

国際機関日本アセアンセンターは、2011年10月23日から29日にかけてベトナム投資環境視察ミッションを、ハノイ、ダナン及びニャチャンに派遣いたしました。ベトナムは、日本企業の投資先として注目を集めている一方で、不動産開発が大きな盛り上がりを見せています。

今回のミッションでは、ベトナムの投資政策や新しい工業団地事情について理解を深めるとともに、不動産ビジネスの現況を把握するために、官庁や不動産企業等を訪問しました。

I. ハノイ市とその近郊

10月24～25日

計画投資省 (MP I, Ministry of Planning and Investment)

政府においては、現在、2011年から2015年にかけての経済5カ年計画の検討を進めているとのことです。ベトナム経済には、2009年より世界的な金融危機の影響が出始め、2010年下期と2011年上期にはインフレに見舞われ、特に、今年の5、6月には前年比で20%の高い物価上昇を経験しました。これを受けて、国のインフラ整備については再検討を行い、資金調達が難しいものや遅れているものを中断し、民間投資案件も効果の低いものには金融機関からの融資を抑制するなどの政府による対策を行ったとのことです。その結果、今年のインフレは通年で18%にとどまる見込みで、2012年には12%とすることを経済運営の目標としており、上記の経済計画の末期には一桁の上昇に抑える方向とのことでした。

なお、今年の経済成長率は5.8%を見込んでいますが、実際には経済活動は停滞しているとのことでした。

海外直接投資の状況については、2008年から、2011年8月20日までの累計で、12,963件、登録額は2,020億米ドルで、実現しているのはおよそ三分の1とのことです。

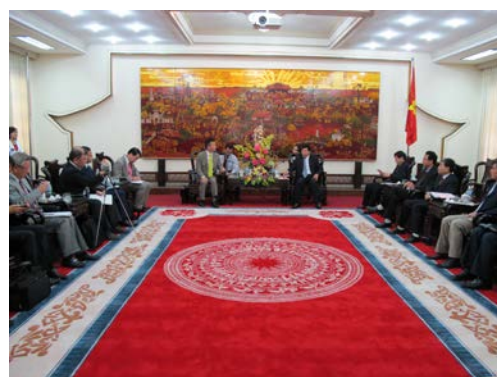
日本は、累計で1,572件、220億ドルで、投資している92カ国の中で、韓国、台湾、シンガポールに続き第4位とのことです。また、今年の日本企業による投資は94件、7.2億ドルのやはり第4位で、内訳は、業種別には製造業がほとんどですが、情報通信、建設業もあり、企業規模では中小企業も多数あるとのことでした。日本の投資の特徴としては製造業が多く、また、計画に対する実現率が高いことが挙げられます。なお、不動産関連の投資は、韓国、香港、シンガポール、米国が多いそうです。

今年は通年で180億ドルを見込んでおり（9月時点で150億ドルの登録）、2008年の700億ドルと比べてかなり低い水準であるが、現在は景気が悪いことや、2008年には大規模の不動産や石油化学などの案件が多かったために総額がたまたま膨らんだ実態もあり、実現性が高い案件が多ければ、ベトナム経済にとっては十分であるとのことでした。

今後の方向性としては、首相の指示により、再生及び新エネルギー、環境関連、ハイテクなどを特に奨励し、加えて、加工・輸出型企業やPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）案件も重要視するとのことでした。なお、土地や資源を効率よく用いることができないような案件、例えば、ゴルフ場、大規模リゾート、水を大量に使用する事業などは投資の許可が下りにくくなっているとのこと。

バクニン省

チエン知事らより、省の概況や投資関連政策についてお話を伺いました。バクニン省の人口は100万人、地理的にはハノイの北東35キロに隣接し、ハイフォン港へは110キロ、中国との国境までおよそ100キロ（中国へ通じる鉄道や国道が省内を通過）です。経済規模は、全国の直轄市・省の中で9番目に大きく、一人当たり域内生産額が1,800ドルと全国平均を大きく上回り、税収も豊かです。このようなことから、省の歳入の一部を国庫に



ASEAN-Japan Centre

納めている（ベトナムの制度）10自治体のうちのひとつとのことでした。海外直接投資は、累計で245件あり、そのうち日本からは48件、4.4億ドルで全体の17%を占めるとのことでした。

