

*JLL Research Report*

---

# 発展を目指すハイフォンのビジョン

---

2019年4月



# 目次

概要 03

産業とロジスティクスの成長を促進させる  
ベトナムの潜在能力 04

- ・ ベトナム経済状況概要
- ・ 戦略的立地
- ・ インフラ整備への投資強化
- ・ 便利な経営環境

ハイフォン – 発展向けのビジョン 10

- ・ ハイフォン経済 – 最良市場の1つ
- ・ 交通インフラの発展強化
- ・ 産業とロジスティクスの市場

展望 11

実践事例: Deep C 工業団地 12



# 概要

近年、経済発展が進んでいるベトナムは東南アジアの産業中心になる目標を掲げています。現在、戦略的位置、フレンドリー経営環境、安い人件費等の有利な条件により、生産拠点を中国から移転を望む企業にとってベトナムは魅力的な投資先になっています。1986年、ベトナム全土には産業用土地の面積が335 haしかありませんでした。20年間にわたって、印象的な伸び率により、2019年の産業用土地の面積が80,000haを超え、ベトナムが東南アジアの魅力的な生産拠点になりつつあります。

南シナ海に沿った沿岸道路全長3,200kmと便利な位置を有しているベトナムは世界の海上物流ルートにアプローチができ、国際貿易関係の促進に貢献します。

殆どの船便で送った品物はベトナムの北部と南部のロジスティクス中心を經由します。カット・ライ港、ヒエップ・フオク港やカイ・メップ国際大水深港等の発展歴史が長い港湾システムを有する南部は取扱貨物量が50%を占めており、北部のハイフォン港湾システムは取扱貨物量が30%を超えています。この10年間で、ベトナム北部へのFDI案件が急増すると共に、港湾都市ハイフォンは生産拠点と大規模なロジスティクスセンターになりつつあり、著しい成長の促進に貢献します。

ベトナム工業団地の背景において、JLLは世界の産業中心、ベトナム北部経済発展の原動力になるハイフォンの潜在能力を分析する「ハイフォン - 発展のビジョン」をテーマにした報告書を発表しました。

産業とロジスティクスの発展を促進  
させる  
ベトナムの潜在能力



# ベトナム経済状況概要

## ベトナムGDP 伸び率

2018年、目標値6,7%に比べ、ベトナムGDP伸び率が7.08%に達し、過去11年間で最高を記録しました。産業分野の第1地区から第3地区への経済構造移転はベトナム経済発展に結び付ける生産、消費の成長、ハイレベルの労働力率を向上させることが期待されます。

**FDI** 東南アジア各国へのFDI認可額が益々増えて行きます。2018年、東南アジア各国へのFDI認可額は1500億ドルに達し、前年同時期比、11%増となり、同時期と比べ、5,1%を超えました。2018年のFDI認可額の出資は記録的な190億ドルに達しました。ベトナムが最も高いFDI認可額を誘致した東南アジアのトップ3に入っており、カンボジア、ラオス、ミャンマー、ベトナムのグループの中、ベトナムの総認可額の60%を占めています。中国での生産コストの急増と共に、米中貿易戦争が激しくなる背景の中、多くの投資家はベトナムに生産拠点を置きました。25件の貿易協定の締結により、ベトナムは地域で輸出方向に結び付けるオープン経済を有する国になっています。

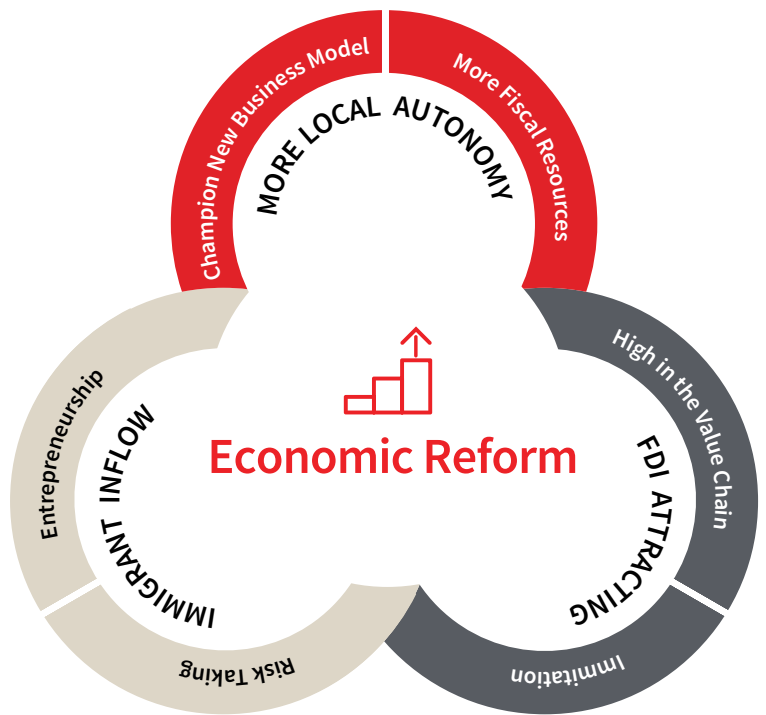
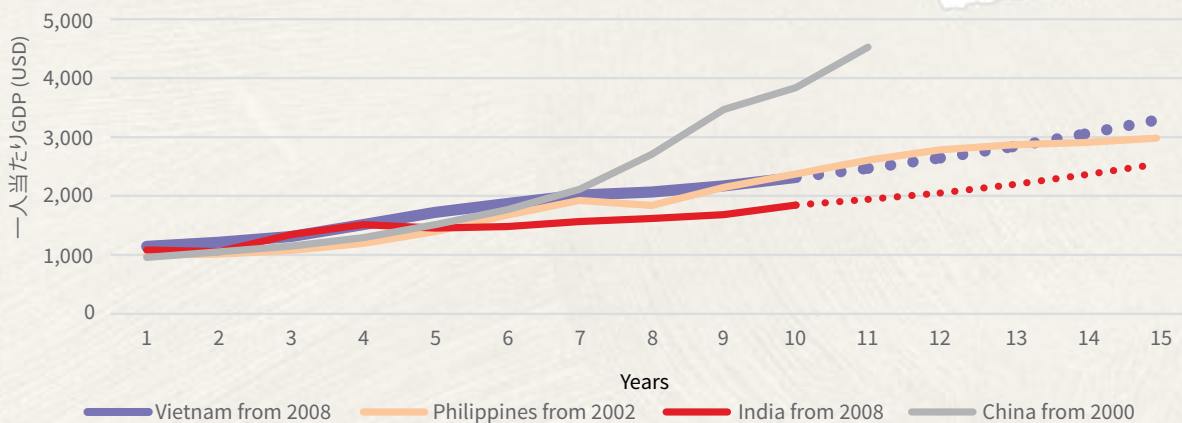
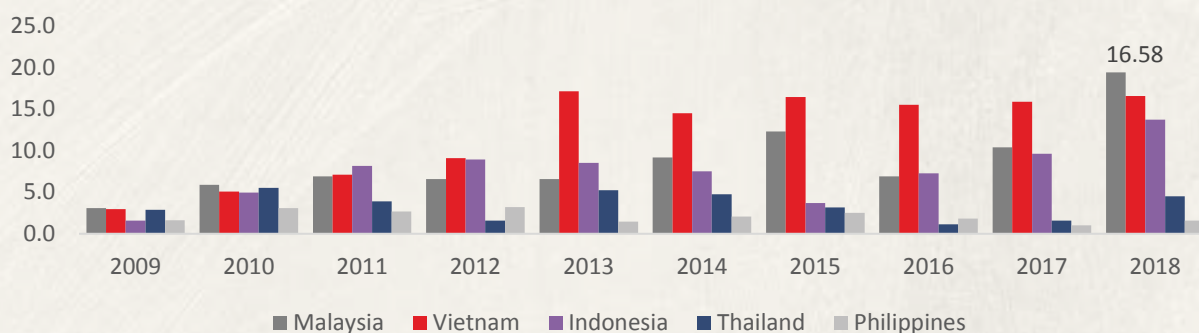


