

ベトナム進出「レンタル工場から 自社工場取得」までの流れ

日系レンタル工場からスタートをする理由



日系レンタル工場運営 (ロンドウック工業団地内)

一般的には下記2種類の進出方法があります。

自社工場を建設



工業団地の「土地使用权」を取得し
工場を建設

レンタル工場に入居

日系運営 or ローカル運営



工業団地/レンタル工場デベロッパーから
レンタル工場を賃貸・入居

※それ以外に「製造委託」「M & A」「ジョイントベンチャー」等もありますが、今回は上記2種類について説明

《共通事項》

1. 建屋が既に建設されている。
2. 電気・水道などインフラ整備が完備している。
3. 希望の面積を選択し、自由にレイアウト。
4. ただし、内装工事はテナント様負担で行う

**生産設備を導入後、
すぐに生産開始！**

《大和ハウスグループ(日系)運営》

1. 大和ハウスグループが貸主として賃貸事業を行う。
2. 建物はダイワハウスベトナムにて施工
3. 契約や条件交渉は日本語・日本人スタッフと行う
4. 契約期間内の賃料上昇は無し。更新時に見直し

《ローカル運営》

1. 工業団地が貸主として賃貸事業を行う。
2. 建物はローカル施工
3. 契約や条件交渉はベトナム企業と行う。言葉の壁
4. 賃料上昇の規定がある

契約交渉・契約条件・建物品質は違う！

大和ハウスグループで運営する日系レンタル工場



レンタル工場外観



管理事務所



内装工事完了後

進出企業様からのヒアリング

■レンタル工場で事業をスタートさせた理由

- 1位 初期投資を最小限(簡易な生産設備)に抑え、生産を開始する必要があった。
- 2位 早期事業の立上げ、生産開始の必要があった。開業時期は自社工場と比べ短縮。
- 3位 工場面積が500㎡～2,000㎡でスタートできた。特殊な建物スペックが不要であった。

ポイント

明確な希望条件があり、レンタル工場を選択

■その他に理由

- ・撤退リスクを考慮して、最小限の投資でスタート
- ・他の国でもレンタル工場からスタートし、事業を拡大してきた
- ・国内マーケットを視野にいれ、市場調査を行うための事業としてスタートさせた
- ・土地価格の高騰により、土地取得を断念した

進出企業様からのヒアリング

■大和ハウスのレンタル工場で事業をスタートさせた理由

- 1位 日本での打合せが可能だった。**現地に出張せず**契約交渉・進出手続きができた。
- 2位 ベトナム語が正となる国において、契約書を日本語で理解できることに安心。
弁護士費用など契約書チェックの費用を軽減できた
- 3位 建物品質・クレーン対応・EPE対応の工場もあり、**建物に対する懸念事項が無かった**

ポイント **懸念事項を低減し、本業の事業計画の検証に専念できた。**

■その他に理由

- ・ロンドウック工業団地は数少ない日系対象の工業団地で日系企業の進出が多く、日系企業同士の情報交換・コミュニケーションが取れ安心
- ・駐在員のケアを進出後もサポートしてくれる。駐在員同士の良好な人間関係が築けた

進出企業様からのヒアリング

■レンタル工場で事業をスタートしなかった理由

- 1位** 工場面積がレンタル工場（既存施設）の規模に合致しない。
概ね3,000㎡以上の工場がスタート時に必要であった。
- 2位** 工場のスペック（高さ・レイアウト・屋外に設置する設備）など、既存工場では効率的な生産ラインが確保できなかった。
- 3位** 固定顧客が進出しており、即売上が見込め、長期事業計画の組立ができた。

