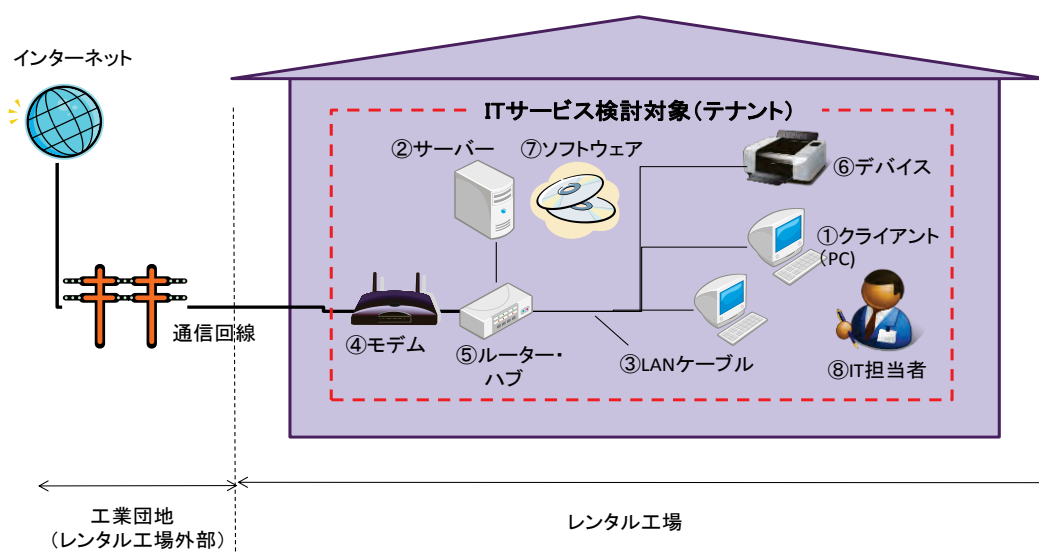


図 9-4 IT サービスの検討対象イメージ

表 9-9 情報システムの構成要素

構成要素	説明
クライアント (PC)	従業員等が業務で使用するコンピューター
サーバー	クライアントに対し、各種の機能やデータを提供するコンピューター
LAN ケーブル	クライアントやサーバー等を接続する通信ケーブル。LAN ケーブルを使用しない無線 LAN による場合もある
モデム	LAN とインターネット回線との間でデータ形式を変化する機器。ADSL では「モデム」、光通信では「メディアコンバータ」を使用する
ルータ・ハブ	LAN をインターネットや他の LAN と接続するための中継機器。ルーターは特に、LAN 内のクライアントやサーバーに固有のプライベート IP アドレスを割り当てる機能を持つ
デバイス	プリンター、複合機などの周辺機器
ソフトウェア	Windows などの基本ソフトや、必要な業務パッケージソフト
IT 担当者	レンタル工場の各入テナントにおける IT を担当するスタッフ

(調査団作成)

2) IT サービスに係るニーズ

レンタル工場のテナントが必要とする IT サービスについてのニーズを把握するために、ヒアリング調査を実施した。ヒアリング調査は、既に「ベ」国に進出している日系企業を対象とし、面談により実施した。確認されたニーズ及びヒアリング結果概要を以下に示す。

表 9-10 IT サービスのニーズ及びヒアリング結果概要

ニーズ	ヒアリング結果概要
IT 運用のサポート	社内の IT システムに対して、工業団地の管理会社からサポートはない。自ら実施している。日本語のできるローカルスタッフが IT 担当をしている。
	IT 担当は、ローカルスタッフによる。日本人は人件費が高いため採用困難。保守の一部をローカル会社にアウトソースしている。
通信回線の速度向上及びトラブル時の迅速復旧	保守の一部をローカルのサービス会社にアウトソースするが、通信が遅く、頻繁にシステムが停止するため不満がある。日系のサービス会社が良い。
	通信状況を改善して欲しい。速度が遅く、ネットワークシステムが頻繁に停止する。また回復に半日以上を要することもあり、業務に支障がある。
社内 LAN 構築のサポート	LAN のケーブル周りは、工場の内装工事に合わせて、日系の内装工事業者に依頼した。

ニーズ	ヒアリング結果概要
ソフトウェアの提供	人事給与管理にソフトウェアを使用している。現在クラウドベースのソフトウェアサービスの提案を受けるが、現状の通信速度では、運用が困難であると考えているため、利用していない。

(調査団作成)

3) IT サービスメニュー・内容

上述の「IT サービスのニーズ」に対応する IT サービスメニューと内容を以下に示す。同 IT サービスメニューは、ハノイ近郊で IT サービス提供の実績があり、日本語による対応が可能な IT ベンダーへのヒアリングにより作成した。

表 9-11 IT サービスメニュー・内容及び対応するニーズ

サービスメニュー	内容	対応するニーズ
(a)IT コンサルティングサービス	・電話・メール相談受付 ・インターネット/電話回線の申請代行 ・ドメイン名登録代行・管理 等	IT 運用のサポート
(b)IT 運用保守サービス	・IT スタッフによる運用保守サポート (レンタル工場内に IT スタッフを常駐)	
(c)ネットワーク品質管理サービス	・レンタル工場内を高速光ファイバーで接続	通信回線の速度向上及びトラブル時の迅速復旧
(d)IT 環境構築サービス	・工場内 LAN 構築、電話網構築 (PC、サーバー、ルーター等ネットワーク機器、複合機、FAX 他) ・電話/テレビ会議システム ・セキュリティシステム構築 等	社内 LAN 構築のサポート
(e)IT 機器レンタルサービス	・(d)において IT 機器を販売ではなく、レンタルで提供	
(f)ソフトウェア販売・クラウドサービス	ソフトウェアの販売、またはクラウドベースで以下のサービスを提供 ・グループウェア ・会計、人事給与システム ・サーバーホスティング 等	ソフトウェアの提供

(調査団作成)

(2) 外国投資に関する情報通信関連法

IT サービスの実施に関連する法律文書は以下のとおりである。

- ・ 情報通信法、67/2006/QH1 号、2006 年 6 月 29 日
- ・ 電子取引法、52/2005/QH11 号、2005 年 11 月 29 日
- ・ ハイテク法、21/2008/QH12 号、2008 年 11 月 13 日
- ・ 投資法、59/2005/QH11 号、2005 年 11 月 29 日

- 付加価値税法、13/2008/QH1 号, 2008 年 6 月 3 日
- 法人税法、32/2013/QH13 号, 2013 年 6 月 19 日
- 優先発展のハイテク項目及び発展推薦のハイテク製品リストに関する、2010 年 7 月 19 日首相発行の 49/2010/QĐ-TTg 決定書
- 2020 年向け 2010 年まで北部の重要地域での情報通信及びコミュニケーション発展企画を承認した 2007 年 6 月 15 日発行の 15/2007/QĐ-BBCVT 決定書
- 2030 年向け 2010 年までヴィン・フック省の情報通信企画
- 情報通信集中工業団地について規定する、2013 年 11 月 8 日政府発行の 54/2013/NĐ-CP 議定書

なお、本調査で検討する IT サービスについて、以下の点を除き、外国投資に関する特段の規制は確認できなかった。

- 「ソフトウェア販売・クラウドサービス」、「IT 機器レンタルサービス」については、取扱い販売品目ごとに監督官庁の許可が必要となり、取得に時間を要する。
- 「ソフトウェア販売・クラウドサービス」のクラウドサービスについては、規制の対象になる可能性がある。