図 01: 一人当たりGDPが1,000米ドル/人を超えた後の成長率



ソース: IMA, JLL Research

図 02: 製造分野でベトナムが東南アジアのトップに入る, 2009-2018 (USD bn)



ソース: National State Bank, JLL Research

1 Oxford Economics, JLL estimate

2 Cambodia, the Lao People's Democratic Republic, Myanmar and Viet Nam

# 人口と労働力の概要

## 労働市場

安い人件費は東南アジアへの投資家にとっての魅力的な要素の1つです。そのうち、東南アジア諸国と比べ、ベトナムの労働市場がより高い競争力があります。2018年、15歳以上の労働者数は人口総数の77%を占めました。

また、開発途上国としてのベトナムは専門的労働力及び活発な労働市場があります。IMA ASIAの調査によりますと、グローバル標準数学能力コンテストにおいて、ベトナムの点数が日本、スイスとシンガポールの点数に相当します。この若い人材は来る数十年間のベトナムの労働力の1部になり、各企業の発展に役に立つ労働力にもなります。

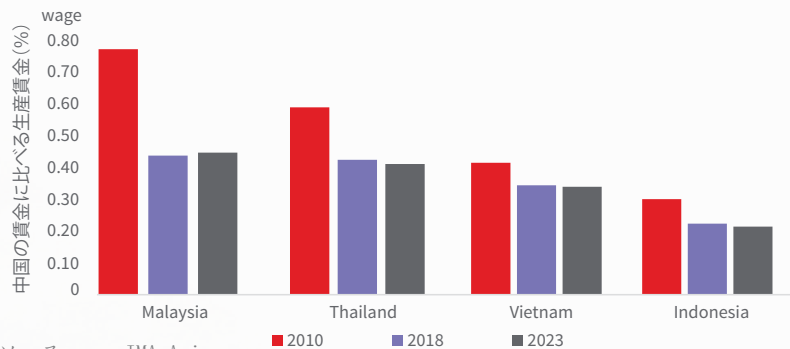
## 都市化

都市化が益々広がり、特に、重点的経済中心部は近隣地方からの多数の移民及び外国人を誘致しています。2018年は都市人口が36%を占めましたが、2025年は都市人口が41%を占め、人口総数の45~50%を占める見通しです。

## 中流階級の増加

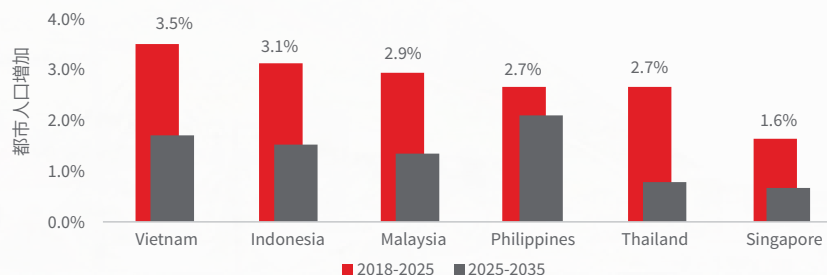
ベトナムでは、2014年から、中級階級が早く増えて行きます。年間所得が20,000USDを超える家庭数が2030年で7倍高くなり、現在の4%に比べ、2030年の人口の23%を占める見込みです。

図 03: 中国と比べ東南アジアの生産賃金



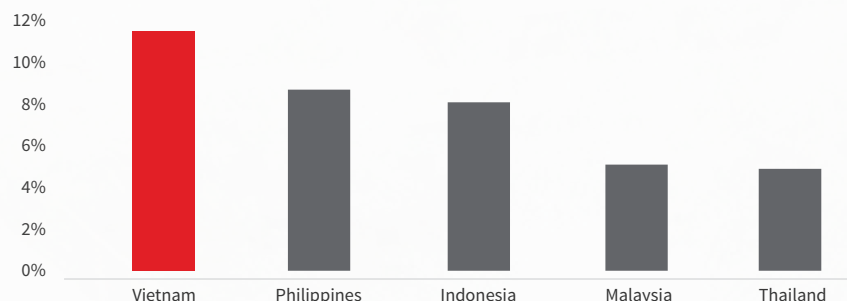
ソース: IMA Asia

図 04: 東南アジアでベトナムの都市化速度が一番高い



ソース: World Bank

図 05: ベトナム中級階級の平均所得が2018 - 2030 段階で12%増となる (2015年の定価)