同省では人材養成に力を入れており、大学が1校、専門学校や短大が30以上立地し、そのほかに大学7校の移転が決まっているそうです。また、全国に53あるベトナムで始まった投資手続きのワンストップサービスの窓口のうち8つがバクニン省にあり、企業立地促進のための独自施策として、企業の研修などには、一定の条件の下で補助金を出す制度などもあるとのこと。

イェンフォン (Yen Phong) 工業団地

バクニン省の北部イェンフォン県に立地する、ベトナム建設省が1974年に設立したビグラセラ (Viglacera) 社の不動産部門が開発・運営する工業団地です。開発予定面積は全体で665ha、うち現在事業化されているのは第一段階の351haで、まだ60haの空きがあるとのことでした。電力、水道や排水処理施設などのインフラは一通り整っているそうです。

土地使用権の価格は、2055年までの権利を一括払いする条件で、平米当たり66～72米ドル、貸し工場の賃料は、月・平米当たり4米ドルとのことでした。

また、労働者の平均的な給料水準は月70～80ドル程度、技術者は200～250ドル、管理職は300～350ドルとの説明でした。



ティエンソン (Tien Son) 工業団地

ビグラセラ社が開発・運営する工業団地で、バクニン省の内部ティエンソン県、中国に向かう二本の国道、国道1号A及び1号Bに挟まれています。面積は350haで、労働者、技術者や管理職向けなども含めた住宅地24haも含まれています。

日系電子部品企業

ティエンソン工業団地の電子部品を製造している企業を訪問しました。

コストが安かったことや、主要な取引先に近かったことが、進出の理由ですが、最近のインフレや労働力不足の影響はやはり免れないようです。

VID (Vietnam Investment Development Group) グループ

同グループは、ハノイ近郊に8カ所の工業団地を運営しています。地場資本系では最多である90社の日系企業を受け入れており、入居企業が全て日系の裾野産業という工業団地もあります。

例えば、ハナム (Ha Nam) 省のドンバン (Dong Van) 第二工業団地には、日本の中小企業及び裾野産業向けの区画があり、2,000平米の土地で平米当たり70ドル台、レンタル工場であれば、月・平米当たり4～4.5ドル程度とのことでした。ハナム省は、所得の低い農村地域であることから、電力が同工業団地に優先的に供給されることとなっており、停電がないことが強みとのことでした。

日系印刷・製本企業

クアンミン (Quang Minh) 工業団地内で、メーカーが製造した製品の箱に部品の一つとして入れて輸出する取扱説明書を製造しています。保税工場なので付加価値税がかからず、ベトナム国内での決済もドルで可能で経営上有利とのことでした。その一方で、停電はあり、通信の品質も必ずしもよくはないとのことでした。

II. ダナン

10月26日

ダナン市投資促進センター

ダナンの人口は91万人で、中部経済圏の中心です。米国国際開発庁（USAID）の調査では2008年から2010年にかけてベトナムで最も競争力が高い都市との結果が出ています。2020年に向けたビジョンとして、環境、ハイテク・IT、イベント・サービスの3分野の発展を目指しているとのことです。

ハノイ、ホーチミンから、航空機で1時間、東西経済回廊を伝って、朝ダナンを出発するとその日のうちにラオスとタイの国境に到達します。空港は新ターミナルを整備中で、国際貿易港も2港あります。

工業団地は6つ、合計1,300haあり、現在の入居率はおおよそ6割とのことです。市中心部から15キロののところにあるハイテク団地（3つある国内最大級団地の一つ）と、17キロののところにありIT工業団地（全国で7つあるうちのの一つ）がそれぞれ開発中で、来年から分譲が始まります。

投資案件の7割は不動産で、米国や韓国企業の投資額が大きいです。日本企業によるものもあるそうです。これらの開発の結果、三つ星から五つ星のホテルの部屋数は現在の3,600から2014年後にはから1万室になると見込まれているそうです。

日系電子関連企業

中国から部品を調達し、欧州を中心として、インドやブラジルなど新興国を含めて世界各国に輸出しているそうです。

ダナンのメリットには、東西経済回廊を活用しミャンマーまで陸路で抜けられることがあり、もう少し道路の状況が良くなったら、船ではなく陸路を活用してインドへの輸出をすることになるのではないかとのことでした。

フラマホテル（ソビコ（Sovico）グループ）

昨年、ダナンを訪れた観光客は180万人、そのうち35万人が外国人だそうです。航空旅客便については、シンガポールと中国の広州からは直行便があり、東西経済回廊の開通により陸路からのルートも増えたことが強みで、ダナンの不動産開発、特に観光不動産は注目分野だそうです。