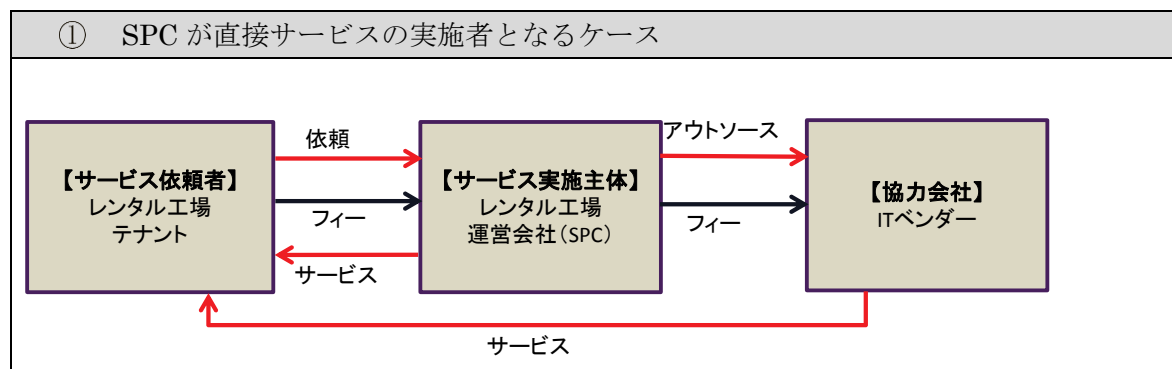
(3) 実施体制

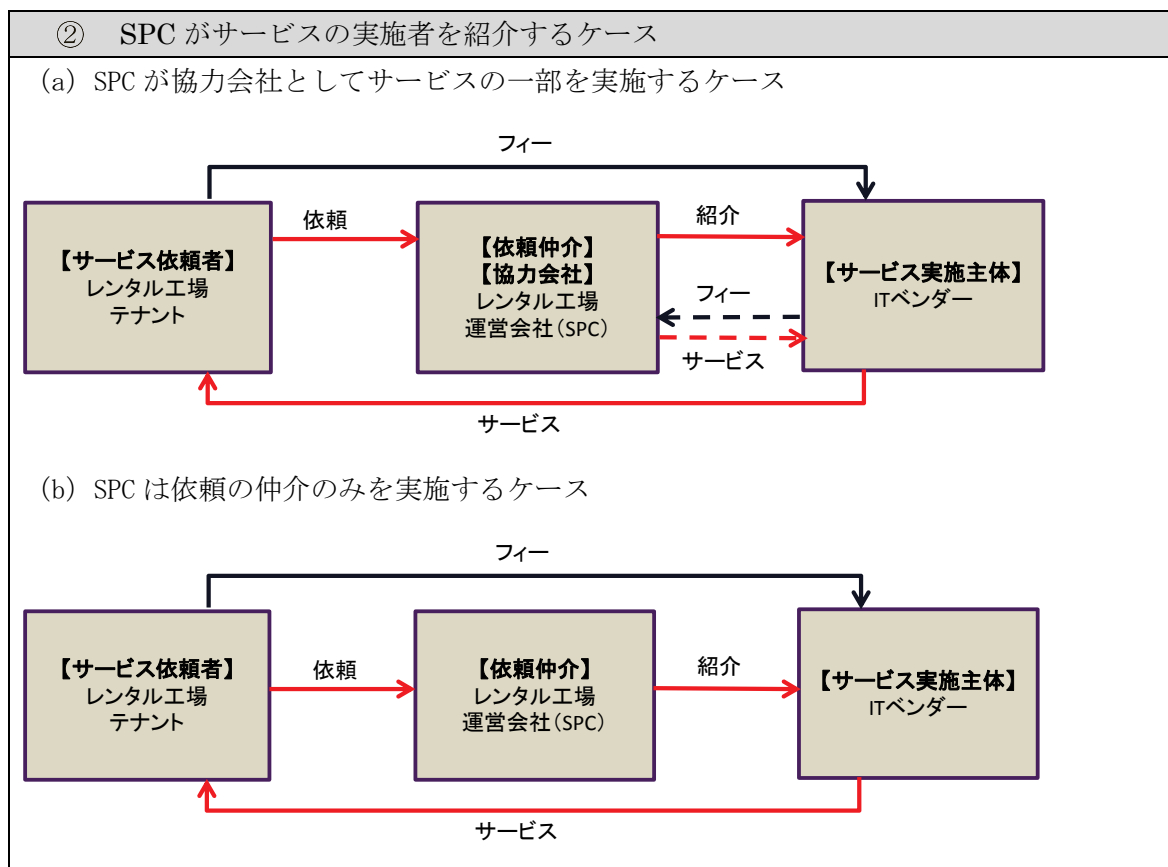
1) 想定されるケース

本サービスの実施体制については、SPC が直接サービスの実施者となるケースと、SPC がサービスの実施者を紹介するケースの 2 つが考えられる。后者は、SPC が協力会社としてサービスの一部を実施するケースと依頼の仲介のみを実施するケースの 2 つが考えられる。以下に各ケースについて図示する。

なお、本実施体制検討の前提は以下のとおりである。

- 本サービスの利用機会が必ずレンタル工場のテナントに提供されること。
- 本サービスを実施するにあたり、SPC は必要な事業ライセンスを取得可能であること。
- SPC 構成予定企業は、第 2 バ・ティエン工業団地において本サービスを実施可能な企業を含まない。したがって、特に事業の初期段階においては、IT ベンダー等のサービス実施可能な会社の協力が必要であること。





(調査団作成)

図 9-5 IT サービスの実施体制

2) 考察

本調査の類似事例調査において、調査対象の工業団地運営会社あるいはレンタル工場運営会社は、IT サービスを実施していない、あるいは実施しているとしても「②-(b) SPC は依頼の仲介のみを実施するケース」に類似するものであった。例外として絆レンタル工場の事例が確認されたが、同運営会社の IT 専門の社員がインターネットや電話回線の接続サービスを実施しているというものであった。「①SPC が直接サービスの実施者となるケース」が確認できない理由は概ね以下のとおりである。

- ・ テナントからのサービス収入のみでは事業採算がとれない
- ・ 他の IT サービスの事業者との価格競争に勝てない
- ・ IT サービス事業者を入居企業として迎え入れた方が良い

本事業における SPC 構成予定企業は、第 2 バ・ティエン工業団地で本 IT サービスを実施可能な企業を含まない。したがって、類似事例調査で確認されたように「①SPC が直接サービスの実施者となるケース」によりサービスを実施するのは、事業採算の観点で現実的ではない。

一方で、本調査における IT ベンダーへのヒアリングにおいて、実施体制についてのニーズとして、以下のコメントを確認した。

- ・ テナントとの打合せに立ち会って欲しい。
- ・ サービスフィーの回収は煩雑な業務であるため、回収を SPC に依頼したい。
- ・ IT サービスのうち、全てのテナントに共通するなど、基本的なサービスについてのフィーは、SPC が管理費等の名目でまとめて回収する方が良い。

このように IT ベンダーがサービス提供をする際に、SPC に対し一定の役割を期待していることが確認された。このような役割を SPC が果たし、IT ベンダーに便益を及ぼすことにより、SPC の収入機会となるだけではなく、よりテナントのニーズに即した IT サービスの提供が可能となると考えられる。IT ベンダーのニーズへの対応した実施体制が求められる。

したがって、本事業における実施体制については、「②SPC がサービスの実施者を紹介するケース」のうち「(a)SPC が協力会社としてサービスの一部を実施するケース」が、基本的に最も適していると考えられる。

(4) 実施規模、段階計画（スタート時の規模等）

1) スタート時の需要の想定

民間事業者がサービス事業を実施するためには、一定の需要が前提となる。本サービスにおいては、一定のテナント数やテナントの規模が前提となるサービスメニューがある。一方で、テナントが入居するレンタル工場の区画整備計画は、表 11-4 段階整備計画が示す通りである。これを参考にテナント数を以下のように想定する。

ただし、竣工と同時に整備区画の約 90%（小数点以下は四捨五入）にテナントが入居し、一旦入居したテナントは事業期間中継続して入居するものとした。またテナントの規模は、1 社あたり従業員 15 名、業種は自動車・四輪・電子の部品製造を想定した。

表 9-12 テナント数の想定

単位：件

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
新規	13	7	10	10	10	10	20	20	20	20
累積	13	20	30	40	50	60	80	100	120	140

(調査団作成)

テナント数は、事業スタート時点から複数年をかけて段階的に増加すると想定されている。スタート時の需要は、2017 年度に入居が想定されるテナント 13 件、次年度の新規 7 件追加に程度に留まる。

2) スタート時の規模等

1)の結果を前提に、スタート時における本 IT サービス実施の可否について、現地 IT ベンダーへのヒアリングを実施した。基本的に全てのサービスについて、スタート時よりテナントに提供可能であることが確認できた。ただし、一部のサービスメニューの実施については、レンタル工場運営会社である SPC の協力が必要となる可能性がある。以下は IT ベンダーのコメントである。

- ・ IT サービスメニューのうち、「IT 運用保守サービス」、「ネットワーク品質管理サービス」については、第2バ・ティエン工業団地でサービスを実施するために一定の初期投資・固定費が必要となる。スタート時は赤字である。
 - ・ ある IT ベンダーによれば、「IT 運用保守サービス」については 20 テナント、「ネットワーク品質管理サービス」については 50 テナントが概ね採算ラインとなる。
 - ・ IT ベンダーとしては、スタート時よりテナントに対しサービスを提供することにメリットがある。したがって、基本的に、赤字であってもサービス提供に必要な初期投資・固定費を負担する経営判断をする。
 - ・ 当該赤字が IT ベンダーにとって過度な負担となる場合には、SPC の協力が必要となる。例えば、以下の内容である。
 - IT スタッフ常駐のスペースについて、SPC が IT ベンダーに無償で提供する
 - テナントに共通の IT サービスについては、SPC とテナントの基本契約に含む
- 本事業においては、以下の理由により、スタート時より本サービスの全てをテナントに提供できると考える。
- ・ 基本的に、IT ベンダーはスタート時より全てのサービスをテナントに提供可能であることが確認できたこと。
 - ・ スタート時の需要不足についても、SPC の協力により、緩和可能な見通しがあること。
- SPC の協力内容については、今後、必要性や事業の具体化に応じて検討する。
- なお、SPC の協力は以下の点からも重要と考える。
- ・ テナントが本業のみに集中できるように、サービスはスタート時点から提供されること。
 - ・ SPC として、スタート時点での各種サービスの充実が、テナント誘致上、競合との差別化のために必要であること。
 - ・

(5) 事業の見通し（収益、費用、料金等）

サービスを実施した場合の、SPC における収益・費用の見通しを把握することを目的して、以下のとおり、本 IT サービスの事業シミュレーションを実施した。

1) 前提

① サービス料金

IT ベンダーへのヒアリングにより設定した。

② サービス利用想定

テナント 1 社当たりのサービス利用は、IT ベンダーへのヒアリングにより想定した。利用率は、全テナントのうち、実際にサービスを利用するテナントの割合である。なお、テナントの規模は、1 社あたり従業員 15 名、業種は自動車・四輪・電子の部品製造を想定した。

③ サービスの実施体制

・ サービス実施体制は、「(3)実施体制」で検討した「②-(a)」による。

- ・SPC が協力会社として実施するサービスの対価は、テナントによる IT サービス利用金額の 10%と想定。
- ・SPC がサービスを実施するために、IT サービス専属の要員を必要としないものとする。

④ サービス需要

レンタル工場のテナント数は、表 9-13 のとおりとする。運営時のサービスについての需要は、テナントが入居した翌年から発生するものとした。

表 9-13 IT サービス需要の想定（事業シミュレーション用）

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
初期導入時	13	7	10	10	10	10	20	20	20	20
運営時	0	13	20	30	40	50	60	80	100	120

(調査団作成)

2) 事業の見通し

- ・上記前提に基づき、SPC の収入を試算した。
- ・SPC の費用については、IT サービス専属要員を必要としないため、レンタル工場共通経費で対応することとし、考慮しない。

(6) 実施に向けた課題、その他等

1) 本サービスメニュー陳腐化への対応

本サービスメニューについては、現在のテナントのニーズ及び提供可能サービスを前提にしている。実際のサービス開始予定まで 2 年以上ある。IT 技術の変化は非常に速いため、それに伴い求められるニーズ・提供可能なサービスについて、変化する可能性がある。実施段階においても、改めてサービスメニューの内容を精査し、最適なサービスを検討する必要がある。