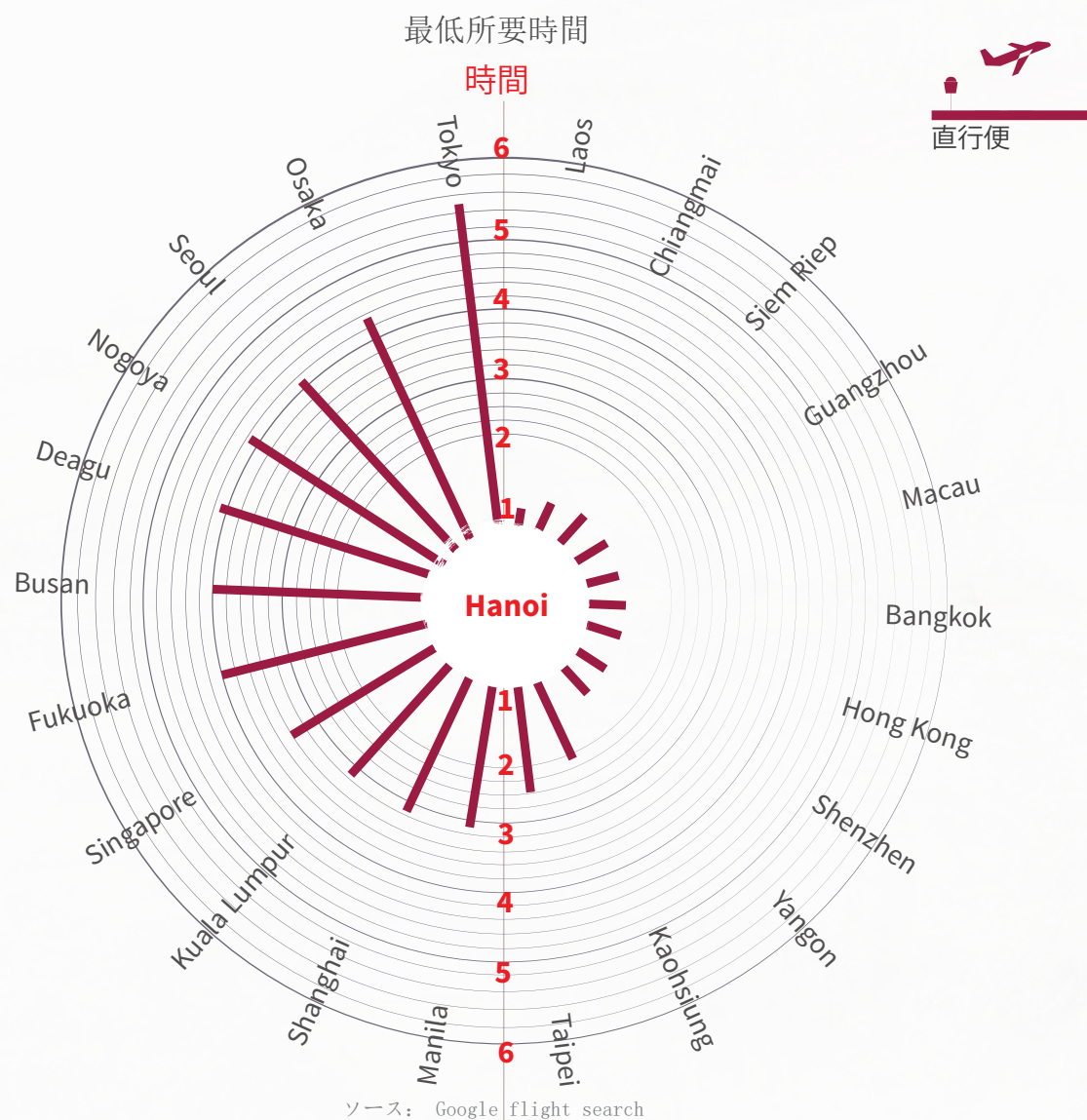


ソース: Oxford Economics, JLL estimates



## ベトナムの戦略的立地

ベトナムは世界の発展速度が速い東南アジアに位置し、中国とインド等の大市場の近くにあります。南北にS字型で、3,260キロメートルの長い海岸線を有し、海路で5日間以内、空路で4時間以内で、30億人を超える大市場にアプローチできます。





## 2 インフラ整備強化

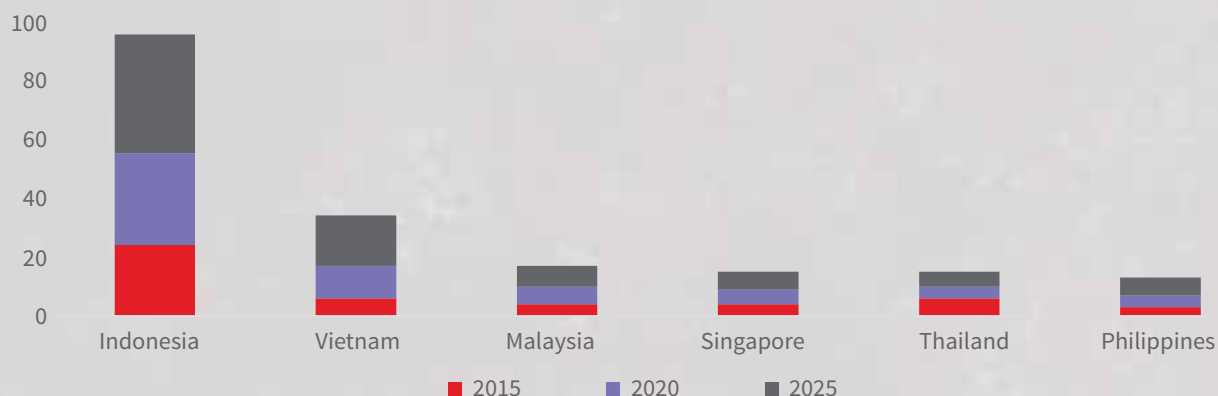
ベトナムはGDP5,8%を交通インフラ整備に使っています。この投資価値は東南アジアで第1位、交通インフラへの投資の面で、第2位に立っています。2018年世界銀行の発表によりますと、ベトナムは民間経済セクターがインフラ整備に参加する5か国の1つになり、投資案件数（投資総金34億USD）が10件ありました。

