



Daiwa House®

大和ハウスグループ


ベトナム進出 「土地選定～工場稼働までのトータルサポート」

2023年12月8日

ダイワハウスベトナム


平山 太一

Daiwa House



工業団地選定

- 工業団地の仕組み
- 工業団地を選ぶポイント
- 土地契約書の確認ポイント



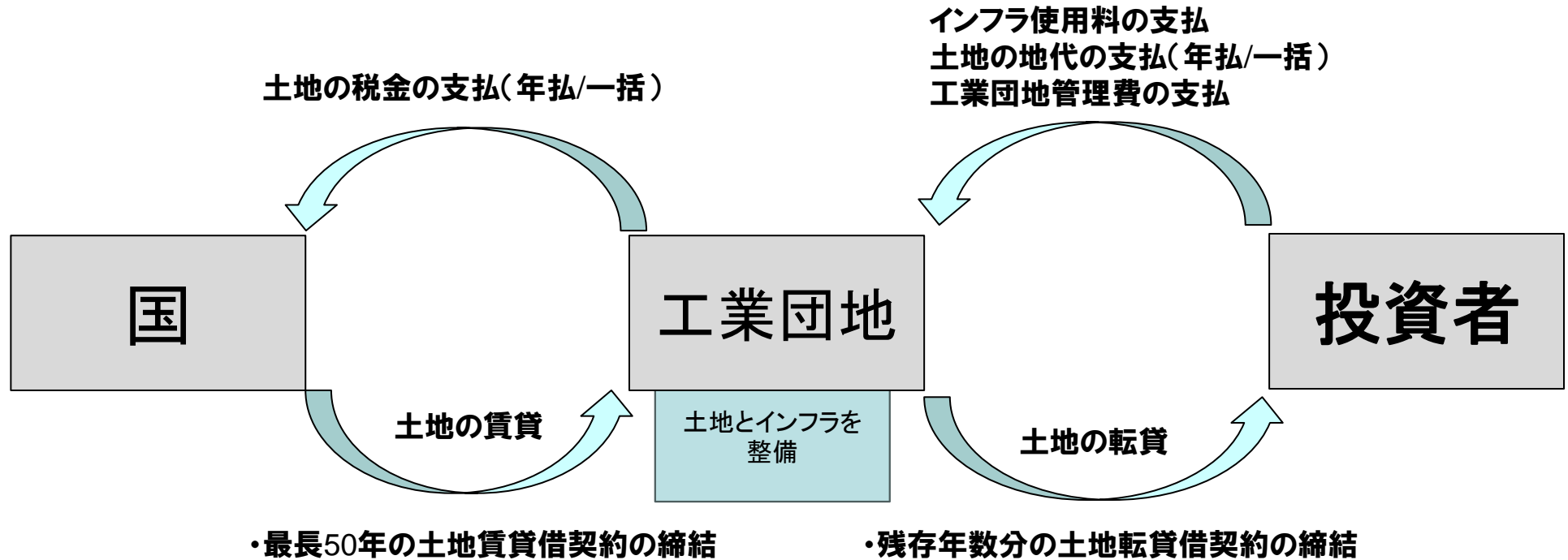
工場・倉庫建築について

- 会社設立から着工までのスケジュール
- 建築請負業者の選定 ~日系を選定するメリット~



ダイワハウスベトナム事業概要

- ベトナムでのビジネス展開
- 建築請負事業・レンタル・倉庫及びBTS倉庫の開発



- ※一般的に土地代と言われているものは、工業団地が整備したインフラを使用するための料金であり、土地地代は別に存在。
- ※土地の地代は工業団地によって既に50年分一括払いされているケースと、投資者が年払いで支払っていくケースがある。
- ※国と工業団地が締結した50年の賃貸借契約が満期を迎えた際は、デベロッパーが契約を延長するか否かにより存続するか決まる。

(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)権利関係：契約書の確認を

土地の予約契約及び本契約書を土地選定前に取得し、片務契約ではないか確認することをお勧めします。また工業団地が所有する土地の権利関係も確認必須です。

(3)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。また工業団地から引渡される土地の条件も異なり、予想以上に造成コストがかかることもございます。土地の周辺のインフラ整備状況も含めて確認が必要です。

(4)価格：諸経費やサービスの細かな確認を

工業団地により、インフラ使用料以外の毎年の諸経費、土地地代は異なります。提供される税制優遇や工業団地のサポートも含めて比較をする必要があります。また昨今土地代の値上げが顕著なため、社内決済中に価格を上げさせない工夫が必要。