2) IT サービスの実施体制の最適化

(3)の実施体制で検討したとおり、「②SPC がサービスの実施者を紹介するケース」のうち「(a)SPC が協力会社としてサービスの一部を実施するケース」が、基本的に最も適していると考えられる。一方で、IT ベンダーの協力要請に応じ、一部サービスメニューについては、「①SPC が直接サービスの実施者となるケース」の実施体制により、サービス提供することも想定される。例えば、サービスフィーを SPC が管理費等の名目でテナントより一括徴収するようなケースである。必要に応じ、サービスメニューごとに最適な実施体制を設定するなど、実施体制の最適化が必要となる。

3) スタート時における IT ベンダーへの協力内容検討

基本的に、IT サービスの提供に必要な初期投資・固定費については、IT ベンダーが負担する。一方で、IT ベンダーにとって過度な負担となる場合には、負担を緩和させる SPC の協力が必要となる。レンタル工場の事業計画が詳細化された段階で、IT サービス実施に必

要となる初期投資・固定費を明確化し、SPC による協力の必要性の有無、必要な場合の協力内容について検討が必要である。

9.1.6 物流サービス

(1) 想定される物流サービス

下表に、想定される物流サービスを示す。概算価格は、作業範囲、物量により異なる。

表 9-14 想定される物流サービス

名称	概要	主なサービス内容
① 工場用設備・機械・備品輸送サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・製作、生産等で使用する設備・機械・備品の輸出入可否、法令に関する事前相談・確認を行う。 ・日本国内外からの解体・梱包・通関・海上/航空輸送・「ベ」国側輸入通関・配送・据付を一貫して手配する。 ・全て日本語で対応する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・輸出入可否、法令等に関する事前相談・確認 ・設備解体・輸出梱包・船積み/航空輸送までの FOB (Free on Board) 業務 ・海上・航空輸送 ・「ベ」国輸入手続き・配送 ・工場における開梱・組立・レベル出し・設置
② 資材調達輸送サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・トライアル用の資材から、量産用の資材調達まで、日本、世界各地、及び「ベ」国内からの資材調達輸送を一貫サポートする。 ・「ベ」国外からの資材について、海外ベンダー等との出荷確認、海上・航空輸送、輸入通関、保管、配送まで対応する。また「ベ」国内ベンダーからの引き取り、配送も対応する。 ・全て日本語での対応とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「ベ」国外ベンダーとの出荷確認、引取り ・「ベ」国輸入手続き・配送 ・「ベ」国内ベンダーから引取・配送
③ 製品輸送サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・「ベ」国内外の客先への製品の一贯配送を行う。 ・「ベ」国内客先への納入は、トラック輸送、更にはサプライヤーを取り纏めミル克蘭輸送も検討する。 ・日本を含めた「ベ」国外の客先に対しては、工場出荷から客先ドアまで海上・航空、及び陸上輸送にてサービスを提供する。 ・ハノイ・ハイフォン⇄華南(中越陸送)、ハノイ・ハイフォン⇄バンコク(東西回廊)の陸送等のサービスも確立されておりサービス提供が可能と想定している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・輸出業務 ・海上・航空一貫輸送 ・製品国内配送
④ 保管サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・レンタル工場に必要な備品、資材、製品等を一時保管する倉庫を設営する。 ・内貨の一般倉庫、非居住者在庫の保税倉庫へそれぞれ対応する。 ・初期の段階においては、レンタル工場の規模、入居企業数を勘案し、既存の外部倉庫でのオペレーションを想定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・非居住者在庫保管 ・一般倉庫保管 ・ストックオペレーション (VMI も検討)

名称	概要	主なサービス内容
⑤ 駐在員の個人引越しサービス	・駐在員の個人引越しについて、日本の自宅から、「ベ」国の社宅まで Door to Door で一貫サービスを提供する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐在員ご自宅での一時梱包、引取り ・ 輸出梱包、輸出 ・ 海上・航空輸送 ・ 「ベ」国側で通関手続き準備 ・ 「ベ」国での輸入通関 ・ 「ベ」国社宅への配送

(調査団作成)

(2) 想定される輸送モード、ルート、及び参考価格

想定される輸送モードについて、下表に示す。

表 9-15 想定される輸送モード等

サービスモード	内容	参考価格
a) 海上輸送	海上コンテナベース ・ 日本主要港～「ベ」国ハイフォン港 (東京/横浜/名古屋/大阪/神戸/門司/博多 Weekly サービス、航海日数 8～15 日程度) ・ ハイフォン港港費用 ・ 輸入、輸出通関費用 ・ コンテナ輸送費用 (ハイフォン港～第2バ・ティエン)	20'GP / 40'GP / 40'HC (単位 USD) ・ 400～600 / 750～900 / 750～900 *サーチャージ含む (日本港費用概算 ¥35,000.-/50,000.-/50,000.-) ・ 180～300/250～350/250～350 (+VAT10%) ・ 100～250/110～260/110～260 (+VAT10%) ・ 280～300/320～350/320～350 (+VAT10%)
b) 保管	一般倉庫ベース ・ 入出庫料 ・ 保管料	FT(単位 USD) 4.00～4.50 (Minimum 8.00～9.00) 0.20～0.30 / day (共に+VAT10%適用)
c) 航空輸送	成田・関空～ハノイ航空運賃 (*直行便ベース 毎日就航) ・ ミニマム (運賃額) ・ 45kgs～1,000kgs ・ Air Waybill 費用	航空運賃 / 燃料サーチャージ (単位 円) ・ 12,000.-(1 件) / 75～99.-(kg 当り) ・ 250～200.(kg 当り)- / 75～99.-(kg 当り) ・ 300.-(1 件)
d) 陸上輸送	箱式トラックベース ・ 第2バ・ティエン～ハイフォン港	各 1.5/3.5/5.0/15.0Ton Box truck (単位 USD) ・ 85～100/110～130/135～160/250～300 (共に+VAT10%適用)

*上記価格は、現行レート、及び現行の為替レートを基に算出しており、あくまでも目安の参考輸送費用価格。従って、積み時期、為替、公的費用等の変更、及び具体的な作業内容、取扱い数量、物量により変動可能性あり。

*GP (General Purpose Container) : 箱型のコンテナ、高さ 8'6"

*HC (High Cube Container) : 箱型のコンテナ、高さ 9'6"

*FT (Freight Ton) : 容積 1 立法メートル、或いは重量 1 トンのどちらか大きい方

(調査団作成)

(3) 実施体制

物流サービスは、業務に許認可が必要となり、かつ専門性が高い業務であるため、SPC は入居企業からの相談、サポート依頼に基づき、物流プロバイダーへ紹介し、実作業の実施主体とさせるものとし、SPC は物理的輸送ダメージ等のリスクを負わないものとする。

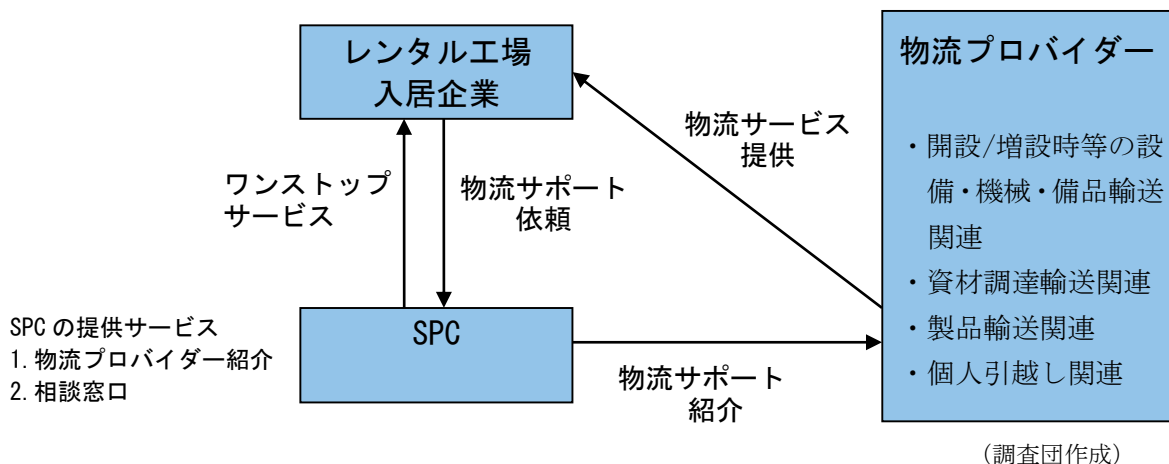


図 9-6 物流サービスの実施体制

(4) 実施規模、段階計画

第1期から、テナントの個別ニーズに合わせてサービスを提供する。ただし、保管倉庫設置については物量によるため、第3期整備後を目標に提供を検討する。これらはすべて、実勢に合わせて柔軟に協議・検討を行うものとする。

(5) 事業の見通し

当該事業のワンストップサービスの一貫として提供するサービスであるが、「ベ」国において物流業は依然規制がある業種であるため、原則 SPC 外から有料でのサービス提供となる。

(6) 実施に向けた課題等

1) メリット

- ・ 物流プロバイダーの世界ネットワークを活用し、あらゆるニーズ対応が可能(入居企業)
- ・ 少量の物流にも対応可能 (入居企業)
- ・ 物流プロバイダーに業務を移管することで、SPC が専門スタッフを配置する必要がなく、コスト軽減に寄与する (SPC)
- ・ 物理的ダメージ、事故の多い業務であるが、そのリスクを回避することができる (SPC)
- ・ 物流施設(倉庫等)の追加投資が不要 (SPC)

2) デメリット

- ・ 一部規制業種となっているため、元請ができず SPC に利益をもたらすことが難しい (SPC)

9.1.7 保険サービス

(1) 現地保険市場

1) 保険に係る規制

「ベ」国におけるリスクは、同国で認可を受けた保険会社に付保することと2007年3月27日付け Decree No 45/2007/ND-CP 第3条法により定められており、海外の保険会社に直接付保することは出来ない。これを受け日系保険会社は「ベ」国保険会社への出資などで現地での引受体制を構築している。

2) 損害保険会社

「ベ」国における損害保険会社は29社あり、日系は東京海上、三井住友海上、損害保険ジャパンが現地で引受体制を構築している。国営であった Bao Viet 社が最大の規模を誇るが、昨今 Petrovietnam 社のグループ企業である PVI 社の成長が著しい。3位の Bao Minh 社と併せて市場の54%を占める。上位5社で70%、上位10社で82%の市場占有率である。