ベトナムはグローバルサプライチェーンの重要な役割を果たし、ベトナムをトランスファーステーションとして評価している多くのロジスティクス会社の関心を集めています。

ベトナムは魅力を高めるため、インフラ整備の促進全力を挙げて、取り組んでいます。ベトナム航海局によりますと、ベトナムは2030年に年間取扱貨物量を104億トン～116億トンに達する目標を掲げています。

良質なインフラ不足に関する試練があっても、ベトナムを地域の生産拠点として建設させるための充実した交通網作りに於けるベトナム政府の努力は多くの投資家の誘致に貢献します。

図 06: ベトナムがインフラ整備への出資の面で第2位に立つ(陸路、鉄路、海路、空路)。 In USD billion (2015年の定価)



ソース: Oxford Economics, cited in PwC “Understanding infrastructure opportunities in ASEAN”, 2017



## 3 経営環境

### 全世界と地域の不安定

全世界の貿易システムが不安定になっている背景の中、経済、人口、便利な地理的位置を有するベトナムは多くの利点を受ける国になってきています。

### 貿易協定

ベトナムは国際貿易活動に対するアジアの最もオープンな経済を有します。国際社会へ参入を進めるベトナムはWTOやCPTPPなどの協定により支援されています。これはこの20年間の印象的貿易の伸び率、2025年の貿易収支バランスの維持目標達成に貢献します。

### 政府の支援

より効果的かつ持続可能な発展、輸出強化を目指して、ベトナム政府は工業団地と経済特区に進出する企業に優遇措置及び有利な環境を作り出しています。

一方、ベトナムも2035年の産業発展計画を立案しました。その内、機械製造、電子、新エネルギーを経済を支える3本の柱として確定されます。

### ロジスティクスサービスへの増加しつつあるニーズ

発展が早い電子商取引はロジスティクスと倉庫に関するサービスの国内ニーズが急増して行きます。その他、中国からベトナムへの生産拠点の移転もロジスティクスと倉庫に関するサービスの国際ニーズの急増を促進します。Mor-dor Intelligenceは2030年、ベトナムの運輸とロジスティクスの市場価値は1133,2億USDに達し、2018-23段階の年間伸び率が16,6%を予測しました。この市場の高い伸び率は下記の3要素で設定されます。

1. 輸出方向に結び付ける経済
2. ベトナムの益々発展して行く産業分野
3. 国内消費市場の成長

産業とロジスティクスを  
発展させるための好条件

# 持続可能な発展を目指す ハイフォン・戦略的ビジョン

ハイフォンはベトナムの5大都市の1つです。南北沿岸に沿った重要経済回廊に位置し、北部地域の輸出入玄関口になり、企業に海運、商品流通を支援します。

中国国境から200kmぐらい離れるハイフォンは「チャイナプラスワン」戦略において、アセアンの魅力的な生産拠点として見られ、中国とアセアンの貿易協定の利点にアプローチができます。

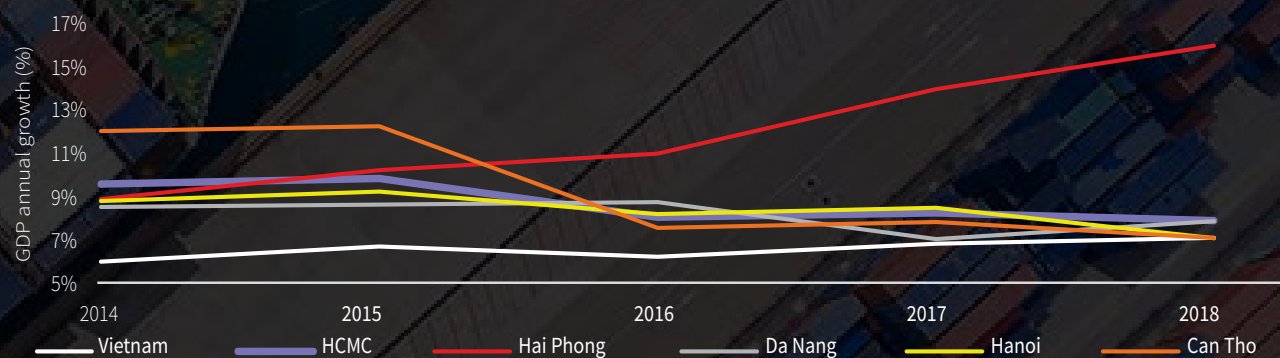
投資家にとってのハイフォン経済特区の様々な優遇措置は地域の投資家の誘致に貢献する要素になっています。

便利な地理的位置、充実したインフラシステムの発展潜在能力及び政府の確約のお陰で、ハイフォンはベトナム北部の魅力的な投資先と地域の貿易センターになる見通しです。

## ハイフォン経済 ・ 全国の最良な伸び率のある市場の1つ

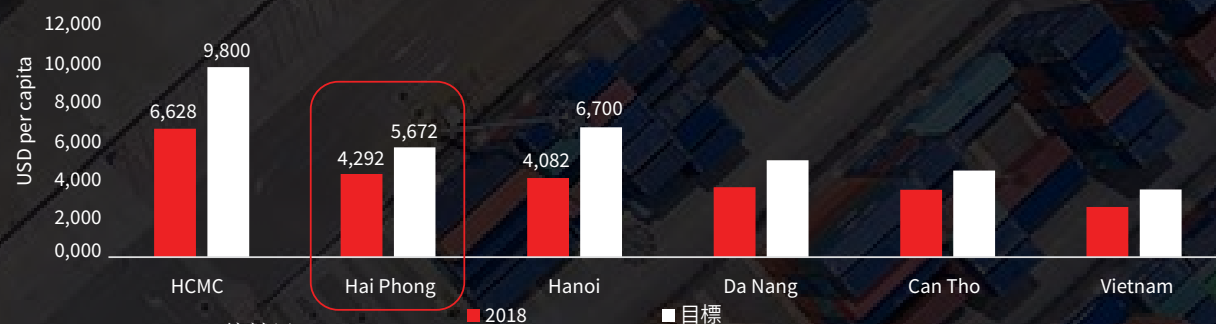
ここ5年間、迅速的な都市化は人口が200万人を超えたハイフォンの成長促進に貢献しています。ハイフォンもホーチミン市、首都ハノイ市次ぐベトナムの第3大都市です。ベトナム政府はハイフォンの指数関数的成長を遂げるために確約しています。魅力的な特別税制上の優遇措置の交付と外国直接投資額の急増により、ハイフォンは外国直接投資に於いて魅力的な投資先になってきています。各省・市競争力指数(PCI)の連続的な改善は経営投資環境の改善におけるハイフォンの多大な努力を示し、ハイフォンの魅力を急増させます。