ダナンのフラマホテルはダナン初の五つ星リゾートホテルです、2013年までに五つ星ホテルの数は12になります。日系企業も一社が事業を行う予定があるようですが、日本関連ビジネスに着目すると、老人ホームなどの可能性は特に考えられるのではないかとのことでした。



Ⅲ. ニャチャン

10月27～28日

バンフォン（Van Phong）経済特区

ベトナムの海沿いに立地する15の経済特区の一つで、2005年に設立されました。バンフォン湾内にあり、海が深く、山に囲まれているため風も弱いそうです。面積は陸上部7万haと海上部8万haです。これまで100件、150億米ドルの事業が登録され、そのうち38件、5億ドル弱相当が稼働しているとのことです。

経済特区のメリットは、まずは税制で、法人税率が事業開始後始めの15年間は10%の軽減税率、その後25%が基本ですが、初めて利益が生じた年から4年間は免税、その後9年は前述の税率が半減されます。また、土地の賃料については、工場等の建設期間は免除、半導体、太陽電池、コンピュータなどの製造事業については



ASEAN-Japan Centre

全期間免除、他の一部の業種についても15年間免除するというものです。

観光開発、港湾開発なども進展中で、日本企業による火力発電所の建設も予定されています。

同経済特区が立地するニャチャン市は、人口35万人で観光業の振興に力を入れています。漁業や商工業も盛んで、工業関連で税収が豊かな都市だそうです。

なお、ニャチャン市があるハンホア省では、同市から南にあるカムラン湾において、日本企業が造船所を建設する許可を得ているそうです。

日系飲料企業

ニャチャン唯一の日本製造企業を訪問しました。ベトナム向けに飲料製品を製造していますが、ホーチミン市イスラム教徒協会のハラール食品認定を受けて、マレーシアへ専用製品の輸出も行っているそうです。

近隣に製造業が少ないことから、ワーカーについては離職があまりないことがメリットの一つのようですが、ホワイトカラーの離職は他の地域と同じように頻繁にあるようです。

ビナパールランド (Vinapearl Land)

ビナパールランドはビン (Vin) グループ (ベトナム最大手不動産・観光企業) の一員で、初めて自ら設計・建設・運営を行った観光リゾート事業です。観光部門はシンガポールで上場手続き中とのことでした。

ビナパールは事業用地として、今の島を2001年に選定、2004年にホテルが竣工し、その後、2006年に遊園地なども完成しました。2000人以上の従業員の大半はニャチャン出身ですが、ハノイなどからも人を集めているようです。賃金は優秀な人材を集めるために、最低賃金を相当程度上回る水準で雇用しているそうです。最近、激しいインフレ等をも反映し、昨年、今年とも複数回の賃上げを行っているとのことでした。また、従業員確保策として福利厚生を重視し、毎年、社員旅行を実施しているそうですが、事業の拡大に伴い全社員が一度に旅行することが困難になってきているとのことでした。



来客者はロシア人、韓国人、日本人が多いそうです。

最後に

今回の訪問では不動産がテーマの一つでしたが、訪れたMP Iにおいては、「インフレを抑制しつつ経済開発を継続」する政府決定を受け、国内金融機関からの不動産業関連への融資に関して総量規制をかけていることもあり、厳しい状況にあるとの説明も受けました。

その一方、観光関連などの開発の現状をみるにつけ、あらためてベトナムの不動産市場の可能性を実感しました。日本企業のプレゼンスはまだ小さく、国内での資金供給が不足する中で、ベトナム政府が信頼の厚い日本企業に大きな期待を寄せる理由がよくわかりました。

ベトナムの賃金水準に関しては、急上昇している側面はありますが、今回訪問したビナパールランドでは年に複数回引き上げたとの話を聞いた一方で、バクニン省では案外上がっていないと思われる地域もあることが確認できました。また、日系企業では、労働者の給与に関し、基本給に諸手当で270～280万ドン、これに皆勤手当や残業代を加え300～350万ドンという話や、基本給に残業代を加え平均350万ドンという話も伺いました。

ベトナム経済の2011年の成長率見込み5.8%は日本から見ると高い数字ですが、もともと6.5%の目標から下方修正されたとの話で、政府としては停滞を強く認識しているようです。ベトナムが魅力的な投資先であることには変わりませんが、今後の経済動向を注視していくことも必要と思われる。