3) 損害保険料規模

2012年の「ベ」国損害保険会社の元受損害保険料総額は898.72百万USD、総資産は355,460億VNDである。規模は小さいが、本件引受は可能な資本集積があると考えられる。

4) 保険販売チャネル

現地民間案件は代理店販売であるが、海外資本の契約取り扱いはほとんどが保険ブローカーである。

5) 保険約款

保険約款は海外再保険への出再を容易にするため国際的に使用されている約款と大きな差異はない。保険ブローカーが起草する約款も使用されている。英文約款も認められている。

6) 料率

火災保険は金融省により料率が設定されている。中小企業1社毎の契約ではこれが適用され、条件・料率の柔軟性はない。

7) 保険料税

一部種目を除く保険料には消費税が課され、被保険者に税負担の義務がある。強制火災保険については防火費用として別途税負担がある。

(2) 団体保険の活用

中小企業で想定される進出の規模は1社毎では大きくなく、その資産や人員は少ないものと想定される。現地での保険事情の情報もなく保険会社の選定も困難である。1社毎に個別に保険調達を検討した場合、これを引受ける保険会社に前向きなインセンティブはなく、中小企業にとって限定的な保険条件・割高な保険料になるか、場合によっては引受を拒絶される恐れもある。現地におけるリスクに対する情報を得ることも難しい。

このため、レンタル工場に入居する中小企業を取りまとめ、包括的に取り扱う団体保険の手法を取り入れる。この結果、保険会社は規模の利益を出すことが可能となり、中小企業1社では難しい安定的な保険の供給を確保し、中小企業も保険条件と保険料の改善交渉に繋げることが可能と考えられる。

工業団地運営会社を契約者とした **Master Policy** の下、顧客中小企業毎に証券を発行する形を想定する。始期日を統一する。本調査において、ショッピングモールでの入居企業の包括保険等で実際に団体保険が適用されている事例があることを確認した。この事例においては個別の標準契約に比し、条件の改善や柔軟な料率の適用が行われている。

(3) 必要になると考えられる保険

表 9-16 必要になると考えられる保険

種類	内容	備考
海上	原料・製品の輸出入・国内輸送	
火災	工場所在の機械・設備の火災等	団体保険検討対象
動総	工場所在の機械・設備の火災等	
自動車	所有自動車の自動車保険	
傷害	駐在員・従業員の就業中の傷害	
賠償	第三者の身体傷害・財物損壊の賠償責任	団体保険検討対象
労災	現地法制による労災	団体保険検討対象

(調査団作成)

(4) 現地日系保険会社

想定される中小企業が日系企業であることから、顧客の安心感、事故時の日本語での保険金交渉の可否、日本語サービスの期待を勘案し、起用する保険会社は、まずは日系の保険会社を検討する。下表に、現地の日系保険会社を示す。

表 9-17 現地日系保険会社

日本本社	現地保険会社名	アドレス
損保ジャパン	United Insurance Company of Vietnam	11th Floor, Hanoi Tung Shing Square, Unit 1102, 2 Ngo Quyen Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
東京海上	Bao Viet Tokio Marine Insurance Company Limited	Room 601, 6th Floor, Sun Red River Building, No23 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
三井住友海上	MSIG Insurance (Vietnam) Company Limited	11th Floor, Sun City Building, 13 Hai Ba Trung, Hoan Kiem District, Hanoi Vietnam

(調査団作成)

(5) 実施体制

保険サービスは、業務に許認可が必要となり、かつ専門性が高い業務であるため、SPC は入居企業からの相談、サポート依頼に基づき、保険ブローカーに照会し、保険ブローカーを介して現地日系保険会社3社より引受体制を得る。

なお、現地日系保険会社からは、いずれも概ね前向きに引受けの検討が可能であるとの見解を得ている。また、保険会社間の不要な競争による個別引き抜きの結果、団体制度が崩壊することを避けるべく3社の共同引受を導入する手法が有効であると考えられる。

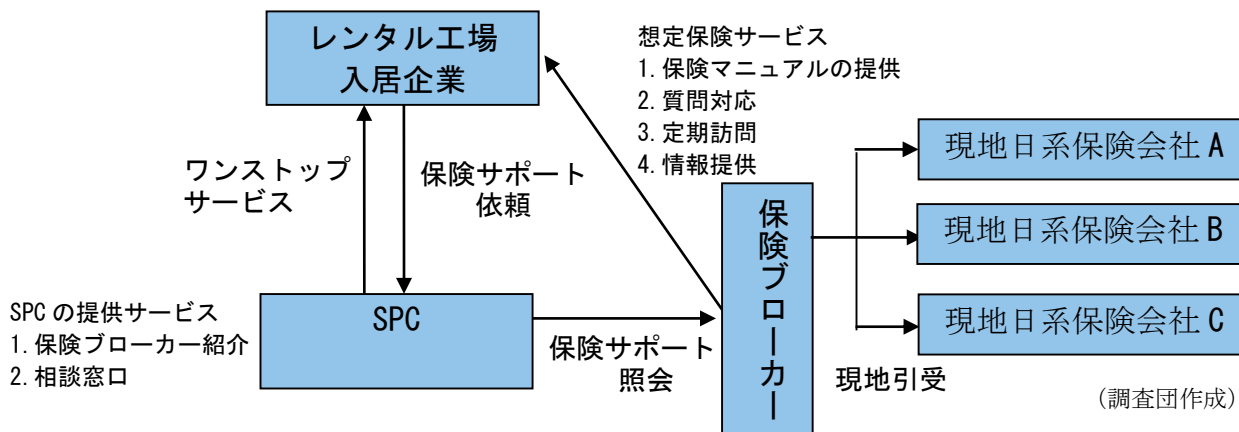


図 9-7 保険サービスの実施体制

(6) 想定される保険サービス

団体保険とすることで、中小企業1社毎では得られない手厚いサービスを提供する。

1) 保険マニュアルの提供

保険の概要、想定される事故時の対応手法、事故発生時の連絡方法等をまとめたマニュアルを保険ブローカーが作成し提供する。

2) 質問対応

入居企業からの個別の質問については工業団地運営会社を通じ、保険ブローカーが回答する。

3) 定期訪問

定期的に保険ブローカーの担当者、引受元の現地日系保険会社が入居企業を訪問し、ニーズ・サービス状況の確認を行う。

4) 情報提供

引受元の現地日系保険会社および保険ブローカーが有する現地リスク関係の情報を提供する。

(7) 実施規模、段階計画

第1期の具体的な入居見込みを踏まえ、団体保険構築を進める。5社程度までは個別対応となる。5社集まった段階で団体保険を組成する。

(8) 事業の見通し・実施に向けた課題等

SPC が保険ブローカーとして本サービスを直接提供する場合、入居企業から得られる手数料が小さく、保険のプロフェッショナル人材を雇用するだけの採算性が得られないと考えられる。また、許認可の関係からも、先述したとおり、SPC 外からの有料での保険サービスの提供を基本としている。

今後は、団体保険を構築可能な規模の入居企業数が得られるかどうか、事業成功のための課題である。

9.1.8 物流金融

(1) 想定している提供サービス概要と狙い

- 下図を標準的仕組みとする販売代行スキーム（輸出代行商社型¹⁷）を想定し、今後「ベ」国に進出する日系中小企業本社宛に提案し、日越間貿易に際して運転資金の調達をサポートする。
- 契約形態は、新規及び既存工業団地入居サプライヤー（現地法人）、当該日系中小企業本社、及び販売代行会社との三者契約となる。
- 審査後に商流型金融を提供する。
- 本サービスにより「ベ」国等の現地法人は 180 日を目途に、本社宛支払い猶予が可能となる。

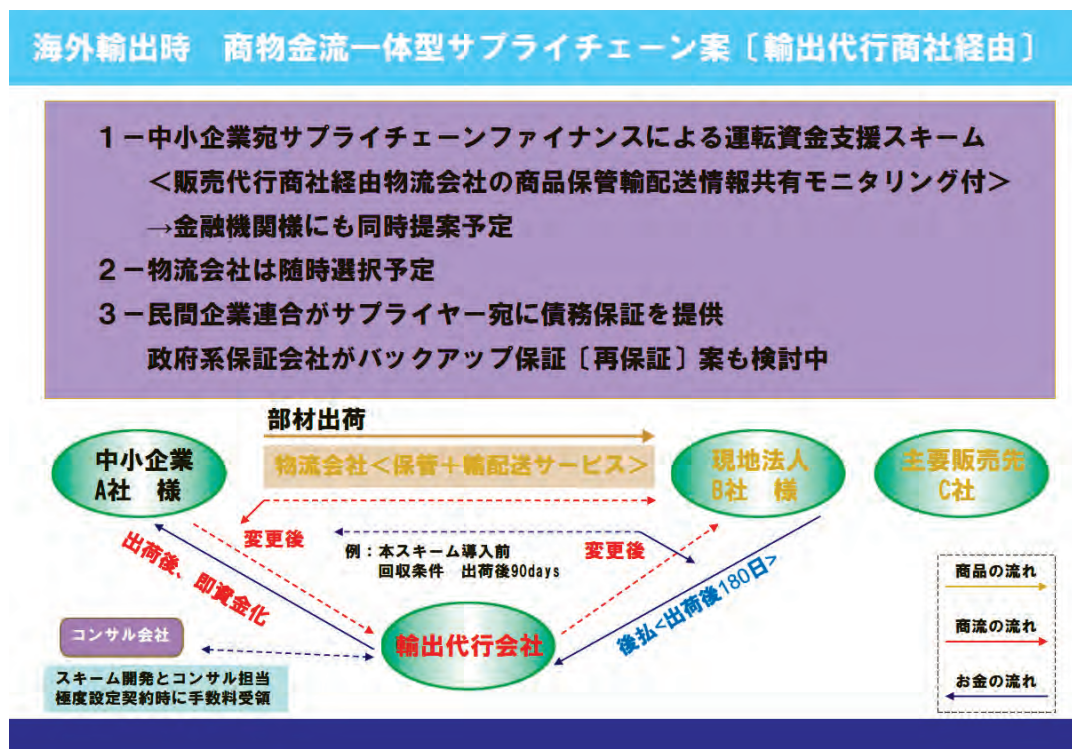


図 9-8 海外輸出時商物金融一体型サプライチェーンのスキーム案

¹⁷ 欧米型金融スキームながら近時、日本でも活用が徐々に増えている方策。

(2) 調査目的

海外進出戦略を進める中小企業の多岐に渡る資金ニーズに柔軟に対応できるよう、「ベ」国では初めての試みとなる上記「輸出代行商社スキーム」の有効性を調査し、源泉税等が回避できるか確認する。