図 07: この3年間でハイフォンが最良な伸び率のある市場の1つです。



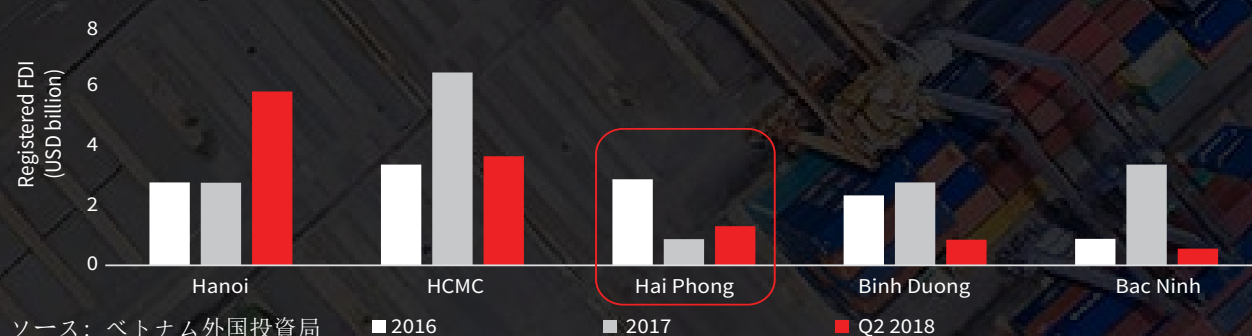
ソース: ベトナム統計総局

図 08: ハイフォンは2018年のGDP伸び率で全国の第2位に立つ。



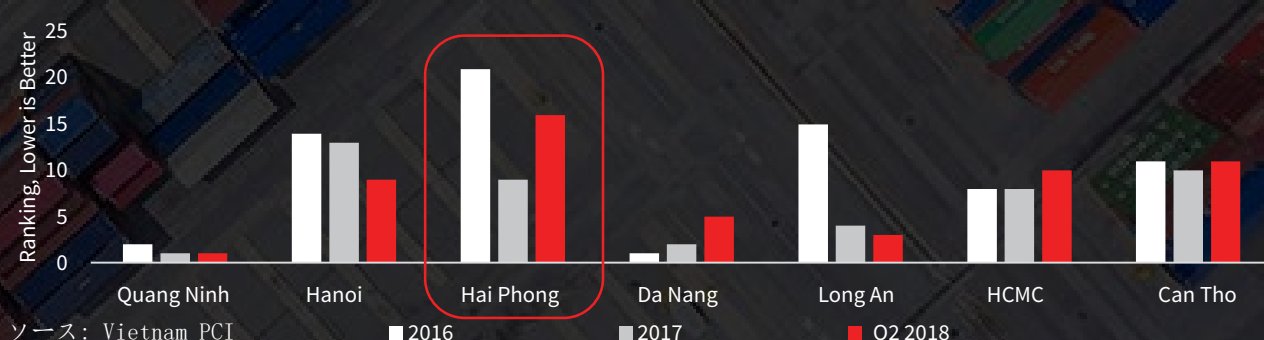
ソース: ベトナム統計局

図 09: ベトナムへの投資認可額 - リード市場トップ5



ソース: ベトナム外国投資局

図 10: ハイフォンの各省・市の競争力指数 (PCI): 北部地域のトップ3



ソース: Vietnam PCI

# 交通インフラ整備を強化するハイフォン



## LEGEND

- 高速道路 - - -●- 将来高速道路
- 鉄路
- 国道
- 既存道路
- - -●- 将来道路
- ✈ Cat Bi国際空港
- ⚓ 主港
- 🚂 Haiphong駅
- 工業団地集中地区

## 港湾システム

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Lach Huyen 水深港 |                      |
| ウォーターライン       | -14 m                |
| 年間生産性          | 32 mil. tons in 2020 |
| ターミナル数         | 23                   |
| Hai Phong 港    |                      |
| ウォーターライン       | -7 m                 |
| 年間生産性          | 92 mil. tons / year  |
| 取扱貨物量の伸び率      | 16.67% (2016-2017)   |