ポイント 物理的要因により自社工場の取得を行っている

■その他に理由

- ・希望するエリアにレンタル工場がなかった
- ・建物に日系品質を求めていた。ローカル施工であるレンタル工場は検討できなかった。

■事業の早期スタートが重要課題となっている。

→概ね4ヵ月～1年以内に稼働を目標としている。

☐

☐

■小規模の面積でも生産がスタートできる。

→500㎡～1,000㎡で事業のスタートを想定している。

☐

☐

■生産設備への投資コストが低い。大型設備が不要である。

→電気容量が概ね160KVA～320KVAで足りている。

☐

☐

■ベトナムで新規事業を開始。市場調査も兼ねたトライアル

→国内需要を見込んで、操業しながら市場開拓を考えている

☐

☐

■契約条件・契約交渉に不安を感じる

→少人数で担当しなければならず、翻訳・通訳のいない日本語対応が必要

☐

☐

■生産エリアに造作工事等が発生し、建物品質にも注意が必要

→生産エリアでの工事があり、ゼネコンとの打合せや交渉が必要になる。

☐

☐

○はいくつありましたでしょうか？
日系レンタル工場のご検討は必要でしょうか？

当社レンタル工場が選ばれる理由

日本人駐在員はホーチミン市内に居住し、工場まで毎日通勤することができます Daiwa House®

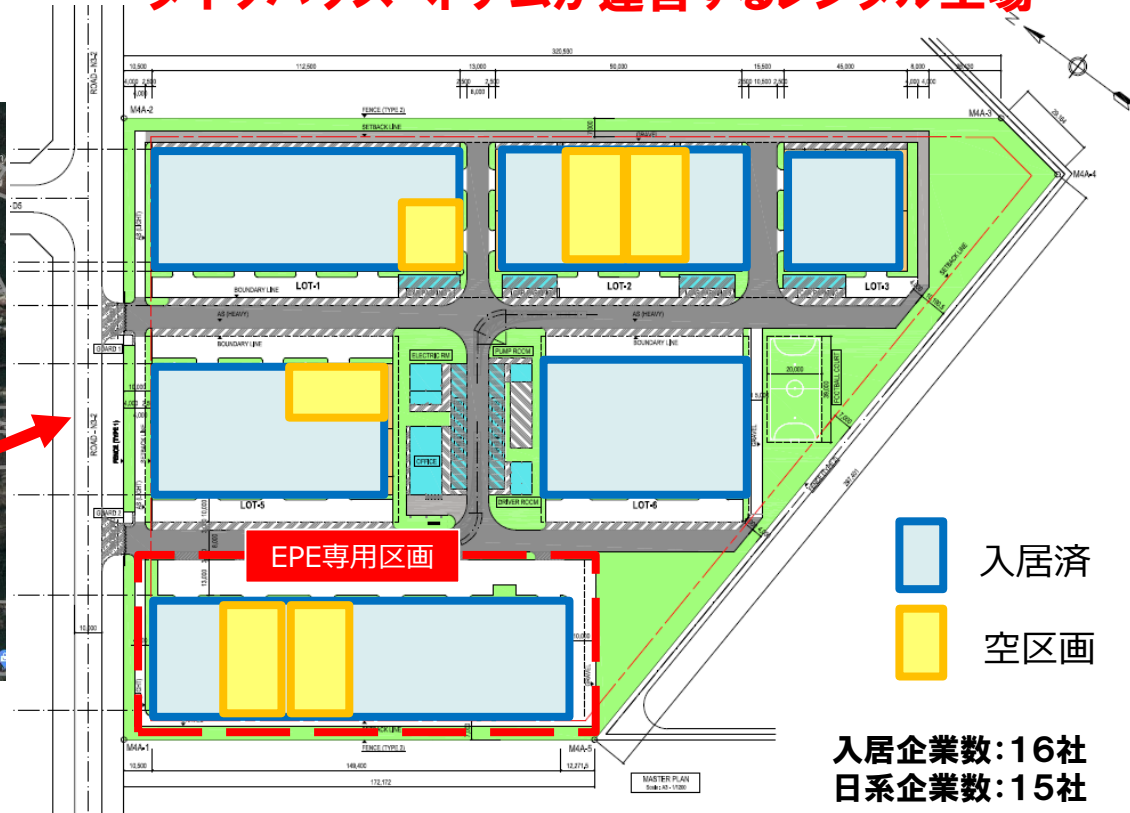


ロンドウック工業団地

入居企業数: 69社(レンタル工場含む)
日系企業数: 63社(レンタル工場含む)



ダイワハウズベトナムが運営するレンタル工場



【レンタル工場 ご入居可能なエリア】

面積: 500㎡……残り1区画

面積: 1,000㎡……残り3区画

【EPE専用区画】

面積: 1,000㎡……残り2区画

※EPE: 輸出加工企業 (Export Processing Enterprises)

所在地	ドンナイ省ロンドウック工業団地内	敷地面積	60,000㎡(約18,150坪)	竣工時期	2017年9月
賃貸面積	計 約31,500㎡ (約9,500坪)	構造	鉄筋コンクリート造	取引態様	定期建物賃貸借
階数	平屋	床荷重	5.0t/㎡		