1) 調査方法

上記スキーム図を基に大手邦銀 2 行のハノイ支店及び大手物流会社 2 社を往訪し、ヒアリングを実施した。

2) 実務上の可能性・問題点の確認

- ・ 「ベ」国では、まだ実例はないが潜在ニーズは十分考えられ、興味有りとの前向きな反応を得た。
- ・ 上記大手邦銀 2 行が法人顧客宛に提供中の国内売掛債権買い取りサービスと代金回収サービスを連動させるアイデアも検討打診したが、両行とも自行の顧客優先方針であり保守的な姿勢の印象であった。
- ・ 「ベ」国現地法人が上記物流会社から輸入通関時点で通常の輸入手続きとは別のコスト負担が発生するか、貿易実務の問題点の有無を確認した結果、追加コストは発生しないことは確認した。

3) 関連法規（課税対象法律・省令(Circular 等)）の確認

- ・ ファクタリング規制について確認した結果、提案スキームに関しては法令上の問題はなく、関連の売掛債権の買い取りも法令上は可能であることを確認した。
- ・ 現地通貨と JPY または USD との先物予約可否を確認した結果、現実には為替市場規模が未だ小規模で相対通貨とのマッチング次第となり支障が多いことを確認した。

(3) 考察

- ・ 中小企業本社が「ベ」国等現地法人向けに VMI 出荷時輸出代行商社を利用して、部材等出荷後に資金を受け取り可能な日本側での本スキームは「ベ」国向けでも有効であり、旧来型の銀行等金融機関が中小企業本社の信用力の範囲内で融資支援する標準的金融方法を十分補完できる。
- ・ ただし、「ベ」国現地法人が輸入通関後、外国契約者税（源泉税）の対象となる懸念がある。2～5%の追加発生するみなし税を予め考慮しておく必要があると考えられる。

表 9-18 物品販売に付 外国契約者税 課税対象取引とみなし税

業種	みなし VAT	みなし CIT
物品販売に付随するサービス (On the spot輸出入取引/DDP、DAT、DAP条件含む)	-	1%
一般サービス (リース含む)	5%	5%
石油採掘サービス	7%	5%
レストラン、ホテル、カジノ管理サービス	5%	10%
航空機 (エンジン、部品含む) 及び船舶のリース	-	2%
建設・据付 (資材・機械設備の供給を伴う)	3%	2%
建設・据付 (資材・機械設備の供給を伴わない)	5%	2%
その他の製造・運輸サービス	3%	2%
再保険・証券譲渡	-	0.1%
金融派生商品	-	2%
利子	-	5%
ロイヤリティ	-	10%

(出典 : Circular 60/2012/TT-BTC 及び JETRO web site)

9.2 日系中小企業のタイアップ先候補となる現地企業状況

9.2.1 ビジネスマッチングに関する現況の把握

JETRO 調査によると、進出日系企業の経営上の課題として「現地調達難の難しさ」があり、サプライヤーの発掘が事業成功の成否を握るといっても過言ではないと指摘している。

このため、タイアップ先候補となる現地企業状況（ビジネスマッチング）について、ヒアリング調査及び文献調査により現況を把握するとともに、本レンタル工場での対応策について整理した。下表に、ビジネスマッチングに関するヒアリング調査の結果を示す。

表 9-19 ビジネスマッチングに関するヒアリング調査の結果

ヒアリング先	ヒアリング結果
JETRO	・実際に企業等を訪問してタイアップ先候補情報を収集し公表している。情報の確度は高いと感じている。
JICA 専門家	・企業マッチングはミッションの一つではあるが、主たるミッションは別である。 ・外国投資庁では、デスクを設置し、日本語での対応をしている。
現地で操業している中小企業	・日本で既に構築、もしくは進出環境調査でタイアップ先を決めるパターンが多い。 ・販路については当初は見込みがあるが、数年後まで約束されていることはなく、新規の顧客を開拓する必要を感じる。
現地コンサルタント	・ニーズが企業ごとに異なることから、個別の対応が必要である。 ・コンサルタントのネットワークで材料・資材調達先及び販路を調査、発掘する。

(調査団作成)

9.2.2 ビジネスマッチングに関する分析

(1) 「ベ」国進出に際する材料・資材調達の視点

これまでの実績について中小企業へのヒアリング結果及び文献調査結果を鑑みると、中小企業の「ベ」国に進出に際して、材料・資材等の調達は下記の2パターンがある。

- ① 進出検討時点で調達先が決定している。
- ② 進出に合わせて調達先を検討する。

①進出検討時点で既に、原材料・資材等の調達先について決定している例は多くみられた。具体的には原材料、半製品等を日本から輸入し、完成品を日本へ輸出するパターンが多い。

一方、②進出に合わせて材料・資材等の調達先を検討する企業もあり、これらの企業にとっては、調達先の選定が進出先の決定要因の一つになっている。

(2) 「ベ」国進出後の販路開拓の視点

進出当初は、製品は日本の本社または販売先に輸出、または、「ベ」国内の日系企業の取引先へ販売するケースが多い。しかしながら、既存の取引先が長期的取引をコミットしてくれることはほとんどなく、事業拡大やリスクヘッジの観点からも、「ベ」国進出後の販路開拓に関するニーズが強い。

9.2.3 本レンタル工場での対応

先述のとおり、「ベ」国進出に際する材料・資材調達の視点及び「ベ」国進出後の販路開拓の視点より、ビジネスマッチングについては、一定のニーズがあると考えられる。このため、SPCは、直営または提携先（コンサルタント等）を通して、中小企業向けに材料・資材の調達先の選定支援サービス（ビジネスマッチングサービス）を有料で提供する。

当該サービスの提供価格帯は調査内容について大きく異なるが、10万円程度からとすることを検討している。

9.3 マーケティング・販促策の検討

本事業の実施にあたり、レンタル工場の稼働率を上げ、収入を継続・安定的に確保することが最重要課題となる。このため、第6章において示したとおり、現在、協議・調整を進めている下表の機関等と連携し、中小企業の「ベ」国進出支援および本レンタル工場への誘致活動を実施する。

表 9-20 他機関等との連携（案）（再掲）

連携先と連携内容	具体の連携先候補
(1) 自治体の中小企業進出支援策との連携	A 自治体 B 自治体 C 自治体 D 自治体
(2) 金融機関との顧客開拓の連携	A 金融機関 B 金融機関 C 金融機関 D 金融機関 E 金融機関 F 金融機関 G 金融機関 H 金融機関 I 金融機関 J 金融機関
(3) 大手企業・商社等の中小関連企業海外進出支援との連携	A 社 B 社 C 社 商社等
(4) 「ベ」国レンタル工場ビジネス実施企業との企業誘致、レンタル工場運営ノウハウの共有等	E 社
(5) 現地政府、現地パートナー企業とのセミナー開催による顧客開拓との連携	ヴィン・フック省 Vina CPK

（調査団作成）

9.4 邦人職員向けのニーズ充足策の検討

現地に進出する日系中小企業について、各企業がそれほど多くの駐在員を日本から派遣することにはならないであろうが、それであるが故に彼らの現地での「住」の手当では、企業、駐在員双方にとって煩雑で手間となると想定でき、大きなニーズがあると考えられる。

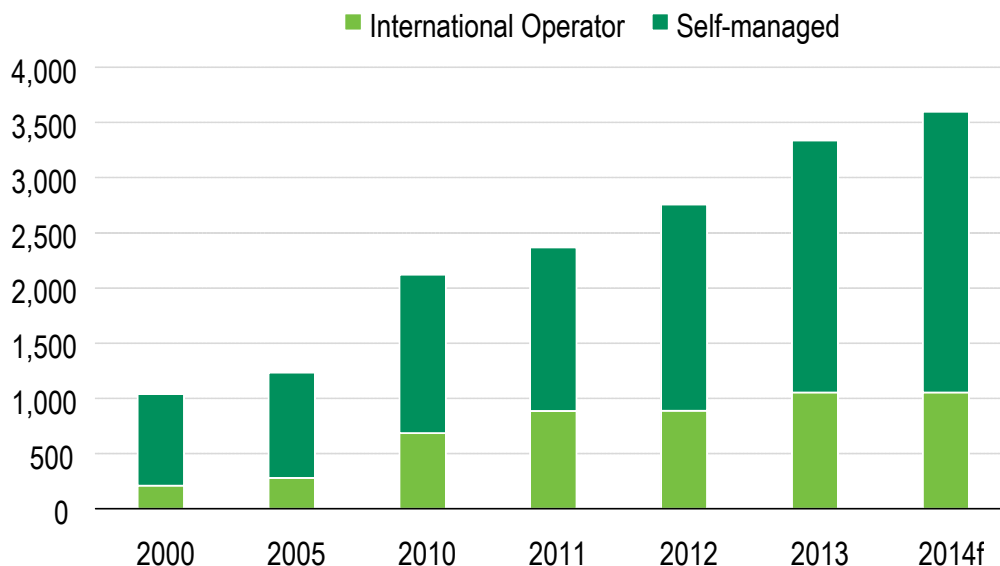
そこで、ハノイエリアでの外国人向け住居の実態確認と、進出日系中小企業駐在員の現状マーケットからの住居確保の可能性、さらには各種の日常生活関連のサービス付き住宅を整備し、進出日系中小企業駐在員に提供支援する可能性を検討する。