(5)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。



支払時期

- 土地の権利書を受け取るまでインフラ使用料90%程度支払うケースもあるため、リスク低減の観点より支払いを後ろ倒しにする交渉が必要となります。

権利保全

- 権利書の移転が工業団地の義務となっていない契約がある。また土地に抵当権が付いているケースもあるため、事前の確認が必須です。

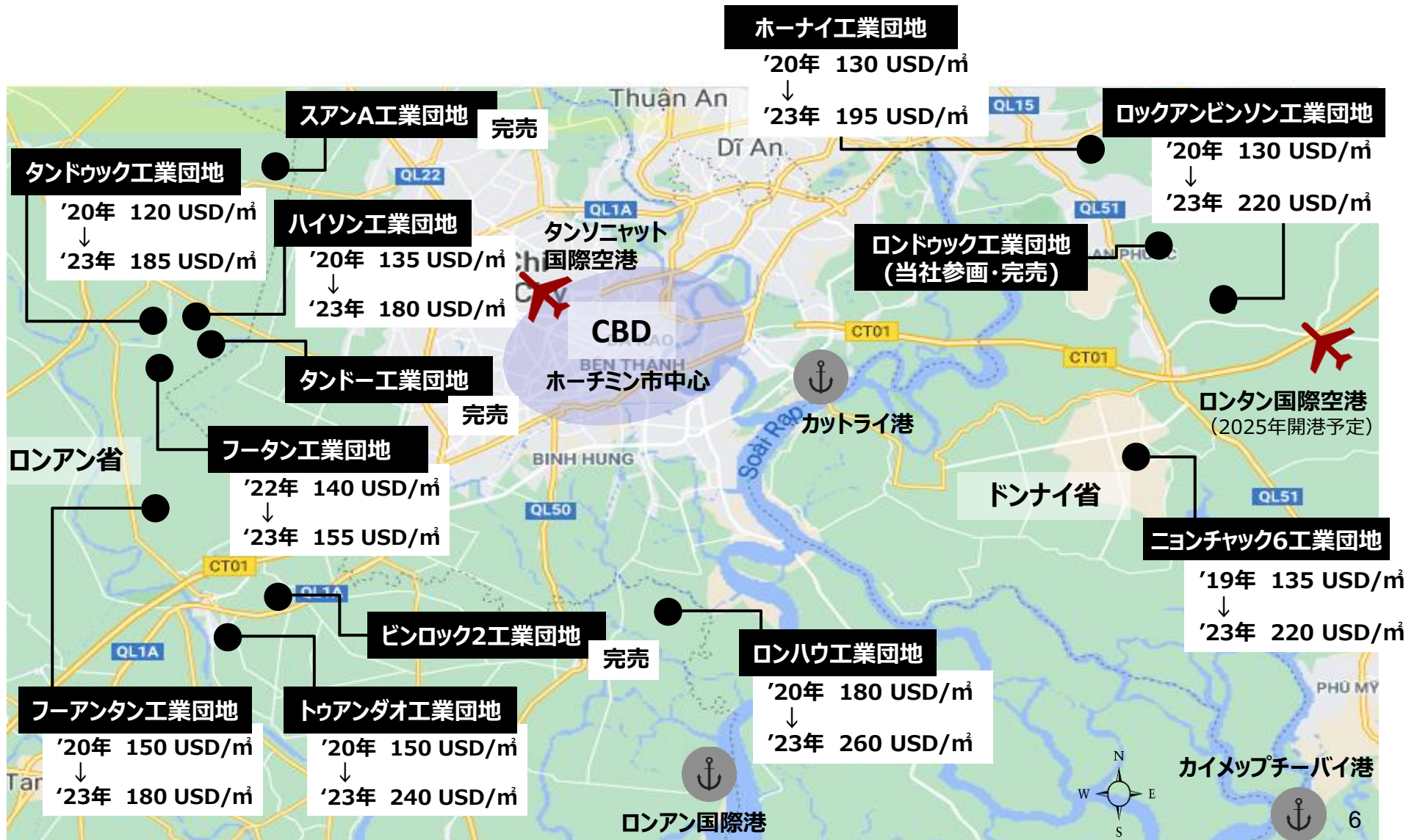
インフラ 整備事項

- 引渡条件の確認。当該地周辺のインフラが整備されていないケースがあり、その場合工業団地に契約書で整備させることを守らせる必要があります。

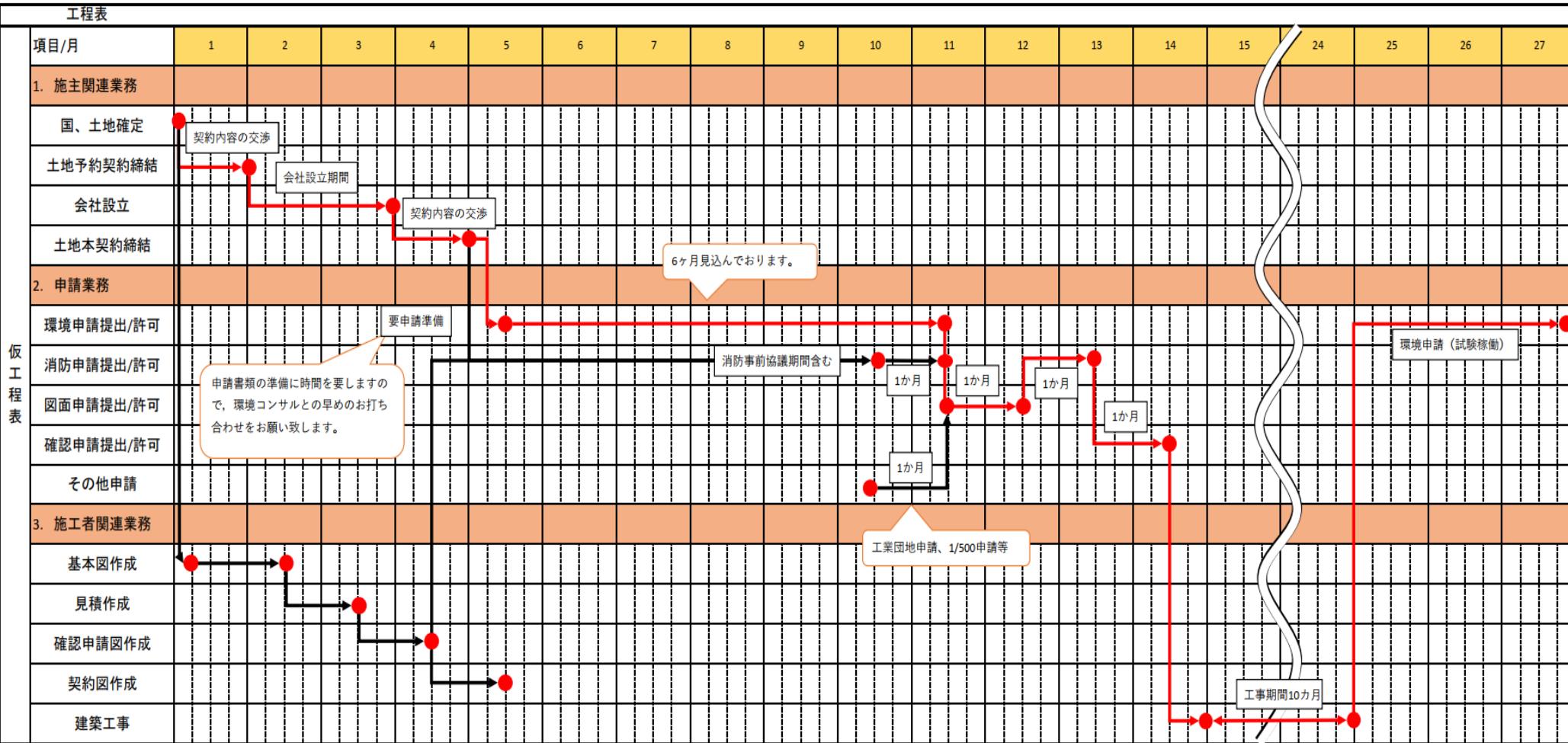
違反に関する 取り決め

- ベトナム企業と裁判になる場合、日系企業は一般的に不利であるため予め甲、乙違反した際の取り決めをする必要があります。

2020年と比較し3年間でおよそ11%~55%の値上げ。今後も工業団地の供給減により値上がり傾向にある。



工場・倉庫建築について—会社設立から着工までのスケジュール



※当該工程表は現時点での案です。計画、関係法令の変更等により工程が大幅に遅れることもございます。
 ※テト期間は考慮に含んでおりません。工程の後ろ倒しも想定されることをご承知おきください。

環境申請に6カ月かかる場合、土地を選定してから稼働までおおよそ27カ月(2年3カ月)程度想定されます。



安心・安全

- 法令、コンプライアンスの遵守
- 会社倒産リスクが低いため、長期的なケアが可能



品質基準

- 施工品質
- 工期遵守



アフターフォロー

- 竣工後6カ月、12カ月、24カ月後に定期点検を実施
- 定期点検後も有償で建物診断



ベトナムでのビジネス展開



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

8月 2011

ロンドック工業団地への出資



Joint Venture with Japanese partners, Sojitz and Kobelco Eco-Solutions

Location: Long Thanh, Dong Nai
Land Area: 270 ha
NLA: Approx. 200 ha (sold out in 2018)

9月 2015

ミッドタウンPJへの出資



Joint Venture with Phu My Hung Corp. along with Nomura Real Estate & Sumitomo Forestry

Location: District 7, HCM
Units: Total 2,439 units in 3 phases



6月 2018 Roygent Parks Hanoi (Serviced Apartment)



Joint Venture with Taisei Corporation
Location: Hanoi
Rooms: 256



4月 2020 Nikko & RP Hai Phong (Hotel & Serviced Apartment)



JV with Fujita Corporation
Location: Haiphong
Rooms: 250 (Hotel Nikko)
Rooms: 152 (SA)

4月 2012

大和ハウスベトナム設立



As a contractor, total 45 construction projects have completed by March, 2023. Business Process Outsourcing (BPO) is operated in office in Hanoi.