工場の全面スペースは各企業様が自由に使用できるエリアとなります。



前面のエリアは従業員のバイク置場やトラックの待機場として利用。



事務所などはお客様の従業員数により自由に設計配置が可能です。



レンタル工場でもクレーンの設置ができるように、耐荷重を計算し設計されています。

(1)立地：日時を変えて何度か確認を

朝夕のラッシュ時や週末、天気により渋滞状況は変わります。実際に通勤される時間帯で現地視察することをお勧めします。

(2)土地：現況・引渡条件の十分な確認を

エリアによっては軟弱地盤の場所もあります。建物に杭は打ってあるか、床荷重は問題ないか、外構など沈下はしていないか、周辺のインフラ整備状況も含めて確認が必要です。

(3)価格：諸経費やサービスの細かな確認を

工業団地により、初期費用や毎年の諸経費、サービス内容は異なります。賃料単価だけでなく、提供されるサービス料も含めてコスト比較をする必要があります。

(4)インフラ：供給体制と価格の確認を

団地毎に許容量・管理/供給体制は異なる為、自社に振り分けられる供給可能量の確認は必須です。



(5)建物：築年数、メンテナンス状況の確認を

雨漏れや断熱性、床の仕上げ状況など、工場として最低限の機能を保っているかの確認

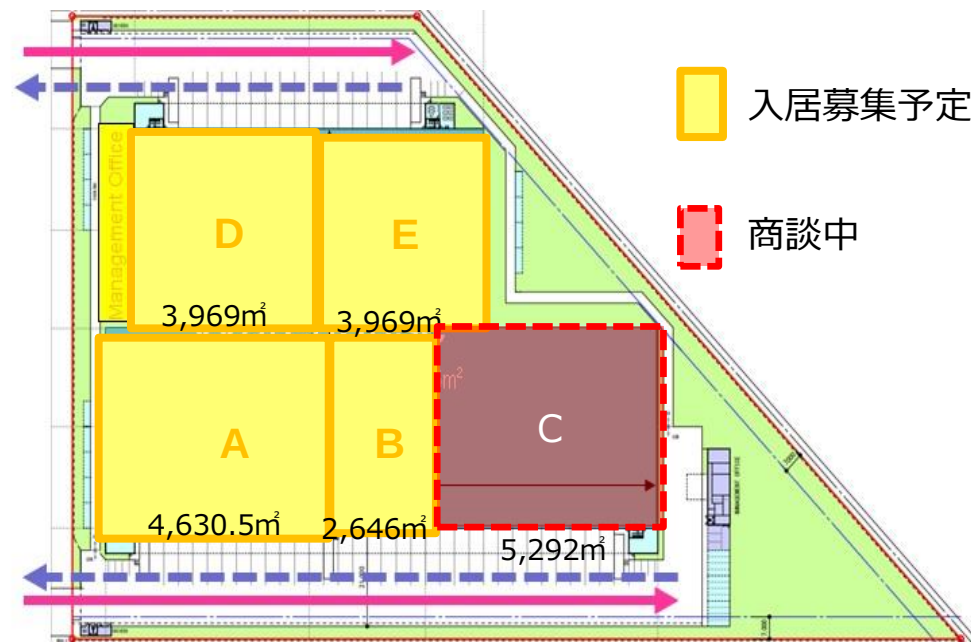


ベトナムでのビジネス展開

レンタル倉庫事業 ～DPLロンドウック～

概要

事業内容	物流倉庫の開発・運営 (Long Duc industrial park内:LD:1棟)
貸出面積	LD:20,506㎡ (2023年1月稼働予定)
事業会社	LD: Daiwa House Real Asset Management Vietnam Co., Ltd. (大和ハウス工業100%出資)



- ・ホーチミン市中心部まで約50km
- ・カットライ港まで約30km(車で約30分)
- ・ロンタン国際空港(2025年開港予定)まで約3km

場所	Long Duc Industrial Park, Dong Nai Province	敷地面積	43,751 ㎡	稼働予定	2023年以降
賃貸区画	20,842.5 ㎡ (事務所含む)	付帯設備	ドックレバー (1.4m高床) LED照明 スプリンクラー 事務所 (B区画除く)	梁下有効高さ	12m
階層	平屋	耐荷重	倉庫: 5.0t/㎡		