## 陸路システム

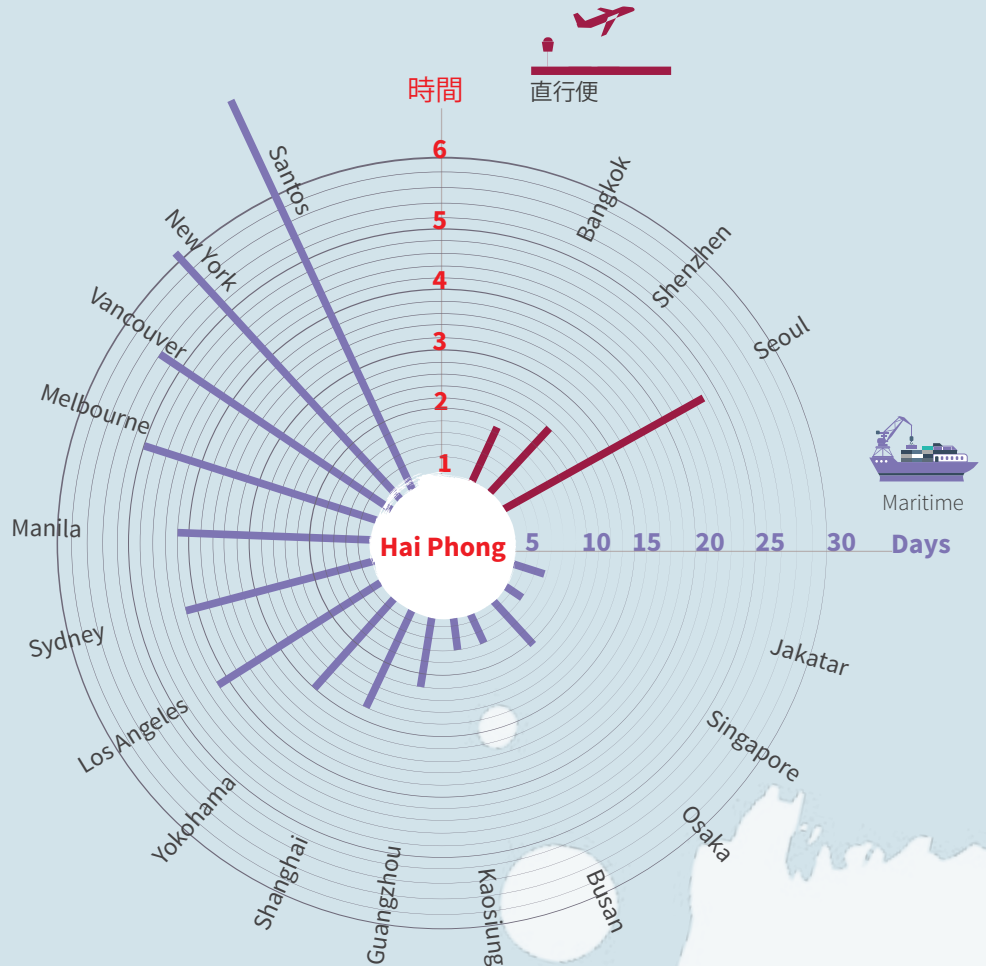
|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Hai Phong – Hanoi 高速道路      | 105 km |
| Hai Phong – Ha Long - China | 200 km |
| 海岸沿いを走る高速道路                 | 550 km |

## CAT BI INTERNATIONAL AIRPORT

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 利用者数  | 2.7 mil<br>(2018, ▲ 28.5% y-o-y)     |
| 取扱貨物量 | 17,128 T/year<br>(2018, ▲ 50% y-o-y) |



# 最短フライト時間と海上輸送

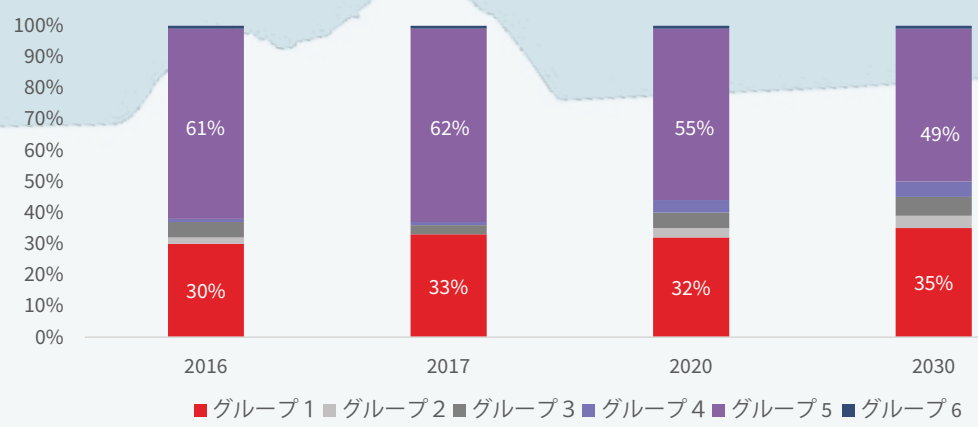


ソース: Google search

インフラは経済発展を促進させる要素の1つだと認識して、ハイフォンは充実した交通システムを発展するために全ての原動力を生かさせます。この取り組みは北部地域の経済回廊の玄関口としてハイフォンを建設させることに貢献します。

Ha Noi - Hai Phong高速道路、Tan Vu - Lach Huyen道路、Dinh Vu - Cat Hai海上橋が含まれた3件の重要なプロジェクトはハイフォンの充実した交通網の成形に貢献します。また、Ha Noi - Lao Cai高速道路に結ぶ交通システムもLao Cai地域の各地方からハイフォン国際ゲートウェイ港までの所要時間を約6時間に短縮するのに役立ちます。