5月 2015

レンタル工場 - DH Real Estate



Location: Long Duc IP
NLA: 24,794 sqm

7月 2019

DPL LABS Phase 1 (Logistic Property)



Location: Loc An Binh Son IP
(Long Thanh, Dong Nai)
NLA: 30,210 sqm - Phase 1

Confidential

9月 2023

DPL Long Duc



Location: Long Duc IP
NLA: Approx. 20,800 sqm

2月 2021

DPL LABS Phase 2 (Logistic Property)



Location: Loc An Binh Son IP
(Long Thanh, Dong Nai)
NLA: 29,176 sqm - Phase 2

7月~10月 2023

DPL Tan Duc A&B



Location: Tan Duc IP
NLA: Approx. 38,000 sqm



Location: Tan Duc IP
NLA: Approx. 20,000 sqm

1. 建築請負実績



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential

【施工実績】



施工物件数：44件
(2023年11月時点)



2.工業団地・レンタル倉庫開発実績



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential

【事業概要】

概要	
事業内容	工業団地の開発・運営 (Long Duc Industrial Park)
開発面積	270ha (分譲面積: 203.5ha ※完売)
運用開始	2012年
事業会社	Long Duc Investment Company Limited
パートナー	双日 / 神鋼環境ソリューション/ドナフーズ
所在地	ドンナイ省ロンタン地区
①日系企業による運営管理 ②アクセス ・ホーチミン市中心部まで車で約50分 ・タンソンニャット国際空港まで車で約80分 ・ロンタン国際空港 (2025年開港予定) まで車で約20分 ・カイメップ・チーバイ港まで車で約60分 カトライ港まで車で約40分	

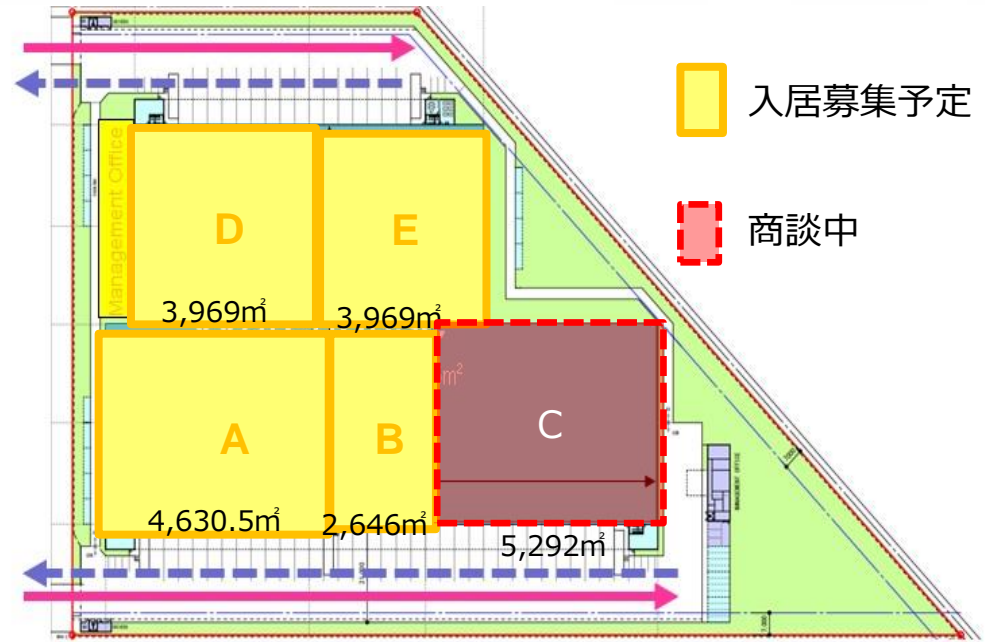


出展: <https://www.daiwahouse.com/about/digest.html>

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8月竣工)
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
- ・カッタライ港まで約30km(車で約30分)
- ・ロンタン国際空港(2026年開港予定)まで約3km

場所	Long Duc Industrial Park, Dong Nai Province	敷地面積	43,751 ㎡	完成日	2023年8月
賃貸区画	20,842.5 ㎡ (事務所含む)	付帯設備	ドックレベラー (1.3m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

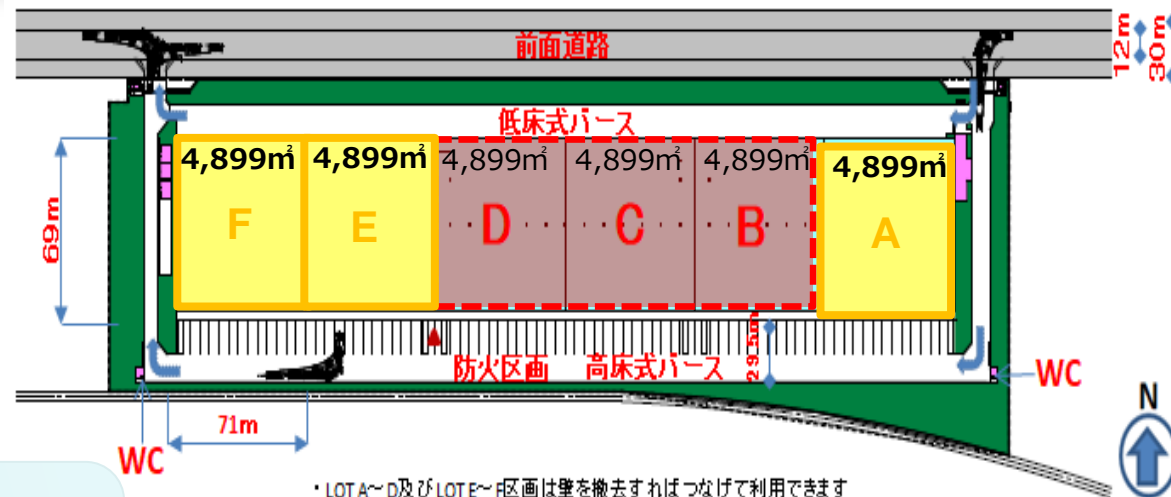
事業内容	物流倉庫の開発・運営 (Loc An Binh Son industrial park内 : LABS:2棟)
貸出面積	LABS:LOT I : 30,210㎡ (2019年6月竣工) LABS:LOT P : 29,176㎡ (2021年2月竣工)
事業会社	LABS:DH Logistic Property Vietnam Co., Ltd. (大和ハウス工業100%出資)