9.4.1 ハノイサービス付住宅マーケットの概況

(1) 大型サービスアパートマーケット概要

サービスアパートはハノイ市中心部と西湖周辺に集中的に供給されており、ハノイ市中心部は主にアジア系駐在員をターゲットに開発されている。また、以前は外資系のデベロッパーが供給主体であったが、主に2006年以降「ベ」国独資の開発による大型サービスアパートの供給が進んできており、2014年3月末現在、ハノイ市内では大型サービスアパートは合計32プロジェクト、約3,000室が供給されている¹⁸。更に、2014年中にロッテセンターなどの大型物件が完成するため2014年末には大型サービスアパートの供給戸数は合計3,500室程度になると予想されている。

サービスアパートの供給数、供給エリア、賃料、タイプ別ユニット数、賃料、提供されているサービスについて、以下に分析結果を示す。



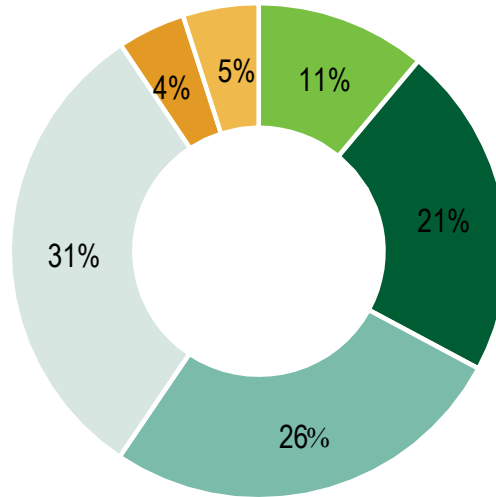
(出典：CBRE レポート)

図 9-9 供給数の推移

¹⁸ CBRE ハノイ事務所、2014年3月末現在

- 供給エリアは、Cau Giay エリア（西湖の南西部エリア）及び Tay Ho(西湖)エリアが多く、当該エリアからはヴィン・フック省への通勤が比較的容易であると考えられる。

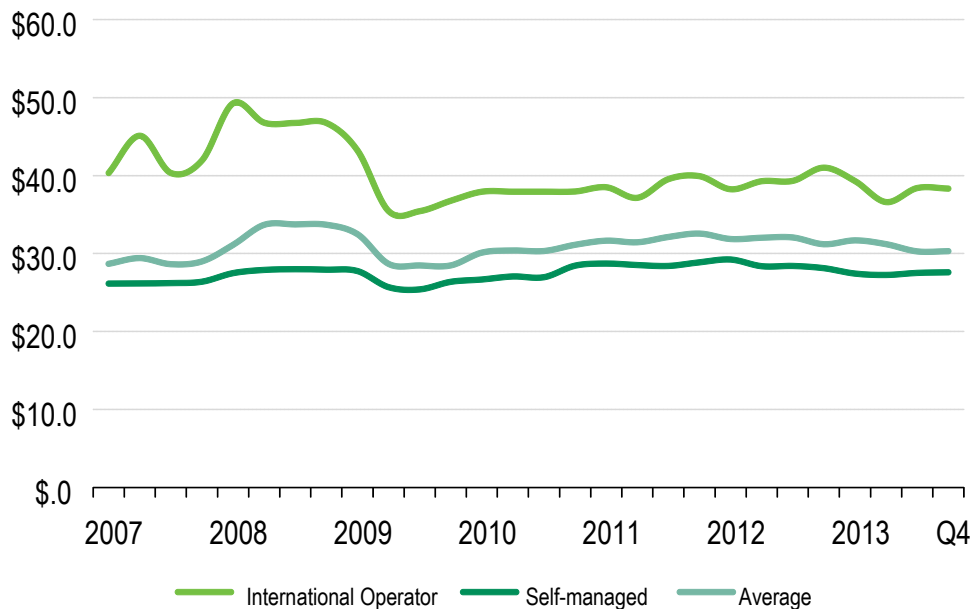
■ Hoan Kiem ■ Ba Dinh ■ Tay Ho ■ Cau Giay ■ Hai Ba Trung ■ Tu Liem



(出典：CBRE レポート)

図 9-10 エリア分析

- 賃料は、リーマンショック以降一時下落したもののその後は横ばいで推移している。

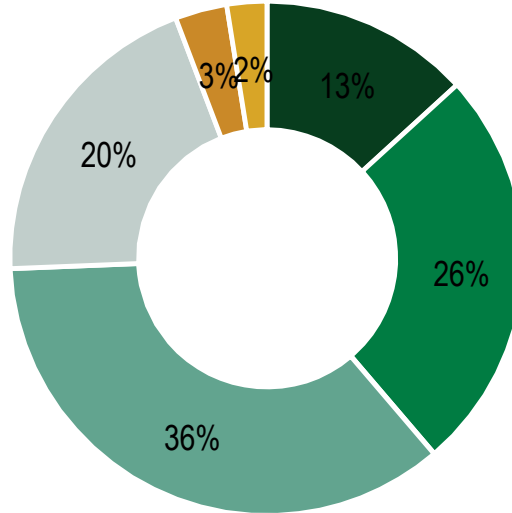


(出典：CBRE レポート)

図 9-11 賃料の推移

- 家族帯同者は2ベッドルーム、単身者はStudioあるいは1ベッドルームの需要が高い。
- Studio及び1ベッドルームのシェアは合わせて39%にのぼる。

■ Studio ■ 1 Bed ■ 2 Bed ■ 3 Bed ■ 4-5 Bed ■ Villa + Penthouses



(出典：CBRE レポート)

図 9-12 タイプ別ユニット数内訳

- ハノイ市内で供給されている大型サービスアパートの賃料水準は総じて高額であり、本事業で想定する中小企業の駐在員向け住宅予算を概ね1,000USD程度と想定すると、基本的に予算超過となると考えられる。

表 9-21 賃料分析

賃料分析 (USD/m ²)								
m ² 単価	Studio	1 Bed	2 Bed	3 Bed	4 Bed	5 Bed	Villa	Penthouse
最少	31.58	14.29	10.65	9.35	19.26	20.69	15.83	31.63
平均	43.70	24.83	24.54	24.00	27.53	32.41	28.21	30.88
最大	58.82	59.45	44.44	41.30	34.78	36.48	26.67	40.82
賃料/戸								
最少	800	500	750	1,100	3,500	6,000	2,500	6,000
平均	2,082	1,884	2,570	3,263	5,526	8,900	3,981	13,158
最大	2,800	3,270	4,500	6,900	10,450	10,000	5,000	30,000

(出典：CBRE レポート)

- 下表に提供されているサービス及びその分析結果を示す。提供されているサービスは一般的に駐在員が必要とするサービスとして参考にできる。
- なお、必要性の高さと整備率は必ずしも一致していない点に留意が必要である。例えばスイミングプールは景観上及びイメージ上整備される頻度が高いものの実際に使用される頻度は低い。一方でミニマートは運営業者の誘致が難しく整備頻度は低い、入居者からのニーズが高い。
- 大型サービスアパートの入居者は大手企業駐在員が多く、車が支給されているためシャトルサービスは特に必要としていない。
- 停電時の自家発電は今後の電力需給の改善により発電能力縮小となる傾向が考えられる。

表 9-22 提供されているサービス分析

サービス／施設内容	提供割合	必要性高い	有れば良い	利用度低い
ハウスキーピング	32/32	○		
ランドリー	32/32	○		
駐車場	32/32	○		
停電時の自家発電	32/32	○		
ベビーシッター	22/32		○	
ジム・フィットネス	28/32	○		
プール	25/32		○	
子供の遊び場	22/32		○	
シャトルバス	13/32			○
サウナ	21/32		○	
ビジネスセンター	18/32	○		
レストラン	21/32	○		
マッサージルーム	14/32		○	
ジャクジー	12/32		○	
ミニマート	11/32	○		
アミューズメント	16/32		○	
テニスコート	8/32			○
ビリヤード・卓球	5/32			○
クラブ	12/32			○
図書館	2/32			○

(調査団作成)

*参考：32プロジェクトのデベロッパー内訳

インターナショナルオペレーターによるもの		
1	Somerset Westlake	Ascott International
2	Somerset Grand	Ascott International
3	Somerset Hoa Binh	Ascott International
4	Fraser Suites Hanoi	Fraser Hospitality
5	Sofitel Plaza Hanoi	Accor
6	Hoa Binh Green	Ascott International
7	Crown Plaza	Intercontinental
8	Intercontinental Hanoi	Intercontinental
9	Candeo Hotels	Candeo Hotels
外資系デベロッパーの独自運営によるもの		
1	Daeha Apartments	韓国
2	Coco Village	日本
3	Oriental Palace	タイ
4	Golden Lodge	オランダ
5	Mayfair Apartments	オーストリア
6	Pan Horizon	シンガポール
7	Sedona Suites	シンガポール
8	Jana Garden	日本
9	Rose Garden	韓国
10	Sun Red River	日本
11	V-Tower	日本
12	Hanoi Lake View	イギリス
13	Hanoi Club	NA
14	Grand Plaza	韓国
15	Keangnam Landmark 72	韓国
16	Pacific Place	シンガポール
「べ」国独資によるもの		
1	Elegant Suites	Duy Hoang Minh Co., Ltd.
2	Elegant Suites Westlake	Duy Hoang Minh Co., Ltd.
3	DMC Tower	Tan Long Co., Ltd. (DMC)
4	Atlanta Residences	Green Global Co., Ltd.
5	Skyline Tower	Nam Hung Co., Ltd.
6	Me Linh Plaza Tower	Eurowindow Holdings
7	Dolphin Plaza	TID Group

(2) 分譲マンションの賃貸転用案件（大型サービスアパート以外のオプション1）

分譲マンションとして供給された住宅を投資家が購入したものの、その後転売出来ずにやむなく賃貸住宅として貸しに出されるケースと、分譲したデベロッパーが投資家からリースバックしサービス付き賃貸住宅としてサブリースされるケースがある。いずれにせよ、投資家がキャピタルゲインを主に狙っていることから、運用利回りに対する期待は総じて低く、その結果賃料水準は大型サービスアパートよりも低く設定されている。