レンタル倉庫事業 ～DPLロックアンビンソン～

事業概要

事業内容	物流倉庫の開発・運営 (Loc An Binh Son industrial park内 : LABS:2棟)
貸出面積	LABS:LOT I : 30,210㎡ (2019年6月竣工) LABS:LOT P : 29,176㎡ (2021年2月竣工)
事業会社	LABS:DH Logistic Property Vietnam Co., Ltd. (大和ハウス工業100%出資)

アクセス

- ・ホーチミン市中心部まで約40km
- ・カットライ港まで約30km(車で約30分)
- ・ロンタン国際空港(2025年開港予定)まで約3km



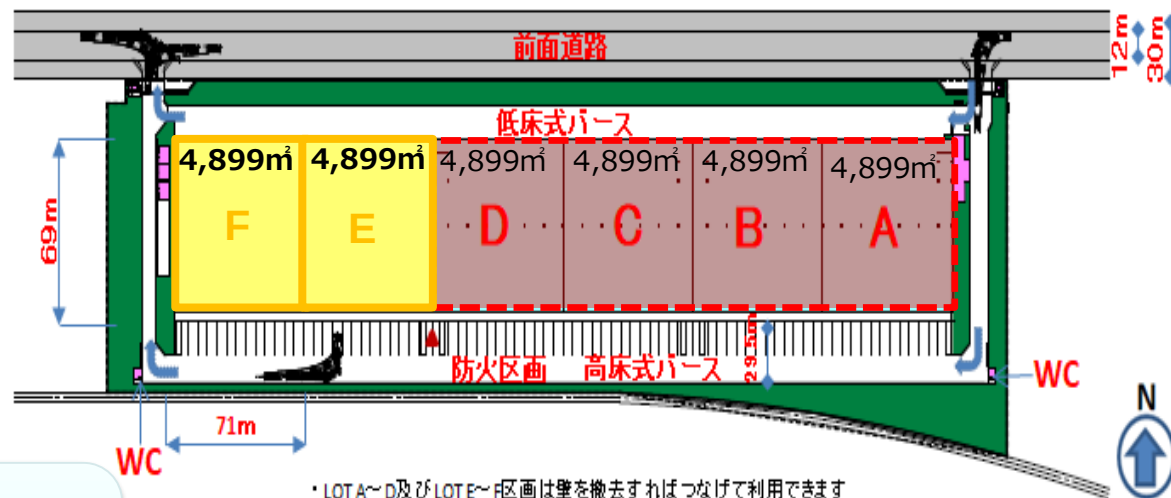
Phase 1



Phase 2



～DPLロックアンビンソン Phase1～



- 両面パース ● D～F区画は冷凍冷蔵電源設備対応可能
- E・F区画、各面積約5,000m²のレンタル倉庫の入居を募集しています。事務所は区画ごとに併設しています。
- E・F区画併せると、約10,000m²の倉庫面積が確保できます。

・ LOT A～D及び LOT E～F区画は壁を撤去すればつなげて利用できます



入居募集中



入居中

場所	Loc Anh Binh Son Industrial Zone, Dong Nai Province	敷地面積	66,065.2 m ²	完成日	2019年 6月
賃貸区画	30,210 m ² (事務所含む)	付帯設備	ドックレベラー (1.4m高床) LED照明 スプリンクラー 事務所 (区画毎)	梁下有効高さ	7m
階層	平屋	耐荷重	倉庫 : 3.0t/m ²		