- 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(2026年開港予定)まで約3km



～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
- A・E・F区画、**各面積約5,000㎡**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10,000㎡**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 An 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～

Daiwa House®

倉庫エントランス
管理事務所

オフィス内



オフィスエリア



倉庫内



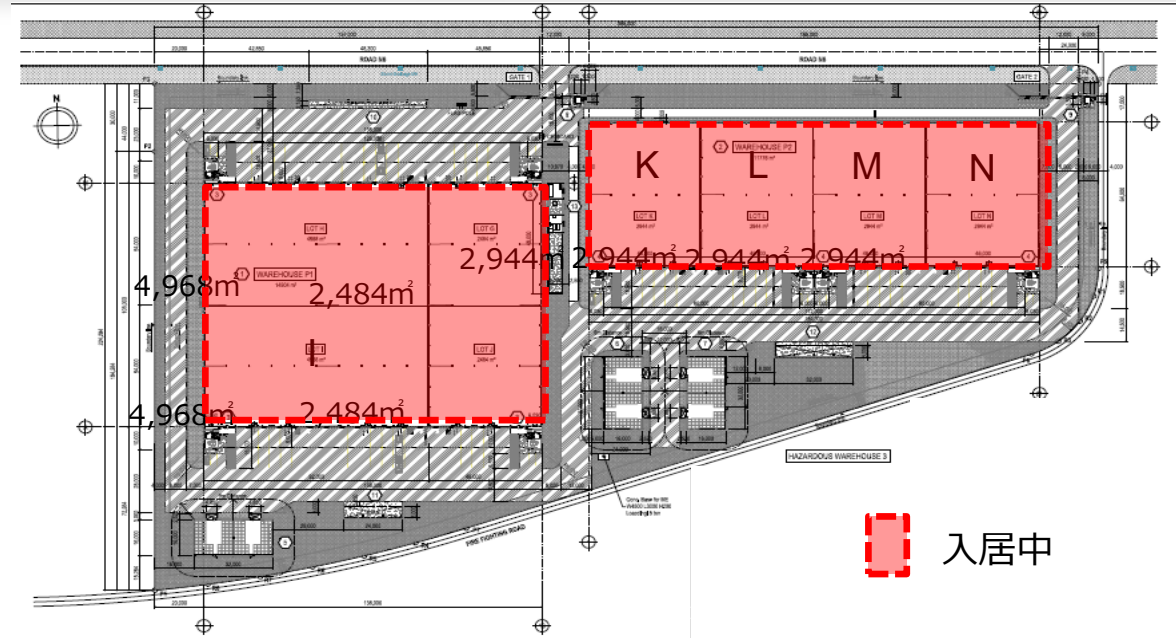
北面バース



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。

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ロックアンピンソン Phase2～

Daiwa House®

オフィス内



オフィス内