表 9-23 賃料分析～デベロッパーのリースバック案件、家具及びサービス付

プロジェクト名	タイプ	面積 (㎡)		賃貸価格 (USD)		
		最少	最大	最少 (1月)	最大 (1月)	㎡単価
Golden Westlake	1 ベッド	70	70	1,200	1,350	19
	2 ベッド	120	120	1,350	1,870	14.01
	3 ベッド	129	184	1,750	2,800	14.91
Indochina Plaza Hanoi	2 ベッド	93	98	1,300	1,500	14.5
	3 ベッド	116	145	1,600	2,200	13.85
Royal City	2 ベッド	98	98	1,700	1,800	18
Times City	2 ベッド	98	98	1,700	1,800	18

(出典：CBRE レポート)

デベロッパーのリースバック案件は賃料水準が高いが、2 ベッドルームを 2 名でシェアすること、あるいは 3 ベッドルームを 3 人でシェアすることが可能であれば一人当たり単価を大幅に下げることが可能となる。

個人投資家が独自で賃貸に出しているケースは総じて賃料水準が低く、家具や各種サービスなどの条件も柔軟に交渉され追加されているケースが多い。投資家の直接賃貸案件は今のところ常時マーケットに出ており、これらのオーナーとの連絡取次やサービス内容の交渉を SPC が代行するサービスは検討に値する。

表 9-24 賃料分析～投資家の直接賃貸案件～

プロジェクト名	タイプ	賃料 (USD)
Keangnam Landmark 72	Studio	800 (家具家電無し)
Ciputra	4 ベッド	1,000 (家具家電付)
	3 ベッド	800 (家具家電付)
Thang Long International	2 ベッド	800 (家具家電付)
Rainbow Linh Dam	1 ベッド	850 (サービス付)
Hoa Binh Green Apartments	2 ベッド	800 (家具家電付)
Atlanta Residences	3 ベッド	1,000 (家具家電付)

(出典：CBRE レポート)

(3) 小規模サービスアパート（大型サービスアパート以外のオプション2）

大型サービスアパートでは予算オーバーの駐在員をターゲットに、ローカル企業や「ベ」国人富裕層による小型のサービスアパートの供給も多くみられる。

典型的な小規模サービスアパートの事例は下表のとおりである。

表 9-25 小規模サービスアパート

	物件名	エリア	ユニット数	面積帯(m ²)	家賃(USD)
1	Hanoi Apt I	Hoan Kiem	9	50-120	1,500-1,700
2	Hanoi Apt II	Hoan Kiem	10	60-120	1,000-1,700
3	Mayflower	Hai Ba Trung	17	60-120	1,800-2,500
4	Water Front Apt	Tay Ho	9	65-300	2,300-4,400
5	Lakeside garden	Tay Ho	8	150-220	2,200-4,000
6	The Moon	Ba Dinh	6	90	1,500
7	Thien Thai Executive Residence	Tay Ho	15	99-120	2,000-2,500
8	Palm garden	Tay Ho	14	90-110	1,000-1,800
9	Syrena Apat	Hai Ba Trung	8	100-200	1,600-2,000
10	Rainbow Apt	Hai Ba Trung	30	63-140	1,400-2,500
11	Park View Serviced Apt	Hai Ba Trung	6	60-150	1,000-2,300
12	The Maya	Ba Dinh	23	60-100	1,500-2,500
13	Xuan Hoa Apt	Ba Dinh	6	80-90	1,000-1,200
14	Hanoi Center Point	Hai Ba Trung	15	60-150	800-1,300
15	Zodai Apartments	Hai Ba Trung	11	130	2,200
16	Hanoi Lake Residence	Ba Dinh	10	190	2,100-3,000
17	Lake Front	Ba Dinh	9	200	2,500
18	Bee Apartment	Ba Dinh	8	100-165	1,200-1,700

(出典：CBRE レポート)

(4) ローカルミニアパート等の（外国人向け）転用住宅（大型サービスアパート以外のオプション3）

統計データは存在していないが、4～5階建（各フロア1ユニットタイプ）のローカル住宅や、ヴィラ・タウンハウスなどが外国人向けに賃貸されている例は多数存在する。家賃は安く、1,000USD/月以下で十分広い住宅が確保出来るが、日常のサービスは各自でハウスキーパーなどを雇う必要があり、かつ日本語や英語が通じないなどの言葉の問題も存在するため、初めての海外赴任者にとってはストレスが多くかかることが予想される。

9.4.2 ヴィン・フック省サービス付住宅マーケットの概況



現時点においてヴィン・フック省では、買い物や娯楽施設が豊富なハノイから通勤圏内であることより外国人駐在員向けの大型サービス住宅は供給されていない。

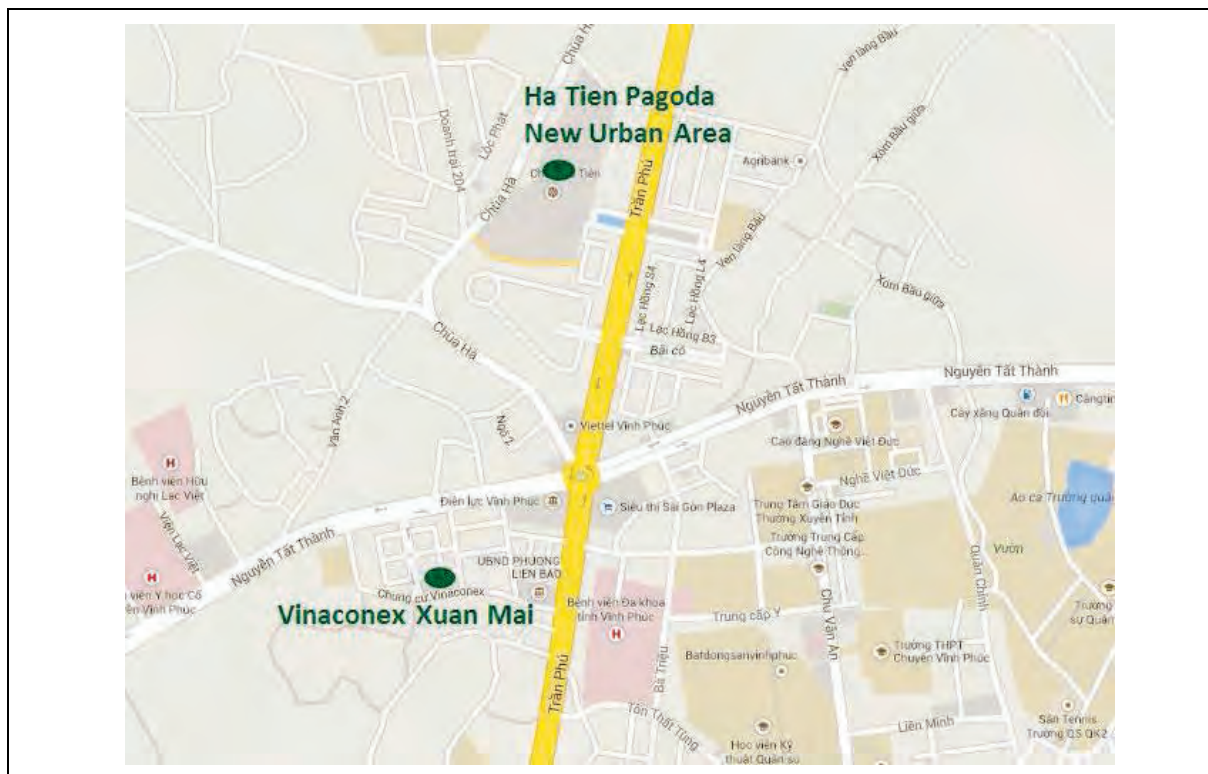
一方、ヴィン・フック省での居住ニーズに対しては当面以下の対応が考えられる。

(1) 分譲住宅の賃貸転用

ヴィン・フック省では以下2つの大型住宅開発が完成しており、当該住宅の購入者より既に賃貸オファーが出されている。

表 9-26 ヴィン・フック省の完成住宅プロジェクト

	Vinaconex-Xuan Mai プロジェクト	Ha Tien Pagoda プロジェクト
プロジェクト		
開発面積	3.8ha	49.56ha(商業ゾーン含む)
タイプ	低所得者向け住宅開発	新興住宅地開発
概要	合計9ブロック・532戸 5階建て：4ブロック 11階建て：2ブロック 19階建て：2ブロック	住宅エリア 17.75ha、ヴィラ722戸
現況	完工引渡し済	完工引渡し済
当初分譲価格	8.6百万 VND/m ² 約11.6億 VND/戸 (135 m ²)	VND7百万/m ² 約 VND17.5億/戸 (250 m ²)
募集賃料 (家具付)		約 USD800/月 (但しサービス無し)
募集賃料 (家具無)	約 125USD/月 (サービス無し)	
平均面積	135 m ²	250 m ²



(出典：CBRE レポート)

これらの物件はいずれも現況ハウスキーピングやランドリーなどのサービスは提供されていないものの、ニーズがあれば対応すること可能であると考えられる。

月額家賃水準が廉価であり、これら賃貸住宅との提携・サービスの付加により当面の駐在員住宅需要を満たすことが検討出来る。

(2) ホテル客室のサービスアパートメントへの転用

現在ヴィン・フック省には46のホテルがあるがほとんどが1～2スターの小規模ホテルである。

主なホテルのグレードと付帯施設、ルームレートは以下のとおりとなっている。

表 9-27 主なホテルのグレード・付帯施設・ルームレート

項目	Song Hong	Dam Vac	Trung Du	Thai Duong	Yen Ngoc	Vinh Yen	Ngoc Lan
グレード	4 star	3 star	2 star	2 star	2 star	2 star	2 star
部屋数	89	34	50	40	45	60	18
稼働率	45%	40%	40%	50%	50%	55%	60%
表面宿泊料(シングル)	1,200,000 VND	400,000 VND	300,000 VND	300,000 VND	300,000 VND	250,000 VND	250,000 VND
長期滞在値引率	30~40%	5%	10%	10%	10%	10~15%	22%
値引後宿泊料	720,000	380,000	270,000	270,000	270,000	225,000	195,000
駐車場	○	○	○	○	○	○	○
ランドリー	○	—	○	○	—	○	○
クリーニング	○	○	○	○	○	○	○
レストラン	○	○	○	○	○	○	○
会議室	○	○	○	○	○	○	○
プール	○	○	○	—	—	—	—
テニスコート	○	○	—	—	—	—	—
マッサージ/サウナ	○	—	○	○	○	○	—
カラオケ	○	—	○	—	—	—	○
子供の遊び場	○	—	—	—	—	—	—
シャトルバス	—	—	—	—	—	—	—