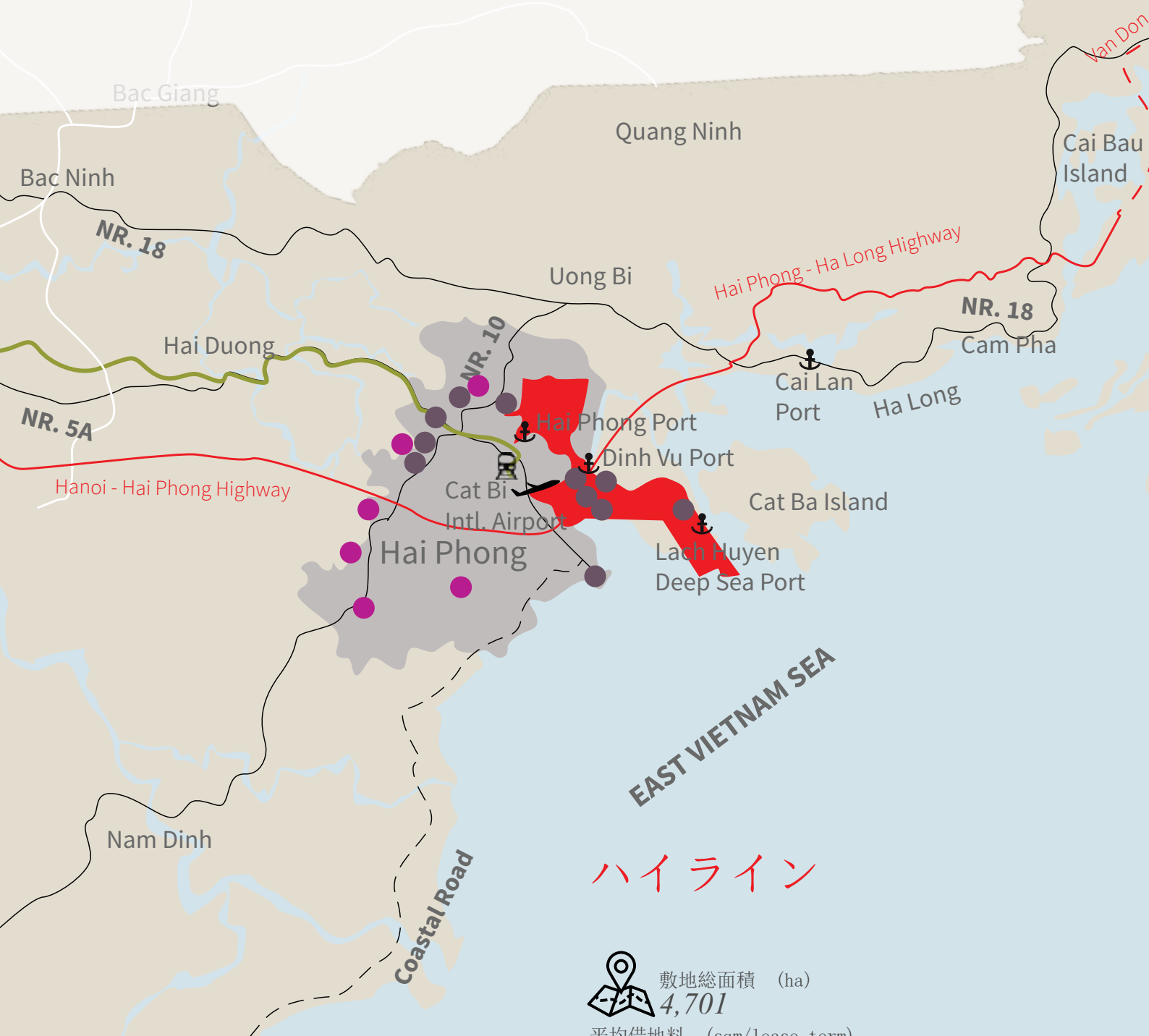
図11: 2030年のベトナムコンテナ貨物取扱量



- グループ1: 北部のQuang Ninh省～Ninh Binh省
- グループ2: 北中部のThanh Hoa省～Ha Dan省
- グループ3: 中部のQuang Binh省～Ha Tinh省
- グループ4: 南中部のBinh Dinh省～Binh Thuan省
- グループ5: Ba Ria Vung Tau省が含まれたホーチミン市の東南部
- グループ6: Phu Quoc島、西南部の各島が含まれたCuu Longデルタ

Source: Vinamarine

# ハイフオンの産業とロジスティクス概要



## ハイライン



敷地総面積 (ha)

4,701

平均借地料 (sqm/lease term)

USD 92

入居率

52%



Total Ready Built (sqm)

395,000

Average Net Rent (sqm/month)