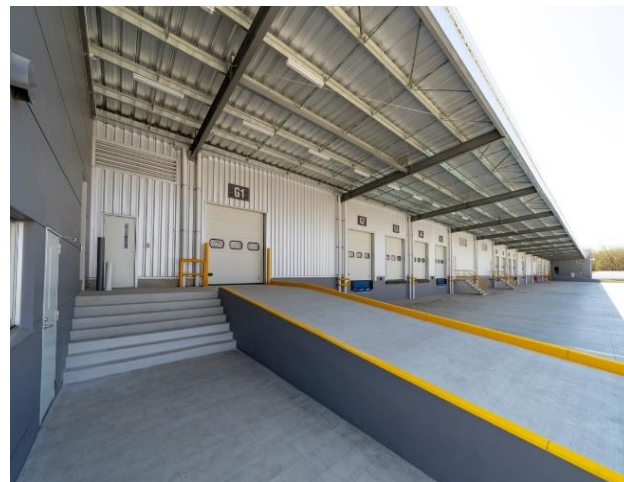
オフィス外観



倉庫内




バスとスロープ



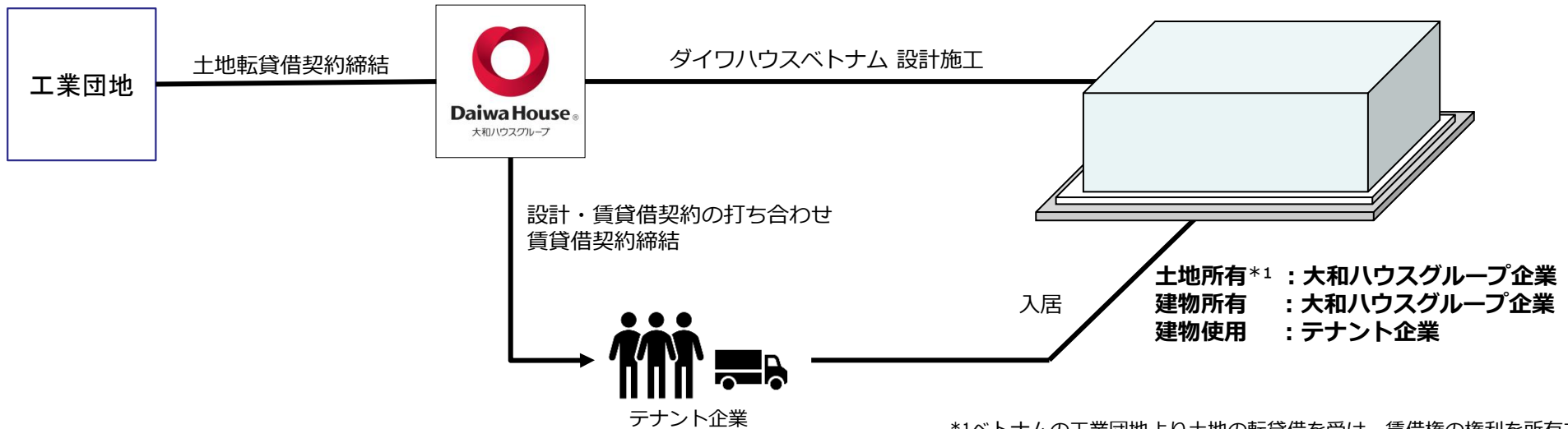
倉庫エントランス





3.BTS冷凍冷蔵倉庫開発 ～レンタル倉庫～

トータルコーディネーター



*1ベトナムの工業団地より土地の転貸借を受け、賃借権の権利を所有する。

■ 大和ハウスグループの役割

- ・ 工業団地から土地を賃貸
- ・ テナント企業と賃貸借契約の締結
- ・ テナント企業との設計打ち合わせ等
- ・ 建物設計/施工
- ・ 竣工後のPM管理

■ テナント企業 役割

- ・ 大和ハウス工業と建物賃貸借契約の締結

■ テナント企業 メリット・デメリット

メリット:

- ・ 初期投資を抑える
- ・ オーダーメイド
- ・ 借主としての保護
- ・ 窓口の一本化
- ・ 借入金利分のコスト削減

デメリット:

- ・ 長期の賃貸借契約
- ・ 自社所有と比べてトータルコストは増える

	Tan Duc Project A	Tan Duc Project B
敷地面積	約58,000m ²	約41,000m ²
賃貸面積	約38,000m ²	約20,000m ²
倉庫種別	常温＋冷凍冷蔵	冷凍冷蔵
ロケーション		
外観		