～DPLロックアンビンソン Phase1～

オフィス内



オフィスエリア



倉庫エントランス
管理事務所



倉庫内



北面バース



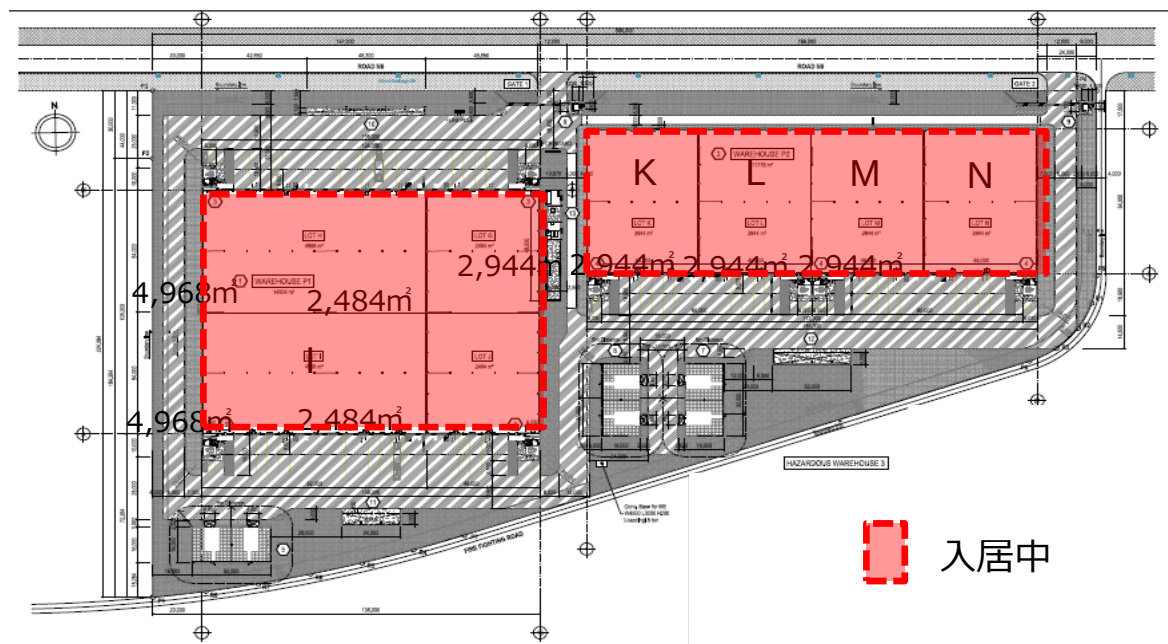
南面バース



～DPLロックアンビンソン Phase2～



現在、満床稼働中です。



 入居中

場所	Loc Anh Binh Son Industrial Zone, Dong Nai Province	敷地面積	66,529 m ²	完成日	2021年 2月
賃貸区画	29,176 m ² (事務所含む)	付帯設備	ドックレバー (1.4m高床) スカイライト スプリンクラー 事務所 (区画毎)	梁下有効高さ	9.5m - 11.5m (区画によって変動あり)
階層	平屋	耐荷重	倉庫 : 5.0t/m ²		