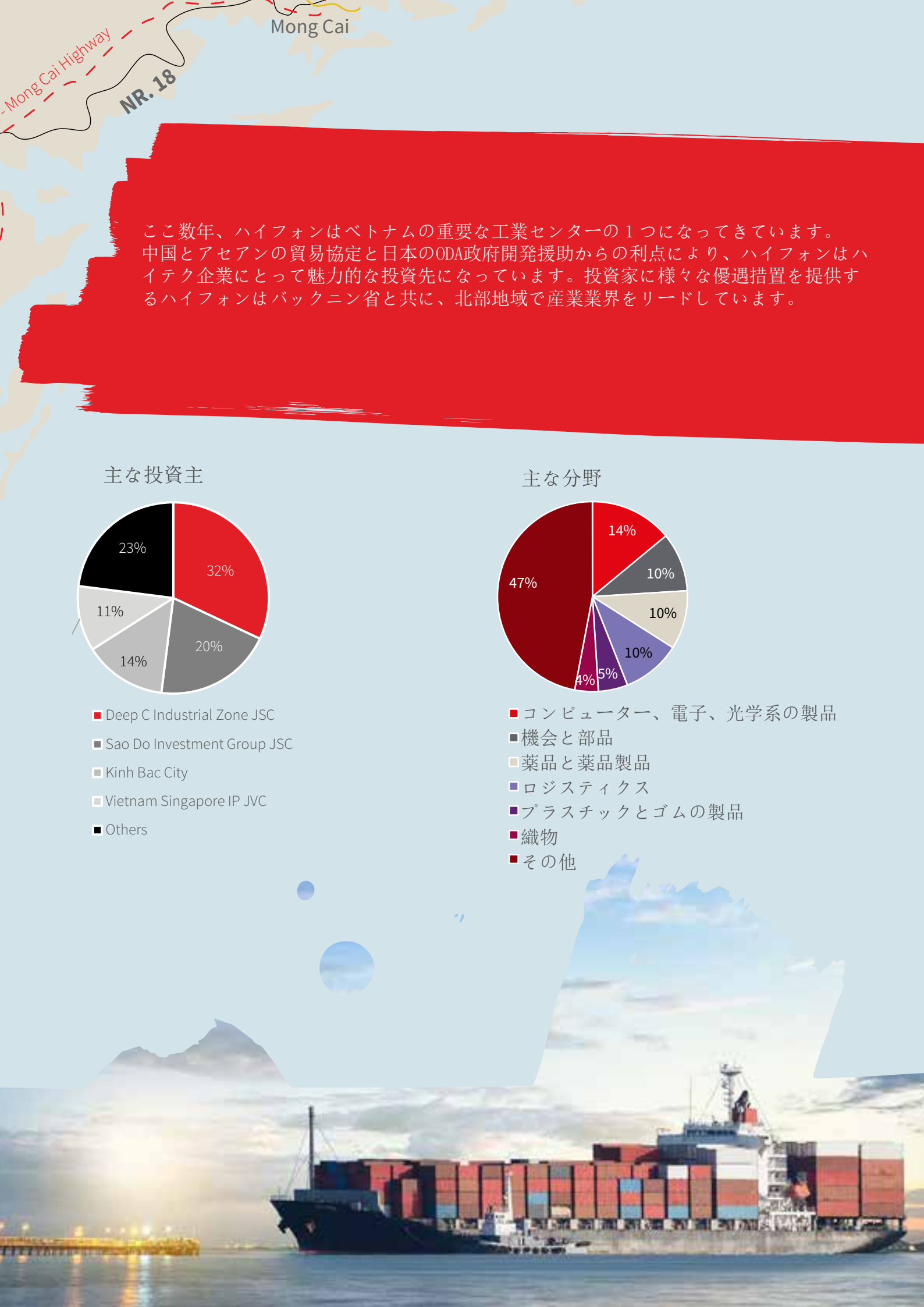
USD 4.6

### LEGEND

- 高速道路 ●-● 将来高速道路
- 鉄路
- 国道
- 既存道路
- 将来道路
- ✈ Cat Bi国際空港
- ⚓ 主港
- 🚂 ハイフオン駅
- 既存工業団地
- 将来工業団地
- 🚧 Dinh Vu Cat Hai 経済特

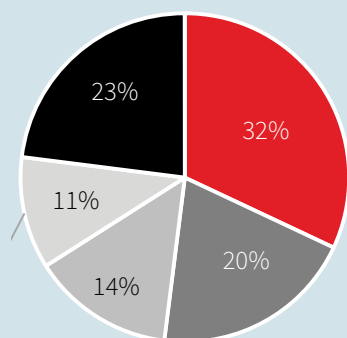
参考：将来案件の図面は明確的な住所と発展計画がある。





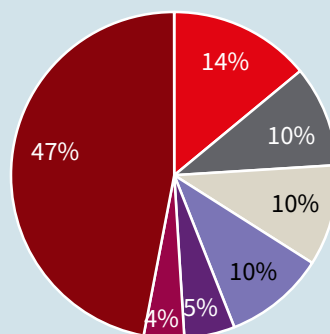
ここ数年、ハイフォンはベトナムの重要な工業センターの1つになってきています。中国とアセアンの貿易協定と日本のODA政府開発援助からの利点により、ハイフォンはハイテク企業にとって魅力的な投資先になっています。投資家に様々な優遇措置を提供するハイフォンはバックニン省と共に、北部地域で産業業界をリードしています。

主な投資主



- Deep C Industrial Zone JSC
- Sao Do Investment Group JSC
- Kinh Bac City
- Vietnam Singapore IP JVC
- Others

主な分野



- コンピューター、電子、光学系の製品
- 機会と部品
- 薬品と薬品製品
- ロジスティクス
- プラスチックとゴムの製品
- 織物
- その他

# 实践的事例



# DEEP C

## INDUSTRIAL ZONES

### DEEP C

1997年に設立されたDEEP Cはベトナムの最大産業発展用土地投資家になっています。

同工業団地は下記のパートナーにより設立されました：

- Rent-a-Port - 工業団地開発、再生可能エネルギー、海運インフラ開発の分野に従事するベルギーの会社
- ハイフォン市人民委員会

### ビジョン

DEEP Cが中国から近い戦略的位置、充実したロジスティクスインフラ、多様な経済、高い人口密度により、ハイフォンとQuang Ninhがベトナムの重要な産業・ロジスティクスセンターになる潜在能力をよく理解しています。

同工業団地を持続可能な投資先として建設させるため、DEEP Cは生産の支援サービスの成長を促しています。

### サービス

DEEP C工業団地はラクフェン港の上流に5つの構成プロジェクトがあり、3,386 ha以上の工業用地があります。DEEP Cは次のように多くの投資選択提案を提供します。

- 産業用借地
- 既製工場
- ロジスティクス倉庫
- 統合ソリューション
- レンタルオフィス

### 展望

DEEP Cは信頼性が高く、持続可能なグリーン成長に結び付ける工業団地を建設する目標を掲げています。充実したインフラと特別な優遇措置と共に、全ての投資家は再生可能エネルギーからの予防エネルギー、ISO標準を満たす排水処理施設や高度情報通信システムが提供して貰います。

DEEP Cも同工業団地の内部水路ターミナルを通す水路輸送サービスに投資しています。これらの取組により、DEEP Cはエコインダストリアルパークとベトナム北部の最も理想的な投資先になってきています。



# ハイフォンの潜在能力を開く発展ビジョン

ハイフォンの同様に、世界にはロンドンとアムステルダム等の港湾都市があります。開発を成功させたら、これらの都市は経済発展に貢献し、海上輸送と道路輸送の重要な役割を果たします。ハイフォンはグローバル港湾都市になるための十分な要素を有しています。交通管理システム、鉄路・国内水路、労働生産性の向上、行政手続きの改善・効果的な管理、近代的な科学技術の導入における同市の取組により、ハイフォンは益々発展させ、今後数年間は成長し続けると信じられています。





*Achieve  
Ambitions*

## 連絡先

---

### Trang Bui

Senior Director of Markets  
trang.bui@ap.jll.com

### Van Nguyen

Director of Markets  
hongvan.nguyen@ap.jll.com

## 製作者

---

### Trang Le

Research and Consulting  
trang.le@ap.jll.com

### Hung Nguyen

Research and Consulting  
quochung.nguyen@ap.jll.com

### Stephen Wyatt

Vietnam Country Head  
stephen.wyatt@ap.jll.com

### Xuan Pham

Marketing and Communications  
kimxuan.pham@ap.jll.com

[jllvietnam.com](http://jllvietnam.com)

© Copyright 2019 JLL. 無断複写・転載を禁じます。この報告書の情報は発行時点まで信頼できる情報原から集められました。情報の正確性を疑わないため、情報源の保証と代表をするものではありません。報告書に記載されている見解は、現時点での判断を反映したものであり、予告なく変更されることがあります。将来の見通しの予測は予期しないリスクや不確実性の影響を受ける場合、実際の状況に応じて変わります。特定の状況でお客様に提供するアドバイスは、この報告書に記載されている見解とは異なる場合もあります。この報告書に記載されている見解のみに基づいて投資またはその他の事業を決定しない方が良いです。