(出典：CBRE レポート)

上記ホテルの内、Song Hong ホテルについては外国人が宿泊可能なグレードにあり、長期契約することにより月額1,000USD以下の賃料水準確保が可能と考えられる。

9.4.3 第2バ・ティエン工業団地隣接型サービスアパート開発の検討

上記検討のとおり、ハノイ市内であれば個人投資家が所有する分譲マンションの直接賃貸案件や「ベ」国人が投資用に開発したミニアパート、ヴィン・フック省内であれば Ha Tien Pagoda ヴィラの賃貸物件や4スターホテルの Song Hong ホテルとの長期契約などで、相応のサービスを付加して日本人駐在員の住居を確保することが可能と推察するが、いずれも日本人スタッフが常駐しておらず、緊急時の不安感が残る。

そこで、独自デベロッパーによる第2バ・ティエン工業団地隣接型のサービスアパートメントの事業性について検討する。

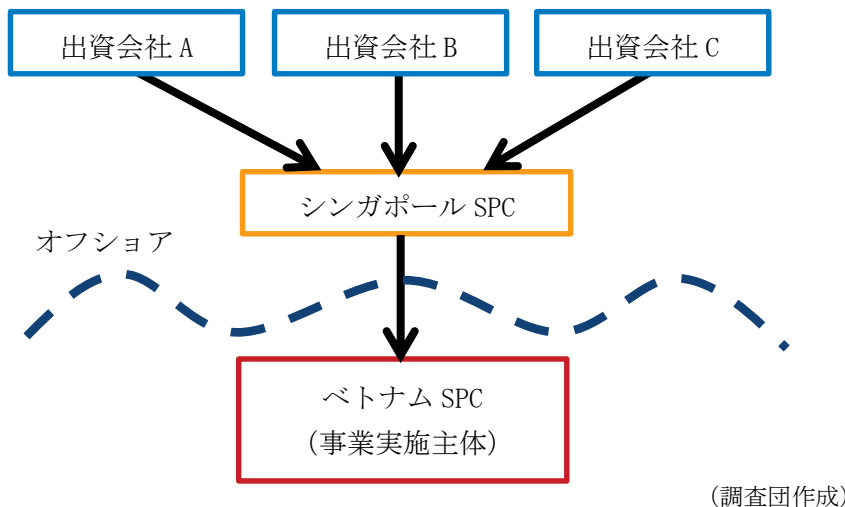
(1) 提供サービスの具体的な内容、セールスポイント等

- 1) スーツケース一つで赴任出来る各種ハードの整った住宅
 - ・家具の設置
 - ・家電製品の設置
 - ・食器等備品の設置
- 2) 単身赴任を想定した身の回りをケアするソフトサービス（過剰なものは排除）
 - ・朝食サービス（有料）
 - ・リネンサービス
 - ・クリーニングサービス（有料）
 - ・シャトルバスサービス（有料）
- 3) ハノイ中心部からの交通渋滞を回避した工業団地隣接型の立地
 - ・工業団地隣接用地の確保

(2) 実施体制

1) SPC への投資スキーム

「ベ」国設立 SPC の出資会社としてオフショアに投資 SPC を設立し、出資者持分の流動性を高めることにより、出資者を募りやすいスキームとする。



(調査団作成)

図 9-13 SPC への投資スキーム

2) SPC の組織図と従業員

アウトソーシング業務以外は SPC にて従業員を確保し独自運営する体制とする。

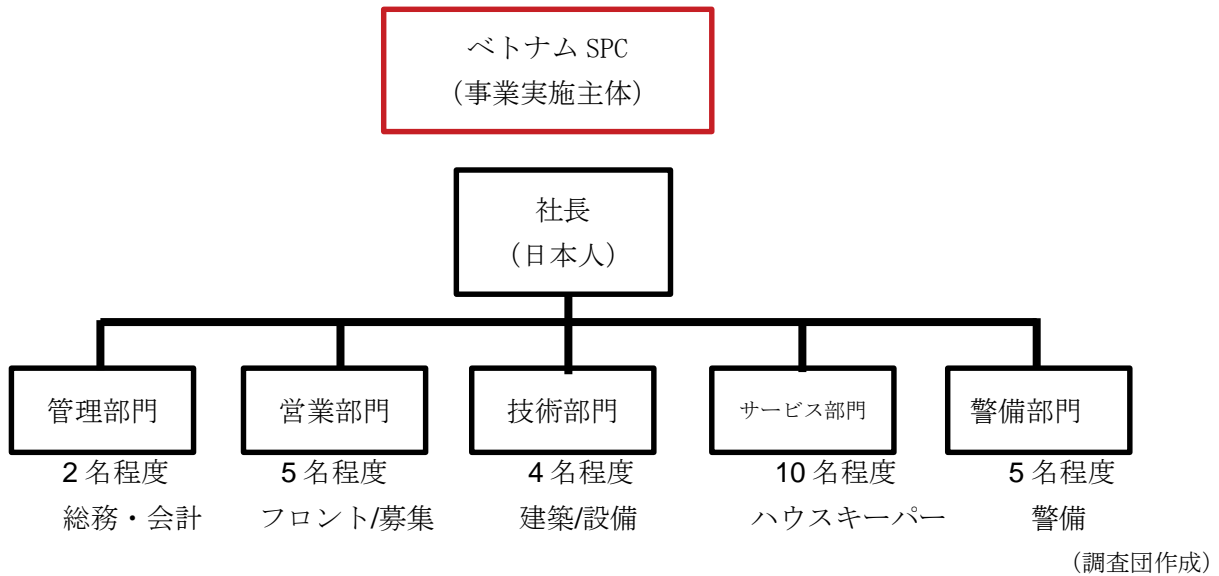


図 9-14 SPC の組織図と従業員数

3) アウトソーシング（レストラン運営、クリーニング、シャトルバスサービス）

- ・建物内に食堂を設置し、朝食及び夕食をケータリング方式で希望者に提供する。
- ・外部クリーニング業者と提携し、フロントにて取次サービスを実施する。
- ・平日は工業団地との往復、休日はハノイ市内との往復シャトルバスサービスを提供する。

(3) 実施規模、段階計画（スタート時の規模等）

建築概要は以下のとおりとする。

総戸数	: 50 戸
土地面積	: 1,000 m ²
延床面積	: 3,000 m ²
専有面積	: 2,000 m ²
戸当り面積	: 40 m ² /戸
間取り	: 1 LDK

(4) 事業の見通し

- 1) FS
上記前提条件に基づき、事業収支シミュレーションを実施した。
- 2) 単年度黒字
2年度
- 3) 累損一掃
3年度
- 4) キャッシュベース投下資金回収年
法人税前 14年度目
法人税後 16年度目
- 5) プロジェクト IRR (40年間通算)
法人税前 8.55%
法人税後 7.59%

(5) 実施に向けた課題

- 1) 医療サービス
ハノイ市内へは1時間~1時間半程度の距離であることから、外国語対応可能なハノイ市内の医療機関との提携を検討する。
- 2) 教育サービス
家族帯同駐在員はそのボリュームが現時点で想定出来ないため、単身赴任者専用施設を前提とする。したがって教育サービスの提供は対象外とする。
- 3) エンターテイメント
ヴィン・フック省内での外国人向けエンターテイメントは現状極めて乏しいため、当面はハノイ市内へのシャトルバスサービスにて対応する。
- 4) 競合案件
当該立地がハノイから通勤圏であることより、ハノイ市内の外国人向け住宅の需給状況・マーケット環境が本事業に与える影響が大きい。今後継続的にマーケット環境をレビューする必要がある。
- 5) 収益性
FS結果はIRR8.55%。
本事業の不確実性、及び「ベ」国のカントリーリスクを考慮すると、プロジェクトIRRとしては少なくとも10%以上、出来れば15%以上が望ましい。
収益性改善策の検討が必須である。

9.5 概算運営費の算出

各サービスの検討結果を踏まえ、下表のとおり概算運営費を取りまとめた。SPC 運営費は、主にレンタル工場の維持運営及び進出支援サービスにかかる人件費から構成される。

運営支援、食事、車輛、IT、物流、保険、物流金融及び工業団地隣接型サービスアパートは、SPC が実施するのではなく、SPC が入居企業に付帯サービス提供企業を紹介し、付帯サービス提供企業が入居企業に提供することを想定しており、基本的には独立採算事業となる。

なお、ワーカー向け住居、出張者向け短期滞在施設、娯楽施設、コンビニエンスストア及びクリニックは、今後、Vina CPK と協議し、決定するものとする。

表 9-28 概算運営費の取りまとめ

項目	内容	概算運営費
進出支援サービス	・海外進出コンサルティング	人件費：下記のとおり ※1 日本人所長 1 名、日本語が堪能なローカルスタッフが対応 ※2 日本人所長 (USD1,500/人月) は常駐 ※3 ローカルスタッフ (USD800/人月) は以下 フェーズ 1 2 名, フェーズ 5 4 名 フェーズ 2 2 名, フェーズ 6 4 名 フェーズ 3 3 名, フェーズ 7 以降 10 名 フェーズ 4 3 名, ※4 建築許可取得、消防許可取得、環境影響評価支援で個別企業により異なる場合は別途有料
	・投資開発許可取得	
	・入居準備支援	
	・建築許可、消防許可取得※4	
	・環境影響評価支援※4	
運営支援サービス	・労務、会計、法務	独立採算事業
	・環境対応	
	・労働者確保支援	
	・タイアップ先企業候補の紹介	
	・ビジネスマッチング支援	
食事サービス		独立採算事業
車輛サービス		独立採算事業
IT サービス		独立採算事業 ※IT スタッフ常駐
物流サービス		独立採算事業
保険サービス		独立採算事業
物流金融サービス		独立採算事業
住宅	・工業団地隣接型サービスアパート	独立採算事業
	・ワーカー向け住居	Vina CPK と調整
	・出張者向け短期滞在施設	
その他	・娯楽施設	Vina CPK と調整
	・コンビニエンスストア	
	・クリニック	

(調査団作成)