～DPLロックアンビンソン Phase2～

オフィス内



オフィス内



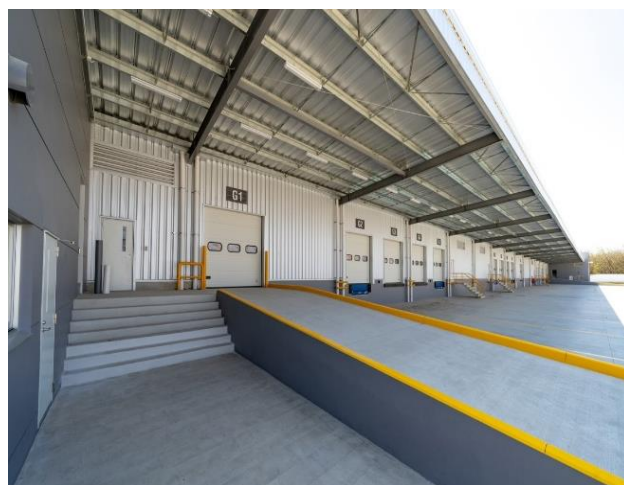
オフィス外観



倉庫内



バスとスロープ



倉庫エントランス





提携工業団地

～DEEP C工業団地 北部ハイフォン市～

提携工業団地 ～ディープシー工業団地 北部ハイフォン地区～

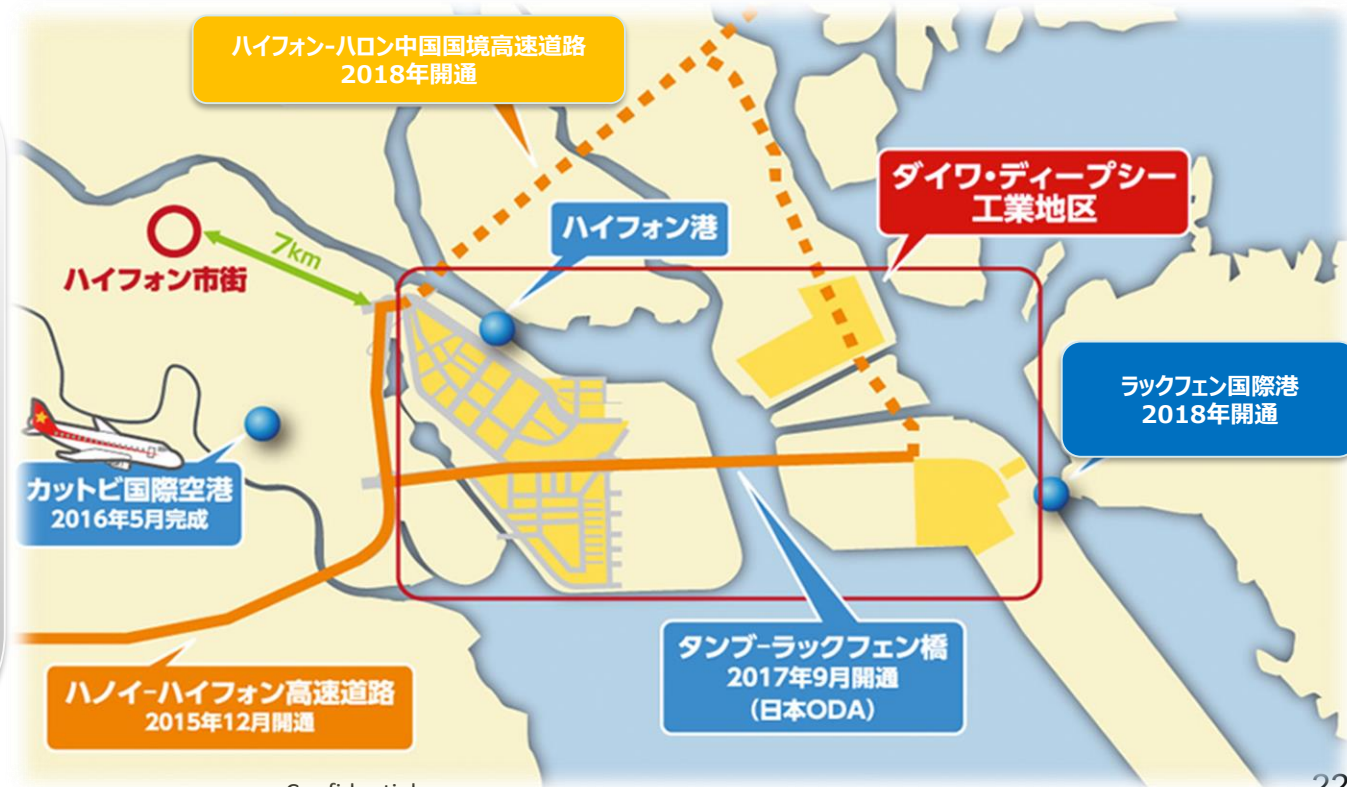


大和ハウスと工業団地が連携し、
企業様のスムーズな進出をサ
ポートいたします。

ベトナム北部港湾地区に位置する
DEEP C工業団地は、高速道路をはじ
め、港、空港など様々な輸送ネットワ
ークの利便性が高い場所です。

ハイフォンから中国深圳まで高速道路が
開通したことにより、輸送時間が12時間
に短縮されています。

ベトナム北部最新の工業地区として注
目されているクアンニン省に位置していま
す。





4.新規不動産開発 ～DPLミクアン レンタル倉庫～

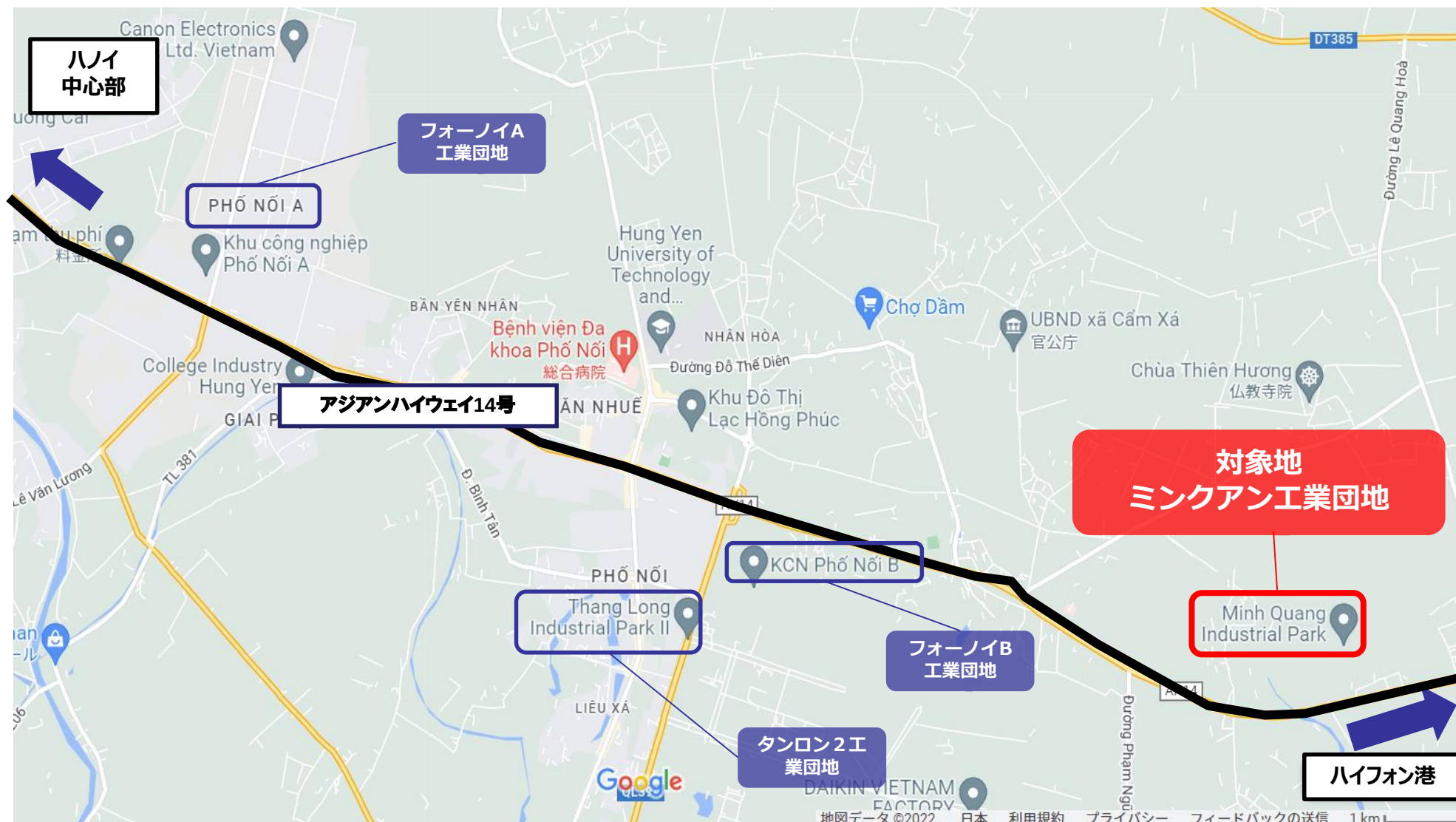
ハノイ市内まで約40km、ハイフォン港まで約80kmに位置。
東西を繋ぐ主要道路及び高速道路にもアクセス良く、市内配送や国際港との輸出入事業
の中継拠点として好立地です。



※Google Mapより引用

<立地特性>

対象地近郊にはタンロン2工業団地、フォーノイA・B工業団地など製造業が集積。日系企業は約90社以上が進出し、原材料・完成品保管など需要が見込めます。



<立地特性>

幹線道路アジアンハイウェイ14号（幅員30m）に直接アクセスが可能。
また、本物件の標高は3.8mとなっており、周辺よりも地盤高が高くなっております。

【名 称】(仮称)DPLミンクアン
【所在地】ベトナム・フンイエン省・ミンクアン工業団地
【交通】ハノイ市内まで約40km
ハノイ・ハイフォン高速イエンミーICから約12km
【土地リース期間】2058年まで
【敷地面積】70,111.00㎡（約21,208坪）
【用途地域】工業専用地域
【建 蔽 率】70%
【容 積 率】200%



<開発計画>

36,984m²のマルチテナント型倉庫を予定しております。

項目		面積 (m ²)
倉庫建物		40,382
①	本建物	35,870
②	事務所	1,114
③	庇	3,758
外部施設設計 (管理事務所・バイク置場等)		1,196
合計		41,578