4.提携工業団地

～DEEP C工業団地 北部ハイフォン市～



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential

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~



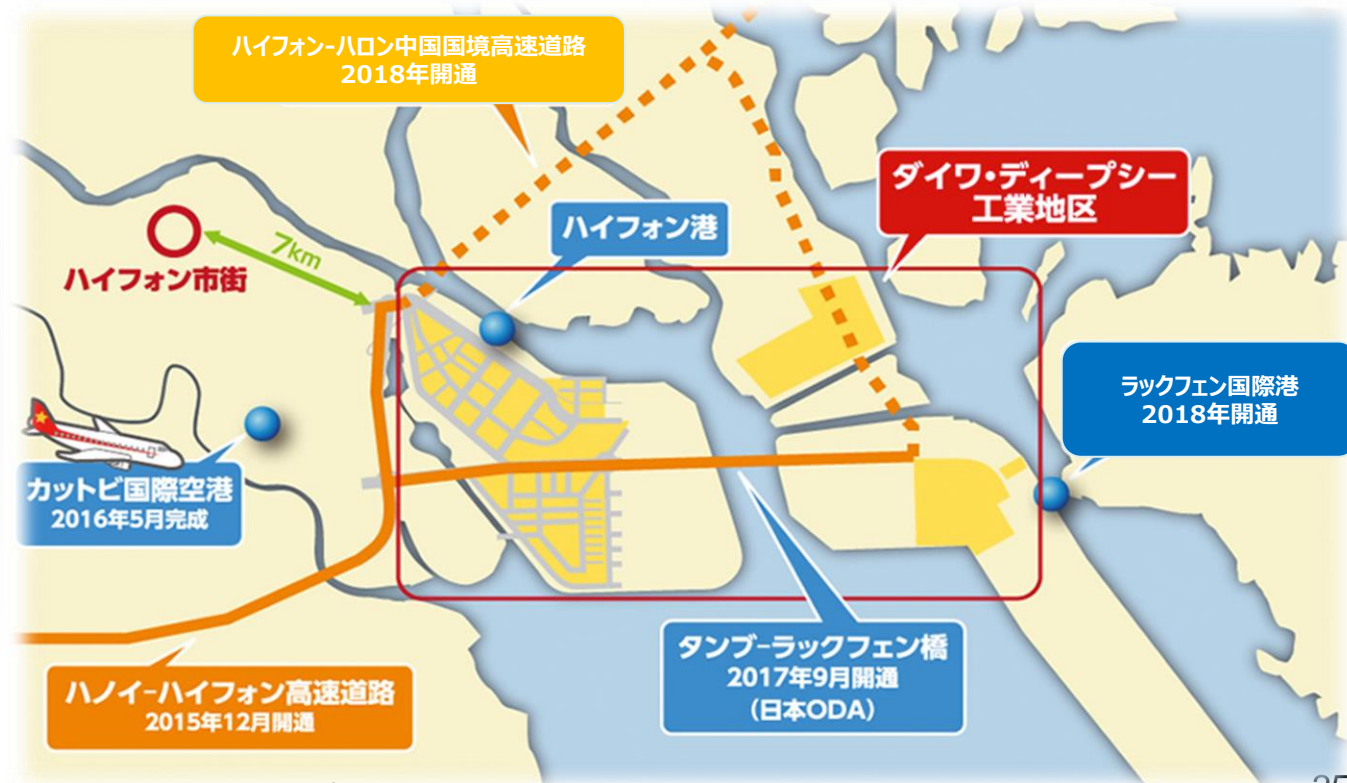
大和ハウスと工業団地が連携し、企業様のスムーズな進出をサポートいたします。




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。





5.新規不動産開発

～DPLミンクアン レンタル倉庫～



Daiwa House®
大和ハウスグループ

Confidential

ハノイ 物流倉庫開発事業

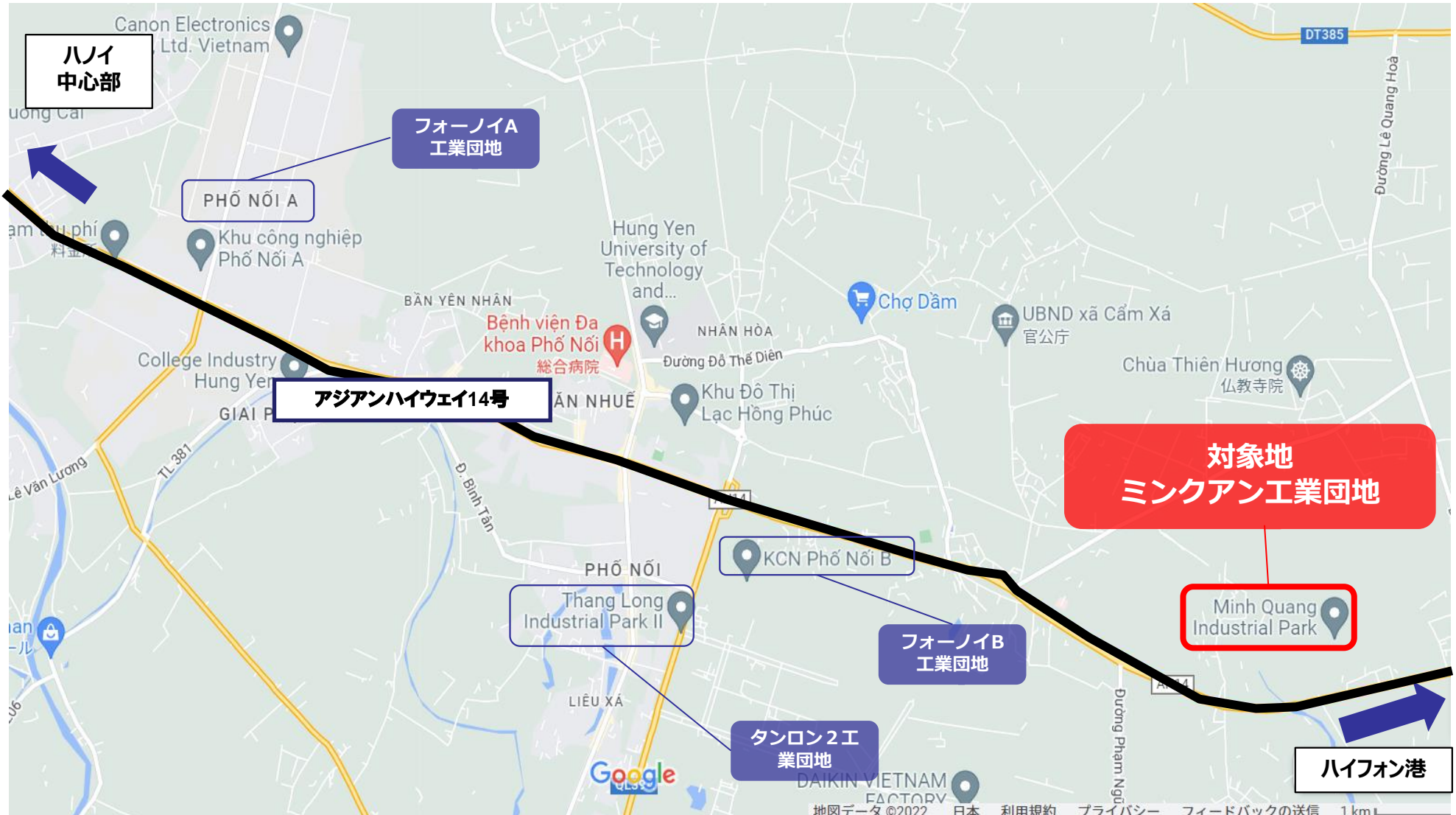
新規プロジェクト

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

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。



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>

37,035²のマルチテナント型倉庫を予定しております。

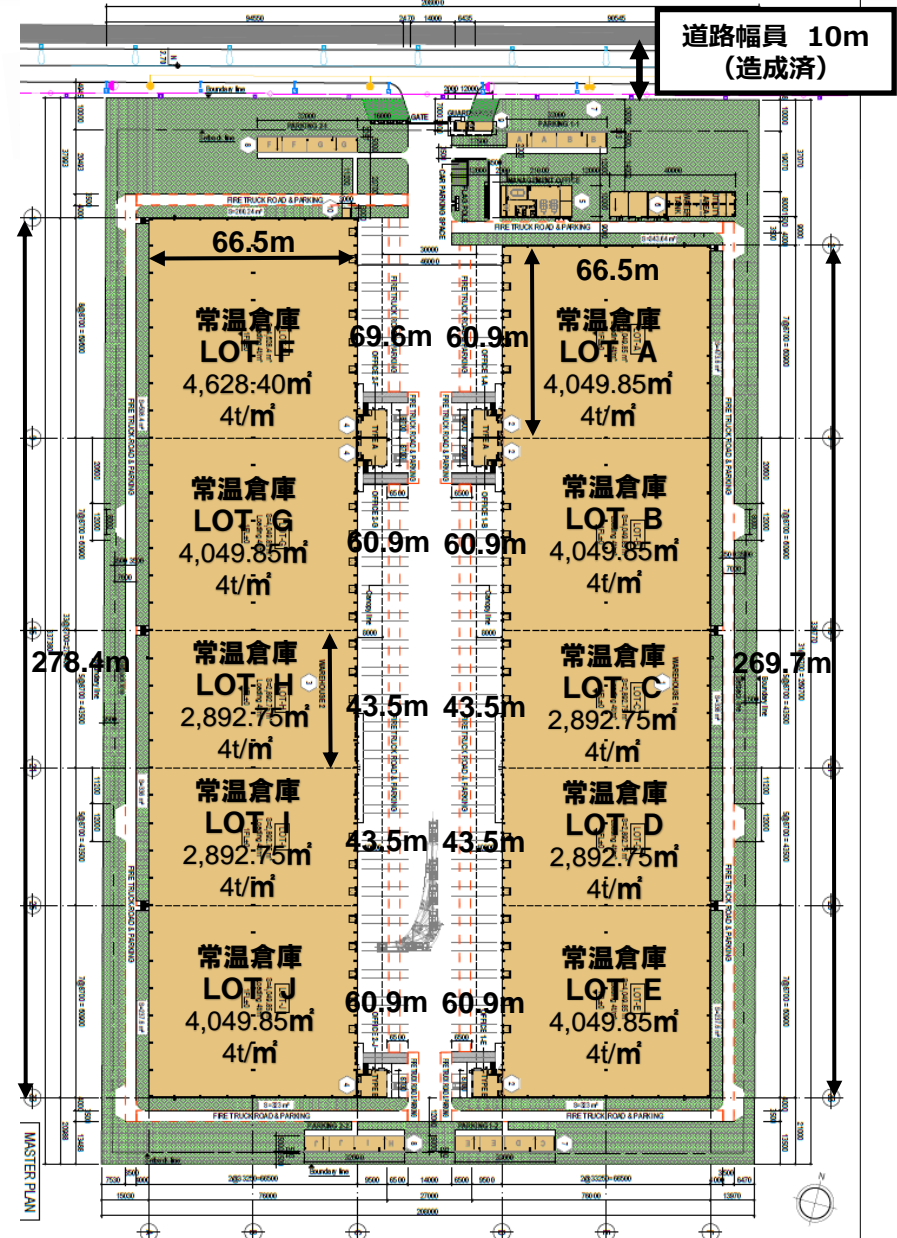
項目		面積 (m ²)
倉庫建物		40,987.34
①	本建物	36,521.45
②	事務所	513.57
③	庇	3,952.32
外部施設設計 (管理事務所・バイク置場等)		1,306
合計		42,293.34

■ 敷地面積 : 70,109.2² ■ 賃貸面積 : 37,035.02²

■スケジュール

2024年4月 着工予定
2025年3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



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

建築・レンタル倉庫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



Daiwa House®
Group

【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
佐々木 拓也

携帯：090-1517-5740
Eメール：m318564@daiwahouse.jp

【ベトナム側 お問い合わせ】
ダイワハウスベトナム
営業
平山太一

携帯：+84 (0) 94-8020-066
Eメール：hirayama@daiwahouse.vn