■ 敷地面積 : 70,111m² ■ 賃貸面積 : 36,984m²

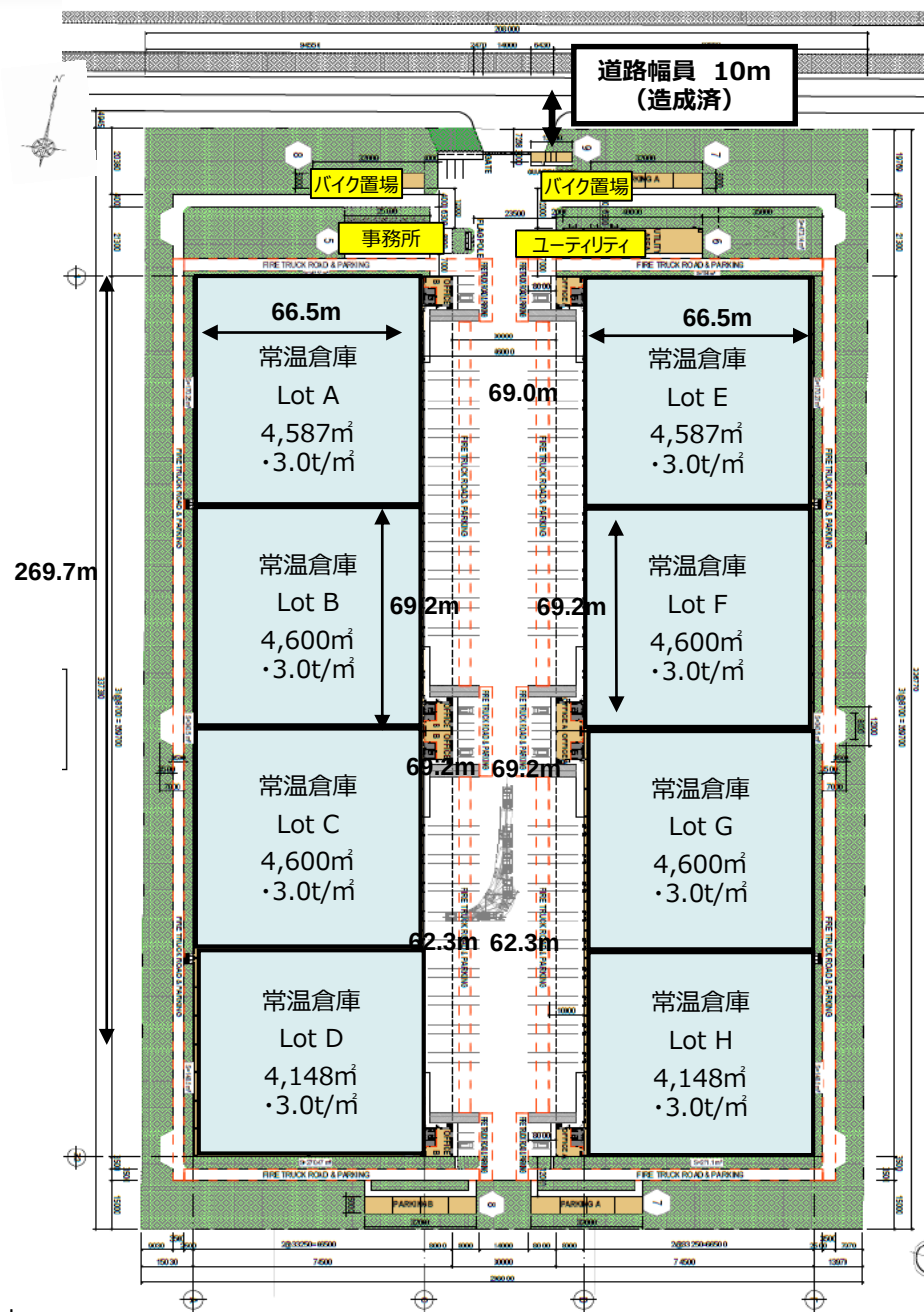
■スケジュール

2023年5月～6月 着工予定

2024年7月～8月 完成予定

※着工・完成時期は現時点で確定したものではありません

Confidential





5. 建築請負実績

建築請負実績 ～各種工場・物流倉庫etc～

【施工実績】



施工物件数：44件
(2021年10月時点)

主な企業：Sanwa Kako、
Jyuichiya、SG Sagawa、
Asti、Katzden他



幅広い事業領域で貴社をサポートします！

工業団地事業

工業団地紹介

レンタル工場事業

建築事業

**レンタル倉庫事業
マルチ・BTS**

不動産仲介

サービスアパート事業

**工業団地/レンタル工場/建築についてはもちろん
ベトナムのことならなんでもご相談ください**

ご清聴ありがとうございました



【日本側 お問い合わせ】
建築事業本部 営業統括部
海外事業推進室

舩田洋一

携帯：070-3631-0082

Eメール：y.masuda@daiwahouse.jp

【ベトナム側 お問い合わせ】
ダイワハウスベトナム

平山太一

携帯：+84 (0) 94-8020-066

Eメール：hirayama@daiwahouse.vn